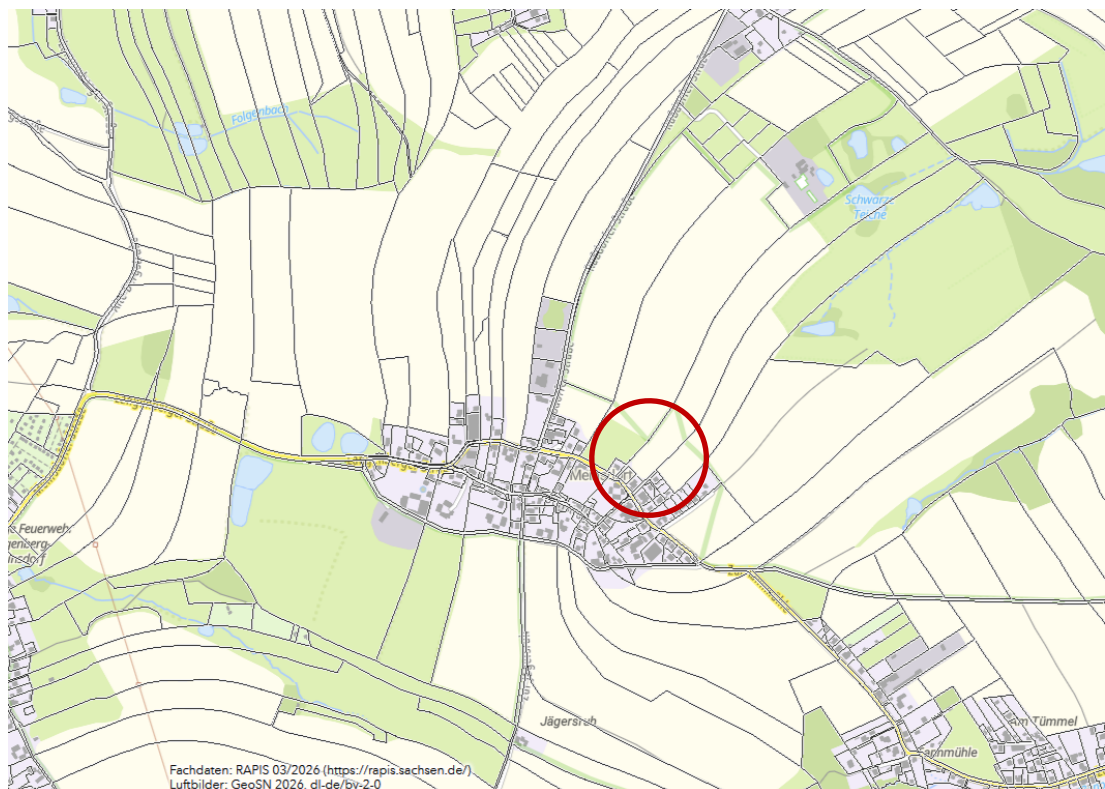


**Begründung zur Ergänzungssatzung
für einen Bereich an der Langenberger Straße
Teilflurstück 29/6, Gemarkung Meinsdorf
- Entwurf -**

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch



Planverfasser:

Sachsen Consult Zwickau
Am Fuchsgrund 37
09337 Hohenstein-Ernstthal

Telefon: 03723/67 93 93 0
Fax: 0323/67 93 93 1
Mail: erhard@scz-zwickau.de

im Auftrag des Planträgers:

Gemeindeverwaltung Callenberg
Rathausstraße 40
09337 Callenberg, OT Falken

Telefon: 03723/6 99 96-0
Fax: 03723/6 99 96-66
Mail: Gemeindeverwaltung@callenberg.de

Der Gemeinderat der Gemeinde Callenberg beschließt diese Bauleitplanung,
bestehend aus den Teilen

- **Planzeichnung**

- **Festsetzungen**

- **Begründung**
(wird nicht Bestandteil der Satzung)

als Satzung.

Inhalt

1.	ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG.....	5
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	5
2.1.	Rechtsgrundlagen.....	5
2.2.	Rechtsverhältnisse.....	6
3.	WOHNRAUMBEDARF.....	7
4.	VORHANDENE BZW. IN AUFSTELLUNG BEFINDLICHE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	10
4.1.	gemeindliche Planungen.....	17
5.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES / ÖRTLICHE SITUATION.....	19
5.1.	Lage des Plangebietes	19
5.2.	Räumlicher Geltungsbereich / Nutzung der Ergänzungssatzung	20
5.3.	Schutzgebiete	21
6.	PLANUNGSZIELE	23
7.	KLARSTELLUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 NR. 1 BAUGB	23
7.1.	Allgemeines.....	23
8.	ERGÄNZUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB.....	24
8.1.	Allgemeines.....	24
8.2.	Zulässigkeitsvoraussetzungen und Einfügungsgebot.....	24
8.3.	Verfahren	24
8.4.	Städtebauliche Begründung zu der Einbeziehungsfläche	25
8.5.	Begründung zu den textlichen städtebaulichen Festsetzungen	26
8.6.	Versorgung und Entsorgung	29
9.	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, EINGRIFFSREGELUNG	32
9.1.	Umweltverhältnisse	32
9.2.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen	35
9.3.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	36
10.	ARTENSCHUTZ	39
11.	HINWEISE ZUM BAUVORHABEN.....	40

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Callenberg	17
Abbildung 2:	Lage im Raum (ALKIS)	19
Abbildung 3:	Ergänzungsbereich Meinsdorf, Flurstück 29/6 (Fotos SCZ vom 03.03.2026) Foto 1: geplanter Wohnstandort, Blickrichtung Nordost (Limbach-Oberfrohna) Foto 2: geplanter Wohnstandort, Blickrichtung Nordwest (Rußdorfer Straße) Foto 3: geplanter Wohnstandort, Anschluss Wohnbebauung Bestand Foto 4: Zuwegung Grundstück 29/6 zur Langenberger Straße Foto 5: Zuwegung zur Wohnbebauung Langenberger Straße 21e – 21i Foto 6: Trafo, Flurstück 29/6	20
Abbildung 4:	NATURA 2000 in Sachsen (Geoportal Sachsenatlas)	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bebauungspläne und Satzungen der Gemeinde Callenberg	8
Tabelle 2:	Baulücken, Leerstand der Gemeinde Callenberg	9
Tabelle 3:	Neubaubedarf WE in Callenberg	9
Tabelle 4:	Regionalplan, Landschaftsrahmenplan Region Chemnitz, Karten	16
Tabelle 5:	Ausgangswert und Wertminderung der Biotoptypen, biotopbezogener Ausgleich	38

1. Anlass der Planaufstellung

Der Eigentümer eines Teilbereichs des Flurstücks 29/6 der Gemarkung Meinsdorf beabsichtigt, nordöstlich der Langenberger Straße zwischen den Wohnhäusern Langenberger Straße Nr. 19 und 21d sowie der Wohnbebauung Langenberger Straße Nr. 21e, 21f, 21h und 21i ein Einfamilienhaus zu errichten. Die betreffende Fläche grenzt unmittelbar an den bestehenden Siedlungszusammenhang an und stellt aus städtebaulicher Sicht eine geeignete Ergänzung des vorhandenen Ortsrandes dar.

Die Gemeinde Callenberg befürwortet das Vorhaben, da die privaten Belange des Grundstückseigentümers als hinreichend gewichtig anzusehen sind und mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde im Einklang stehen.

Da die zur Bebauung vorgesehene Fläche planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Callenberg am 31.03.2026 beschlossen, für den betroffenen Bereich eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch BauGB aufzustellen. Grundlage hierfür ist der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB festgestellte Innenbereich. Mit der Satzung wird die bislang dem Außenbereich zugehörige Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und damit planungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung kommt die Gemeinde zugleich den Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB nach und trägt insbesondere dem Ziel einer sozialgerechten Bodennutzung sowie der Förderung von Wohneigentum Rechnung.

In der Gemeinde Callenberg besteht weiterhin eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern. Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und zur Stärkung der örtlichen Bevölkerungsstruktur sollen daher geeignete, in die vorhandene Ortslage integrierte Wohnstandorte entwickelt werden.

Die Bereitstellung solcher Flächen dient insbesondere dazu, jungen Familien die Bildung von Wohneigentum innerhalb der Gemeinde zu ermöglichen und damit langfristig zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung sowie zur Sicherung der sozialen und infrastrukturellen Strukturen beizutragen.

Da die Ausweisung neuer Baugebiete nur eingeschränkt möglich ist, kommt der maßvollen Nachverdichtung und der Nutzung vorhandener Siedlungsstrukturen eine besondere Bedeutung zu. Die Einbeziehungsfläche ist durch die angrenzende Wohnbebauung bereits städtebaulich geprägt und fügt sich hinsichtlich Lage, Dimension und Nutzung in das bestehende Siedlungsgefüge ein. Mit der geplanten Bebauung des Teilbereichs des Flurstücks 29/6 wird der Ortsrand an dieser Stelle sinnvoll ergänzt und räumlich abgerundet. Eine darüberhinausgehende bauliche Entwicklung ist nicht vorgesehen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Landesrecht:

Sächsische Bauordnung (Sachs) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.06.2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22.07.2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.09.2025 (SächsGVBl. S. 350) geändert worden ist.

2.2. Rechtsverhältnisse

Das Flurstück 29/6 der Gemarkung Meinsdorf befindet sich vollständig in Privatbesitz, wodurch grundsätzlich günstige Voraussetzungen für eine zeitnahe Umsetzung des geplanten Bauvorhabens bestehen. Die verkehrliche Erschließung der Einbeziehungsfläche erfolgt über eine bestehende Zufahrt von der Langenberger Straße. Darüber hinaus ist eine Erschließung über die bestehende Wohnstraße (Flurstück 30/120) zum privaten Grundstück 29/6 grundsätzlich möglich. Bei dieser Zuwegung handelt es sich um eine private Verkehrsfläche. Für deren Inanspruchnahme ist daher eine entsprechende privatrechtliche Regelung (z. B. durch Eintragung eines Geh- und Fahrrechts als Grunddienstbarkeit) erforderlich. Die rechtliche Sicherung der Zuwegung obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Unter dieser Voraussetzung kann die Erschließung im Sinne des § 34 BauGB als gesichert angesehen werden.

Zur Sicherung der Planungskosten wird zwischen dem Investor und der Gemeinde Callenberg ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die Herstellung der erforderlichen Medienanschlüsse zur Ver- und Entsorgung sowie die Einholung der hierfür notwendigen Zustimmungen und Genehmigungen erfolgen durch den Vorhabenträger eigenverantwortlich.

3. Wohnraumbedarf

Gemäß Landesentwicklungsplan ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Bei Nachweis eines Bedarfs an Flächen und bei Nachweis, dass entsprechend geeignete Flächen im Innenbereich nicht zur Verfügung stehen, können weitere Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ausgewiesen werden.

Der aktuelle Bauflächenbedarf ergibt sich vor allem daraus, dass kaum alternative Grundstücke oder Potenziale im Innenbereich vorhanden sind und die bestehenden Bebauungsplangebiete nahezu vollständig ausgeschöpft sind. Für eine sofortige Vermarktung stehen der Gemeinde keine Grundstücke zur Verfügung; private Investoren bieten lediglich acht Bauplätze an. Zusätzlich wurden rund 14 potenzielle Baulücken und Leerstände ermittelt, die jedoch überwiegend in Privatbesitz sind und nicht veräußert werden.

