

Teil C - BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

Städtebauliche Begründung – Rechtsgrundlagen.....	4
1. Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2. Bestand im Bereich.....	5
3. Ziele und Zwecke der Planung.....	5
4. Überörtliche Planungen.....	7
5. Bedarf.....	8
6. Erschließung.....	9
7. Vorhandene Stellungnahmen der Baubehörde.....	10
8. Darlegung der Umweltbelange.....	13
9. Festsetzungen.....	16
10. Hinweise.....	19

Anlagen:

Anlage 1: Abgrenzungslinie zum Außenbereich

Anlage 2: Ehemalige Bebauung

Anlage 3: ALKIS – Gesamt, Geoportal Sachsenatlas

Anlage 4: Satzungsgrenze / Mögliche Bebauung

Anlage 5: Satzungsbereich in Ortslage

Anlage 6: Einordnung ins Landschaftsbild

Anlage 7: Antrag auf Ausgliederung der betroffenen Flurstücke 140/12 und 140/13 sowie ein Teilstück des Flurstückes 140/11 der Gemarkung Drebach aus dem LSG „Oberes Zschopautal mit Preßnitztal“, ausgestellt vom Ingenieurbüro Gerlach

Städtebauliche Begründung – Rechtsgrundlage

Die verbindliche Bauleitplanung enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

Bundesrecht:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3643), zuletzt geändert am 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesrecht:

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Sächsische Bauordnung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)

Alle Rechtsgrundlagen gelten in der derzeitigen Fassung.

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich in der Gemeinde Drebach, nord-östlich vom Gemeindezentrum der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Er umfasst die Flurstücke 140/12 und 140/13 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 140/11 der Gemarkung Drebach mit einer Größe von 2.700 m².

Die Ergänzungsfläche grenzt unmittelbar an die Hauptstraße des Ortes.

Auf der Ergänzungsfläche befinden sich keine nach Bundesnaturschutzgesetz geschützten Biotop. Weder in der amtlichen Biotopkartierung Sachsen noch vor Ort wurden Biotop im Sinne des § 26 SächsNatSchG festgestellt. Hinderliche Einflussfaktoren früherer Bodennutzung sind nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Oberes Zschopautal mit Preßnitztal. Der Antrag auf Ausgliederung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgt parallel zum Planverfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung.

Eine durch diese Ergänzungssatzung mögliche Bebauung entspricht der verdichteten Bebauung beiderseits der Drebacher Ortsdurchfahrt.

2. Bestand im Bereich

Im Geltungsbereich werden die Flurstücke 140/12 und 140/13 derzeit als Wiesenfläche genutzt. Auf dem Flurstücksteil von 140/11 erfolgten bereits Geländeregulierungen mit Frostschutzauffüllungen im Bereich der geplanten Stellplatzebene und der Aufstellfläche des Ferienhauses (siehe hierzu nachfolgende Erläuterungen).

Hangaufwärts in südöstlicher Richtung grenzt ein Laubholzstreifen den ehemaligen Standort des Bauerngehöftes.

Nordöstlich und südwestlich grenzt die zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung entlang der nordwestlich verlaufenden Hauptstraße – der S 229 – an.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Drebach beabsichtigt die Ergänzungssatzung „Hauptstraße 2023“ neu aufzustellen. Mit der Satzung soll eine ca. 2.700 m² große Außenbereichsfläche städtebaulich verträglich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wobei die Definition der Außenbereichslinie durch die Gemeinde bisher nur entwurfs- und nicht satzungsmäßig fixiert wurde und die Flurstücke 140/12 und 140/13 bereits innerhalb

der Außenbereichsgrenze liegen (siehe hierzu Anlage 1 – Abgrenzungslinie zum Außenbereich mit händischen Eintragungen).

Aufgrund einer früheren Bauernhofbebauung des Flurstückes 140/11 (siehe hierzu Anlage 2 – Ehemalige Bebauung) wurde das gesamte Grundstück in der ALKIS-Datenbank als Wohnbaufläche deklariert (siehe hierzu Anlage 3 – ALKIS-Gesamt, Geoportal Sachsenatlas), wohingegen die Flurstücke 140/12 und 140/13 als landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet sind.

Unter Annahme einer möglichen Wohnbebauung auf dem Flurstück 140/11 erfolgte vom privaten Grundstückseigentümer ein Verkauf einer Teilfläche an Bauinteressenten, welche vorerst ein kleines Ferienhaus errichten wollten mit der Option, später noch ihr Einfamilienhaus auf dem Grundstück zu realisieren.

Dem Bauantrag für das Ferienhaus wurde von der Baubehörde mit Verweis auf § 35 BauGB nicht stattgegeben.

Um der von der Behörde befürchteten weiteren siedlungsstrukturell zu missbilligenden Ausuferung einer unorganischen Bebauung entgegenzuwirken, soll mit dem städtebaulichen Instrument der Ergänzungssatzung nach § 13 BauGB eine planerisch kontrollierbare Bebauung im Einklang mit der angrenzenden Nachbarbebauung gesichert werden.

Um die Zersplitterung der straßenbegleitenden Flurstücke 140/12 und 140/13 aufgrund der Landwirtschaftsdeklaration zu vermeiden, sollen diese Flächen ebenfalls durch die Ergänzungssatzung als Wohnbaufläche umgewidmet werden.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung schafft die Gemeinde Drebach die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine maßvolle und nachhaltige Lückenschließung innerhalb der Ortslage von Drebach.

Die geplante Wohnnutzung befindet sich in Nachbarschaft zur gewachsenen Besiedlung entlang der Ortsdurchfahrt.

Die verkehrstechnische Erschließung ist bereits vorhanden. Die vorgesehene Integration der Satzungsfläche in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich dient der Eigenentwicklung des Ortsteils Drebach.

Die Gemeinde Drebach ist im „Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge“ (2008) dem ländlichen Raum zugeordnet. Nach den Zielstellungen des Landesentwicklungsplans des Freistaat Sachsen soll der ländliche Raum unter Würdigung der siedlungsstrukturellen Besonderheiten und Vielfalt als eigenständiger, attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum langfristig weiterentwickelt und gestärkt werden. In diesem Kontext schafft die Ergänzungssatzung die Basis zur Errichtung von Einfamilienhäusern, um den Ortsteil Drebach nachhaltig als Wohnstandort und Lebensraum zu stärken, was nachgeschaltet auch der wirtschaftlichen und kulturellen Entwicklung dient.

Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind genehmigungsfrei. Die Satzung wird durch die Gemeinde Drebach beschlossen, in Kraft gesetzt und anschließend der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde übergeben.

Eine durch das Baurecht vorgeschriebene Anzeigepflicht besteht nicht.

Gemäß § 13 BauGB ist es Voraussetzung für die Anwendung der Ergänzungssatzung, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vorliegen. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB und § 10 Abs. 3 BauGB sind anzuwenden. Für die Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Umweltprüfung, der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB (mit Ausnahme des § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB) und die Angaben zu umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sind entbehrlich; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. In der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde. In der Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB sowie Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB, als auch die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und 3 sowie zum naturschutzfachlichen Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB sind entsprechend anzuwenden.

4. Überörtliche Planungen

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Die Gemeinde Drebach liegt entsprechend Karte 1-Raumstruktur im verdichteten Bereich im ländlichen Raum. Das Mittelzentrum Marienberg ist 15 km, das Mittelzentrum Annaberg-Buchholz ist 14 km und das Oberzentrum Chemnitz ist 25 km entfernt.

Mit der Ergänzungssatzung soll eine städtebaulich vertretbare bauliche Entwicklung ermöglicht und gleichzeitig den Zielen des Landesentwicklungsplanes Rechnung getragen werden, insbesondere:

Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete

sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene, im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Unter Beachtung der ortstypischen Gegebenheiten werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB bei der Planung berücksichtigt.

Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008

Die Ziele des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge wurden bei der Planung berücksichtigt.

Entsprechend Karte 7-Siedlungsstruktur hat die Gemeinde Drebach keine zentralörtliche Bedeutung.

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Für die Gemeinde Drebach gibt es keinen genehmigten Flächennutzungsplan und auch keinen genehmigten Landschaftsplan.

Die an das Plangebiet angrenzenden Bauflächen sind als Dorfgebiet einzuschätzen.

Landschaftsschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet mit einer Größe von 2.700 m² liegt im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Zschopautal mit Preßnitztal“.

5. Bedarf

Zur Sicherung der Daseinsvorsorge und zur Gewährleistung der zentralörtlichen Funktionen ist in der Gemeinde Drebach ein örtlicher Bedarf an Bauflächen gegeben. Durch diese Ergänzungssatzung verlagert die Gemeinde Drebach den Grenzbereich zwischen Innen- und Außenbereich entlang der Ortsdurchfahrt. Im Plangebiet können 3 Wohngebäude entstehen (siehe auch Anlage 4).

