

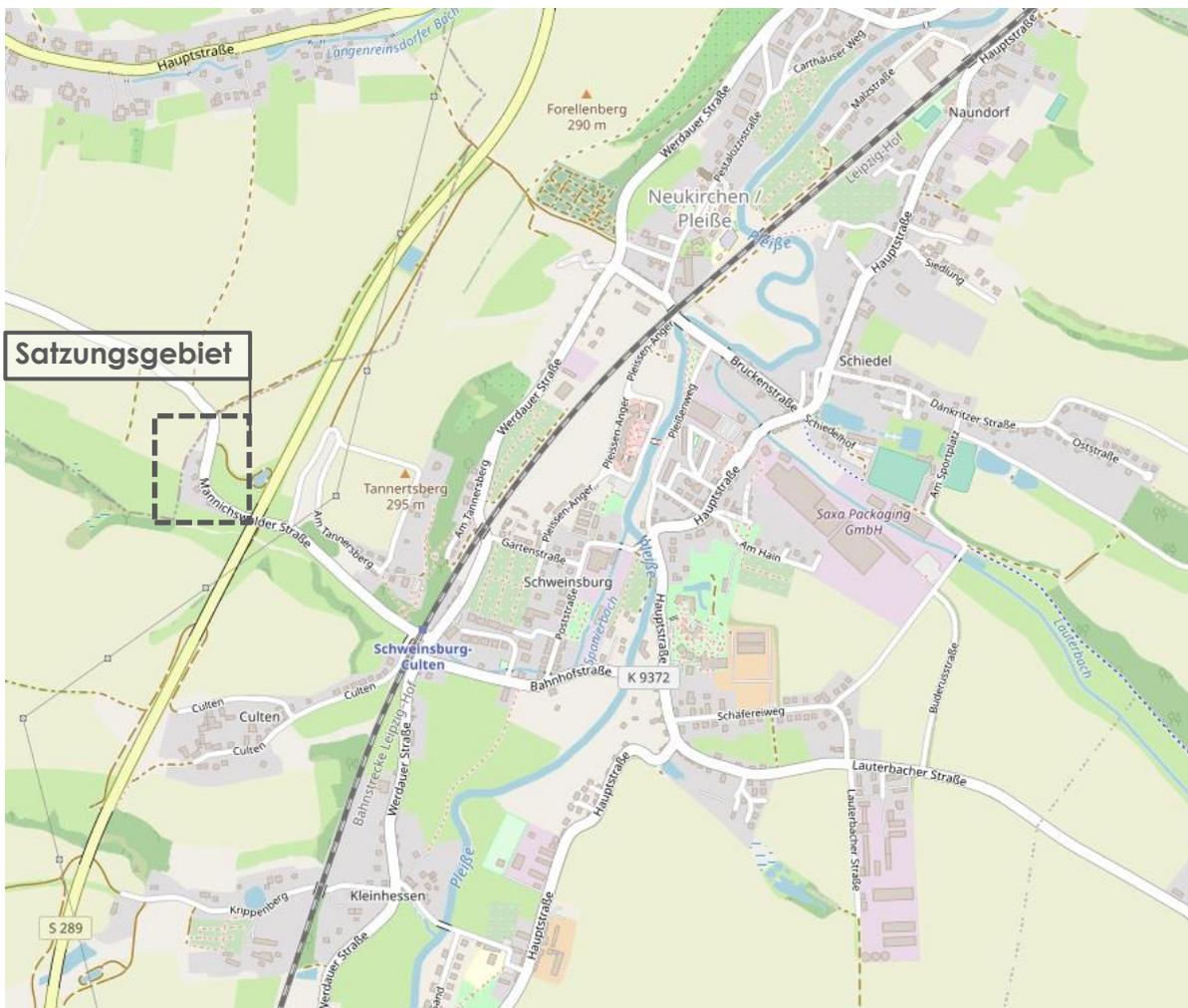
# Gemeinde Neukirchen / Pleiße

Landkreis Zwickau

## Außenbereichssatzung „An der Mannichswalder Straße“

Gemarkung Schweinsburg

### - BEGRÜNDUNG -



STAND

04/2024

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“**

<b>Stand:</b>	<b>04/2024</b>
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, April 2024

