

**Außenbereichssatzung
Nr. 003
„Meßbacher Straße/
Weg zur Linde“**

Planstand:

Erneute Öffentliche Auslegung

Stadt Plauen
Geschäftsbereich II
Fachbereich Bau und Umwelt
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt
-Bauleitplanung-

Teil C

Textliche Begründung

- Inhaltsübersicht -
 - 1. Planverfahren
 - 2. Räumlicher Geltungsbereich
 - 3. Derzeitige Nutzungsstruktur des Plangebietes und der Umgebung
 - 4. Regionalplanung
 - 5. Flächennutzungsplan/Bauplanungsrecht
 - 6. Planungsgrundlagen
 - 7. Rechtsgrundlagen
 - 8. Ziel und Zweck der Planung
 - 9. Planungsinhalt/Festsetzungen
 - 9.1 Festsetzung des Geltungsbereiches
 - 9.2 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 10. Erschließung des Plangebietes
 - 11. Umweltbelange
 - 12. Eingriffs/Ausgleichsregelungen und Artenschutz
 - 13. Lärmschutz
 - 14. Kosten
 - 15. Hinweise

1 Planverfahren

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Die dafür erforderlichen Voraussetzungen liegen wie folgt vor:

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete).

Somit wird auf der Grundlage § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Desweiteren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, ebenso wird § 4c BauGB nicht angewendet.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der Außenbereichssatzung liegt am südwestlichen Stadtrand von Plauen im Übergang zum freien Landschaftsraum. Der Geltungsbereich umfasst Teile der Gemarkung Plauen und der Gemarkung Thiergarten. Das Plangebiet liegt zwischen der nördlich gelegenen Straße „Nach den 3 Bergen“ der südwestlich gelegenen Straße „Weg zur Linde“ sowie der südöstlich gelegenen Straße der „Meßbacher Straße“ und wird südlich von der „Hofer Landstraße“ einem Teilstück der Bundesstraße B 173 tangiert. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,65 ha.

Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches entsprechend dem auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB (Baugesetzbuch) war maßgebend:

- Es können nur bebaute Bereiche, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, einbezogen werden.
- Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.
- Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. *(Geltungsbereich wurde verkleinert!)*
- Im Geltungsbereich sind keine rechtskräftigen oder in Aufstellung befindliche Bebauungspläne vorhanden.

Die Einbeziehung weiterer Flächen in den räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist nicht möglich. Das angrenzende Umfeld ist städtebaulich geordnet und stabil. Freie bebaubare Flächen erfüllen dort nicht die Voraussetzungen für eine Einbeziehung in den Geltungsbereich und unterliegen auch keinem gesonderten Regelungsbedarf. Die Entwicklung der angrenzenden Flächen ist als abgeschlossen zu betrachten und wird nicht weiter vorangetrieben.

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Nr. 003 „Meßbacher Straße/Weg zur Linde“ umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Plauen teilweise oder vollständig: 2296; 2295/3; 2295/2; 2294/2; 2294/3 und 2294/4, der Gemarkung Thiergarten teilweise oder vollständig: 536 a; 536c; 536b; 537; 538/1; 543/8; 536i; 541/1; 541b; 541a; 547/10; 547/13; 547/15; 547/16 und 572/6.

3. Derzeitige Nutzungsstruktur des Plangebietes und der Umgebung

Die Bebauung im Plangebiet ist überwiegend nicht kompakt, eher weitläufig und zerstreut. Ein nicht unbeachtlicher Teil, die Flurstücke 547/10; 547/15 und 547/16 werden derzeit gewerblich (gartenbaulich/handwerklich) genutzt. Das Einwohnerpotential ist als gering zu bewerten. Die vorhandene Wohn- und Gewerbegebäudesubstanz ist gut bis sehr gut. Es existieren weiter mittelgroße bis große Gartenhäuser. Die großen Garten- und Wohngrundstücke sind ausnahmslos durch Zaunanlagen eingezäunt. Das Plangebiet wird von schwach befahrenen Ortsverbindungsstraßen sowie ortsüblich befestigten, öffentlichen und nicht öffentlichen Wegen, gesäumt. Die Bundesstraße B 173 tangiert das Plangebiet.

4. Regionalplanung

Die Außenbereichssatzung hat aus gemeindlicher Sicht nicht in gleicher Weise die geltende Bindung an die Ziele der Raumordnung wie z. B. bei Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. Nach § 1 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Zu den Bauleitplänen gehören nach §1 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) nur der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan, nicht jedoch die 14 anderen städtebaulichen Satzungen. Eine strikte Bindung der Außenbereichssatzung an die Ziele der Raumordnung besteht daher nicht. Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist trotzdem zu gewährleisten und kann bei Unvereinbarkeit zur Versagung der Anwendung der Satzung durch die höhere Verwaltungsbehörde führen.