Ziel der Gemeinde Drebach ist es, vor allem junge Familien im Ort zu halten und Neuzuzug zu unterstützen.

Im vorliegenden Fall gibt es bereits konkrete Anfragen von Eigentümern und Bauwilligen auf Einleitung eines Planverfahrens zur Schaffung von Baurecht, da beim Grundstückskauf aufgrund der Datenlage von einer Wohnbaufläche ausgegangen wurde (siehe auch Anlage 3). Ausführungen zu einem möglichen Alternativstandort erübrigen sich deshalb.

Allgemein kann jedoch gesagt werden, dass aufgrund der topographischen Gegebenheiten, der bestehenden Besitzverhältnisse, planerischen und naturschutzrechtlichen Vorgaben, u. a. Aspekten der Gemeinde Drebach nur sehr wenige Flächen für die Ansiedlung von Familien zur Verfügung stehen.

Mit dieser Ergänzungssatzung werden innerörtliche Potentiale (Baulücken) im Ortsteil Drebach genutzt. Vor diesem Hintergrund stellt die geplante Bebauung eine wirkungsvolle Maßnahme dar, um bisher unbebauten Freiraum auf der grünen Wiese durch Ausweisung von neuen Baugebieten am Ortsrand weitestgehend zu schützen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung, die Erschließung für Ver- und Entsorgungsträger sowie für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge erfolgt über die Hauptstraße.

6.2 Stadttechnische Erschließung

Wasser und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Erzgebirge Trinkwasser GmbH (ETW) Annaberg. Die standortkonkrete Trinkwasserversorgung ist im förmlichen Beteiligungsverfahren zu erheben.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den ZWA Hainichen. Die standortkonkrete Abwassererschließung ist im förmlichen Beteiligungsverfahren zu erheben.

Löschwasser

Im Plangebiet ist die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung in der nachgeordneten Genehmigungsplanung nachzuweisen. Die standortkonkrete Löschwassererschließung ist im förmlichen Beteiligungsverfahren zu erheben.

Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die standortkonkrete Elektroenergieerschließung ist im förmlichen Beteiligungsverfahren zu erheben.

Gas

Die Gasversorgung des Gebietes ist durch den Versorgungsbetrieb *eins* gesichert.

Abfall

Die Abfallentsorgung der Gemeinde Drebach erfolgt über den Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS) mit Sitz in Stollberg. Die standortkonkreten Bedingungen zur Abfallentsorgung sind im förmlichen Beteiligungsverfahren zu erheben.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung obliegt der Deutschen Telekom Technik GmbH. Die standortkonkrete Telekommunikationserschließung ist im förmlichen Beteiligungsverfahren zu erheben.

Die Erschließung ist für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gesichert.

7. Vorhandene Stellungnahmen der Baubehörde

Mit der bereits erfolgten Bauantragsstellung für das Ferienhaus im Plangebiet durchlief die Planung die Sachgebiete Immissionsschutz / Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz / Naturschutz / Landwirtschaft und Siedlungswirtschaft beim zuständigen LRA Erzgebirgskreis, deren Stellungnahmen wie folgt lauten:

7.1 Immissionsschutz

„Gegen das Vorhaben werden keine Einwände erhoben.

Schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht zu erwarten.“

7.2 Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz

„Es bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben. Bei der Bauausführung sind folgende Hinweise zu beachten:

Bodenschutz:

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion so weit wie möglich vermieden werden. Anfallender Mutterboden (humoser Boden) ist im vollen Umfang zu

gewinnen, im nutzbaren Zustand zu erhalten und funktionsgerecht zu verwerten (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz).

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) schädliche Bodenveränderungen vermieden werden (Schadstoffeinträge, Vermischung mit Abfällen).

Der Einbau von standortfremden Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht richtet sich nach den Technischen Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial, LAGA TR Boden (Stand 2004).“

Hinweis: Seit August 2023 ist die Ersatzbaustoffverordnung in Kraft getreten und zu beachten.

„Altlasten:

Nach Prüfung der derzeitigen Aktenlage sind keine Altlastenverdachtsflächen auf der geplanten Fläche im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst.

Zeigen sich im Rahmen der geplanten Tiefbaumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (Aussehen, Geruch) im Boden, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 des SächsKrWBodSchG unverzüglich dem Referat Umwelt und Forst, SG Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz im Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.

Abfall:

Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbesondere der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) und der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze und Verordnungen zu entsorgen (Verwertung / Beseitigung).

Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung. Eine Nachweispflicht über deren Entsorgung und der Umfang dazu ergeben sich aus der Nachweisverordnung (NachwV).

Für Erzeuger und Besitzer von Bau- und Abbruchabfällen gelten die Regelungen insbesondere des § 8 Abs. 1 und 2 der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) zum getrennten Sammeln, Befördern und Zuführen von den dort benannten Abfallfraktionen zur Wiederverwendung oder dem Recycling. Auf die Dokumentation im Sinne des § 8 Abs. 3 GewAbfV wird des Weiteren verwiesen.“

7.3 Naturschutz / Landwirtschaft

„Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Zschopautal mit Preßnitztal“. Weitere dem Naturrecht unterliegende Sachgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop sind nicht betroffen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben befindet sich jedoch im Außenbereich der Stadt / Gemeinde Drebach, so dass ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Ziffer 2 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vorliegt.

Verursacher von Eingriffen sind wegen § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen und, sofern unvermeidbare Beeinträchtigungen vorliegen, diese dem § 15 Abs. 2 BNatSchG folgend durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entweder auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Für die Neuversiegelung von Grundflächen wie im vorliegenden Fall sind vorzugsweise andere Grundflächen durch Abriss nicht mehr benötigter Immobilien dauerhaft zu entsiegeln.

Wegen § 17 Abs. 4 BNatSchG sind vom Verursacher eines Eingriffs zur Vorbereitung der Entscheidung über die Zulässigkeit eines Eingriffs in einem nach Art und Umfang des Eingriffs angemessenen Umfang die für die Beurteilung des Eingriffs erforderlichen Angaben zu machen, insbesondere über Ort, Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffs sowie über die vorgesehenen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

Dabei sind die Versiegelung von Zufahrten und Stellflächen sowie ggf. geplante Gehölzfällungen mit zu berücksichtigen. Diese Unterlagen sind als Bestandteil der Bauantragsunterlagen zur Prüfung vorzulegen. Die Verfügbarkeit der dafür vorgesehenen Flächen ist nachzuweisen.“

7.4 Siedlungswirtschaft

„Dem beabsichtigten Vorhaben, welches sich in keinem festgesetzten Trink- oder Heilquellenschutzgebiet befindet, kann grundsätzlich zugestimmt werden. Es wird auf folgendes hingewiesen:

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung:

Anhand der vorliegenden Stellungnahme des zuständigen Abwasserbeseitigungspflichtigen (ZWA Hainichen) kann die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung des Grundstückes, wie geplant, über den öffentlichen Mischwasserkanal erfolgen und ist somit gesichert. Die Genehmigung zur Einleitung ist rechtzeitig vor Baubeginn beim ZWA einzuholen.“

7.5 Wasserbau

„Aus wasserbaurechtlicher Sicht bestehen keine Einwände zum geplanten Vorhaben. Wasserbauliche Belange werden nicht berührt.“

8. Darlegung der Umweltbelange

8.1 Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet

Durch die Gemeinde Drebach wurde ein Antrag zur Ausgliederung der betroffenen Flurstücke 140/12 und 140/13, sowie des im Plangebiet liegenden Teilstück von Flur 140/11 der Gemarkung Drebach aus dem Landschaftsschutzgebiet „Oberes Zschopautal mit Preßnitztal“ gestellt (siehe Anlage 7).

In der Zusammenfassung des Antrages wird erläutert, dass die Satzungsfläche nur einen flächenmäßig geringen Teil des LSG „Oberes Zschopautal mit Preßnitztal“ in Bezug auf dessen Gesamtausdehnung umfasst. Es handelt sich um eine vorbelastete Fläche, die unmittelbar an die bestehende Ortslage angrenzt und die gegenwärtig als nicht nutzbare Fläche brach liegt.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche, mit einer Lebensraumfunktion für geschützte Arten sind nicht betroffen. Das Auslösen artenschutzgerechter Verbotstatbestände ist nicht zu erwarten.