## **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	Natürliche Radioaktivität .....	17
6.6	Geologie .....	17
6.7	Weitere Umweltbelange.....	18
6.8	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	18
7	Erschließung .....	18
7.1	Verkehrstechnische Erschließung.....	18
7.2	Trinkwasser.....	18
7.3	Brandschutz und Löschwasser.....	19
7.4	Abwasser.....	19
7.5	Elektrizität.....	19
7.6	Telekommunikation .....	20
7.7	Abfall .....	20
8	Erläuterung der Planungsinhalte .....	20
9	Fotos vom Satzungsgebiet.....	21

## **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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 394)
- **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 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.11.2023 (SächsGVBl. S. 870)
- **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)
- **Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG)** - vom 22.02.2019 (SächsGVBl. S. 187)

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 Dänkriz, 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.

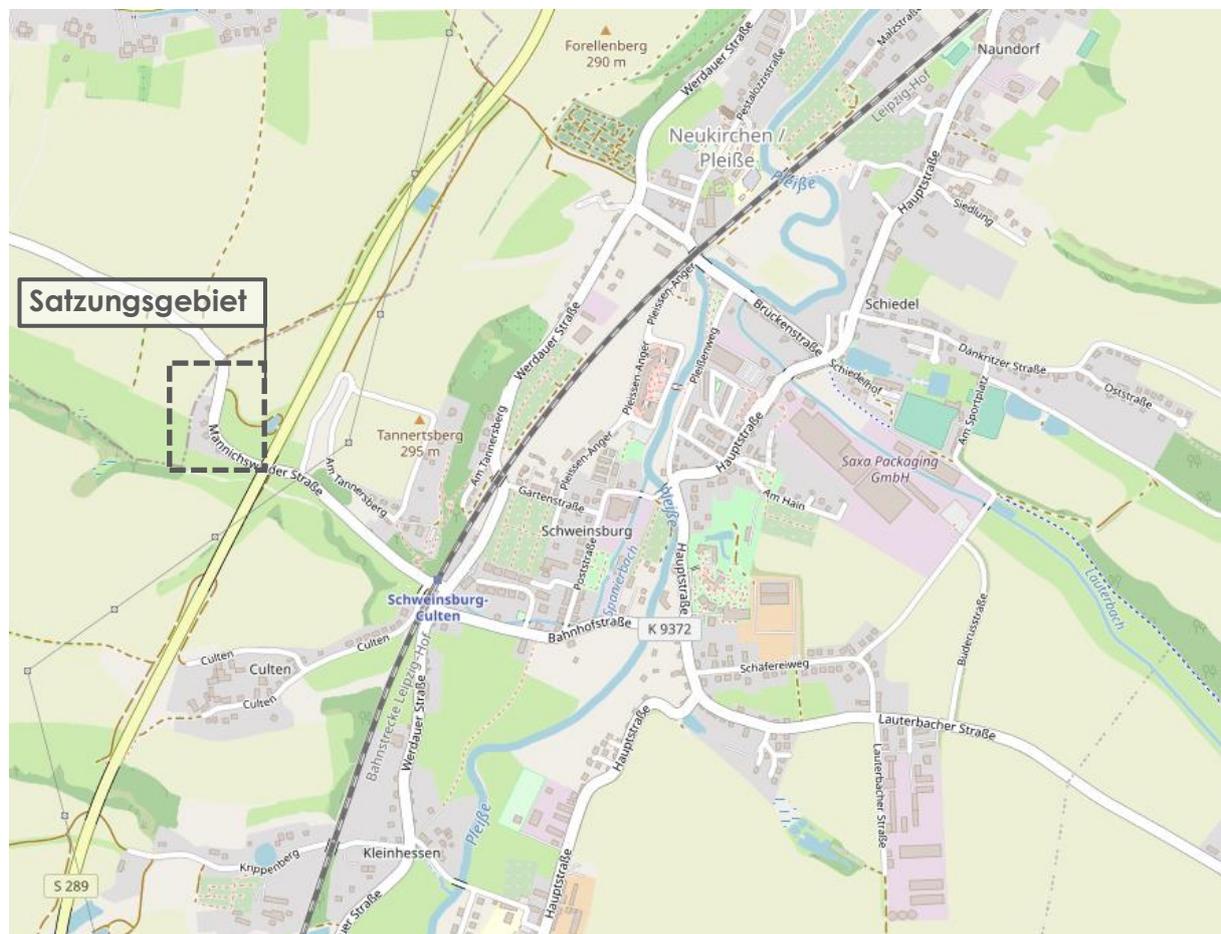