Ortsteil	Bezeichnung	Kapazität / Auslastung
Callenberg	Ergänzungssatzung „Südstraße“	Satzungsbeschluss vom 19.03.2012; Rechtskraft am 14.04.2012 1 WE steht zur Verfügung
	Ergänzungssatzung „An der Schule“	100% ausgelastet / vermarktet
	Außenbereichssatzung „Spielsdorf“	100% ausgelastet / vermarktet
Langenberg	Ergänzungssatzung „Hohensteiner Straße, Teilflurstück 163/6“	100% ausgelastet / vermarktet
Falken	Bebauungsplan Wohnbebauung „Baufeld Falken“	100% ausgelastet / vermarktet; genehmigt 25.11.1993
Langenchursdorf	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „An der Schäferei“	geplant 3 WE, 2 WE stehen noch zur Verfügung (privat)
	dörfliches Wohngebiet an der Waldenburger Straße	geplant 2 WE, 1 WE steht noch zur Verfügung (privat)
Obercallenberg	Ergänzungssatzung „Reichenbacher Straße“	Satzungsbeschluss vom 19.03.2012; Rechtskraft am 14.04.2012 1 WE steht zur Verfügung
Reichenbach	Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Reichenbach“	2 WE frei (Flurstück 217/40, 217/18), stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung, genehmigt 16.10.1995
	Ergänzungssatzung „Grumbacher Straße, Flurstück 74/8“ in Reichenbach	100% ausgelastet / vermarktet

Meinsdorf	Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung an der Langenberger Straße“	100% ausgelastet; genehmigt 30.10.1997
	Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Fl. Nr. 96/4 bis 96/9“	1 WE frei , steht der Gemeinde nicht zur Verfügung; genehmigt 22.09.1993
Grumbach	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Am Kiefernberg, Flurstücke 163/8 und 163/10 Gemarkung Grumbach“	100% ausgelastet / vermarktet

Tabelle 1: Bebauungspläne und Satzungen der Gemeinde Callenberg

Flurstück, Lage	Bemerkung	Potenzielle Bauplätze
Callenberg		
63/13 neben Südstraße 21	Baulücke	1
556/13 gegenüber Altenburger Str. 23/24	Baulücke	1
Langenberg		
74c gegenüber Alte Dorfstraße 3	Baulücke, Verkaufsbereitschaft	1
86/4 Hohensteiner Straße 105	Leerstand; ehem. Konsum	1
99/3 Hohensteiner Straße 76	Gebäude zum Verkauf	1
Langenchursdorf		
237 Reichenbacher Weg 2	Leerstand; zum Verkauf	1
160 Waldenburger Straße	Leerstand; zum Verkauf	1
1264 zw. Schulstraße 15 + 17	Baulücke	1
563/3 Waldenburger Straße 38	Leerstand	1
114 Waldenburger Straße 39	Leerstand	1
440/3 neben Waldenburger Straße 106	Baulücke	1
Meinsdorf		
135 ggü. Langenberger Straße 12	Baulücke	1
17/5 ggü. Langenberger Straße 19	Baulücke	1

Grumbach		
405/6 Am Kiefernberg 72	Baulücke	1
	gesamt:	14

Tabelle 2: Baulücken, Leerstand der Gemeinde Callenberg

Der Bedarf an Wohnraum ergibt sich sowohl aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung als auch – unabhängig von der demografischen Entwicklung – aus Veränderungen der Haushaltsstrukturen, einem steigenden Anteil älterer Bevölkerungsgruppen sowie dem teilweise unzureichenden baulichen Zustand vorhandener Wohnungen. Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs erfolgt in der Regel auf Grundlage der drei Komponenten natürliche Bevölkerungsentwicklung, Auflockerungsbedarf und Ersatzbedarf.

Mit der vorliegenden Satzung wird die Schaffung von Baurecht auf einem Grundstück in Meinsdorf ermöglicht. Ziel ist es, innerhalb der bestehenden Ortslage neuen Wohnraum für eine ortsansässige Familie zu schaffen. Die Planung trägt damit zur Sicherung der örtlichen Bevölkerungsstruktur bei, indem insbesondere der Verbleib junger Generationen im Ort unterstützt wird. Durch die Möglichkeit zur Eigentumbildung im unmittelbaren familiären und sozialen Umfeld wird einer Abwanderung entgegengewirkt und zugleich die nachhaltige Entwicklung der Ortslage gestärkt.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) erstellt Prognosen zur Wohnungsnachfrage und zum Neubaubedarf bis 2030. Diese Prognosen liegen nur auf Kreis- und Landesebene vor. Wichtige Einflussfaktoren auf die Neubau-nachfrage sind die zunehmende Inanspruchnahme von Wohnflächen und der Bedarf an Wohneigentum. Für den Kreis Zwickau wurde der Neubaubedarf gemäß der überarbeiteten Wohnungsmarktprognose 2030 auf 7,2 Wohneinheiten pro 10.000 Einwohner und Jahr reduziert. Unter Berücksichtigung des Wiederverkaufs zahlreicher nach 1990 errichteter Eigenheime wurde der Neubaubedarf für 2030–2035 auf 6 Wohneinheiten pro 10.000 Einwohner festgelegt.

Für die Gemeinde Callenberg resultiert daraus folgende Bedarfsermittlung bis 2035:

	Einwohnerentwicklung Callenberg (Ø Var. 1, 2 und 3)	Neubaubedarf WE, Landkreis Zwickau	Neubaubedarf WE Callenberg	Flächenbedarf (1 WE/ 1.000 m ²)
		WE / 10 Tsd. EW		
2026	4.750	7,2	3	
2027	4.716	7,2	3	
2028	4.680	7,2	3	
2029	4.646	7,2	3	
2030	4.610	7,2	3	
2031	4.576	6,0	3	
2032	4.540	6,0	3	
2033	4.506	6,0	3	
2034	4.476	6,0	3	
2035	4.446	6,0	3	
gesamt:			30	3,0 ha

Tabelle 3: Neubaubedarf WE in Callenberg

Insgesamt ergeben sich in der Gemeinde Callenberg derzeit rund 22 potenzielle Wohneinheiten (5 Ersatzneubauten, 9 Lückenbebauungen, 8 Bauplätze in rechtskräftigen Plänen und Satzungen). Die Gemeinde hat jedoch auf die meisten dieser Flächen keinen Zugriff. Zur Bedarfsdeckung werden bis 2035 weitere acht Wohneinheiten benötigt.

Allein der Bevölkerungsrückgang der Gemeinde Callenberg kann die Festsetzung von Wohnbauflächen nicht entgegengehalten werden. Die Anforderungen, die an den Wohnraum gestellt werden, unterliegen einem stetigen Wandel, so dass die vorhandene Bausubstanz den geänderten Bedürfnissen nicht immer gerecht wird. In Callenberg besteht daher ein aus der lokalen Eigenbedarfssituation ableitbarer Bedarf an zeitgemäßen, qualitativ hochwertigen Wohnverhältnissen. Um die Attraktivität der Gemeinde zu erhöhen und Abwanderung zu verhindern, muss den Einwohnern ein modernes Wohnangebot bereitgestellt werden.

Besonders im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind Ergänzungsflächen innerhalb der Ortslage neuen Erschließungen vorzuziehen. Sie benötigen keine zusätzlichen verkehrlichen Erschließungen, wodurch der Bodenverbrauch im Vergleich zu Neubaugebieten um etwa 10–20 % reduziert wird. Das Vorhaben entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden und der ausschließlichen Ausweisung von Flächen nach konkretem Bedarf.

4. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche übergeordnete Planungen

Relevante Ziele und Grundsätze für die geplante Nachverdichtung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP) und dem Regionalplan Region Chemnitz.

Landesentwicklungsplanes Sachsen

Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaats Sachsen. Im LEP sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung festgelegt.

Für die allgemeine Siedlungsentwicklung in den Gemeinden gelten die landesplanerischen Vorgaben des Kapitels 2.2.1 zum Siedlungswesen im LEP. Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen aufgrund bundesrechtlicher Regelungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG, § 1 Abs. 4 BauGB).

Dabei ist das Ziel 2.2.1.6 besonders bedeutsam, da es an das Zentrale-Orte-Konzept, als eine wesentliche Grundlage des LEP anknüpft und die Siedlungsentwicklung nichtzentraler Orte an Maß der Eigenentwicklung bindet (aus: Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne des Ziels 2.2.1.6 LEP 2013). Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zulegende Entwicklung einer Gemeinde, wie sie sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

Die Gemeinde Callenberg ist ein verdichteter Bereich im ländlichen Raum (Karte 1 Raumstruktur) und tangiert die überregionale Verbindungsachse der Bundesautobahn BAB 4 Bautzen – Dresden - Chemnitz – Eisenach.

Raumkategorien

G 1.2.4 Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.

→ *Insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage der Gemeinde Callenberg zwischen den Autobahnen A 4 und A 72 und der guten Entwicklung der weichen Standortfaktoren steigt die Nachfrage nach Wohnlandflächen.*

Siedlungsentwicklung

G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

→ *Als Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft ist die Entwicklung einer artenreichen Hecke aus heimischen Gehölzen auf dem Grundstück des Bauvorhabens geplant. Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen stehen nicht zur Verfügung.*

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.

→ *Baulücken im Innenbereich stehen der Gemeinde Callenberg nicht zur Verfügung. Somit verbleibt der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung die Berechtigung Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB zu erlassen.*

Z 2.2.1.6 Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

→ *In Orten ohne zentralörtliche Funktion ist die Siedlungsentwicklung nach Ziel 2.2.1.6 LEP 2013 in Bezug auf Wohnen im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig. Dieser Plansatz enthält eine Legaldefinition des Begriffes Eigenentwicklung als eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse entstehenden Bedarf nicht hinausgeht. Ausweislich der Begründung des Ziels 2.2.1.6 LEP 2013 ist dies der Bedarf unter anderem an Wohnungen, der sich aus der natürlichen Zunahme der Bevölkerung oder auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, aus dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen ergibt (Auslegehinweise des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne Z 2.2.1.6 LEP, 12/2017).*

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

- *Die Gemeinde Callenberg verfolgt das Ziel, eine Zersiedelung in die Landschaft zu vermeiden und favorisiert deshalb den Standort im Anschluss an vorhandene Wohnbauflächen, an dem eine gesicherte Erschließung entlang der Langenberger Straße gegeben ist. Die vorhandene Bebauung wird sinnvoll ergänzt und städtebaulich abgeschlossen. Eine weitere Bebauung an dieser Stelle wird durch die Gemeinde nicht weiter angestrebt.*

Stadt- und Dorfentwicklung

G 2.2.2.2 Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
- die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,
- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,
- eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,
- die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie
- beim Stadt-, beziehungsweise Dorfumbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.

- *Das Vorhabengebiet schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung entlang der Langenberger Straße an. Die geplante Bebauung führt zu einer städtebaulich sinnvollen Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereichs. Der bestehende Innenbereich wird dabei in angemessenem Umfang ergänzt, ohne eine weitergehende Ausdehnung der Siedlungsentwicklung in den Außenbereich zu bewirken.*

Regionalplan Region Chemnitz

Regionalpläne werden auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG), des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPIG) und des Landesentwicklungsplans des Freistaates Sachsen (LEP 2013) aufgestellt.

Das Hauptanliegen des Regionalplans besteht in der Rahmensetzung für eine nachhaltige Regionalentwicklung. Dabei geht es gleichermaßen um die dauerhafte Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, um eine optimale Entfaltung der räumlich differenzierten wirtschaftlichen Leistungspotenziale und die Hinwirkung auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region.

Regionale Siedlungsentwicklung

Z 1.1.2 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung der Region sind die Funktionen Wohnen – Arbeiten – Versorgen - Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und der weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.