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kann mit der Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen ausgeglichen werden und gewährleistet gleichsam eine harmonische und landschaftsgerechte Integration in das bestehende Landschaftsbild. Zudem fügt sich das Planvorhaben in die bestehende Nachbarbebauung an der Hauptstraße ein. Eine visuelle Wirkmächtigkeit und gesteigerte Kulissenwirkung sowie eine relevante Beeinflussung von Blickbeziehungen geht mit dem Vorhaben nicht einher.

Die geplante Bebauung kann im Sinne eines städtebaulichen Lückenschlusses verstanden werden. Mit seiner Lage an der Ortsstraße ist die verkehrstechnisch zu erschließende Fläche mit zusätzlicher Versiegelung auf ein notwendiges Minimum beschränkt.

Mit dem Ausgliederungsverfahren gemäß § 20 Abs. 1 und 4 SächsNatSchG und der anschließenden baulichen Entwicklung sind aus den genannten Gründen keine erheblichen Auswirkungen auf das LSG und seine Schutzziele sowie seinen Charakter zu erwarten. In jedem Fall können mit erfolgter Ausgliederung Zielkonflikte wirkungsvoll vermieden werden.

8.2 Zustand und Auswirkungen auf die Schutzgüter im Geltungsbereich

Mensch

Im Vordergrund der Betrachtungen stehen die Aspekte Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden.

Der Planbereich grenzt auf zwei Seiten an die vorhandene Wohnbebauung entlang der Hauptstraße. Auf gegenüberliegender Straßenseite befindet sich ein größeres Gebäude mit Sitz eines Malerbetriebes und einem Reisebüro.

Hangaufwärts grenzt das Gebiet an baumbewachsene Flächen neben landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Das Gebiet ist durch die Emissionen der S 229 vorbelastet. Durch die Umsetzung des Vorhabens sind für die Anlieger keine zusätzlichen erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten.

Pflanzen und Tiere

Während auf den Flurstücken 140/12 und 140/13 eine unberührte Wiesenfläche mit kleiner Stützmauerabgrenzung zur Hauptstraße zu finden ist, wurden im Satzungsbereich des Flurstückes 140/11 neben der bestehenden Zufahrtsanlage bereits Geländeregulierungen mit teilweiser Frostschatzeinbringung als Bauvorbereitung auf der ehemaligen Wiesenfläche realisiert.

Hangaufwärts entspricht ein wildwachsender Baum- und Strauchbestand der Grenze des Plangebietes, welcher erhalten bleiben soll. Auch für die Baumreihen zu den Nachbarflurstücken ist der Erhalt geplant.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Flora oder Fauna von hoher Wertigkeit zu finden, die es zu schützen gilt.

Boden

Aus der geologischen Karte ist zu entnehmen, dass es sich hier um Glimmerschiefer-Untergründe mit Hanglehm- und Braunerdenabdeckung handelt. In der Leistungsfähigkeit ihrer Bodenfunktionen weisen sie eine mittlere teilweise geringe Bedeutung auf.

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zum teilweisen Verlust der Bodenfunktionen im Geltungsbereich durch Flächenversiegelung.

Wasser

Beim Wasserhaushalt sind die Aspekte Grund- und Oberflächenwasser zu betrachten. Die Grundwasservorkommen im Plangebiet sind relativ gering wasserführend und haben keine Bedeutung für die Trinkwasserversorgung. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen.

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es durch die Flächenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und zu einer geringfügigen Erhöhung der Ablaufmengen zum Vorfluter.

Landschaft

Wie auf den Anlagen 5 und 6 ersichtlich, bietet sich durch die Ergänzungssatzung die Möglichkeit für einen geordneten Bebauungs-Lückenschluss entlang der Ortsdurchfahrt ohne Bildung einer Splittersiedlung. Es wird sichergestellt, dass der räumliche Zusammenhang und das Ortsbild gewahrt bleiben.

Kulturgüter und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter von Bedeutung sind im Geltungsbereich bzw. dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Klima / Luft

Aufgrund der geringen Fläche und seiner Lage innerhalb der bestehenden Ortsbebauung sind keine klimatischen Veränderungen zu befürchten.

Zusammenfassung

Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit sind auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Von geringer Erheblichkeit bzw. ohne Änderungen sind die Auswirkungen auf Mensch, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter.

Vermeidung und Minderung der Auswirkungen

Durch die Festsetzung, dass Flächenbefestigungen in der Zufahrt und in den privaten Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind, werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser gemindert.

Durch die Festsetzungen zur Begrünung der privaten Baugrundstücke werden die Minderungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere und Landschaftsbild gemindert.

9. Festsetzungen

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der vorliegenden Ergänzungssatzung orientiert sich grundsätzlich an den Forderungen des § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß baulicher Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus kann die Gemeinde nach § 9 Abs. 1 BauGB im Rahmen der Ergänzungssatzung einzelne Festlegungen treffen, um eine gewollte städtebauliche Ordnung zu sichern bzw. wie auch in der vorliegenden Ergänzungssatzung, Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichen.

9.1 Allgemeine Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst einen Teil des Flurstückes 140/11 und die Flurstücke 140/12 und 140/13 der Gemarkung Drebach.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Ergänzungsfläche wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 1 Nr. 1 BauGB einbezogen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

Begründung:

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsfläche richtet sich zunächst nach § 34 BauGB. Allgemein gilt: ein Bauvorhaben ist regelmäßig zulässig, wenn es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB liegt. Demnach müssen sich Vorhaben bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in der Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

9.2 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

§ 3 Innerhalb der Ergänzungsfläche sind Einzel- oder Doppelhäuser mit max. 2 Vollgeschossen in offener Bauweise zulässig.

Begründung:

Diese Festsetzungen dienen dazu, die entlang der Hauptstraße vorherrschende Bauweise zu adaptieren.

9.3 Grünordnung, Naturschutzrechtlicher Ausgleich, Bodenschutz, Altlasten

Für Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist im Gegensatz zu den Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Ebenso ergibt sich aus der geplanten Wohnbebauung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Pflicht). Jedoch ist nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege eingehend zu betrachten.

Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Diese Eingriffe sind entsprechend §§ 1a und § 9 Abs. 1a BauGB auszugleichen. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen inner- und oberhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung entsprechend der folgenden Festsetzungen umgesetzt werden.

§ 4 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

- 4.1 Wege, Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Flächen sind so zu befestigen, dass eine Vollversiegelung vermieden wird.
- 4.2 Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft (Plangebiet) ist je angefangene 50 m² überbaute / versiegelte Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen.

Standortgerechte und einheimische Gehölze sind vorwiegend:

<u>Bäume:</u>	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Malus sylvestris	Wildapfel
	Populus tremula	Zitterpappel
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Pyrus pyraster	Wildbirne
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Ulmus minor	Feldulme
	Salix caprea	Salweide
<u>Sträucher:</u>	Corylus avellana	Gemeine Hasel
	Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
	Rosa canina	Hundsrose
	Rubus idaeus	Himbeere
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Abgänge sind unverzüglich gleichwertig nachzupflanzen. Bei allen Gehölzpflanzungen sind die Vorgaben des sächsischen Nachbarrechtsgesetzes zu berücksichtigen.

Begründung:

zu 4.1 Mit der Festsetzung wird der Eingriff in den Boden und seine Funktionen minimiert.

zu 4.2 Mit der Festsetzung bleiben die Verhältnismäßigkeit und die individuelle Gestaltung der Grundstücke gewahrt. Die Auswahl an Pflanzmöglichkeiten und Gehölzen bietet die Möglichkeit eigene Vorstellungen der

Grundstücksgestaltung mit gebietsheimischen Pflanzen zu verbinden, und so einen gestalterischen und ökologisch relevanten Ausgleich zu schaffen.

10. Hinweise

- (1) Das Satzungsgebiet liegt in einem alten Bergbaugebiet. Baugruben sind auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues zu prüfen. Sollten Spuren bisher unbekanntes alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß § 4 Sächsischer Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.
- (2) Erforderliche Geländeregulierungen sind aus Gründen des Bodenschutzes auf das notwendige Minimum zu beschränken. Gemäß § 202 BauGB gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen.
- (3) Bodenfunde sind gemäß § 20 SächsDSchG meldepflichtig. Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherr auf die Meldepflicht hinzuweisen.
- (4) Bei Schornsteinen für feste Brennstoffe ist die Abstandsregel gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 (1.BImSchV) einzuhalten.
- (5) Kampfmittel: Sollten Kampfmittel oder Ähnliches gefunden werden, so ist sofort die nächste Polizeidienststelle zu informieren.
- (6) Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.
- (7) Für den Neubau von Gebäuden sind die jeweils aktuellen Gesetze und Verordnungen zum Radonschutz zu beachten.
- (8) Aufgrund der steilen Hangsituation Richtung landwirtschaftliche Fläche ist bei Starkregen mit wildabfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.