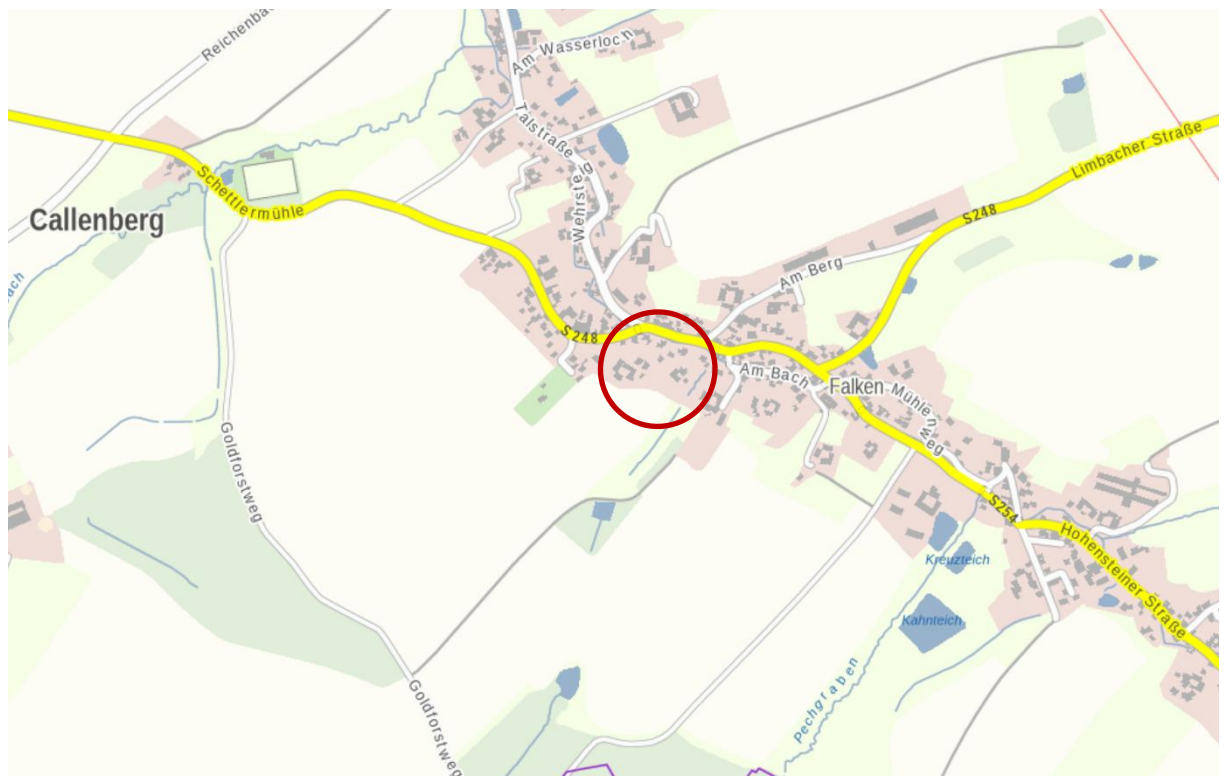


**Begründung zur Ergänzungssatzung
für einen Bereich an der Rathausstraße
Teilflurstück 45/1, Gemarkung Falken
- Entwurf -**

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.....	6
4.	VORHANDENE BZW. IN AUFSTELLUNG BEFINDLICHE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	10
4.1.	gemeindliche Planungen.....	16
5.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES / ÖRTLICHE SITUATION.....	18
5.1.	Lage des Plangebietes.....	18
5.2.	Räumlicher Geltungsbereich / Nutzung der Ergänzungssatzung.....	19
5.3.	Schutzgebiete.....	20
6.	PLANUNGSZIELE.....	22
7.	KLARSTELLUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 NR. 1 BAUGB.....	22
7.1.	Allgemeines.....	22
8.	ERGÄNZUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB.....	22
8.1.	Allgemeines.....	22
8.2.	Zulässigkeitsvoraussetzungen und Einfügungsgebot.....	23
8.3.	Verfahren.....	23
8.4.	Städtebauliche Begründung zu der Einbeziehungsfläche.....	24
8.5.	Begründung zu den textlichen städtebaulichen Festsetzungen.....	25
8.6.	Versorgung und Entsorgung.....	27
9.	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, EINGRIFFSREGELUNG.....	31
9.1.	Umweltverhältnisse.....	31
9.2.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen.....	33
9.3.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	34
10.	ARTENSCHUTZ.....	36
11.	HINWEISE ZUM BAUVORHABEN.....	37

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Callenberg	17
Abbildung 2:	Lage im Raum (Geoportal Sachsenatlas).....	18
Abbildung 3:	Ergänzungsbereich Falken (Fotos SCZ vom 05.09.2025) Foto 1: geplanter Wohnstandort, Blickrichtung Nord Foto 2: geplanter Wohnstandort, Blickrichtung West Foto 3: geplanter Wohnstandort, Blickrichtung Süd Foto 4: geplanter Abriss Schuppen.....	19
Abbildung 4:	NATURA 2000 in Sachsen (Geoportal Sachsenatlas): FFH-Gebiete (grüne Schraffur).....	20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bebauungspläne und Satzungen der Gemeinde Callenberg	7
Tabelle 2:	Baulücken, Leerstand der Gemeinde Callenberg	8
Tabelle 3:	Neubaubedarf WE im Städteverbund Sachsenring.....	9
Tabelle 4:	Regionalplan, Landschaftsrahmenplan Region Chemnitz, Karten.....	15

1. Anlass der Planaufstellung

Auf einem Teilbereich des Flurstücks 45/1 Gemarkung Falken südwestlich der Rathausstraße und unmittelbar angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung der Hausnummern 61 und 63, beabsichtigt der Grundstückseigentümer die Errichtung eines Einfamilienhauses. Der betroffene Bereich schließt direkt an den bestehenden Siedlungszusammenhang an und stellt eine baulich sinnvolle Ergänzung des 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 16.12.2025 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. Durch die Satzung wird das bisherige Außenbereichsgrundstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und damit planungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung folgt die Gemeinde zugleich den Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB, insbesondere dem Ziel einer sozialgerechten Bodennutzung und der Schaffung von Wohneigentum. In der Gemeinde Callenberg besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauland, vor allem für den Einfamilien- und Doppelhausbaus. Insbesondere für junge Familien sollen bedarfsgerechte und ortsangemessene Wohnstandorte bereitgestellt werden.

Da die Entwicklung neuer Baugebiete nur begrenzt möglich ist, kommt der Innenverdichtung bestehender Siedlungsbereiche eine besondere Bedeutung zu. Die Einbeziehungsfläche ist durch die umliegende Wohnbebauung bereits städtebaulich geprägt und fügt sich hinsichtlich Lage, Größe und Nutzung in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Mit der Bebauung des Teilbereichs des Flurstücks 45/1 wird der Ortsrand an dieser Stelle sinnvoll abgerundet; eine weitere bauliche Entwicklung darüber hinaus 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 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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

Da sich das Flurstück 45/1 Gemarkung Falken im Eigentum einer Person befindet, besteht eine sofortige Möglichkeit der Erschließung. Eine vorhandene Zufahrt besteht über das Flurstück 198/11 der Gemarkung Falken. Der Langenberger Bach (198/11), ein Gewässer 2. Ordnung, befindet sich im Eigentum der Gemeinde

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages des Investors mit der Gemeinde Callenberg erfolgt zur Sicherung der geplanten Planungsleistungen. Auch die erforderlichen Erschließungsverträge zum Anschluss an die Medien zur Ver- und Entsorgung sowie die dazu erforderlichen Zustimmungen und Genehmigungen werden von dem potenziellen Investor eigenverantwortlich beigebracht.

