

Gemeinde Striegistal

Landkreis Mittelsachsen

Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den
im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3
BauGB

Ergänzungssatzung „Siedlungsweg“ in Marbach



Stand: 09/2020

PLANVERFASSER:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ
LEIPZIGER STRASSE 207
09114 CHEMNITZ

Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

ERGÄNZUNGSSATZUNG

"SIEDLUNGSWEG" IN MARBACH, GEMEINDE STRIEGISTAL

Stand: 09/2020

Stadt: Striegistal
Kreis: Mittelsachsen
Region: Chemnitz
Land: Freistaat Sachsen

Die Satzung besteht aus:

- Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
- textlichen Festsetzungen
- Begründung

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Tel.: (0371) 36 74 170
Fax: (0371) 36 74 177

Leipziger Straße 207, 09114 Chemnitz
E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet : www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Dipl. Geograph Thomas Naumann
Leiterin Stadtplanung: M. Sc. Simone Freiberg
Verantwortl. Bearbeiterin: M. Sc. Wilma Weigel

Geschäftsleitung

Chemnitz, September 2020

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.

INHALTSVERZEICHNIS

Stand:	09/2020	2
1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	PLANGRUNDLAGE	4
3.	ANLASS UND ZIELE DER ERGÄNZUNGSSATZUNG	4
4.	LAGEBEZIEHUNGEN UND ÖRTLICHE SITUATION	4
4.1	Plangebiet	4
4.2	Derzeitige Nutzungsstruktur	6
4.3	Bedarfsbegründung	6
4.4	Planungsalternativen	8
5.	SATZUNGSVORAUSSETZUNGEN UND VERFAHREN	9
6.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	10
7.	ERSCHLIEßUNG	16
8.	ERGÄNZUNGSSATZUNG GEMÄß § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB	20
9.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄß § 9 ABS. 5 UND 6 BAUGB	22
10.	AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN GEMÄß §§ 1A UND 9 ABS.1A BAUGB	24
11.	ARTENLISTEN	26
12.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	27
13.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER NACH §1 ABS. 6 NR. 7A BAUGB	27
14.	ZUSAMMENFASSENDE WIRKUNG	33

ANLAGEN

- Anlage 1: Liste ausgewählter einheimischer Gehölzarten mit Hinweisen zur Gehölzauswahl, LRA Mittelsachsen, 02/2015
- Anlage 2: Liste alter Obstsorten für den Streuobstanbau, LRA Mittelsachsen, 02/2015
- Anlage 3: Merkblatt zur Anlage einer Streuobstwiese, LRA Mittelsachsen, 02/2015
- Anlage 4: Merkblatt zur Verwendung von Gehölzen in Natur und Landschaft, LRA Mittelsachsen, 02/2015

Anlage 5: Merkblatt zu rechtlichen Vorgaben, die bei der Bestimmung der Zulässigkeit Gehölbeseitigungen zu beachten sind, LRA Mittelsachsen,
06.03.2015

VERZEICHNISSE

Abbildungsverzeichnis

Quellenverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- **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), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S.62), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGVBl. S. 425)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 415), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S. 782)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (Sächs-GVBl. S.137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11.05.2019 (SächsGVBl. S. 358)
- **Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG)** - vom 21.01.1993 (SächsGVBl. S.93), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2016 (SächsGVBl. S.78)
- **Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächslPIG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2003)** vom 16.12.2003 (SächsGVBl. S.915)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

2. Plangrundlage

Die Plangrundlage der Satzung bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) Landkreis Mittelsachsen, Gemeinde Striegistal, OT Marbach. Die Satzung wurde im Maßstab 1 : 1.000 ausgefertigt.

3. Anlass und Ziele der Ergänzungssatzung

Anlass für die Aufstellung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) ist die Absicht der Gemeinde Striegistal, in erschlossener und städtebaulich geeigneter Lage im Anschluss an den Siedlungskörper eine dem örtlichen Bedarf gerecht werdende Wohnbauflächenenergänzung vorzunehmen.

Mit der Ergänzungssatzung sollen vorhandene Potenziale mit baulicher Vorprägung zur Verdichtung und maßvollen Ergänzung genutzt werden. An einer bereits einseitig bebauten Straße soll auf der gegenüberliegenden Seite ebenfalls eine straßenbegleitende Bebauung ermöglicht werden. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und vorhandene Erschließungsanlagen können effektiver ausgelastet werden.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung sollen einzelne Außenbereichsflächen städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, denn die Voraussetzungen für eine Bebauung nach § 34 BauGB sind derzeit nicht gegeben. Hier unmittelbar erfüllte Voraussetzungen sind:

1. dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen und
2. bereits durch die wohnbauliche Nutzung der angrenzenden Umgebung geprägt sind.

4. Lagebeziehungen und örtliche Situation

4.1 Plangebiet

Die Gemeinde Striegistal und der Ortsteil Marbach liegen am nordöstlichen Rand des Landkreises Mittelsachsen. Die Gemeinde gliedert sich neben Marbach in 13 weitere Ortsteile. Nördlich von der Gemeinde Striegistal liegt die Stadt Roßwein, östlich die Kleinstadt Nossen (Landkreis Meißen), südlichen die Stadt Hainichen und westlich die Gemeinde Kriebstein. Mit der Staatsstraße S 36 (Nossener Straße) besteht die Anbindung nach Westen an Gemeinde Kriebstein und nach Osten nach Nossen. Weiterhin besteht im Westen über die Bundesstraße B 169 (Döbelner Straße) südlich Abbindung nach Frankenberg und nördlich nach Döbeln. Anbindung an die Autobahn A 4 in Bärbersdorf besteht über die Staatsstraße S 34 (Freiberger Straße). Die Buslinien 690, 691 und 695 verbinden die Gemeinde im öffentlichen Personennahverkehr mit Hainichen und Roßwein.

Die Gemeinde Striegistal, OT Marbach ist somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

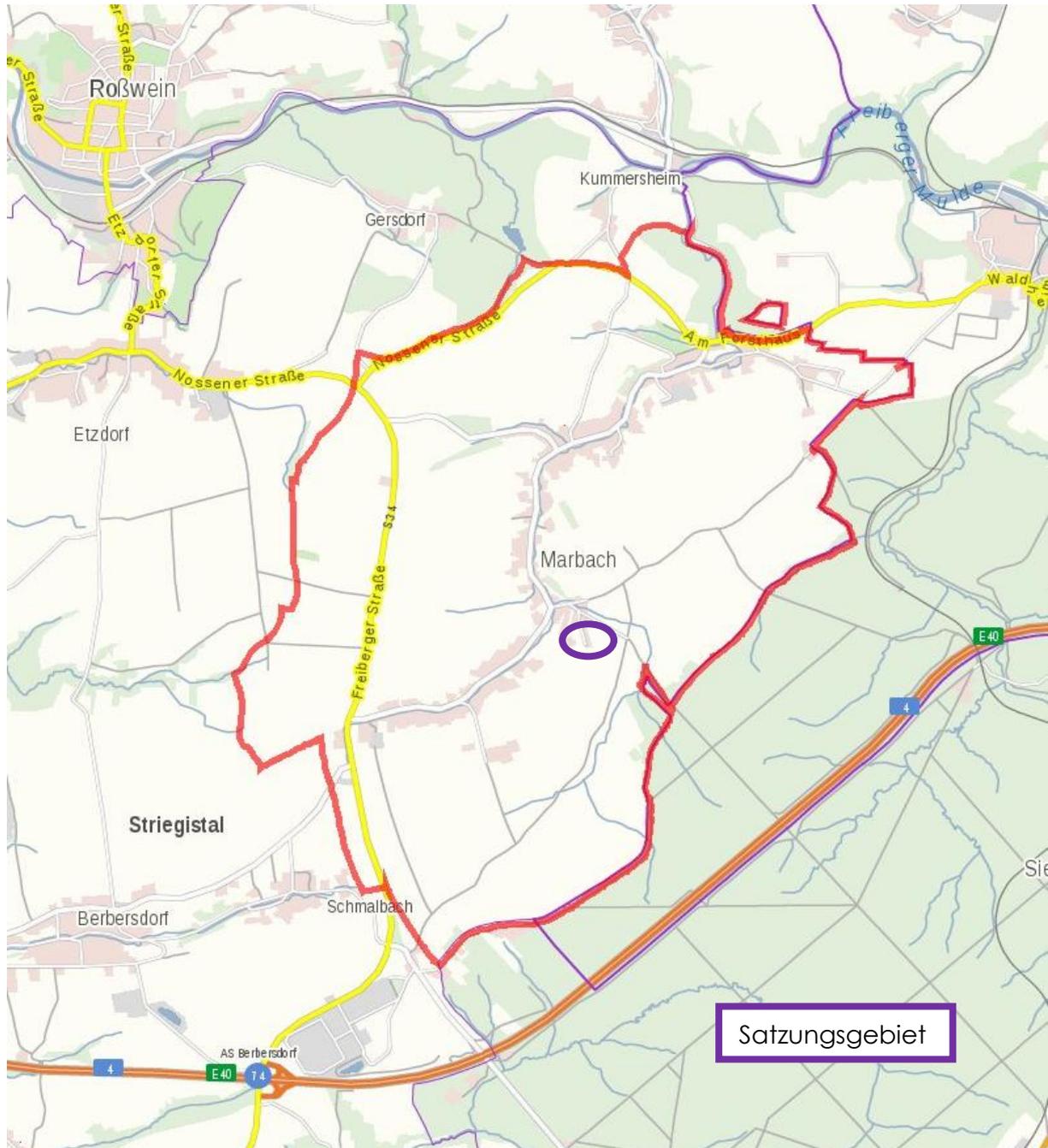


Abb. 1: Lage der Gemeinde Striegistal, OT Marbach im Raum
(Quelle: <https://geoportal.sachsen.de/>)

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des Flurstücks 393/1, Gemarkung Marbach. Der Geltungsbereich grenzt sich wie folgt ab (alle Flurstücke Gemarkung Marbach):

- N: Flurstück 395,
- NO: Flurstück 388,
- O: Flurstücke 389, 390, 391, 392, 393/2, 743,
- SO: Flurstück 737/1,

- S: Flurstück 745,
- W: Flurstück 404,
- NW: Flurstück 403/1.

4.2 Derzeitige Nutzungsstruktur

Das Satzungsgebiet befindet sich im südöstlichen Teil von Marbach unterhalb (südlich) der Straße „Am Siedlungsweg“. Das Satzungsgebiet schließt an Wohnbebauung an. Das Wohngebiet ist durch Einzelhausbebauung geprägt. Im Norden grenzen die Nachbargrundstücke direkt an. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der betroffene Teil des Flurstücks 393/1 wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Das Satzungsgebiet ist ca. 5895 m² groß und wird folgendermaßen begrenzt:

- Norden: Wohnbebauung,
- Osten: Siedlungsweg
- Süden: Acker
- Westen: Wiese und Wohnbebauung.