Abbildung 1: Lage des Satzungsgebietes (Quelle Kartengrundlage: [openstreetmap.org](https://openstreetmap.org) [15.11.2023])

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 m<sup>2</sup>.

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

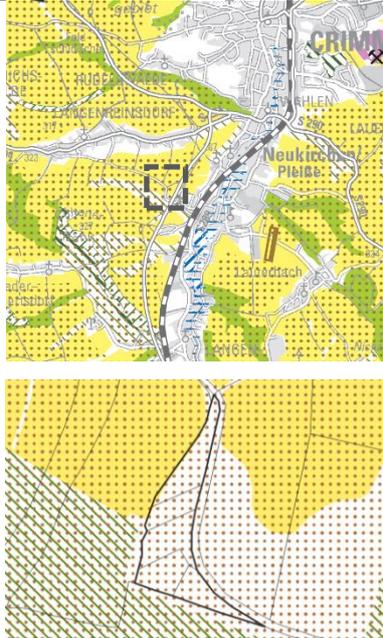
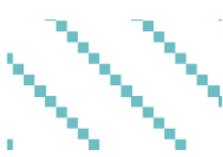
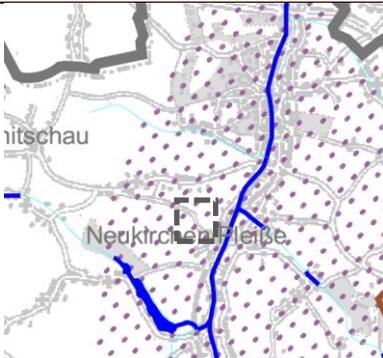
Es besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Nach § 4 Abs. 1 ROG sind Ziele der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 2) zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 3) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 3) zu berücksichtigen. Sonstige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

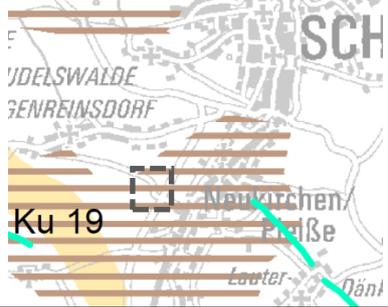
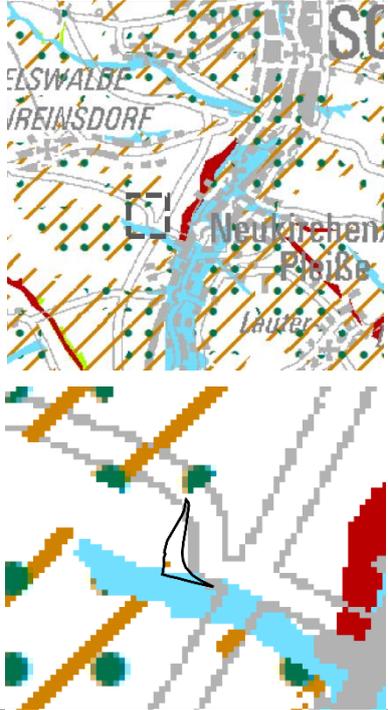
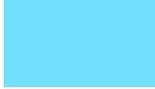
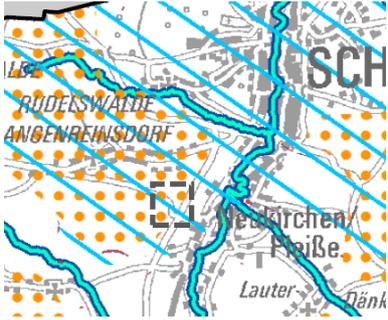
- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (im Folgenden **LEP**)
- In Aufstellung befindlicher Regionalplan Region Chemnitz – Satzungsbeschluss (im Folgenden **RP-S RC**)
- Regionalplan Südwestsachsen 2008 (im Folgenden **RP SWS**)

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	
	<b>Siedlungsstruktur</b>    Regionaler Grünzug (Kap. 1.6)
	<b>Freiraumstruktur</b>    Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (Kap. 2.3.1)

Karte 1 – Raumnutzung	
	<b>Siedlungsstruktur</b>
	<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	
	<b>Boden/Landwirtschaft</b>
	<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>
	<b>Wasser</b>
	<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>
<b>Klima/Luft</b>	
<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	
	<b>Boden</b>
	<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		
	<b>Kulturlandschaftsschutz</b>	
		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		
	<b>Grundwasser</b>	
		Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Kap. 2.2.1, Z 2.2.1.4)
Karte 10 – Besondere Bodenfunktionen		
	<b>Gebiete mit Böden besonderer Funktionalität</b>	
		Böden mit hoher Klimaschutzfunktion (Kap. 2.1.5)
		Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion (Kap. 2.1.5)
Karte 11 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft		
	<b>Kulturlandschaft, Landschaftsbild, Landschaftserleben und Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege</b>	
		Regionale Schwerpunktgebiete für Strukturanreicherung (Kap. 2.1.2, Kap. 2.1.4, G 2.1.2.6, Z 2.1.4.3)
	<b>Grundwasser und oberirdische Gewässer</b>	
		Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung (Kap. 2.2.1, Z 2.2.1.1)

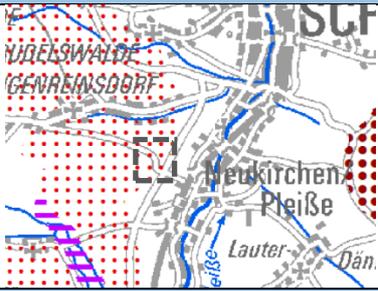
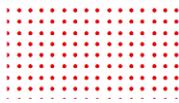
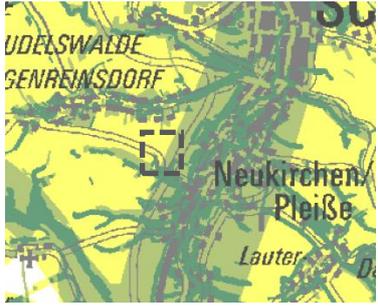
Karte 12 – Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung		
	Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung	
		Offenlandlebensräume/ Brut und Rast (Kap. 2.1.3, Z 2.1.3.7, G 2.1.3.8)
Karte 13 – Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse		
	Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse	
		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 <b>RP SWS</b> (Kap. 1.6) und <b>RP-S RC</b> (Kap. 1.5) innerhalb eines <b>Regionalen Grünzugs</b>.</p> <p><b>Kap. 1.6 RP SWS:</b> 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><b>Z 2.6.3 LEP 2003:</b> 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><b>Z 5.1.9 LEP 2003:</b> In den Regionalplänen ist durch Ausweisung von Grünzäsuren und regionalen Grünzügen einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.</p> <p><b>Kap. 1.5 RP-S RC:</b> 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><b>Z 1.5.4 LEP 2013:</b> Die Verbindungs- und Entwicklungsachsen sind durch die Festlegung von regionalen Grünzügen und Grünzäsuren zu gliedern und zusammenhängende siedlungsnaher Freiräume sind zu sichern.</p> <p><b>Z 2.2.1.8 LEP 2013:</b> 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><b>G 1.5.1 LEP 2013:</b> 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 <b>RP SWS</b> liegt das Satzungsgebiet teilweise in einem <b>Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft</b> (Kap. 2.3.1).</p> <p><b>G 2.3.1.1 LEP 2003:</b> 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 <b>RP SWS</b> befindet sich das Satzungsgebiet in einem <b>Schwerpunktgebiet Erosionsschutz</b> (Kap. 2.1.5).</p> <p><b>G 2.1.5.3 RP SWS:</b> 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"> <li>- Flächensparende Bauweisen</li> </ul>	<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 <b>RP-S RC</b> in einem Gebiet mit <b>Böden mit hoher Klimaschutzfunktion</b> (Kap. 2.1.5).</p> <p>Das Satzungsgebiet befindet sich laut <b>RP-S RC</b> in einem Gebiet mit <b>Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion</b> (Kap. 2.1.5).</p> <p><b>G 2.1.5.1 RP-S RC:</b> 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 <b>RP-S RC</b> in einem Gebiet der <b>Offenlandlebensräume/Brut und Rast</b> (Kap. 2.1.3, Z 2.1.3.7, G 2.1.3.8) und nach Anlage 2 <b>RP SWS</b> in einem Gebiet für Rastplätze, Sammelplätze und Zugbahnen überregional bedeutsamer Vogelarten (Gänsezug, Kranichzug).</p> <p><b>Z 2.1.3.7 RP-S RC:</b> Die in der Karte 12 festgelegten Zugkorridore sowie Rast- und Sammelplätze großräumig ziehender Vogelarten sollen in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten werden.</p> <p><b>G 2.1.3.8 RP-S RC:</b> 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 <b>RP-S RC</b> innerhalb <b>sehr relevanter und relevanter Multifunktionsräume</b> (Kap. 2.1.3, G 2.1.3.9) und laut Anlage 3 <b>RP SWS</b> im Aktionsbereich von Arten mit mittlerem bis hohem Gefährdungspotenzial.</p> <p><b>G 2.1.3.9 RP-S RC:</b> 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 <b>RP-S RC</b> in einem <b>Kaltluftentstehungsgebiet</b> (Kap. 2.1.6, Z 2.1.6.1).</p> <p><b>Z 2.1.6.1 RP-S RC:</b> 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 Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Deshalb sind insbesondere folgende Ziele des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden. Bei dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen, deren Versiegelung im Widerspruch zu planungsrechtlichen Festsetzungen steht, ist der Boden in seiner Leistungsfähigkeit im Sinne des § 1 BBodSchG soweit wie möglich und zumutbar zu erhalten oder nach § 5 BBodSchG wiederherzustellen (Entsiegelung).