5. Flächennutzungsplan/Bauplanungsrecht

Bauplanungsrechtlich ist die vorhandene Situation dort nach § 35 BauGB (Baugesetzbuch) zu beurteilen. Die Vorhaben müssen dieser Situation Rechnung tragen und sind nur im Rahmen einer maßvollen geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Im Flächennutzungsplan, wirksam seit 07.10.2011, ist das Areal als Grünfläche im Außenbereich dargestellt. Eine Entwicklung der dargestellten Grünflächen zu Bauflächen ist nicht Bestandteil städtebaulicher Zielstellungen und Planungen. Änderungen zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht. Die vorhandene Bebauung entspricht den örtlichen Verhältnissen und Gegebenheiten sowie den Maßstäben des über Jahrzehnte gewachsenen Umfeldes. Eine weitere bauliche Ergänzung ist durch diesen vorhandenen Rahmen bestimmt und nur im begrenzten Umfang nach Prüfung weiterer Genehmigungsvoraussetzungen möglich. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswertes oder des Orts- und Landschaftsbildes, ist bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Besonderen Rechnung zu tragen.

6. Planungsgrundlagen

Flächennutzungsplan der Stadt Plauen, wirksam seit 07.10.2011. Lage- und Höhenplan des Fachgebietes Stadtvermessung und Geoinformation der Stadt Plauen, Stand Januar 2016, im Maßstab 1: 2500. Landschaftsplan der Stadt Plauen (Beschluss 21.10.2010).

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist. Sächsische Bauordnung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), die zuletzt durch das Gesetz vom 16. Dez. 2015 (SächsGVBl. S. 670; 2016 S. 38) geändert worden ist.

8. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Plauen nimmt nach § 1 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) ihr Planungsrecht in Anspruch, die bauliche Nutzung von Grundstücken in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung dient dem Zweck bestimmten bebauten Bereichen im Außenbereich, die nicht zu einem Ortsteil oder einem durch Bebauungsplan planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiet entwickelt werden sollen, im Rahmen des Zulässigkeitsrechts des § 35 BauGB (Baugesetzbuch) für bestimmte Vorhaben erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen zu verschaffen. Rechtsgrundlage hierfür bildet der § 35 Abs. 6 BauGB (Baugesetzbuch). Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Diese Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Baugesetzbuch) genannten Schutzgüter bestehen. Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB (Baugesetzbuch) entsprechend anzuwenden. § 10 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) ist entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt. Für diesen Bereich sieht die Stadt Plauen mit der Aufstellung einer Außenbereichssatzung das geeignete Instrument, planungsrechtliche Klarheit zu erlangen und eine geordnete städtebauliche

Entwicklung zu sichern sowie der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann im Geltungsbereich der Satzung nicht entgegen gehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Alle übrigen öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) müssen bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit des Einzelvorhabens Beachtung finden.

9. Planungsinhalt/Festsetzungen

9.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Der geplante Geltungsbereich (Siehe Planteil A und Planteil B) der Außenbereichssatzung Nr. 003 „Meßbacher Straße / Weg zur Linde“ stellt sich als typische Splittersiedlung dar. Durch die dort zahlreich vorhandenen und neu entstandenen Eigenheime wird es notwendig, die weitere Bebauung einzugrenzen und zu leiten. Der Bereich ist überwiegend mit Gebäuden in ein- bis zweigeschossiger Bauweise bebaut. Im inneren des Geltungsbereiches sind noch unbebaute Grundstücke vorhanden. Die verkehrliche Erschließung ist ortsüblich gewährleistet. Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgen entsprechend den gesetzlichen Notwendigkeiten. Durch diese Außenbereichssatzung sollen auf den bisherigen Siedlungszusammenhang beschränkte, maßvolle bauliche Erweiterungen und Ergänzungen der vorhandenen Wohnbauten sowie des vorhandenen Gewerbebetriebes ermöglicht werden. Durch die Beschränkung auf das Satzungsgebiet wird gleichzeitig einer unerwünschten weiteren Ausdehnung auf angrenzende Bereiche entgegen gewirkt.

Durch die vorgenommene Abgrenzung des Geltungsbereiches und die damit beschränkte Zulässigkeit von baulichen Anlagen, bleibt der Außenbereichscharakter für das Gesamtumfeld erhalten.

9.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nicht durch Baugrenzen festgesetzt. In den bereits bebauten Grundstücken gibt es keine ableitbaren städtebaulichen Rahmenbedingungen, die eine Festsetzung von potentiellen Baufeldern rechtfertigen oder begründen lassen. Aufgrund der baulichen Vorprägung des Gebietes lässt sich das Maß der maximal überbaubaren Grundstücksfläche ableiten. Entsprechende Bestimmungen wurden im Plan Teil B der Satzung vorgenommen. Die Berechnung erfolgt in Anwendung der §§ 19 und 20 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Die Größe des Grundstückes ist dabei nicht maßgebend, da es sich um einen Maximalwert pro Grundstück handelt. Mit dieser Festsetzung soll bei Neubauten und Bestandserweiterungen einer maßvollen städtebaulichen Entwicklung sowie dem Grundsatz einer flächensparenden Bebauung im Außenbereich (Bodenschutzklausel) entsprochen werden. Der Anordnung der Baukörper wird größtmögliche Flexibilität eingeräumt. Bei der Einordnung der Baukörper ist auf das Bestandsgrün im Besonderen Rücksicht zu nehmen.