Die Wohnbebauung der Umgebung ist folgendermaßen geprägt:

- Einzelhäuser mit meist zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen
- Vielfalt an Dachformen ohne dominierende Firstrichtung
- verschiedene Farbtöne der Dächer, rotbraun bis anthrazit/schiefergrau
- die Gebäude sind heterogen auf den Grundstücken angeordnet und dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die Ergänzungsfläche ist ca. 0,6 ha groß und räumlich der öffentlichen Erschließungsstraße Siedlungsweg zugeordnet. Aktuell ist die Fläche durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Gemeinde Striegistal. Das Satzungsgebiet soll zum Zwecke einer zukünftigen wohnbaulichen Nutzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Dabei entsteht planungsrechtlich Raum für ca. vier Einfamilienhäuser.

4.3 Bedarfsbegründung

Bevölkerungsentwicklung

Grundlage für den Wohnbaubedarf ist die Bevölkerungsentwicklung. In der Vergangenheit zeichnete sich bereits ein landkreistypischer Bevölkerungsrückgang ab (Tabelle 1). Der Bevölkerungsverlust beträgt zwischen 2011 und 2018 7,2% für Striegistal und 4,4% für den Landkreis Mittelsachsen.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2018.

Bevölkerung am 31.12.			
Jahr	Striegistal	Mittelsachsen	Anteil Striegistal (%)
2011	4.955	320.062	1,55

2012	4.933	317.204	1,56
2013	4.958	314.591	1,58
2014	4.865	312.711	1,56
2015	4.842	312.450	1,55
2016	4.701	310.505	1,51
2017	4.650	308.153	1,51
2018	4.600	306.185	1,50

Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (statistik.sachsen.de/genonline)

In der Vergangenheit konzentrierte sich die Neubautätigkeit im Sektor Wohnungsbau auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Die Wohnungsmarktprognose des BBSR sieht auch in der Zukunft den Neubaubedarf konzentriert im Ein- und Zweifamilienhaussektor. Daten stehen nur bis zur Auflösung der Landkreise zur Verfügung.

Tabelle 2: Prognose des Neubaubedarfs in Mittelsachsen.

Mittelsachsen	Prognose Neubaubedarf/10.000 EW			Prognose EW	Neubaubedarf EFH, ZFH	
	Jahr	insgesamt	EFH,ZWH			MFH
	2020	13	13	0	299.000	389
	2021	13	13	0	296.500	385
	2022	12	12	0	294.100	353
	2023	12	12	0	291.600	350
	2024	11	11	0	289.100	318
	2025	10	10	0	286.600	287
	2026	10	10	0	284.100	284
	2027	9	9	0	281.600	253
	2028	9	9	0	279.100	251
	2029	8	8	0	276.600	221
	2030	8	8	0	274.100	219

Quellen:

- Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung. INKAR. Ausgabe 2018. Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) - Bonn 2018. © 2018 Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn.

- 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2030.

Die 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2030 stellt für Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern keine Daten bereit. Berechnet wird deshalb der Neubaubedarf auf Landkreisebene. Als Betrachtungszeitraum wird 2020 bis 2030 gewählt. Für den Landkreis Mittelsachsen ergibt sich ein Neubaubedarf in Ein- und Zweifamilienhäusern von 3.311 WE.

Ausgehend davon, dass die Bevölkerungsentwicklungen von Mittelsachsen und Striegistal auch im nächsten Jahrzehnt weiterhin ähnlich verlaufen und folglich der Bevölkerungsanteil von Striegistal im Landkreis Mittelsachsen rund 1,5% beträgt ergibt sich für Striegistal:

$$1,5\% * 3.311 \text{ WE} = 50 \text{ WE.}$$

Dabei ist dieser Wert als Größenordnung zu verstehen.

In der Gemeinde Striegistal kann von einem aus der örtlichen Eigenbedarfssituation abzuleitenden Bedarf an zeitgemäßen Wohnverhältnissen ausgegangen werden. Der Wunsch nach einem Eigenheim ist immer noch stark ausgeprägt.

Die Gemeinde hat derzeit die in Tabelle 3 dargestellten Flächenreserven.

Tabelle 3: Wohnbauflächenreserven der Gemeinde Striegistal.

Bebauungspläne	Fläche (ha)	Verfügbare Reserven (Parzellen)
VEP Wohnbebauung Feldstrasse, Böhringen (Rechtskräftig 1999)	k.A.	Keine Reserven
VEP Wohngeb. An den zwei Teichen, Arnsdorf (Rechtskräftig 1995)	k.A.	Keine Reserven

Quelle: Gemeindeverwaltung (Stand 01/2020)

Wie aus der vorhergehenden Tabelle 3 deutlich wird, stehen in den beiden Bebauungsplangebieten keine Wohnbaulandreserven zur Verfügung, da diese Baugebiete voll ausgeschöpft sind.

Die Gemeinde Striegistal kann somit den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere im Ortsteil Marbach, voraussichtlich nicht langfristig decken und damit ihrer Vorsorgepflicht zur Bereitstellung von Bauland nicht nachkommen. Um den bestehenden Baubedarf / der Nachfrage zu befriedigen und für Bauwillige, die nicht über eigene Grundstücke verfügen, Bauland anbieten zu können, benötigt die Gemeinde daher kurzfristig die Ausweisung von neuen Baugebieten.

Der Planungsverband Region Chemnitz schreibt in seiner Stellungnahme vom 24.03.2020: „Im Ortsteil Marbach wird hier auf eine gemäß wirksamem Flächennutzungsplan ca. 1,3 ha große Wohnbaufläche südlich der Lorenzstraße verwiesen, die bisher nicht erschlossen und bebaut wurde. Diese ist vorrangig zu verwenden, bevor die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich erfolgt.“

Für die genannte Fläche liegt kein Baurecht vor. Außerdem besteht keine entsprechende Nachfrage. Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung wird Baurecht für voraussichtlich vier Einfamilienhäuser geschaffen. Es wird Angebot zur Wohnnutzung im Sinne des örtlichen Eigenbedarfs der Gemeinde geschaffen. Die Fläche stellt im Ortsteil Marbach noch eine realisierbare Erweiterungsmöglichkeit dar, welche durch abschließende Auslastung der Erschließungsanlagen und Nachverdichtung den Zielen der Innenentwicklung und des Bodenschutzes entspricht. Durch die Abrundung und Einbeziehung der Fläche in die vorhandene Siedlungsstruktur kann dort eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen. Vorhaben werden sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen.

4.4 Planungsalternativen

Die Gemeinde verfügt über die Flurstücke des Geltungsbereiches des Plangebiets. Somit würde der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) die Attraktivität des Standortes für Bauwillige verringern. Für die Erstellung der Satzung wurde zudem eine Standortalternativenprüfung anhand von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Aussagen und

Standortkenntnissen vorgenommen. Die Gemeinde verfügt über keine Baulücken (welche im Besitz der Gemeinde sind) oder Reserven aus Bebauungsplänen. Das Grundstück eignet sich auf Grund seiner Größe und Lage im Ortsteil Marbach sehr gut. Ein Hauptanliegen der vorbereitenden Bauleitplanung stellt v.a. die Ausweisung von kostengünstigem und nachfrageorientiertem Bauland für die Bevölkerung der Gemeinde Striegistal dar. Bauwilligen sollen nach Möglichkeit auf eigenen oder sonstigen Grundstücken bzw. auf kleinteiligen Flächen entsprechende Baulandangebote unterbreitet werden können. Das Einräumen derartiger Standorte für Wohnbauzwecke soll die erforderliche bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Striegistal planerisch vorbereiten. Diese Zielorientierung ist erklärter politischer Wille der Gemeinde Striegistal und im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend umzusetzen.

5. Satzungsvoraussetzungen und Verfahren

Voraussetzung für die Aufstellung von Ergänzungssatzungen ist, dass:

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. 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
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sollen einzelne Außenbereichsflächen städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die Voraussetzung, dass die einzubeziehenden Flächen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen, ist erfüllt. Die Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt. Wohnnutzung in Form von Einzelhausbebauung grenzt im Norden (direkt) und im Osten (gegenüberliegende Straßenseite) an. Mit der geplanten straßenbegleitenden Bebauung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Die bauliche Prägung der angrenzenden Bereiche ist im vorliegenden Fall also gegeben. Die Spiegelung eines vorhandenen Bebauungszusammenhangs an einer vorhandenen Erschließung entspricht dem städtebaulichen Ordnungsgedanken einer Ergänzungssatzung.

Mit der Ergänzungssatzung plant die Gemeinde noch vorhandene Potenziale zur Verdichtung in verkehrlich und stadtechnisch erschlossenen Lagen zu nutzen. Diese Entwicklung ist aus gesamtstädtischer Sicht wirtschaftlich sinnvoll und entspricht den Grundsätzen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

UVP-pflichtige Vorhaben werden mit der Ergänzungssatzung ebenso wenig vorbereitet, wie Störfallbetriebe bzw. nach BImSchG überwachungspflichtige Anlagen. Schutzgüter nach dem Naturschutzrecht werden nicht beeinträchtigt. Festgesetzte Schutzgebiete, insbesondere auch europäische NATURA 2000-Gebiete, werden nicht berührt.

Im Bereich „Siedlungsweg“ sind somit die Voraussetzungen zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gegeben. Durch

die Abrundung und Einbeziehung der Fläche in die vorhandene Siedlungsstruktur kann dort eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen.

Verfahren

Bei der Aufstellung von Ergänzungssatzungen nach §34 Abs. 4 Nr. 3 sind die Vorschriften zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 Abs. 2 Nr.2 und 3 BauGB anzuwenden. Ergänzungssatzungen sind genehmigungsfrei, d.h. werden durch die Kommune beschlossen und in Kraft gesetzt. Der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde sind städtebauliche Satzungen nach Abschluss des Verfahrens zu übergeben.

Für die Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung. Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, der Umweltbericht gemäß § 2a und die Angaben zu umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 S. 2, entbehrlich; § 4c (alles BauGB) ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde. Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Aufstellungsverfahren der städtebaulichen Satzung wird insofern abgesehen.

In der Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 S. 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB, Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und 3 sowie zum naturschutzfachlichen Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB sind anzuwenden. Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Satzung sowie der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich und der Umgang in der Abwägung darzulegen sind, beizufügen.

Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt. Damit kann nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), einem Umweltbericht (§ 2a BauGB), einer Angabe der Arten zur Verfügung stehender umweltbezogener Informationen (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB) und einer zusammenfassenden Erklärung (§ 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB) abgesehen werden. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

6. Übergeordnete Planungen

Für Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Letztere sind auf Grundlage des Sächsischen Landesplanungsgesetzes SächsLPIG im **Landesentwicklungsplan Sachsen** vom 14.08.2013 (LEP 2013) enthalten.

Die Gemeinde Striegistal ist im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 als Gemeinde im ländlichen Raum dargestellt. Die nächsten Mittelzentren befinden sich mit der Universitätsstadt Freiberg in ca. 15 km, Mittweida ca. 20 km sowie die Stadt Döbeln mit ca. 23 km Entfernung. Die Stadt Chemnitz als Oberzentrum ist ca. 35 km entfernt. Zudem verläuft durch die Gemeinde mit der Autobahn A 4 Chemnitz – Freiberg eine Verbindungs- und Entwicklungsachse.

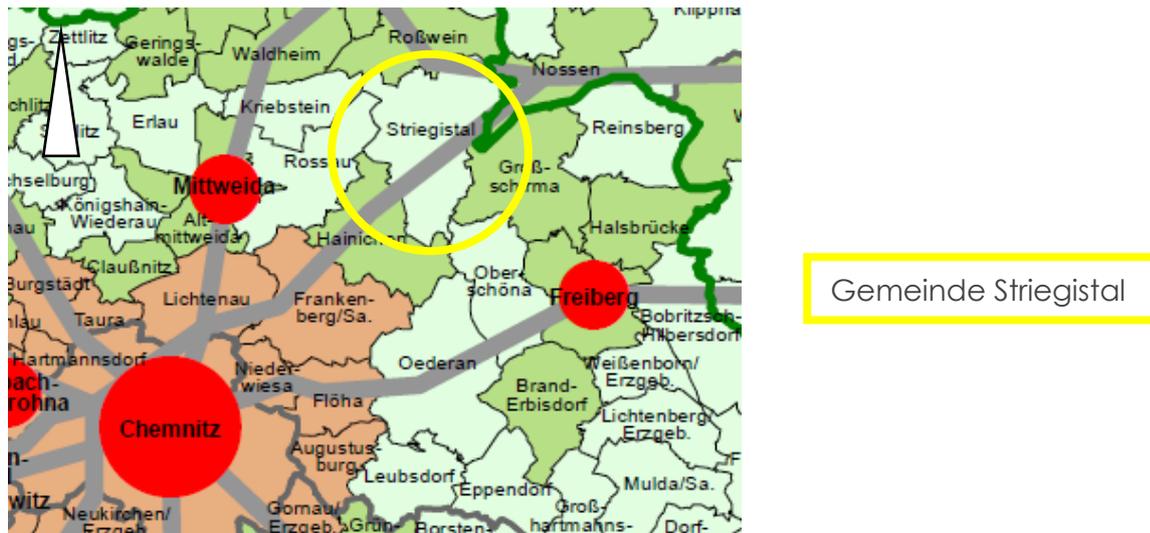


Abb. 2: Gemeinde Striegistal im Auszug Festlegungskarte- Raumstruktur LEP2013

In Übereinstimmung mit dem LEP 2013 sollen:

- eine geordnete und angemessene, bauliche Entwicklung im Planbereich im Sinne der Eigenentwicklung ermöglicht werden,
- den Zielen Z 2.2.1.6 (Entwicklung von Wohnbauflächen ist lediglich zur Eigenentwicklung zulässig), 2.2.1.9 (Vermeidung der Zersiedlung) des Landesentwicklungsplanes Rechnung getragen werden,
- sowie die Belange des Naturschutzes durch eine adäquate Eingriffsausgleichsregelung in die Planung eingestellt werden.

Die Ziele des aktuell gültigen **Regionalplans Chemnitz - Erzgebirge** (in Kraft getreten am 31.07.2008) wurden bei der Planung berücksichtigt. In Karte 1 – Raumstruktur ist die Gemeinde Striegistal im ländlichen Raum angesiedelt. Durch die Gemeinde verläuft die überregionalen Verbindungsachse „mit Verbindungs- und Entwicklungsfunktion“.

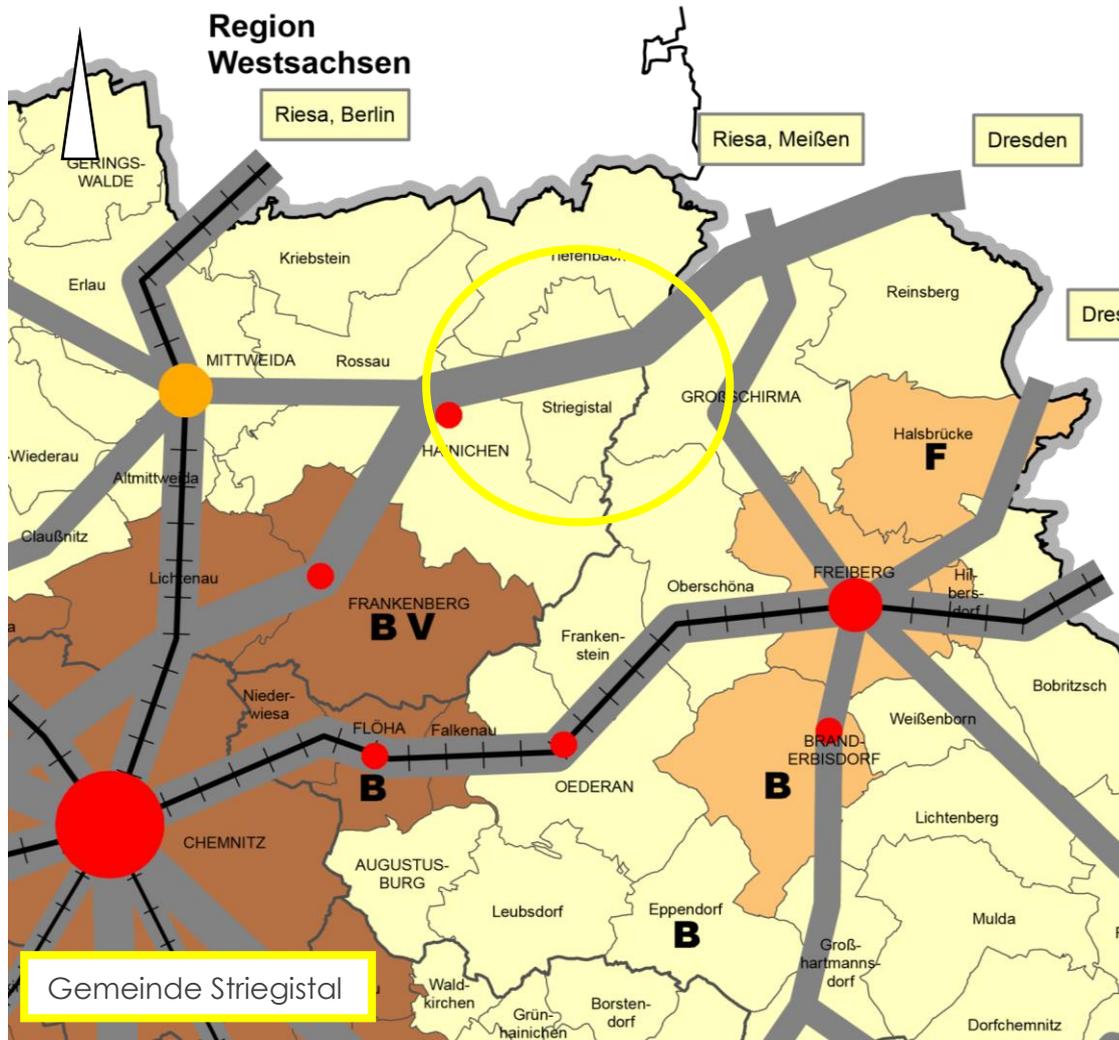


Abb. 3: Ausschnitt Karte 1 – Raumstruktur im Regionalplan Chemnitz - Erzgebirge

Festlegungen des Regionalplans stehen einer baulichen Entwicklung nicht entgegen. Entsprechend der Darstellung Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge stehen am Standort keine regionalplanerischen Zielstellungen entgegen. Das östlich gegenüberliegende Bebauung ist nachrichtlich als vorhandene Siedlungsfläche rot dargestellt.

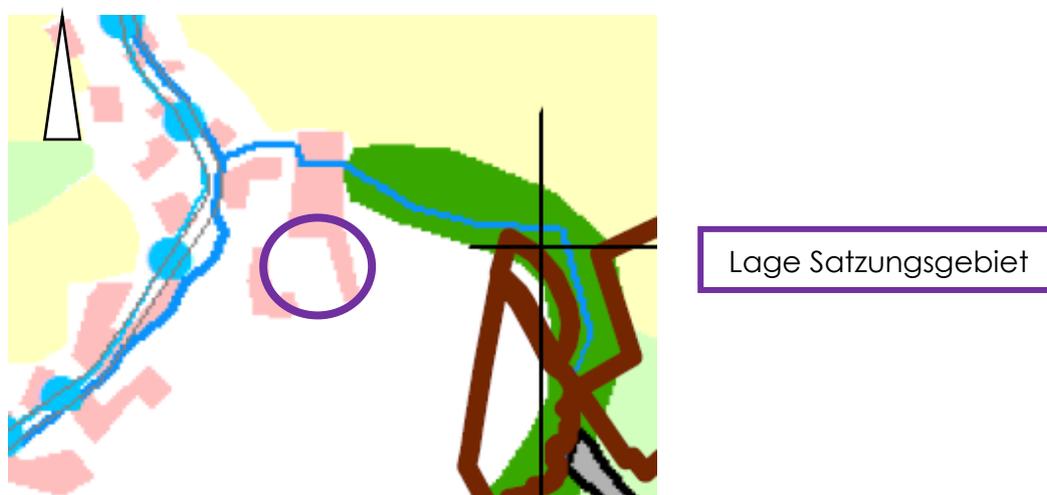


Abb. 4: Ausschnitt Karte 2 – Raumnutzung im Regionalplan Chemnitz - Erzgebirge

Nach Ziel Z 2.3.1.2 des **Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz** ist in allen Teilen der Region darauf hinzuwirken, dass der Entzug von nutzbarer Bodenfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlage der Landwirtschaft sparsam erfolgt.