Im Plangebiet befindet sich laut Untere Abfall-, Altlasten und Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Zwickau eine Altlastenverdachtsfläche. Es handelt sich um die Altablagerung „Dep. Culten (Langenreinsdorfer Str.)“ mit der Altlastenkennziffer 93100225 auf dem Flurstück 159/1 der Gemarkung Schweinsburg, bei der Gefährdungspotential für die Schutzgüter Boden und Grundwasser ermittelt wurde. Demnach sollen im Zeitraum von ca. 1930 bis 1939 rund 7.500 m<sup>3</sup> Abfälle, bestehend aus Aschen und Schlacke sowie Hausmüll und untergeordnet Bauschutt und Erdaushub zur Ablagerung gekommen sein. Es liegen zudem Hinweise vor, dass auch nach 1945 noch geringfügige Ablagerungen erfolgten. Industrielle Abfälle sollen nicht abgelagert worden sein. Die Ablagerung erfolgte in einem kleinen Taleinschnitt, der nach Süden hin und in Richtung der vorhandenen Wohnbebauung abfällt. Die Ablagerungsfläche wird mit ca. 110 x 35 m und die Ablagerungsmächtigkeit mit 1,5 - 3,5 m abgeschätzt. Die Fläche ist mit einer ca. 0,4 m mächtigen Oberbodenschicht abgedeckt. 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 Natürliche Radioaktivität**

Das Plangebiet befindet sich laut Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Des Weiteren liegt das Areal außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes, aber laut LfULG in einer geologischen Einheit, in der die zu erwartende durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft als auffällig charakterisiert ist. Dabei lassen sich jedoch keine Rückschlüsse auf konkrete Flurstücke ziehen, da die Radonkonzentration innerhalb der gleichen geologischen Einheit starken Schwankungen unterliegen kann. Es handelt sich bei dieser Einschätzung somit nur um eine Prognose für ein bestimmtes Gebiet, die als Entscheidungshilfe zu verstehen ist.