10. Erschließung des Plangebietes

Prinzipiell werden im Rahmen der Außenbereichssatzung Fragen der Erschließung nicht erfasst. Die Erschließung hat bei beantragten Bauvorhaben als eine Genehmigungsvoraussetzung, stets ausreichend gesichert zu sein. Durch diese Satzung dürfen keine

unwirtschaftlichen Aufwendungen der Stadt Plauen entstehen. Eine hinreichende Erschließung des Plangebietes für maßvolle Erweiterungen und Ergänzungen von Bauvorhaben stellt eine Voraussetzung der Vereinbarkeit mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung dar. Im Geltungsbereich der Satzung befindliche Flurstücke werden durch öffentlich gewidmete Straßen erschlossen oder sind durch Wegerechte und Dienstbarkeiten größtenteils gesichert. Eine Versorgung des Gebietes kann durch die Träger erfolgen. Die Lösung ist im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens im konkreten Fall zu klären. Im Geltungsbereich ist kein Regenwasserkanal vorhanden. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen ist auf den privaten Grundstücken schadlos zu versickern. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann nicht über eine öffentliche Leitung entsorgt werden. Nur im Bereich der Grundstücke „Meßbacher Straße“ liegt ein öffentlicher Kanal an. Sofern für die Abwasserbeseitigung eine dezentrale Entsorgungslösung vorgesehen wird, ist hierfür die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Vogtlandkreises einzuholen. Die endgültige Prüfung der gesicherten Erschließung des Einzelvorhabens bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

11. Umweltbelange

Da der Satzungsbereich durch die bestehende Bebauung schon vorgeprägt und die beabsichtigte bauliche Verdichtung gering ist, sind erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung nicht zu erwarten. Auch das Landschaftsbild wird durch die geringfügige Verdichtung des vorhandenen Siedlungsansatzes nicht wesentlich beeinträchtigt. Für den Erlass dieser Satzung gilt das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB (Baugesetzbuch). Im diesem Verfahren wird von einer Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen. Mit dieser Außenbereichssatzung wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet. Es liegen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten. Der Geltungsbereich der Satzung liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. In Folge des Bebauungsplans werden die Belange von Natur und Landschaft (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) keinesfalls nachteiliger gegenüber dem bestehenden Zustand berührt sein. Es wird eingeschätzt, dass die Satzung zu keinen weitergehenden tiefgreifenden Eingriffen in Natur und Landschaft führt. Auch die weiteren Belange des Umweltschutzes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b bis 7i BauGB):

- umweltbezogene Auswirkungen (Immissionen) auf den Menschen und seine Gesundheit,
- Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

werden in Folge der Satzung nicht nachteiliger gegenüber dem bestehenden Zustand berührt sein. Es werden insbesondere keine Probleme des Immissionsschutzes hervorgerufen. Diesbezüglich ist auf die bestehende Situation und die Vorbelastung durch die Bundesstraße B 173 hinzuweisen. Die Außenbereichssatzung hat somit insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

12. Eingriffs-/Ausgleichsregelungen und Artenschutz

Da die Belange des Naturschutz und der Landschaftspflege unberührt bleiben und die Zulassung auch weiterhin gemäß § 35 BauGB (Baugesetzbuch) erfolgt, ist trotzdem die Kompensation von Auswirkungen und Eingriffen naturschutzfachlich und -rechtlich zu beachten. Das Errichten von baulichen Anlagen im Außenbereich stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne des § 15 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) dar. Aus diesem Grund sind zum einen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und zum anderen artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu beachten. Bei der Planung von Vorhaben im Außenbereich sind Eingriffe soweit wie möglich zu vermeiden und zu mindern, z.B. durch konsequent flächensparende Bauweise und Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen.

13. Lärmschutz

Nach allgemeiner fachlicher Auffassung sind Wohnbauten im Außenbereich mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) zu berücksichtigen. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht in Planung. Die endgültige Beurteilung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren zu den beantragten Einzelvorhaben.

14. Kosten

Aus dem Vollzug der Außenbereichssatzung Nr. 003 „Meßbacher Straße/Weg zur Linde“ entstehen der Stadt Plauen keine unmittelbaren Kosten.

15. Hinweise

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer archäologischen Relevanzzone. Ebenso sind keine Natur-, Bau-, und Bodendenkmale gelistet. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist die Entdeckung unverzüglich dem Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege zu melden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.