Das Plangebiet ist an drei Seiten von Bebauung umgeben und befindet sich an einer bereits einseitig bebauten Straße. Die Fläche ist des Weiteren nur von geringer Größe und wird Raum für ca. vier Einfamilienhäuser bieten. Der Entzug landwirtschaftlicher Fläche erfolgt somit sparsam und wird der Landwirtschaft nicht die Existenzgrundlage entziehen.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Verwaltungsgemeinschaft Striegistal-Tiefenbach wurde am 30.08.2005 genehmigt und ist seit dem 08.10.2005 rechtswirksam. Die Fläche der Ergänzungssatzung wurde dabei als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die angrenzende Bebauung wurde als sonstige Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt, obwohl hier eher die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft angebracht wäre. Grünflächen mit Zweckbestimmung wie Kleingartenanlage, Sportplatz, Friedhof (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) stellen nur einen geringen Flächenanteil dar.

Die Landesdirektion Sachsen schreibt in ihrer Stellungnahme vom 15.04.2020: „Es kann auf die Begründung des FNP verwiesen werden, bei der die planerstellende Kommune für den hier ins Auge gefassten Standort ausdrücklich den Erhalt bestehender Siedlungsstrukturen als prioritäres Planungsziel bestimmt hat:

"Die Ortsteile Goßberg, Kaltofen, der mittlere Teil Dittersdorfs, der Südteil von Marbach, Gersdorf und Kummersheim sollen als historisch gewachsene Ortslagen weitgehend erhalten bleiben. Die bäuerlichen Anwesen und die damit oft noch verbundene Mischnutzung sollen planerisch und strukturell gesichert werden. Daher werden Gersdorf und Kummersheim, die mittlere Ortslage Dittersdorfs, der Südteil Marbachs, südliche Bereiche Berbersdorfs und der Südwesten Goßbergs nicht als bestehende Bauflächen ausgewiesen."

Zielstellung des Flächennutzungsplans ist es augenscheinlich, dass in den genannten Bereichen bauliche Tätigkeiten nur gemäß § 34/35 BauGB und unter den dort genannten Voraussetzungen möglich sind. Die Gemeinde Striegistal sollte sich hiermit auseinandersetzen und ggf. eine Änderung des FNP ins Auge fassen, wobei einer auf den Bereich "Siedlungsweg" in Marbach beschränkten, zusätzlichen Bauflächenausweisung aus unserer Sicht keine unüberwindbaren Hürden im Hinblick auf die unter § 1 BauGB aufgeführten städtebaulichen Grundsätze entgegenstehen dürften. § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB wäre dennoch zu beachten. Die geplante Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen zwingt sowohl bei einer Änderung des FNP wie auch bei der beabsichtigten Satzung zur Untersuchung von Alternativstandorten in Innenentwicklungsbereichen."

Der Siedlungsweg ist jedoch keine historisch gewachsene Ortslage mit bäuerlichen Anwesen und damit verbundener Mischnutzung, sondern vorherrschend sind neuere Einfamilienhäuser. Die durch den FNP zu schützende Siedlungsstruktur im Südteil von Marbach ist demnach im Siedlungsweg nicht vorhanden. Der Standort gehört somit nicht zu jenem Bereich im Südteil Marbachs, bei dem der Erhalt bestehender Siedlungsstrukturen prioritäres Planungsziel ist. An dieser Stelle kann also doch von einer Auffangfunktion zur Vermeidung weißer Flächen auf dem FNP ausgegangen werden. Die Grünflächendarstellung im FNP der Gemeinde Striegistal ist mit keiner Zweckbestimmung gekennzeichnet. Ein Bauflächenverzicht an dieser Stelle erfolgte möglicherweise in der Absicht, eine bauliche Verdichtung des Bereiches in größerem Maße zu

vermeiden. Aus der Aufstellung der Ergänzungssatzung folgt jedoch lediglich eine geringfügige Verdichtung. Insofern wird dem Planungswillen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht widersprochen. Der Erhalt der vorherrschenden Siedlungsform und des Ortsbilds werden somit beachtet, die geplanten Häuser werden im Rahmen des Vollzugs das Einfügungsgebot einhalten.

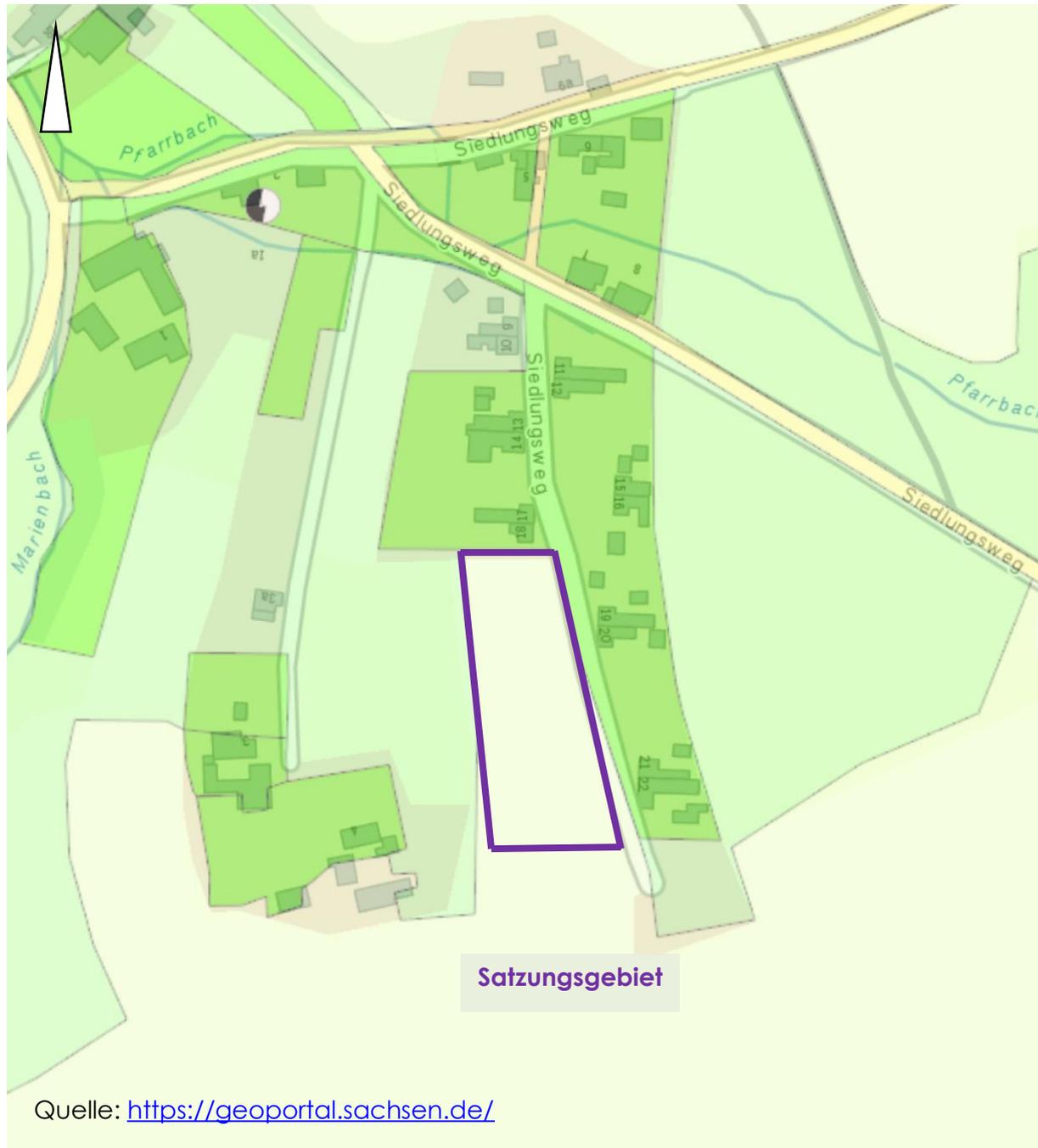


Abb. 5: Lage des Satzungsgebiets im wirksamen Flächennutzungsplan

Fazit: Die Planung steht mit den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung im Einklang



Abb. 6: Luftbild



Abb. 7: Östliche Grenze des Satzungsgebiets



Abb. 8: Gegenüberliegende Bebauung



Abb. 9: Siedlungsweg – Blickrichtung Norden



Abb. 10: Siedlungsweg – Blickrichtung Süden



Abb. 11: Satzungsgebiet – Blickrichtung Nord-westen



Abb. 12: Satzungsgebiet – Blickrichtung Süd-west

Abb. 13: Wendeanlage südlich des Satzungs-
gebiets

Abb. 14: Nördlich des Siedlungsgebiets

7. Erschließung

Die Sicherung der Erschließung ist durch den Antragsteller im Bauantrag nachzuweisen. Die konkreten Anbindungspunkte für einzelne Medien sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den zuständigen Unternehmen, Verbänden und Behörden verbindlich festzulegen.

Verkehr

Die Ergänzungssatzung grenzt an die öffentliche Straße „Siedlungsweg“ und ist verkehrlich über diese erschlossen. Eine Wendeanlage am Ende des Siedlungswegs ist bereits vorhanden. Rettungsfahrzeuge oder auch die Müllabfuhr können somit ohne Probleme die Straße nutzen.

Infolge der bestehenden Anbindung an den Regionalbusverkehr mit der Haltestelle Marbach, Winkelwetzig ist eine dem Nahverkehrsplan für den Nahverkehrsraum Chemnitz/Zwickau Rechnung tragende Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln grundsätzlich gegeben.

Während der Bauphase ist die Gewährleistung eines angemessenen Bauablaufes einschließlich der Verkehrssicherung in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigungsplanung und der Bauausführung durch den jeweiligen Bauherren sicherzustellen.

Trink- und Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung werden durch die Träger ZWA Hainichen und Gemeinde Striegistal gesichert.

Abwasser

Der zuständige Abwasserzweckverband ist der Abwasserzweckverband Obere Freiberger Mulde (OFM), mit Sitz in Roßwein. Dieser schreibt in seiner Stellungnahme vom 26.03.2020:

„An den geplanten Erschließungsbereich grenzt eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Diese besteht aus einem Freispiegelkanal, an welche das Erschließungsgebiet zukünftig angeschlossen werden kann.

Die zentrale Abwasserentsorgung in Marbach ist über weitere abwassertechnische Anlagen an der Kläranlage Roßwein (15.000 EW) angeschlossen.

Die zukünftig entstehenden jeweils mit Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke sind laut Allgemeinen Entsorgungsbedingungen (AEB) der OFM Abwasserentsorgung GmbH an die öffentliche Abwasserentsorgung anzuschließen. Dazu ist mit dem Bau-träger ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren.