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. Die Gemeinde Callenberg ist bemüht, diesen Vorgaben Rechnung zu tragen.

Der Bauflächenbedarf im Außenbereich resultiert insbesondere daraus, dass kaum alternativen Baugrundstücke bzw. Potenziale im Innenbereich sowie in den genehmigten Bebauungsplangebieten momentan zur Verfügung stehen. Die Bebauungsplangebiete sind alle fast vollständig ausgeschöpft. Für eine sofortige Vermarktung steht der Gemeinde kein Grundstück zur Verfügung; 8 Bauplätze können durch private Investoren angeboten werden. Außerdem wurden ca. 14 potenzielle Baulücken / Leerstand für Wohnbebauung ermittelt. Diese Entwicklungspotenziale im Innenbereich befinden sich jedoch vorwiegend in Privateigentum. Die Gemeinde Callenberg hat keinen Zugriff auf diese Grundstücke; die Grundstücke stehen nicht zum Verkauf.

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“	100% ausgelastet
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
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

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 Wohnungen ergibt 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. Die Ermittlung des Bedarfs für Wohnbauflächen setzt sich in der Regel aus den drei Komponenten natürliche Bevölkerungsentwicklung, Auflockerungsbedarf und Ersatzbedarf zusammen.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung erstellt aktuelle Wohnungsmarktprognosen zur Ermittlung der Wohnungsnachfrage und des Neubaubedarfs bis 2030. Diese Prognosen stehen nur auf Kreis- und Landesebene zur Verfügung. Wichtige verhaltensbedingte Einflussgrößen auf die Neubaunachfrage sind die

wachsende Inanspruchnahme von Wohnflächen und der Bedarf zur Wohneigentumsbildung. Das BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) hat die Wohnungsmarktprognose 2030 überarbeitet; für den Kreis Zwickau wurde der Neubaubedarf reduziert. Er liegt nun mehr nur noch bei 7,2 Wohneinheiten (WE) pro 10.000 Einwohner (EW) im Jahr.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass in den kommenden Jahren zahlreiche nach 1990 errichtete Eigenheime zum Wiederverkauf auf den Markt kommen werden, wurde ein verringerter Neubaubedarf von 2030 bis 2035 in Ansatz gebracht (6 WE pro 10.000 Einwohner).

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 m²)
		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 im Städteverbund Sachsenring

Der ermittelte Neubaubedarf wurde auf Grundlage der 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose erstellt. Der künftige Wohnungsbedarf der Bevölkerung ist durch weitere Einflüsse wie die Entwicklung der Zu- und Fortzüge, dem generellen Bedarf an Wohneigentum oder die begrenzte Nutzungsänderung im Altwohnbestand bestimmt.

Der überwiegende Teil der insgesamt ca. 22 potenziellen Wohneinheiten der Gemeinde Callenberg (5 Ersatzneubauten, 9 Bauplätze als Lückenbebauung, 8 Bauplätze in rechtskräftigen Bauleitplänen und Satzungen) stehen der Gemeinde Callenberg für Wohnbebauung nicht zur Verfügung, fließen jedoch in die Bedarfsermittlung ein. Zur Bedarfsdeckung benötigt die Gemeinde Callenberg bis 2035 weitere 8 Wohneinheiten.

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 kann zu einem erheblichen Teil von einem aus der örtlichen Eigenbedarfsituation abzuleitenden Bedarf an zeitgemäßen Wohnverhältnisse ausgegangen werden. Es steigt das Bedürfnis nach qualitativ hochwertigem Wohnraum. Um die Attraktivität der Gemeinde weiter zu erhöhen und um Abwanderung zu verhindern, muss den jetzigen Einwohnern ein attraktives Wohnangebot bereitgestellt werden.

Insbesondere zum schonenden Umgang mit Grund und Boden sind örtliche Ergänzungen Neuerschließungen von Baufeldern vorzuziehen. Für Ergänzungsflächen entfällt u.a. die verkehrliche Erschließung, was ca. 10 - 20 % des Bodenverbrauchs bei neuen Baugebieten zum Inhalt hat. Das Vorhaben entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden und der ausschließlichen Flächenausweisung entsprechend des aktuell konkreten Bedarfes der Gemeinde.

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 2013

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 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.

→ *Geplant ist die Entsiegelung eines ca. 50 m² großen Schuppens auf dem Grundstück des Bauvorhabens durch den Eigentümer. Zusätzlich ist als Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft die Entwicklung einer artenreichen Hecke aus heimischen Gehölzen im Süden des Grundstücks geplant.*

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 Rathausstraße gegeben ist. Eine fingerförmige Entwicklung in die freie Landschaft findet somit nicht statt. Landschaftsbild prägend ist die Baumreihe, die die südwestliche natürliche Grenze des Plangebietes bildet. Es wird durch die Bebauung 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 befindet sich im Anschluss an die geschlossene Bebauung südlich der Rathausstraße. In der Gesamtbetrachtung des Siedlungsbildes stellt die geplante Bebauung eine sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers dar. Der Innenbereich wird maßvoll ergänzt, ohne dass eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich erfolgt.*

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.

Die Verbandsversammlung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 20. Juni 2023 den Regionalplan Region Chemnitz (RPI RC) 2024 als Satzung beschlossen. Der RPI RC 2024 wurde mit Bescheid des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung (SMR) vom 22. Februar 2024 unter Herausnahme bestimmter Plansätze und Abwägungen von der Genehmigung sowie unter Maßgaben genehmigt. Die Verbandsversammlung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 11. April 2024 den Abtrennungs- und Beitrittsbeschluss zum Genehmigungsbescheid des SMR gefasst.

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 Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.

→ *In der Gemeinde Callenberg steigt insbesondere aufgrund der guten Entwicklung der weichen Standortfaktoren die Nachfrage nach Wohnraum.*


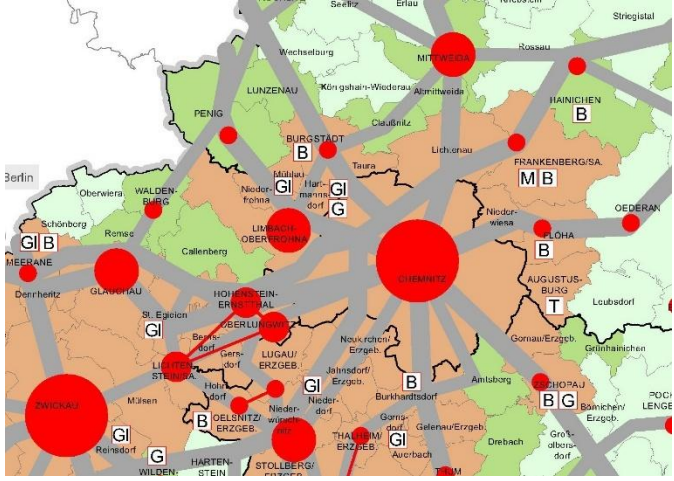
G 1.1.4 Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt sowie die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden. Auch die Auswirkungen bei erhöhten geogenen und bergbauinduzierten Radonkonzentrationen sind zu berücksichtigen.