Weiterhin gelten die Anforderungen an den Radonschutz. Das Strahlenschutzgesetz und die Strahlenschutzverordnung regeln die Anforderungen zum Schutz vor Radon, mit einem festgelegten Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> für die Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft. Es ist wichtig, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern. Besondere Anforderungen gelten für Radonvorsorgegebiete, in denen der Referenzwert überschritten wird. Weitere Informationen sind auf [www.radon.sachsen.de](http://www.radon.sachsen.de) verfügbar. Beim Neubau von Gebäuden in auffälligen geologischen Einheiten wird empfohlen, zusätzliche Maßnahmen zum Radonschutz zu planen und durchzuführen. In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert.

## **6.6 Geologie**

### Geologie / Baugrund

Laut LfULG stehen im Plangebiet unter geringmächtigen Bodenbildungen und im bebauten Gebiet zu erwartenden Auffüllungen vor allem im westlichen Bereich Schluffe, Sande und Kiese der kleineren Bäche als Bildungen kleiner Täler an. Diese werden von braunroten Konglomeraten, dolomitischen und z.T. geröllführenden Sandsteinen sowie z.T. Schluffsteinen der permischen Roten Folge unterlagert. Im östlichen Bereich des Plangebietes können diese Festgesteine sowie deren Verwitterungs- und Zersatzbildungen oberflächennah auftreten. Dem Festgesteinszersatz sind Lockergesteinseigenschaften zuzuordnen.

Das Plangebiet ist bereits von einer Bebauung geprägt. Für zukünftige Bauvorhaben empfiehlt das LfULG im Vorfeld die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020. 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) 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.

#### Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

### **6.7 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.

### **6.8 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 (Manichswalder Straße).

### **7.2 Trinkwasser**

Das Plangebiet ist laut der Wasserwerke Zwickau GmbH trinkwasserseitig erschlossen. Alle vier Grundstücke haben ein Vertragsverhältnis. Es steht ein Versorgungsdruck von ca. 3,5 bar an.

### 7.3 Brandschutz und Löschwasser

Derzeitig können 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden. Der zu nutzende Hydrant befindet sich im Kreuzungsbereich Mannichswalder Straße/Ecke Am Tannersberg auf der Versorgungsleitung DN 300 GG.

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

### 7.4 Abwasser

Abwasserseitig besteht laut der Wasserwerke Zwickau GmbH keine Anschlussmöglichkeit an eine öffentliche Abwasserkanalisation.

#### Schmutzwasser

Es handelt sich um vier Bestandsgebäude, die über eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung verfügen und dezentral entwässern. Laut der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zwickau bestehen für die Flurstücke 158/2 und 159/2 gültige Wasserrechte zur Versickerung von vorgereinigtem Abwasser ins Grundwasser. Das Flurstück 158/1 hat ein gültiges Wasserrecht zur Einleitung in den Spaniertalgraben und Flurstück 158/3 verfügt über eine dichte, abgenommene abflusslose Grube, welche regelmäßig durch die Wasserwerke Zwickau GmbH entleert wird.

Sollten weitere vollbiologische Kleinkläranlagen errichtet werden, so ist ein Antrag auf Erlaubnis zur Einleitung von vorgereinigtem Abwasser in ein Oberflächengewässer bzw. ins Grundwasser (Versickerung) rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Zwickau zu stellen.

#### Niederschlagswasser

Laut der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zwickau kann die Niederschlagswasserentsorgung für die vorhandene Bebauung als gesichert angesehen werden, da es sich um bereits bebauten Grundstücke mit hinreichender Größe handelt, um das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über die bewachsene Bodenzone zu versickern.

### 7.5 Elektrizität

Die Energieversorgung erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH. Es befinden sich Niederspannungsanlagen im Plangebiet.

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.

Die Elektroenergieversorgung in der Gemeinde Neukirchen/OT Schweinsburg erfolgt mit den in den gesetzlichen Regelungen und allgemeinen Versorgungsbedingungen festgelegten Qualitätsparametern.

### **7.6 Telekommunikation**

Die Telekommunikationsversorgung obliegt der Deutsche Telekom Technik GmbH. Es befinden sich Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH im Plangebiet. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es soll sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

### **7.7 Abfall**

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

## **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)