Eine zentrale öffentliche Niederschlagswasserentsorgung besteht nicht und ist für das gesamte Wohngebiet auch nicht geplant. Anfallendes Niederschlagswasser aus dem Erschließungsgebiet und von damit im Zusammenhang stehenden öffentlichen Flächen soll durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückgehalten werden, dabei sollte bevorzugt eine Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen. Eine Nutzung des Niederschlagswasser mit vorheriger Speicherung in einer Zisterne auf dem eigenen Grundstück ist ebenfalls erlaubnisfrei.“

Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) bzw. die eins energie in sachsen GmbH & Co. KG.

In ihrer Stellungnahme vom 03.04.2020 weist die Mitnetz auf folgendes hin:

„Im Bereich von vorhandenen Freileitungen verweisen wir auf die Einhaltung der gültigen Normen, insbesondere der DIN VDE 0105-100, 0210-1 und 0211. Der einzuhaltende seitliche Mindestabstand beträgt 3,0 m (20 kV) bzw. 1,0 m (1 kV) zum ausgeschwungenen Leiterseil. Unter der Freileitung sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig. Bei der Veränderung der Straßenhöhe (Geländehöhe) gegenüber der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung zu beantragen.

Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend der geltenden Verträge zwischen dem EVU und Baulastträger.

Die Elektroenergieversorgung in der Gemeinde Striegistal OT Marbach erfolgt mit den in den gesetzlichen Regelungen und allgemeinen Versorgungsbedingungen festgelegten Qualitätsparametern. Durch den natürlichen Leistungszuwachs und den Anschluss weiterer Kunden können in den Folgejahren Netzverstärkungen oder Netzerweiterungen notwendig werden. Für den Bau von Transformatorenstationen sind entsprechende Stellflächen zu reservieren. Der maximale Flächenbedarf pro Trafostation kann ca. 20 m² umfassen. Im konkreten Fall wird die Grundfläche vom EVU durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert. Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich erst nach dem Erhalt bestätigter Bebauungspläne und der dazugehörigen Leistungsanmeldungen durch die entsprechenden Baulastträger oder Anschlussnehmer. Bei der Verlegung bzw. der Erweiterung unserer Übertragungsanlagen beabsichtigen wir, in der Hauptsache öffentliche Straßen, Wege und Plätze in Anspruch zu nehmen. Dabei beschränkt sich die Mitbenutzung von Straßen zum größten Teil auf Fahrbahnkreuzungen. Wir bitten, diesen Umstand bei der Planung des Straßen und Wegenetzes der Gemeinde Striegistal OT Marbach zu berücksichtigen.

Nach Festlegung genauer Vorhaben bitten wir um eine rechtzeitige Information, so dass notwendige Erschließungsmaßnahmen unverzüglich in unsere Vorbereitung aufgenommen werden können und somit eine Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern möglich wird.

Erschließungsinvestitionen auf der Grundlage der Ergänzungssatzung werden durch die Netzregion SüdSachsen der MITNETZ STROM nicht durchgeführt.

Unabhängig von unserer Stellungnahme möchten wir Sie gemäß DGUV Vorschrift 38, §16 darauf hinweisen,

vor Baubeginn einen Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen. Dafür bieten wir Ihnen die Möglichkeit der Internetbeauskunftung unter www.mitnetz-strom.de an.“

Abfallentsorgung

Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung liegt beim Landkreis Mittelsachsen (Abfallwirtschaftsverband Chemnitz) und wird von der EKM Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH durchgeführt.

Für die Abfallentsorgung sind Standplätze innerhalb der Grundstücke vorzusehen. Konkrete Maßnahmen zur Abfallentsorgung sind im Rahmen der Baugenehmigung mit dem Entsorger abzustimmen. Das Grundstück ist an die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung anzuschließen. Aller anfallende Hausmüll/ hausmüllähnlicher Gewerbeabfall

ist dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (örE) gemäß gültigem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mittelsachsen zu überlassen. Die Vorhaltung von Abfallbehältern hat bedarfsgerecht zu erfolgen.

Die Leerung aller Abfallbehälter (Restabfall-, Bio-, Blaue und Gelbe Tonne) muss an der jeweiligen Grundstücksgrenze (auf dem Gehweg oder am Straßenrand) gewährleistet sein, ohne hierbei Fußgänger oder Fahrzeuge zu gefährden oder zu behindern. Die Bereitstellung im öffentlichen Verkehrsraum ist ausschließlich am Abholtag gestattet.

Die Erschließungsstraße ist durch dreiachsige Müllfahrzeuge befahrbar. Die Entsorgung ist damit gesichert.

Gemäß Stellungnahme EKM vom 21.04.2020 sind neu Straßen im BBP so anzulegen, dass diese mit den im Landkreis Mittelsachsen herkömmlich zum Einsatz kommenden dreiachsigen Müllsammelfahrzeugen sicher und gefahrlos befahren werden und wenden können (siehe Hinweise in der Anlage) → Die Erschließungsstraße ist durch dreiachsige Müllfahrzeuge befahrbar. Auch eine Wendeanlage existiert.

Straßen und Wendeanlagen müssen zudem öffentlich gewidmet sein. Private Straßen und Fahrwege werden mit Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren. Während der Bauzeiten ist sicherzustellen, dass die Abfallentsorgung für angrenzende Grundstücke am Plangebiet durchgängig gewährleistet wird.

Das Landratsamt Mittelsachsen, Referat Recht, Abfall und Bodenschutz weist in seiner Stellungnahme vom 24.02.2020 auf folgendes hin:

1. Die bei der Durchführung der einzelnen Vorhaben anfallenden Abfälle sind nach Maßgabe des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie den nach diesem Gesetz erlassenen Rechtsvorschriften zu verwerten oder zu beseitigen. Das Nähere regeln die beiliegenden Allgemeinen Hinweise Abfallrecht.
2. Für die Entsorgung der nach Fertigstellung anfallenden Abfälle sind die Bestimmungen der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Mittelsachsen [Abfallwirtschaftssatzung (Aws)] vom 26.09.2013 zu beachten.
3. Die zur Realisierung des o. g. Vorhabens erforderlichen Arbeiten sind so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen in den angrenzenden Bereichen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind dennoch entstandene Beeinträchtigungen zu beseitigen.
4. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden sind beim Umgang mit Betriebsstoffen geeignete Vorkehrungen zu treffen bzw. sollte der Umgang mit diesen im Vorhabenbereich ausgeschlossen werden.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Deckung der TK-Anlagen betragen in der Regel 0,4m – 0,6m im Gehwegbereich und 0,8m – 1,0m im Fahrbahnbereich.

Die Telekom schreibt außerdem in ihrer Stellungnahme vom 20.04.2020:

„Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter fmb-stellungnahmen-pti13-leipzig@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen festgesetzt werden, die mit einem Leitungsrecht (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, belastet werden: Privatstraße
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hauszuführungen einen Grundstücks-Nutzungsvertrag gemäß § 45a Telekommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Technik GmbH auszuhändigen
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Sollte die Deutsche Telekom Technik GmbH mit der kommunikationsseitigen Erschließung beauftragt werden, gehen wir davon aus, dass uns der Graben im Zuge der Erschließung kostenfrei zur Verfügung gestellt wird. Im Gegenzug entstehen dem Erschließungsträger keine weiteren Kosten.

Was als Medium für die Datenübertragung auf langen Strecken schon seit geraumer Zeit Standard ist, findet jetzt auch den Weg in die Häuser und Wohnungen, die Glasfaser. Die Technologie garantiert deutlich höhere Übertragungsraten als das bekannte Kupferkabel. Im Falle eines Ausbaues mit der Glasfaser-Technik muss berücksichtigt werden, dass ein Hausnetz mit Glasfaser errichtet werden muss. Bitte beachten Sie das bei der Planung Ihrer Inhouse-Verkabelung.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.“

8. Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Wie oben dargestellt sind die Voraussetzungen zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gegeben. Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein und kann einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB

treffen. § 9 Abs. 6 BauGB und die §§ 1a Abs. 2, 3 und 9 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Ergänzungssatzung in verkehrlich und stadttetchnisch vollständig erschlossener Lage ein nachgefragtes Potential zu nutzen und für Wohnbauvorhaben bereitzustellen. Der bestehenden Nachfrage wird damit begegnet. Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung werden die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Vorgaben hinreichend fixiert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsflächen richtet sich zunächst nach § 34 BauGB. Danach müssen sich Vorhaben bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die für die Ergänzung maßgebliche Bebauung in der näheren Umgebung ist von Einzelhäusern geprägt. In der relevanten Umgebung sind Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen prägend. Eine abweichende Bauweise wäre nicht zielführend und wird daher nicht angestrebt. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der SächsBO sind umzusetzen.

Die Prägung der Umgebung definiert die gestalterischen Vorgaben für zulässige Vorhaben innerhalb der Ergänzungsfläche. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 89 SächsBO erübrigen sich daher. Das Einfügen der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild in Ortsrandlage wird damit gewährleistet. Die gestalterische Ausbildung der Baukörper richtet sich nach § 34 BauGB und muss sich in die nähere Umgebung einfügen.

Folgende Festsetzungen wurden in der Ergänzungssatzung getroffen:

§1 Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 393/1 der Gemarkung Marbach.

§2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB werden die Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen.
- (2) Innerhalb der unter (1) festgesetzten Bereiche richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

→ Begründung:

Die Ergänzungsfläche ist so festgelegt und einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wurden so getroffen, dass eine maßvolle Ergänzung des Siedlungskörpers bzw. des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles vorgenommen werden kann. Damit wird im benannten Bereich „Siedlungsweg“ eine abschließende städtebauliche Entwick-

lung planungsrechtlich fixiert. Eine weitere bauliche Entwicklung ist im südlichen Anschluss nicht mehr möglich. Der Geltungsbereich wurde so festgesetzt, dass eine aufgelockerte Bebauungsstruktur in Ortsrandlage entsteht.

§3 Weitere Festsetzungen

- (1) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise mit max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

→ Begründung:

Mit der Limitierung auf maximal zwei Wohneinheiten, wird sichergestellt, dass keine Mehrfamilienhäuser am Ortsrand entstehen, welche sich nicht in Eigenart der näheren Umgebung einfügen würden. Ferner wären MFH nicht dem örtlichen Bedarf entsprechend.

- (2) Garagen und Carports sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

→ Begründung:

Durch die Festsetzung wird ein ausreichender Abstand zwischen dem vorhandenen Baumbewuchs und der geplanten Bebauung gewahrt.

- (3) PKW-Stellplätze, Gehwege sowie Zugänge und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

→ Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung, insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser.

9. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB

Altbergbau

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

Bodenschutz und Altlasten

Mutterboden ist gemäß §202 BauGB und §1BBodSchG separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.

Ein Altlastenverdacht besteht nicht.

Naturschutz

Im überbaubaren Bereich befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes. In der amtlichen Biotopkartierung Sachsen wurden vor Ort keine Biotope im Sinne des § 21 SächsNatSchG festgestellt.

Radonschutz

Laut Stellungnahme des LfULG vom 20.04.2020 liegt das Plangebiet nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in

der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Zum Schutz vor Radon ist ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Geologie

Laut Stellungnahme des LfULG vom 20.04.2020 befindet sich das Satzungsgebiet aus regionalgeologischer Sicht im Einflussbereich der Marbacher Störungszone, welche das Granulit-Massiv geologisch vom Nossen-Wilsdruffer-Schiefergebirge abtrennt. Im natürlichen geologischen Profil wird unter einem Mutterboden ein 3 m bis 4 m mächtiger, eiszeitlich abgelagerter Hanglehm anstehen. Unter dieser Lockergesteinschicht wird Festgestein erwartet, dessen stratigrafische Zuordnung für das Baugebiet nicht eindeutig festlegbar ist. Das Festgestein kann aus Metamorphiten in Form von Quarzitschiefer Phyllit oder Tonschiefer oder aus Magmatit in Form von Gabbro aus der Zeit des Devons bestehen. An ihrer Oberfläche liegen diese Festgesteine verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Innerhalb der Festgesteinsverwitterungszone können nach Archiv-bohrungen 1,5 m bis 3 m starke Geröll-dominierte Auflockerungsbereiche vorkommen. Oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss kann innerhalb des Hangschuttes und der rollig ausgebildeten Verwitterungszone angetroffen werden. Dieser folgt dem morphologischen Gefälle in Richtung natürlicher Vorflut. Der Zwischenabfluss unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Es können auch ungesättigte Verhältnisse in diesem Grundwasserleiter vorkommen. In den Festgesteinen ist Grundwasser an wasserwegsame Kluft- und Trennflächenbereiche gebunden.

Bei einer Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass diese schadlos erfolgt und Vernässungserscheinungen oder Bodenerosion auf den betroffenen Flächen sowie eine Beeinträchtigung Dritter ausgeschlossen sind. Die oberflächlich anstehenden Hanglehme weisen ungünstige hydrogeologische Versickerungseigenschaften auf. Für den Fall einer Versickerung über unterirdische Versickerungsanlagen muss die Versickerungseignung des potenziellen Horizontes grundsätzlich dafür geeignet sein. Wir empfehlen die Eignung standortkonkret durch praktische Sickertests im Rahmen der künftigen Baugrunduntersuchung nachzuweisen. Für eine langfristige Funktionsfähigkeit von Regenwasserversickerungsanlagen verweisen wir auf die Einhaltung der Planungsgrundsätze und Untergrundanforderungen des

DWA-Arbeitsblattes A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. vom April 2005.

Denkmalschutz

Bodenfunde gemäß §20 SächsDSchG sind bei einer Denkmalschutzbehörde meldepflichtig.

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie Sachsen vom 06.04.2020 befindet sich das Plangebiet im Umfeld von archäologischen Kulturdenkmälern, welche nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-45140-01]).

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmäler befinden.

Folgender Hinweis wird in den Hinweisteil der Satzung aufgenommen, um die untere Bauaufsichtsbehörde und künftige Vorhabenträger über die Genehmigungspflicht nach SächsDschG zu informieren:

„Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren“.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

10. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB

Durch die gemäß Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Außenbereichsflächen 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 innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung umgesetzt werden. Zur Absicherung der Maßnahmen werden entsprechende Festsetzungen getroffen:

§4 Naturschutzrechtliche Regelungen

- (1) Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB sind innerhalb der Ergänzungsfläche durch den jeweiligen Eingriffsverursacher auf eigenem Grundstück durchzuführen.
- (2) Durch den Eingriffsverursacher ist auf eigenem Grundstück je angefangener 40 m² versiegelter Grundfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Artenliste A oder ein standortgerechter Obstbaum gemäß Artenliste B zu pflanzen und zu erhalten.

Die Festsetzung dient dem Eingriffsausgleich. Mit den Baumpflanzungen werden ökologisch und landschaftlich aufwertende Strukturen eingebracht.

- (3) Durch den Eingriffsverursacher ist auf eigenem Grundstück die zeichnerisch festgesetzte Randeingrünung **A1** aus freiwachsenden Sträuchern unter Beachtung des SächsNRG eine zweireihige Pflanzung standortgerechter, einmal verpflanzter Sträucher verschiedener Arten der Artenliste A oder B im Pflanzabstand von höchstens eineinhalb Metern zu pflanzen und zu erhalten. Auf der grundstücksabgewandten Seite der Hecke ist ein Saumstreifen von 1 m Breite einzurichten.

Maßnahmen zur Bestandspflege der Randeingrünung:

- Auf-den-Stock-Setzen einzelner Heckenabschnitte im zeitlichen Abstand von 10 bis 25 Jahren
- abschnittsweise Verjüngung
- Mahd des Saumes aller drei bis vier Jahre – kein Mulchen

Der Gehölzschnitt soll möglichst spät im Winter, jedoch spätestens Anfang März erfolgen. Gehölzschnitt und die Mahd des Saumes erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer, auf dessen Grundstück sich die Heckenpflanzen befinden.

Die Festsetzung dient dem Eingriffsausgleich. Mit der Pflanzmaßnahme werden ökologisch und landschaftlich aufwertende Strukturen eingebracht und neue Lebensräume geschaffen. Weiterhin wird mit der Festsetzung „an den jeweiligen westlichen Grundstücksgrenzen sowie an der südlichen Grenze des Satzungsgebiets“ der Innen- vom Außenbereich optisch klar abgegrenzt, ohne die Grundstücke zu „zerschneiden“.

- (4) Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen. Als Flächeninanspruchnahme gilt die erste erdeingreifende Baumaßnahme innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes. Die Fertigstellung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist der Gemeinde Striegistal anzuzeigen.

Damit wird der Ausführungszeitpunkt der Pflanzmaßnahmen hinreichend genau bestimmt und ein dem Eingriff zeitnaher Ausgleich gewährleistet.

- (5) Die Pflanzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben durchzuführen:
- ausschließlich standortgerechte gebietseigene Gehölze verwenden,
 - dauerhafter Erhalt der Gehölze ist zu sichern, Nachpflanzungsbedarf bei Abgängen,
 - Fertigstellungs- und Unterhaltspflege nach guter fachlicher Praxis,
 - Pflanzungen unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SächsNRG) vornehmen.
- (6) Die Festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind durch den Verursacher bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes auf eigenem Grundstück zu realisieren, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Fazit:

Die vorgenommene Bewertung der Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen erfolgte nach der verbal-argumentativen Methode. Die quantitative Einschätzung des Maßes von Eingriff und Ausgleich erfolgt in Anlehnung an die *Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen*¹. Die Kompensation des Eingriffs wird für die Ergänzungssatzung vorhersehbar erbracht und ist im Vollzug der Satzung durch die Gemeinde Striegistal und die zuständige Behörde nachprüfbar. Der Eingriff kann demnach innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

11.Artenlisten

Die Pflanzungen erfolgen anhand der Artenliste gebietsheimischer Gehölze:

Artenliste A – Bäume, Sträucher und Kleingehölze**Bäume**

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tiliaplathyphyllos	Sommer-Linde

Sträucher und Kleingehölze

Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Genista germanica	Dt. Ginster
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wildbirne
Rosa spec.	Wild-Rosen
Rubus fruticosus/iaeus	Brom-/Himbeere
Salix spec.	Strauchweiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Gehölzauswahl soll sich an der Liste ausgewählter einheimischer Gehölzarten (s. Anlage 1) und dem Merkblatt zur Verwendung von Gehölzen im Landkreis Mittelsachsen orientieren.

Artenliste B – Obstsorten

Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche

Die Obstsortenwahl soll sich an der Liste alter Obstsorten (s. Anlage 2) und dem Merkblatt zur Anlage von Streuobstwiesen im Landkreis Mittelsachsen orientieren (s. Anlage 3).

Artennegativliste:

<i>Cotoneaster spec.</i>	Zwergmispeln	<i>Picea spec.</i>	Fichten
<i>Chamaecyparis spec.</i>	Scheinzypressen	<i>Thuja spec.</i>	Lebensbäume
<i>Juniperus spec.</i>	Zypressengewächse		

Die Arten der Artennegativliste sollen keine Verwendung finden.

¹ Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft (Hrsg.): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. Dresden, 2003. Fassung 2009.

12. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Planbetroffenen

Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB hat für die von ihr erfassten Flächen konstitutive, rechtsbegründende Wirkung. Die vormaligen Außenbereichsflächen mit prinzipiellem Bauverbot werden zu Innenbereichsflächen mit prinzipiellem Baurecht erhoben. Unabhängig vom prinzipiellen Baurecht regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 Abs. 1 BauGB und nach einzelnen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB. Textliche Hinweise sowie ortstypische Bauweisen und Gestaltungsmerkmale sind zu beachten.

Mit der Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um 5895 m² erweitert. Die nicht überbauten Teile der bebaubaren Grundstücke sind, sofern sie nicht mit Nebenanlagen belegt sind, dauerhaft zu begrünen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist wie festgesetzt anzuwenden und umzusetzen.

Zur Absicherung der stadttechnischen Erschließung sind zwischen dem Bauherren und den zuständigen Versorgungsunternehmen die erforderlichen Regelungen vertraglich zu binden.

Verkehr

Durch den potentiellen Neubau von Wohngebäuden kommt es zu keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Siedlungsweg. Die Ergänzungsfläche liegt an einer kommunalen Straße. Damit sind weitere Grundstückszufahrten zulässig.

Immissionsschutz

Die geplante Wohnnutzung entspricht der umgebenden Bebauung, sodass keine Störwirkungen auf andere Nutzungen zu erwarten sind. Durch die geringe Verkehrsbelegung des Siedlungswegs ist in Bezug auf Verkehrslärm keine Beeinträchtigung der Ergänzungsfläche gegeben. Für das Gebiet sind entsprechend „DIN 18005 Schallschutz im Städtebau die Orientierungswerte für Wohngebiete“ anzuwenden. Durch umgebende Nutzungen sind keine Störwirkungen zu erwarten.

Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die festgesetzten Ausgleichmaßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Die Ergänzungsflächen sind geeignet, im direkten Anschluss an den Siedlungskörper der Gemeinde Striegistal, OT Marbach eine maßvolle, abschließende Bebauung zuzulassen. Eine bauliche Prägung der angrenzenden Bebauung ist gegeben.