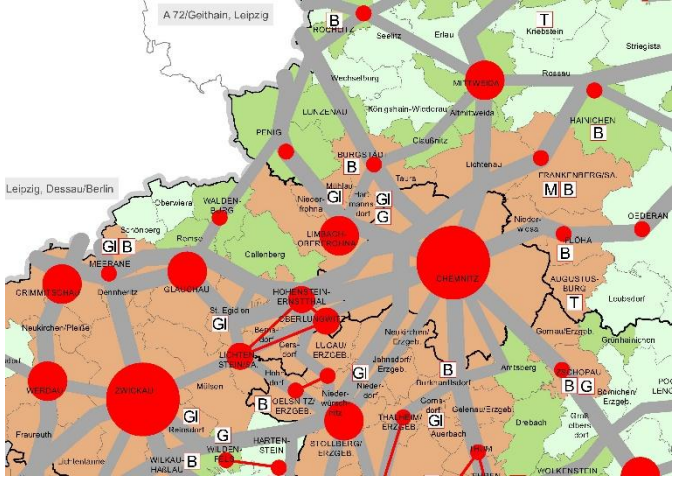
- *In der Gemeinde Callenberg ist die Nachfrage nach Wohnraum in den letzten Jahren insbesondere durch die Verbesserung der weichen Standortfaktoren gestiegen.*

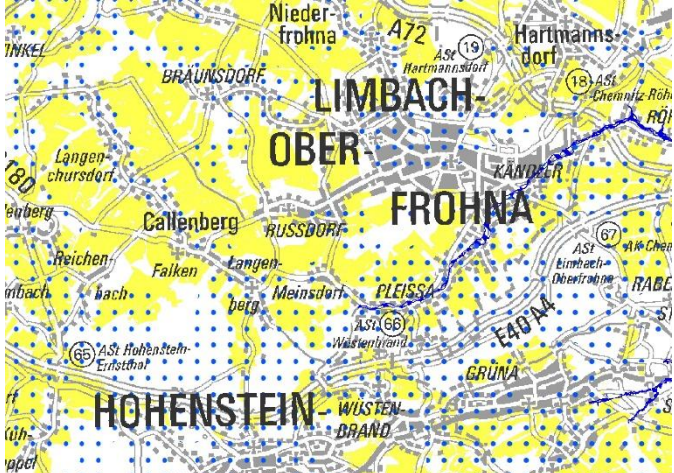

G 1.1.4 Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt sowie die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden. [...].

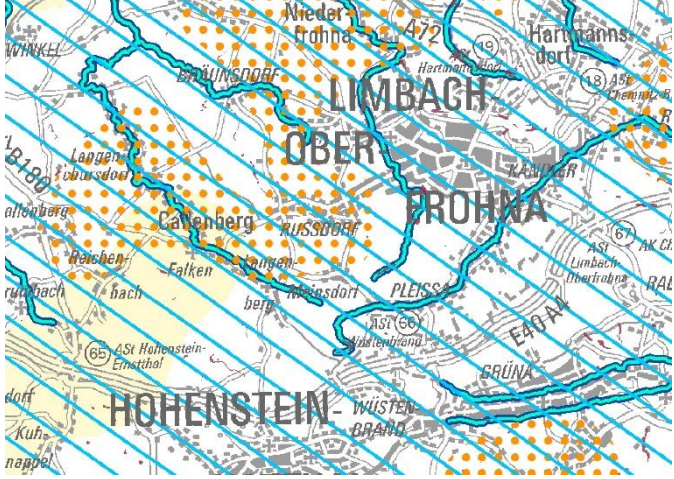


Z 1.1.7 Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren, [...],

→ *Der Innenbereich wird maßvoll ergänzt, ohne dass eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich erfolgt*

Ziele des Regionalplans Region Chemnitz sind:

Regionalplan Region Chemnitz	Ausweisungen Vorhabenfläche
Karte 1: Raumnutzung Festlegungskarte	 <p>keine widersprüchlichen raumordnerischen Ausweisungen. Die Fläche grenzt an eine Vorrangfläche Landwirtschaft.</p>
Karte 2: Siedlungswesen Erläuterungskarte	---
Karte 3: Raumstruktur Festlegungskarte	 <p>verdichteter Bereich im ländlichen Raum Lage zwischen zwei überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen (A 4 und A 72)</p>

Karte 4 Tourismus und Erholung Festlegungskarte	Destination Chemnitz - Zwickau
Karte 5: Räume mit besonderem Handlungsbedarf Festlegungskarte	---
Karte 6: Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen Erläuterungskarte	---
Karte 7: Landschaftsgliederung Erläuterungskarte	Mulde-Lösshügelland
Karte 8: Kulturlandschaftsschutz Festlegungskarte	angrenzend an den Rabensteiner Höhenzug
Karte 9: Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen Festlegungskarte	 <p>Gebiet mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens</p>
Karte 10: Besondere Bodenfunktionen, Erläuterungskarte	 <p>Boden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion Böden mit besonderer Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion</p>

<p>Karte 11: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft Festlegungskarte</p>	 <p>Regionaler Schwerpunkt der Grundwassersanierung</p>
<p>Karte 12: Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung, Festlegungskarte</p>	 <p>angrenzend an ein Gebiet mit besonderer avifaunistischer Bedeutung – Offenlandlebensraum ca. 50 m Entfernung zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Limbacher Teiche“</p>
<p>Karte 13: Gebiete mit besonderer Bedeutung Fledermäuse, Festlegungskarte</p>	<p>relevante Räume</p>
<p>Karte 14: Siedlungsklima Festlegungskarte</p>	 <p>Teilbereich Kaltluftentstehungsgebiet</p>
<p>Karte 15 Tierhaltungsstandorte Erläuterungskarte</p>	<p>Rinderhaltung</p>

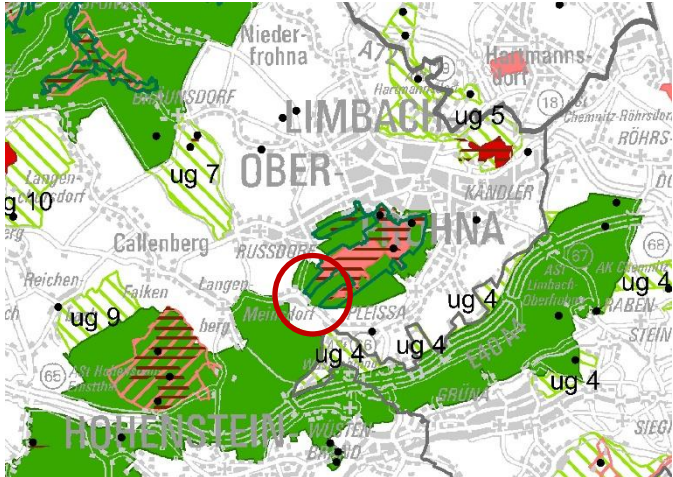
Landschaftsrahmenplanung	Anmerkungen
Karte A: Kernflächen des übergreifenden Biotopverbundes	---
Karte B: Unzerschnittene verkehrssarme Räume	---
Karte C: unzerschnittene naturnahe Waldkomplexe	---
Karte D: Landschaftsbildeinheiten	Wald-Feld-Wechsel Landschaft, strukturreiches Offenland
Karte E: Regionale Schutzgebietskonzeption	 <p>nordöstlich angrenzend; FFH-, SPA-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet</p>

Tabelle 4: Regionalplan, Landschaftsrahmenplan Region Chemnitz, Karten

Die Prüfung der Festlegungskarten des RPI RC 2024 ergab folgende zu beachtende bzw. zu berücksichtigende regionalplanerische Festlegungen innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung:

- Karte 9: Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen
Gebiet mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens

Z 2.2.1.4: In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden.

Der Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen gegenüber Schadstoffeinträgen sowie der Beeinträchtigung der Grundwasservorkommen, insbesondere der Grundwasserneubildung, durch die Folgen des Klimawandels ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen.

→ *Die bisherige Nutzung des Plangebiets als intensiv landwirtschaftliche Fläche kann aufgrund möglicher Stoffeinträge – etwa durch Düngung oder Pflanzenschutzmittel – mit potenzieller Beeinträchtigung des Grundwassers verbunden sein. Mit der Umwidmung der Fläche für die Errichtung eines Eigenheimes wird eine intensivere Nutzung mit potenziellen Stoffeinträgen aufgegeben. Ein Einfamilienhaus verursacht nur geringe Flächenversiegelung und vernachlässigbare Stoffeinträge, wodurch die Zielsetzung des Regionalplans, das Grundwasser zu schützen und die Empfindlichkeit der Vorkommen zu berücksichtigen, deutlich besser eingehalten wird.*

- Karte 11: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft
Regionaler Schwerpunkt der Grundwassersanierung

Z 2.2.1.1: In den Regionalen Schwerpunkten der Grundwassersanierung sind Maßnahmen zur Erreichung der Qualitätsziele der EU-WRRL umzusetzen.

→ *Das Vorhaben steht insbesondere aufgrund der geringen Flächengröße nicht in Konflikt mit dem in Karte 11 RPI RC festgelegten sanierungsbedürftigen Bereich.*

- Karte 14: Siedlungsklima: Kaltluftentstehungsgebiet

Z 2.1.6.1: Siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftbahnen sollen so gesichert werden, dass sie ihre klimaökologische Ausgleichsfunktion erfüllen können. Maßnahmen, die die Entstehung und den Abfluss von Frisch- und Kaltluft verhindern, sollen vermieden werden.

→ *Das Vorhaben steht insbesondere aufgrund der geringen Flächengröße nicht in Konflikt mit dem in Karte 14 RPI RC festgelegten Kaltluftentstehungsgebietes. Ausgewiesene Kaltluftbahnen befinden sich nicht im Bereich des Vorhabens.*

Fazit:

Die Planung steht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen.

4.1. gemeindliche Planungen

Flächennutzungsplan / Bedarfsnachweis Wohnbauflächen

Die Gemeinde Callenberg verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan (2004, 1. Änderung 2012). Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung mit einer Größe von ca. 2.530 m² ist darin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

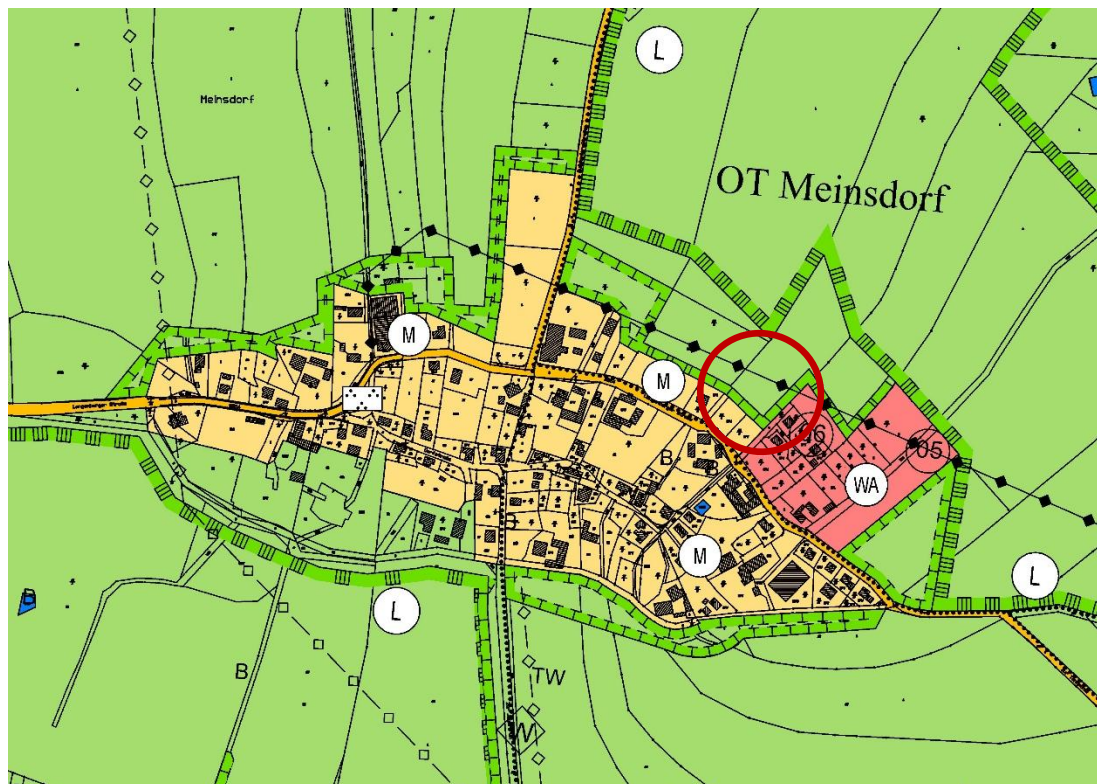


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Callenberg

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet lediglich in ihren Grundzügen dar und ist nicht flurstücksgenau. Als vorbereitender Bauleitplan entfaltet er keine unmittelbare Rechtswirkung für die Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB, dass diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt, da die Einbeziehungsfläche unmittelbar an den bestehenden Siedlungszusammenhang anschließt, durch die angrenzende Wohnbebauung städtebaulich geprägt ist und über eine gesicherte Erschließung verfügt. Die Ergänzung des Innenbereichs erfolgt damit maßvoll und ordnet sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die mit der vorliegenden Ergänzungssatzung beabsichtigte städtebauliche Entwicklung mit den langfristig bestehenden Entwicklungsabsichten der Gemeinde Callenberg in Übereinstimmung steht und somit die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben ist.