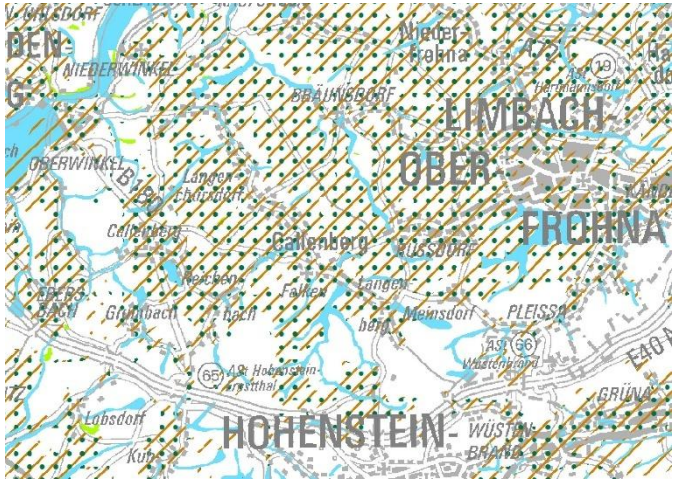
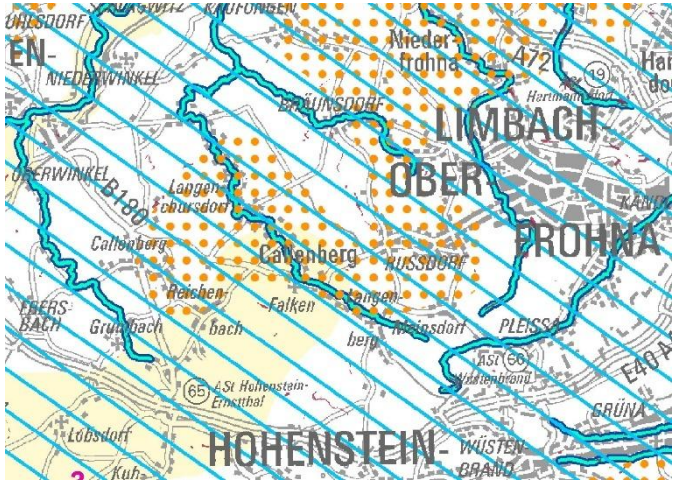
trationen sollen sowohl bei der Planung von neuen als auch bei Maßnahmen an bestehenden Siedlungsflächen hinreichend beachtet werden.

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, [...],

→ *Eine Neuinanspruchnahme von Freiflächen ist nicht erforderlich. Die geplante Änderung befindet sich auf einem Gartengrundstück im Anschluss an die geschlossene Bebauung an der Rathausstraße. In der Gesamtbetrachtung des Siedlungsbildes stellt die ergänzende Wohnbebauung eine sinnvolle Verdichtung des Innenbereiches dar. 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.</p>
Karte 2: Siedlungswesen Erläuterungskarte	---
Karte 3: Raumstruktur Festlegungskarte	 <p>Verdichteter Bereich im ländlichen Raum</p>
Karte 4: Tourismus und Erholung Festlegungskarte	Destination Chemnitz - Zwickau
Karte 5: Räume mit besonderem Handlungsbedarf Festlegungskarte	---

<p>Karte 6: Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen Erläuterungskarte</p>	<p>---</p>
<p>Karte 7: Landschaftsgliederung Erläuterungskarte</p>	<p>Mulde-Lösshügelland</p>
<p>Karte 8: Kulturlandschaftsschutz Festlegungskarte</p>	<p>---</p>
<p>Karte 9: Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen Festlegungskarte</p>	<p>--- angrenzend an ein Gebiet mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens</p>
<p>Karte 10: Besondere Bodenfunktionen, Erläuterungskarte</p>	 <p>Boden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion</p>
<p>Karte 11: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft Festlegungskarte</p>	 <p>Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädlich stofflicher Bodenveränderung Regionaler Schwerpunkt der Grundwassersanierung Regionales Schwerpunktgebiet für Strukturanreicherung</p>
<p>Karte 12: Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung, Festlegungskarte</p>	<p>---</p>
<p>Karte 13: Gebiete mit besonderer Bedeutung Fledermäuse, Festlegungskarte</p>	<p>relevante Räume</p>


<p>Karte 14: Siedlungsklima Festlegungskarte</p>	 <p>Kaltluftentstehungsgebiet</p>
<p>Karte 15 Tierhaltungsstandorte Erläuterungskarte</p>	<p>Rinder- und Geflügelhaltung</p>
<p>Landschaftsrahmenplanung</p>	<p>Anmerkungen</p>
<p>Karte A: Kernflächen des über- greifenden Biotopverbundes</p>	<p>Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz</p>
<p>Karte B: Unzerschnittene verkehrsarme Räume</p>	<p>---</p>
<p>Karte C: unzerschnittene naturnahe Waldkomplexe</p>	<p>---</p>
<p>Karte D: Landschaftsbildeinheiten</p>	<p>Offenland, stukturarm</p>
<p>Karte E: Regionale Schutzgebietskonzeption</p>	<p>---</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 11 " Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft"

Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädlich stofflicher Bodenveränderung
G 2.1.5.5: In Gebieten mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen, insbesondere durch Schwermetalle und Arsen, sollen zur Vermeidung von Umweltschäden und zum Schutz der menschlichen Gesundheit erforderlichenfalls auf den standörtlichen Einzelfall bezogene weitergehende Untersuchungen zur genauen Ausdehnung und zum Gefährdungspotenzial der Bodenveränderungen sowie Vorsorge-, Anpassungs- und Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

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.

Regionales Schwerpunktgebiet für Strukturanreicherung

G 2.1.2.6: Regionaltypische und standortgerechte Gehölzpflanzungen entlang von Straßen, Wegen, Gewässern sowie als Flurelemente in der offenen Landschaft sollen insbesondere in den in der Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“

als Regionale Schwerpunktgebiete für Strukturanreicherung festgelegten großräumig sehr strukturarmen Gebieten mit besonderer Vordringlichkeit erfolgen.

Z 2.1.4.3: In den Regionalen Schwerpunktgebieten für Strukturanreicherung soll der Bestand an Flurgehölzen, wie Baumreihen, Alleen, Hecken, Einzelgehölzen, Feldholzinseln und Streuobstwiesen sowie weiteren ökologisch relevanten Kleinstrukturen (z. B. Säume) entlang von Wegen, Straßen, Gewässern, Reliefstrukturen und Nutzungsgrenzen unter Berücksichtigung von Biotopverbundgesichtspunkten erhöht werden.

→ *Das Vorhaben steht insbesondere aufgrund der geringen Flächengröße nicht in Konflikt mit dem in Karte 11 RPI RC festgelegten sanierungsbedürftigen Bereich. Die als Ausgleich geplante Heckenpflanzung mit standortgerechten Gehölzen führt zu einer Strukturanreicherung am Siedlungsrand.*

- 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.*

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. 850 m² ist darin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

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.

Der FNP wird zeitnah geändert und im Zuge der Planung an die vorliegende Satzung angepasst.

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.

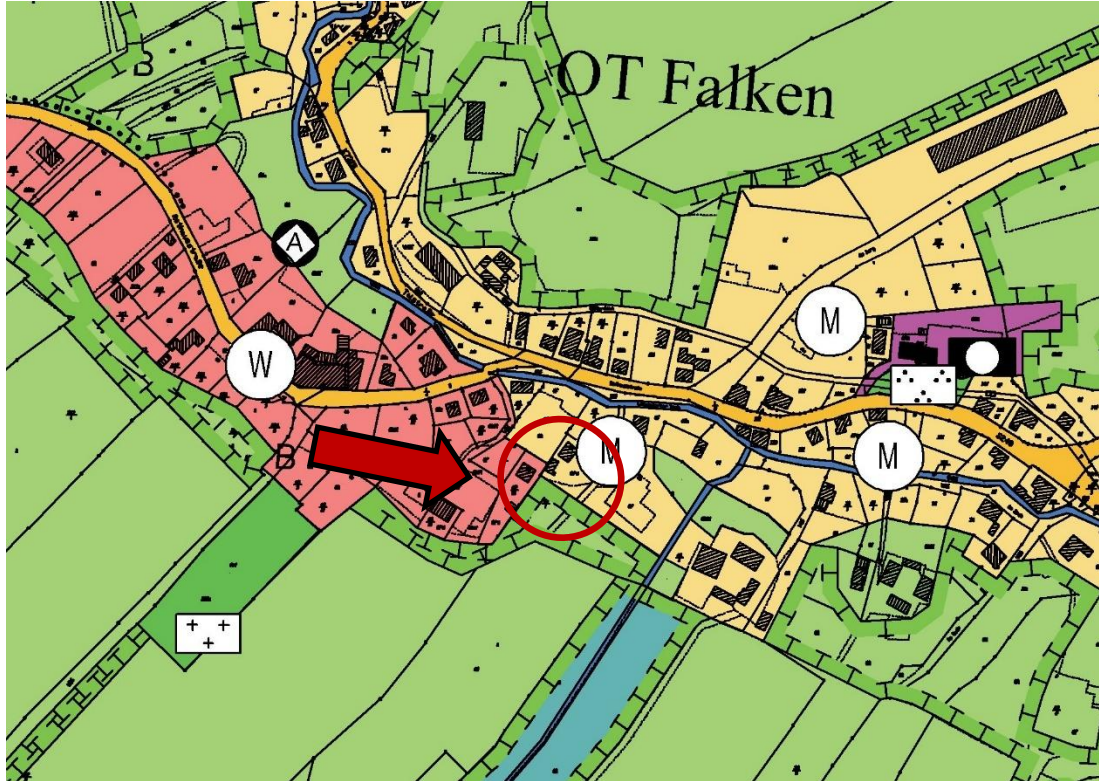


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Callenberg

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 im ehemaligen Waldhufendorf 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

Falken ist ein Ortsteil der Gemeinde Callenberg im Landkreis Zwickau (Freistaat Sachsen). Der Ort wurde am 1. Januar 1994 mit zwei weiteren Gemeinden zur Gemeinde Chursbachtal vereinigt, die am 1. Januar 1999 in die Gemeinde Callenberg eingegliedert wurde. In Falken befindet sich das Gemeindeamt der Gemeinde Callenberg.



Abbildung 2: Lage im Raum (Geoportal Sachsenatlas)

Falken liegt in überwiegend ländlich geprägter Umgebung. Der Ort ist durch eine lockere Bebauungsstruktur mit Einzelhäusern, Gehöften sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen gekennzeichnet. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über kommunale und untergeordnete Kreisstraßen, die Falken mit den weiteren Ortsteilen der Gemeinde Callenberg sowie den umliegenden Orten verbinden. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr ist über benachbarte Städte und Hauptverkehrsachsen gewährleistet. Über den Nachbarort Reichenbach wird die Bundesautobahn A4 mit der Anschlussstelle „Hohenstein-Ernstthal“ erreicht.



Die Ortsteile der Gemeinde Callenberg sind historisch gewachsen und bilden heute einen funktionalen Zusammenschluss mit gemeinsamer Infrastruktur und Verwaltung. Falken ist landschaftlich in das sächsische Hügelland eingebettet und wird durch den Langenberger Bach geprägt, der durch das Chursbachtal verläuft. Das Chursbachtal mit seinen Grünlandflächen, Gehölzbeständen und Gewässerstrukturen trägt wesentlich zum naturnahen und dörflichen Charakter des Ortsteils bei und prägt das Landschaftsbild in besonderem Maße. Südlich des Orts befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Pfaffenberg–Oberwald“.

5.2. Räumlicher Geltungsbereich / Nutzung der Ergänzungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung an der Rathausstraße liegt im Südwesten des überwiegend ländlich geprägten Ortsteils Falken und umfasst ausschließlich einen Teil des Flurstücks Nr. 45/1 der Gemarkung Falken. Die Ergänzungsfläche dient als Garten des Eigentümers und Investors. Das Grundstück ist von Gehölzbeständen umgeben, die größtenteils erhalten bleiben. Im Rahmen der Baumaßnahme müssen lediglich zwei bis drei Obstbäume gefällt werden.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

Abbildung 3: Ergänzungsbereich Falken (Fotos SCZ vom 05.09.2025)
Foto 1: geplanter Wohnstandort, Blickrichtung Nord
Foto 2: geplanter Wohnstandort, Blickrichtung West
Foto 3: geplanter Wohnstandort, Blickrichtung Süd
Foto 4: geplanter Abriss Schuppen

Die Größe des Plangebietes beträgt nach Flächenermittlung 855 m². Morphologisch befindet sich der Standort auf einer leicht nach Nordost abfallenden Fläche. Die Höhenlage des Plangebietes reicht von etwa 312 m ü. NN bis ca. 315 m ü. NN.

Die Einbeziehungsfläche befindet sich in einem Bereich mit umgebender Bebauung und ergänzt die Bebauung der Gebäude Nr. 61 und 63. Das Umfeld des geplanten Wohnhauses ist durch eine typisch ländliche Struktur geprägt. Es befinden sich Einzelhäuser mit Nebengebäuden und großen Gärten im Anschluss sowie größere Gehöfte, die landwirtschaftlich genutzt werden. Im südlichen Anschluss an das Grundstück grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die durch die Planung nicht betroffen sind bzw. nicht eingeschränkt werden.

Verkehrsmäßig erschlossen wird das Flurstück über die öffentlich gewidmete Rathausstraße mit Anschluss an die Ortsteile Langenberg und Langenchursdorf. Richtung Norden befindet sich ein Anschluss an die Stadt Hohenstein-Ernstthal mit Anschluss an die Bundesstraße B 180 und die Autobahn BAB 4. Der Langenberger Bach wird durch die vorhandene private Zuwegung gequert.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der im Grundbuch vermerkten Rechtsperson. Zusätzliche neue öffentliche Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen werden im Ergebnis dieser Bauleitplanung nicht benötigt. Die Kommune beabsichtigt für die Ergänzungsfäche keinen Flächenerwerb.

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.

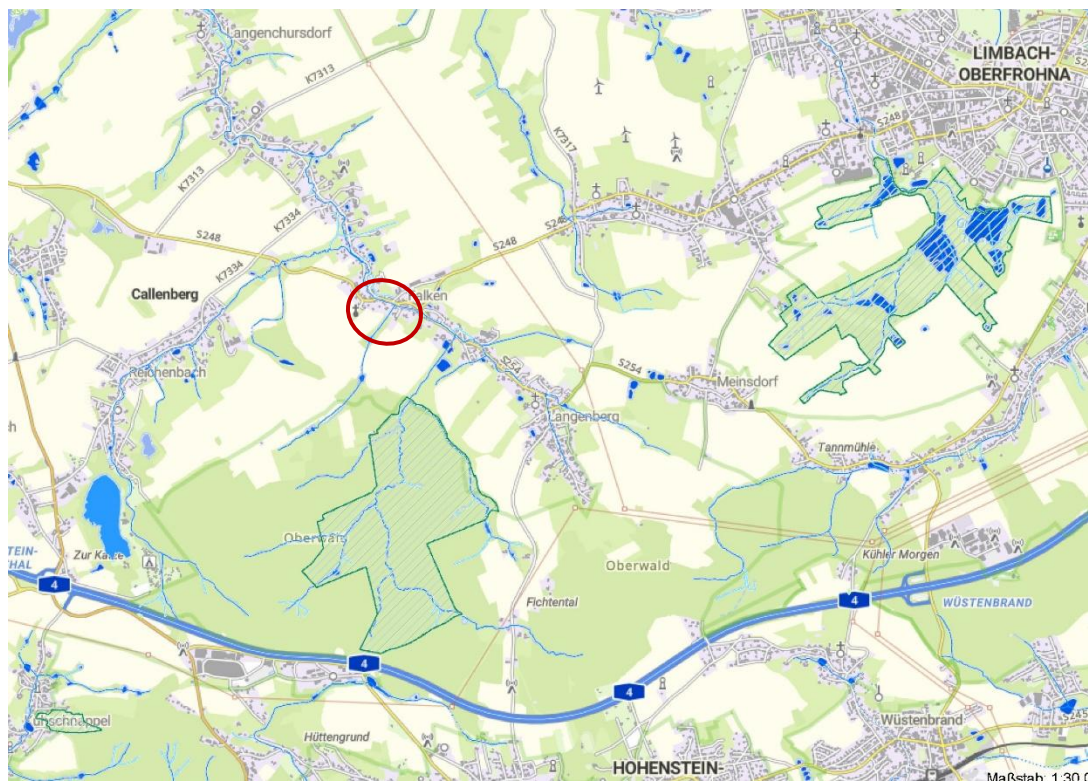


Abbildung 4: NATURA 2000 in Sachsen (Geoportal Sachsenatlas): FFH-Gebiete (grüne Schraffur)

Das FFH-Gebiet „Oberwald Hohenstein-Ernstthal“ befindet sich in ca. 800 m Entfernung südlich des Vorhabengebietes. Es handelt sich um Waldflächen mit natürlichen Felsdurchragungen, Steinbrüchen und Abraumhalden aus Serpentin sowie seltener Serpentinvegetation. Das Gebiet wird von naturnahen collinen Bächen durchflossen, vorwiegend mit Erlen-Eschen-Saum.

Nach § 34 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Insbesondere da sich das Satzungsgebiet in großer Entfernung zu den FFH-Gebieten befindet, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Lebensraumtypen durch die Satzungsabweisung nicht zu erwarten.

Die Erhaltungsziele der FFH-Gebiete werden durch die Ergänzungssatzung nicht beeinträchtigt. Die Ergänzungssatzung ist damit als FFH-verträglich anzusehen. Der Bau von einem Wohnhaus auf dem Flurstück 45/1 führt zu keiner Beeinträchtigung der FFH-Gebiete. Eine weitergehende FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nach ersten Einschätzungen nicht notwendig.

Gewässerschutz

Der Standort des Vorhabens befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind angrenzend an das Plangebiet erfasst (Langenberger Bach).

Das Vorhabengebiet grenzt an den Langenberger Bach. Das offene Gewässer besitzt einen Gewässerrandstreifen. Gemäß § 38 WHG dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Böschungsoberkante angrenzt. Der sächsische Gesetzgeber ergänzt dazu in § 24 Abs. 1 SächsWG, dass die Ufer der Gewässer einschließlich ihres Bewuchses zu schützen sind. An das Ufer schließt sich abweichend von § 38 Abs. 2 Satz 1 und 2 WHG landwärts ein zehn Meter, innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen an. Der Gewässerrandstreifen ist durch das geplante Vorhaben nicht betroffen.

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, Steinsetzungen 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 Falken 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 Naturschutzes 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 dient der eindeutigen Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich und damit gleichzeitig der Feststellung, welche Grundstücke grundsätzlich bebaut werden können und welche nur einer privilegierten Nutzung (nach § 35 BauGB) zugänglich sind. Alle in der Satzung aufgenommenen Grundstücke müssen sich eindeutig dem Innenbereich zuordnen lassen.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann mittels Klarstellung kein neues Bauland ausgewiesen werden. Sie zeichnet lediglich (klarstellend) den tatsächlichen Verlauf des Innenbereichs nach und hat ausschließlich deklaratorische, d. h. bestätigende Wirkung. Alle dort aufgeführten Grundstücke müssen Innenbereichsqualitäten im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB besitzen.

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 Verlauf der tatsächlichen Grenze zwischen Innen- und Außenbereich zu schaffen und insofern öffentlichen Planungsträgern bindende Vorgaben für ihre Entscheidungen zu machen.

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

8.1. Allgemeines

Ergänzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB haben eine Klarstellung des Innenbereiches zur Grundlage. Mit Hilfe der Ergänzungssatzung können einzelne unbebaute Außenbereichsflächen in den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klargestellten Innenbereich einbezogen werden.

Das bloße Angrenzen eines Grundstücks an den Innenbereich reicht nicht aus, um die Einbeziehung in den Innenbereich zu begründen. Voraussetzung ist nach dem Willen des Gesetzgebers immer, dass die mit der Satzung beabsichtigte Entwicklung städtebaulich vertretbar ist und die aufgenommenen Flächen von der vorhandenen Bebauung geprägt werden. Da es sich bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs einer Ergänzungssatzung um bisherige Außenbereichsflächen handelt,

schaft die Ergänzungssatzung hier erstmals Baurecht. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nunmehr nach dem § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB.

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung dient dazu, die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs zum Außenbereich an geeigneten Stellen, um einzelne Grundstücke geringfügig zu erweitern und nicht dadurch neue Baugebiete am Ortsrand zu entwickeln. Dieses ist der Bebauungsplanung vorbehalten.

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).

Der Gemeinde Callenberg hat am 16.12.2025 die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3 BauGB für einen Teil des Flurstücks 45/1 der Gemarkung Falken beschlossen. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom Januar 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 Rathausstraße, Teilflurstück 45/1 Gemarkung Falken 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 befindet sich im Anschluss an vorhandene Bebauung dennoch derzeit im Außenbereich. Die Vorhabenfläche wird von 3 Seiten von Bebauung eingeschlossen. Die natürliche Grenze zum Außenbereich bildet eine Gehölzreihe aus Fichten. Sie stellt u.a. eine gedachte Grenzlinie im Anschluss an die Wohnhäuser Rathausstraße Nr. 61 (Flurstück 48/6) und Rathausstraße Nr. 63 (Flurstück 48/15 Gemarkung Falken) dar.

„Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer Würdigung der örtlichen Gegebenheiten einzelfallbezogen zu entscheiden. Die wertende Betrachtung der konkreten tatsächlichen Verhältnisse kann sich nur nach optisch wahrnehmbaren Merkmalen richten. Nicht relevant ist deshalb, ob eine trennende Geländezäsur innerhalb oder außerhalb eines Planbereichs liegt“ (Gänslmayer/Hauth). Die Vorhabenfläche vermittelt den Eindruck der Zusammengehörigkeit.

Bei den Gebäuden im Anschluss an den Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldach. 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 Rathausstraße – 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 und wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde zukünftig auch so festgesetzt. Diesem Schutzanspruch entspricht auch die zukünftige Nutzung. Mit der Bebauung von einem Gebäude wird der ländlich geprägte Bereich sinnvoll ergänzt, die städtebauliche Ordnung bleibt gewahrt.



Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt schon jetzt über eine private Zuwegung zu den Häusern Nr. 53 und 55. Der Privatweg ist über das Flurstück über das Flurstück 198/11 (Langenberger Bach) an die öffentlich gewidmete Rathausstraße angebunden. Die Flächen für die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs sind auf dem Grundstück 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

Die Satzung dient, wie beschrieben verhältnismäßig unkompliziert, der Wohnbaulandbereitstellung. Die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus der umgebenden Bebauung. Um den umgebenden Charakter mit einer lockeren Bebauung fortzusetzen ist die Ergänzungsfläche so gehalten, dass ausschließlich der Bau von einem Wohngebäude auf einem Teil des Flurstücks 45/1 der Gemarkung Falken ermöglicht wird. Der Planbereich soll ein aufgelockertes Erscheinungsbild haben.

Art und Maß der baulichen Nutzung lassen sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ableiten.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Eine Baugrenze wird nicht festgesetzt. Abzüglich der erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken (Abstand 3,0 m) verbleibt eine Ergänzungsfläche von unter 800 m² für ein Eigenheim, was ein Baufeld im ländlichen Raum nicht erforderlich macht.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades ist eine wasserdurchlässige Gestaltung der Wege, Zufahrten und Stellflächen vorzusehen.

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 festgesetzten privaten Grünfläche A1 entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 45/1 Gemarkung Falken ist zur Randeingrünung auf einer Fläche von ca. 125 m² eine geschlossene, freiwachsende Hecke auf einer Länge von ca. 25 Metern und einer Breite von ca. 5 Metern anzulegen. Je nach Art und Wuchs muss bei der Pflanzung der Hecke ein Abstand von ein bis zwei Metern zwischen den einzelnen Sträuchern gehalten werden. Es sind einheimische, standortgerechte Gehölzarten des Sächsischen Vorkommensgebiet II „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden (artengerechte Pflanzabstände in Hecken 1 St./3 m²; Heister: 2xv, h 100 – 150 cm; Sträucher: vStr. 3-5 Tr. h 60 – 100 cm). Die Gehölze sind durch die Eigentümer des Grundstücks dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. 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*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingrifflicher 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*)

A2 Entsiegelung

Bei Neu-Versiegelungen ist stets die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung prioritär zu prüfen (Schreiben des Sächsischen Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft vom 30.07.2009, Aktenzeichen 63-8880.05/2). Maßnahmen zur Beseitigung bestehender Versiegelungen sowie der Abriss nicht mehr benötigter Bausubstanz sind, unter Berücksichtigung des räumlichen und funktionalen Bezuges zum Eingriff und von Artenschutzbelangen (Lebensräume gebäudebewohnender Tierarten), geradezu die „klassischen“ Ausgleichsmaßnahmen. Unter anderem bewirken sie eine Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Boden und ermöglichen die Neuschaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Dem Eigentümer steht eine Fläche für eine Entsiegelung auf dem Grundstück zur Verfügung (Flurstück 45/1). Es handelt sich um einen Schuppen mit einer Gesamtfläche von ca. 50 m². Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft soll ein Abriss der Fläche erfolgen. Wesentlich sind die vollständige Entfernung aller versiegelten Bereiche, Tragschichten und Schichten auf und im Boden sowie die Beseitigung von bestehenden Verdichtungen des Unter- bzw. Restbodens. Material, welches aufgrund der materiellen Vorgaben der BBodSchV nicht wieder einbaufähig ist, ist fachgerecht zu entsorgen.

Damit eine maximale und dauerhafte Zielerreichung der Maßnahme gewährleistet wird, ist bei allen Arbeiten auf eine bodenschonende Ausführung zu achten (flächensparende Baustelleneinrichtung, Durchführung nur bei geringer Bodenfeuchte und mit geeigneten Maschinen, Abgrenzung zu schützender Flächen, etc.).

Die beiden Maßnahmen kompensieren 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.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades ist außerdem eine wasserdurchlässige Gestaltung der Wege, Zufahrten und Stellflächen vorzusehen.

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

Eine Versorgung des Flurstücks 45/1 der Gemarkung Falken mit Trinkwasser ist gemäß Schreiben des Regionalen Zweckverbades Wasserversorgung RZV vom 06.11.2025 durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung gegeben. Auch die Herstellung eines zusätzlichen Anschlusses ist grundsätzlich möglich.

Im privaten Bereich verläuft zwischen den Wohngebäuden der Rathausstraße auf der südlichen Bachseite eine Trinkwasserleitung der Nennweite DN 100 aus Asbestzement (AZ). Die Trinkwasserleitung ist in diesem Bereich dinglich gesichert. Für die Leitung ist ein Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite von 4,0 m eingetragen.

Von dieser Trinkwasserleitung aus kann die Versorgung des Standortes mit Trinkwasser über die Herstellung eines Hausanschlusses realisiert werden.

Die zukünftigen Grundstückseigentümer müssen hierzu beim RZV einen Antrag auf Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung stellen. Die Möglichkeit der Wasserversorgung des Flurstückes ist nur gegeben, wenn die Grundstückseigentümer gegenüber dem Verband den Nachweis erbringen, dass die zur trinkwasserseitigen Erschließung des Grundstückes notwendige Inanspruchnahme fremder Grundstücke durch ein Leitungsrecht dauerhaft gesichert ist. Die dauerhafte Sicherung der Leitungsrechte obliegt den zukünftigen Grundstückseigentümern. 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.

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 02.12.2025 vollständig aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Der Überflurhydrant auf der Rathausstraße 40, liefert nach Rücksprache mit dem RZV eine Wassermenge von 50 m³/h bei 1,5 Bar Nenndruck. Der geforderte Löschwasserbedarf nach DVGW - Abb. W 405 kann somit für den Grundsatz 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 Grundsatz.

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 Grundstückes erfolgt über die öffentlich gewidmete Rathausstraße. 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

Das betroffenen Flurstück 45/1 der Gemarkung Falken ist derzeit nicht an die ortsübliche öffentliche abwassertechnische Erschließung, die von der Westsächsischen Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH WAD betrieben werden, angeschlossen. Gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasserzweckverbandes „Lungwitztal-Steegenwiesen“ in der aktuell gültigen Fassung ist der Anschluss des Grundstückes an eine zentrale Abwasserentsorgung nicht geplant.

Nach telefonischer Abstimmung des Grundstückseigentümers mit der WAD GmbH ist vorgesehen die Grundstücksentwässerungsanlage auf dem privaten Grundstück eigenverantwortlich durch den Vorhabenträger herzustellen. Die Herstellung der Anlage erfolgt unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere der einschlägigen DIN-Normen, technischen Regelwerke sowie der geltenden Entwässerungssatzung. Der Anschluss der Grundstücksentwässerungsanlage an den bestehenden Mischwasserkanal bedarf der fachlichen Abnahme durch die WAD GmbH. Die Inbetriebnahme des Anschlusses ist erst nach erfolgter Abnahme zulässig.

Das Regenwasser soll auf dem Grundstück rückgehalten (Mulden, Rigolen oder Regenwasserzisternen) und anschließend in den Langenberger Bach eingeleitet werden. Eine konkrete Bemessung erfolgt mit dem Bauantrag. Die Einleitung von gesammeltem Oberflächenwasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer oder Grundwasser) ist eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG und bedarf deshalb gemäß § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis

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.

Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom ist gesichert, Anschlussmöglichkeiten sind gegeben. 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 Bereich der Ergänzungssatzung befinden sich aktuell keine Anlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

Gasversorgung

Im angegebenen Flurstück betreibt inetz einen Netzanschluss in der Dimension d 32 PE. Der Schutzstreifen dieser Gasleitung beträgt 2,0 m (1,0 m beidseitig der Leitungsachse). In diesem Bereich bestehen Bau- und Nutzungsbeschränkungen sowie ein Pflanzverbot $\leq 2,5$ m zur Gasleitung nach GW 125. Das Überbauen von Gasleitungen einschließlich des Schutzstreifens ist unzulässig. Die Aufstellung von Carports, Tanks, Wohncontainer, Baustelleneinrichtungen u. ä. wird grundsätzlich als Überbauung gewertet.

Die netztechnische Anbindung des geplanten Einfamilienhauses an das Gasleitungsnetz ist gemäß Schreiben der inetz GmbH vom 20.11.2025 von diesem Gashausanschluss auf Grundlage der Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) und den Ergänzenden Bedingungen zur NDAV, jeweils zum aktuellen Stand, aus möglich.

Sofern eine eigentumsrechtliche Trennung des Grundstückes geplant ist, muss der derzeitigen Grundstückseigentümer einer Erschließung zustimmen. Die Gesamtanschlussleistung darf 210 kW nicht überschreiten.

Kommunikation

Im Bereich der Ergänzungssatzung befinden sich keine Telekommunikationsanlagen in Rechtsträgerschaft von eins, die zu beachten sind. Es besteht gemäß Aussage der inetz GmbH vom 20.11.2025 kein Bedarf einer Mitverlegung/ Koordinierung der Baumaßnahme.

Abfallentsorgung

Eine grundstücksnahe Entsorgung des zukünftigen Wohnobjektes kann weiterhin an der Rathausstraße zwischen Haus Nr. 51 und Nr. 55a erfolgen, da die Zufahrt zu den Häusern mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gefahrlos möglich ist. Die Abfallbehälter sind am Abholtag von den Grundstückseigentümern an diese Zufahrt zu transportieren. Der vorgesehene Bereitstellungsart auf der Rathausstraße soll ggfs. in künftige Kaufverträge oder notarielle Unterlagen aufgenommen werden. 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. 855 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.

Nutzungs- und Biotopstrukturen

Das Plangebiet wird aktuell als Garten zum Haus Rathausstraße Nr. 55 genutzt. Auf der Wiesenfläche befinden sich mehrere kleine Obstbäume. Die Eingrünung zu den Nachbargrundstücken besteht überwiegend aus Ligusterhecken. Ein zweiter brachliegender Gartenbereich in Richtung Süden ist durch mehrere Fichten abgetrennt. Der Schuppen im Anschluss an das Wohnhaus Nr. 55 soll im Zuge der Baumaßnahme abgerissen werden.

Das Gartenland hat gemäß Tabelle 3 der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen eine nachrangige Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Das Gesamtgrundstück wird dem Biotoptyp „Garten- und Grabeland“ (CIR Code 94 800) 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 Grundstücksgrenzen werden soweit möglich erhalten. In Abstimmung mit dem privaten Grundstückseigentümer ist es geplant auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 45/1, an der südlichen Grenze auf einer Fläche von ca. 125 m² eine artenreiche, standortgerechte Hecke als Ergänzung zum vorhandenen Gehölzbestand zu pflanzen. Durch diese Maßnahme kann eine Kompensation gemäß BNatSchG erreicht werden.

Geologie / Baugrund, Boden

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

Die Bodenverhältnisse im Bereich des geplanten Wohnstandortes werden überwiegend durch anthropogene Sedimente im Siedlungsbereich (Ah/C-Böden: Ranker und Regosol u.a.) bestimmt (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Bodenkarte 1:50.000). Der Oberboden wird meist nicht mächtiger als 40 cm. Diese schwach entwickelten Böden besitzen im Bereich des geplanten Vorhabens gemäß Bodenfunktionskarte eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Unter Filter- und Puffer für Schadstoffe wird die Fähigkeit des Bodens verstanden, gelöste oder suspendierte Stoffe von ihrem Transportmittel zu trennen. Die Fähigkeit kann aus mechanischen oder physikalisch-chemischen Filtereigenschaften abgeleitet werden. Die Fläche ist durch Böden mit einem hohen Filter- und Puffervermögen mit einer hohen Bindung für Schadstoffe gekennzeichnet. Das Wasserspeichervermögen ist ebenfalls hoch einzustufen (Auswertekarten Bodenschutz, LfULG).

Die Empfindlichkeit des Bodens wird u.a. anhand der Erosionsgefährdung durch Wasser eingeschätzt. Auf dem Flurstück ist eine hohe Erosionsgefährdung durch Wasser ausgewiesen (Stufe 4 nach DIN 19708). Die Bodenfunktionen werden durch die Anpflanzungen von standortgerechten Gehölzen aufgewertet.

Die Schutzwürdigkeit eines Bodens hinsichtlich seiner biotischen Lebensraumfunktion wird anhand der Kriterien Seltenheit, Natürlichkeit, Wasserhaushalt und Trophiezustand bemessen. Hochbedeutend als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort für natürliche Vegetation werden daher lediglich Böden mit besonderen Standortfaktoren bewertet, die den Geltungsbereich nicht tangieren.

Mit der geplanten Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt, da im Bereich versiegelter Flächen sämtliche Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion, Lebensraumfunktion) vollständig verloren gehen. Aufgrund der geringen Flächenversiegelung und insbesondere aufgrund der geplanten Entsiegelung (Schuppen) auf der Vorhabenfläche kann die Beeinträchtigung des Bodens als nachrangig eingeschätzt werden.

Im geplanten Baubereich sind laut Sächsischem Altlastenkataster keine Altlastenverdachtsflächen registriert.

Oberflächenwasser, Grundwasser

Hydrogeologisch gehört der Geltungsbereich dem hydrogeologischen Teilraum „Sächsisches Granulit-Massiv“ an. Das Festgestein stellt einen Kluftgrundwasserleiter dar. Hier zirkuliert Grundwasser auf hydraulisch wirksamen Trennflächen von Klüften und Störungen.

Der Langenberger Bach tangiert das Flurstück 45/1 Gemarkung Falken. Wie bereits beschrieben wird der Bach bzw. der Gewässerrandstreifen durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Infolge der Versiegelung von bisher unverdichteten Flächen bzw. durch die Verdichtung in der Bauphase kommt es zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate (Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens). Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens und der geringen Neuversiegelung ist der Eingriff für das Schutzgut Wasser unerheblich.

Aufgrund der Lage wird auf die Betroffenheit durch wild abfließendes Wasser verwiesen. Gemäß § 37 Abs. 1 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf weiterhin nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Bei Niederschlägen ist mit Wasserabfluss vom Feldbereich, insbesondere im Bereich der oberen Grundstücke, zu rechnen.

Klima

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).

Für den weiteren Planungsraum sind die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen als Kaltluftentstehungsgebiete mit Siedlungsbezug zu nennen. Kaltluft bildet sich über gehölzfreien Flächen mit niedriger Vegetation, z .B. Wiesen oder Felder, wo der Boden in wolkenfreien „Strahlungsnächten“ die tagsüber gespeicherte Wärme nachts ungehindert in die Atmosphäre abstrahlen kann. Gehölzstrukturen im Umfeld des Planungsgebietes besitzen klimatisch verbessernde Funktionen im Siedlungsbereich.

In Bezug auf das Schutzgut Klima/ Luft sind aufgrund der im Umfeld vorhandenen Grünflächen und der gut durchgrüneten Siedlungsflächen mit der Realisierung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Immissionsschutz

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Nach ersten Einschätzungen ist die Wohnbebauung mit der benachbarten bestehenden Bebauung grundsätzlich verträglich. Das Satzungsgebiet kann den angrenzenden Wohnbauflächen zugeordnet werden und hat einen vergleichbaren Schutzanspruch gegenüber Immissionen (Mischgebiet). Überschreitungen der in MI geltenden schalltechnischen Orientierungswerte sind derzeit im Satzungsgebiet nicht zu erwarten. Am Standort können jedoch bei der Bearbeitung der unmittelbar benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise Geruchs-, Geräusch- und Staubimmissionen auftreten.

Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung

Die Umgebung von Falken sowie die Gemeinde selbst sind vom regionaltypischen Charakter des Mulde-Lösshügellandes geprägt. Die Landschaft ist geprägt durch flachwellige bis hügelige Hochflächen, die nur ein geringes Relief aufweisen. Die Plateaugebiete liegen überwiegend auf 280 bis 380 m Höhe. Der höchste Punkt des Orts und der gesamten Gemeinde Callenberg ist die Langenberger Höhe (484 m ü. NHN), von der man eine gute Sicht über das gesamte Gemeindegebiet hat. Die Plateauflächen werden getrennt durch 50 bis 80 m und teilweise sogar bis 120 m tiefe Kerbtäler, die durch die vom Erzgebirge herunterkommenden Flüsse eingeschnitten wurden.

Da sich die Fläche der Ergänzungssatzung in Privatbesitz befindet ist sie für die landschaftsbezogene Erholung ohne Bedeutung. Die Fläche ist von der Rathausstraße nicht einsehbar.

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 zu berücksichtigen:

- weitestgehend Erhalt der vorhandenen Gehölze im Geltungsbereich. 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
- Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen - Ausgleichsmaßnahme,
- 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),
- Festsetzung wasserdurchlässiger Wege und Zufahrten,
- Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Bodenschutz während der Bauzeit (insbesondere Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG, Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV, DIN 18 915 sowie 19 731),
- Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück,
- allgemeine Sorgfaltspflicht gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 WHG: jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Grundwasser) verbunden sein können, die nach Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind außerhalb ökologisch bedeutender Bereiche anzulegen. Die in Anspruch genommenen Flächen werden nach Beendigung der Bauarbeiten rekultiviert, d. h. in den ursprünglichen Zustand zurückgeführt.
- Die bei der Baumaßnahme einzusetzenden Maschinen und Geräte müssen den Anforderungen des § 3 der 32. Bundes-Immissionsschutzverordnung-BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) vom 29. August 2002 (BGBl. 1 S. 3478) genügen. Die Betriebszeiten dieser Aggregate sind entsprechend § 7 Abs.1 der 32. BImSchV zu gestalten.
- Als Stand der Technik hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch von Bauarbeiten verursachte Geräusche ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen heranzuziehen. Die darin festgelegten gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte betragen im hier vorliegenden allgemeinen Wohngebiet tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) und sind bei den Bauarbeiten einzuhalten.
- Lärmintensive Tätigkeiten sind generell auf die Tageszeit gemäß den Festsetzungen der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm- Geräuschimmissionen“ (07:00 Uhr bis 20:00 Uhr) zu beschränken.

9.3. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Das Vorhaben zur Ergänzung der Wohnbebauung an der Rathausstraße verursacht einen nachhaltig wirksamen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Dieser Eingriff ist unter Berücksichtigung von § 9 Abs. 2 SächsNatSchG i.V. m. § 14 und 15 BNatSchG zu kompensieren. Im Folgenden werden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und der erforderliche Ausgleichsbedarf dargestellt.

Die Kompensationsermittlung erfolgt verbal - argumentativ, um ein hohes Maß an einzelfallbezogener Betrachtung zu ermöglichen und den Formalisierungsgrad zu minimieren. Es ist der derzeitige Zustand (Ist-Zustand) dem geplanten zukünftigen Zustand (Soll-Zustand) von Natur und Landschaft hinsichtlich der vermuteten Flächenversiegelung gegenüberzustellen.

Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes:

Die Erfassung und Bewertung des Naturhaushaltes erfolgt auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung. Es werden die Kartiereinheiten des CIR-Schlüssels zur eindeutigen Codierung herangezogen. Die Biotoptypen werden anhand der Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit / Gefährdung und zeitliche Wiederherstellbarkeit nach ihrer Bedeutung klassifiziert. Entsprechend der Bedeutungsklassen der 5-stufigen Skala wird den Biotoptypen ein Biotopwert / Ausgangswert zugeordnet.

Die geplante Vorhabenfläche umfasst den Gartenbereich des Wohnhauses Rathausstraße 55 (CIR-Code: 94 800).). Der Bereich weist aufgrund seiner intensiven Nutzung und der vorhandenen Strukturen lediglich eine nachrangige Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Die vorhandenen Obstgehölze weisen überwiegend junge Altersstadien auf und verfügen über keine Baumhöhlen oder andere potenzielle Habitatstrukturen für höhlenbewohnende oder besonders geschützte Arten. Hinweise auf Relevanzstrukturen gemäß § 44 BNatSchG liegen nicht vor. Ein etwa 50 m² großer massiver Schuppen, der unmittelbar an das Wohnhaus Nr. 55 angrenzt, wird im Zuge der geplanten Baumaßnahme zurückgebaut. Der Rückbau ist im Sinne der Eingriffsregelung positiv zu bewerten, da hierdurch eine Reduzierung baulicher Überprägung erfolgt.

Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen:

Es ist davon auszugehen, dass durch den Bau eines Gebäudes zzgl. Terrasse, Stellplätze / Garage eine Neuversiegelung von ca. 150 m² bis 200 m² entsteht. Die Versiegelung der bisher un bebauten Fläche führt zu einem dauerhaften Verlust der natürlichen Bodenfunktion und damit zu Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere im Hinblick auf die Speicher- und Regelungsfunktion des Bodens. Dies bewirkt auch eine Verringerung der Grundwasserneubildung und eine Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

Die zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft notwendigen Maßnahmen sollten, wenn möglich immer in einem räumlichen - funktionalen Zusammenhang mit dem verursachten Eingriff stehen. Zur Erzielung des erforderlichen Kompensationsbedarfs werden zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstück 45/1 Gemarkung Falken (Teilbereich) bereitgestellt und als geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen und zeitgleich mit den Bauarbeiten durchzuführen:

A1 Entwicklung einer artenreichen, standortgerechten Hecke

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche A1 entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 45/1 Gemarkung Falken ist zur Randeingrünung auf einer Fläche von ca. 125 m² eine geschlossene, freiwachsende Hecke auf einer Länge von ca. 25 Metern und einer Breite von ca. 5 Metern anzulegen. Für die Gehölzpflanzungen sind gebietseigene Vogelschutz- und Vogelährgehölze unterschiedlicher Wuchshöhe zu verwenden.

A2 Entsiegelung

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird der auf dem Flurstück 45/1 befindliche Schuppen mit einer Grundfläche von rund 50 m² abgerissen und die Fläche vollständig entsiegelt.

Die beiden Maßnahmen kompensieren 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.

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 Rathausstraße diese Zugriffsverbote insbesondere bezüglich streng geschützter Arten verletzen kann.

Vorkommen relevanter Arten im Umfeld des Geltungsbereiches

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG liegen Verbotverletzungen 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.

Es ist auf der Vorhabenfläche lediglich mit Arten zu rechnen, die in Sachsen weit verbreitet sind und nicht auf einen speziellen Standort angewiesen sind und somit ausweichen können. Es ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang der umgebenden Nutzflächen weiterhin erfüllt wird.

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 aktuellem Kenntnisstand verletzt die Satzung unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme keine artenschutzrechtlichen Verbote. Es ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang der umgebenden Nutzflächen weiterhin erfüllt wird. 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, geophysikalische, 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 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