13. Auswirkungen auf die Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei dem Satzungsgebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Diese Fläche wird als wenig wertvoll eingeschätzt, da hier keine Vertikalstrukturen

vorhanden sind. Als besonders wertvoll einzustufende oder naturschutzrechtlich relevante Arten, Biotop- oder Lebensraumtypen sind nicht bekannt.

Bei der Planung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Das Plangebiet wird derzeit als Wirtschaftsfläche genutzt. Als Lebensraum für geschützte Tierarten ist die Wiese nur minder geeignet. Auf Grund der Nähe zur Wohnbebauung und der umliegenden Straßen kann angenommen werden, dass geschützte Tierarten, hier Offenlandbrüter nicht vorzufinden sind. Die Feldlerche hält zu Vertikalstrukturen wie Gebäuden oder Bäumen einen Mindestabstand von 50 m. Wie auf der folgenden Abbildung zu sehen ist, ist das Satzungsgebiet aufgrund des geringen Abstandes zur angrenzenden Bebauung für die Feldlerche daher ungeeignet. Der Artenbestand lässt somit keine Einstufung als geschütztes Biotop nach § 21 SächsNatSchG zu.

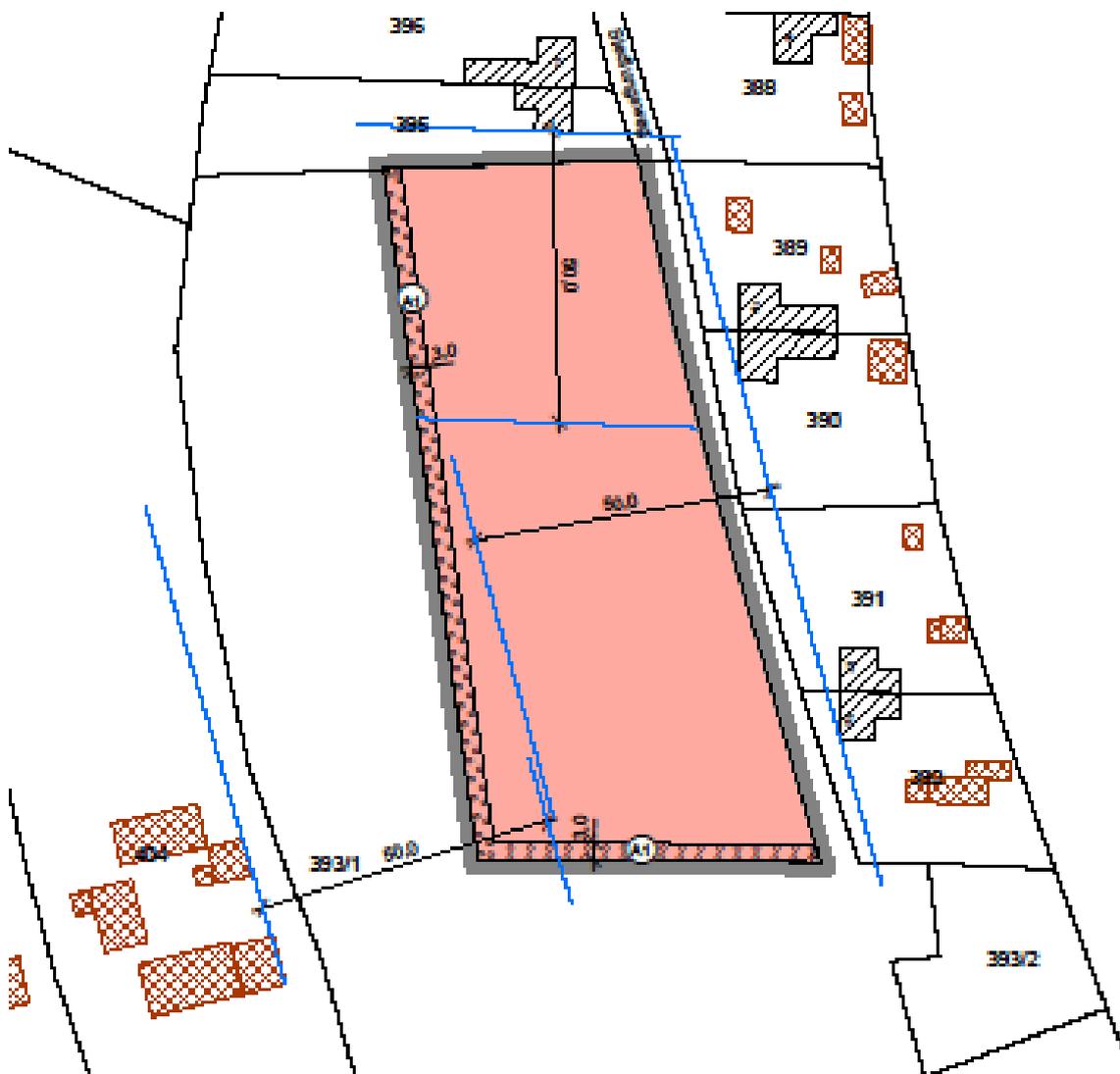


Abb. 15: Artenschutz

Für streng geschützten Arten fehlen die Habitatvoraussetzungen und die Abstände/Ruhezonen zur Siedlung und zu Straßen. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass keine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten

ausgelöst wird und daher auch keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entstehen.

Für das Plangebiet werden allgemeine Hinweise zum Artenschutz Berücksichtigung finden. Im westlichen Plangebiet ist für mögliche und zukünftige Artenbestände eine 3 m breite freiwachsende Strauchpflanzung aus gebietsheimischen Arten anzulegen.

Die strukturarme Fläche wird im Zuge der Wohnnutzung und der damit verbundenen Gartenstruktur, insbesondere für Kulturfolger, aufgewertet. Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gebietsheimischer Arten finden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Versiegelung im Plangebiet statt.

Infolge der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme ist eine Randeingrünung als zweireihige Heckenpflanzung herzustellen. Früchte aus Heckenstrukturen dienen insbesondere Vögeln und Kleinsäugetern auch im Winter als Nahrungsquelle. Sie dienen zudem als mögliche Versteckmöglichkeit. Durch die Anlage von Heckenstrukturen wird demnach ein wertvoller Nahrungs- und Aufenthaltsraum geschaffen.

Zum Schutz der einheimischen biologischen Vielfalt soll nach den aufgeführten Artenlisten gepflanzt werden. Grundlage bilden die in den Anlagen 1 und 2 beigefügten Listen des Landratsamtes Mittelsachsen zu ausgewählten einheimischen Gehölzarten mit Hinweisen zur Gehölzauswahl und zu alten Obstsorten für den Streuobstanbau.

Schutzgüter Fläche und Boden

Die Fläche ist aktuell unversiegelt und wird landwirtschaftlich genutzt. Im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben werden Flächen teilweise versiegelt. Einschränkung und teilweiser Verlust von Bodenfunktionen, insbesondere der Infiltrationsfähigkeit, gehen damit einher.

Das Gebot des Flächensparens wird durch die Nutzung einer anthropogen überprägten Fläche am Siedlungsrand beachtet. Dem Verlust von Bodenfunktionen und Versickerungsfähigkeit wird durch die Festsetzung (wasser-)durchlässiger Wege und Zufahrten entgegengewirkt. Darüber hinaus werden Hinweise zum Bodenschutz im Zuge von Baumaßnahmen gegeben.

Der Planungsverband Region Chemnitz weist in seiner Stellungnahme vom 24.03.2020 auf folgendes hin: „Im Bereich der geplanten Ergänzungssatzung befinden sich Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit der Stufe V der 5-stufigen Skala der BK50 (Bodenkarte 1: 50.000) des Freistaates Sachsen. Aufgrund der hohen Produktivität der Bodenfläche ist eine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche in diesem Bereich möglich. Die Fläche wird momentan als Ackerland genutzt. Der Entzug von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung stellt eine nachteilige Entwertung der Bodenqualität dar, welche auch bei späterer Entsiegelung nicht vollständig wiederhergestellt werden kann. Um den Verlust von wertvoller Bodenfläche für die Landwirtschaft zu vermeiden ist daher der Bodenverbrauch von Landwirtschaftsfläche auf ein unabdingbares Maß zu beschränken.“

Laut Stellungnahme des LfULG vom 20.04.2020 liegt das Plangebiet nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in

der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Zum Schutz vor Radon ist ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m^3 für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Laut Stellungnahme des LfULG vom 20.04.2020 befindet sich das Satzungsgebiet aus regionalgeologischer Sicht im Einflussbereich der Marbacher Störungszone, welche das Granulit-Massiv geologisch vom Nossen-Wilsdruffer-Schiefergebirge abtrennt. Im natürlichen geologischen Profil wird unter einem Mutterboden ein 3 m bis 4 m mächtiger, eiszeitlich abgelagerter Hanglehm anstehen. Unter dieser Lockergesteinschicht wird Festgestein erwartet, dessen stratigrafische Zuordnung für das Baugebiet nicht eindeutig festlegbar ist. Das Festgestein kann aus Metamorphiten in Form von Quarzitschiefer Phyllit oder Tonschiefer oder aus Magmatit in Form von Gabbro aus der Zeit des Devons bestehen. An ihrer Oberfläche liegen diese Festgesteine verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Innerhalb der Festgesteinsverwitterungszone können nach Archivbohrungen 1,5 m bis 3 m starke Gerölldominierte Auflockerungsbereiche vorkommen. Oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss kann innerhalb des Hangschuttes und der rollig ausgebildeten Verwitterungszone angetroffen werden. Dieses folgt dem morphologischen Gefälle in Richtung natürlicher Vorflut. Der Zwischenabfluss unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Es können auch ungesättigte Verhältnisse in diesem Grundwasserleiter vorkommen. In den Festgesteinen ist Grundwasser an wasserwegsame Kluft- und Trennflächenbereiche gebunden.

Bei einer Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass diese schadlos erfolgt und Vernässungserscheinungen oder Bodenerosion auf den betroffenen Flächen sowie eine Beeinträchtigung Dritter ausgeschlossen sind. Die oberflächlich anstehenden Hanglehme weisen ungünstige hydrogeologische Versickerungseigenschaften auf. Für den Fall einer Versickerung über unterirdische Versickerungsanlagen muss die Versickerungseignung des potenziellen Horizontes grundsätzlich dafür geeignet sein. Wir empfehlen die Eignung standortkonkret durch praktische Sickertests im Rahmen der künftigen Baugrunduntersuchung nachzuweisen. Für eine langfristige Funktionsfähigkeit von Regenwasserversickerungsanlagen verweisen wir auf die Einhaltung der Planungsgrundsätze und Untergrundanforderungen des DWA-Arbeitsblattes A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von

Niederschlagswasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. vom April 2005.