LEADER-Entwicklungsstrategie (LES)

Callenberg ist Teil der LEADER-Region „Schönburger Land“. Damit gehen Bemühungen einher, die u. a. eine Reduzierung des Flächenverbrauchs die Flächeninwertsetzung, die Erhaltung der regionaltypischen Siedlungsstrukturen und Dorfbilder, aber auf der anderen Seite auch die Wohneigentumsbildung zum Ziel haben. Diese Ziele sind in der gemeinsam beschlossenen LEADER-Entwicklungsstrategie (LES) dieser Region verankert. Die Gemeinde Callenberg hat sich als Mitglied der LAG „Schönburger Land“ durch Beschluss vom 21.10.2014 zu diesen Zielen bekannt.

Folgende Entwicklungsschwerpunkte sind u.a. zu berücksichtigen:

- Ziel 1.1: Reduzierung des Flächenverbrauchs
- Ziel 3.2: Erhaltung der regionaltypischen Siedlungsstrukturen und attraktiven Dorf- und Stadtbilder
- Ziel 4.1: Wohneigentumsbildung

→ *Es ist der Bau eines Eigenheimes vorgesehen. Somit bleibt auch die regionaltypische Siedlungsstruktur erhalten und die regionale bauliche Entwicklung wird bedarfsgerecht gesteuert. Die Wohneigentumsbildung junger Menschen führt zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung.*

5. Beschreibung des Plangebietes / Örtliche Situation

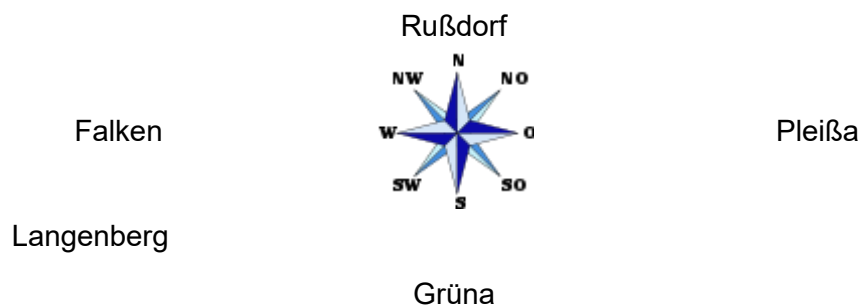
5.1. Lage des Plangebietes

Die Ortsteile der Gemeinde Callenberg sind historisch gewachsen und bilden heute einen funktionalen Zusammenschluss mit gemeinsamer Infrastruktur und Verwaltung. Meinsdorf wurde am 1. März 1974 nach Langenberg eingemeindet, welches am 1. Januar 1994 mit zwei weiteren Gemeinden zur Gemeinde Chursbachtal vereinigt wurde. Die Gemeinde Chursbachtal wiederum wurde am 1. Januar 1999 in die Gemeinde Callenberg eingegliedert.



Abbildung 2: Lage im Raum (ALKIS)

Meinsdorf ist der östlichste Ortsteil der Gemeinde Callenberg. Südwestlich des Orts befindet sich die Langenberger Höhe (484 m ü. NHN), von der man eine gute Sicht über das gesamte Gemeindegebiet von Callenberg und in die Leipziger Tieflandsbucht hat. Meinsdorf liegt auf einer Wasserscheide. Südwestlich des Orts entspringt der Langenberger Bach und östlich des Orts der Frohnbach. Beide entwässern in die Zwickauer Mulde. Der südöstlich des Orts entspringende Pleißenbach entwässert in die Chemnitz. Über den Nachbarort Pleißen wird die Bundesautobahn 4 mit der Anschlussstelle „Wüstenbrand“ erreicht (wikipedia.org).



5.2. Räumlicher Geltungsbereich / Nutzung der Ergänzungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung an der Langenberger Straße liegt im Nordosten des ländlich geprägten Ortsteils Meinsdorf und umfasst ausschließlich einen Teil des Flurstücks Nr. 29/6 der Gemarkung Meinsdorf. Die Ergänzungsfläche ist aktuell verpachtet und wird landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten befinden sich einige Birken, die durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

Abbildung 3: Ergänzungsbereich Meinsdorf, Flurstück 29/6 (Fotos SCZ vom 03.03.2026)
Foto 1: geplanter Wohnstandort, Blickrichtung Nordost (Limbach-Oberfrohna)
Foto 2: geplanter Wohnstandort, Blickrichtung Nordwest (Rußdorfer Straße)
Foto 3: geplanter Wohnstandort, Anschluss Wohnbebauung Bestand
Foto 4: Zuwegung Grundstück 29/6 zur Langenberger Straße
Foto 5: Zuwegung zur Wohnbebauung Langenberger Straße 21e – 21i
Foto 6: Trafo, Flurstück 29/6

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 2.530 m². Morphologisch befindet sich der Standort auf einer leicht nach Norden abfallenden Fläche. Die Höhenlage des Plangebietes reicht von etwa 417 m NHN bis ca. 419 m NHN.

Die Einbeziehungsfläche befindet sich in einem Bereich mit umgebender Bebauung und ergänzt die Bebauung der Gebäude Nr. 19 und 21d-i. Das Umfeld des geplanten Wohnhauses ist durch eine typisch ländliche Struktur geprägt. Es befinden sich Einzelhäuser mit Nebengebäuden und Gärten im Anschluss sowie größere Gehöfte, die landwirtschaftlich genutzt werden oder auch Gewerbebetriebe (Kfz-Werkstatt). Im nordöstlichen Anschluss an das Grundstück grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Verkehrsmäßig erschlossen wird das Flurstück über die öffentlich gewidmete Langenberger Straße mit Anschluss an den Ortsteil Langenberg und die Stadt Limbach-Oberfrohna. Richtung Süden befindet sich ein Anschluss an die Autobahn A 4.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der im Grundbuch eingetragenen Rechtsperson. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung entstehen keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen oder Erschließungsanlagen. Ein Erwerb der Fläche durch die Kommune ist für die Ergänzungsfläche nicht vorgesehen.

5.3. Schutzgebiete

Naturschutz

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG direkt betroffen.

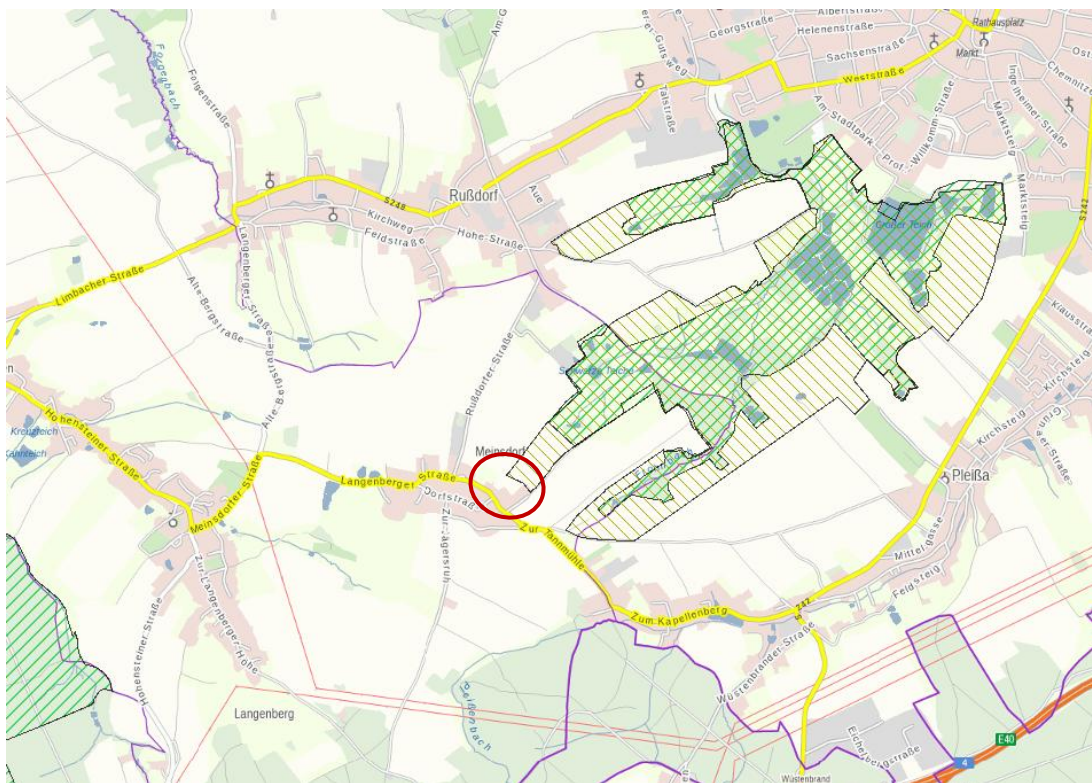


Abbildung 4: NATURA 2000 in Sachsen (Geoportal Sachsenatlas)

Das Europäische Vogelschutzgebiet „Limbacher Teiche“ (Landesinterne Nr.: 75, EU-Meldendr.: 5142-451) grenzt in ca. 50 m Entfernung an die Vorhabenfläche. Es handelt sich um ein bedeutendes Brutgebiet für Vogelarten der weiträumigen Feldflur mit Äckern, extensiven Frisch-, Feucht- und Nasswiesen sowie Waldresten und Arten flacher, wasserpflanzenreicher Standgewässer mit dichter Verlandungsvegetation und Inseln. Ziel ist es, einen günstigen Erhaltungszustand der Vogelarten und damit eine ausreichende Vielfalt, Ausstattung und Flächengröße ihrer Lebensräume und Lebensstätten innerhalb des Vogelschutzgebietes zu erhalten.

Nach § 34 BNatSchG i. V. m. § 23 SächsNatSchG sind Projekte bzw. Pläne „[...] vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen geeignet sind, das Gebiet zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen. [...]“. Projekte die in unmittelbarer Umgebung von Gebieten von FFH- oder SPA-Gebieten liegen, unterliegen demnach der Pflicht einer Prüfung gemäß Art. 6 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG, soweit erhebliche Beeinträchtigungen dieser Gebiete nicht offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Es wird davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben keine Wirkfaktoren entstehen, die den Erhaltungszustand von Brutvögeln oder deren Lebensräumen im ca. 50 m entfernten SPA-Gebiet negativ beeinflussen. Die Umgebung der Vorhabenfläche ist geprägt von extensiv genutzten Wiesen- und Ackerflächen, die als Ausweichhabitate für die im SPA-Gebiet vorkommenden Arten zur Verfügung stehen. Dadurch ist eine Beeinträchtigung der Lebensräume innerhalb des SPA-Gebiets durch direkte oder indirekte Einwirkungen des Vorhabens ausgeschlossen.

Zudem wird die Freimachung des Baufeldes unter Berücksichtigung der Brutzeit durchgeführt, wodurch potenzielle Störungen während sensibler Fortpflanzungsphasen vermieden werden. Im Rahmen der Planung ist außerdem die Anlage von Heckenstrukturen vorgesehen, die wertvolle Strukturen für Nahrung, Nistplätze und Deckung bieten. Diese Maßnahmen können die Avifauna nicht nur lokal stärken, sondern auch die ökologischen Funktionen des benachbarten SPA-Gebiets unterstützen, indem sie zusätzliche Vernetzungsmöglichkeiten zwischen bestehenden Lebensräumen schaffen.

Nach erster fachlicher Einschätzung davon auszugehen, dass das Vorhaben mit den Erhaltungszielen des SPA-Gebiets vereinbar ist und keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten oder ihrer Habitate zu erwarten ist.

Gewässerschutz

Der Standort des Vorhabens befindet sich in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Denkmalschutz, Archäologie

Die geschlossene Ortslage bildet als Ganzes eine historische Siedlungseinheit und damit eine archäologische Denkmalzone, in der unterirdisch flächig Sachzeugen der Siedlungs- und Kulturgeschichte aus Jahrhunderten erhalten und bei jeder Tiefbaumaßnahme zu erwarten sind. Es handelt sich dabei um Funde und Fundzusammenhänge im Sinne von § 2 SächsDschG.

Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Gemäß § 14 SächsDschG bedürfen sämtliche Tiefbaumaßnahmen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Die Bauherren werden davon in Kenntnis gesetzt. Archäologische Funde sind z.B. auffällige Bodenfärbungen, Knochen, Gefäßscherben, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Stein-setzungen aller Art. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.

Im Plangebiet sind keine Denkmalschutzgebiete / Denkmalensemble betroffen.

6. Planungsziele

Folgende planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde Callenberg, OT Meinsdorf sollen insbesondere Bestandteil dieser Bauleitplanung werden:

- geordnete Flächennutzung und städtebauliche Entwicklung im Bereich erschlossener Flurstücke mittels Baulandausweisung für den örtlichen Bedarf
- Vorgabe von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zur Berücksichtigung des Natur- und Artenschutzes sowie zur Wahrung des Ortsbildes
- Ausgleich des Eingriffes durch Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

7. Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

7.1. Allgemeines

Die Klarstellungssatzung hat zum Ziel, die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich eindeutig festzulegen und damit gleichzeitig zu klären, welche Grundstücke grundsätzlich für eine Bebauung geeignet sind und welche lediglich einer privilegierten Nutzung nach § 35 BauGB unterliegen. Sämtliche in der Satzung aufgeführten Grundstücke müssen eindeutig dem Innenbereich zugeordnet werden können.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB dient eine Klarstellungssatzung nicht der Ausweisung neuen Baulandes. Vielmehr bildet sie den tatsächlichen Verlauf des Innenbereichs nach und wirkt ausschließlich deklaratorisch, das heißt bestätigend. Voraussetzung ist, dass alle aufgenommenen Grundstücke über die notwendigen Innenbereichsqualitäten im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB verfügen.

Ein Grundstück liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil,

- wenn das Gebiet von einem städtebaulichen Gewicht und von einer organischen Siedlungsstruktur geprägt ist,
- das Grundstück in einem solchen Bebauungszusammenhang zu einem Ortsteil liegt, dass der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit gewahrt bleibt,
- das Grundstück erschlossen ist und
- wenn die Bauwerke dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen.

Aufgabe der Klarstellungssatzung ist es vornehmlich, Klarheit über den tatsächlichen Verlauf der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich zu schaffen und den öffentlichen Planungsträgern damit verbindliche Vorgaben für ihre Entscheidungen zu geben. Sie hat deklaratorischen Charakter und bestätigt den bestehenden Innenbereich, ohne neue Baulandpotenziale auszuweisen.

8. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

8.1. Allgemeines

Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB setzen das Vorhandensein eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils voraus und dienen der Klarstellung oder einer geringfügigen Erweiterung des Innenbereichs. Sie ermöglichen, bisher dem Außenbereich zuzuordnende Grundstücksflächen in den planungsrechtlichen Innenbereich einzubeziehen, sofern diese durch die bestehende Bebauung geprägt sind oder unmittelbar an diese angrenzen.

Ziel der Ergänzungssatzung ist es, den Siedlungsbereich städtebaulich sinnvoll abzurunden und eine geordnete bauliche Entwicklung zu ermöglichen, ohne ein umfassendes Bebauungsplanverfahren durchführen zu müssen. Die einbezogenen Flächen werden planungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet. Künftige Bauvorhaben richten sich nach § 34 BauGB und müssen sich in Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksgröße in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Darüber hinaus sind die Anforderungen des Naturschutzrechts zu beachten, insbesondere die Regelungen zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG.

8.2. Zulässigkeitsvoraussetzungen und Einfügungsgebot

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn

- es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
- die Erschließung gesichert ist,
- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind und
- das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Weiterhin ist für die Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB Voraussetzung, dass:

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung besteht nicht, wenn Ortsteile in die freie Landschaft hinein erweitert bzw. Bebauungsplangebiete abgerundet werden.

8.3. Verfahren

Bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden (vereinfachtes Verfahren). Die Gemeinde Callenberg hat am 31.03.2026 die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3 BauGB für einen Teil des Flurstücks 29/6 der Gemarkung Meinsdorf beschlossen.

Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom April 2026 werden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

Träger öffentlicher Belange

- Landesdirektion Chemnitz, Abt. Raumordnung, Stadtentwicklung
- Planungsverband Region Chemnitz, Verbandsgeschäftsstelle
- Landratsamt Zwickau, Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
- Landesamt für Denkmalpflege
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Landesamt für Archäologie Sachsen
- Sächsisches Oberbergamt
- Landesamt für Straßenbau und Verkehr
- Polizeidirektion Zwickau
- Regionaler Zweckverband Wasserversorgung RZV
- WAD GmbH
- Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
- inetz GmbH
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Nachbargemeinden:

- Stadtverwaltung Hohenstein-Ernstthal
- Gemeindeverwaltung St. Egidien
- Stadtverwaltung Glauchau
- Stadtverwaltung Waldenburg
- Stadtverwaltung Limbach-Oberfrohna
- Gemeindeverwaltung Remse
- Stadtverwaltung Chemnitz

Auch wird der Entwurf der Ergänzungssatzung im Internet veröffentlicht und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Gemeinde Callenberg beabsichtigt die Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Langenberger Straße, Teilflurstück 29/6 Gemarkung Meinsdorf gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen. Die Bekanntmachung der Satzung erfolgt in entsprechender Anwendung des § 10 Abs. 3 BauGB. Danach ist der Beschluss über die Satzung ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft. Ergänzungssatzungen sind genehmigungsfrei.

8.4. Städtebauliche Begründung zu der Einbeziehungsfläche

Die Einbeziehungsfläche schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an, befindet sich planungsrechtlich jedoch derzeit noch im Außenbereich. Durch die bestehende Bebauung wird die Fläche bereits von zwei Seiten räumlich gefasst. Die Abgrenzung zum Außenbereich erfolgt durch eine gedachte Verlängerung der hinteren Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Langenberger Straße 21h und 21i.

Im Anschluss an den Geltungsbereich befindet sich die „Wohnbebauung an der Langenberger Straße“, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan von 1995 liegt im Entwurf vor. Die Erschließung wurde bereits durchgeführt. Es handelt sich um ein „Allgemeines Wohngebiet“. Die Höhe der Wohngebäude wurde mit 4,50 m festgesetzt; zulässig sind ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss. Eine Prägung durch den angrenzenden Bereich ist vorhanden.

Mit Ihrer Einbeziehung in den Innenbereich wird dieser sinnvoll ergänzt, ohne dass eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich erfolgt oder andere städtebaulich oder landesplanerische Ziele und Grundsätze verletzt werden. Es besteht keine Entwicklung in die freie Landschaft. Eine Bebauung entlang der Langenberger Straße – auch in 2. Reihe - ist bereits vorhanden. Die Fläche ist von der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzung her als zu einer Wohngebietsfläche zugehörig zu bewerten. Mit der Bebauung von einem Gebäude wird der ländlich geprägte Bereich sinnvoll ergänzt, die städtebauliche Ordnung bleibt gewahrt.

Die verkehrliche Anbindung der Vorhabenfläche (Flurstück 29/6) an das öffentliche Straßennetz ist bereits gesichert. Das Grundstück grenzt unmittelbar an die öffentlich gewidmete Langenberger Straße, wodurch eine direkte Erschließung gewährleistet ist. Zusätzlich ist das Flurstück 29/6 an die bestehende Zuwegung zu den Wohnhäusern Nr. 21e bis 21i angeschlossen. Die Zuwegung (Flurstück 30/10) ist ebenfalls an die Langenberger Straße angebunden. Da die Zuwegung über private Flächen erfolgt, ist die Erschließung durch Eintragung entsprechender Geh- und Fahrrechte dinglich zu sichern. Die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der jeweiligen Grundstücke herzustellen.

Durch die Ergänzungssatzung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Städtebauprojekte sind gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 des UVPG (bei einer bebaubaren Fläche von weniger als 2,0 ha) von der Pflicht der förmlichen Umweltprüfung ausgenommen. Da es sich um einen einzelnen kleinen Wohnstandort handelt, besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Auf der Ergänzungsfläche befinden sich keine nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Sächsischem Naturschutzgesetz geschützten Biotope. Hinderliche Einflussfaktoren früherer Bodennutzung sind nicht bekannt. Durch die Ergänzung entsteht keine Fehlentwicklung, die den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen würde.

8.5. Begründung zu den textlichen städtebaulichen Festsetzungen

Der Gesetzgeber gestattet es der Gemeinde, nach § 34 Abs. 5 BauGB für die Ergänzungsflächen aus städtebaulichen Gründen erforderliche einzelne Festsetzungen zu treffen. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Callenberg bei Wahrung des Ortsbildes im betroffenen Ortsbereich und zur Einbindung in die vorhandene Umgebung Gebrauch.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Satzung ist die Bereitstellung von Wohnbauland im Sinne des § 34 BauGB. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der vorhandenen Bebauung in der unmittelbaren Umgebung, um eine städtebaulich verträgliche Fortführung des bestehenden Wohncharakters sicherzustellen.

Auf der Ergänzungsfläche (Teil des Flurstücks 29/6, Gemarkung Meinsdorf) ist ausschließlich der Bau eines einzelnen Wohngebäudes zulässig. Die zulässige Bauweise, Geschosszahl, Nutzungsart und Grundstücksgröße richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt und das aufgelockerte Erscheinungsbild des Gebietes erhalten bleibt.

Durch diese Festsetzungen wird eine städtebaulich verträgliche Fortführung des bestehenden Wohncharakters gewährleistet. Darüber hinaus trägt die Begrenzung auf ein einzelnes Wohngebäude dazu bei, dass die neue Bebauung landschaftlich und ökologisch verträglich bleibt, vorhandene Freiflächen erhalten werden und der Charakter des Ortsbildes langfristig gesichert wird.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das Grundstück wird eine verbindliche Baugrenze festgesetzt. Die Verlängerung der Gebäudekanten der Wohnhäuser Nr. 21 h und 21 i markiert die maximal zulässige Ausdehnung der Bebauung in Richtung Außenbereich. Die tatsächliche Anordnung des geplanten Wohngebäudes wird dabei leicht eingeschränkt, um den bestehenden Verlauf der Nachbarbebauung zu berücksichtigen und eine harmonische Eingliederung in die Umgebung zu gewährleisten.

Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. §§ 14 ff BNatSchG und § 9 SächsNatSchG stellen Vorhaben im Außenbereich einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welchen gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG im Falle seiner Zulässigkeit zu kompensieren ist.

A1 Heckenpflanzung

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche A1 entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 29/6 Gemarkung Meinsdorf ist zur landschaftlichen Einbindung auf einer Fläche von ca. 130 m² eine geschlossene, freiwachsende Hecke auf einer Länge von ca. 45 Metern und einer Breite von ca. 3 Metern anzulegen.

Es sind einheimische, standortgerechte Gehölze als Vogelschutz- und Vogelnährgehölze unterschiedlicher Wuchshöhen aus dem Sächsischen Vorkommensgebiet II („Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“) zu verwenden. Die Pflanzung hat unter Beachtung artgerechter Pflanzabstände zu erfolgen (ca. 1-2 m zwischen den Sträuchern; Pflanzdichte: ca. 1 Gehölz je 3 m²; Heister: 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm; Sträucher: verpflanzte Sträucher mit 3-5 Trieben, Höhe 60-100 cm).

Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ein unerwünschtes Aufkommen von Gehölzen mit baumartiger Entwicklung (z. B. durch Samenflug) ist durch geeignete Pflegemaßnahmen zu unterbinden. Bei Ausfall einzelner Gehölze sind diese durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Zur langfristigen Sicherung der Vitalität ist die Hecke in Zeitabständen von etwa 10 bis 25 Jahren abschnittsweise und außerhalb der gesetzlichen Brutzeiten auf den Stock zu setzen. Die dargestellten Strauch- und Baumstandorte sind nicht bindend. Zur Verwendung werden folgende Arten empfohlen:

Wuchshöhe < 5 m:

Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Gruppe Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Wuchshöhe 5 - 10 m

Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
Zweigrieffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingrieffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Wuchshöhe 10 -20 m
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Wuchshöhe > 20 m
Berg-Ahorn) Acer pseudoplatanus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)

Die Anlage der Hecke dient der landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung sowie der Gliederung des Siedlungsrandes. Gleichzeitig übernimmt sie wichtige ökologische Funktionen, indem sie Lebensraum und Nahrungsangebot für Vögel, Insekten und andere Tierarten bereitstellt. Darüber hinaus wirkt die Heckenstruktur als Wind- und Sichtschutz und unterstützt die Einbindung des Vorhabens in das bestehende Landschaftsbild. Durch die Verwendung einheimischer und standortgerechter Arten wird eine hohe ökologische Wertigkeit sowie eine nachhaltige Entwicklung der Pflanzung sichergestellt.

Die Maßnahme kompensiert damit die durch die geplante Bebauung zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Versiegelung ca. 150 - 200 m²) in einen räumlichen Bezug zum Eingriffsort und stellen damit geeignete Ausgleichsmaßnahmen für den dauerhaften Verlust der Funktionsverluste des Naturhaushaltes dar. Es wird eingeschätzt, dass die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Festsetzungen ausgeglichen werden.

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf allen neu zu errichtenden Stellplätzen sowie auf untergeordnet genutzten befestigten Flächen wie Fußwegen wasserdurchlässige, versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z. B. Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, Ökopflaster oder wassergebundene Decken). Diese Beläge ermöglichen eine verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers, fördern die Versickerung vor Ort und tragen durch Verdunstung zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Gleichzeitig wird die Überwärmung der bebauten Flächen durch undurchlässige Beläge deutlich reduziert.

Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Splittflächen sowie von Steinaufschüttungen in Verbindung mit Folien oder Vlies ist unzulässig. Solche Gestaltungen erfüllen keine nennenswerte ökologische Funktion, verringern die Versickerungsfähigkeit des Bodens und können zu einer zusätzlichen Aufheizung der Siedlungsbereiche führen. Das Verbot dient daher sowohl dem Schutz des Grundwassers als auch der Sicherung eines nachhaltigen, ökologisch verträglichen Ortsbildes.

Bauzeitenregelung (Artenschutz Vermeidungsmaßnahme)

Die Beseitigung von Vegetationsbeständen (sofern unvermeidbar) bzw. der Beginn der Baumaßnahme (Baufeldfreimachung) ist jeweils außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. der Wochenstubenzeit der Fledermäuse und somit von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 2 BNatSchG (Fang, Verletzung, Tötung sowie Störungstatbestand) treten damit nicht ein (kein Verlust/ Verlassen besetzter Nester aufgrund plötzlich auftretender, starker Störung).

8.6. Versorgung und Entsorgung

Die gesetzlichen Bestimmungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sehen vor, dass im Bereich einer Ergänzungssatzung die Erschließung grundsätzlich gesichert sein muss. Das Ergänzungsgebiet ist an die öffentliche Erschließung angebunden bzw. nach den von den Zweckverbänden und den sonstigen Versorgern gültigen Bedingungen auf Kosten der Antragsteller noch anzubinden.

Trinkwasser

Die Versorgung des Standortes mit Trinkwasser ist gemäß Stellungnahme des Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau RZV durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung mittels Hausanschlussleitung unter folgenden Bedingungen möglich:

Der Trinkwasseranschluss kann mittels einer ausreichend dimensionierten Hausanschlussleitung entweder von der Versorgungsleitung DN 100 GG bzw. PEHD 110 x 6,6 PE 100 in der Langenberger Straße oder über die Versorgungsleitung PEHD 90 x 8,2 PE 80 im Flurstück 30/10 der Gemarkung Meinsdorf erfolgen.

Es ist zu beachten, dass das Flurstück 30/10 der Gemarkung Meinsdorf privat ist. Ein Anschluss an die in diesem Flurstück liegende Versorgungsleitung ist daher nur gegeben, wenn der zukünftige Grundstückseigentümer gegenüber dem Verband den Nachweis erbringt, dass die zur trinkwasserseitigen Erschließung des Grundstückes notwendige Inanspruchnahme des Flurstücks 30/10 durch ein Leitungsrecht dauerhaft gesichert ist. Die dauerhafte Sicherung der Leitungsrechte obliegt dem zukünftigen Grundstückseigentümer. Der zukünftige Grundstückseigentümer muss hierzu beim RZV einen Antrag auf Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung stellen.

Die Erstellung des Anschlusses bzw. die Versorgung des Grundstückes mit Trinkwasser regelt sich entsprechend der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau (RZV) in der jeweils gültigen Fassung. Den Aufwand für die erstmalige Herstellung des Anschlusses und die Herstellung weiterer, vorläufiger und vorübergehender Hausanschlüsse trägt der Anschlussnehmer auf der Grundlage der gültigen Einheitssätze der WVS in der jeweils gültigen Fassung.

Sollte der Anschluss auf Grund der örtlichen Einordnung des Gebäudes und der geplanten Hauseinführung im Zuge der weiteren Planung eine Länge von 20 m überschreiten, kann der RZV die Errichtung eines Wasserzählerschachtes fordern.

Löschwasserbereitstellung, Brandschutz

In Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt Abb. W 405 beträgt die geforderte Löschwassermenge aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für ein Wohngebiet 48 m³/h. Grundsätzlich können alle geeigneten (= erreichbaren) Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m herangezogen werden. Eine Kombination verschiedener Möglichkeiten (z. B. Hydranten / geeignete Fließgewässer / Zisternen / Löschteiche / etc.) ist zulässig, sofern mindestens 24 m³/h entnommen werden können, geeignete Entnahmestellen vorhanden sind und die Feuerwehr entsprechend ausgestattet ist.

Die geforderte Löschwassermenge von 48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden kann gemäß Schreiben des Gemeindeführers vom 19.04.2026 vollständig aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Der Unterflurhydrant in Höhe der Dorfstraße 28 in Meinsdorf liegt im Straßenkörper ca. 145 m vom Flurstück 29/6

entfernt und liefert nach Rücksprache mit dem RZV eine Wassermenge von 50 m³/h bei einem Nenndruck von 1,5 bar. Der geforderte Löschwasserbedarf nach DVGW - Abb. W 405 kann somit für den Grundschutz voll aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

Die angegebene Löschwassermenge bezieht sich auf den normalen, störungsfreien Versorgungszustand. Eine garantierte Rückhaltung der Menge in den Trinkwasserspeichern ist nicht gewährleistet. Durch Änderung des Versorgungszustandes können sich Änderungen für die Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz ergeben.

Nach § 6 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ist die Gemeinde für den örtlichen Brandschutz und Sicherstellung der Löschwasserversorgung zuständig. Der Regionale Zweckverband Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau (RZV) ist daher nicht zur Löschwasserbereitstellung verpflichtet. Die Bereitstellung erfolgt freiwillig im Rahmen der Möglichkeiten und unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung, Haftung, Garantie o.ä. und betrifft nur den Grundschutz.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Die verkehrsseitige Erschließung des Grundstücks erfolgt über die öffentlich gewidmete Langenberger Straße. Demnach erscheint die grundsätzliche öffentliche Erschließung der Planfläche aktuell als gesichert. Eine detaillierte Nutzung und Führung im Einzelnen im Planbereich wird im weiteren Verlauf anhand der tatsächlichen Planung (insbesondere Abstand des Gebäudes zu öffentlichen Verkehrsflächen) geklärt.

Abwasser / Niederschlagswasser

Gemäß Schreiben der Westsächsischen Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH ist das Vorhaben bezüglich der Ableitung von häuslichem und fäkalienhaltigem Abwasser und Oberflächenwasser in die Abwasseranlagen der WAD GmbH, möglich. Bei Anerkennung der jeweils gültigen Fassung der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen der WAD GmbH kann die Abwassereinleitung erfolgen. Häusliches und fäkalienhaltiges Abwasser muss sowie Regenwasser kann in den Mischwasserkanal Langenberger Straße eingeleitet werden.

Die Bedingungen zum Einleiten müssen in einem durch den Grundstückseigentümer zu beantragenden Abwasserbeseitigungsvertrag vor Baubeginn vereinbart werden. Vorhandene Grundstücksanschlüsse können genutzt werden, wenn sie eine Mindestnennweite von DN 150 haben und der Bauzustand eine schadlose Abwasserableitung gewährleistet. Die Projektierung der Grundstücksentwässerung muss nach der DIN EN 12056, der DIN 1986 und der DIN EN 752 erfolgen.

Gemäß der hydrogeologischen Übersichtskarte (iDA) ist die Durchlässigkeit des Grundwasserleiters sehr gering. Die Böden sind voraussichtlich für eine Versickerung oder für Versickerungsanlagen (Muldenrigolen, Rigolen) nicht geeignet. Eine Regenrückhaltung und eine gedrosselte Ableitung werden erforderlich.

Das Regenwasser soll auf dem Grundstück rückgehalten (Zisterne mit Retentionsvolumen, unterirdische Rückhaltebehälter) und anschließend verzögert in den Regenwasserkanal abgeführt werden. Die Entscheidung wie Oberflächenwasser abgeleitet werden ist der WAD in einem Entwässerungsantrag mitzuteilen. Regenwassernutzungsanlagen (für WC-Spülung oder Waschmaschinennutzung) bedürfen einer gesonderten Genehmigung.

Die Bedingungen zur Einleitung von Regenwasser in ein öffentliches Gewässer muss unter Umständen mit dem zuständigen Landratsamt vereinbart werden.

Gemäß § 70 SächsWG werden für das geplante Vorhaben Möglichkeiten zur Erhaltung, Verbesserung und Wiederherstellung des natürlichen Rückhaltevermögens berücksichtigt. Hierzu gehören die geplanten Maßnahmen, die geeignet sind, den Abfluss des Niederschlagswassers zu vermindern.

Gemäß § 5 Abs. 1 WHG ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Drainagewasser darf nicht in die Anlagen der WAD eingeleitet werden. Wasser aus Drainagenleitung kann einem öffentlichen Gewässer direkt zugeführt oder über Sickerschächte bzw. Rigolensysteme versickert werden. Alternativ kann bei Tiefgründungen am Standort eine druckwasserhaltende Abdichtung aller erdberührten Bauwerksteile errichtet werden. Die Abdichtung kann in WU-Beton nach DIN 1045 bzw. druckwasserhaltend nach DIN 18195-6 oder kombiniert mit entsprechender Fugenabdichtung nach DIN 18195 (druckwasserdicht) hergestellt werden.

Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom ist gesichert; der Anschluss des geplanten Einfamilienhauses kann ausgehend von der vorhandenen Niederspannungsleitung erfolgen. Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich jedoch erst nach dem Erhalt bestätigter Bebauungspläne und der dazugehörigen Leistungsanmeldungen durch die entsprechenden Baulastträger oder Anschlussnehmer. Erschließungsinvestitionen auf der Grundlage der Ergänzungssatzung werden durch die Netzregion SüdSachsen der MITNETZ STROM nicht durchgeführt.

Im geplanten Baubereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden.

Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Etwaige Bepflanzungen müssen so erfolgen, dass eine Schädigung der Anlagen auch unter Beachtung des Pflanzenwachstums ausgeschlossen ist. Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Abstand zu den Kabeln von 2,50 m einzuhalten, ohne dass besondere Maßnahmen einzuleiten sind. Eine Näherung an die Kabel bis 1,50 m vom Stamm ist möglich, wenn in diesem Bereich die Kabel mit geteilten Schutzrohren geschützt werden.

Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten.

Im Bereich von vorhandenen Freileitungen verweist die MITNETZ 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.

Die vorhandene Trafostation auf dem Flurstück 29/6 sowie die Schutzstreifen werden bei der Bauleitplanung berücksichtigt.

Gasversorgung

Im Bereich des ausgewiesenen Flurstücks betreibt die inetz GmbH keine Leitungen und Anlagen der Gasversorgung.

Im näheren Umfeld des Flurstücks ist jedoch ein ausreichend dimensioniertes Gasversorgungsnetz vorhanden, sodass eine gasseitige Erschließung des geplanten Vorhabens entsprechend der angezeigten Nutzungsstruktur grundsätzlich möglich ist. Die Herstellung des Anschlusses erfolgt auf Grundlage der Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) sowie der hierzu geltenden ergänzenden Bedingungen des Netzbetreibers.

Für die Herstellung einer möglichen Anschlussstrasse ist ggfs. die Inanspruchnahme nichtöffentlicher Grundstücke Dritter erforderlich. In diesem Fall ist die dauerhafte rechtliche Sicherung durch Eintragung entsprechender beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten zugunsten des zuständigen Netzbetreibers erforderlich.

Abfallentsorgung

Eine grundstücksnahe Entsorgung des zukünftigen Wohnobjektes kann an der Langenberger Straße erfolgen, da die Zufahrt mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gefahrlos möglich ist. Weitere Hinweise zum Abfallentsorgung sind in Kapitel 10 beschrieben.

9. Belange des Umweltschutzes, Eingriffsregelung

9.1. Umweltverhältnisse

Für Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bei einem Geltungsbereich von ca. 2.530 m² 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 des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 BauGB bestehen.

Im Rahmen der Ergänzungssatzung wurde geprüft, welche Auswirkungen die geplante Maßnahme auf die Schutzgüter Nutzungs- und Biotopstrukturen, Geologie/ Boden, Oberflächen- und Grundwasser, Klima/ Klimaschutz, Immissionsschutz sowie Landschaftsbild und Erholung hat.

Ziel ist es, die natürlichen Lebensgrundlagen und die Umweltqualität zu erhalten sowie negative Auswirkungen so weit wie möglich zu vermeiden. Die nachfolgenden Abschnitte fassen den Ist-Zustand, die Schutzwürdigkeit der Flächen und mögliche Beeinträchtigungen durch die Bebauung zusammen.

Nutzungs- und Biotopstrukturen

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. An der angrenzenden Pferdeweide (Flurstück 23/2) verläuft eine lückige Baumreihe, überwiegend aus Birken, die als natürliche Abgrenzung dient. Weitere gliedernde Elemente innerhalb der Vorhabenfläche sind nicht vorhanden. In der südlichen Ecke des Flurstücks befindet sich ein Trafo, dessen Funktion durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt wird.

Die Ackerfläche hat gemäß Tabelle 3 der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen eine geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Das Gesamtgrundstück wird dem Biototyp „intensiv genutzter Acker“ (CIR Code 81 000) zugeordnet.

Durch die geplante Überbauung geht potenzieller Lebensraum verloren und die nicht überbauten Flächen werden durch die Bautätigkeit beeinträchtigt. Nach Abschluss der Bauarbeiten können die meisten unbebauten Flächen jedoch gärtnerisch gestaltet und genutzt werden. Die vorhandenen Gehölze entlang der Grundstücksgrenze werden erhalten.

In Abstimmung mit dem privaten Grundstückseigentümer ist vorgesehen, auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 29/6, an der südlichen Grenze auf einer Fläche von ca. 130 m² eine artenreiche, standortgerechte Hecke anzupflanzen. Diese Maßnahme kann einen naturschutzrechtlichen Ausgleich gemäß BNatSchG sicherstellen.

Geologie und Boden

Die geologischen Verhältnisse prägen die Bodenbildung im Vorhabengebiet maßgeblich. Das Gebiet liegt im Bereich des sächsischen Granulitmassives.

Die Bodenverhältnisse am geplanten Wohnstandort werden überwiegend durch anthropogene Sedimente im Siedlungsbereich (Ah/C-Böden: Ranker, Regosol u. a.) geprägt, im Übergang zu Stauwasserböden aus Schluff (Fahlerde-Pseudogley, LF-SS) (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Bodenkarte 1:50.000). Der Oberboden wird meist nicht mächtiger als 40 cm. Die schwach entwickelten Böden weisen jedoch eine hohe natürliche Bodenertragsfähigkeit auf.

Die Fläche ist durch Böden mit hohem Filter- und Puffervermögen für Schadstoffe sowie hohem Wasserspeichervermögen gekennzeichnet. Die Empfindlichkeit des Bodens wird unter anderem anhand der Erosionsgefährdung durch Wasser bewertet, die auf dem Flurstück mit Stufe 4 nach DIN 19708 als hoch eingestuft wird. Die geplanten Anpflanzungen standortgerechter Gehölze tragen zur Aufwertung der Bodenfunktionen bei.

Böden mit hoher Bedeutung für Bodenorganismen oder natürliche Vegetation kommen im Geltungsbereich nicht vor. Durch die Bebauung gehen im Bereich versiegelter Flächen die Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktionen verloren. Aufgrund des geringen Anteils der Neuversiegelung im Verhältnis zur Ortschaft Meinsdorf wird die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden jedoch als nachrangig eingestuft.

Im geplanten Baubereich sind laut Sächsischem Altlastenkataster keine Altlastenverdachtsflächen registriert.

Oberflächenwasser, Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt hydrogeologisch im Teilraum „Sächsisches Granulit-Massiv“. Das anstehende Festgestein bildet einen Kluftgrundwasserleiter, in dem Grundwasser überwiegend entlang hydraulisch wirksamer Klüfte und Störungen zirkuliert. Die Durchlässigkeit des Grundwasserleiters wird gemäß iDA des LfULG als extrem gering ($k_f \approx 10^{-9}$ m/s) eingeschätzt. Wasserbewegung und Schadstofftransport erfolgen daher sehr langsam, und die Fläche ist nur eingeschränkt für Versickerung geeignet.

Durch die geplante Bebauung kommt es teilweise zur Versiegelung bisher unversiegelter bzw. gering verdichteter Flächen sowie zu Bodenverdichtungen während der Bauphase. Dadurch kann sich die lokale Grundwasserneubildung geringfügig reduzieren, da die Aufnahmefähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser eingeschränkt wird. Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens und des vergleichsweise kleinen Umfangs der Neuversiegelung wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser jedoch insgesamt als unerheblich bewertet.

Im Hinblick auf die Topographie ist nur mit geringfügigem Oberflächenabfluss aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Gemäß § 37 Abs. 1 WHG darf der natürliche Abfluss nicht zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verändert werden.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

Klima, Klimaschutz

Allgemeine Daten

Nach Angaben des Deutschen Wetterdienstes, Wetteramt Dresden, beträgt die langjährige, mittlere Jahressumme der Niederschläge im Plangebiet 640 - 780 (800) mm/Jahr, was in etwa dem Landesdurchschnitt entspricht. Das langjährige mittlere Jahresmittel der Lufttemperatur für die Höhenstufe 300 m beläuft sich auf 8,1 ° Celsius. Bei winterlichen Hochdrucklagen bilden sich in den Tallagen des Gemeindegebietes gelegentlich Kaltluftseen mit dichtem Nebel, wobei dann die Gefahr von Inversionen besteht. Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis West (Flächennutzungsplan der Gemeinde Callenberg).

Geländeklima

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dienen als Kaltluftentstehungsgebiete. Kaltluft bildet sich über gehölzfreien, niedrigvegetierten Flächen wie Wiesen oder Ackerflächen. Vorhandene Gehölzstrukturen wirken temperaturregulierend für angrenzende Siedlungsbereiche.

Aufgrund der vorhandenen Grün- und Ackerflächen sowie der gut durchgrünter Siedlungsbereiche sind durch die geplante Maßnahme keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß BauGB (§ 1 Abs. 5 und 1a) sollen Bauleitpläne klimafreundliche und nachhaltige Entwicklung fördern. Im Rahmen des Neubaus im Satzungsgebiet werden folgende energetische Ziele durch Hinweise im Bebauungsplan empfohlen:

- Nutzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Wege (z. B. Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster).
- Schotter- und / oder Kiesgärten sind unzulässig.
- Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik.

- Extensive Dachbegrünung von Nebengebäuden (Carports, Gartenhäuser) zur Kompensation von Versiegelung und für den Artenschutz.
- Einbau von Kombi-Zisternen zur Regenwasserrückhaltung, vorzugsweise unter befestigten Flächen, um Boden zu schonen.
- Bau des Wohngebäudes in nachhaltiger, ressourcenschonender Bauweise mit klimafreundlicher Haustechnik; die energetische Gebäudehülle erfüllt die aktuelle Wärmeschutzverordnung.

Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG ist sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete, öffentliche Flächen, Verkehrswege, Freizeitbereiche und besonders empfindliche Schutzgebiete vermieden werden. Nach erster Bewertung ist die geplante Wohnbebauung mit der bestehenden Nachbarbebauung verträglich. Das Satzungsgebiet kann den angrenzenden Wohnbauflächen zugeordnet werden und weist einen vergleichbaren Schutzanspruch gegenüber Immissionen auf. Überschreitungen der geltenden schalltechnischen Orientierungswerte sind im Satzungsgebiet derzeit nicht zu erwarten.

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen können jedoch zeitweise Geruchs-, Geräusch- und Staubimmissionen auftreten, insbesondere während landwirtschaftlicher Arbeiten.

Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung

Die Gemeinde Meinsdorf ist geprägt durch den regionaltypischen Charakter des Mulde-Lösshügellandes, mit flachwelligen bis hügeligen Hochflächen (280–380 m ü. NHN). Der höchste Punkt der Gemeinde ist die Langenberger Höhe (484 m ü. NHN), die einen weiten Überblick über das Gemeindegebiet ermöglicht. Die Plateauflächen werden von 50-120 m tiefen Kerbtälern durchzogen, geformt von Flüssen aus dem Erzgebirge.

Die Fläche der Ergänzungssatzung befindet sich in Privatbesitz und ist nicht für die landschaftsbezogene Erholung genutzt. Zudem ist sie von der Langenberger Straße aus nicht einsehbar, sodass von der geplanten Maßnahme keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Erholungsnutzung ausgeht.

9.2. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort, ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen:

Schonung vorhandener Vegetation

- Weitestgehend Erhalt der vorhandenen Gehölze an der Grundstücksgrenze. Während der Bauarbeiten sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) einzuhalten.
- Vermeidung unnötiger Flächenabtragungen.

Reduzierung der Flächenversiegelung

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Wege und Terrassen.

- Konzentration der baulichen Nutzung auf bereits genutzte oder geringwertige Flächen.

Minimierung von Eingriffen in wertvolle Biotope

- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen außerhalb ökologisch bedeutsamer Bereiche anlegen.
- Nach Abschluss der Bauarbeiten werden genutzte Flächen rekultiviert und in den ursprünglichen Zustand zurückgeführt.

Schonender Umgang mit Boden

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden und eine Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen (siehe § 1a (2) BauGB i.V. § 1 BBodSchG und § 7 SächsKrWBodSchG).
- Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Bodenschutz (insbesondere Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG, Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV, DIN 18 915 sowie 19 731).
- Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Baustellenverkehr.
- Abdeckung, Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden zur Erhaltung der Bodenfunktion.

Wasserschutz

- Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück,
- Einhaltung der allgemeinen Sorgfaltspflicht gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 WHG, um nachteilige Veränderungen von Grund- und Oberflächengewässern zu vermeiden.

Immissionsschutz

- Alle eingesetzten Maschinen und Geräte müssen den Anforderungen der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen.
- Betriebszeiten von lärmintensiven Geräten sind gemäß § 7 Abs. 1 32. BImSchV zu gestalten.
- Orientierung an den gebietsbezogenen Immissionsrichtwerten für ein allgemeines Wohngebiet (tagsüber 55 dB(A), nachts 40 dB(A)).
- Lärmintensive Tätigkeiten sind auf die Tageszeit von 07:00 bis 20:00 Uhr zu beschränken.

Landschaftsverträgliche Gestaltung

- Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen zur Strukturierung der Fläche.
- Anpassung der Gebäudehöhe, Dachneigung und Materialien an die Umgebung

Zeitraumsteuerung und Bauphasenplanung

- Bauarbeiten außerhalb sensibler Vegetations- oder Brutzeiten.

9.3. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Das Vorhaben zur Ergänzung der Wohnbebauung an der Langenberger Straße stellt einen nachhaltig wirksamen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar. Gemäß § 9 Abs. 2 SächsNatSchG in Verbindung mit den §§ 14 und 15 BNatSchG ist dieser Eingriff durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Im Folgenden werden die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft bewertet und der daraus resultierende Ausgleichsbedarf abgeleitet. Grundlage hierfür ist eine Gegenüberstellung des aktuellen Zustands der Fläche (Ist-Zustand) mit dem geplanten Zustand nach Umsetzung des Vorhabens (Soll-Zustand). Dabei werden insbesondere die zu erwartende Versiegelung, Nutzungsänderungen sowie weitere relevante Eingriffe berücksichtigt.

Diese Vorgehensweise ermöglicht eine praxisgerechte und nachvollziehbare Ableitung des erforderlichen Ausgleichs und stellt sicher, dass Eingriffe in Natur und Landschaft angemessen kompensiert werden.

Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes:

Die Erfassung und Bewertung des Naturhaushaltes erfolgt auf Grundlage der Biotop-typenkartierung. Zur eindeutigen Codierung werden die Kartiereinheiten des CIR-Schlüssels verwendet. Die Biotoptypen werden anhand der Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit/Gefährdung und zeitliche Wiederherstellbarkeit bewertet und nach einer 5-stufigen Bedeutungsskala klassifiziert. Entsprechend der Bedeutungsklassen der 5-stufigen Skala wird den Biotoptypen ein Biotopwert bzw. Ausgangswert zugeordnet.

Die geplante Vorhabenfläche umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (BTC 10.01.200, BTLNK 81 000), die an vorhandene Bebauung an der Langenberger Straße anschließt. Aufgrund der intensiven Nutzung besitzt der Bereich nur eine geringe Bedeutung für Arten- und Biotopschutz (Ausgangswert AW = 5). Die vorhandene Baumreihe entlang der Grundstücksgrenze besteht überwiegend aus jungen Bäumen ohne Baumhöhlen oder andere Habitatstrukturen für höhlenbewohnende oder besonders geschützte Arten. Hinweise auf relevante Strukturen gemäß § 44 BNatSchG liegen nicht vor. Die Gehölze werden durch die geplanten Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt.

Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen:

Durch die Errichtung des Gebäudes einschließlich Terrasse, Stellplätzen und Garage wird eine Neuversiegelung von etwa 150 bis 200 m² erwartet. Die Versiegelung bisher un bebauter Flächen führt zu einem dauerhaften Verlust natürlicher Bodenfunktionen und damit zu Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere der Speicher- und Regelungsfunktionen des Bodens. Infolge der Versiegelung ist zudem mit einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung sowie einer Zunahme des Oberflächenabflusses zu rechnen.

Die Beeinträchtigungen sind zwar im regionalen Maßstab gering, stellen jedoch auf der Vorhabenfläche einen nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der im Rahmen des gesetzlich vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsprinzips zu berücksichtigen ist.

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

Die zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft notwendigen Maßnahmen sollen, soweit möglich immer in einem räumlichen - funktionalen Zusammenhang mit dem verursachten Eingriff stehen. Zur Erfüllung des Kompensationsbedarfs wird auf dem Flurstück 29/6, Gemarkung Meinsdorf (Teilbereich) eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bereitgestellt. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist zeitgleich mit den Bauarbeiten umzusetzen.

A1 Entwicklung einer artenreichen, standortgerechten Hecke

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche A1 entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 29/6 Gemarkung Meinsdorf ist zur Randeingrünung auf einer Fläche von ca. 130 m² eine geschlossene, freiwachsende Hecke auf einer Länge von ca. 45,0 Metern und einer Breite von ca. 3 Metern anzulegen.

Die Maßnahme kompensiert die durch die geplante Bebauung unvermeidbar entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Neuversiegelung von ca. 150–200 m²).

Tabelle 5: Ausgangswert und Wertminderung der Biotoptypen, biotopbezogener Ausgleich

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Biotoptypen-Code	Biotoptypen- bezeichnung (vor Eingriff)	Biotoptypen- wert (BW)	Biotoptypen-Code	Biotoptypen- bezeichnung (nach Eingriff)	Planwert (PW)	Differenzwert (DW), (Sp.4-7)	Fläche (m ² / ha)	WE Wertminderung (Sp. 8x9)	WE Wertsteigerung (Sp. 8x9)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichs-/ (Ersatz) bedarf bzw. - überschuss
FE1	81 000 10.01.200	Intensiv genutzter Acker	5	91 200 11.06.110	Einzelgebäude ohne Begrünung	0	-5	200 m ² 0,02 ha	1.000 0,1	---	A	---
				65 100 02.02.120	Mittelhecke mit Saumstreifen beidseitig	20	+15	130 m ² 0,012 ha	---	1.950 0,195		
									1.000	1.950		∑ = +950 ∑ = +0,09

10. Artenschutz

Rechtsgrundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt insbesondere durch § 44 in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) den besonderen Artenschutz. Es setzt gleichzeitig die sich aus Art. 12 der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) und Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL, Richtlinie 79/409/EWG) ergebenden Verpflichtungen der Bundesrepublik Deutschland innerhalb der Europäischen Union um. Gemäß § 44 BNatSchG, Absatz 1 ist insbesondere verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Es ist zu prüfen, inwieweit das Vorhaben der Ergänzungssatzung im Bereich der Langenberger Straße diese Zugriffsverbote insbesondere bezüglich streng geschützter Arten verletzen kann.

Vorkommen relevanter Arten im Umfeld des Geltungsbereiches

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG liegen Verbotsverletzungen nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Der Bau von einem Wohngebäude führt zu keiner signifikanten Änderung der Landschaftskulisse, so dass auch keine Beeinträchtigung von geschützten Arten im Umfeld des Planungsgebietes zu erwarten ist.

Wie bereits beschrieben grenzt das Europäische Vogelschutzgebiet „Limbacher Teiche“ in ca. 50 m Entfernung an die Vorhabenfläche. Die Umgebung der Vorhabenfläche ist von extensiv genutzten Wiesen- und Ackerflächen geprägt, die als Ausweichhabitate für die im SPA-Gebiet vorkommenden Arten zur Verfügung stehen. Darüber hinaus bieten diese Flächen potenziell Lebensraum für weitere geschützte Arten, wie bodenbewohnende Säugetiere (z. B. Feldhase, Igel) sowie Amphibien und Reptilien (z. B. Erdkröte, Zauneidechse), die in den extensiven Grün- und Ackerflächen geeignete Rückzugs- und Fortpflanzungsmöglichkeiten finden.

Vermeidung

Zur Vermeidung von Verletzungen artenschutzrechtlicher Verbote hat die Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zu erfolgen. Auch spätere intensive und stark in Gehölze eingreifende Pflegeschritte oder nicht vermeidbare Baumfällungen sind auf diesen Zeitraum zu beschränken.

Fazit

Nach fachlicher Einschätzung sind durch das Vorhaben keine unmittelbaren Beeinträchtigungen relevanter Arten zu erwarten. Die ökologischen Funktionen des Vogelschutzgebiets bleiben im räumlichen Zusammenhang mit den umliegenden Nutzflächen weiterhin erhalten. Ein nachhaltiger Erhalt der vorhandenen Lebensräume und der Artenschutzfunktionen des SPA-Gebiets wird durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt. Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorlage eines gesonderten Artenschutzfachbeitrages.

11. Hinweise zum Bauvorhaben

Abfall

Der Landkreis Zwickau betreibt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger die Abfallentsorgung als öffentliche Einrichtung und ist öffentlich-rechtlich tätig. Die Abfallentsorgung des Landkreises Zwickau umfasst gemäß § 4 Abs. 1 der Satzung des Landkreises Zwickau über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Zwickau (Abfallwirtschaftssatzung 2019 - AWS 2019) Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Haushaltsabfällen und haushaltsähnlichen Gewerbeabfällen, das Einsammeln und Befördern von überlassungspflichtigen Haushaltsabfällen und haushaltsähnlichen Gewerbeabfällen sowie die Überlassung der eingesammelten und beförderten überlassungspflichtigen Haushaltsabfälle und haushaltsähnlichen Gewerbeabfälle an den Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen, soweit der Landkreis diese dem Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen zur Verwertung, Lagerung und Behandlung zu überlassen hat.

Der Landkreis beauftragt nach § 4 Abs. 2 AWS 2019 Dritte mit der Erfüllung seiner Pflichten zur Abfallentsorgung in dem von ihm bestimmten Umfang.

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). Dabei sind diese entsprechend § 9 KrWG separat zu erfassen. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung.

Die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) obliegt sowohl den Erzeugern als auch den Besitzern von Abfällen. Sie können Dritte zur Erfüllung ihrer Pflichten beauftragen, bleiben jedoch bis zum endgültigen und ordnungsgemäßen Abschluss der Entsorgung verantwortlich. Im Rahmen der allgemeinen Überwachung (§47 Abs. 3 KrWG) kann die zuständige Behörde Auskunft über die Entsorgung der angefallenen Abfälle von den Verpflichteten verlangen.

Bodenschutz, Baugrund, Geogefahren, Geodaten

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 wieder sinnvoll zuzuführen.

Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG liegen im Umfeld des Plangebietes Bodenaufschlüsse vor. Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysi-

kalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen unter www.geologie.sachsen.de sowie im Geoportal Sachsenatlas unter www.geoportal.sachsen.de zur Verfügung.

Der geotechnische Bericht dazu sollte u.a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten, Bohrarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Im Hinblick auf den Umfang der zu planenden Maßnahmen (Gründungen, Infrastrukturbau, ggf. Versickerungen etc.) empfiehlt sich eine Baugrundvoruntersuchung, die im Nachhinein standort- und vorhabenkonkret ergänzt werden kann. Da ggfs. Niederschlagswasser versickert werden soll, ist die Wasseraufnahmefähigkeit und Durchlässigkeit des Untergrunds mittels Sickertests ortskonkret zu ermitteln. Für Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 verwiesen. Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone (wasserdurchlässige Beläge, teilversiegelte - wasserdurchlässige Flächen) ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und/ oder Bodenerosionen auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen.

Sofern Bohrungen oder Baggerschürfe angelegt werden, sind diese vor Beginn beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG, anzumelden und die Bohrergebnisse nach Abschluss an diese Einrichtung zu übergeben (vgl. Geologiedatengesetz GeolDG). Geologische Untersuchungen (wie z.B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG).

Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeolDG unberührt.

Bergbau, Hohlraumgebiete

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ingenieur-Geologe, Bau-Grundingenieur) auf das Vorhandensein alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Natürliche Radioaktivität

Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor.

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich 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.

Katastrophenschutz

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel und kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist gemäß der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) sofort die nächstgelegene Ortspolizei bzw. Polizeidienststelle zu informieren.

Kosten

Eventuell anfallende Kosten für die Ergänzung / Erweiterung bzw. Umbau betroffener Erschließungsanlagen sowie für evtl. notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden vom Grundstückseigentümer getragen.

Callenberg, den
Bürgermeister Röthig

Quellen- und Literaturverzeichnis

AM ONLINE PROJECTS – ALEXANDER MERKEL: Climate-data.org

GEMEINDE CALLENBERG (2004): Flächennutzungsplan

REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2024): Regionalplan Region Chemnitz

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2009):
Bodenbewertungsinstrument Sachsen

SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (SMUL), Dresden:
Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im
Freistaat Sachsen, 2003

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesentwicklungsplan
Sachsen

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2017): Auslegungshinweise des
Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne des Ziels
2.2.1.6 LEP 2013