Hinweise zu einem sachgerechten Umgang mit Boden werden gegeben:

- Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodSchG bekannt werden, so ist dies dem Landratsamt Mittelsachsen umgehend anzuzeigen.
- Der natürliche Oberboden (Mutterboden) ist vor Beginn der Bauarbeiten gemäß §202 BauGB separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.
- Bei Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Erosionsschutz und zum Schutz vor Bodenverdichtung zu treffen. Diese Maßnahmen sind sowohl auf das Plangebiet selbst, als auch auf die angrenzenden Flächen landwirtschaftlicher Nutzung abzustimmen.

Gemäß Stellungnahme des Regionalbauernverband Mittweida e.V. vom 24.04.2020 sind zeitweilig in Anspruch genommene landwirtschaftlich genutzte Flächen nach der Beendigung der Inanspruchnahme wieder in einen ordnungsgemäßen, der landwirtschaftlichen Nutzung entsprechenden Zustand zu versetzen. Flur- und Aufwuchsschäden sowie nachweisbare Folgeschäden sind nach den aktuellen Richtwerten zu entschädigen. Da das Plangebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzt, weist der Regionalbauernverband Mittweida e.V. darauf hin, dass es bei Bestell-, Pflege- und Erntearbeiten, je nach Witterung und Jahreszeit, trotz aller Sorgfalt und Rücksichtnahme zu Staub-, Schmutz- und Lärmbelastungen kommen kann. Dafür können die Bewirtschafter der angrenzenden Flächen nicht haftbar gemacht werden.

Schutzgüter Luft und Klima

Von Auswirkungen auf das Regionalklima ist nicht auszugehen. Meso- und mikroklimatisch werden sich marginal veränderte Luftströmungen, ein erhöhtes Wärmespeicherverhalten durch die Überbauung und untergeordnete Auswirkungen auf die nächtliche Kaltluftbildung ergeben. Den Auswirkungen soll durch die in den textlichen Festsetzungen beschriebene Anpflanzung von Gehölzen entgegengewirkt werden.

Die Randeingrünung schützt als Vertikalstruktur zwischen Siedlungsbereich und landwirtschaftlicher Nutzung (direkt angrenzend Grünland, dann Acker) die Wohnbevölkerung vor Immissionen, welche aus der nahe gelegenen Landwirtschaft resultieren (insbesondere Lärm, eventuell Staub).

Mitigation/Adaption in Bezug auf den Klimawandel: Das Plangebiet ist zur Erzeugung alternativer Energie durch Nutzung der Sonnenenergie für Wärmeerzeugung und Gewinnung elektrischen Stroms geeignet. Dachflächen können mit Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren bestückt werden. Dies wird durch die getroffenen Festsetzungen nicht ausgeschlossen. Ebenso sind Dachbegrünungen zulässig. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser oder zur sonstigen Verwendung, auch zur Vermeidung von Spitzenabflüssen nach Starkniederschlägen, ist grundsätzlich möglich.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist zu bevorzugen. Maßnahmen zur Rückhaltung und Speicherung sind jedoch zulässig. Standortkonkrete, klimarelevante Maßnahmen sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

Schutzgut Wasser

Das Gelände ist derzeit unversiegelt (siehe Abschnitt zu Fläche und Boden). Gewässer gibt es nicht.

Durch den zu erwartenden Eingriff wird der Versiegelungsgrad erhöht. Die Folge sind ein vermindertes Infiltrationsvermögen mit negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, insbesondere Infiltration und Verdunstung. Es kommt zu erhöhten Abflussraten bei Niederschlagsereignissen.

Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist durch die Bauherren nachzuweisen, in welcher Form die Niederschlagswasserableitung geregelt wird und keine Unterlieger durch Wassererosion beeinträchtigt werden. Es erfolgt ein Hinweis auf Maßnahmen zur Versickerung im Plangebiet. Negative Effekte sollen durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Wege und Zufahrten minimiert werden.

Die festgesetzte Randeingrünung stellt als vegetationsreiche Struktur ein Hindernis für anfallendes Niederschlagswasser dar. Die geplante Vegetation begünstigt den Übergang von Oberflächenwasser in die Pedosphäre.

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser oder zur sonstigen Verwendung, auch zur Vermeidung von Spitzenabflüssen nach Starkniederschlägen, ist grundsätzlich möglich. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist zu bevorzugen. Maßnahmen zur Rückhaltung und Speicherung sind jedoch zulässig.

Landschaft und Landschaftsbild

Die derzeitige Grünlandnutzung wird durch Wohnbebauung und Gartennutzung auf den Baugrundstücken ersetzt. Das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB wird dabei berücksichtigt. Die zukünftige Bebauung fügt sich in die Umgebung ein. Eine wesentliche Fernwirkung ist nicht zu erwarten.

In Abgrenzung des Siedlungskörpers zur offenen Landschaft wird eine Randeingrünung festgesetzt. Auf diese Weise wird auch ein Übergang zwischen Siedlungskörper und offener Landschaft geschaffen.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Der Verlust von Grünanteil und die Zunahme der Flächenversiegelung sind Hauptwirkfaktoren bei zu erwartenden Baumaßnahmen. Insbesondere der Verlust von Bodenfunktionen im Bereich von Neuversiegelung und ein veränderter Wasserhaushalt sind die Folgen. Insbesondere der Eingriff in den Wasserhaushalt bedingt mehr oder minder stark den Verlust von Bodenfunktionen und eine Beeinträchtigung von mikroklimatischen Ausprägungen, vor allem im Bereich der Versiegelung.

Den Effekten soll durch in den vorhergehenden Abschnitten beschriebenen Maßnahmen weitestgehend entgegengewirkt werden. Wasserdurchlässige Beläge, Pflanzfestsetzungen und Gartennutzung haben mindernde Wirkung auf negative Effekte im Bereich aller Schutzgüter.

Pflanzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB sind innerhalb der Ergänzungsfläche durch den jeweiligen Eingriffsverursacher auf eigenem Grundstück durchzuführen. Dabei hat der Eingriffsverursacher pro 40 m² versiegelter Bodenoberfläche einen Laub- oder einen Obstbaum gemäß Artenliste zu pflanzen. Entlang des westlichen Randes des Geltungsbereiches erfolgt die Anlage einer Hecke.

Die Pflanzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben durchzuführen:

- ausschließlich standortgerechte gebietseigene Gehölze verwenden,
- dauerhafter Erhalt der Gehölze ist zu sichern, Nachpflanzungserfordernis bei Abgängen,
- Fertigstellungs- und Unterhaltspflege nach guter fachlicher Praxis,
- Pflanzungen unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SächsNRG) vornehmen.

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch den Eingriffsverursacher bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Wohngebäudes auf dem eigenen Grundstück zu realisieren, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

14. Zusammenfassende Wirkung

Zusammenfassend werden mit der Ergänzungssatzung

- o Außenbereichsflächen städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen,
- o eine abschließende bauliche Entwicklung im Geltungsbereich im Sinne der gemeindlichen Eigenentwicklung und die Bereitstellung von erschließbaren Bauflächen zum Bau von Wohnhäusern ermöglicht,
- o Ziele und Grundsätze der Raumordnung berücksichtigt bzw. beachtet sowie den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch durch die angemessene Integration der Eingriffsausgleichsregelung in die Planung entsprochen.

Anlage 1

Liste ausgewählter einheimischer Gehölzarten mit Hinweisen zur Gehölzauswahl

Autor:

Landratsamt Mittelsachsen, Abt. 23 Umwelt, Forst und
Landwirtschaft, Ref. 23.7 Umweltfachaufgaben,
Fachbereich 23.7.2 Naturschutz

Stand: Februar 2015

Anlage 2

Liste alter Obstsorten für den Streuobstanbau

Autor:

Landratsamt Mittelsachsen, Abt. 23 Umwelt, Forst und
Landwirtschaft, Ref. 23.7 Umweltfachaufgaben,
Fachbereich 23.7.2 Naturschutz

Stand: Februar 2015

Anlage 3

Merkblatt zur Anlage einer Streuobstwiese

Autor:

Landratsamt Mittelsachsen, Abt. 23 Umwelt, Forst und
Landwirtschaft, Ref. 23.7 Umweltfachaufgaben, Fachbereich
23.7.2 Naturschutz

Stand: Februar 2015

Anlage 4

Merkblatt zur Verwendung von Gehölzen in Natur und Landschaft

Autor:

Landratsamt Mittelsachsen, Abt. 23 Umwelt, Forst und
Landwirtschaft, Ref. 23.7 Umweltfachaufgaben,
Fachbereich 23.7.2 Naturschutz

Stand: Februar 2015

Anlage 5

Merkblatt zu rechtlichen Vorgaben, die bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Gehölzbeseitigungen zu beachten sind

Autor:

Landratsamt Mittelsachsen, Abt. 23 Umwelt, Forst und Landwirtschaft, Ref. 23.4 Naturschutz und Landwirtschaft

Stand: 06.03.2015

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage der Gemeinde Striegistal, OT Marbach im Raum	5
Abb. 2: Gemeinde Striegistal im Auszug Festlegungskarte- Raumstruktur LEP2013.....	11
Abb. 3: Ausschnitt Karte 1 – Raumstruktur im Regionalplan Chemnitz - Erzgebirge.....	12
Abb. 4: Ausschnitt Karte 2 – Raumnutzung im Regionalplan Chemnitz - Erzgebirge...	12
Abb. 5: Lage des Satzungsgebiets im wirksamen Flächennutzungsplan	14
Abb. 6: Luftbild	15
Abb. 7: Östliche Grenze des Satzungsgebiets	15
Abb. 8: Gegenüberliegende Bebauung.....	15
Abb. 9: Siedlungsweg – Blickrichtung Norden	16
Abb. 10: Siedlungsweg – Blickrichtung Süden	16
Abb. 11: Satzungsgebiet – Blickrichtung Nordwesten	16
Abb. 12: Satzungsgebiet – Blickrichtung Südwest	16
Abb. 13: Wendeanlage südlich des Satzungsgebiets	16
Abb. 14: Nördlich des Siedlungsgebiets	16
Abb. 15: Artenschutz	28

Quellenverzeichnis

- Landesentwicklungsplan Sachsen – LEP2003
- Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge, rechtskräftig seit 31.07.2008
- Entwurf Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge