



E I N L A D U N G

(§ 36 Abs. 3 SächsGemO)

Zu der am **Dienstag, dem 01.09.2026, 19:00 Uhr**
Rathaus Callenberg, Rathausstraße 40,
OT Falken, 09337 Callenberg

stattfindenden

- öffentlichen -

08. Sitzung des Gemeinderats im Jahr 2026

wird hiermit herzlich eingeladen.

T A G E S O R D N U N G

öffentlicher Teil ab 19:00 Uhr

- TOP 1:** Feststellen der ordnungsgemäßen Einberufung der Sitzung,
Feststellen der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit,
Feststellen der Tagesordnung
- TOP 2:** Bestätigung Protokoll vom 25.06.2026
Bestätigung Protokoll vom 16.06.2026
- TOP 3:** Haushaltsdurchführung 1. Halbjahr 2026
Beschluss 57/2026 – Informationsvorlage
- TOP 4:** Erweiterung des Hortes an der Grundschule Callenberg
Los 03 - Rohbauarbeiten
hier: Nachtrag zur Vergabe von Bauleistungen
Beschluss 52/2026
- TOP 5:** Abwägung der Behördenbeteiligung sowie der Beteiligung der sonstigen Träger
öffentlicher Belange zum Entwurf der Ergänzungssatzung für einen Bereich an
der Langenberger Straße Teilflurstück 29/6, Gemarkung Meinsdorf (Planstand
April 2026) - Abwägungsbeschluss
Beschluss 53/2026

- TOP 6:** Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung für einen Bereich an der an der Langenberger Straße Teilflurstück 29/6, Gemarkung Meinsdorf in der Fassung vom Juli 2026
Beschluss 54/2026
- TOP 7:** Abwägung der Behördenbeteiligung sowie der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Langenberger Straße Teilflurstück 147, Gemarkung Meinsdorf (Planstand April 2026) - Abwägungsbeschluss
Beschluss 55/2026
- TOP 8:** Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung für einen Bereich an der an der Langenberger Straße Teilflurstück 147, Gemarkung Meinsdorf in der Fassung vom Juli 2026
Beschluss 56/2026
- TOP 9:** Einwohnerfragestunde (max. 30 min.)
- TOP 10:** Sonstiges/ Informationen der Verwaltung
- TOP 11:** Anfragen der Gemeinderäte

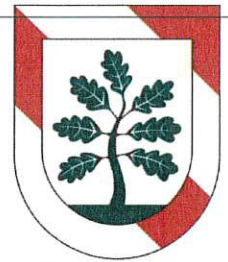
Alle Bürgerinnen und Bürger sind recht herzlich eingeladen!

Mit freundlichen Grüßen

Daniel Röthig
Bürgermeister



GEMEINDE CALLENBERG



Information des Gemeinderats

Gegenstand: Haushaltsdurchführung 1. Halbjahr 2026									
gesetzliche Grundlage: § 75 Abs. 5 SächsGemO									
Beschluss-Nr.: <u>57/2026</u> ☒ Öffentlich ☐ Nichtöffentlich Sitzungsdatum: 01.09.2026									
1. Vorberatung/ Lesung:	Datum	Abstimmung				Ergebnis			
		an- wesend	Ja	Nein	Ent- haltung	ange- nommen	abge- lehnt	ver- ändert	abge- wiesen
Verwaltungs- und Sozialausschuss						☐	☐	☐	☐
Technischer Ausschuss						☐	☐	☐	☐
Gemeinderat						☐	☐	☐	☐
						☐	☐	☐	☐
Bereits gefasste Beschlüsse:									
Aufzuhebende Beschlüsse:									
2. Information des Gemeinderates:									
Der beiliegende Bericht zur Haushaltsdurchführung im 1. Halbjahr 2026 wird zur Kenntnis genommen.									
3. Haushaltsmittel:									
Nachzuweisen unter Produktsachkonto:									
Einnahmen:									
Ausgaben:									
Haushalts-Ansatz:									
noch verfügbar: _____ Datum: _____									
3.1 Finanzierung:									
A: ☐ im Rahmen der Haushaltssatzung ☐ überplanmäßig									
B: ☐ keine haushaltsmäßige Berührung ☐ außerplanmäßig									
C: ☐ im Rahmen der vorl. Haushaltsführung ☐									
D: ☐ Nachtragssatzung notwendig									
Deckungsvorschlag (= bei C, D und bei überplanmäßig, außerplanmäßig anzugeben!):									
☐ Minderausgaben bei Haushaltsstelle:									
☐ Mehreinnahmen bei Haushaltsstelle:									
☐ zusätzliche Rücklagenentnahme:									
3.2 Folgekosten:									
☐ Folgekosten entstehen nicht ☐ Folgekosten wurden eingestellt									
☐ Folgekosten sind einzustellen									
voraussichtliche Höhe für									
- das laufende Haushaltsjahr:									
- ein Folgejahr:									
Folgekosten ermittelt von:									
3.3 Bestätigung durch Kämmerei:									
 _____ Daniel Röthig Bürgermeister  _____ Fachbereichsleiterin Finanzverwaltung									

4. Eingereicht durch:☒ Bürgermeister ☐ Haupt-/Ordnungsamt ☒ Kämmerei ☐ Baubereich ☐ Bauhof

zuständiger Bereichsleiter

**5. Beschluss-
fassung:
- entfällt -****Abstimmung**

anwesend

Ja

Nein

Enthaltung

-

-

-

-

davon befangen:

Ergebnisange-
nommenabge-
lehntver-
ändertabge-
wiesen☐☐☐☐**6. Begründung:**

Nach § 75 Abs. 5 SächsGemO ist der Gemeinderat schriftlich über die Durchführung des Haushaltes (Haushaltsvollzug) zur Mitte des Haushaltsjahres zu unterrichten.

7. ausgereichte Unterlagen / Anlagen:

Bericht zur "Haushaltsdurchführung 1. Halbjahr 2026" vom 05.08.2026

8. bearbeitet von: Silke Müller**am:** 10.08.2026**9. Ausfertigung des Beschlusses nach der Sitzung:**

Datum

Unterschrift des Schriftführers


Daniel Röthig
Bürgermeister

Haushaltsdurchführung 1. Halbjahr 2026

Gemäß § 75 Abs. 5 SächsGemO gilt folgendes:

„Der Bürgermeister unterrichtet den Gemeinderat und die Rechtsaufsichtsbehörde in der Mitte des Haushaltsjahres schriftlich über wesentliche Abweichungen vom Haushaltsplan, insbesondere bei der Entwicklung der Erträge und Aufwendungen, der Einzahlungen und Auszahlungen, der Inanspruchnahme der Kreditermächtigungen, dem Schuldenstand der Gemeinde und über die von der Gemeinde übernommenen Bürgschaften, Verpflichtungen aus Gewährverträgen und kreditähnlichen Rechtsgeschäften sowie über den Vollzug des Haushaltsstrukturkonzeptes. § 76 Abs. 1 Satz 2 gilt entsprechend.“

Die Haushaltssatzung 2026 einschl. Haushaltsplan und Anlagen wurde vom Gemeinderat am 26.05.2026 in öffentlicher Sitzung beschlossen.
Der Haushalt 2026 ist seit 29.06.2026 rechtskräftig.

Die Zahlen und Daten basieren auf einer vorläufigen Jahresrechnung mit dem Stand 09.07.2026. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es schwierig ist, aus diesem vorläufigen Ergebnis, welches lediglich eine Momentaufnahme zur Jahresmitte darstellt, Rückschlüsse auf das tatsächliche Jahresergebnis zu ziehen.

1. Ergebnisrechnung

Unabhängig vom Druckdatum der Ergebnisrechnung (Anlage) umfassen die ausgewiesenen Ist-Beträge unterschiedliche Zeiträume. Das wird besonders deutlich beim Vergleich der beiden Spalten „Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres“ und „Vergleich Ist/Ansatz“. So werden in der Spalte „Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres“ u.a. folgende Zeiträume berücksichtigt:

- Realsteuern – gesamtes Jahr entsprechend Jahresveranlagung,
- Einkommensteuer und Umsatzsteuer entspricht 4 Quartalsraten –
1 Rate Einkommensteuer und 2 Raten Umsatzsteuer eingegangen,
- privatrechtliche Leistungsentgelte - Stand abgerechnete Monatsbeträge
- Verbuchung der aufgelösten Sonderposten sowie der Abschreibungen erfolgt erst zum Jahresende

1.1 Erträge

Realsteuern

Die Zahlen bei der Grund- und Gewerbesteuer zeigen die Werte des voraussichtlichen Jahresergebnisses, welches sich nach der letzten Veranlagung ergibt.

Grundsteuer A				
Planansatz	42.000 €			
aktuelle Jahressollstellung	34.436 €	Mehr-/Mindererträge		-7.564 €
Ist-Ertrag	17.576 €	Planansatz		42%
Grundsteuer B				
Planansatz	400.000 €			
aktuelle Jahressollstellung	438.758 €	Mehr-/Mindererträge		38.758 €
Ist-Ertrag	229.731 €	Planansatz		57%
Gewerbesteuer				
Planansatz	900.000 €			
aktuelle Jahressollstellung	644.330 €	Mehr-/Mindererträge		-255.670 €
Ist-Ertrag	195.000 €	Planansatz		22%

Bei den Grundsteuern gehen wir zum Jahresende insgesamt von einer Erfüllung der Planansätze aus.

Der Planansatz für die Gewerbesteuer wurde mit 900.000 € veranschlagt, laut der aktuellen Jahressollstellung muss jedoch mit erheblichen Mindereinnahmen in diesem Bereich gerechnet werden. Entsprechend der aktuellen Veranlagungen werden voraussichtlich nur 644 T€ erreicht

Dies resultiert vor allem aus dem Weggang eines erfolgreichen Unternehmens sowie aus Änderungen der Vorauszahlungen für 2026 und Rückzahlungen für 2024 und 2025 für große ortsansässige Firmen.

Anteile an Einkommen- und Umsatzsteuern

Bisher sind eine von vier Raten zum Einkommensteueranteil und zwei Raten Umsatzsteueranteil eingegangen.

Gemeindeanteil an der Einkommensteuer			
Planansatz	1.900.000 €		
vorauss. Jahresergebnis	1.917.000 €	Mehr-/Mindererträge	17.000 €
Ist-Ertrag	509.724 €	Planansatz	27%
Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer			
Planansatz	180.000 €		
vorauss. Jahresergebnis	180.000 €	Mehr-/Mindererträge	
Ist-Ertrag	77.801 €	Planansatz	43%

Die Planansätze basieren auf den Orientierungsdaten zum SächsFAG vom 10.10.2025.

Zuwendungen und Umlagen sowie aufgelöste Sonderposten

Schlüsselzuweisungen vom Land			
Planansatz	1.821.500 €		
vorauss. Jahresergebnis	1.821.575 €	Mehr-/Mindererträge	575 €
Ist-Ertrag	1.059.103 €	Planansatz	58%
Landeszuschüsse Tagesmutter, Kindertagesstätten			
Planansatz	1.100.000 €		
vorauss. Jahresergebnis	1.100.557 €	Mehr-/Mindererträge	557 €
Ist-Ertrag	637.466 €	Planansatz	58%

Die allgemeinen Schlüsselzuweisungen werden lt. Festsetzungsbescheid in der geplanten Höhe erwartet. Aufgrund der hohen eigenen Steuerkraft der Gemeinde in den Jahren 2024 und 2025 fallen die Schlüsselzuweisungen gegenüber 2025 um rd. 348 T€ geringer aus. Die Landeszuschüsse für die Kindertagesstätten sowie die Tagesmutter werden ebenfalls in der geplanten Höhe erwartet. Aufgelöste Sonderposten werden erst zum Jahresende verbucht.

Privatrechtliche Leistungsentgelte

(Erträge aus Mieten, Pachten, Benutzungsgebühren)

privatrechtliche Leistungsentgelte			
Planansatz	422.200 €		
Ist-Ertrag	218.814 €	Planansatz	52%

Kostenerstattungen und Umlagen

Kostenerstattungen Wahlen, Kita's			
Planansatz	65.500 €		
Ist-Ertrag	53.935 €	Planansatz	82%

Für Kinder aus anderen Kommunen, die unsere Einrichtungen besuchen, erhalten wir entsprechende Erstattungen von diesen Kommunen.

Finanzerträge

Dazu zählen Zinserträge für Geldanlagen sowie Gewinnanteile aus Strom- und Gasversorgung.

Zinserträge			
Planansatz	20.000 €		
Ist-Ertrag	11.553 €		58%
Gewinnanteile			
Planansatz	87.500 €		
Ist-Ertrag	1.563 €	Planansatz	2%

Die Zinserträge resultieren aus 3 Festgeldanlagen der Gemeinde, die zu unterschiedlichen Terminen gekündigt werden können, um die Liquidität jederzeit zu gewährleisten.

Die Gewinnausschüttung der KBE erfolgt erst im Dezember eines jeden Jahres.

Sonstige ordentliche Erträge

sonstige Erträge (Konzess.abgaben, Bußgelder, Nachzahlungszinsen...)				
Planansatz	136.000 €			
Ist-Ertrag	30.855 €	Planansatz		23%

Konzessionsabgaben werden für Strom und Gas je gelieferte Kilowattstunde vereinbart und als Entgelt an die Gemeinde gezahlt. Von einer Erfüllung der veranschlagten Planansätze wird ausgegangen.

1.2 Aufwendungen

Personalaufwendungen

Personalaufwendungen				
Planansatz	1.845.500 €			
Ist-Aufwendungen	835.688 €	Planansatz		45%

Die verbuchten Personalkosten im 1. Halbjahr betragen 835.688 €.

In das zweite Halbjahr fallen zusätzlich die Zahlung der Weihnachtszuwendung und des Leistungsentgeltes an die Beschäftigten.

Alle 4 Raten der Umlage an den Kommunalen Versorgungsverband Sachsen (KVS) wurden in Höhe von 102.000 € bereits zum Soll gestellt, 2 Raten sind dem 1. Halbjahr zuzurechnen.

Für das 2. Halbjahr wurden Personalkosten in Höhe von ca. 862 T€ ermittelt. Damit betragen die Personalkosten zum Jahresende voraussichtlich 1.698 T€.

Zum jetzigen Stand ergeben sich gegenüber dem Planansatz von 1.846 T€ voraussichtlich Minderausgaben von rd. 148 T€.

Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen				
Planansatz	1.851.800 €			
Ist-Aufwendungen	685.851 €	Planansatz		37%

Insgesamt wurden für Sach- und Dienstleistungen 1.852 T€ veranschlagt. Grundsätzlich werden die zur Verfügung stehenden Mittel in diesem Bereich sparsam bewirtschaftet, nach Möglichkeit werden sich abzeichnende Mehraufwendungen bei einzelnen Positionen durch Minderaufwendungen an anderer Stelle ausgeglichen. Leider ist der Bereich der Sach- und Dienstleistungen aber auch äußerst unsicher zu beurteilen, da der laufende Betrieb der öffentlichen Einrichtungen, die zum Teil in einem reparatur- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand sind, hohen Risiken unterliegt.

Planmäßige Abschreibungen

Die Verbuchung der Abschreibungen erfolgt erst zum Jahresende.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Zinsen u.ä. Aufwendungen				
Planansatz		29.400 €		
Ist-Aufwendungen		4.756 €		16%

Zinsaufwendungen sind entsprechend der Belastungen aus den vorhandenen und neu geplanten Krediten veranschlagt und fließen planmäßig ab.

Transferaufwendungen

Kreisumlage				
Planansatz		1.907.700 €		
Festsetzung		1.907.672 €		-28 €
Ist-Aufwendungen		953.836 €	Planansatz	50%

Zuschüsse Kita's, Tagesmutter				
Planansatz		2.445.000 €		
Festsetzung				
Ist-Aufwendungen		1.294.684 €	Planansatz	53%

Die Festsetzung der Kreisumlage erfolgt nach dem Umlagesatz, bezogen auf die Umlagegrundlagen der kreisangehörigen Gemeinden. Dieser liegt, wie bereits im Vorjahr, bei 33,96 v.H., bezogen auf die Umlagegrundlagen der kreisangehörigen Gemeinden. Der Planansatz beträgt 1.907.700 T€, der Festsetzungsbescheid liegt bei 1.907.672,11 €.

Die veranschlagten Mittel für die Zuschüsse an die Freien Träger der Kindertagesstätten und die Tagesmutter werden voraussichtlich erreicht.

Die Mittel zur Unterstützung der Kirchgemeinden belaufen sich auf rd. 5 T€ jährlich. Die Zuschüsse an unsere Vereine mit insgesamt 20 T€ sind bereits bzw. werden noch ausgezahlt.

Sonstige ordentliche Aufwendungen

Die sonstigen ordentlichen Aufwendungen (Abgeordnetenentschädigung, Aufwendungen Ortschaftsräte, Erstattungen für Meldeamt u.a.) wurden bisher mit rd. 33 % in Anspruch genommen. Von einer Ausschöpfung der geplanten Mittel bis zum Jahresende wird ausgegangen.

1.3 Außerordentliche Erträge und Aufwendungen

Außerordentliche Erträge wurden bisher nicht verbucht (Planansatz 40.000 €). Dabei handelt es sich um Veräußerung von Anlagevermögen.

Außerordentliche Aufwendungen wurden bisher in Höhe von 2 T€ gebucht (Planansatz 5.000 €).

1.4 Über- und außerplanmäßige Aufwendungen

Da wir uns bis 28.07.2026 noch in der haushaltslosen Zeit befanden, wurden keine über- bzw. außerplanmäßigen Aufwendungen bewilligt.

2. Stand der wesentlichen Investitionsmaßnahmen

Rad- und Wanderwege

Für die Weiterführung des Radwegebaus stehen 2026 rd. 880T€ zur Verfügung, tatsächlich umgesetzt wurden bisher 41 T€.

Anbau Hort Grundschule Langenberg

Für den dringend erforderlichen Hortanbau stehen im Jahr 2026 Mittel in Höhe von 1.800 T€ zur Verfügung. Es fand eine europaweite Ausschreibung statt, die Auftragsvergabe ist erfolgt. Mit der Baumaßnahme wurde direkt nach Beendigung des Schuljahres begonnen.

Bisher ist ein Mittelabfluss in Höhe von 144 T€ zu verzeichnen.

Brücke Turnhallenstraße Langenchursdorf

Im Haushalt 2026 sind für den Neubau der Brücke 360 T€ veranschlagt, bisher wurden noch keine Auszahlungen geleistet.

3. Schuldenstand und Bürgschaften

Schuldenstand zum 01.01.2026	332.556 €
Tilgungen im 1. Halbjahr 2026	- 17.738 €
Stand der Verschuldung zum 30.06.2026	314.818 €

Die Haushaltssatzung 2026 enthält eine Ermächtigung zur Aufnahme eines Darlehns für den Hortanbau in Höhe von 1 Mio. €.

Die Gemeinde hat des Weiteren keine Verpflichtungen aus Bürgschaften oder Gewährverträgen sowie kreditähnlichen Rechtsgeschäften übernommen.

Ein Haushaltsstrukturkonzept musste bisher nicht erstellt werden.

4. Kassenbestand / Liquidität

Die Haushaltssatzung der Gemeinde enthält eine Ermächtigung zur Aufnahme von Kassenkrediten in Höhe von 1.100 T€. Bisher wurde dieser nicht in Anspruch genommen.

Kassenstand zum 01.01.2026	3.741.984,51 €
Zahlungsmittelsaldo aus laufender Verwaltungstätigkeit	- 602.525,22 €
Zahlungsmittelsaldo aus Investitionstätigkeit	+ 126.620,42 €
Auszahlungen für Tilgungsleistungen	- 17.737,56 €
Saldo aus durchlaufenden Geldern	- 411.771,16 €
(insbesondere Einnahmen, die noch nicht zugeordnet werden konnten wie z.B. Mietabrechnungen, Fördermittel Hochwasser etc.)	
Summe Zahlungsmittelsaldo / Mittelabfluss 1. Halbjahr	- 905.413,52 €
Kassenstand zum 01.07.2026	2.342.928,63 €

5. Zusammenfassung

Wie in der Anlage ersichtlich, ergibt sich nach heutigem Stand zur Jahresmitte 2026 eine Verbesserung des ordentlichen Ergebnisses um ca. 1.425 T€ von - 2.065 T€ auf -640 T€.

Unter Berücksichtigung des Sonderergebnisses ergibt sich derzeit ein Gesamtergebnis von - 641 T€.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass noch keine Erträge aus der Auflösung von Sonderposten sowie noch keine Abschreibungen gebucht sind, die das Ergebnis verschlechtern werden.

Insgesamt liegen die Erträge zum Ende des 1. Halbjahres bei 66 % der geplanten ordentlichen Erträge unter Beachtung der Erläuterungen zu Punkt 1.

Bei den ordentlichen Aufwendungen wurden bisher rd. 60 % des gesamten Planansatzes in Anspruch genommen.

Die dargestellten rückläufigen Einnahmen bei den Schlüsselzuweisungen (insbesondere weniger Einwohner) und Gewerbesteuern können nicht durch andere Einnahmen kompensiert werden.

Deshalb ist es umso mehr geboten, bestehende Standards auf den Prüfstand zu stellen und gegebenenfalls abzusenken.

Auch in diesem Haushalt können die Investitionen, die im Finanzplan bereits deutlich zurückgefahren wurden, nur durch Verringerung der liquiden Mittel bzw. Aufnahme eines Kommunaldarlehens finanziert werden.

Callenberg, 05.08.2026

Ergebnisrechnung 2026

Muster 1
(zu § 49 der Sächsischen HVO)

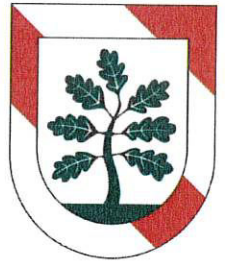
Ertrags- und Aufwandsarten		Ergebnis des Vorjahres	Planansatz 1 des Haushaltsjahres	Fortgeschriebener Ansatz des Haushaltsjahres	Ist-Ergebnis des Haushaltsjahres	Vergleich Ist/fortgeschriebener Ansatz (Spalte 4 / Spalte 3)
		1	2	3	4	5
1	Steuern und ähnliche Abgaben	3.938.339,55	3.438.500	3.438.500,00	1.722.660,07	-1.715.839,93
	darunter: Grundsteuer A und B	448.497,28	442.000	442.000,00	473.233,85	31.233,85
	Gewerbesteuer	1.309.497,08	900.000	900.000,00	644.330,27	-255.669,73
	Gemeindeanteil an der Einkommensteuer	1.961.193,78	1.900.000	1.900.000,00	509.723,80	-1.390.276,20
2	Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer	201.451,42	180.000	180.000,00	77.801,32	-102.198,68
	Zuweisungen und Umlagen nach Arten sowie aufgelöste Sonderposten	3.589.881,22	3.794.050	3.794.050,00	3.208.727,37	-585.322,63
	darunter: allgemeine Schlüsselzuweisungen	2.169.989,57	1.821.500	1.821.500,00	1.821.575,00	75,00
	sonstige allgemeine Zuweisungen	1.894,40	2.000	2.000,00	1.867,60	-132,40
3	allgemeine Umlagen	0,00	0	0,00	0,00	0,00
	aufgelöste Sonderposten	0,00	533.850	533.850,00	0,00	-533.850,00
	sonstige Transfererträge	0,00	0	0,00	0,00	0,00
	öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	18.400,25	12.500	12.500,00	7.724,86	-4.775,14
4	privatrechtliche Leistungsentgelte	313.941,74	422.200	422.200,00	218.813,78	-203.386,22
5	Kostenerstattungen und Kostenumlagen	164.633,06	65.500	65.500,00	53.834,89	-11.565,11
6	Zinsen und sonstige Finanzerträge	111.332,00	107.500	107.500,00	13.116,89	-94.383,11
7	aktivierte Eigenleistungen und Bestandsveränderungen	0,00	0	0,00	0,00	0,00
8	sonstige ordentliche Erträge	369.867,00	136.000	136.000,00	30.855,41	-105.144,59
9	ordentliche Erträge (Nummern 1 bis 9)	8.506.394,82	7.976.250	7.976.250,00	5.255.833,27	-2.720.416,73
10	Personalaufwendungen	1.686.055,05	1.845.500	1.845.500,00	884.856,60	-960.643,40
11	darunter: Aufwendungen für Rückstellungen für Entgeltzahlungen für Zeiten der Freistellung von der Arbeit	0,00	0	0,00	0,00	0,00
12	darunter: Aufwendungen für Rückstellungen für Entgeltzahlungen für geleistete Investitionsfördermaßnahmen	0,00	0	0,00	0,00	0,00
13	sonstige ordentliche Aufwendungen	1.434.720,71	1.710.750	1.851.768,69	685.850,73	-1.165.917,96
14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	3.916,16	1.012.800	1.012.800,00	0,00	-1.012.800,00
15	Abschreibungen im ordentlichen Ergebnis	3.140,30	29.400	29.400,00	4.755,92	-24.644,08
16	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	4.306.108,75	4.483.600	4.483.600,00	4.049.501,29	-434.098,71
17	Transferaufwendungen und Abschreibungen auf Sonderposten für geleistete Investitionsfördermaßnahmen	0,00	0	0,00	0,00	0,00
18	darunter: Abschreibungen auf Sonderposten für geleistete Investitionsfördermaßnahmen	529.227,00	817.550	818.100,00	270.552,58	-547.547,42
19	sonstige ordentliche Aufwendungen	7.963.167,97	9.899.600	10.041.168,69	5.895.517,12	-4.145.651,57
20	ordentliche Aufwendungen (Nummern 11 bis 17)	543.226,85	-1.923.350	-2.064.918,69	-539.683,85	1.425.234,84
21	außerordentliche Erträge	40.034,75	40.000	40.000,00	871,48	-39.128,52
22	außerordentliche Aufwendungen	3.934,73	5.000	5.000,00	2.253,72	-2.746,28
23	Sonderergebnis (Nummer 20 / Nummer 21)	36.100,02	35.000	35.000,00	-1.382,24	-36.382,24
24	Gesamtergebnis als Überschuss oder Fehlbetrag (Nummern 19+22)	579.326,87	-1.888.350	-2.029.918,69	-641.856,09	1.388.852,60
25	Abdeckung von Fehlbeträgen des ordentlichen Ergebnisses aus Vorjahren	0,00	0	0,00	0,00	0,00
26	Abdeckung von Fehlbeträgen des Sonderergebnisses aus Vorjahren	0,00	0	0,00	0,00	0,00
27	Verrichtung eines Fehlbetrages im ordentlichen Ergebnis mit dem Basiskapital gemäß § 72 Absatz 3 Satz 3 SächsGemO	0,00	432.200	432.200,00	0,00	-432.200,00
28	Verrichtung eines Fehlbetrages im Sonderergebnis mit dem Basiskapital gemäß § 72 Absatz 3 Satz 3 SächsGemO	0,00	0	0,00	0,00	0,00
29	verbleibendes Gesamtergebnis [(Nummer 23 + 26 + 27) / (Nummern 24 + 25)]	579.326,87	-1.456.150	-1.597.718,69	-641.856,09	956.652,60

Ergebnisrechnung - Blatt 2

nachrichtlich: Verwendung des Jahresergebnisses

	Betrag in EUR
1 Überschuss des ordentlichen Ergebnisses, der in die Rücklage aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses eingestellt wird. danunter: Zuführung zur Rücklage aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses aus Verrechnungen gemäß § 72 Absatz 3 Satz 3 SächsGemO	
2 Überschuss des Sonderergebnisses, der in die Rücklage aus Überschüssen des Sonderergebnisses eingestellt wird. danunter: Zuführung zur Rücklage aus Überschüssen des Sonderergebnisses aus Verrechnungen gemäß § 72 Absatz 3 Satz 3 SächsGemO	
3 Fehlbetrag des Gesamtergebnisses, der mit der Rücklage aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses verrechnet wird	
4 Fehlbetrag des Gesamtergebnisses, der mit der Rücklage aus Überschüssen des Sonderergebnisses verrechnet wird	
5 Fehlbetrag des ordentlichen Ergebnisses, der auf die Folgejahre vorzutragen ist	
6 Fehlbetrag des Sonderergebnisses, der auf die Folgejahre vorzutragen ist	

ursprünglicher Planansatz, gegebenenfalls in der Fassung eines Nachtragshaushaltes



Beschluss des Gemeinderats

Gegenstand: Erweiterung des Hortes an der Grundschule Callenberg
Los 03 - Rohbauarbeiten
hier: Nachtrag zur Vergabe von Bauleistungen

gesetzliche Grundlage: § 28 SächsGemO

Beschluss-Nr.: 52/2026

☒ Öffentlich

☐ Nichtöffentlich

Sitzungsdatum: 01.09.2026

1. Vorberatung/ Lesung:	Datum	Abstimmung				Ergebnis			
		an- wesend	Ja	Nein	Ent- haltung	ange- nommen	abge- lehnt	ver- ändert	abge- wiesen
Verwaltungs- und Sozialausschuss	25.08.2026	5	5	0	0	☒	☐	☐	☐
Technischer Ausschuss	25.08.2026	5	5	0	0	☒	☐	☐	☐
Gemeinderat	01.09.2026					☐	☐	☐	☐
						☐	☐	☐	☐

Bereits gefasste Beschlüsse:

Aufzuhebende Beschlüsse:

2. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat möge beschließen:

Der Nachtrag für das Los 03 - Rohbauarbeiten für die Erweiterung des Hortes an der Grundschule Callenberg wird an die Firma Bauunternehmen Wolf GmbH, Dorfstraße 7b, 04618 Göpfersdorf in Höhe von 45.189,83 Euro (brutto) vergeben.

3. Haushaltsmittel: (vom Fachamt auszufüllen)

Nachzuweisen unter Produktsachkonto: 111305-11201-7851100

Einnahmen:

Ausgaben: 45.189,83 Euro

Haushalts-Ansatz:

noch verfügbar:

Datum: 10.08.2026

3.1 Finanzierung:

- A: ☒ im Rahmen der Haushaltssatzung ☐ überplanmäßig
B: ☐ keine haushaltsmäßige Berührung ☐ außerplanmäßig
C: ☐ im Rahmen der vorl. Haushaltsführung ☐
D: ☐ Nachtragssatzung notwendig
E: ☐ steuerlich relevant

Deckungsvorschlag (= bei C, D und bei überplanmäßig, außerplanmäßig anzugeben!):

- ☐ Minderausgaben bei Haushaltsstelle:
☐ Mehreinnahmen bei Haushaltsstelle:
☐ zusätzliche Rücklagenentnahme:

3.2 Folgekosten:

- ☐ Folgekosten entstehen nicht ☐ Folgekosten wurden eingestellt
☐ Folgekosten sind einzustellen
voraussichtliche Höhe für
- das laufende Haushaltsjahr:
- ein Folgejahr:

Folgekosten ermittelt von:

3.3 Bestätigung durch Kämmerei:


Fachbereichsleiterin Finanzverwaltung


Daniel Röthig
Bürgermeister

4. Eingereicht durch:☒ Bürgermeister☐ Haupt-/Ordnungsamt☐ Kämmerei☒ Bauamt☐ Bauhof

zuständiger Bereichsleiter**5. Beschluss-
fassung:****Abstimmung**

anwesend

Ja

Nein

Enthaltung

Ergebnisange-
nomm
en

abgelehnt

ver-
ändertabge-
wiesen

davon befangen:

6. Begründung:

Nach erfolgter Vergabe des Los 03 - Rohbauarbeiten am 26.05.2026, Beschluss Nr. 29/2026 zur Erweiterung des Hortes an der Grundschule Callenberg wurde das 1. Nachtragsangebot der Fa. Bauunternehmen Wolf Göpfersdorf GmbH vom 18.07.2026 eingereicht.

Aufgrund der nachträglich auferlegten Vorgaben des Statikers mussten in allen Etagen Aussteifungen eingebaut werden, ansonsten hätte eine Nichtumsetzung des Planes gedroht.

Die Einheitspreise wurden vom zuständigen Ingenieurbüro geprüft und sind ortsüblich sowie auskömmlich.

Derzeit liegen die vergebenen Gesamtbaukosten unterhalb der Gesamtkostenschätzung.

Es wird empfohlen, der Fa. Bauunternehmen Wolf GmbH, Dorfstraße 7b, 04618 Göpfersdorf den Auftrag zum Nachtrag in Höhe von 45.189,83 Euro zu erteilen.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, der umseitig genannten Beschlussvorlage seine Zustimmung zu erteilen.

7. ausgereichte Unterlagen / Anlagen:

Das Nachtragsangebot ist im Bauamt bei Frau Haubold bei Interesse einzusehen.

8. bearbeitet von: Nicole Haubold**am:** 10.08.2026**9. Ausfertigung des Beschlusses nach der Sitzung:**

Datum

Unterschrift des Schriftführers



Daniel Röthig
Bürgermeister



Beschluss des Gemeinderats

Gegenstand: Abwägung der Behördenbeteiligung sowie der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Langenberger Straße Teilflurstück 29/6, Gemarkung Meinsdorf (Planstand April 2026) - Abwägungsbeschluss

gesetzliche Grundlage: § 28 SächsGemO, § 34 BauGB

Beschluss-Nr.: 53/2026

☒ Öffentlich

☐ Nichtöffentlich

Sitzungsdatum: 01.09.2026

1. Vorberatung/ Lesung:	Datum	Abstimmung				Ergebnis			
		an- wesend	Ja	Nein	Ent- haltung	ange- nommen	abge- lehnt	ver- ändert	abge- wiesen
Verwaltungs- und Sozialausschuss	25.08.2026	5	5	0	0	☐	☐	☐	☐
Technischer Ausschuss	25.08.2026	5	5	0	0	☐	☐	☐	☐
Gemeinderat	01.09.2026					☐	☐	☐	☐
						☐	☐	☐	☐

Bereits gefasste Beschlüsse:

Aufzuhebende Beschlüsse:

2. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Callenberg wägt die Stellungnahmen zum Entwurf der Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Langenberger Straße Teilflurstück 29/6, Gemarkung Meinsdorf einschließlich Begründung in der Fassung vom April 2026 gemäß Anlage einzeln ab und beschließt das Abwägungsergebnis.

Das Ergebnis der Abwägung ist den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Stellungnahmen erhoben haben, mitzuteilen.

3. Haushaltsmittel: (vom Fachamt auszufüllen)

Nachzuweisen unter Produktsachkonto:

Einnahmen:

Ausgaben:

Haushalts-Ansatz:

noch verfügbar:

Datum:

3.1 Finanzierung:

- A: ☐ im Rahmen der Haushaltssatzung ☐ überplanmäßig
B: ☒ keine haushaltsmäßige Berührung ☐ außerplanmäßig
C: ☐ im Rahmen der vorl. Haushaltsführung ☐
D: ☐ Nachtragssatzung notwendig
E: ☐ steuerlich relevant

Deckungsvorschlag (= bei C, D und bei überplanmäßig, außerplanmäßig anzugeben!):

- ☐ Minderausgaben bei Haushaltsstelle:
☐ Mehreinnahmen bei Haushaltsstelle:
☐ zusätzliche Rücklagenentnahme:

3.2 Folgekosten:

- ☐ Folgekosten entstehen nicht ☐ Folgekosten wurden eingestellt
☐ Folgekosten sind einzustellen
voraussichtliche Höhe für
- das laufende Haushaltsjahr:
- ein Folgejahr:

Folgekosten ermittelt von:

Daniel Röthig
Bürgermeister

3.3 Bestätigung durch Kämmerei:



Fachbereichsleiterin Finanzverwaltung

4. Eingereicht durch:

☒ Bürgermeister ☐ Haupt-/Ordnungsamt ☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☐ Bauhof



zuständiger Bereichsleiter

**5. Beschluss-
fassung:**

Abstimmung

Ergebnis

anwesend	Ja	Nein	Enthaltung	ange- nomm- en	abgelehnt	ver- ändert	abge- wiesen
				☐	☐	☐	☐
davon befangen:							

6. Begründung:

Die öffentliche Auslegung der Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Langenberger Straße Teilflurstück 29/6 der Gemarkung Meinsdorf fand in der Zeit vom 18.05.2026 bis 26.06.2026 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 18.05.2026 am Verfahren beteiligt.

Entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Aus dem Ergebnis der Abwägung ist der Satzungsbeschluss zum Abschluss des Verfahrens zu fassen und die Satzung bekannt zu machen. Alle diese Verfahrensschritte sind vom Baugesetzbuch vorgegeben und somit zu beachten.

Die Abwägungsunterlagen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Ergänzungssatzung liegen als Auflistung vor (siehe Anlage). Aufgrund des Umfangs des abzuwägenden Materials können bei Bedarf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Bauamt der Gemeindeverwaltung Callenberg OT Falken eingesehen werden.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, der umseitig genannten Beschlussvorlage seine Zustimmung zu erteilen.

7. ausgereichte Unterlagen / Anlagen:

- Abwägungstabelle

8. bearbeitet von: Nicole Haubold

am: 10.08.2026

9. Ausfertigung des Beschlusses nach der Sitzung:

Datum

Unterschrift des Schriftführers



Daniel Röthig
Bürgermeister

Abwägung zu den Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Entwurf der Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Langenberger Straße Teilflurstück 29/6, Gemarkung Meinsdorf (Planstand April 2026)

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag	Abstimmungsergebnis		
			ja	nein	Ent.
I. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange					
1	Landesdirektion Chemnitz Stellungnahme vom 24.06.2026				
1.1	Der Planung können keine Erfordernisse der Raumordnung entgegengehalten werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	-	-	-
1.2	Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt im Nordosten des Ortsteils Meinsdorf und umfasst einen Teil des Flurstücks 29/6 der Gemarkung Meinsdorf. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte und verpachtete Fläche umfasst rund 2.530 m². Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohngebäudes. In der Gemeinde Callenberg besteht gemäß Planungsunterlagen weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere für Einfamilien- und Doppelhäuser. Zur Förderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und zur Stärkung der örtlichen Bevölkerungsstruktur sollen daher geeignete, in die bestehende Ortslage integrierte Wohnstandorte entwickelt werden. Für die Gemeinde Callenberg besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 einschließlich der 1. Änderung aus dem Jahr 2012. Darin ist der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.	Der Sachverhalt wird in der Begründung beschrieben. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
1.3	Durch die Planung werden die folgenden raumordnerischen Festlegungen des Regionalplans Region Chemnitz 2024 berührt: – Gebiete mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (vgl. Festlegungskarte 9 – Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen) – Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung (vgl. Festlegungskarte 11 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft) – Lebensraum hoher avifaunistischer Vielfalt: Limbacher Teichgebiet (vgl. Festlegungskarte 12 – Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung) – Relevante und sehr relevante Räume (vgl. Festlegungskarte 13 – Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse) – Kaltluftentstehungsgebiet (vgl. Festlegungskarte 14 – Siedlungsklima)	Nach erfolgter Abwägung besteht Ergänzungsbedarf. Aussagen zu den Karten 12 und 13 werden in die Begründung ergänzt.			

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Mit den vorgenannten Festlegungen ist im Rahmen der Planung – soweit noch nicht erfolgt – eine Auseinandersetzung erforderlich. Die Abteilung 4 – Umweltschutz der Landesdirektion Sachsen wurde um eine Teilstellungnahme zur gegenständigen Planung gebeten. Seitens der Abteilung Umweltschutz werden keine umweltfachlichen Bedenken erhoben.				
1.4	Diese Stellungnahme ergeht in Zuständigkeit als Raumordnungsbehörde und integriert eine Stellungnahme des Hauses. Den Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen. Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 SächsLPIG.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Landesdirektion Sachsen wird am weiteren Verfahren beteiligt.	-	-	-
2	Planungsverband Region Chemnitz Stellungnahme vom 12.06.2026				
2.1	Sachverhalt Der räumliche Geltungsbereich der Satzung an der Langenberger Straße befindet sich im Nordosten des ländlich geprägten Ortsteils Meinsdorf und umfasst einen Teil des Flurstücks Nr. 29/6 der Gemarkung Meinsdorf. Die Ergänzungsfläche ist aktuell verpachtet und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Flächeninanspruchnahme beträgt rund 2. 530 m ² . Es soll ein Wohngebäude errichtet werden.	Der Sachverhalt wird in der Begründung beschrieben. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
2.2	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken. Da es sich hier um eine Einzelbebauung handelt, die als sinnvolle Ergänzung des Siedlungsbestandes zu bewerten ist und Festlegungen auf der Karte 1.2 "Raumnutzung" RPI RC 2024 nicht betroffen sind, kann bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise der Planung zugestimmt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
2.3	Die Gemeinde Callenberg verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 sowie der 1. Änderung aus dem Jahr 2012. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Planungsverband hat bereits mehrfach auf das zwingende Erfordernis der Überarbeitung und Anpassung des Flächennutzungsplanes auf Grund der Vielzahl der vorgesehenen Wohnungsbauplanungen sowie der lt. Gemeinde vorhandenen "schwebenden Verfahren" hingewiesen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung erfolgt im Rahmen einer Ergänzungssatzung und betrifft einen räumlich eng begrenzten Bereich zur Abrundung der bestehenden Ortslage. Eine grundlegende Überarbeitung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Die Gemeinde Callenberg hat bereits im Jahr 2018 eine überschlägige Bedarfsermittlung der Wohnbauflächen durchgeführt. Diese sieht eine Konzentration der Siedlungsentwicklung insbesondere im Siedlungskern des Ortsteils Callenberg vor.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Die Gemeinde Callenberg besitzt keine zentralörtliche Funktion. Ihre baulich-räumliche Entwicklung ist deshalb ausschließlich nur entsprechend der Eigenentwicklung zulässig (siehe dazu Z 2. 2. 1. 6 LEP 2013). Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende 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 (siehe dazu Glossar LEP 2013). Für die Ermittlung des Bedarfs dieser Eigenentwicklung ist die 9. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Sachsen zugrunde zu legen. Auf der Seite der Potenziale sind zudem alle überplanten Flächen als auch die Potenziale der Innenentwicklung zu berücksichtigen. Die "Überschlägige Bedarfsermittlung der Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Callenberg/Januar 2018" enthält Pläne zu den einzelnen Ortsteilen, in denen Flächen für die zukünftige Siedlungsentwicklung, aber auch Flächen zur Rücknahme dargestellt sind. In der Konzeption wird außerdem betont, dass die Siedlungsentwicklung insbesondere im Siedlungskern (Gemeindeteil Callenberg) favorisiert werden soll. Ausführliche Hinweise dazu erfolgten zuletzt in der Stellungnahme vom 27. Januar 2022 zur Ergänzungssatzung "Grumbacher Straße, Flurstück 74/8" im Ortsteil Reichenbach.	Die hierfür vorgesehenen Flächen stehen jedoch überwiegend nicht zur Verfügung, da sie sich im Eigentum der Kirche befinden und derzeit nicht veräußert werden. Zudem liegen diese Flächen innerhalb eines zusammenhängenden Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft, was die Entwicklung zusätzlich einschränkt. Vor diesem Hintergrund konzentriert sich die Gemeinde derzeit auf die Nutzung vorhandener Entwicklungspotenziale durch Innenverdichtung sowie auf kleinere, bedarfsgerechte Entwicklungen in anderen Ortsteilen, unter anderem durch Bebauungspläne und Satzungen. Unabhängig davon ist die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich sinnvoll und wird von der Gemeinde perspektivisch angestrebt. Aufgrund der derzeit eingeschränkten finanziellen Ressourcen ist eine kurzfristige Überarbeitung jedoch nicht umsetzbar. Die vorliegende Ergänzungssatzung steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen und ist vor dem Hintergrund des konkreten örtlichen Bedarfs sowie der fehlenden Flächenverfügbarkeit im zentralen Siedlungsbereich städtebaulich gerechtfertigt.			
2.4	Im Bereich der dargestellten Wohnbebauung befinden sich Böden mit einer sehr hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit der Stufe IV und V der 5-stufigen Skala der Bodenfunktionskarte 1:50.000 im Freistaat Sachsen (Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Stand: 2022). Aufgrund der hohen Produktivität der Bodenfläche ist eine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche in diesem Bereich möglich. Die Fläche wird momentan als Ackerland genutzt. Der Entzug von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung stellt eine nachteilige Entwertung der Bodenqualität dar, welche auch bei späterer Entsiegelung nicht vollständig wiederhergestellt werden kann. Um den Verlust von wertvoller Bodenfläche für die Landwirtschaft zu vermeiden ist daher der Bodenverbrauch von Landwirtschaftsfläche auf ein unabdingbares Maß zu beschränken.	Nach erfolgter Abwägung besteht kein Änderungsbedarf. Im Bereich der vorgesehenen Wohnbaufläche befinden sich Böden mit hoher bis sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit; durch die geplante bauliche Entwicklung erfolgt ein dauerhafter Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche. Die Bedeutung landwirtschaftlich hochwertiger Böden sowie das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden grundsätzlich berücksichtigt. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine flächenmäßig sehr geringe Ergänzung des Siedlungsbereiches. Die Ergänzungssatzung dient ausschließlich der maßvollen Arrondierung der vorhandenen Ortslage und führt nicht zu einer umfangreichen Neuinanspruchnahme bisher unbebauter Flächen.			

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Nach Ziel Z 2. 3. 1.2 des RPI RC 2024 soll in allen Teilen der Region der Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft vermieden werden.	Der Umfang des Flächenentzugs ist daher insgesamt als gering einzustufen und führt nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzungsstruktur. Darüber hinaus befinden sich die betroffenen Flächen bereits im Eigentum der zukünftigen Bauherren. Mit der Entwicklung wird somit ein konkreter örtlicher Bedarf zur Schaffung von Wohnraum für ansässige bzw. ortsverbundene Personen gedeckt. Die Planung dient daher der bedarfsgerechten Eigenentwicklung der Gemeinde. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich im Gemeindegebiet sowie im Umfeld von Callenberg überwiegend Böden hoher landwirtschaftlicher Wertigkeit befinden. Eine vollständige Vermeidung der Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Böden für eine maßvolle Siedlungsentwicklung ist daher nur eingeschränkt möglich. Die Gemeinde verfolgt mit der Ergänzungssatzung bewusst keine flächenintensive Siedlungserweiterung, sondern beschränkt die Einbeziehung auf den zur Abrundung des Ortsrandes erforderlichen Bereich. Im Rahmen der Abwägung wird daher eingeschätzt, dass die mit der Ergänzungssatzung verfolgte geordnete städtebauliche Entwicklung und die Schaffung von Wohnraum im Sinne einer maßvollen Eigenentwicklung die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft im vorliegenden Einzelfall überwiegen. Dem Ziel Z 2.3.1.2 des Regionalplanes Region Chemnitz 2024 wird insofern Rechnung getragen, da die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche auf das unabdingbare Maß beschränkt wird.			
2.5	Weiterhin muss sich im Rahmen der Planung mit -> Karte 9 "Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen", hier Gebiete mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung, -> Karte 11 "Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft", hier Regionaler Schwerpunkt Grundwassersanierung (Untere Zwickauer Mulde), -> Karte 12 "Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung", hier Lebensraum hoher avifaunistischer Vielfalt (Limbacher Teichgebiet),	Nach erfolgter Abwägung besteht Ergänzungsbedarf. Aussagen zu den Karten 12 und 13 werden in die Begründung ergänzt.			

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	-> Karte 13 "Multifunktionsräume für Fledermäuse", hier relevante Multifunktionsräume und relevante Räume und -> Karte 14 "Siedlungsklima", hier Ackerfläche im Wirkungsbereich - Kaltluftentstehungsgebiet des RPI RC 2024 auseinanderzusetzen.				
2.6	Bisher wurde innerhalb des Satzungsgebietes ausschließlich ein Grünbereich zwischen der vorhandenen Bebauung und dem neu zu errichtenden Wohngebäude festgelegt. Gemäß G 1. 1. 13 RPI RC 2024 sollen kulturraumtypische Siedlungsränder erhalten bleiben. Bei nicht naturraumtypischen oder neu zu schaffenden Siedlungsrändern soll durch naturraumbezogene, landschaftsgestalterische Maßnahmen ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsraum und umgebender Landschaft hergestellt werden. Im Hinblick darauf sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde grünordnerische Maßnahmen als textliche Festsetzungen auf der Planzeichnung zur Satzung zu verankern. Diese Bereiche sollten dann ebenfalls als Grünfläche auf der Planzeichnung der Satzung dargestellt werden.	Die Hinweise werden beachtet. Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird im nördlichen Anschluss an die geplante Bebauung, als Abgrenzung zur freien Landschaft eine artenreiche Wiese mit Obstbäumen festgesetzt. Die Maßnahme wurde mit der uNB abgestimmt.			
2.7	Das Europäische Vogelschutzgebiet "Limbacher Teiche" (Landesinterne Nr. : 75, EU-Meldenr.: 5142-451) grenzt in ca. 50 m Entfernung an die Vorhabenfläche. Abstimmungen hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Zwickau zu treffen.	Nach erfolgter Abwägung besteht kein Änderungsbedarf. Artvorkommen, die dem Artenschutzrecht unterliegen, sind der unteren Naturschutzbehörde zum gegenwärtigen Zeitpunkt im geplanten Geltungsbereich nicht bekannt. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 BNatSchG sind dauerhaft einzuhalten. Die geplante Ausgleichsmaßnahme dient dem Ausgleich der mit der Ergänzungssatzung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der ökologischen Aufwertung des Ortsrandes. Durch die Entwicklung einer artenreichen Frischwiese in Verbindung mit der Pflanzung hochstämmiger Obstbäume entsteht ein struktureicher Lebensraum mit hoher Bedeutung für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Insbesondere profitieren Brutvögel der halboffenen Kulturlandschaft von dem verbesserten Nahrungsangebot und den zusätzlichen Habitatstrukturen.			

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
2.8	In der Begründung wird ausgeführt, dass nur ein Wohngebäude errichtet werden soll. Auf der Planzeichnung ist dies als textliche Festsetzung entsprechend zu verankern.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach erfolgter Abwägung besteht kein Ergänzungsbedarf. Die Ergänzungssatzung setzt bewusst ein ausreichend großes Baufeld fest, um eine flexible Anordnung eines Wohngebäudes entsprechend den örtlichen Gegebenheiten zu ermöglichen. Eine Beschränkung auf lediglich ein Wohngebäude wird daher nicht festgesetzt. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz berücksichtigt die maximal zulässige Inanspruchnahme der überbaubaren Grundstücksfläche (ca. 1.095 m²). Zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich durch den Verzicht auf eine entsprechende Festsetzung daher nicht.			
2.9	Das Berücksichtigungsgebot gemäß § 1 (6) BauGB i. V. m. § 1a BauGB erfordert, dass im Rahmen der Abwägung, die Auswirkungen der Planungsentscheidung auf den Klimaschutz - bezogen auf die in §§ 1 und 3 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) konkretisierten nationalen Klimaschutzziele - zu ermitteln und die Ermittlungsergebnisse in die Entscheidungsfindung einzustellen sind. Regelmäßig sind demzufolge die nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf das lokale Klima zu prüfen. Mit § 9 (1) Nr. 23b BauGB kann eine Kommune steuern, dass bei der Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen auch bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen und somit ein Anteil zum Klimaschutz geleistet wird. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung der Satzung sollte diese Möglichkeit stringent formuliert werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wurden im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung geprüft und in die planerische Abwägung eingestellt. Neben den allgemeinen Anforderungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Nutzung einer bereits siedlungsnahen Fläche werden ergänzend konkrete Maßnahmen in die Satzung aufgenommen. Zur weiteren Berücksichtigung klimaschutzrelevanter Belange werden die textlichen Festsetzungen ergänzt. Vorgesehen ist insbesondere die verbindliche Begründung geeigneter Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports als extensive Gründächer. Hierdurch werden Verdunstungsleistungen verbessert, sommerliche Aufheizeffekte reduziert, Niederschlagswasser zurückgehalten sowie Lebensräume für Insekten geschaffen. Darüber hinaus wird die Errichtung einer Regenwasserzisterne zur Sammlung und Nutzung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt. Dadurch wird Niederschlagswasser zeitlich zurückgehalten und ein Beitrag zur Bewässerung von Grünflächen bzw. Anpflanzungen geleistet. Ergänzend bleibt die Vorgabe zur möglichst wasserdurchlässigen Ausführung von Wegen, Zufahrten und Stellflächen bestehen, um den Versiegelungsgrad zu minimieren und die Versickerung bzw. Verdunstung zu fördern.			

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
		Weitergehende Festsetzungen, insbesondere zu baulichen Energieerzeugungsanlagen, wurden geprüft. Unter Berücksichtigung des begrenzten Regelungsumfangs einer Ergänzungssatzung sowie des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit werden die nun vorgesehenen Maßnahmen als angemessen und ausreichend bewertet, um den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen. Ein weitergehender Ergänzungsbedarf besteht daher nicht.			
2.10	Die Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Regionalplanung. Im Hinblick auf die sich im Übrigen aus § 2 ROG und dem Landesentwicklungsplan Sachsen ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen als Raumordnungsbehörde verwiesen. Zu gegebener Zeit ist der Planungsverband Region Chemnitz schriftlich über das Ergebnis der Abwägung und die Bekanntmachung der Satzung zu informieren bzw. erneut am Verfahren zu beteiligen. Gleichzeitig bittet der Planungsverband im Rahmen der Amtshilfepflicht gemäß § 4 i. V. m. §5 (1) Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) um die Übersendung der in Kraft getretenen Planungsunterlagen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Planungsverband wird am weiteren Verfahren beteiligt.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
3	Landratsamt Zwickau Telefonat uNB 05.06.2026 Stellungnahme vom 19.06.2026				
	Umweltamt				
3.1	Aus Sicht der unteren Wasser- und Naturschutzbehörde bestehen Bedenken gegen das Vorhaben. Seitens der unteren Bodenschutzbehörde bestehen erhebliche Bedenken. Aus Sicht der unteren Immissionsschutz- und Landwirtschaftsbehörde bestehen keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. siehe Nr. 3.2 ff	-	-	-
	Untere Wasserbehörde				
3.2	Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen gegen das beantragte Vorhaben Bedenken. Diese können ausgeräumt werden, wenn die genannten Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Gründach, Zisterne als Wasserspeicher) planerisch festgesetzt werden. Bewertung: Ausweislich der vorliegenden Unterlagen sichert die WAD GmbH die Schmutzwasserbeseitigung mittels eines vorhandenen Mischwasserkanals in der Langenberger Straße zu. Einleitbedingungen sind vor Baubeginn zwischen den Grundstückseigentümern und dem Abwasserentsorger zu vereinbaren.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Belange des Wasserhaushaltes wurden im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung geprüft und in die planerische Abwägung eingestellt. Die Hinweise der unteren Wasserbehörde hinsichtlich einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung werden berücksichtigt. Zur Ausräumung der vorgebrachten Bedenken werden ergänzende Festsetzungen in die Satzung aufgenommen. Vorgesehen ist die verbindliche Begrünung geeigneter Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports als extensive Gründächer. Hierdurch wird Niederschlagswasser teilweise zurückgehalten und zeitlich verzögert abgegeben. Zudem werden die Verdunstungsleistung verbessert sowie positive Wirkungen auf das Mikroklima erzielt. Darüber hinaus wird die Errichtung einer Regenwasserzisterne zur Sammlung und Nutzung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt. Dadurch wird ein zusätzlicher Rückhalt von Niederschlagswasser geschaffen und zugleich eine Nutzung des gespeicherten Wassers, beispielsweise zur Bewässerung von Grünflächen und Anpflanzungen, ermöglicht. Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung wird gemäß vorliegender Stellungnahme der WAD GmbH über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Langenberger Straße sichergestellt.			

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
		Die konkreten Einleitbedingungen sind vor Baubeginn zwischen den Grundstückseigentümern und dem zuständigen Abwasserentsorger abzustimmen. Die vorgebrachten wasserwirtschaftlichen Belange werden damit im Rahmen der Ergänzungssatzung berücksichtigt; die geäußerten Bedenken werden durch die vorgesehenen Festsetzungen ausgeräumt.			
3.3	festgesetzte Überschwemmungsgebiete / überschwemmungsgefährdete Gebiete Das Vorhaben befindet sich nicht im Bereich festgesetzter Überschwemmungsgebiete oder überschwemmungsgefährdeter Gebiete.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
3.4	Gewässer / Gewässerrandstreifen Das Vorhaben befindet sich nicht im Bereich eines Gewässers oder deren Gewässerrandstreifen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
3.5	wild abfließendes Wasser / Starkregen Die für den Freistaat Sachsen existierenden Hinweiskarten Starkregengefahren zeigen für das genannte Vorhaben keine Betroffenheiten. Laut der uns vorliegenden Karten befindet sich der Vorhabensbereich direkt an einem Geländehochpunkt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
3.6	Wasserhaushalt Eine konkrete Angabe bzw. eine Festsetzung zum Maß der Bebauung wird in den vorgelegten Unterlagen nicht getroffen. Auf dem Grundstück soll ein einzelnes Wohngebäude errichtet werden. Hinzu kommen die entsprechenden Zuwegungen und Verkehrsflächen. Das Regenwasser soll auf dem Grundstück zurückgehalten (Zisterne mit Retentionsvolumen, unterirdischer Rückhaltebehälter) und anschließend verzögert in den öffentlichen Mischwasserkanal abgeführt werden. Gemäß der Planzeichnung zur Ergänzungssatzung wird empfohlen, die Dachflächen auf Nebengebäuden, Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Für die Begrünung seien geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden. Die Begrünung sei dann dauerhaft zu erhalten. Für die Regenwasserrückhaltung bzw. Regenwassernutzung des auf dem jeweiligen Grundstück anfallenden Niederschlagswassers wird eine Kombi-Zisterne mit einem zwangsentleerten Volumen empfohlen.	Die Hinweise werden beachtet. Die Satzung wird konkretisiert. Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und -speicherung werden festgesetzt.			

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Der Einbau von Retentionsanlagen auf dem Grundstück soll vorrangig im Bereich unterhalb der befestigten Flächen erfolgen, um den gewachsenen Boden im Baufeld zu erhalten. Die Angaben aus Text- und Planteil sind damit etwas widersprüchlich. Zum einen soll das Regenwasser auf dem Grundstück rückgehalten und anschließend verzögert in den Mischwasserkanal abgeführt werden, zum anderen werden zwangsentleerte Zisternen lediglich empfohlen. Aus oberflächenwasserwirtschaftlicher Sicht sollten die Gründächer auf den Nebenanlagen festgeschrieben und nicht nur empfohlen werden. Allein aus Gründen der Gartenbewässerung und für den Erhalt der geplanten Heckenpflanzung (Ausgleichsmaßnahme A1- Neupflanzung einer 45 m langen und 3 m breiten Hecke) sollte ein Wasserspeicher in Form einer Zisterne vorgesehen werden. Eine nachhaltige Bewässerung aus dem Trinkwassernetz ist nicht zielführend. Aus unserer Sicht sollte auch hier eine Festschreibung und nicht nur eine Empfehlung erfolgen. Die vorgelegten Unterlagen zeigen eine Zusammenstellung von Möglichkeiten zum Umgang mit dem verfügbaren Niederschlagswasser. Insbesondere unter Berücksichtigung des Klimawandels und der sich daraus ergebenden Umverteilungen im Niederschlagsdargebot ist ein sparsamer und verantwortungsvoller Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Wasser geboten. Ein schnelles kanalisiertes Ableiten ist dabei in keinem Fall mehr zeitgemäß. Vielmehr müssen Möglichkeiten gefunden werden, um Wasser in der Fläche zu halten, um Wasser zu versickern oder um Wasser zu verdunsten – also um Wasser im lokalen Wasserkreislauf zu belassen. Aus unserer Sicht sind damit bereits bei der Aufstellung der Satzung klare Festlegungen zu treffen, um der späteren Bebauung klare Randbedingungen zu geben.				
3.7	Grundwasserschutz Den Belangen des vorsorgenden und flächendeckenden Grundwasserschutzes folgend ist die Flächenversiegelung zu beschränken, um die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus zu behindern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
3.8	Niederschlagswasserbeseitigung Die Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal der WAD GmbH ist möglich, jedoch müssen die Einleitbedingungen vorher vertraglich bestimmt werden. Eine ungedrosselte Einleitung wird erfahrungsgemäß nicht möglich sein, wodurch eine Rückhaltung oder anderweitige Beseitigung notwendig wird. Die Errichtung von Regenwasserrückhalteeinrichtungen (Zisternen) wird voraussichtlich notwendig, um die anliegenden Kanäle vor einer hydraulischen Überlastung zu schützen. Die Regenwasserrückhaltung auf dem eigenen Grundstück wird als Teil der Grundstücksentwässerung betrachtet und ist genehmigungsfrei. Die breitflächige Versickerung anfallender Niederschlagswässer über die bewachsene Bodenzone ist bei genügend geeigneter Fläche zu bevorzugen. Insbesondere das Niederschlagswasser von Terrasse und ggf. Stellplätzen soll breitflächig auslaufend in den angrenzenden Grünflächen versickert werden. Grundstücke Dritter dürfen nicht beeinträchtigt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Belange einer geordneten Niederschlagswasserbewirtschaftung wurden im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung geprüft. Es wird berücksichtigt, dass eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation grundsätzlich möglich ist, die konkreten Einleitbedingungen jedoch im Hinblick auf die vorhandenen hydraulischen Verhältnisse mit dem zuständigen Entsorgungsträger abzustimmen sind. Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und zur Entlastung der vorhandenen Entwässerungssysteme werden ergänzende Festsetzungen in die Satzung aufgenommen. Vorgesehen ist die verbindliche Errichtung von Regenwasserzisternen zur Rückhaltung und Nutzung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers. Hierdurch wird Niederschlagswasser zeitlich zurückgehalten und die Einleitung in die öffentliche Kanalisation reduziert. Ergänzend wird für Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Durch die Begrünung wird Niederschlagswasser teilweise zurückgehalten und verzögert abgegeben sowie die Verdunstungsleistung erhöht. Die konkreten Anforderungen an die Grundstücksentwässerung, insbesondere zu zulässigen Einleitmengen sowie gegebenenfalls erforderlichen Rückhaltemaßnahmen, sind im Rahmen der Ausführungsplanung und der Erschließung mit der WAD GmbH abzustimmen und vertraglich zu regeln. Die Hinweise zur bevorzugten breitflächigen Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der konkreten Grundstücksplanung zu berücksichtigen, soweit die örtlichen Boden- und Flächenverhältnisse dies zulassen und Belange Dritter nicht beeinträchtigt werden. Die vorgebrachten wasserwirtschaftlichen Belange werden durch die vorgesehenen Festsetzungen und die nachfolgende Abstimmung im Rahmen der Ausführungsplanung ausreichend berücksichtigt.			

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
3.9	Allgemeiner Gewässerschutz Auf § 70 WHG und § 5 Abs. 1 WHG wird verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
	Untere Immissionsschutzbehörde				
3.10	Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die Ergänzungssatzung keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
	Untere Abfall-, Altlasten-, und Bodenschutzbehörde				
3.11	Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes bestehen gegen das beantragte Vorhaben erhebliche Bedenken. Im Plangebiet liegen natürlich gewachsene Böden an, welche derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Gemäß den amtlichen Bodenkarten des iDA-Datenportals Sachsen handelt es sich hierbei überwiegend um Fahlerde-Pseudogley sowie untergeordnet um Regosol. Die Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen wird für die natürliche Bodenfruchtbarkeit und das Wasserspeichervermögen als überwiegend sehr hoch (Stufe V) und für die Filter- und Pufferfähigkeit für Schadstoffe als hoch (Stufe IV) eingestuft. Böden mit besonderen Eigenschaften oder einer Archivfunktion werden nicht ausgewiesen. Gemäß Bodenbewertungsinstrument Sachsen sind Böden, welche mindestens in einer ihrer natürlichen Funktionen einen hohen Erfüllungsgrad aufweisen, vor baulicher Nutzung zu schützen. Bei den im Plangebiet anliegenden Böden handelt es sich um Böden, welche in allen drei ihrer natürlichen Funktionen einen hohen bis sehr hohen Erfüllungsgrad aufweisen. Insofern führt der geplante Neubau des Einfamilienhauses sowie die damit einhergehende Versiegelung zu einem Verlust von Böden mit einer hohen Wertigkeit. Begründung: Gemäß § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens unter anderem nachhaltig zu sichern sowie Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Das Flurstück 29/6 der Gemarkung Meinsdorf wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Für den Bereich sind im iDA-Portal Sachsen für den anliegenden Boden ein hoher bis sehr hoher Erfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen (BK 50) ausgewiesen, welche bei einer mit der Bebauung einhergehenden Versiegelung unwiederbringlich verloren gehen werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Änderungsbedarf. Die im Plangebiet anstehenden Böden besitzen aufgrund ihrer hohen bis sehr hohen Erfüllungsgrade der natürlichen Bodenfunktionen eine besondere Bedeutung für die Bodenfruchtbarkeit, den Wasserhaushalt sowie die Filter- und Pufferfunktion. Es wird berücksichtigt, dass mit der vorgesehenen Bebauung und den damit verbundenen Versiegelungen ein dauerhafter Verlust natürlich gewachsener Böden verbunden ist. Die Begründung wird redaktionell ergänzt. Im Rahmen der Abwägung ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei der Ergänzungssatzung um eine flächenmäßig sehr geringe Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt. Die Planung dient der maßvollen Arrondierung der bestehenden Ortslage und stellt keine großflächige Siedlungserweiterung dar. Der Umfang der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme ist daher als gering einzustufen. Darüber hinaus werden durch ergänzende Festsetzungen zur Regenwasserrückhaltung mittels Zisternen sowie zur Dachbegrünung von Nebengebäuden, Garagen und Carports Maßnahmen vorgesehen, welche die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt mindern und einen Beitrag zur Reduzierung der Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen leisten. Der Gemeinderat misst den Belangen des Bodenschutzes ein hohes Gewicht bei. Im vorliegenden Einzelfall wird jedoch unter Berücksichtigung der geringen Flächengröße, der siedlungsbezogenen Arrondierung sowie des bestehenden Bedarfs an Wohnbauflächen der geordneten städtebaulichen Entwicklung ein höheres Gewicht beigemessen. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe werden daher als vertretbar angesehen.			

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Gemäß dem Bodenbewertungsinstrument Sachsen sind Böden mit einem mindestens hohen Erfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen vor Überbauung zu schützen. Boden ist eine unverzichtbare Lebensgrundlage des Menschen. Neben seiner Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere fungiert der Boden darüber hinaus als Wasserspeicher und Schadstofffilter und leistet als einer der größten Kohlenstoffspeicher zudem einen äußerst wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Der Boden ist aufgrund seiner Struktur in der Lage Wasser zu speichern und ermöglicht damit eine zeitlich verzögerte Abgabe von Niederschlagswasser an Fließgewässer. Insofern leistet der Boden auch einen äußerst wichtigen Beitrag zum Hochwasserschutz. Aus vorgenannten Gründen ist natürlich gewachsener Boden mit Blick auf die Erhaltung seiner natürlichen Bodenfunktionen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe a) bis c) BBodSchG vor jeder weiteren Versiegelung bzw. anderweitigen anthropogenen Überprägung zu schützen.	Auch aus Sicht der unteren Landwirtschaftsbehörde bestehen gegen das beantragte Vorhaben keine Bedenken. Die Ergänzungssatzung hat keine negativen Auswirkungen auf die Agrarstruktur.			
3.12	Im beplanten Baubereich sind laut Sächsischem Altlastenkataster mit Datenstand vom 8. Juni 2026 keine Altlastenverdachtsflächen registriert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
	Untere Naturschutzbehörde				
3.13	Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen das beantragte Vorhaben Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. siehe Nr. 3.13 ff	-	-	-
3.14	Schutzgebiete/ Biotope Rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete gem. §§ 23 - 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden vom Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nicht berührt. Der unteren Naturschutzbehörde sind keine nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) gesetzlich geschützten Biotope im geplanten Geltungsbereich bekannt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
3.15	Eingriffsregelung Die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches der antragsgegenständlichen Ergänzungssatzung verändert aufgrund der erfolgenden Neuversiegelung von Bodenoberfläche durch die Errichtung von Gebäuden, Stellflächen und Zuwegungen die vorliegende Grundfläche in Gestalt und Nutzung derart, dass sowohl die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts als auch das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Nach erfolgter Abwägung besteht Änderungsbedarf. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird an die geänderte Planung angepasst. Dabei wird die maximal zulässige Versiegelung auf Grundlage der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt.			

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Somit stellt die Aufstellung der „Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Langenberger Straße Teilflurstück 29/6, Gemarkung Meinsdorf“ einen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 SächsNatSchG dar. Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsmaßnahmen) und unvermeidbare Beeinträchtigungen gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Der Verursacher eines Eingriffs, also der Vorhabensträger, hat für die Folgen des Eingriffes aufzukommen. Er muss die Planung, Finanzierung und Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sicherstellen. Daher obliegt ihm auch, die erforderlichen Unterlagen zur naturschutzfachlichen Prüfung vorzulegen. Diese müssen in einem nach Art und Umfang des Eingriffs angemessenen Verhältnis die für die Beurteilung des Eingriffs erforderlichen Angaben machen, insbesondere über: 1. Art und Umfang sowie zeitlichen Ablauf des Eingriffs sowie 2. die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in Text und Karte. Die vorgenannten Informationen wurden in Form der Planzeichnung und Festsetzungen (Entwurf, Stand April 2026) und der Begründung zur Ergänzungssatzung (Entwurf, Stand April 2026) beigebracht. Die in der Begründung zur Ergänzungssatzung beschriebene Ausgleichsmaßnahme „A1 Heckenpflanzung“ ist nach Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde in ihrem Umfang nicht geeignet, um das aus der Aufstellung der Ergänzungssatzung resultierende Kompensationsdefizit vollumfänglich auszugleichen. Das mittels Baugrenze festgelegte Baufeld umfasst exkl. Zuwegung eine Fläche von 1.300 m². Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist dahingehend anzupassen (Korrektur der Flächengröße, die als versiegelt angenommen wird, auf die Baufeldfläche und entsprechende Anpassung der Maßnahmenfläche).	Zur Kompensation der Eingriffe wird die bisher vorgesehene Heckenpflanzung durch die Entwicklung einer artenreichen Frischwiese mit fünf hochstämmigen Obstbäumen ersetzt. Die Maßnahme wird entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches angeordnet und dient der ökologischen Aufwertung des Plangebietes sowie der Eingrünung und klaren Abgrenzung des Siedlungsbereiches gegenüber der freien Landschaft. Gleichzeitig bleibt die Blickbeziehung in Richtung der Limbacher Teiche weitgehend erhalten. Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung werden entsprechend angepasst und hinsichtlich Pflanzqualität, Artenauswahl und dauerhafter Pflege konkretisiert.			

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Weiterhin ist die Heckenpflanzung am festgesetzten Standort zwischen der Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 29/4 und 29/5 und der Baugrenze ungeeignet, um naturschutzfachlich wirksam zu werden und die geplante Bebauung, wie in der Begründung formuliert, ins Landschaftsbild einzu- binden. Aufgrund der räumlichen Lage wird die Hecke im Tageslauf durch die südwestlich angrenzende Bebauung und bereits bestehende Hecke des Nachbargrundstückes verschattet werden. Um der Hecke eine natürliche und freie Entwicklung zu ermöglichen und gleichzeitig den bauplanungsrechtlichen Innenbereich vom anschließ- enden Außenbereich sichtbar abzugrenzen, ist die Heckenpflanzung entlang der nordöstlichen Grenze des geplanten Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung anzuordnen. Zur Pflanzung sind ausschließlich gebietsheimische, standortgerechte Arten des sächsischen Vorkommensgebiets II (siehe https://www.landkreis-zwickau.de/uploads/formulare/Liste-gebietsheimische-Geholzauswahl-VKG-II_5391.pdf) mit nachweislich genetischem Ursprung in dem betreffenden Gebiet (zertifiziertes Pflanz- material) oder Obstgehölze ausschließlich alter Obstsorten zulässig. Für Baumpflanzungen sind mindestens zwei Mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm zu verwenden. Sie sind mit einem Abstand von mindestens 6 - 10 m zueinander zu pflanzen. Für Strauchpflanzungen sind mindestens zwei Mal verpflanzte Sträucher mit mindestens drei Trieben und einer Höhe von mindestens 60 - 100 cm zu verwenden. Zur Entwicklung einer Hecke sind die Sträucher innerhalb einer Reihe mit 1,5 m Abstand zueinander zu pflanzen, wobei ein Reihen- abstand von 1 m einzuhalten ist. Die Pflanzung ist spätestens mit Beginn von Bauarbeiten auf der Ergänzungsfläche durchzuführen und der unteren Naturschutzbehörde zeitnah zur Abnahme anzuzeigen. Abgängige Pflanzungen sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Zur langfristigen Sicherung der Vitalität ist die Hecke in Zeitabständen von etwa 10 bis 25 Jahren abschnittsweise und ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar (siehe § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) auf den Stock zu setzen.				

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
3.16	Artenschutz Artvorkommen, die dem Artenschutzrecht unterliegen, sind der unteren Naturschutzbehörde zum gegenwärtigen Zeitpunkt im geplanten Geltungsbereich nicht bekannt. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben gem. § 44 BNatSchG sind dauerhaft einzuhalten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis Nr. 8 auf dem Planblatt wird redaktionell ergänzt.	-	-	-
3.17	Hinweise: Die Bedenken können ausgeräumt werden, wenn Standort und Größe der Heckenpflanzung wie beschrieben angepasst und die Vorgaben zu Art und Qualität der Pflanzen sowie zur Unterhaltung und Pflege der Hecke in den schriftlichen Teil der Ergänzungssatzung aufgenommen werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.			
	Untere Landwirtschaftsbehörde				
3.18	Aus Sicht der unteren Landwirtschaftsbehörde bestehen gegen das beantragte Vorhaben keine Bedenken. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche von insgesamt 0,2530 ha. Das Plangebiet befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich und wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Teilflurstück schließt an bereits vorhandene Bebauung an. Es gehört zwar zu einer größeren Wirtschaftseinheit, befindet sich aber im äußeren Randbereich und stellt eine Art Restfläche dar, die von der Ackernutzung ausgenommen wurde. Die Flächenreduzierung führt zu keiner ungesunden Verteilung von Grund und Boden. Die Ergänzungssatzung hat keine negativen Auswirkungen auf die Agrarstruktur.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
	Amt für ländliche Entwicklung und Vermessung				
	(Obere) Flurbereinigungsbehörde Untere Vermessungsbehörde				
3.19	Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben. Das Planungsvorhaben wird von Verfahren nach FlurbG bzw. LwAnpG nicht berührt. Das Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung des Landkreises Zwickau ist als untere Vermessungsbehörde (uVB) zuständig für die Fortführung der Daten des Liegenschaftskatasters sowie die Bereitstellung von Informationen aus diesen Datenbeständen. Die uVB ist die das Liegenschaftskataster führende Behörde im Sinne bundesrechtlicher Vorschriften.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
3.20	Im Rahmen der TöB-Beteiligung erfolgt keine Überprüfung der Übereinstimmung der dargestellten Flurstücke mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters. Der Planverfasser trägt die Verantwortung für die Aktualität seiner Planungsgrundlagen. Es besteht die Möglichkeit, die Bescheinigung zur Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster durch die untere Vermessungsbehörde bei dieser zu beantragen. In diesem Fall ist der Verfahrensvermerk wie folgt zu formulieren: <i>„Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke im Geltungsbereich betreffs ihrer Übereinstimmung mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters wird mit Stand vom _____ bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wurde nicht geprüft.“</i> Glauchau, Landratsamt Zwickau, Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung (untere Vermessungsbehörde) Siegel	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht keine rechtliche Notwendigkeit zur Anbringung des gewünschten Verfahrensvermerkes, sodass auf die Einarbeitung eines solchen verzichtet wird.	-	-	-
	Amt für Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Tourismus				
	SG Denkmalschutz				
3.21	Die Belange des Landesamtes für Archäologie werden im Planentwurf ausreichend berücksichtigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
	SG Kreisentwicklung				
3.22	Aus Sicht der Kreisentwicklung bestehen gegen die vorliegende Planung bei Berücksichtigung der beigefügten Hinweise keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.			
3.23	Sachstand: Die Gemeinde Callenberg beabsichtigt die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für einen Bereich an der Langenberger Straße, Teilflurstück 29/6, Gemarkung Meinsdorf. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Es ist vorgesehen, auf dem Teilbereich des Flurstücks, nordöstlich der Langenberger Straße zwischen den Wohnhäusern Langenberger Straße Nr. 19 und 21d sowie der Wohnbebauung Langenberger Straße Nr. 21e, 21f, 21h und 21i ein Einfamilienhaus zu errichten.	Der Sachstand wird in der Begründung beschrieben. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
3.24	Die Gemeinde Callenberg verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan, der 2004 in Kraft getreten ist und darauffolgend eine 1. Änderung, welche 2012 in Kraft getreten ist. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist darin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, im Rahmen einer nächsten Änderung des Flächennutzungsplans ist hier eine Anpassung vorzunehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
3.25	Mit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist eine bauliche Nutzung entsprechend der Umgebungsbebauung, welche durch Einzelhausbebauung geprägt ist, in die ortstypische, vorhandene Bebauung möglich. Die Ergänzungsfläche hat eine Größe von 2.530 m². Südlich grenzt eine gemischte Baufläche an das Plangebiet an und in östlicher Richtung befindet sich das allgemeine Wohngebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs „Wohnbebauung an der Langenberger Straße“. Die angedachte Bebauung sollte sich am gestalterischen Erscheinungsbild der näheren Umgebung orientieren und in die vorhandene Bebauung einfügen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
3.26	Innerhalb des Plangebiets ist ein separates Baufeld ausgewiesen, welches im Rahmen der weiteren Bearbeitung zur genauen Lagefestlegung mit einem zusätzlichen Maß in Bezug auf die Grenze des Geltungsbereichs zu versehen ist. Das Baufeld grenzt östlich unmittelbar an den Korridor für eine Fläche für Versorgungsanlagen an. In Richtung der Flurstücke 29/4 und 29/5 der Gemarkung Meinsdorf ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die verkehrliche Anbindung der Ergänzungsfläche an das öffentliche Straßennetz ist vorhanden. Das Grundstück grenzt direkt an die öffentlich gewidmete Langenberger Straße an, die Planzeichnung weist eine Verbindungsbreite zur öffentliche Verkehrsfläche von 5,91m aus. Die Zuwegung über das Flurstück 30/10 der Gemarkung Meinsdorf wird in der Begründung zur Satzung ebenfalls als Anbindung an die Langenberger Straße benannt. Hier ist jedoch die vorhandene, durch das Plangebiet verlaufende Leitung der MITNETZ STROM zu berücksichtigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur eindeutigen Bestimmung der Lage des festgesetzten Bau-feldes wird die Planzeichnung um eine ergänzende Vermaßung in Bezug auf die Grenzen des Geltungsbereiches ergänzt. Die Hinweise zur verkehrlichen Erschließung werden zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Plangebietes über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche ist grundsätzlich gesichert. Die Hinweise zur vorhandenen Versorgungsleitung der MITNETZ STROM im Bereich des Flurstücks 30/10 der Gemarkung Meinsdorf werden berücksichtigt. Die Leitungs-trasse ist bei der weiteren Planung und Umsetzung entsprech- end zu beachten.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
3.27	Gemäß § 4a Abs. 6 BauGB ist die Planung nach Standard „XPlanung“ vom Planungsbüro anzufordern. Es wird gebeten, die beschlossene Planung dem Landkreis Zwickau in diesem Format bereitzustellen. Der Standard „XPlanung“ ist ein digitaler Planungsstandard, der künftig auch Grundlage für das digitale Baugenehmigungsverfahren sein wird (siehe rechtliche Verbindlichkeit XLeitstelle). Es wird gebeten, zum Verfahrensabschluss nach Bekanntmachung eine vollständige mit Verfahrensvermerken versehene Ausfertigung der Satzung und der Behördenakte über das Amt für Kommunalaufsicht des Landkreises Zwickau einzureichen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird im X-Planformat erarbeitet und im Landesportal Sachsen eingestellt. Eine vollständige mit Verfahrensvermerken versehene Ausfertigung der Satzung wird dem Landratsamt zur Verfügung gestellt.	-	-	-
	Stabsstelle für Brandschutz, Rettungsdienst, Katastrophenschutz				
3.28	Prüfergebnis Bei Beachtung der benannten Ausführungen sind aus Sicht der Stabsstelle BRK als untere Brandschutz- und Katastrophenschutzbehörde die von hier aus wahrzunehmenden öffentlichen Belangen der vorbeugenden Gefahrenabwehr zum derzeitigen Zeitpunkt als ausreichend anzusehen. Bei Nichtbeachtung können Bedenken hinsichtlich der Ermöglichung der Menschenrettung sowie wirksamer Löscharbeiten sowie der allgemeinen Sicherheit (mit Blick auf schwere Unfälle oder Katastrophen) aufkommen. Bewertung: Im Bestand vorhandene und zukünftige Nutzungen und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Dies spiegelt sich im weiteren Sinne de facto in den §§ 1 (6) sowie 2 (4) des BauGB wider. Auch im fortlaufenden Text des vorgenannten Dokuments wird direkt und indirekt auf mögliche Folgen / Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt bei schweren Unfällen oder Katastrophen zulässiger Anlagen (Bau- und Betriebsphase) verwiesen, welche zu berücksichtigen sind. Diese Aspekte sind bei der weiteren Beurteilung der brandschutzrelevanten Aspekte zu beachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Löschwasserversorgung Die Gemeinde hat dafür Sorge zu tragen, dass eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende, ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschatz) sichergestellt ist und hat dies zu bestätigen (vgl. §6 SächsBRKG / §14 SächsBO i. V. m. Pkt. 14 VwVSächsBO). Die Gemeinde Callenberg verfolgt mit der Überplanung des betreffenden Bereichs, welcher unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung angrenzt, jedoch dem Außenbereich zuzuordnen ist, das Ziel, dem Grundstückseigentümer die Errichtung eines Einfamilienhauses zu ermöglichen. Der betreffende Bereich wird analog der angrenzenden Wohnbebauung als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) angesehen. Daraus ergibt sich die erforderliche Löschwassermenge. Grundsätzlich muss für die vorgesehene Nutzung als WA in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W405 und der vorhandenen bzw. zu erwartenden planerischen Grundlagen zur Sicherung des Grundschatzes ein mindestens vorzuhaltender Löschwasserbedarf von 48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden vorhanden sein. Die zuständige Gemeinde hat unter Beachtung der ausgewiesenen Nutzung im Rahmen von Anfragen zur Löschwasserbereitstellungen für einzelne Vorhaben den Nachweis zu erbringen, aus dem hervorgeht, wie genau die erforderliche Löschwassermenge (Grundschatz) für den Bereich sichergestellt wird. Dieser Aspekt ist schon an dieser Stelle zu berücksichtigen. Ggf. ergeben sich aus der zukünftig ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung weiterführende Anforderungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die gesicherte Löschwasserversorgung zur Erschließung des Grundstücks gehört. Demnach muss diese spätestens bei Erteilung einer Baugenehmigung vorliegen. Bei Ausweisung von (neuen) Baugebieten / -flächen ist dies zu berücksichtigen. Geeignete Maßnahmen zur Sicherung sind im Rahmen der Planung und Ausgestaltung vorzusehen. 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.				

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Die allgemeinen Empfehlungen und üblichen taktischen Vorgehensweisen sehen vor, dass eine geeignete Löschwasserentnahmestelle mit mindestens 24 m³/h idealerweise nicht weiter als 80 - 120 m entfernt sein soll und zwischen Plangebiet und Löschwasserentnahmestelle keine unüberwindbaren Hindernisse sein dürfen. Kann die geforderte Löschwassermenge nur anteilig bereitgestellt werden, muss zur Gewährleistung eine zusätzliche Lösung (z. B. Zisterne, Löschwasserteich, vergleichbare Möglichkeiten) gefunden werden. Hierbei sind die normativen Vorgaben zu beachten. Lage und Ausbildung müssen so erfolgen, dass eine jederzeitige Nutzung durch die Feuerwehr (= 24/7, bei jedem Wetter) möglich ist. Genaue Umsetzungen sind mit der örtlich zuständigen Brandschutzbehörde abzustimmen. Den vorliegenden Unterlagen ist entnehmbar, dass die geforderte Löschwassermenge gemäß Schreiben des Gemeindeführers vom 19.04.2026 vollständig aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Hierfür kann auf den mit einer tatsächlichen Distanz (Laufweg) von ca. 160 m entfernten Unterflurhydranten im Bereich der Dorfstraße 28 zurückgegriffen werden. Weitere nutzbare Hydranten sind im Umkreis von 300 m um das Vorhaben herum (tatsächliche Laufwege rd. 200 - 300 m) im Bereich der Langenberger Straße 19 sowie in entgegengesetzter Richtung in Höhe der Hausnummer 32 vorhanden. Damit kann der definierte Löschwasserbedarf (Grundschutz) bereitgestellt werden. Zugänglichkeit für die Feuerwehr Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Erschließung des Planungsgebiets haben hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenradien, etc. so zu erfolgen, dass eine Zufahrt von Einsatzfahrzeugen (insbesondere Feuerwehr und Rettungsdienst) jederzeit ungehindert möglich ist. Dies betrifft beispielsweise Maßnahmen wie Neu- / Umbau von Straßen, Anlage von Verkehrsinseln und Parkflächen, Bepflanzungen und ähnliches. Die verkehrsseitige Erschließung des Plangebiets soll über eine neue Zufahrt zwischen den Hausnummern 19b und 21d direkt ab der Langenberger Straße erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass das neue Objekt u. U. ganz oder in Teilen weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden kann. Dies ist bei der Anfahrtssituation (Passierbarkeit Zufahrt mit Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr oder ggf. fußläufige Zuwegung im Bereich der HNr. 21e / 21i) im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Die grundsätzliche öffentliche Erschließung des Planungsgebiets erscheint jedoch aktuell gesichert.				

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Insofern zutreffend bzw. sich aus Veränderungen bei der Grundstücksaufteilung / Teilbereiche das Erfordernis ergibt, sind bei der weiteren Planung die folgenden Aspekte zu beachten. Die straßenseitige Erschließung muss - wenn erforderlich - bezüglich der Zufahrten und Zugänge für Einsatzfahrzeuge mindestens den Forderungen der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr (analog DIN 14090) entsprechen. Dies trifft insbesondere auf die als Feuerwehruzufahrten vorgesehenen Verkehrswege vor allem auch mit Blick auf notwendige Kurvenradien zu. Die räumliche Gestaltung und die Anordnung von öffentlichen Verkehrsflächen haben so zu erfolgen, dass die Zugänglichkeit zu ggf. im Bestand vorhandenen und zukünftigen neuen Gebäuden von öffentlichen Verkehrsflächen aus insbesondere für die Feuerwehr sichergestellt wird. Die Vorgaben des Paragraphen 5 SächsBO i. V. m. der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr (analog DIN 14090) sind zu beachten. Bei Sackgassen sind - sofern das Befahren erforderlich ist - für die Einsatzfahrzeuge geeignete Wendemöglichkeiten, z. B. in Form eines Wendehammers, vorzusehen. Werden im Verlauf von Feuerwehruzufahrten jeglicher Art beispielsweise Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken, etc. vorgesehen, so sind diese so auszuführen, dass ein Öffnen mit dem Dreikant des Überflurhydrantenschlüssels nach DIN 3223 oder durch Feuerweherschließung möglich ist. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Hinweise: Die vorstehenden Ausführungen und Hinweise zeigen die bei der Planung aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes (Ermöglichung der Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksamer Löscharbeiten) bedeutsamen Maßnahmen auf. Diese Aspekte sind als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen. Sie greifen einer vorhabenbezogenen Stellungnahme einzelner Bauanträge nicht vor. Für vorgesehene Baumaßnahmen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens ggf. gesonderte Bewertungen erforderlich.				

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Brandschutzrechtliche Belange, insbesondere Löschwasserversorgung, Zugänglichkeit, potentielle Einwirkungen von außen und notwendige Einsatzunterlagen, sind in der Genehmigungsplanung allumfassend zu betrachten / bewerten.				
4	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen Stellungnahme vom 20.05.2026				
4.1	Durch das Vorhaben sind keine denkmalpflegerischen Belange in Bezug auf oberirdische Kulturdenkmale betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
5	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Stellungnahme vom 24.06.2026				
5.1	Zusammenfassendes Prüfergebnis Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen. Wir empfehlen, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen. Anforderungen zum Radonschutz wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen bereits beachtet. Ergänzend weisen wir noch auf die Möglichkeit der Radonberatung hin. Die Belange des Fluglärms, Belange der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt. Wir bitten darum das LfULG über das Abwägungsergebnis / die Erwiderung des Vorhabenträgers vor Beschlussfassung zu informieren (Vgl. § 4 SächsUIG).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. siehe Nr. 5.2 ff Eine Pflicht zur Vorlage des Abwägungsergebnisses vor Beschlussfassung existiert nicht. Dieses kann auch noch nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans erfolgen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 11.11.2002 – BVerwG 4 BN 52.02 –). Eine Mitteilung erfolgt voraussichtlich nach Abwägungs- und Satzungsbeschluss. Auch der Verweis auf § 4 SächsUIG ändert hieran nichts. Ein Antrag auf Umweltinformationen ist damit nicht gestellt. Unabhängig davon wurden keine Bedenken gegenüber der Planung dargelegt. Eine Erwiderung ist daher nicht zwingend erforderlich. Das Abwägungsergebnis wird mitgeteilt.	-	-	-
	Geologie				
5.2	Für den Standort des geplanten Vorhabens erfolgte eine Prüfung auf öffentliche Belange geologischer Art. Es lagen keine konkreten Planungsunterlagen und keine Unterlagen zu detaillierten geologischen bzw. baugrundtechnischen Untersuchungen bei. Prüfergebnis Aus geologischer Sicht bestehen mit derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das beschriebene Vorhaben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Im Rahmen der weiteren Planungen empfehlen wir, die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen und bitten darum, diese an den geeigneten Stellen in die Planunterlagen einzuarbeiten. Geologie / Baugrund Im Plangebiet stehen unter geringmächtigen Bodenbildungen und nicht auszuschließenden Auffüllungen z.T. kiesige Gehängelehme (Fließlehm, meist solifluidal umgelagerter Lößlehm) über Glimmerschiefern an. Die beschriebenen Festgesteine sind im oberflächennahen Bereich zer- setzt bzw. unterschiedlich stark verwittert. Dem Festgesteinszersatz sind Lockergesteinseigenschaften zuzuordnen. Wir begrüßen den Hinweis zur Durchführung einer Baugrunduntersuchung. Bei der Herstellung von Verkehrswegen nach RStO 12 [5], ist das Plan- gebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen. Hydrogeologie Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass für die Bemessung von Anlagen zur Niederschlagsversickerung das aktuelle Arbeitsblatt DWA-A 138-1 in der Fassung von Oktober 2024 zugrunde zu legen sowie die hierin genannten qualitativen Untergrundanforderungen und quantitativen Planungsgrundsätze zu beachten sind. Zudem wird auf das Merkblatt zu den Anforderungen an den Inhalt von Anträgen zur dezentralen Abwasser- beseitigung durch Versickerung von vorgereinigtem häuslichem Abwasser und Hinweise zur Erstellung der Antragsunterlagen, RP Chemnitz – Umweltfachbereich (Stand: Januar 2005) verwiesen. Nach DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138-1 sind folgende fachlichen Anforderungen an den Untergrund zu beachten: - Ausschluss schädlicher Bodenveränderungen/Schadstofffreiheit - Versickerungsfähigkeit in der avisierten Schicht - Einhaltung des Mindestabstandes zum mittleren höchsten Grundwasser- stand (MHGW) bzw. ausreichend großer Sickerraum. Informationen zur nachhaltigen Regenbewirtschaftung gibt folgende Broschüre unter: https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/41613.				

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Zudem wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Versickerung in den Untergrund keine Verschleppung/Mobilisierung von Schadstoffen im Bereich von Auffüllmassen sowie Instabilitäten des Untergrundes infolge Auswaschungs- und Setzungserscheinungen verursachen darf. Geodaten Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL https://www.luis.sachsen.de/ recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse senden Sie bitte eine Email - Anfrage an bohrarchiv@lfulg.sachsen.de. In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG liegen im Umfeld des Plangebietes Bodenaufschlüsse vor. Über LUIS (Landwirtschaft- und Umweltinformationssystem für Geodaten) sind alle Informationen zur Datenbereitstellung des Fachthemas Geologie abrufbar. Hier finden Sie - Dokumente des Geoarchivs - Digitale Bohrungsdaten - Digitale geologische Karten - Digitale 3D-Modelle - Publikationen und Druckerzeugnisse - Gesetzliche Regelungen und Nutzungsbedingungen Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen 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).				

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Wir bitten um Übernahme eines entsprechenden Hinweises in die Planunterlagen. Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen: https://www.erdaufschluss-digital.de/ 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.				
	Natürliche Radioaktivität				
5.3	Das Plangebiet befindet sich ... - in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor, - außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Allgemeine Hinweise zum Radonschutz In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen. Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine. Alle weiterführenden Informationen sind unter https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radon-in-sachsen-31159.html nachzulesen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
6	Landesamt für Archäologie Sachsen Stellungnahme vom 19.05.2026				
6.1	Die Belange des Landesamtes für Archäologie sind im Entwurf bereits ausreichend berücksichtigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
7	Sächsisches Oberbergamt, Freiberg Stellungnahme vom 10.06.2026				
7.1	Nach Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen sind die Belange des Sächsischen Oberbergamtes durch das Vorhaben nicht betroffen. Hinweis: Diese Stellungnahme wurde nach aktueller Prüfung der Sachlage und den uns gegenwärtig vorliegenden Informationen erarbeitet. Sie gibt den derzeitigen Kenntnisstand des Sächsischen Oberbergamtes wieder und gilt für das angezeigte Vorhaben/Grundstück.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
8	Polizeidirektion Zwickau Stellungnahme vom 26.06.2026				
8.1	Den Unterlagen zu entnehmen, sind keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen dazugekommen bzw. verändert worden. Die verkehrliche Erschließung der Einbeziehungsfläche erfolgt über eine bestehende Zufahrt von der Langenberger Straße. Weitere von uns zu vertretende Belange werden in der Planänderung nicht berührt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
9	Staatsbetrieb Sächsische Immobilien- und Baumanagement Stellungnahme vom 03.06.2026				
9.1	Entsprechend der vorliegenden Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Staatsbetriebes Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Außenstelle Chemnitz nachzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken und Anregungen vorzubringen sind. Bei nachträglichen Änderungen, die Belange des Freistaates berühren könnten, bitten wir um erneute Vorlage der Pläne zur Prüfung. Wir gehen davon aus, dass bei einer Überplanung der Flächen, die Eigentum des Freistaates Sachsen sind und sich in der Zuständigkeit des Staatsbetriebes Sächsisches Immobilien- und Baumanagement befinden, eine Abstimmung mit uns erfolgt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Staatsbetrieb Sächsische Immobilien- und Baumanagement wird weiterhin am Verfahren beteiligt (Abwägungsergebnis).	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
10	Regionaler Zweckverband Wasserversorgung, Bereich Lugau-Glauchau Stellungnahme vom 19.05.2026				
10.1	Nach Sichtung Ihrer Unterlagen konnten wir feststellen, dass unsere Hinweise und Anmerkungen zum Vorentwurf vom 12.03.2026 bereits folgerichtig in Ihre Planung eingearbeitet wurden. Für den RZV besteht kein weiterer Ergänzungsbedarf. <i>Anmerkung SCZ: Die Hinweise des RZV erfolgen im Zuge einer Vorab-Anfrage; ein Vorentwurf zur Ergänzungssatzung wurde nicht erarbeitet.</i>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
11	WAD GmbH Stellungnahme vom				
11.1	Der Träger beteiligt sich nicht am Verfahren. <i>Anmerkung SCZ: Die Hinweise der WAD GmbH erfolgte im Zuge einer Vorab-Anfrage. Die Hinweise wurden bereits im Entwurf berücksichtigt.</i>	Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
12	Zweckverband Abfallwirtschaft Stellungnahme vom 03.06.2026				
12.1	Der Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen stimmt dem vorliegenden Entwurf der Ergänzungssatzung unter Bezugnahme auf die Begründung Punkt 8.6, S. 32 sowie Kapitel 11, S. 40 zu. Die Abfallbehälter sind zur Abfallentsorgung an der Langenberger Straße bereitzustellen. Weitere Belange oder Anlagen des Zweckverbandes sind von den Festlegungen der Ergänzungssatzung nicht betroffen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
12.2	Des Weiteren bitten wir Sie, sich mit dem Landratsamt Zwickau, Amt für Abfallwirtschaft, Robert-Müller-Straße 4-8, in 08056 Zwickau abzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Landratsamt wurde bereits am Verfahren beteiligt.	-	-	-
13	i netz GmbH Stellungnahme vom 03.06.2026				
13.1	Nach Prüfung des Sachverhaltes teilen wir Ihnen mit, dass die Belange von eins/inetz im Entwurf ausreichend berücksichtigt sind, insofern stimmen wir dem vorliegenden Entwurf zu.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
14	Mitnetz Strom GmbH, Servicecenter Freiberg Stellungnahme vom 04.06.2026				
14.1	Als Träger öffentlicher Belange stehen wir der vorgelegten Ergänzungssatzung positiv gegenüber und stimmen dem geplanten Vorhaben unter Beachtung der nachfolgenden Forderungen und Hinweise prinzipiell zu. Im geplanten Baubereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden. Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist das nicht möglich, muss dies rechtzeitig angezeigt werden. Es wird dann vor Ort über geeignete Schutzmaßnahmen entschieden (z. B. Verrohrung des vorhandenen Kabels mittels Halbschalenschutzrohre oder Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung). Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich. Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die erforderliche Baufeldfreimachung ist im Zuge Ihrer Planung rechtzeitig zu beantragen. Dies ist mit uns zum frühestmöglichen Zeitpunkt – jedoch mindestens 6 Monate vorher – abzustimmen, das betrifft auch Veränderungen der Tiefenlage unserer Kabel. Dazu sind Lagepläne mit den eingetragenen Konfliktpunkten einzureichen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend den geltenden Verträgen zwischen dem EVU und Baulasträger. Die Elektroenergieversorgung in der Gemeinde Callenberg/OT Meinsdorf erfolgt mit den in den gesetzlichen Regelungen und allgemeinen Versorgungsbedingungen festgelegten Qualitätsparametern. Durch den natürlichen Leistungszuwachs und den Anschluss weiterer Kunden können in den Folgejahren Netzverstärkungen oder Netzerweiterungen notwendig werden. Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich erst nach dem Erhalt bestätigter Bebauungspläne und der dazugehörigen Leistungsanmeldungen durch die entsprechenden Baulasträger oder Anschlussnehmer. Bei der Verlegung bzw. der Erweiterung unserer Übertragungsanlagen beabsichtigen wir, in der Hauptsache öffentliche Straßen, Wege und Plätze in Anspruch zu nehmen. Dabei beschränkt sich die Mitbenutzung von Straßen zum größten Teil auf Fahrbahnkreuzungen. Wir bitten, diesen Umstand bei der Planung des Straßen- und Wegenetzes der Gemeinde Callenberg/OT Meinsdorf zu berücksichtigen. Nach Festlegung genauer Vorhaben bitten wir um eine rechtzeitige Information, so dass notwendige Erschließungsmaßnahmen unverzüglich in unsere Vorbereitung aufgenommen werden können und somit eine Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern möglich wird. Erschließungsinvestitionen auf der Grundlage der Ergänzungssatzung werden durch die Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM nicht durchgeführt. Zum Anschlusspunkt der geplanten Stromerzeugungsanlage(n) an das Netz kann im Rahmen dieser Stellungnahme noch keine Aussage getroffen werden. Hierfür ist eine gesonderte Bewertung erforderlich. Voraussetzung ist die „Anmeldung zum Netzanschluss“ der geplanten Anlage in Verbindung mit der Übergabe der benötigten technischen Unterlagen. Eine detaillierte Beschreibung des Ablaufs finden Sie auf www.mitnetz-strom.de unter Stromnetz >> Stromerzeugung. Unabhängig von unserer Stellungnahme möchten wir Sie darauf hinweisen, vor Baubeginn einen Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen. Dafür bieten wir Ihnen die Möglichkeit der Internetbeauskunftung unter www.mitnetz-strom.de an.				

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
14.2	Die Belange der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM, Bereich Hochspannung, der envia TEL und der envia THERM werden nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
15	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Niederlassung Mitte-Ost Stellungnahme vom 10.06.2026				
15.1	Am Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Deckung unserer TK-Linien beträgt in der Regel 0,3 m – 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m – 1,2 m im Fahrbahnbereich. Zur Versorgung des neu zu errichtenden Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte informieren Sie den künftigen Bauherren davon, dass für die Einrichtung des gewünschten Telekommunikationsanschlusses ein gesonderter Auftrag notwendig ist. Wir haben dann keine Einwände gegen Ihre Planungsabsichten, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem Telekommunikationsnetz jederzeit möglich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
15.2	Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in die Satzung aufzunehmen: Es sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich eventuell geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden in der Begründung und auf dem Planblatt (Hinweise zur Planung) redaktionell ergänzt.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
II. Nachbargemeinden					
16	Stadtverwaltung Hohenstein-Ernstthal Stellungnahme vom 17.06.2026				
16.1	Die Stellungnahme zur Beteiligung zum Entwurf der Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Langenberger Straße Teilflurstück 147, Gemarkung Meinsdorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde in der ordentlichen, öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses der Großen Kreisstadt Hohenstein-Ernstthal am 16.06.2026 beraten. Im Ergebnis der Beratung erging folgender einstimmig gefasster Beschluss, von dem ich Sie hiermit in Kenntnis setze: „Durch den Technischen Ausschuss der Großen Kreisstadt Hohenstein-Ernstthal werden zum Entwurf der Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Langenberger Straße Teilflurstück 147, Gemarkung Meinsdorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Stand April 2026) keine Anregungen vorgebracht.“	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
17	Gemeindeverwaltung St. Egidien Stellungnahme vom				
17.1			-	-	-
18	Stadtverwaltung Glauchau Stellungnahme vom 28.05.2026				
18.1	Die Große Kreisstadt Glauchau fühlt sich momentan und in Bezug auf den derzeitigen Planungsstand in ihren Belangen nicht berührt und macht deshalb zurzeit keine Anregungen geltend.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
19	Stadtverwaltung Waldenburg Stellungnahme vom 19.05.2026				
19.1	Die Belange der Stadt Waldenburg werden nicht von der Planung berührt. Es werden keine Einwände zum Entwurf erhoben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
20	Gemeindeverwaltung Remse Stellungnahme vom 19.05.2026				
20.1	Von der Planung werden keine von der Gemeinde Remse zu vertretenden öffentlichen Belange berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
21	Stadtverwaltung Limbach-Oberfrohna Stellungnahme vom 26.05.2026				
21.1	Die Stellungnahme zum Entwurf der Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Langenberger Straße Teilflurstück 29/6, Gemarkung Meinsdorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Stand April 2026) wird ohne Gremienbeteiligung im Rahmen der laufenden Verwaltung abgegeben. Belange der Stadt Limbach-Oberfrohna sind durch die Planung nicht betroffen. Es bestehen keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
22	Stadtverwaltung Chemnitz, Dezernat 6 Stellungnahme vom				
22.1			-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.

III. Öffentlichkeit

Ö1	Dipl.-Ing. Matthias Weißbeck Stellungnahme vom 26.06.2026				
Ö1.1	Antrag / Ziel meiner Stellungnahme Ich beantrage, von der Aufstellung bzw. dem Satzungsbeschluss abzu- sehen und die Ergänzungssatzung nicht zu beschließen. (Gegebenenfalls ist der Geltungsbereich so zu ändern, dass die Einbeziehungsfläche nicht in den Innenbereich einbezogen wird). Ziel ist die Bebauung der betroffenen Fläche planungsrechtlich nicht zu ermöglichen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. siehe Nr. Ö1.2 ff	-	-	-
Ö1.2	Außenbereichsschutz / Vermeidung weiterer Siedlungsrand-Ausdehnung (§ 35 BauGB, Ziele der Raumordnung) Der Entwurf führt dazu, dass eine bisher dem Außenbereich zugehörige Fläche in den Innenbereich einbezogen wird. Auch wenn die Fläche „angrenzt“, stellt dies faktisch eine Siedlungserweiterung in den Außen- bereich dar. Dies widerspricht aus meiner Sicht dem Grundsatz, die Neuinanspruch- nahme von Freiflächen zu vermindern und Zersiedelung zu vermeiden (u. a. LEP-Ziele/Grundsätze). Eine „Abrundung“ ist aus meiner Sicht hier nicht zwingend erforderlich, da der Ortsrand bereits erkennbar ausgebildet ist und im Nordosten weitere Landwirtschaftsflächen anschließen.	Nach erfolgter Abwägung besteht kein Änderungsbedarf. Die Einschätzung, dass durch die Ergänzungssatzung eine ungeordnete Siedlungserweiterung oder Zersiedlung ausgelöst wird, wird nicht geteilt. Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgt keine groß- flächige Ausdehnung des Siedlungsbereiches, sondern die Einbeziehung einer unmittelbar an den bestehenden Siedlungs- zusammenhang angrenzenden Fläche zur maßvollen Arrondier- ung des Ortsrandes. Die Fläche stellt keine eigenständige Freiraumstruktur dar, sondern befindet sich im Randbereich einer größeren landwirt- schaftlichen Einheit und besitzt nach Einschätzung der zu- ständigen Fachbehörde eher den Charakter einer Restfläche. Negative Auswirkungen auf die Agrarstruktur wurden seitens der unteren Landwirtschaftsbehörde nicht festgestellt. Die Gemeinde bewertet die Planung daher als geordnete Ergänzung der bestehenden Ortslage. Eine Zersiedlung des Außenbereiches wird nicht begründet. Die Inanspruchnahme von Freiflächen wird auf ein geringes und städtebaulich begründetes Maß beschränkt.			

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
Ö1.3	Naturschutz / Nähe SPA „Limbacher Teiche“ - Risiko einer erheblichen Beeinträchtigung (§ 34 BNatSchG) Im Entwurf wird angegeben, dass das Europäische Vogelschutzgebiet „Limbacher Teiche“ in ca. 50 m Entfernung liegt. Ich halte die Annahme, es seien „keine Wirkfaktoren“ zu erwarten, für nicht ausreichend belastbar, da durch Bau und Nutzung (Bauphase, Lärm, Licht, Haustiere, zusätzliche Freizeitnutzung/Wege, Gartenentwicklung) Störungen auch außerhalb des Schutzgebiets auftreten können, Nicht beachtet wurde das erhebliche Aufkommen von Lurchen und Kriechtieren, die vom Seengebiet die Wanderung über das Feld zum Dorfbach ziehen. Das betrifft vor allen Erdkröten und Ringelnattern. Ich rege an, mindestens eine fachlich nachvollziehbare Verträglichkeitsvorprüfung (Natura-2000-Screening) mit konkreter Wirkfaktorenprüfung vorzulegen. Bis dahin sollte die Satzung ausgesetzt und nicht beschlossen werden.	Nach erfolgter Abwägung besteht kein Änderungsbedarf. Die vorgetragenen Belange des Natur- und Artenschutzes wurden im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung berücksichtigt. Die geplante Einbeziehung betrifft eine flächenmäßig geringe, unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich angrenzende Fläche und begründet keine umfangreiche bauliche Entwicklung. Im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden wurden durch die zuständige untere Naturschutzbehörde keine bekannten Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten innerhalb des Geltungsbereiches benannt. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 BNatSchG sind unabhängig davon dauerhaft einzuhalten; ein entsprechender Hinweis wird in die Satzung aufgenommen. Die vorgebrachten Hinweise zu möglichen Beeinträchtigungen durch Bau- und Nutzungswirkungen sowie zu Wanderbewegungen von Amphibien und Reptilien werden zur Kenntnis genommen. Im Ergebnis der fachlichen Prüfung ergeben sich derzeit jedoch keine konkreten Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen des benachbarten Schutzgebietes oder artenschutzrechtliche Konflikte, welche eine Aussetzung des Verfahrens oder weitergehende Untersuchungen erforderlich machen würden. Die Gemeinde hält daher an der Aufstellung der Ergänzungssatzung fest.			
Ö1.4	Bodenschutz / Landwirtschaftliche Nutzfläche / Erosionsgefährdung und Bodenfunktionen Der Entwurf beschreibt Böden mit hoher Filter- und Pufferfunktion sowie hoher potenzieller Wassererosionsgefährdung. Gerade solche Böden sollten nach meiner Auffassung nicht in Wohnbauflächen umgewidmet werden, wenn Alternativen im Innenbereich existieren oder aktiviert werden könnten (Baulücken/Leerstand). Die geplante Kompensation (Heckenpflanzung) ersetzt den dauerhaften Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche und Bodenfunktionen nicht.	Nach erfolgter Abwägung besteht kein Änderungsbedarf. Die im Plangebiet anstehenden Böden besitzen aufgrund ihrer natürlichen Funktionen eine hohe Bedeutung und mit der baulichen Entwicklung ist ein dauerhafter Eingriff in den Bodenhaushalt verbunden. Ebenso wird berücksichtigt, dass Maßnahmen zur Eingrünung den Verlust natürlich gewachsener Bodenfunktionen nicht vollständig ersetzen können. Im Rahmen der Abwägung ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um eine flächenmäßig geringe Einbeziehung einer unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich angrenzenden Fläche handelt. Die Ergänzungssatzung dient der maßvollen Arrondierung der Ortslage und stellt keine großflächige			

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
		Inanspruchnahme von Freiflächen dar. Zudem handelt es sich nach Einschätzung der zuständigen Fachbehörde um eine randlich gelegene Fläche mit Restflächencharakter, sodass keine negativen Auswirkungen auf die Agrarstruktur zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung der geringen Flächengröße sowie der städtebaulich gewünschten geordneten Ortsentwicklung bewertet die Gemeinde die mit der Planung verbundenen Eingriffe als vertretbar und hält an der Ergänzungssatzung fest.			
Ö1.5	Erschließung nicht hinreichend „gesichert“ (§ 34 BauGB) Der Entwurf nennt neben der Langenberger Straße zusätzlich eine Erschließungsoption über eine private Verkehrsfläche (Flurstück 30/10/30/120; im Text unterschiedlich benannt) und verweist auf notwendige privatrechtliche Sicherungen (Grunddienstbarkeit). Solange solche Rechte nicht nachgewiesen sind und Fragen zur Zufahrt/Leitungsrechten dauerhaft geklärt sind, bestehen aus meiner Sicht Zweifel, dass die Erschließung im Sinne des § 34 BauGB tatsächlich „gesichert“ ist.	Nach erfolgter Abwägung besteht kein Änderungsbedarf. Die Einschätzung, dass die Erschließung des Plangebietes nicht gesichert sei, wird nicht geteilt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die öffentlich gewidmete Langenberger Straße an, sodass eine direkte Erschließung grundsätzlich möglich ist. Die Erschließung ist damit unabhängig von zusätzlichen privaten Zuwegungen sichergestellt. Die ergänzend genannte Erschließungsmöglichkeit über private Flächen stellt lediglich eine zusätzliche Option dar. Gegebenenfalls erforderliche privatrechtliche Regelungen, wie Grunddienstbarkeiten oder Leitungsrechte, sind im Rahmen der Umsetzung und Ausführungsplanung zu klären und berühren die grundsätzliche Sicherung der Erschließung nicht. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die Erschließung im Sinne der bauplanungsrechtlichen Anforderungen gesichert ist.			
Ö1.6	Bedarf/Alternativen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) Im Entwurf werden Baulücken/Leerstände benannt. Auch wenn diese vielfach privat sind, ist nach meinem Verständnis im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu prüfen, ob die Gemeinde mit geeigneten Instrumenten (z. B. Beratung, Baulandmobilisierung, Vorkaufsrechte im Einzelfall, Innenentwicklungskonzepte) zuerst die Innenentwicklung priorisiert. Ein Satzungsbeschluss, der Außenbereichsflächen in Innenbereich umwandelt, ist aus meiner Sicht nicht das müdeste Mittel.	Nach erfolgter Abwägung besteht kein Änderungsbedarf. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird von der Gemeinde grundsätzlich berücksichtigt. Im Rahmen der Planung wurden vorhandene Innenentwicklungspotenziale betrachtet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass vorhandene Baulücken und Leerstände überwiegend nicht uneingeschränkt verfügbar sind und deren Aktivierung nicht kurzfristig durch die Gemeinde herbeigeführt werden kann. Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung erfolgt zudem keine großflächige Siedlungserweiterung, sondern die Einbeziehung einer flächenmäßig geringen, unmittelbar an den bestehenden Siedlungszusammenhang angrenzenden Fläche zur maßvollen			

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
		Arrondierung des Ortsrandes. Für die geplante Entwicklung besteht ein konkreter Wohnbedarf, der im Rahmen der Planung berücksichtigt wurde. Die Gemeinde kommt daher zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene Ergänzung im vorliegenden Einzelfall eine geordnete städtebauliche Entwicklung darstellt und die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen auf das erforderliche Maß beschränkt bleibt.			
Ö1.7	archäologische Besonderheit Im Flurstück 29/6 und darüber hinaus wurden historische Scherben und andere Fundstücke geborgen und an Herrn Dr. Jens Beutmann vom staatlichen archäologischen Museum übergeben. Die Fundfläche wurde in einer Karte markiert und an Frau Eva Lorenz vom Landesamt für Archäologie (Bodendenkmalpflege) am 22.03.2023 übergeben. Damit sollte das Grundstück nicht bebaut werden.	Nach erfolgter Abwägung besteht kein Änderungsbedarf. Die vorgetragenen Hinweise zu möglichen archäologischen Funden wurden berücksichtigt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die Belange des Landesamtes für Archäologie in die Planung eingestellt. Nach fachlicher Einschätzung des Landesamtes sind die archäologischen Belange im Entwurf bereits ausreichend berücksichtigt. Mögliche Funde oder Befunde stehen einer Bebauung grundsätzlich nicht entgegen, sondern sind im Rahmen der geltenden denkmalschutzrechtlichen Vorgaben zu behandeln. Entsprechende Hinweise zum Verhalten bei archäologischen Funden und zur Meldepflicht sind Bestandteil der Satzung. Die Gemeinde sieht daher keinen Anlass, die Aufstellung der Ergänzungssatzung aufgrund der vorgebrachten Hinweise einzustellen.			
Ö1.8	Historie Als wir das Flurstück 29/4 zum Eigenheimbau erwarben, war durch die Gemeinde nur eine Straßenbebauung laut Satzung genehmigt. Dahinter folgte landwirtschaftlich genutzte Fläche.	Nach erfolgter Abwägung besteht kein Änderungsbedarf. Die vorliegende Ergänzungssatzung dient gerade dazu, für den betroffenen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Änderungen der städtebaulichen Zielsetzungen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind im Rahmen der kommunalen Planungshoheit grundsätzlich möglich, sofern die öffentlichen und privaten Belange ordnungsgemäß ermittelt und gegeneinander abgewogen werden.			

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
		Die Gemeinde kommt im Ergebnis der Abwägung zu dem Schluss, dass die vorgesehene maßvolle Ergänzung und Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereiches städtebaulich vertretbar ist und hält daher an der Planung fest.			
Ö1.9	Zusammenfassung Aus den genannten Gründen bitte ich, die Ergänzungssatzung nicht als Satzung zu beschließen und die Planung einzustellen (hilfsweise: Änderung/ Reduzierung des Geltungsbereichs, sodass die Einbeziehungsfläche entfällt).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nicht beachtet. Die Gemeinde erkennt insbesondere die hohe Bedeutung der im Plangebiet vorhandenen Böden ausdrücklich an. Gleichwohl wird die geplante Inanspruchnahme im vorliegenden Einzelfall als vertretbar bewertet. Ausschlaggebend hierfür sind die geringe Flächengröße des Geltungsbereiches, die unmittelbare Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich sowie die mit der Ergänzungssatzung verfolgte maßvolle Arrondierung der Ortslage.			



GEMEINDE CALLENBERG



Beschluss des Gemeinderats

Gegenstand: Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung für einen Bereich an der an der Langenberger Straße Teilflurstück 29/6, Gemarkung Meinsdorf in der Fassung vom Juli 2026																																																						
gesetzliche Grundlage: § 28 SächsGemO, §§ 10, 34 BauGB																																																						
Beschluss-Nr.: 54/2026 ☒ Öffentlich ☐ Nichtöffentlich Sitzungsdatum: 01.09.2026																																																						
1. Vorberatung/ Lesung:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><thead><tr><th rowspan="2">Datum</th><th colspan="4">Abstimmung</th><th colspan="4">Ergebnis</th></tr><tr><th>an- wesend</th><th>Ja</th><th>Nein</th><th>Ent- haltung</th><th>ange- nommen</th><th>abge- lehnt</th><th>ver- ändert</th><th>abge- wiesen</th></tr></thead><tbody><tr><td style="padding: 2px;">Verwaltungs- und Sozialausschuss</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">5</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">5</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">0</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">0</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">☒</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">☐</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">☐</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">☐</td></tr><tr><td style="padding: 2px;">Technischer Ausschuss</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">5</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">5</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">0</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">0</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">☒</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">☐</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">☐</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">☐</td></tr><tr><td style="padding: 2px;">Gemeinderat</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">01.09.2026</td><td></td><td></td><td></td><td style="text-align: center; padding: 2px;">☐</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">☐</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">☐</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">☐</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td style="text-align: center; padding: 2px;">☐</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">☐</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">☐</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">☐</td></tr></tbody></table>	Datum	Abstimmung				Ergebnis				an- wesend	Ja	Nein	Ent- haltung	ange- nommen	abge- lehnt	ver- ändert	abge- wiesen	Verwaltungs- und Sozialausschuss	5	5	0	0	☒	☐	☐	☐	Technischer Ausschuss	5	5	0	0	☒	☐	☐	☐	Gemeinderat	01.09.2026				☐	☐	☐	☐						☐	☐	☐	☐
Datum	Abstimmung				Ergebnis																																																	
	an- wesend	Ja	Nein	Ent- haltung	ange- nommen	abge- lehnt	ver- ändert	abge- wiesen																																														
Verwaltungs- und Sozialausschuss	5	5	0	0	☒	☐	☐	☐																																														
Technischer Ausschuss	5	5	0	0	☒	☐	☐	☐																																														
Gemeinderat	01.09.2026				☐	☐	☐	☐																																														
					☐	☐	☐	☐																																														
Bereits gefasste Beschlüsse:																																																						
Aufzuhebende Beschlüsse:																																																						
2. Beschlussvorschlag: 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Callenberg beschließt die Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Langenberger Straße Teilflurstück 29/6 der Gemarkung Meinsdorf, bestehend aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500 und den textlichen Festsetzungen (Stand: Juli 2026) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. 2. Die Begründung zur Satzung (Stand Juli 2026) wird gebilligt. 3. Die Satzung ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Ergänzungssatzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.																																																						
3. Haushaltsmittel: (vom Fachamt auszufüllen) Nachzuweisen unter Produktsachkonto: Einnahmen: Ausgaben: Haushalts-Ansatz: noch verfügbar: _____ Datum: _____																																																						
3.1 Finanzierung: A: ☐ im Rahmen der Haushaltssatzung ☐ überplanmäßig B: ☒ keine haushaltsmäßige Berührung ☐ außerplanmäßig C: ☐ im Rahmen der vorl. Haushaltsführung ☐ D: ☐ Nachtragssatzung notwendig E: ☐ steuerlich relevant Deckungsvorschlag (= bei C, D und bei überplanmäßig, außerplanmäßig anzugeben!): ☐ Minderausgaben bei Haushaltsstelle: ☐ Mehreinnahmen bei Haushaltsstelle: ☐ zusätzliche Rücklagenentnahme:																																																						
3.2 Folgekosten: ☐ Folgekosten entstehen nicht ☐ Folgekosten wurden eingestellt ☐ Folgekosten sind einzustellen voraussichtliche Höhe für - das laufende Haushaltsjahr: - ein Folgejahr: Folgekosten ermittelt von: _____																																																						

Daniel Röthig
Bürgermeister

3.3 Bestätigung durch Kämmerei:


Fachbereichsleiterin Finanzverwaltung

4. Eingereicht durch:

☒ Bürgermeister ☐ Haupt-/Ordnungsamt ☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☐ Bauhof


zuständiger Bereichsleiter

5. Beschluss- fassung:	Abstimmung				Ergebnis			
	anwesend	Ja	Nein	Enthaltung	ange- nomm- en	abgelehnt	ver- ändert	abge- wiesen
					☐	☐	☐	☐
davon befangen:								

6. Begründung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Callenberg hat die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft und gegeneinander sowie untereinander abgewogen. Hieraus ergeben sich folgende Änderungen und Ergänzungen:

Planzeichnung (Textteil):

- Überarbeitung der Kompensationsmaßnahme zur Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese mit Obstbaumpflanzungen
- Ergänzung von Festsetzungen zum Klimaschutz und zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 4); Regenwasserrückhaltung, Dachbegrünung von Nebengebäuden, wasserdurchlässige Wege, Zufahrten und Stellplätze.
- Konkretisierung der artenschutzrechtlichen Hinweise.

Begründung:

- Überarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung einschließlich des Kompensationsbedarfs
- Ergänzung der Ausführungen zu den Maßnahmen für Natur und Landschaft, zum Klimaschutz sowie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Ergänzung der Aussagen zum Europäischen Vogelschutzgebiet "Limbacher Teiche"
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Ergänzung der rechtskräftigen Bauleitplanungen der Gemeinde
- Ergänzung der Ziele und Grundsätze des Regionalplanes
- Konkretisierung der Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung und Anbindung an die öffentlich gewidmete Langenberger Straße
- Ergänzung der Hinweise zur Ver- und Entsorgung
- Ergänzung der Hinweise zu Geologie und Boden

Die vorgenommenen Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich. Der Satzungsbeschluss kann auf Grundlage des Planstandes Juli 2026 gefasst werden.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt und im Internet tritt die Ergänzungssatzung in Kraft. Abschließend ist die Satzung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen dem Landratsamt Zwickau anzuzeigen.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, der genannten Beschlussvorlage seine Zustimmung zu erteilen.

7. ausgereichte Unterlagen / Anlagen:

- Satzung mit Begründung

8. bearbeitet von: Nicole Haubold

am: 10.08.2026

9. Ausfertigung des Beschlusses nach der Sitzung:

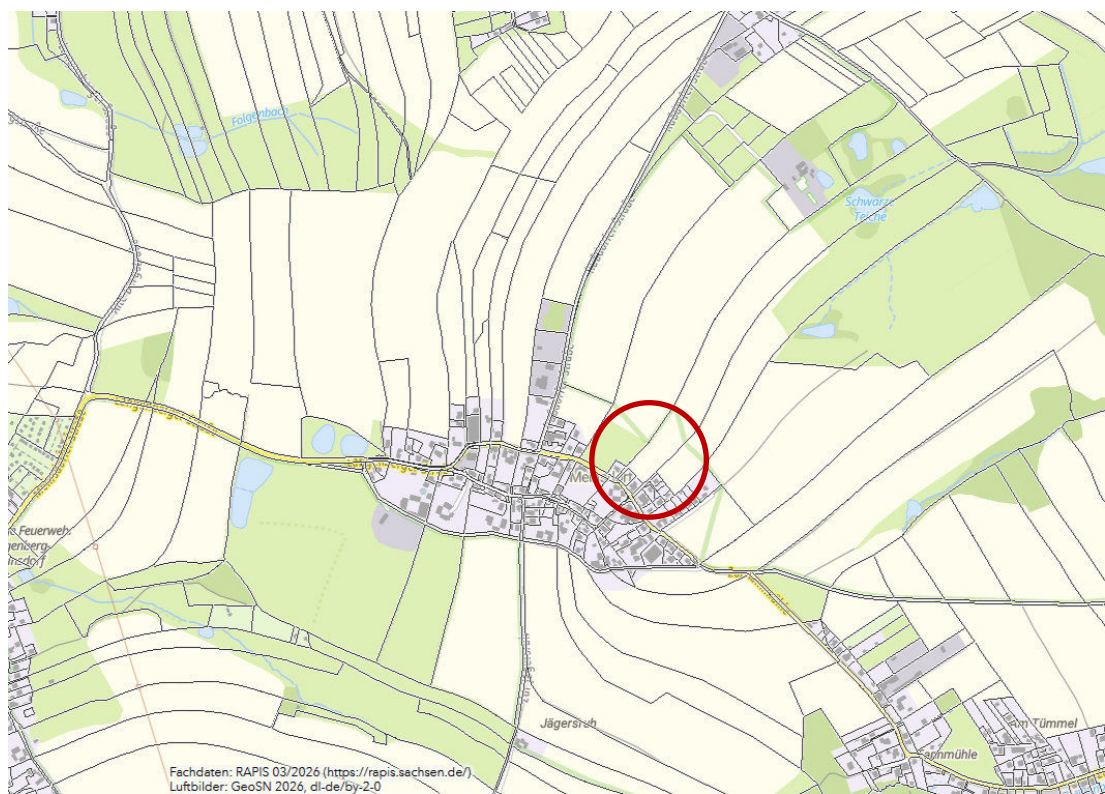
Datum

Unterschrift des Schriftführers


Daniel Röthig
Bürgermeister

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

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch



Planverfasser:

Sachsen Consult Zwickau
Am Fuchsgrund 37
09337 Hohenstein-Ernstthal

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

im Auftrag des Planträgers:

Gemeindeverwaltung Callenberg
Rathausstraße 40
09337 Callenberg, OT Falken

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

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

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

als Satzung.

Inhalt

1.	ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG.....	5
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	5
2.1.	Rechtsgrundlagen	5
2.2.	Rechtsverhältnisse	6
3.	WOHNRAUMBEDARF.....	7
4.	ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN	10
4.1.	überörtliche Planungen	10
4.2.	Vorhandene gemeindliche Planungen	18
5.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES / ÖRTLICHE SITUATION.....	20
5.1.	Lage des Plangebietes	20
5.2.	Räumlicher Geltungsbereich / Nutzung der Ergänzungssatzung	21
5.3.	Verkehrliche Erschließung	22
5.4.	Schutzgebiete	22
6.	PLANUNGSZIELE	24
7.	KLARSTELLUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 NR. 1 BAUGB	24
7.1.	Allgemeines.....	24
8.	ERGÄNZUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB.....	25
8.1.	Allgemeines.....	25
8.2.	Zulässigkeitsvoraussetzungen und Einfügungsgebot.....	25
8.3.	Verfahren	26
8.4.	Städtebauliche Begründung zu der Einbeziehungsfläche	26
8.5.	Begründung zu den textlichen städtebaulichen Festsetzungen	27
8.6.	Versorgung und Entsorgung	30
9.	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, EINGRIFFSREGELUNG	35
9.1.	Umweltverhältnisse	35
9.2.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen	38
9.3.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	40
10.	ARTENSCHUTZ	43
11.	HINWEISE ZUM BAUVORHABEN.....	44

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Callenberg	18
Abbildung 2:	Lage im Raum (ALKIS)	20
Abbildung 3:	Ergänzungsbereich Meinsdorf, Flurstück 29/6 (Fotos SCZ vom 03.03.2026) Foto 1: geplanter Wohnstandort, Blickrichtung Nordost (Limbach-Oberfrohna) Foto 2: geplanter Wohnstandort, Blickrichtung Nordwest (Rußdorfer Straße) Foto 3: geplanter Wohnstandort, Anschluss Wohnbebauung Bestand Foto 4: Zuwegung Grundstück 29/6 zur Langenberger Straße Foto 5: Zuwegung zur Wohnbebauung Langenberger Straße 21e – 21i Foto 6: Trafo, Flurstück 29/6	21
Abbildung 4:	NATURA 2000 in Sachsen (Geoportal Sachsenatlas)	23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bebauungspläne und Satzungen der Gemeinde Callenberg	8
Tabelle 2:	Baulücken, Leerstand der Gemeinde Callenberg	9
Tabelle 3:	Neubaubedarf WE in Callenberg	9
Tabelle 4:	Regionalplan, Landschaftsrahmenplan Region Chemnitz, Karten	16
Tabelle 5:	Ausgangswert und Wertminderung der Biotoptypen, biotopbezogener Ausgleich	42

1. Anlass der Planaufstellung

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

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

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

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

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

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

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

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Rechtsgrundlagen

[Baugesetzbuch \(BauGB\)](#) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 10 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.

Landesrecht:

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

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

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

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

2.2. Rechtsverhältnisse

Das Flurstück 29/6 der Gemarkung Meinsdorf befindet sich vollständig in Privateigentum. Damit bestehen grundsätzlich günstige Voraussetzungen für eine zeitnahe Umsetzung der geplanten Wohnbebauung.

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

3. Wohnraumbedarf

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

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

Ortsteil	Bezeichnung	Kapazität / Auslastung
Callenberg	Ergänzungssatzung „Südstraße“	Satzungsbeschluss vom 19.03.2012; Rechtskraft am 14.04.2012 1 WE steht zur Verfügung
	Ergänzungssatzung „An der Schule“	100% ausgelastet / vermarktet
	Außenbereichssatzung „Spielsdorf“	100% ausgelastet / vermarktet
Langenberg	Ergänzungssatzung „Hohensteiner Straße, Teifflurstück 163/6“	100% ausgelastet / vermarktet
Falken	Bebauungsplan Wohnbebauung „Baufeld Falken“	100% ausgelastet / vermarktet; genehmigt 25.11.1993
	Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Rathausstraße Teifflurstück 45/1, Gemarkung Falken	100% ausgelastet / vermarktet
Langenchursdorf	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „An der Schäferei“	geplant 3 WE, 2 WE stehen noch zur Verfügung (privat)
	dörfliches Wohngebiet an der Waldenburger Straße	geplant 2 WE, 1 WE steht noch zur Verfügung (privat)
Obercallenberg	Ergänzungssatzung „Reichenbacher Straße“	Satzungsbeschluss vom 19.03.2012; Rechtskraft am 14.04.2012 1 WE steht zur Verfügung
Reichenbach	Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Reichenbach“	2 WE frei (Flurstück 217/40, 217/18), stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung, genehmigt 16.10.1995

	Ergänzungssatzung „Grumbacher Straße, Flurstück 74/8“ in Reichenbach	100% ausgelastet / vermarktet
Meinsdorf	Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung an der Langenberger Straße“	100% ausgelastet; genehmigt 30.10.1997
	Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Fl. Nr. 96/4 bis 96/9“	1 WE frei , steht der Gemeinde nicht zur Verfügung; genehmigt 22.09.1993
Grumbach	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Am Kiefernberg, Flurstücke 163/8 und 163/10 Gemarkung Grumbach“	100% ausgelastet / vermarktet

Tabelle 1: Bebauungspläne und Satzungen der Gemeinde Callenberg

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

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

Tabelle 2: Baulücken, Leerstand der Gemeinde Callenberg

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

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

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

Für die Gemeinde Callenberg resultiert daraus folgende Bedarfsermittlung bis 2035:

	Einwohnerentwick- lung 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 in Callenberg

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

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

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

4. Übergeordnete planerische Vorgaben

4.1. überörtliche Planungen

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

Landesentwicklungsplanes Sachsen

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

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

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

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

Zentrale Orte

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

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

Siedlungsentwicklung

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

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

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

- *Geeignete Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches stehen der Gemeinde Callenberg nicht zur Verfügung. Die Einbeziehungsfläche schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an und ermöglicht eine maßvolle Ergänzung des Ortsteils. Damit wird der städtebaulichen Anbindung gemäß Ziel Z 2.2.1.4 Rechnung getragen.*

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

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

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

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

Stadt- und Dorfentwicklung

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

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

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

Regionalplan Region Chemnitz

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

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

Regionale Siedlungsentwicklung

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

- *Die geplante Wohnnutzung ergänzt den bestehenden Siedlungsbereich und trägt zur bedarfsgerechten Entwicklung des Wohnungsangebotes bei. Durch die unmittelbare Anbindung an die bestehende Bebauung wird einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.*

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

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

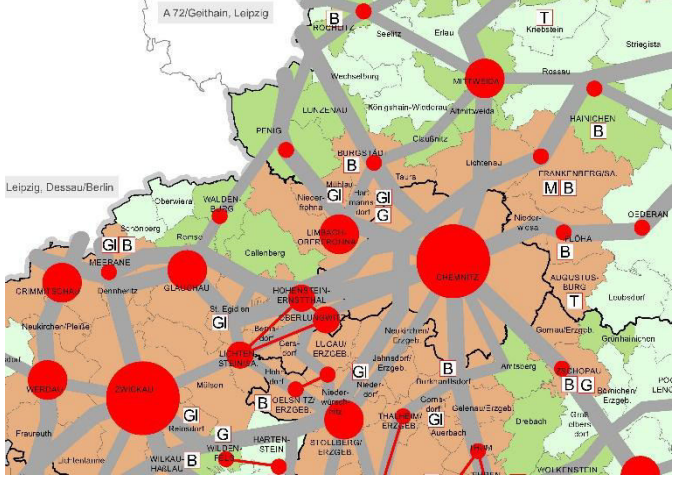
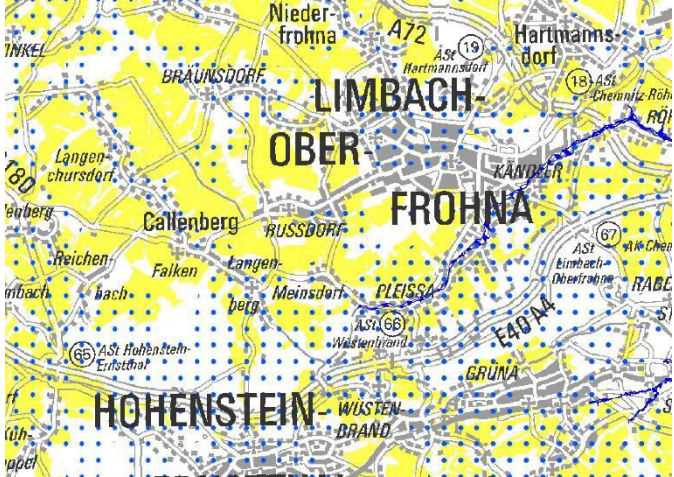
→ *Die geplante Bebauung stellt eine maßvolle Ergänzung des bestehenden Siedlungsbereiches dar. Durch die unmittelbare Anbindung an die vorhandene Bebauung wird eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich vermieden und die zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf das erforderliche Maß begrenzt.*

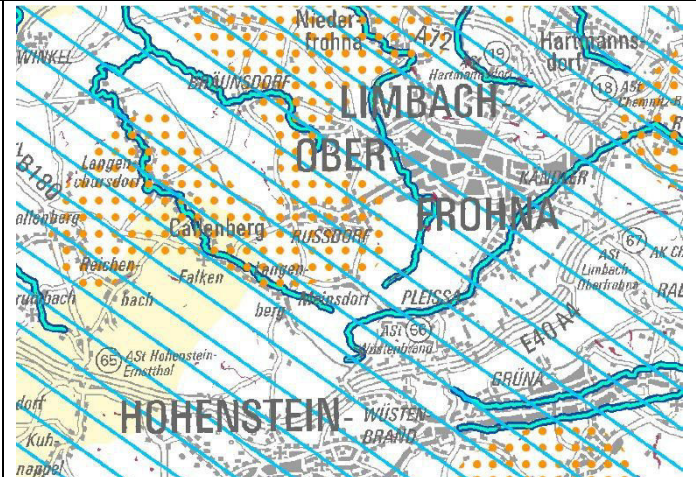
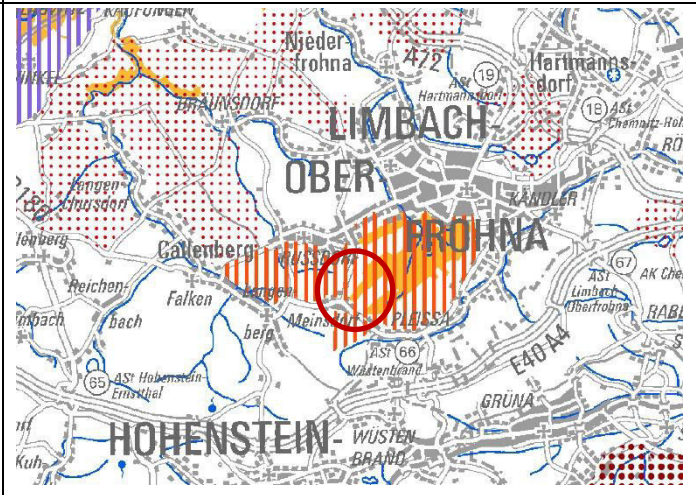
G 1.1.13 Kulturreaumtypische Siedlungsränder sollen erhalten bleiben. Bei nicht naturraumtypischen oder neu zu schaffenden Siedlungsrändern soll durch naturraumbezogene, landschaftsgestalterische Maßnahmen ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsraum und umgebender Landschaft hergestellt werden.

→ *Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist eine artenreiche Wiese mit fünf hochstämmigen Obstbäumen als Übergang zwischen Siedlungsraum und umgebender Landschaft festgesetzt.*

Ziele des Regionalplans Region Chemnitz sind:

Regionalplan Region Chemnitz	Ausweisungen Vorhabenfläche
Karte 1: Raumnutzung Festlegungskarte	 keine widersprüchlichen raumordnerischen Ausweisungen. Die Fläche grenzt an eine Vorrangfläche Landwirtschaft.
Karte 2: Siedlungswesen Erläuterungskarte	---

Karte 3: Raumstruktur Festlegungskarte	 verdichteter Bereich im ländlichen Raum Lage zwischen zwei überregional bedeutsamen Ver- bindungs- und Entwicklungsachsen (A 4 und A 72)
Karte 4 Tourismus und Erholung Festlegungskarte	Destination Chemnitz - Zwickau
Karte 5: Räume mit besonderem Handlungsbedarf Festlegungskarte	---
Karte 6: Gebiete mit unterird- ischen Hohlräumen Erläuterungskarte	---
Karte 7: Landschaftsgliederung Erläuterungskarte	Mulde-Lösshügelland
Karte 8: Kulturlandschaftsschutz Festlegungskarte	angrenzend an den Rabensteiner Höhenzug
Karte 9: Bereiche der Land- schaft mit besonderen Nutz- ungsanforderungen Festlegungskarte	 Gebiet mit besonderer potenzieller Wassererosions- gefährdung des Ackerbodens

Karte 10: Besondere Bodenfunktionen, Erläuterungskarte	 Boden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion Böden mit besonderer Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion
Karte 11: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft Festlegungskarte	 Regionaler Schwerpunkt der Grundwassersanierung
Karte 12: Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung, Festlegungskarte	 Gebiet mit besonderer avifaunistischer Bedeutung – Offenlandlebensraum ca. 50 m Entfernung zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Limbacher Teiche“
Karte 13: Gebiete mit besonderer Bedeutung Fledermäuse, Festlegungskarte	relevante und sehr relevante Räume

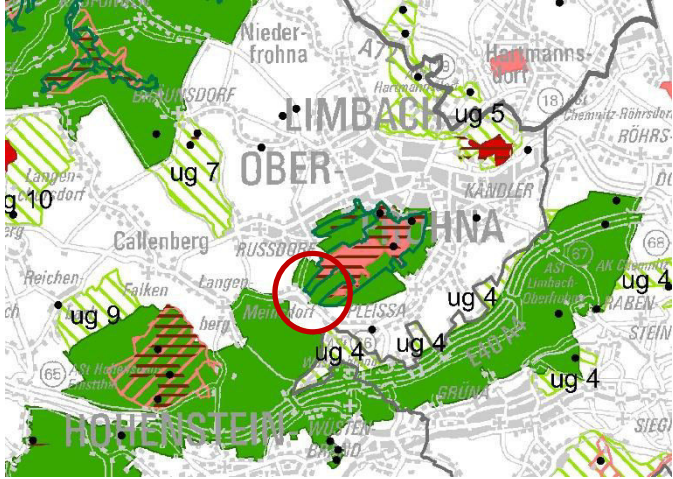
Karte 14: Siedlungsklima Festlegungskarte	 Teilbereich Kaltluftentstehungsgebiet
Karte 15 Tierhaltungsstandorte Erläuterungskarte	Rinderhaltung
Landschaftsrahmenplanung	Anmerkungen
Karte A: Kernflächen des über- greifenden Biotopverbundes	---
Karte B: Unzerschnittene verkehrsarme Räume	---
Karte C: unzerschnittene naturnahe Waldkomplexe	---
Karte D: Landschaftsbildeinheiten	Wald-Feld-Wechsel Landschaft, struktureiches Offenland
Karte E: Regionale Schutzgebietskonzeption	 nordöstlich angrenzend; FFH-, SPA-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet

Tabelle 4: Regionalplan, Landschaftsrahmenplan Region Chemnitz, Karten

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

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

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

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

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

Karte 11: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft
Regionaler Schwerpunkt der Grundwassersanierung

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

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

Karte 12: Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung;

Z 2.1.3.7 Die in der Karte 12 festgelegten Zugkorridore sowie Rast- und Sammelplätze großräumig ziehender Vogelarten sollen in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten werden.

G 2.1.3.8 Innerhalb der in der Karte 12 festgelegten Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung ist bei raumbedeutsamen Vorhaben und Nutzungsänderungen die jeweilige Funktion als Lebensraum für Vögel zu berücksichtigen.

- *Das Vorhaben steht insbesondere aufgrund der geringen Flächengröße nicht in Konflikt mit dem in Karte 12 RPI RC festgelegten Bereich mit besonderer avifaunistischer Bedeutung.*
- *Artvorkommen, die dem Artenschutzrecht unterliegen, sind der unteren Naturschutzbehörde zum gegenwärtigen Zeitpunkt im geplanten Geltungsbereich nicht bekannt.*

Karte 13: Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse

G 2.1.3.9 Die in der Karte 13 festgelegten Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse sollen in ihrer Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Fledermäuse erhalten werden.

- *Das Vorhaben steht insbesondere aufgrund der geringen Flächengröße nicht in Konflikt mit dem in Karte 13 RPI RC festgelegten Bereich mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse.*

→ *Artvorkommen, die dem Artenschutzrecht unterliegen, sind der unteren Naturschutzbehörde zum gegenwärtigen Zeitpunkt im geplanten Geltungsbereich nicht bekannt.*

- 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 klima-ökologische Ausgleichsfunktion erfüllen können. Maßnahmen, die die Entstehung und den Abfluss von Frisch- und Kaltluft verhindern, sollen vermieden werden.

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

Fazit:

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

4.2. Vorhandene gemeindliche Planungen

Flächennutzungsplan / Bedarfsnachweis Wohnbauflächen

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

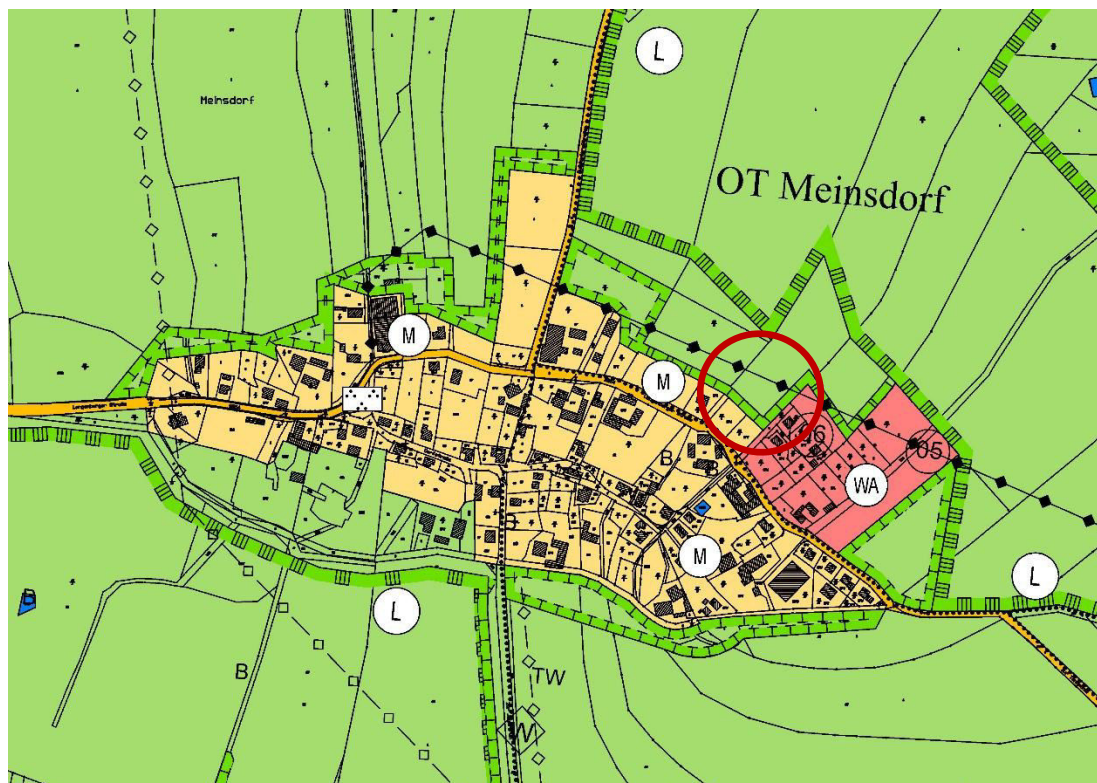


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Callenberg

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

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

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

LEADER-Entwicklungsstrategie (LES)

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

Folgende Entwicklungsschwerpunkte sind u.a. zu berücksichtigen:

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

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

5. Beschreibung des Plangebietes / Örtliche Situation

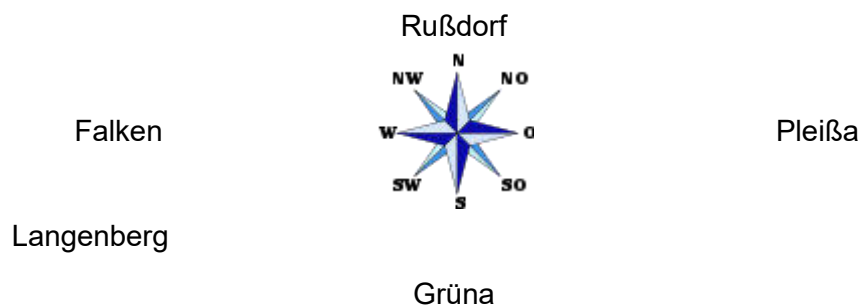
5.1. Lage des Plangebietes

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



Abbildung 2: Lage im Raum (ALKIS)

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



5.2. Räumlicher Geltungsbereich / Nutzung der Ergänzungssatzung

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



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

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

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

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

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

5.3. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Einbeziehungsfläche kann unmittelbar über eine bestehende Grundstückszufahrt an die Langenberger Straße erfolgen. Die Zufahrt ist bereits vorhanden und wird derzeit für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche genutzt.

Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Erschließung über die bestehende Wohnstraße auf dem Flurstück 30/120. Hierbei handelt es sich um eine private Verkehrsfläche. Für deren Nutzung sind die erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen, beispielsweise durch die Eintragung entsprechender Geh- und Fahrrechte (Grunddienstbarkeiten), durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen. Die Erschließung des Grundstücks ist damit grundsätzlich gewährleistet.

5.4. 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 Biotop nach § 30 BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG direkt betroffen.

Das Europäische Vogelschutzgebiet „Limbacher Teiche“ (Landesinterne Nr. 75, EU-Meldenr. 5142-451) befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 m zum Plangebiet. Es stellt ein bedeutendes Brutgebiet für Vogelarten der offenen Feldflur sowie strukturreicher Gewässer- und Feuchtlebensräume dar. Ziel des Schutzgebietes ist die Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der vorkommenden Vogelarten und ihrer Lebensräume.

Gemäß § 34 BNatSchG i. V. m. § 23 SächsNatSchG sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura-2000-Gebietes zu prüfen, sofern erhebliche Beeinträchtigungen nicht offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Einbeziehung einer flächenmäßig kleinen, unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich angrenzenden Fläche im Rahmen einer Ergänzungssatzung. Erhebliche Wirkfaktoren auf die Erhaltungsziele des benachbarten SPA-Gebietes sind aufgrund der Art und des geringen Umfangs des Vorhabens nicht zu erwarten. Eine unmittelbare Inanspruchnahme von Flächen des Schutzgebietes erfolgt nicht.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden seitens der unteren Naturschutzbehörde keine artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen innerhalb des Geltungsbereiches benannt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei der Vorbereitung und Durchführung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird in die Satzung aufgenommen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist die Baufeldfreimachung außerhalb der gesetzlichen Brutzeit durchzuführen. Darüber hinaus wird entlang der nord-westlichen Plangebietsgrenze die Pflanzung von Obstbäumen festgesetzt, die zur Eingrünung des Ortsrandes sowie zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes beiträgt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes „Limbacher Teiche“ nicht zu erwarten.

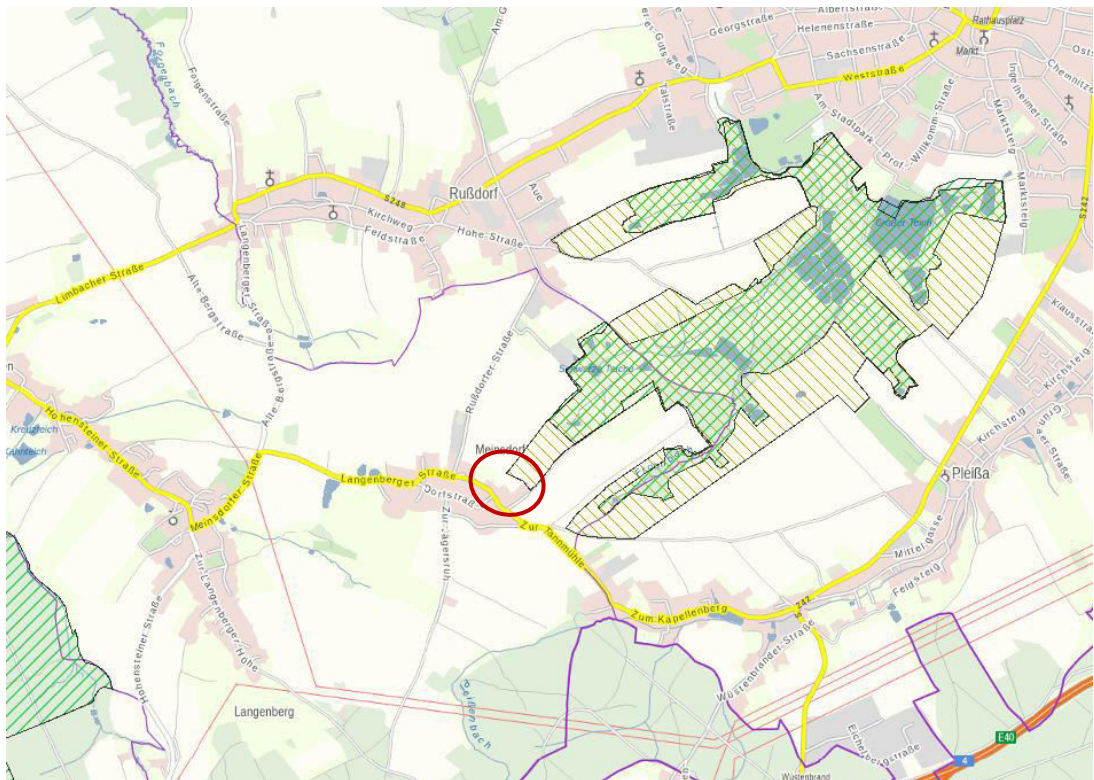


Abbildung 4: NATURA 2000 in Sachsen (Geoportal Sachsenatlas)

Gewässerschutz

Der Standort des Vorhabens befindet sich in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Das Vorhaben befindet sich nicht im Bereich festgesetzter Überschwemmungsgebiete oder überschwemmungsgefährdeter Gebiete.

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. **Mögliche Funde oder Befunde stehen einer Bebauung grundsätzlich nicht entgegen, sondern sind im Rahmen der geltenden denkmalschutzrechtlichen Vorgaben zu behandeln.** Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.

Im Plangebiet sind keine Denkmalschutzgebiete / Denkmalensemble betroffen.

6. Planungsziele

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

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

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

7.1. Allgemeines

Die Klarstellungssatzung hat zum Ziel, die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich eindeutig festzulegen und damit gleichzeitig zu klären, welche Grundstücke grundsätzlich für eine Bebauung geeignet sind und welche lediglich einer privilegierten Nutzung nach § 35 BauGB unterliegen. Sämtliche in der Satzung aufgeführten Grundstücke müssen eindeutig dem Innenbereich zugeordnet werden können. Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB dient eine Klarstellungssatzung nicht der Ausweisung neuen Baulandes. Vielmehr bildet sie den tatsächlichen Verlauf des Innenbereichs nach und wirkt ausschließlich deklaratorisch, das heißt bestätigend. Voraussetzung ist, dass alle aufgenommenen Grundstücke über die notwendigen Innenbereichsqualitäten im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB verfügen.

Ein Grundstück liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil,

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

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

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

8.1. Allgemeines

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

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

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

8.2. Zulässigkeitsvoraussetzungen und Einfügungsgebot

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

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

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

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

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

8.3. Verfahren

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

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

Träger öffentlicher Belange

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

Nachbargemeinden:

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

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

8.4. Städtebauliche Begründung zu der Einbeziehungsfläche

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

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

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

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

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

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

8.5. Begründung zu den textlichen städtebaulichen Festsetzungen

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

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Für die Ergänzungsfläche (Teil des Flurstücks 29/6, Gemarkung Meinsdorf) ist derzeit die Errichtung eines Wohngebäudes vorgesehen. Die Zulässigkeit der Bebauung richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die künftige Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und der aufgelockerte Charakter der Ortslage erhalten bleibt.

Durch die Ergänzungssatzung wird eine maßvolle Arrondierung des Siedlungsrandes ermöglicht, ohne den bestehenden Gebietscharakter grundlegend zu verändern.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Ergänzungssatzung setzt bewusst ein ausreichend großes Baufeld fest, um eine flexible Anordnung der zukünftigen Bebauung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten zu ermöglichen. Die derzeitige Planung sieht die Errichtung eines Wohngebäudes vor. Gleichzeitig soll eine spätere städtebauliche Entwicklung des Grundstücks nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die nordöstliche Baugrenze orientiert sich an der Verlängerung der Gebäudekanten der Wohnhäuser Nr. 21 h und 21 i und markiert die maximal zulässige Ausdehnung der Bebauung in Richtung Außenbereich. Dadurch wird eine klare städtebauliche Begrenzung der Ortslage geschaffen und eine weitergehende Ausdehnung in die freie Landschaft ausgeschlossen.

Die Lage und Größe des Baufeldes gewährleisten eine geordnete Bebauung sowie eine harmonische Einfügung in die bestehende Siedlungsstruktur.

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 Entwicklung einer artenreichen Frischwiese mit hochstämmigen Obstbäumen

Die in der Planzeichnung mit A1 festgesetzte Grünfläche ist als artenreiche Frischwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebietes 20 „Sächsisches Löss- und Hügelland“ zu verwenden. Die Wiesenfläche ist extensiv zu bewirtschaften. Sie darf maximal zweimal jährlich gemäht werden, wobei die erste Mahd frühestens zwischen dem 1. und 15. Juni zulässig ist. Das anfallende Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz mineralischer oder synthetischer Düngemittel sowie chemisch-synthetischer Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.

Auf der Grünfläche A1 sind fünf hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Pflanzabstand von etwa 10 m anzuordnen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10–12 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden. Zur Pflanzung sind ausschließlich alte, regionaltypische Obstsorten zulässig. Die Pflanzung ist fachgerecht auszuführen (Baumanbindung mittels Pfahls oder Dreibock, ggf. Verbissschutz). Innerhalb der ersten fünf Standjahre sind die Obstgehölze jährlich fachgerecht zu schneiden. Anschließend erfolgen die Pflegeschnitte nach Bedarf. Abgängige Pflanzungen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzung ist spätestens mit Beginn von Bauarbeiten auf der Ergänzungsfläche durchzuführen und der unteren Naturschutzbehörde zeitnah zur Abnahme anzuzeigen.

Durch die Entwicklung einer artenreichen Frischwiese mit Obstbäumen wird die Strukturvielfalt erhöht und ein Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Insbesondere Insekten, Brutvögel sowie Fledermäuse profitieren von dem verbesserten Nahrungsangebot und den zusätzlichen Habitatstrukturen. Gleichzeitig trägt die extensive Bewirtschaftung zur Entwicklung einer artenreichen Vegetation bei und verbessert die Biotopvernetzung. Die Obstbaumpflanzungen leisten einen Beitrag zur Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes sowie regional-typischer Obstsorten. Durch den Verzicht auf mineralische Düngemittel und chemisch- synthetische Pflanzenschutzmittel werden die natürlichen Standortbedingungen erhalten.

Darüber hinaus besitzt die Maßnahme bodenschutzfachliche Bedeutung. Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hoher Wassererosionsgefährdung. Die dauerhafte Begrünung sowie die Pflanzung hochstämmiger Obstbäume verbessern den Schutz des Bodens vor Erosion, fördern die Bodenstruktur und leisten einen Beitrag zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen.

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

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

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

Bauzeitenregelung (Artenschutz Vermeidungsmaßnahme)

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

Maßnahmen zum Klimaschutz und Niederschlagswasserbewirtschaftung

Neben den allgemeinen Anforderungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Nutzung einer bereits siedlungsnahen Fläche werden ergänzend Maßnahmen zum Klimaschutz in die Satzung aufgenommen. Die Festsetzungen dienen dem vorsorgenden Klimaschutz, der Klimaanpassung sowie einem nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser. Ziel ist es, die Auswirkungen der zusätzlichen Flächenversiegelung auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren und die bestehenden Entwässerungssysteme zu entlasten.

Regenwasserzisterne

Zur Minderung nachteiliger Auswirkungen neuer Versiegelungen und zur Unterstützung eines nachhaltigen Regenwassermanagements wird festgesetzt, dass auf dem Grundstück eine Regenwasserzisterne zu errichten ist. Der Einbau von Retentionsanlagen auf dem Grundstück soll vorrangig im Bereich unterhalb den befestigten Flächen erfolgen, um den gewachsenen Boden im Baufeld zu erhalten.

Die Festsetzung zur Errichtung einer Regenwasserzisterne gewährleistet die Rückhaltung und Nutzung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers. Durch das zwangsentleerte Rückhaltevolumen wird der Oberflächenabfluss zeitlich verzögert und die Einleitung in die öffentliche Kanalisation reduziert. Gleichzeitig kann das gespeicherte Niederschlagswasser beispielsweise zur Gartenbewässerung und für den Erhalt der geplanten Obstbaumpflanzung (Ausgleichsmaßnahme A1) genutzt werden. Das Rückhaltevolumen und die technische Ausführung sind im Rahmen des Bauantrags nach den anerkannten Regeln der Technik nachzuweisen. Die Einleitbedingungen von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal der WAD GmbH ist vorher vertraglich zu bestimmen.

Dachbegrünung

Ergänzend wird für geeignete Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Die extensive Begrünung der Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports verbessert den Rückhalt und die Verdunstung von Niederschlagswasser, wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus und trägt zur Minderung sommerlicher Aufheizung bei. Darüber hinaus werden Lebensräume für Pflanzen und Insekten geschaffen.

wasserdurchlässiger Bauweise

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind Wege, Zufahrten und Stellplatzflächen soweit technisch möglich in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Hierdurch werden die natürlichen Bodenfunktionen teilweise erhalten und die Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser gefördert. Insgesamt sichern die Festsetzungen eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Plangebietes und tragen dazu bei, die Anforderungen an eine klimaangepasste und ressourcenschonende Bauweise angemessen zu berücksichtigen.

8.6. Versorgung und Entsorgung

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

Trinkwasser

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

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

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

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

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

Löschwasserbereitstellung, Brandschutz

Im Bestand vorhandene und zukünftige Nutzungen und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Die Gemeinde hat dafür Sorge zu tragen, dass eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende, ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschatz) sichergestellt ist und hat dies zu bestätigen (vgl. §6 SächsBRKG / §14 SächsBO i. V. m. Pkt. 14 VwVSächsBO).

Grundsätzlich muss für die vorgesehene Nutzung als WA in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W405 und der vorhandenen bzw. zu erwartenden planerischen Grundlagen zur Sicherung des Grundschatzes ein mindestens vorzuhaltender Löschwasserbedarf von 48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden vorhanden sein. Es 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 Gemeindevorleiters vom 19.04.2026 vollständig aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Der Unterflurhydrant in Höhe der Dorfstraße 28 in Meinsdorf liegt im Straßenkörper ca. 145 m vom Flurstück 29/6 entfernt und liefert nach Rücksprache mit dem RZV eine Wassermenge von 50 m³/h bei einem Nenndruck von 1,5 bar. Der geforderte Löschwasserbedarf nach DVGW - Abb. W 405 kann somit für den Grundschatz voll aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Weitere nutzbare Hydranten sind im Umkreis von 300 m um das Vorhaben herum (tatsächliche Laufwege rd. 200 - 300 m) im Bereich der Langenberger Straße 19 sowie in entgegengesetzter Richtung in Höhe der Hausnummer 32 vorhanden.

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

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

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

Die verkehrsseitige Erschließung des Plangebiets kann über eine neue Zufahrt zwischen den Hausnummern 19b und 21d direkt ab der Langenberger Straße erfolgen. Die Stabsstelle für Brandschutz, Rettungsdienst, Katastrophenschutz weist darauf hin, dass das neue Objekt u. U. ganz oder in Teilen weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden kann. Dies ist bei der Anfahrtsituation (= Passierbarkeit Zufahrt mit Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr oder ggf. fußläufige Zuwegung im Bereich der HNr. 21e / 21i) im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Abwasser / Niederschlagswasser

Gemäß der Stellungnahme der Westsächsischen Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH (WAD GmbH) ist das Vorhaben hinsichtlich der Ableitung von häuslichem Schmutzwasser sowie Niederschlagswasser grundsätzlich erschließbar. Die Einleitung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Langenberger Straße. Die Einleitung setzt den Abschluss eines Abwasserbeseitigungsvertrages mit der WAD GmbH voraus. Die konkreten Anschlussbedingungen sind im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung mit dem Abwasserentsorger abzustimmen.

Nach den vorliegenden hydrogeologischen Verhältnissen ist die Durchlässigkeit des Untergrundes gering. Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist daher voraussichtlich nicht möglich. Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Verbesserung des natürlichen Wasserhaushaltes wird innerhalb des Plangebietes die Errichtung einer Regenwasserzisterne mit Retentionsvolumen festgesetzt. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zwischenzuspeichern und gedrosselt in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Die Bemessung und Ausführung der Grundstücksentwässerung erfolgen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie den Vorgaben der WAD GmbH.

Soweit die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen, soll unbelastetes Niederschlagswasser von Terrassen, Stellplätzen oder sonstigen befestigten Flächen möglichst breitflächig über die bewachsene Bodenzone versickert werden. Grundstücke Dritter dürfen hierbei nicht beeinträchtigt werden.

Die Planung trägt damit den wasserwirtschaftlichen Anforderungen des § 70 SächsWG sowie den allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG Rechnung. Durch die festgesetzte Regenwasserrückhaltung und die Dachbegrünung von Nebengebäuden, Garagen und Carports wird das natürliche Rückhaltevermögen gestärkt und der Oberflächenabfluss vermindert. Die weitergehenden technischen Anforderungen, insbesondere nach den einschlägigen DWA-Regelwerken und DIN-Normen, sind im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu beachten.

Das LfULG weist darauf hin, dass für die Bemessung von Anlagen zur Niederschlagsversickerung das aktuelle Arbeitsblatt DWA-A 138-1 in der Fassung von Oktober 2024 zugrunde zu legen sowie die hierin genannten qualitativen Untergrundanforderungen und quantitativen Planungsgrundsätze zu beachten sind. Zudem wird auf das Merkblatt zu den Anforderungen an den Inhalt von Anträgen zur dezentralen Abwasserbeseitigung durch Versickerung von vorgereinigtem häuslichem Abwasser und Hinweise zur Erstellung der Antragsunterlagen, RP Chemnitz – Umweltfachbereich (Stand: Januar 2005) verwiesen.

Nach DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138-1 sind folgende fachlichen Anforderungen an den Untergrund zu beachten:

- Ausschluss schädlicher Bodenveränderungen/Schadstofffreiheit
- Versickerungsfähigkeit in der avisierten Schicht
- Einhaltung des Mindestabstandes zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) bzw. ausreichend großer Sickerraum.

Informationen zur nachhaltigen Regenbewirtschaftung gibt folgende Broschüre unter: <https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/41613>. Zudem wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Versickerung in den Untergrund keine Verschleppung/Mobilisierung von Schadstoffen im Bereich von Auffüllmassen sowie Instabilitäten des Untergrundes infolge Auswaschungs- und Setzungserscheinungen verursachen darf.

Stromversorgung

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

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

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

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

Im Bereich von vorhandenen Freileitungen verweist die MITNETZ auf die Einhaltung der gültigen Normen, insbesondere der DIN VDE 0105-100, 0210-1 und 0211. Der einzuhaltende seitliche Mindestabstand beträgt 3,0 m (20 kV) bzw. 1,0 m (1 kV) zum ausgeschwungenen Leiterseil. Unter der Freileitung sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig.

Bei der Veränderung der Straßenhöhe (Geländehöhe) gegen-über der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindest-abstände eingehalten werden.

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

Gasversorgung

Im Bereich des ausgewiesenen Flurstücks betreibt die inetz GmbH keine Leitungen und Anlagen der Gasversorgung. Im näheren Umfeld des Flurstücks ist jedoch ein ausreichend dimensioniertes Gasversorgungsnetz vorhanden, sodass eine gas-seitige Erschließung des geplanten Vorhabens entsprechend der angezeigten Nutzungsstruktur grundsätzlich möglich ist. Die Herstellung des Anschlusses erfolgt auf Grundlage der Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) sowie der hierzu geltenden ergänzenden Bedingungen des Netzbetreibers.

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

Abfallentsorgung

Eine grundstücksnahe Entsorgung des zukünftigen Wohnobjektes kann an der Langenberger Straße erfolgen, da die Zufahrt mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gefahrlos möglich ist. Weitere Hinweise zum Abfallentsorgung sind in Kapitel 11 beschrieben.

Telekommunikation

Am Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Deckung der TK-Linien beträgt in der Regel 0,3 m – 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m – 1,2 m im Fahrbahnbereich. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Zur Versorgung des neu zu errichtenden Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Es sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich eventuell geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Die Telekom bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

9. Belange des Umweltschutzes, Eingriffsregelung

9.1. Umweltverhältnisse

Für Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bei einem Geltungsbereich von ca. 2.530 m² ist im Gegensatz zu den Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Ebenso ergibt sich aus der geplanten Wohnbebauung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP- Pflicht). Jedoch ist nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 BauGB bestehen.

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

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

Nutzungs- und Biotopstrukturen

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

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

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

In Abstimmung mit dem privaten Grundstückseigentümer ist vorgesehen, auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 29/6, an der nordöstlichen Grenze auf einer Fläche von ca. 400 m² eine artenreiche Wiese zu entwickeln und mindestens fünf hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Diese Maßnahme kann einen naturschutzrechtlichen Ausgleich gemäß BNatSchG sicherstellen.

Geologie / Baugrund und Boden

Die geologischen Verhältnisse des Plangebietes werden durch das Sächsische Granulitmassiv geprägt und beeinflussen die Ausbildung der anstehenden Böden maßgeblich. Im Plangebiet stehen unter geringmächtigen Bodenbildungen und nicht auszuschließenden Auffüllungen z.T. kiesige Gehängelehme (Fließlehm, meist solifluidal umgelagerter Lößlehm) über Glimmerschiefern an. Die beschriebenen Festgesteine sind im oberflächennahen Bereich zersetzt bzw. unterschiedlich stark verwittert. Dem Festgesteinszersatz sind Lockergesteinseigenschaften zuzuordnen.

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern sowie Vorsorge gegen nachteiligen Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Im Plangebiet liegen natürlich gewachsene Böden an, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Gemäß den amtlichen Bodenkarten des iDA-Datenportals Sachsen handelt es sich überwiegend um Fahlerde-Pseudogley sowie untergeordnet um Regosol. Die natürlichen Bodenfunktionen werden hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und des Wasserspeichervermögens überwiegend mit einem sehr hohen Erfüllungsgrad (Stufe V) sowie hinsichtlich der Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe mit einem hohen Erfüllungsgrad (Stufe IV) bewertet. Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder einer Archivfunktion sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Wassererosion wird gemäß DIN 19708 mit der Stufe 4 (hoch) eingestuft. Zur Minderung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden innerhalb des Plangebietes standortgerechte Gehölzpflanzungen festgesetzt.

Nach dem Bodenbewertungsinstrument Sachsen sind Böden mit mindestens einer natürlichen Bodenfunktion von hohem Erfüllungsgrad grundsätzlich vor einer baulichen Inanspruchnahme zu schützen. Die untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde weist deshalb darauf hin, dass die geplante Bebauung mit einem dauerhaften Verlust hochwertiger Bodenfunktionen verbunden ist und das Vorhaben aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes kritisch zu bewerten ist. Die untere Landwirtschaftsbehörde erhebt gegen die Planung hingegen keine Bedenken und stellt fest, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Agrarstruktur zu erwarten sind.

Die Gemeinde erkennt die hohe Bedeutung der im Plangebiet vorhandenen Böden ausdrücklich an. Gleichwohl wird die geplante Inanspruchnahme im vorliegenden Einzelfall als vertretbar bewertet. Ausschlaggebend hierfür sind die geringe Flächengröße des Geltungsbereiches, die unmittelbare Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich sowie die mit der Ergänzungssatzung verfolgte maßvolle Arrondierung der Ortslage. Eine großflächige Siedlungserweiterung ist mit der Planung nicht verbunden.

Im geplanten Baubereich sind laut Sächsischem Altlastenkataster keine Altlastenverdachtsflächen registriert. Werden im Rahmen des Bauvorhabens, insbesondere bei tiefbautechnischen Maßnahmen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt (z. B. organoleptische Auffälligkeiten des Bodenaushubes) oder verursacht, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich dem Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Zwickau anzuzeigen.

Oberflächenwasser, Grundwasser

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

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

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

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

Klima, Klimaschutz

Allgemeine Daten

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

Geländeklima

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

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

Klimaschutz und Klimaanpassung

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

- Nutzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Wege (z. B. Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster).
- Schotter- und / oder Kiesgärten sind unzulässig.
- Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik.
- Extensive Dachbegrünung von Nebengebäuden (Carports, Gartenhäuser) zur Kompensation von Versiegelung und für den Artenschutz.
- Einbau von Kombi-Zisternen zur Regenwasserrückhaltung, vorzugsweise unter befestigten Flächen, um Boden zu schonen.
- Bau des Wohngebäudes in nachhaltiger, ressourcenschonender Bauweise mit klimafreundlicher Haustechnik; die energetische Gebäudehülle erfüllt die aktuelle Wärmeschutzverordnung.

Immissionsschutz

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

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

Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung

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

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

9.2. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen

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

Schonung vorhandener Vegetation

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

Reduzierung der Flächenversiegelung

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Wege und Terrassen.
- Konzentration der baulichen Nutzung auf bereits genutzte oder geringwertige Flächen.

Minimierung von Eingriffen in wertvolle Biotope

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

Schonender Umgang mit Boden

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

Wasserschutz

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

Immissionsschutz

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

Landschaftsverträgliche Gestaltung

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

Zeitraumsteuerung und Bauphasenplanung

- Bauarbeiten außerhalb sensibler Vegetations- oder Brutzeiten.

9.3. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung verändert aufgrund der erfolgenden Neuversiegelung von Bodenoberfläche durch die Errichtung von Gebäuden, Stellflächen und Zuwegungen die vorliegende Grundfläche in Gestalt und Nutzung derart, dass sowohl die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts als auch das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden. Somit stellt die Aufstellung der „Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Langenberger Straße Teilflurstück 29/6, Gemarkung Meinsdorf“ einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 SächsNatSchG dar.

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsmaßnahmen) und unvermeidbare Beeinträchtigungen gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Der Verursacher eines Eingriffs, also der Vorhabensträger, hat für die Folgen des Eingriffes aufzukommen. Er muss die Planung, Finanzierung und Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sicherstellen. Daher obliegt ihm auch, die erforderlichen Unterlagen zur naturschutzfachlichen Prüfung vorzulegen.

Im Folgenden werden die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft bewertet und der daraus resultierende Ausgleichsbedarf abgeleitet. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in einer argumentativen, einzelfallbezogenen Betrachtung. Hierbei wird der aktuelle Zustand der Fläche (Ist-Zustand) und der geplante Zustand nach Durchführung des Vorhabens (Soll-Zustand) hinsichtlich der voraussichtlichen Versiegelung, der Nutzungseingriffe und anderer relevanter Veränderungen gegenübergestellt.

Diese Vorgehensweise ermöglicht eine praxisgerechte und nachvollziehbare Ableitung des erforderlichen Ausgleichs, ohne den Formalisierungsgrad unnötig zu erhöhen, und stellt sicher, dass Eingriffe in Natur und Landschaft angemessen kompensiert werden.

Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes:

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

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

Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen:

Durch die Errichtung des Gebäudes einschließlich Terrasse, Stellplätzen und Garage ist eine maximale Neuversiegelung von etwa 1.090 m² (Baugrenze) möglich. Die Versiegelung bisher unbebauter Flächen führt zu einem dauerhaften Verlust natürlicher Bodenfunktionen und damit zu Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere der Speicher- und Regelungsfunktionen des Bodens. Infolge der Versiegelung ist zudem mit einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung sowie einer Zunahme des Oberflächenabflusses zu rechnen.

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

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

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

A1 Entwicklung einer artenreichen Frischwiese mit hochstämmigen Obstbäumen

Die in der Planzeichnung mit A1 festgesetzte Grünfläche ist als artenreiche Frischwiese zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Ergänzend sind fünf hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und langfristig zu erhalten (siehe Kap. 8.5).

Folgende Arten sind im Bereich der geplanten Bebauung zu verwenden (Hochstamm, Stammumfang mindestens 10–12 cm):

Apfelsorten: Antonowka, Boikenapfel, Boskoop, Charlamowsky, Harberts Renette, Jakob Fischer, Lausitzer Nelkenapfel, Prinz Albrecht von Preußen, Rote Sternrenette.

Birnensorten: Gute Graue, Petersbirne, Phillipsbirne, Prinzessin Marianne.

Kirschsorten: Büttners Rote Knorpel, Dönissens Gelbe Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche.

Pflaumensorten: Hauszwetschge, Kirkespflaume, Ontariopflaume, Oullins Reneklode, Zarenpflaume.

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

Tabelle 5: Ausgangswert und Wertminderung der Biotoptypen, biotopbezogener Ausgleich

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Biotoptypen-Code	Biotoptypen- bezeichnung (vor Eingriff)	Biotopwert (BW)	Biotoptypen-Code	Biotoptypen- bezeichnung (nach Eingriff)	Planwert (PW)	Differenzwert (DW), (Sp.4-7)	Fläche (m ² / ha)	WE Wertminderung (Sp. 8x9)	WE Wertsteigerung (Sp. 8x9)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichs-/ (Ersatz) bedarf bzw. - - überschuss
FE1	81 000 10.01.200	intensiv genutzter Acker	5	91 200 11.06.110	max. Versiegelung (Wohnbebauung)	0	-5	1.090 m ² 0,11 ha	5.450 0,545	---	A	---
				41 200 06.02.000 62 xxx 02.02.420	artenreiche Frischwiese mit 5 hochstämmigen Obstbäumen	22	+17	390 m ² 0,039 ha	---	6.630 0,663		
									5.450	6.630		Σ= +1.180 Σ= +0,118

10. Artenschutz

Rechtsgrundlagen

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

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

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

Vorkommen relevanter Arten im Umfeld des Geltungsbereiches

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

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

Vermeidung

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Vorbereitung und Durchführung sämtlicher Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu beachten. Sollten im Zuge der Umsetzung geschützte Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffen sein, sind die erforderlichen Maßnahmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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 Pflegeschnitte oder nicht vermeidbare Baumfällungen sind auf diesen Zeitraum zu beschränken.

Fazit

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

11. Hinweise zum Bauvorhaben

Abfall

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

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

Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbesondere der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) und der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze und Verordnungen zu entsorgen (Verwertung / Beseitigung). Dabei sind diese entsprechend § 9 KrWG separat zu erfassen. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung.

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

Bodenschutz, Baugrund, Geogefahren, Geodaten

Erforderliche Geländeregulierungen sind aus Gründen des Bodenschutzes auf das notwendige Minimum zu beschränken. Gemäß § 202 BauGB gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet wieder sinnvoll zuzuführen.

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

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

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

Im Hinblick auf den Umfang der zu planenden Maßnahmen (Gründungen, Infrastrukturbau, ggf. Versickerungen etc.) empfiehlt sich eine Baugrundvoruntersuchung, die im Nachhinein standort- und vorhabenkonkret ergänzt werden kann. Da ggfs. Niederschlagswasser versickert werden soll, ist die Wasseraufnahmefähigkeit und Durchlässigkeit des Untergrunds mittels Sickertests ortskonkret zu ermitteln. Für Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 [in der Fassung von Oktober 2024](#) 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 Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach Erkenntnissen des LfULG in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

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 Kubik-meter 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](https://climate-data.org)

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR): [Wohnungsmarktprognose 2030. Bonn, 2015 sowie Fortschreibungen der regionalisierten Wohnungsmarktprognose.](#)

GEMEINDE CALLENBERG (2004): Flächennutzungsplan

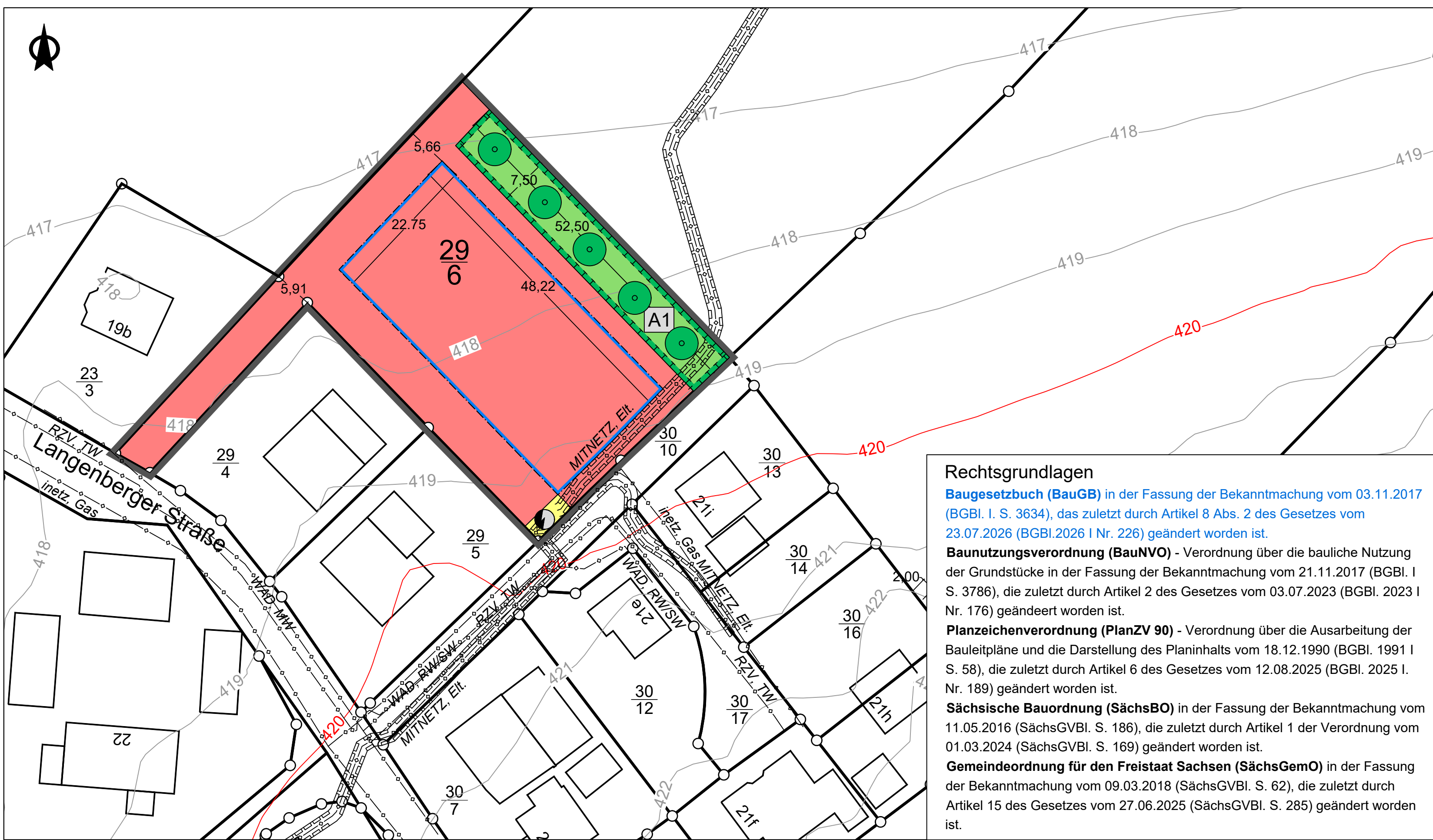
REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2024): Regionalplan Region Chemnitz

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



Kartengrundlage ist die Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen, Stand März 2026

Planzeichenerklärung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

Ergänzungsfläche § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Baugrenze

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Pflanzung Obstbaum

A1

Entwicklung einer artenreichen Frischwiese mit hochstämmigen Obstbäumen

Fläche für Versorgungsanlagen, Trafo

Hinweise, nachrichtliche Übernahme

Gebäude, Bestand

Flurstücksgrenze

247
4

11,36

Bemassung (in Meter)

Höhenlinien

Versorgungsleitung, unterirdisch

TW

Eit.

MW, AW
RW

Gas

Trinkwasserleitung (RZV)

Stromkabel (MITNETZ Strom)

Mischwasser, Abwasser, Regenwasser (WAD)

Gasleitung (inetz)

4 Baugrunduntersuchung

Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 1 DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächs. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Ggfs. erforderliche hydrogeologische Untersuchungen (Versickerungseigenschaften des Untergrundes) sollten in die Baugrunduntersuchung integriert werden. Alle Bodenuntersuchungsergebnisse sind nach Sächs. Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz dieser zuständigen geologischen Behörde zur Verfügung zu stellen. Bei Bodenaufschlüssen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht zu beachten.

5 Archäologische Denkmale

Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens für Baumaßnahmen ist eine Stellungnahme zu den archäologischen Belangen einzuholen (denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes). Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

6 Vermessungs- und Grenzpunkte

Im Planungsgebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind während der Baumaßnahmen nicht zu verändern oder zu beseitigen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte sind vor den Baumaßnahmen sichern zu lassen (§§ 6 und 27 Sächs. Vermessungsgesetz).

7 Kampfmittel

Sollten bei der Bauausführung verdächtig kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bautätigkeit unverzüglich einzustellen, der Sächs. Kampfmittelbeseitigungsdienst zu kontaktieren und die nächste Polizeidienststelle ist zu informieren.

8 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Vorbereitung und Durchführung sämtlicher Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu beachten. Sollten im Zuge der Umsetzung geschützte Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffen sein, sind die erforderlichen Maßnahmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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 Pflegeschnitte oder nicht vermeidbare Baumfällungen sind auf diesen Zeitraum zu beschränken.

9 Klimaschutz, erneuerbare Energien

Es wird empfohlen bei dem neu zu errichtenden Gebäude die nutzbare Dachfläche des Hauptgebäudes mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung einfallenden solaren Strahlungsenergie bzw. Solarwärmekollektoren auszustatten (Solarmindestfläche). Es sind ausschließlich blindarme Module zu verwenden.

Das zu errichtende Gebäude soll vorrangig in einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bauart und -weise errichtet und betrieben werden. Das Wohnhaus soll mit einer klimaschonenden Haustechnik ausgestattet werden. Die energetische Gebäudehülle soll die aktuelle Wärmeschutzverordnung erfüllen, um im Betrieb möglichst effizient und klimaneutral zu sein.

10 Pflanzliste Obstbäume

Folgende Arten sind im Bereich der geplanten Bebauung zu verwenden (Hochstamm, Stammumfang 12–14 cm):

Apfelsorten: Antonowka, Boikenapfel, Boskoop, Charlarnowsky, Harberts Renette, Jakob Fischer, Lausitzer Nelkenapfel, Prinz Albrecht von Preußen, Rote Sternrenette

Birnensorten: Gute Graue, Petersbirne, Phillipsbirne, Prinzessin Marianne

Kirschsorten: Büttners Rote Knorpel, Dönissens Gelbe Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche

Pflaumensorten: Hauszwetschge, Kirkespflaume, Ontariopflaume, Oullins Renekode, Zarenpflaume

11 Hinweise zu Leitungen

Es sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der geplanten Leitungen vorzusehen. Hinsichtlich eventuell geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Leitungen nicht behindert werden.

Verfahrensvermerke

1.
Der Gemeinderat hat am 31.03.2026 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen (Beschluss Nr. 13/2026) und durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 17.04.2026 und auf der Internetseite der Gemeinde Callenberg bekannt gemacht.

Datum: Röthig Bürgermeister Siegel

2.
Der Gemeinderat hat am 28.04.2026 (Beschluss Nr. 19/2026) den Entwurf und die Begründung der Ergänzungssatzung im Maßstab 1: 500 gebilligt und zur Veröffentlichung und Auslegung bestimmt.

Datum: Röthig Bürgermeister Siegel

3.
Der Inhalt der Bekanntmachung sowie der Entwurf der Ergänzungssatzung bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wurden in der Zeit vom 18.05.2026 bis einschließlich 26.06.2026 nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde (www.callenberg.de/bekanntmachungen) sowie auf dem Zentralen Internetportal des Landes Sachsen (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im o.g. Zeitraum durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.

Während dieser Veröffentlichungsfrist konnten von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf schriftlich eingereicht oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift gebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen konnten bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Satzung nicht von Bedeutung war.

Datum: Röthig Bürgermeister Siegel

4.
Zu dem Entwurf der Satzung sind die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.05.2026 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum: Röthig Bürgermeister Siegel

5.
Der Gemeinderat hat die zum Entwurf vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am (Beschluss Nr.) abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Datum: Röthig Bürgermeister Siegel

6.
Die Satzung bestehend aus der Planzeichnung und den Festsetzungen wurde am (Beschluss Nr.) vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.

Datum: Röthig Bürgermeister Siegel

7.
Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Datum: Röthig Bürgermeister Siegel

8.
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Internet Gemeinde Callenberg und im Amtsblatt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass nach § 4 Abs. 4 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) Satzungen gelten, die unter Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Die Ergänzungssatzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die in Kraft getretene Satzung wird in das Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Die Satzung wird dem Landratsamt Zwickau angezeigt.

Datum: Röthig Bürgermeister Siegel

Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Langenberger Straße, Teilflurstück 29/6 Gemarkung Meinsdorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeinde Callenberg erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist, folgende Satzung zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Callenberg OT Meinsdorf.

§ 1 räumlicher Geltungsbereich
Die Ergänzungsfläche umfasst das Gebiet, welches innerhalb der eingezeichneten Begrenzungslinie gegenüber dem Innenbereich und dem Außenbereich liegt (Planblatt im Maßstab 1:500) sowie nach Planlegende entsprechend dargestellt ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben
(1) Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.
(2) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche lassen sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ableiten.

§ 3 Natur und Landschaft
(1) Die in der Planzeichnung mit A1 festgesetzte Grünfläche ist als artenreiche Frischwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebietes 20 „Sächsisches Löss- und Hügelland“ zu verwenden.
Die Wiesenfläche ist extensiv zu bewirtschaften. Sie darf maximal zweimal jährlich gemäht werden, wobei die erste Mahd frühestens zwischen 01. und 15. Juni zulässig ist. Das anfallende Mahgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von mineralischen oder organischen Düngemitteln sowie chemisch-synthetischer Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.
(2) Auf der Grünfläche A1 sind fünf hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Pflanzabstand von etwa 10 m anzuordnen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10–12 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden. Zur Pflanzung sind ausschließlich alte, regionaltypische Obstsorten zulässig. Die Pflanzung ist fachgerecht auszuführen (Baumanbindung mittels Pfahls oder Dreibock, ggf. Verbißschutz). Innerhalb der ersten fünf Standjahre sind die Obstgehölze jährlich fachgerecht zu schneiden. Anschließend erfolgen die Pflegeschnitte nach Bedarf. Abgängige Pflanzungen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzung ist spätestens mit Beginn von Bauarbeiten auf der Ergänzungsfläche durchzuführen und der unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme anzuzeigen.
(3) Die unverbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. "Schottergärten" sind unzulässig.

§ 4 Klimaschutz und Niederschlagswasserbewirtschaftung
(1) Auf dem Baugrundstück ist mindestens eine Regenwasserzisterne mit einem zwangsenteilerten Volumen (Kombi-Zisterne) zur Sammlung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswasser zu errichten. Das Rückhaltevolumen und die technische Ausführung sind im Rahmen des Bauantrags nach den anerkannten Regeln der Technik nachzuweisen.
(2) Die Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind, soweit technisch möglich und dauerhaft nutzbar, mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
(3) Notwendige Wege, Zufahrten und Stellflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

§ 5 Inkrafttreten
Die Ergänzungssatzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Callenberg den Röthig Bürgermeister

Gemeinde Callenberg Landkreis Zwickau

Ergänzungssatzung

für einen Bereich an der Langenberger Straße, Teilflurstück 29/6 Gemarkung Meinsdorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Sachsen Consult Zwickau
Ingenieur- und Architekturbüro

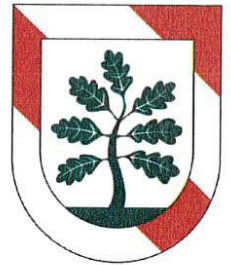
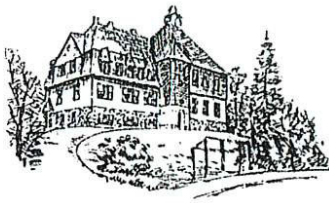
Am Fuchsgrund 37

09337 Hohenstein-Ernstthal

Tel.: 03723 - 67 93 93 0

Maßstab 1:500

Julii 2026



Beschluss des Gemeinderats

Gegenstand: Abwägung der Behördenbeteiligung sowie der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Langenberger Straße Teilflurstück 147, Gemarkung Meinsdorf (Planstand April 2026) - Abwägungsbeschluss

gesetzliche Grundlage: § 28 SächsGemO, § 34 BauGB

Beschluss-Nr.: 55/2026 ☒ Öffentlich ☐ Nichtöffentlich Sitzungsdatum: 01.09.2026

1. Vorberatung/ Lesung:	Datum	Abstimmung				Ergebnis			
		an- wesend	Ja	Nein	Ent- haltung	ange- nommen	abge- lehnt	ver- ändert	abge- wiesen
Verwaltungs- und Sozialausschuss	25.08.2026	5	5	0	0	☒	☐	☐	☐
Technischer Ausschuss	25.08.2026	5	5	0	0	☒	☐	☐	☐
Gemeinderat	01.09.2026					☐	☐	☐	☐
						☐	☐	☐	☐

Bereits gefasste Beschlüsse:

Aufzuhebende Beschlüsse:

2. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Callenberg wägt die Stellungnahmen zum Entwurf der Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Langenberger Straße Teilflurstück 147, Gemarkung Meinsdorf einschließlich Begründung in der Fassung vom April 2026 gemäß Anlage einzeln ab und beschließt das Abwägungsergebnis.

Das Ergebnis der Abwägung ist den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Stellungnahmen erhoben haben, mitzuteilen.

3. Haushaltsmittel: (vom Fachamt auszufüllen)

Nachzuweisen unter Produktsachkonto:

Einnahmen:

Ausgaben:

Haushalts-Ansatz:

noch verfügbar:

Datum:

3.1 Finanzierung:

- A: ☐ im Rahmen der Haushaltssatzung ☐ überplanmäßig
B: ☒ keine haushaltsmäßige Berührung ☐ außerplanmäßig
C: ☐ im Rahmen der vorl. Haushaltsführung ☐
D: ☐ Nachtragssatzung notwendig
E: ☐ steuerlich relevant

Deckungsvorschlag (= bei C, D und bei überplanmäßig, außerplanmäßig anzugeben!):

- ☐ Minderausgaben bei Haushaltsstelle:
☐ Mehreinnahmen bei Haushaltsstelle:
☐ zusätzliche Rücklagenentnahme:

3.2 Folgekosten:

- ☐ Folgekosten entstehen nicht ☐ Folgekosten wurden eingestellt
☐ Folgekosten sind einzustellen
voraussichtliche Höhe für
- das laufende Haushaltsjahr:
- ein Folgejahr:

Folgekosten ermittelt von:

Daniel Röthig
Bürgermeister

3.3 Bestätigung durch Kämmerei:

S. Filler

Fachbereichsleiterin Finanzverwaltung

4. Eingereicht durch:

☒ Bürgermeister ☐ Haupt-/Ordnungsamt ☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☐ Bauhof

HA
zuständiger Bereichsleiter

5. Beschlussfassung:

Abstimmung

Ergebnis

anwesend	Ja	Nein	Enthaltung	angenommen	abgelehnt	verändert	abgewiesen
				☐	☐	☐	☐
davon befangen:							

6. Begründung:

Die öffentliche Auslegung der Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Langenberger Straße Teilflurstück 147 der Gemarkung Meinsdorf fand in der Zeit vom 18.05.2026 bis 26.06.2026 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 18.05.2026 am Verfahren beteiligt.

Entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Aus dem Ergebnis der Abwägung ist der Satzungsbeschluss zum Abschluss des Verfahrens zu fassen und die Satzung bekannt zu machen. Alle diese Verfahrensschritte sind vom Baugesetzbuch vorgegeben und somit zu beachten.

Die Abwägungsunterlagen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Ergänzungssatzung liegen als Auflistung vor (siehe Anlage). Aufgrund des Umfangs des abzuwägenden Materials können bei Bedarf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Bauamt der Gemeindeverwaltung Callenberg OT Falken eingesehen werden.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, der umseitig genannten Beschlussvorlage seine Zustimmung zu erteilen.

7. ausgereichte Unterlagen / Anlagen:

- Abwägungstabelle

8. bearbeitet von: Nicole Haubold

am: 10.08.2026

9. Ausfertigung des Beschlusses nach der Sitzung:

Datum

Unterschrift des Schriftführers

Daniel Röthig
Daniel Röthig
Bürgermeister

Abwägung zu den Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Entwurf der Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Langenberger Straße Teilflurstück 147, Gemarkung Meinsdorf (Planstand April 2026)

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag	Abstimmungsergebnis		
			ja	nein	Ent.
I. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange					
1	Landesdirektion Chemnitz Stellungnahme vom 24.06.2026				
1.1	Der Planung können keine Erfordernisse der Raumordnung entgegengehalten werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	-	-	-
1.2	Sachverhalt Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt im Nordosten des Ortsteils Meinsdorf und umfasst einen Teil des Flurstücks 29/6 der Gemarkung Meinsdorf. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte und verpachtete Fläche umfasst rund 2.530 m². Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohngebäudes. In der Gemeinde Callenberg besteht gemäß Planungsunterlagen weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere für Einfamilien- und Doppelhäuser. Zur Förderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und zur Stärkung der örtlichen Bevölkerungsstruktur sollen daher geeignete, in die bestehende Ortslage integrierte Wohnstandorte entwickelt werden. Für die Gemeinde Callenberg besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 einschließlich der 1. Änderung aus dem Jahr 2012. Darin ist der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.	Der Sachverhalt wird in der Begründung beschrieben. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
1.3	Raumordnerische Bewertung Durch die Planung werden die folgenden raumordnerischen Festlegungen des Regionalplans Region Chemnitz 2024 berührt: – Gebiete mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (vgl. Festlegungskarte 9 – Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen) – Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung (vgl. Festlegungskarte 11 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft)	Nach erfolgter Abwägung besteht kein Ergänzungsbedarf. Die raumordnerischen Festlegungen wurden in der Ergänzungssatzung berücksichtigt.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	– Lebensraum hoher avifaunistischer Vielfalt: Limbacher Teichgebiet (vgl. Festlegungskarte 12 – Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung) – Relevante und sehr relevante Räume (vgl. Festlegungskarte 13 – Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse) – Kaltluftentstehungsgebiet (vgl. Festlegungskarte 14 – Siedlungsklima) Mit den vorgenannten Festlegungen ist im Rahmen der Planung – soweit noch nicht erfolgt – eine Auseinandersetzung erforderlich. Die Abteilung 4 – Umweltschutz der Landesdirektion Sachsen wurde um eine Teilstellungnahme zur gegenständigen Planung gebeten. Seitens der Abteilung Umweltschutz werden keine umweltfachlichen Bedenken erhoben.				
1.4	Diese Stellungnahme ergeht in Zuständigkeit als Raumordnungsbehörde und integriert eine Stellungnahme des Hauses. Den Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen. Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 SächsLPIG.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Landesdirektion Sachsen wird am weiteren Verfahren beteiligt.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
2	Planungsverband Region Chemnitz Stellungnahme vom 12.06.2026				
2.1	Sachverhalt Der räumliche Geltungsbereich der Satzung befindet sich an der Langenberger Straße im nördlichen Zentrum des ländlich geprägten Ortsteils Meinsdorf und umfasst einen Teil des Flurstücks Nr. 147 der Gemarkung Meinsdorf. Die Ergänzungsfläche ist aktuell verpachtet und wird landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1. 750 m ² .	Der Sachverhalt wird in der Begründung beschrieben. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
2.2	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken. Da es sich hier um eine Einzelbebauung handelt, die als sinnvolle Ergänzung des Siedlungsbestandes zu bewerten ist und Festlegungen auf der Karte 1 . 2 "Raumnutzung" RPI RC 2024 nicht betroffen sind, kann bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise der Planung zugestimmt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
2.3	Die Gemeinde Callenberg verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 sowie der 1. Änderung aus dem Jahr 2012. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Planungsverband hat bereits mehrfach auf das zwingende Erfordernis der Überarbeitung und Anpassung des Flächennutzungsplanes auf Grund der Vielzahl der vorgesehenen Wohnungsbauplanungen sowie der lt. Gemeinde vorhandenen "schwebenden Verfahren" hingewiesen. Die Gemeinde Callenberg besitzt keine zentralörtliche Funktion. Ihre baulich-räumliche Entwicklung ist deshalb ausschließlich nur entsprechend der Eigenentwicklung zulässig (siehe dazu Z 2. 2. 1. 6 LEP 2013). Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende 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 (siehe dazu Glossar LEP 2013). Für die Ermittlung des Bedarfs dieser Eigenentwicklung ist die 9. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Sachsen zugrunde zu legen. Auf der Seite der Potenziale sind zudem alle überplanten Flächen als auch die Potenziale der Innenentwicklung zu berücksichtigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung erfolgt im Rahmen einer Ergänzungssatzung und betrifft einen räumlich eng begrenzten Bereich zur Abrundung der bestehenden Ortslage. Eine grundlegende Überarbeitung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Die Gemeinde Callenberg hat bereits im Jahr 2018 eine überschlägige Bedarfsermittlung der Wohnbauflächen durchgeführt. Diese sieht eine Konzentration der Siedlungsentwicklung insbesondere im Siedlungskern des Ortsteils Callenberg vor. Die hierfür vorgesehenen Flächen stehen jedoch überwiegend nicht zur Verfügung, da sie sich im Eigentum der Kirche befinden und derzeit nicht veräußert werden. Zudem liegen diese Flächen innerhalb eines zusammenhängenden Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft, was die Entwicklung zusätzlich einschränkt. Vor diesem Hintergrund konzentriert sich die Gemeinde derzeit auf die Nutzung vorhandener Entwicklungspotenziale durch Innenverdichtung sowie auf kleinere, bedarfsgerechte Entwicklungen in anderen Ortsteilen, unter anderem durch Bebauungspläne und Satzungen.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
		Unabhängig davon ist die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich sinnvoll und wird von der Gemeinde perspektivisch angestrebt. Aufgrund der derzeit eingeschränkten finanziellen Ressourcen ist eine kurzfristige Überarbeitung jedoch nicht umsetzbar. Die vorliegende Ergänzungssatzung steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen und ist vor dem Hintergrund des konkreten örtlichen Bedarfs sowie der fehlenden Flächenverfügbarkeit im zentralen Siedlungsbereich städtebaulich gerechtfertigt.			
2.4	Im Bereich der dargestellten Wohnbebauung befinden sich Böden mit einer mittleren natürlichen Bodenfruchtbarkeit der Stufe III der 5-stufigen Skala der Bodenfunktionenkarte 1 :50.000 im Freistaat Sachsen (Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Stand: 2022). Aufgrund der hohen Produktivität der Bodenfläche ist eine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche in diesem Bereich möglich. Die Fläche wird momentan als Ackerland genutzt. Der Entzug von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung stellt eine nachteilige Entwertung der Bodenqualität dar, welche auch bei späterer Entsiegelung nicht vollständig wiederhergestellt werden kann. Um den Verlust von wertvoller Bodenfläche für die Landwirtschaft zu vermeiden ist daher der Bodenverbrauch von Landwirtschaftsfläche auf ein unabdingbares Maß zu beschränken.	Nach erfolgter Abwägung besteht kein Änderungsbedarf. Im Bereich der vorgesehenen Wohnbaufläche befinden sich Böden mit einer mittleren natürlicher Bodenfruchtbarkeit; durch die geplante bauliche Entwicklung erfolgt ein dauerhafter Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine flächenmäßig sehr geringe Ergänzung des Siedlungsbereiches. Die Ergänzungssatzung dient ausschließlich der maßvollen Arrondierung der vorhandenen Ortslage und führt nicht zu einer umfangreichen Neuinanspruchnahme bisher unbebauter Flächen. Der Umfang des Flächenentzugs ist daher insgesamt als gering einzustufen und führt nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzungsstruktur. Darüber hinaus befinden sich die betroffenen Flächen bereits im Eigentum der zukünftigen Bauherren. Mit der Entwicklung wird somit ein konkreter örtlicher Bedarf zur Schaffung von Wohnraum für ansässige bzw. ortsverbundene Personen gedeckt. Die Planung dient daher der bedarfsgerechten Eigenentwicklung der Gemeinde. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich im Gemeindegebiet sowie im Umfeld von Callenberg überwiegend Böden hoher landwirtschaftlicher Wertigkeit befinden. Eine vollständige Vermeidung der Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Böden für eine maßvolle Siedlungsentwicklung ist daher nur eingeschränkt möglich.			

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
		Die Gemeinde verfolgt mit der Ergänzungssatzung bewusst keine flächenintensive Siedlungserweiterung, sondern beschränkt die Einbeziehung auf den zur Abrundung des Ortsrandes erforderlichen Bereich. Im Rahmen der Abwägung wird daher eingeschätzt, dass die mit der Ergänzungssatzung verfolgte geordnete städtebauliche Entwicklung und die Schaffung von Wohnraum im Sinne einer maßvollen Eigenentwicklung die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft im vorliegenden Einzelfall überwiegen. Dem Ziel Z 2.3.1.2 des Regionalplanes Region Chemnitz 2024 wird insofern Rechnung getragen, da die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche auf das unabdingbare Maß beschränkt wird.			
2.5	Nach Ziel Z 2. 3. 1.2 des RPI RC 2024 soll in allen Teilen der Region der Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft vermieden werden. Weiterhin muss sich im Rahmen der Planung mit -> Karte 9 "Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen", hier Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasser-schutz -> Karte 11 "Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft", hier Regionaler Schwerpunkt Grundwassersanierung (Untere Zwickauer Mulde) und Schwerpunkte der Strukturanreicherung, sehr strukturarm -> Karte 12 "Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung", hier Lebensraum hoher avifaunistischer Vielfalt (Limbacher Teichgebiet) -> Karte 13 "Multifunktionsräume für Fledermäuse", hier relevante Multifunktionsräume und relevante Räume sowie -> Karte 14 "Siedlungsklima", hier Ackerfläche im Wirkungsbereich - Kaltluftentstehungsgebiet des RPI RC 2024 auseinandergesetzt werden.	Nach erfolgter Abwägung besteht kein Ergänzungsbedarf. Die raumordnerischen Festlegungen wurden in der Ergänzungssatzung berücksichtigt.	-	-	-
2.6	In der Begründung zur Satzung wird dargelegt, dass nur ein Wohngebäude errichtet werden soll. Dies ist entsprechend als textliche Festsetzung auf der Satzung auf Grund der Ortsrandlage zu verankern.	Der Hinweis wird beachtet. Die Begrenzung auf ein Wohngebäude wird festgesetzt.			

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
2.7	Bisher wurde innerhalb des Satzungsgebietes ausschließlich der Grünbereich zwischen der vorhandenen Bebauung und dem neu zu errichtenden Wohngebäude festgelegt. Gemäß G 1. 1. 13 RPI RC 2024 sollen kulturraumtypische Siedlungsränder erhalten bleiben. Bei nicht naturraumtypischen oder neu zu schaffenden Siedlungsändern soll durch naturraumbezogene, landschaftsgestalterische Maßnahmen ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsraum und umgebender Landschaft hergestellt werden. Im Hinblick auf die Lage des Satzungsgebietes im unmittelbaren Übergangsbereich zwischen Siedlung und Freiraum sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde grünordnerische Maßnahmen als textliche Festsetzungen auf der Planzeichnung zur Satzung zu verankern und in die zeichnerische Darstellung zu übernehmen.	Nach erfolgter Abwägung besteht Änderungsbedarf. Nach erfolgter Abwägung besteht Änderungsbedarf. Die grünordnerischen Maßnahmen wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ergänzt. Die festgesetzte Heckenpflanzung bleibt Bestandteil der Planung. Darüber hinaus wird auf dem angrenzenden Flurstück 151 eine weitere Ausgleichsmaßnahme in Form einer artenreichen Frischwiese mit Obstbäumen festgesetzt. Eine zusätzliche grünordnerische Maßnahme am nördlichen Siedlungsrand des Geltungsbereiches ist nicht erforderlich. In diesem Bereich befindet sich bereits ein prägender Altbaumbestand, der einen landschaftsgerechten Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft gewährleistet und den Anforderungen des Grundsatzes G 1.1.13 des Regionalplans Region Chemnitz entspricht.			
2.8	Das Berücksichtigungsgebot gemäß § 1 (6) BauGB i. V. m. § 1a BauGB erfordert, dass im Rahmen der Abwägung, die Auswirkungen der Planungsentscheidung auf den Klimaschutz - bezogen auf die in §§1 und 3 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) konkretisierten nationalen Klimaschutzziele - zu ermitteln und die Ermittlungsergebnisse in die Entscheidungsfindung einzustellen sind. Regelmäßig sind demzufolge die nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf das lokale Klima zu prüfen. Mit § 9 (1) Nr. 23b BauGB kann eine Kommune steuern, dass bei der Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen auch bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen und somit ein Anteil zum Klimaschutz geleistet wird. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung der Satzung sollte diese Möglichkeit stringent formuliert werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wurden im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung geprüft und in die planerische Abwägung eingestellt. Neben den allgemeinen Anforderungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Nutzung einer bereits siedlungsnahen Fläche werden ergänzend konkrete Maßnahmen in die Satzung aufgenommen. Zur weiteren Berücksichtigung klimaschutzrelevanter Belange werden die textlichen Festsetzungen ergänzt. Vorgesehen ist insbesondere die verbindliche Begrünung geeigneter Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports als extensive Gründächer. Hierdurch werden Verdunstungsleistungen verbessert, sommerliche Aufheizeffekte reduziert, Niederschlagswasser zurückgehalten sowie Lebensräume für Insekten geschaffen. Darüber hinaus wird die Errichtung einer Regenwasserzisterne zur Sammlung und Nutzung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt. Dadurch wird Niederschlagswasser zeitlich zurückgehalten und ein Beitrag zur Bewässerung von Grünflächen bzw. Anpflanzungen geleistet.			

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
		Ergänzend bleibt die Vorgabe zur möglichst wasserdurchlässigen Ausführung von Wegen, Zufahrten und Stellflächen bestehen, um den Versiegelungsgrad zu minimieren und die Versickerung bzw. Verdunstung zu fördern. Weitergehende Festsetzungen, insbesondere zu baulichen Energieerzeugungsanlagen, wurden geprüft. Unter Berücksichtigung des begrenzten Regelungsumfangs einer Ergänzungssatzung sowie des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit werden die nun vorgesehenen Maßnahmen als angemessen und ausreichend bewertet, um den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen. Ein weitergehender Ergänzungsbedarf besteht daher nicht.			
2.9	Die Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Regionalplanung. Im Hinblick auf die sich im Übrigen aus § 2 ROG und dem Landesentwicklungsplan Sachsen ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen als Raumordnungsbehörde verwiesen. Zu gegebener Zeit ist der Planungsverband Region Chemnitz schriftlich über das Ergebnis der Abwägung und die Bekanntmachung der Satzung zu informieren bzw. erneut am Verfahren zu beteiligen. Gleichzeitig bittet der Planungsverband im Rahmen der Amtshilfepflicht gemäß § 4 i. V. m. §5 (1) Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) um die Übersendung der in Kraft getretenen Planungsunterlagen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Planungsverband wird am weiteren Verfahren beteiligt.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
3	Landratsamt Zwickau Telefonat uNB 05.06.2026 Stellungnahme vom 19.06.2026				
	Umweltamt				
3.1	Aus Sicht der unteren Wasser- und Naturschutzbehörde bestehen Bedenken. Seitens der unteren Immissionsschutz-, Abfall-, Bodenschutz- und Landwirtschaftsbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Ergänzungssatzung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. siehe Nr. 3.2 ff	-	-	-
	Untere Wasserbehörde				
3.2	Prüfergebnis: Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen gegen das beantragte Vorhaben Bedenken. Diese können ausgeräumt werden, wenn die vorgenannten Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Gründach, Zisterne als Wasserspeicher) planerisch festgesetzt werden. Bewertung: Das Grundstück ist ausweislich des aktuellen Abwasserbeseitigungskonzeptes des AZV Lungwitztal/Steegenwiesen als dauerhaft „dezentral zu entsorgen“ ausgewiesen. Ein Oberflächengewässer befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Belange des Wasserhaushaltes wurden im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung geprüft und in die planerische Abwägung eingestellt. Die Hinweise der unteren Wasserbehörde hinsichtlich einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung werden berücksichtigt. Zur Ausräumung der vorgebrachten Bedenken werden ergänzende Festsetzungen in die Satzung aufgenommen. Vorgesehen ist die verbindliche Begründung geeigneter Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports als extensive Gründächer. Hierdurch wird Niederschlagswasser teilweise zurückgehalten und zeitlich verzögert abgegeben. Zudem werden die Verdunstungsleistung verbessert sowie positive Wirkungen auf das Mikroklima erzielt. Darüber hinaus wird die Errichtung einer Regenwasserzisterne zur Sammlung und Nutzung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt. Dadurch wird ein zusätzlicher Rückhalt von Niederschlagswasser geschaffen und zugleich eine Nutzung des gespeicherten Wassers, beispielsweise zur Bewässerung von Grünflächen und Anpflanzungen, ermöglicht. Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung wird gemäß vorliegender Stellungnahme der WAD GmbH über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Langenberger Straße sichergestellt.			

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
		Die konkreten Einleitbedingungen sind vor Baubeginn zwischen den Grundstückseigentümern und dem zuständigen Abwasserentsorger abzustimmen. Die vorgebrachten wasserwirtschaftlichen Belange werden damit im Rahmen der Ergänzungssatzung berücksichtigt; die geäußerten Bedenken werden durch die vorgesehenen Festsetzungen ausgeräumt.			
3.3	festgesetzte Überschwemmungsgebiete / überschwemmungsgefährdete Gebiete Das Vorhaben befindet sich nicht im Bereich festgesetzter Überschwemmungsgebiete oder überschwemmungsgefährdeter Gebiete.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
3.4	Gewässer/Gewässerrandstreifen Das Vorhaben befindet sich nicht im Bereich eines Gewässers oder deren Gewässerrandstreifen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
3.5	wild abfließendes Wasser / Starkregen: Die für den Freistaat Sachsen existierenden Hinweiskarten Starkregengefahren zeigen für das genannte Vorhaben keine Betroffenheiten. Laut der uns vorliegenden Karten befindet sich der Vorhabensbereich direkt an einem Geländehochpunkt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
3.6	Wasserhaushalt Eine konkrete Angabe bzw. eine Festsetzung zum Maß der Bebauung wird in den vorgelegten Unterlagen nicht getroffen. Auf dem Grundstück soll ein einzelnes Wohngebäude errichtet werden. Hinzu kommen die entsprechenden Zuwegungen und Verkehrsflächen. Das Regenwasser soll auf dem Grundstück zurückgehalten (Zisterne mit Retentionsvolumen, unterirdischer Rückhaltebehälter) und anschließend verzögert in den Mischwasserkanal abgeführt werden. Gemäß der Planzeichnung zur Ergänzungssatzung wird empfohlen, die Dachflächen auf Nebengebäuden, Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Für die Begrünung seien geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden. Die Begrünung sei dann dauerhaft zu erhalten. Für die Regenwasserrückhaltung bzw. Regenwassernutzung des auf dem jeweiligen Grundstück anfallenden Niederschlagswassers wird eine Kombi-Zisterne mit einem zwangsentleerten Volumen empfohlen.	Die Hinweise werden beachtet. Die Satzung wird konkretisiert. Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und -speicherung werden festgesetzt.			

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Der Einbau von Retentionsanlagen auf dem Grundstück soll vorrangig im Bereich unterhalb der befestigten Flächen erfolgen, um den gewachsenen Boden im Baufeld zu erhalten. Die Angaben aus Text- und Planteil sind damit etwas widersprüchlich. Zum einen soll das Regenwasser auf dem Grundstück rückgehalten und anschließend verzögert in den Mischwasserkanal abgeführt werden, zum anderen werden zwangsentleerte Zisternen lediglich empfohlen. Aus oberflächenwasserwirtschaftlicher Sicht sollten die Gründächer auf den Nebenanlagen festgeschrieben und nicht nur empfohlen werden. Allein aus Gründen der Gartenbewässerung und für den Erhalt der geplanten Heckenpflanzung (Ausgleichsmaßnahme A1) sollte ein Wasserspeicher in Form einer Zisterne vorgesehen werden. Eine nachhaltige Bewässerung aus dem Trinkwassernetz ist nicht zielführend. Aus unserer Sicht sollte auch hier eine Festschreibung und nicht nur eine Empfehlung erfolgen. Die vorgelegten Unterlagen zeigen eine Zusammenstellung von Möglichkeiten zum Umgang mit dem verfügbaren Niederschlagswasser. Insbesondere unter Berücksichtigung des Klimawandels und der sich daraus ergebenden Umverteilungen im Niederschlagsdargebot ist ein sparsamer und verantwortungsvoller Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Wasser geboten. Ein schnelles kanalisiertes Ableiten ist dabei in keinem Fall mehr zeitgemäß. Vielmehr müssen Möglichkeiten gefunden werden, um Wasser in der Fläche zu halten, um Wasser zu versickern oder um Wasser zu verdunsten – also um Wasser im lokalen Wasserkreislauf zu belassen. Aus unserer Sicht sind damit bereits bei der Aufstellung der Satzung klare Festlegungen zu treffen, um der späteren Bebauung klare Randbedingungen zu geben.				
3.7	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen A1 Heckenpflanzung: Auf der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche A1 entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 147 Gemarkung Meinsdorf ist zur landschaftlichen Einbindung eine geschlossene, freiwachsende Hecke anzulegen. Die Hecke ist auf einer Fläche von ca. 120 m² mit einer Länge von ca. 40 Metern und einer Breite von ca. 3 Metern zu entwickeln.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wird in der Begründung beschrieben.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
3.8	A2 Entsiegelung: Zur Sicherung der Erschließung der Vorhabenfläche ist auf dem angrenzenden Flurstück 151 der Rückbau eines bestehenden Nebengebäudes (Schuppen) mit einer Grundfläche von ca. 40 m² vorgesehen. Im Zuge dieser Maßnahme werden sämtliche versiegelten Flächen vollständig zurückgebaut. Dies umfasst insbesondere die Entfernung der baulichen Anlagen einschließlich der darunterliegenden Tragschichten sowie die Beseitigung von Bodenverdichtungen im Untergrund.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.	-	-	-
3.9	Grundwasserschutz Den Belangen des vorsorgenden und flächendeckenden Grundwasserschutzes folgend ist die Flächenversiegelung zu beschränken, um die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus zu behindern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
3.10	Schmutzwasserbeseitigung Die aktuell gültige Fassung des Abwasserbeseitigungskonzepts des Abwasserzweckverbandes sieht keinen Anschluss des Grundstücks an die zentrale Abwasserentsorgung vor. Folgende Möglichkeiten der Abwasserentsorgung bestehen: Der Anschluss der Grundstücksentwässerung an den Mischwasserkanal der WAD GmbH in der Langenberger Straße ist bei Querung privater Grundstücke Dritter möglich, jedoch muss die Anschlussleitung vom Antragssteller selbstständig errichtet werden. Hierbei sind geltende DIN-Normen und technische Regelwerke zu beachten. Die fachliche Abnahme des Anschlusses und anschließende Inbetriebnahme erfolgen durch die WAD. Einleitbedingungen, Einleitstelle und sonstige Nebenbestimmungen sind vertraglich mit der WAD GmbH zu regeln. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass vollbiologisch gereinigte Abwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Voraussetzung dafür ist der Nachweis der Geeignetheit des Untergrundes mittels einer Standortuntersuchung/ Sickertest. Die Versickerung von biologisch gereinigtem Abwasser ins Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8 und 9 WHG. Diese ist unter Beifügung prüffähiger Antragsunterlagen in der unteren Wasserbehörde des Landkreises Zwickau zu beantragen. Errichtung und Betrieb einer abflusslosen Sammelgrube für häusliches Abwasser ist wasserrechtlich genehmigungsfrei.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zur Schmutzwasserbeseitigung werden in die Begründung zur Ergänzungssatzung redaktionell aufgenommen bzw. entsprechend konkretisiert. Es wird berücksichtigt, dass gemäß dem aktuell gültigen Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasserzweckverbandes ein Anschluss an eine zentrale Abwasserentsorgung nicht vorgesehen ist. Die konkrete Umsetzung der Grundstücksentwässerung erfolgt im Rahmen der weiteren Planung und Ausführung durch den Vorhabenträger unter Beachtung der geltenden technischen Regelwerke sowie der Anforderungen des zuständigen Entsorgungsträgers. Erforderliche Abstimmungen zu Einleitbedingungen, Einleitstelle sowie gegebenenfalls notwendigen privatrechtlichen Sicherungen erfolgen im Zuge der Ausführungsplanung. Die Hinweise betreffen die technische Umsetzung der Erschließung und stehen der Aufstellung der Ergänzungssatzung grundsätzlich nicht entgegen.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
3.11	Niederschlagswasserbeseitigung Die Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal der WAD GmbH ist bei Inanspruchnahme Grundstücke Dritter möglich, jedoch müssen die Einleitbedingungen vorher vertraglich bestimmt werden. Eine ungedrosselte Einleitung wird erfahrungsgemäß nicht möglich sein, wodurch eine teilweise Rückhaltung oder anderweitige Beseitigung notwendig wird. Die Errichtung von Regenwasserrückhalteeinrichtungen (Zisternen) wird voraussichtlich notwendig, um die anliegenden Kanäle vor einer hydraulischen Überlastung zu schützen. Die Regenwasserrückhaltung auf dem eigenen Grundstück wird als Teil der Grundstücksentwässerung betrachtet und ist genehmigungsfrei. Die breitflächige Versickerung anfallender Niederschlagswässer über die bewachsene Bodenzone ist bei genügend geeigneter Fläche zu bevorzugen. Insbesondere das Niederschlagswasser von Terrasse und ggf. Stellplätzen soll breitflächig auslaufend in den angrenzenden Grünflächen versickert werden. Grundstücke Dritter dürfen nicht beeinträchtigt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Belange einer geordneten Niederschlagswasserbewirtschaftung wurden im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung geprüft. Es wird berücksichtigt, dass eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation grundsätzlich möglich ist, die konkreten Einleitbedingungen jedoch im Hinblick auf die vorhandenen hydraulischen Verhältnisse mit dem zuständigen Entsorgungsträger abzustimmen sind. Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und zur Entlastung der vorhandenen Entwässerungssysteme werden ergänzende Festsetzungen in die Satzung aufgenommen. Vorgesehen ist die verbindliche Errichtung von Regenwasserzisternen zur Rückhaltung und Nutzung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers. Hierdurch wird Niederschlagswasser zeitlich zurückgehalten und die Einleitung in die öffentliche Kanalisation reduziert. Ergänzend wird für Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Durch die Begrünung wird Niederschlagswasser teilweise zurückgehalten und verzögert abgegeben sowie die Verdunstungsleistung erhöht. Die konkreten Anforderungen an die Grundstücksentwässerung, insbesondere zu zulässigen Einleitmengen sowie gegebenenfalls erforderlichen Rückhaltemaßnahmen, sind im Rahmen der Ausführungsplanung und der Erschließung mit der WAD GmbH abzustimmen und vertraglich zu regeln. Die Hinweise zur bevorzugten breitflächigen Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der konkreten Grundstücksplanung zu berücksichtigen, soweit die örtlichen Boden- und Flächenverhältnisse dies zulassen und Belange Dritter nicht beeinträchtigt werden. Die vorgebrachten wasserwirtschaftlichen Belange werden durch die vorgesehenen Festsetzungen und die nachfolgende Abstimmung im Rahmen der Ausführungsplanung ausreichend berücksichtigt.			

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
3.12	Allgemeiner Gewässerschutz Auf § 70 WHG und § 5 Abs. 1 WHG wird verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
	Untere Immissionsschutzbehörde				
3.13	Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die Ergänzungssatzung keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
	Untere Abfall-, Altlasten-, und Bodenschutzbehörde				
3.14	Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das beantragte Vorhaben keine Bedenken. Begründung: In der Begründung zur Ergänzungssatzung wird aufgeführt, dass es sich bei dem Vorhabenbereich um einen ehemaligen Sportplatz handelt, welcher derzeit als Grünland bewirtschaftet wird. Für den Vorhabenbereich ist gemäß dem iDA-Datenportal kein (Grünland-) Feldblock hinterlegt. Eine Vornutzung als Sportplatz konnte anhand der Auswertung digitaler historischer topographischer Karten sowie historischer Satellitenbilder ebenfalls nicht festgestellt werden. Es ist somit davon auszugehen, dass im Vorhabenbereich natürlich gewachsene Böden anliegen. Gemäß den amtlichen Bodenkarten (BK 50) des iDA-Datenportals Sachsen liegt im Vorhabenbereich überwiegend Braunerde-Parabraunerde an. Die Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen wird gemäß dem iDA-Portal für die natürliche Bodenfruchtbarkeit und die Filter- und Pufferfähigkeit für Schadstoffe als mittel (Stufe III) und für das Wasserspeichervermögen als gering (Stufe II) eingestuft. Böden mit besonderen Eigenschaften oder einer Archivfunktion werden nicht ausgewiesen. Aufgrund o.g. Gründe ist den Böden im geplanten Geltungsbereich der Ergänzungssatzung eine insgesamt geringe bis mittlere Wertigkeit zuzuordnen. Für den Bau des Einfamilienhauses einschließlich Nebenanlagen wird gemäß Begründung zur Ergänzungssatzung eine Fläche von ca. 150 – 200 m² versiegelt. Als Kompensation für die Neuversiegelung soll südlich des geplanten Geltungsbereichs ein Nebengebäude abgerissen und eine Fläche von ca. 40 m² entsiegelt werden.	Nach erfolgter Abwägung besteht kein Änderungsbedarf. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
3.15	Im geplanten Baubereich sind laut Sächsischem Altlastenkataster mit Datenstand vom 8. Juni 2026 keine Altlastenverdachtsflächen registriert. Werden im Rahmen des Bauvorhabens, insbesondere bei tiefbautechnischen Maßnahmen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt (z. B. organoleptische Auffälligkeiten des Bodenaushubes) oder verursacht, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich dem Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Zwickau anzuzeigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf. Auf § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG wird bereits verwiesen.	-	-	-
	Untere Naturschutzbehörde				
3.16	Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen das beantragte Vorhaben Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. siehe Nr. 3.17 ff	-	-	-
3.17	Schutzgebiete/ Biotope Rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete gem. §§ 23 - 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden vom Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nicht berührt. Der unteren Naturschutzbehörde sind keine nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) gesetzlich geschützten Biotope im geplanten Geltungsbereich bekannt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
3.18	Eingriffsregelung Die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches der antragsgegenständlichen Ergänzungssatzung verändert aufgrund der erfolgenden Neuversiegelung von Bodenoberfläche durch die Errichtung von Gebäuden, Stellflächen und Zuwegungen die vorliegende Grundfläche in Gestalt und Nutzung derart, dass sowohl die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts als auch das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden. Somit stellt die Aufstellung der „Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Langenberger Straße Teilflurstück 147, Gemarkung Meinsdorf“ einen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 SächsNatSchG dar. Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsmaßnahmen) und unvermeidbare Beeinträchtigungen gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Nach erfolgter Abwägung besteht Änderungsbedarf. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird an die geänderte Planung angepasst. Dabei wird die maximal zulässige Versiegelung auf Grundlage der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt. Zur Kompensation der Eingriffe wird zusätzlich zur bisher vorgesehene Heckenpflanzung die Entwicklung einer artenreichen Frischwiese mit Obstbäumen festgesetzt. Die Maßnahme wird im angrenzenden Grundstück, Flurstück 151 angeordnet und dient der ökologischen Aufwertung des Umfeldes. Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung werden entsprechend angepasst und hinsichtlich Pflanzqualität, Artenauswahl und dauerhafter Pflege konkretisiert.			

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Der Verursacher eines Eingriffs, also der Vorhabensträger, hat für die Folgen des Eingriffes aufzukommen. Er muss die Planung, Finanzierung und Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sicherstellen. Daher obliegt ihm auch, die erforderlichen Unterlagen zur naturschutzfachlichen Prüfung vorzulegen. Diese müssen in einem nach Art und Umfang des Eingriffs angemessenen Verhältnis die für die Beurteilung des Eingriffs erforderlichen Angaben machen, insbesondere über: 1. Art und Umfang sowie zeitlichen Ablauf des Eingriffs sowie 2. die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in Text und Karte. Die vorgenannten Informationen wurden in Form der Planzeichnung und Festsetzungen (Entwurf, Stand April 2026) und der Begründung zur Ergänzungssatzung (Entwurf, Stand April 2026) beigebracht. Die in der Begründung zur Ergänzungssatzung beschriebene Ausgleichsmaßnahme „A1 Heckenpflanzung“ ist nach Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde in ihrem Umfang nicht geeignet, um das aus der Aufstellung der Ergänzungssatzung resultierende Kompensationsdefizit vollumfänglich auszugleichen. Das mittels Baugrenze festgelegte Baufeld umfasst exkl. Zuwegung eine Fläche von 540 m². Die Eingriffs-Ausgleichbilanzierung ist dahingehend anzupassen (Korrektur der Flächengröße, die als versiegelt angenommen wird, auf die Baufeldfläche und entsprechende Anpassung der Maßnahmenfläche). Zur Pflanzung sind ausschließlich gebietsheimische, standortgerechte Arten des sächsischen Vorkommensgebiets II (siehe https://www.landkreis-zwickau.de/uploads/formulare/Liste-gebietsheimische-Gehoelzauswahl-VKG-II_5391.pdf) mit nachweislich genetischem Ursprung in dem betreffenden Gebiet (zertifiziertes Pflanzmaterial) oder Obstgehölze ausschließlich alter Obstsorten zulässig. Für Baumpflanzungen sind mindestens zwei Mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm zu verwenden. Sie sind mit einem Abstand von mindestens 6 - 10 m zueinander zu pflanzen. Für Strauchpflanzungen sind mindestens zwei Mal verpflanzte Sträucher mit mindestens drei Trieben und einer Höhe von mindestens 60 - 100 cm zu verwenden.				

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Zur Entwicklung einer Hecke sind die Sträucher innerhalb einer Reihe mit 1,5 m Abstand zueinander zu pflanzen, wobei ein Reihenabstand von 1 m einzuhalten ist. Die Pflanzung ist spätestens mit Beginn von Bauarbeiten auf der Ergänzungsfläche durchzuführen und der unteren Naturschutzbehörde zeitnah zur Abnahme anzuzeigen. Abgängige Pflanzungen sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Zur langfristigen Sicherung der Vitalität ist die Hecke in Zeitabständen von etwa 10 bis 25 Jahren abschnittsweise und ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar (siehe § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) auf den Stock zu setzen. Die Maßnahme „A2 Entsiegelung“ (Abriss des Schuppens) erfüllt die Voraussetzungen zur Anerkennung als naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahme nach § 15 Abs. 2 BNatSchG nicht, zumal er, wie in der Begründung zur Ergänzungssatzung beschrieben, ohnehin zur Herstellung der Zuwegung zum geplanten Einfamilienhaus abgerissen werden muss und somit nicht allein zum Zweck des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die geplante Entsiegelung durch den Abriss des Schuppens und anschließende Teilversiegelung durch die Errichtung der Zufahrt stellt keine Wiederherstellung der durch den Neubau des Einfamilienhauses beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts dar.				
3.19	Artenschutz Artvorkommen, die dem Artenschutzrecht unterliegen, sind der unteren Naturschutzbehörde zum gegenwärtigen Zeitpunkt im geplanten Geltungsbereich nicht bekannt. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben gem. § 44 BNatSchG sind dauerhaft einzuhalten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis Nr. 8 auf dem Planblatt wird redaktionell ergänzt.	-	-	-
3.20	Hinweise: Die Bedenken können ausgeräumt werden, wenn die zur vollumfänglichen Kompensation erforderliche Fläche der Heckenpflanzung wie beschrieben angepasst wird, die Vorgaben zu Art und Qualität der Pflanzen sowie zur Unterhaltung und Pflege der Hecke in den schriftlichen Teil der Ergänzungssatzung aufgenommen werden und die Maßnahme „A2 Entsiegelung“ nicht als Kompensationsmaßnahme dargestellt und festgesetzt wird.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.			

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Untere Landwirtschaftsbehörde				
3.21	Aus Sicht der unteren Landwirtschaftsbehörde bestehen gegen das beantragte Vorhaben keine Bedenken. Bewertung: Das Plangebiet befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich und umfasst eine Fläche von insgesamt 0,1750 ha. Bei der zur Bebauung vorgesehenen Teilfläche des Flurstücks 147 der Gemarkung Meinsdorf handelt es sich nicht um ein landwirtschaftliches Grundstück. Die Belange der Landwirtschaft werden durch das Vorhaben nicht berührt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
	Amt für ländliche Entwicklung und Vermessung				
	(Obere) Flurbereinigungsbehörde / Untere Vermessungsbehörde				
3.22	Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben. Das Planungsvorhaben wird von Verfahren nach FlurbG bzw. LWAnpG nicht berührt. Das Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung des Landkreises Zwickau ist als untere Vermessungsbehörde (uVB) zuständig für die Fortführung der Daten des Liegenschaftskatasters sowie die Bereitstellung von Informationen aus diesen Datenbeständen. Die uVB ist die das Liegenschaftskataster führende Behörde im Sinne bundesrechtlicher Vorschriften.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
3.23	Im Rahmen der TöB-Beteiligung erfolgt keine Überprüfung der Übereinstimmung der dargestellten Flurstücke mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters. Der Planverfasser trägt die Verantwortung für die Aktualität seiner Planungsgrundlagen. Es besteht die Möglichkeit, die Bescheinigung zur Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster durch die untere Vermessungsbehörde bei dieser zu beantragen. In diesem Fall ist der Verfahrensvermerk wie folgt zu formulieren: <i>„Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke im Geltungsbereich betreffs ihrer Übereinstimmung mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters wird mit Stand vom _____ bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wurde nicht geprüft.“</i> Glauchau, Landratsamt Zwickau, Amt für Ländliche Siegel den Entwicklung und Vermessung (untere Vermessungsbehörde)	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht keine rechtliche Notwendigkeit zur Anbringung des gewünschten Verfahrensvermerkes, sodass auf die Einarbeitung eines solchen verzichtet wird.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und Denkmalschutz				
	SG Bauaufsicht und Denkmalschutz				
3.24	Die Belange des Landesamtes für Archäologie werden im Planentwurf ausreichend berücksichtigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	-	-	-
	SG Kreisentwicklung				
3.25	Aus Sicht der Kreisentwicklung bestehen gegen das beantragte Vorhaben Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.	-	-	-
3.26	Sachstand: Die Gemeinde Callenberg beabsichtigt die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für einen Bereich nördlich der Langenberger Straße, Teilflurstück 147, Gemarkung Meinsdorf. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Es ist vorgesehen, auf einem Teilbereich des Flurstücks 147 der Gemarkung Meinsdorf nördlich der Langenberger Straße, im Anschluss an das ehemalige Gemeindehaus mit Schule (Flurstück 151, Langenberger Straße Nr. 15), ein Einfamilienhaus zu errichten. Die Zufahrt zum Plangebiet auf dem Flurstück 147 der Gemarkung Meinsdorf soll über das Flurstück 151 der Gemarkung Meinsdorf erfolgen. Die Zufahrt ist bisher nicht gesichert.	Der Sachstand wird in der Begründung beschrieben. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
3.27	Die Gemeinde Callenberg verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan, der 2004 in Kraft getreten ist und darauffolgend eine 1. Änderung, welche 2012 in Kraft getreten ist. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist darin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, im Rahmen einer nächsten Änderung ist hier eine Anpassung vorzunehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
3.28	Mit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist eine bauliche Nutzung entsprechend der Umgebungsbebauung, welche durch Einzelhausbebauung geprägt ist, in die ortstypische, vorhandene Bebauung möglich. Die Ergänzungssfläche hat eine Größe von 1.750 m². Das Plangebiet grenzt in südlicher und östlicher Richtung an eine gemischte Baufläche an. Die angedachte Bebauung sollte sich am gestalterischen Erscheinungsbild der näheren Umgebung orientieren und in die vorhandene Bebauung einfügen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
3.29	Innerhalb des Plangebiets ist im südlichen Bereich an der Grenze zum Flurstück 151 der Gemarkung Meinsdorf ein separates Baufeld mit einer Größe von ca. 18,00 m x 28,50 m ausgewiesen. An der westlichen Grundstücksgrenze, angrenzend an das Flurstück 152 der Gemarkung Meinsdorf ist die Pflanzung einer freistehenden Hecke als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Eine verkehrliche Anbindung der Ergänzungsfläche an das öffentliche Straßennetz ist derzeit nicht vorhanden. Laut Begründung ist vorgesehen, die Anbindung an das öffentliche Straßennetz über das Flurstück 151 der Gemarkung Meinsdorf zu führen, welches direkt an die öffentlich gewidmete Langenberger Straße anschließt. Zur Herstellung der erforderlichen Zufahrt ist der Rückbau eines Nebengebäudes an der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 151 vorgesehen. Da die gesicherte Erschließung für die Ergänzungsfläche nicht geregelt ist, muss diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowohl rechtlich als auch planerisch gesichert werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Die Ausführungen zur Lage des Baufeldes sowie zu den vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen sind bereits Bestandteil der Planzeichnung und der Begründung zur Ergänzungssatzung. Die Hinweise zur Erschließung werden ebenfalls berücksichtigt. Die konkrete rechtliche und technische Sicherung der Erschließung ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen und umzusetzen. Erforderliche Maßnahmen, insbesondere hinsichtlich der Zufahrt sowie gegebenenfalls notwendiger privatrechtlicher Sicherungen, sind im Zuge der weiteren Planung zu regeln. Die Hinweise stehen der Aufstellung der Ergänzungssatzung nicht entgegen.			
3.30	Gemäß § 4a Abs. 6 BauGB ist die Planung nach Standard „XPlanung“ vom Planungsbüro anzufordern. Es wird gebeten, die beschlossene Planung dem Landkreis Zwickau in diesem Format bereitzustellen. Der Standard „XPlanung“ ist ein digitaler Planungsstandard, der künftig auch Grundlage für das digitale Baugenehmigungsverfahren sein wird (siehe rechtliche Verbindlichkeit XLeitstelle). Es wird gebeten, zum Verfahrensabschluss nach Bekanntmachung eine vollständige mit Verfahrensvermerken versehene Ausfertigung der Satzung und der Behördenakte über das Amt für Kommunalaufsicht des Landkreises Zwickau einzureichen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird im X-Planformat erarbeitet und im Landesportal Sachsen eingestellt. Eine vollständige mit Verfahrensvermerken versehene Ausfertigung der Satzung wird dem Landratsamt zur Verfügung gestellt.	-	-	-
	Stabsstelle für Brandschutz, Rettungsdienst, Katastrophenschutz				
3.31	Prüfergebnis: Bei Beachtung der benannten Ausführungen sind aus Sicht der Stabsstelle BRK als untere Brandschutz- und Katastrophenschutzbehörde die von hier aus wahrzunehmenden öffentlichen Belange der vorbeugenden Gefahrenabwehr zum derzeitigen Zeitpunkt als ausreichend anzusehen. Bei Nichtbeachtung können Bedenken hinsichtlich der Ermöglichung der Menschenrettung sowie wirksamer Löscharbeiten sowie der allgemeinen Sicherheit (mit Blick auf schwere Unfälle oder Katastrophen) aufkommen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Bewertung: Im Bestand vorhandene und zukünftige Nutzungen und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Dies spiegelt sich im weiteren Sinne de facto in den §§ 1 (6) sowie 2 (4) des BauGB wider. Auch im fortlaufenden Text des vorgenannten Dokuments wird direkt und indirekt auf mögliche Folgen / Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt bei schweren Unfällen oder Katastrophen zulässiger Anlagen (Bau- und Betriebsphase) verwiesen, welche zu berücksichtigen sind. Diese Aspekte sind bei der weiteren Beurteilung der brandschutzrelevanten Aspekte zu beachten. Löschwasserversorgung Die Gemeinde hat dafür Sorge zu tragen, dass eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende, ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) sichergestellt ist und hat dies zu bestätigen (vgl. §6 SächsBRKG / §14 SächsBO i. V. m. Pkt. 14 VwVSächsBO). Die Gemeinde Callenberg verfolgt mit der Überplanung des betreffenden Bereichs (ca. 2.530 m²), welcher unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung angrenzt, jedoch dem Außenbereich zuzuordnen ist, das Ziel, dem Grundstückseigentümer die Errichtung eines Einfamilienhauses zu ermöglichen. Der betreffende Bereich wird analog der angrenzenden Wohnbebauung als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) angesehen. Daraus ergibt sich die erforderliche Löschwassermenge. Grundsätzlich muss für die vorgesehene Nutzung als WA in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W405 und der vorhandenen bzw. zu erwartenden planerischen Grundlagen zur Sicherung des Grundschutzes ein mindestens vorzuhaltender Löschwasserbedarf von 48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden vorhanden sein. Die zuständige Gemeinde hat unter Beachtung der ausgewiesenen Nutzung im Rahmen von Anfragen zur Löschwasserbereitstellungen für einzelne Vorhaben den Nachweis zu erbringen, aus dem hervorgeht, wie genau die erforderliche Löschwassermenge (Grundschutz) für den Bereich sichergestellt wird.				

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Dieser Aspekt ist schon an dieser Stelle zu berücksichtigen. Ggf. ergeben sich aus der zukünftig ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung weiterführende Anforderungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die gesicherte Löschwasserversorgung zur Erschließung des Grundstücks gehört. Demnach muss diese spätestens bei Erteilung einer Baugenehmigung vorliegen. Bei Ausweisung von (neuen) Baugebieten / -flächen ist dies zu berücksichtigen. Geeignete Maßnahmen zur Sicherung sind im Rahmen der Planung und Ausgestaltung vorzusehen. 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 allgemeinen Empfehlungen und üblichen taktischen Vorgehensweisen sehen vor, dass eine geeignete Löschwasserentnahmestelle mit mindestens 24 m³/h idealerweise nicht weiter als 80 - 120 m entfernt sein soll und zwischen Plangebiet und Löschwasserentnahmestelle keine unüberwindbaren Hindernisse sein dürfen. Kann die geforderte Löschwassermenge nur anteilig bereitgestellt werden, muss zur Gewährleistung eine zusätzliche Lösung (z. B. Zisterne, Löschwasserteich, vergleichbare Möglichkeiten) gefunden werden. Hierbei sind die normativen Vorgaben zu beachten. Lage und Ausbildung müssen so erfolgen, dass eine jederzeitige Nutzung durch die Feuerwehr (= 24/7, bei jedem Wetter) möglich ist. Genaue Umsetzungen sind mit der örtlich zuständigen Brandschutzbehörde abzustimmen. Den vorliegenden Unterlagen ist entnehmbar, dass die geforderte Löschwassermenge gemäß Schreiben des Gemeindeführers vom 19.04.2026 vollständig aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Hierfür kann auf den mit einer tatsächlichen Distanz (Laufweg) von ca. 160 m entfernten, in einer Grünfläche gelegenen Unterflurhydranten im Bereich der Dorfstraße 2 zurückgegriffen werden. Dieser liefert lt. angegebenen Ausführungen eine Wassermenge von 50 m³/h bei einem Nenndruck von 1,5 bar. Weitere nutzbare Hydranten sind im Umkreis von 300 m um das Vorhaben herum (tatsächliche Laufwege rd. 200 - 300 m) im Bereich der Langenberger Straße vorhanden. Damit kann der definierte Löschwasserbedarf (Grundschutz) bereitgestellt werden.				

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Zugänglichkeit für die Feuerwehr Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Erschließung des Planungsgebiets haben hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenradien, etc. so zu erfolgen, dass eine Zufahrt von Einsatzfahrzeuge (insbesondere Feuerwehr und Rettungsdienst) jederzeit ungehindert möglich ist. Dies betrifft beispielsweise Maßnahmen wie Neu- / Umbau von Straßen, Anlage von Verkehrsinseln und Parkflächen, Bepflanzungen und ähnliches. Die verkehrsseitige Erschließung des Plangebiets (Flurstück 147) soll über das vorgelagerte Flurstück 151 (Langenberger Straße 15), welches sich ebenfalls im Eigentum der Familie befindet, erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass das neue Objekt augenscheinlich ganz oder in Teilen weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden wird. Weiterhin führt die Zuwegung vollständig über ein vorgelagertes Flurstück. Um perspektivisch die bauordnungsrechtlichen Ziele zu erreichen, muss zwingend eine rechtlich gesicherte, ausreichend dimensionierte Zufahrt vorhanden sein. Dies ist bei der Anfahrtssituation (= Passierbarkeit der Zufahrt mit Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr, so dass die Distanz zwischen „Stellfläche Feuerwehrfahrzeug“ und neues Gebäude ≤ 50 m ist) im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Die grundsätzliche öffentliche Erschließung des Plangebiets erscheint bei Beachtung dieses Aspektes und Umsetzung geeigneter Maßnahmen als gesichert. Insofern zutreffend bzw. sich aus Veränderungen bei der Grundstücksaufteilung / Teilbereiche das Erfordernis ergibt, sind bei der weiteren Planung die folgenden Aspekte zu beachten. Die straßenseitige Erschließung muss - wenn erforderlich - bezüglich der Zufahrten und Zugänge für Einsatzfahrzeuge mindestens den Forderungen der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr (analog DIN 14090) entsprechen. Dies trifft insbesondere auf die als Feuerwehrzufahrten vorgesehenen Verkehrswege vor allem auch mit Blick auf notwendige Kurvenradien zu. Die räumliche Gestaltung und die Anordnung von öffentlichen Verkehrsflächen haben so zu erfolgen, dass die Zugänglichkeit zu ggf. im Bestand vorhandenen und zukünftigen neuen Gebäuden von öffentlichen Verkehrsflächen aus insbesondere für die Feuerwehr sichergestellt wird. Die Vorgaben des Paragraphen 5 SächsBO i. V. m. der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr (analog DIN 14090) sind zu beachten.				

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Bei Sackgassen sind - sofern das Befahren erforderlich ist - für die Einsatzfahrzeuge geeignete Wendemöglichkeiten, z. B. in Form eines Wendehammers, vorzusehen. Werden im Verlauf von Feuerwehruzufahrten jeglicher Art beispielsweise Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken, etc. vorgesehen, so sind diese so auszuführen, dass ein Öffnen mit dem Dreikant des Überflurhydrantenschlüssels nach DIN 3223 oder durch Feuerweherschließung möglich ist. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Hinweise: Die vorstehenden Ausführungen und Hinweise zeigen die bei der Planung aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes (Ermöglichung der Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksamer Löscharbeiten) bedeutsamen Maßnahmen auf. Diese Aspekte sind als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen. Sie greifen einer Vorhabenbezogenen Stellungnahme einzelner Bauanträge nicht vor. Für vorgesehene Baumaßnahmen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens ggf. gesonderte Bewertungen erforderlich. Brandschutzrechtliche Belange, insbesondere Löschwasserversorgung, Zugänglichkeit, potentielle Einwirkungen von außen und notwendige Einsatzunterlagen, sind in der Genehmigungsplanung allumfassend zu betrachten / bewerten.				

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
4	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen Stellungnahme vom 20.05.2026				
4.1	Durch das Vorhaben sind keine denkmalpflegerischen Belange in Bezug auf oberirdische Kulturdenkmale betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
5	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Stellungnahme vom 24.06.2026				
5.1	Zusammenfassendes Prüfergebnis Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen. Wir empfehlen, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen. Anforderungen zum Radonschutz wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen bereits beachtet. Ergänzend weisen wir noch auf die Möglichkeit der Radonberatung hin. Die Belange des Fluglärms, Belange der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt. Wir bitten darum das LfULG über das Abwägungsergebnis / die Erwiderung des Vorhabenträgers vor Beschlussfassung zu informieren (Vgl. § 4 SächsUIG).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. siehe Nr. 5.2 ff Eine Pflicht zur Vorlage des Abwägungsergebnisses vor Beschlussfassung existiert nicht. Dieses kann auch noch nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans erfolgen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 11.11.2002 – BVerwG 4 BN 52.02 –). Eine Mitteilung erfolgt voraussichtlich nach Abwägungs- und Satzungsbeschluss. Auch der Verweis auf § 4 SächsUIG ändert hieran nichts. Ein Antrag auf Umweltinformationen ist damit nicht gestellt. Unabhängig davon wurden keine Bedenken gegenüber der Planung dargelegt. Eine Erwiderung ist daher nicht zwingend erforderlich. Das Abwägungsergebnis wird mitgeteilt.	-	-	-
	Geologie				
5.2	Für den Standort des geplanten Vorhabens erfolgte eine Prüfung auf öffentliche Belange geologischer Art. Es lagen keine konkreten Planungsunterlagen und keine Unterlagen zu detaillierten geologischen bzw. baugrundtechnischen Untersuchungen bei. Prüfergebnis Aus geologischer Sicht bestehen mit derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das beschriebene Vorhaben. Im Rahmen der weiteren Planungen empfehlen wir die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen und bitten darum diese an den geeigneten Stellen in die Planunterlagen einzuarbeiten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Geologie / Baugrund Im Plangebiet stehen unter geringmächtigen Bodenbildungen und nicht auszuschließenden Auffüllungen Quarzite, Quarzitschiefer und Gabbros an. Das Vorkommen geringmächtiger quartärer Lehmbedeckungen (Flieðlehm, Lößlehm) kann nicht ausgeschlossen werden. Die beschriebenen Festgesteine sind im oberflächennahen Bereich zersetzt bzw. unterschiedlich stark verwittert. Dem Festgesteinszersatz sind Lockergesteinseigenschaften zuzuordnen. Wir begrüßen den Hinweis zur Durchführung einer Baugrunduntersuchung. Bei der Herstellung von Verkehrswegen nach RStO 12, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen. Hydrogeologie Hydrogeologisch ist in den rolligen Bereichen der Deckschichten und der Verwitterungszone des Festgesteins ist eine oberflächennahe Grundwasserführung aus dem Zwischenabfluss möglich. Dieses Wasser folgt dem morphologischen Gefälle in Richtung natürlicher Vorflut. Der Zwischenabfluss unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. In Trockenperioden können auch ungesättigte Verhältnisse in diesem Horizont vorkommen. Die anstehenden bindigen Substrate (Gehängelehm, Lösslehm) stellen aus hydrogeologischer Sicht Grundwassergeringleiter bis -stauer dar und sind für Versickerungsvorhaben kritisch zu bewerten. Das anstehende Festgestein bildet einen Kluftgrundwasserleiter aus. Grundwasser zirkuliert hier auf hydraulisch wirksamen Trennflächen, wie z. B. offenen Klüften und Störungen. Je nach Durchtrennungsgrad des Gebirges kann die Grundwasserführung im Bereich des klüftigen Festgesteins kleinräumig stark variieren. Gemäß S. 32 - Begründung ist vorgesehen, die Grundstücksentwässerung eigenverantwortlich auf dem Grundstück auszuführen. Hierzu bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Untere Wasserbehörde. Für die Planung und Bemessung möglicher Versickerungsanlagen (Oberflächen- und Abwasser) in den Untergrund sind die Ausführungen auf S. 44 der Begründung zu beachten. Untersuchungen zu Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sind in dem Horizont vorzunehmen, in dem die Versickerung erfolgen soll (geplanter Versickerungshorizont).				

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Erst nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse kann endgültig über die Möglichkeit der Errichtung von Versickerungsanlagen entschieden werden. Die genannten Untersuchungen und Testarbeiten sollten in die Baugrunduntersuchung (s. S. 43 Begründung) integriert werden. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass für die Bemessung von Anlagen zur Niederschlagsversickerung das aktuelle Arbeitsblatt DWA-A 138-1 in der Fassung von Oktober 2024 zugrunde zu legen sowie die hierin genannten qualitativen Untergrundanforderungen und quantitativen Planungsgrundsätze zu beachten sind. Nach DWA-A 138-1 sind folgende fachlichen Anforderungen an den Untergrund zu beachten: - Ausschluss schädlicher Bodenveränderungen/Schadstofffreiheit - Versickerungsfähigkeit in der avisierten Schicht - Einhaltung des Mindestabstandes zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) bzw. ausreichend großer Sickerraum. Informationen zur nachhaltigen Regenbewirtschaftung gibt folgende Broschüre unter: https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/41613. Zudem wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Versickerung in den Untergrund keine Verschleppung/Mobilisierung von Schadstoffen im Bereich von Auffüllmassen sowie Instabilitäten des Untergrundes infolge Auswaschungs- und Setzungserscheinungen verursachen darf. Geodaten Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL https://www.luis.sachsen.de/ recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse senden Sie bitte eine Email - Anfrage an bohrarchiv@lfulg.sachsen.de. In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG liegen im Umfeld des Plangebietes Bodenaufschlüsse vor. Über LUIS (Landwirtschaft- und Umweltinformationssystem für Geodaten) sind alle Informationen zur Datenbereitstellung des Fachthemas Geologie abrufbar. Hier finden Sie - Dokumente des Geoarchivs - Digitale Bohrungsdaten - Digitale geologische Karten				

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	- Digitale 3D-Modelle - Publikationen und Druckerzeugnisse - Gesetzliche Regelungen und Nutzungsbedingungen Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen 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). Wir bitten um Übernahme eines entsprechenden Hinweises in die Planunterlagen. Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen: https://www.erdaufschluss-digital.de/ 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.				

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Natürliche Radioaktivität		-	-	-
5.3	Das Plangebiet befindet sich ... - in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor, - außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Allgemeine Hinweise zum Radonschutz In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen. Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine. Alle weiterführenden Informationen sind unter https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radon-in-sachsen-31159.html nachzulesen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.	-	-	-
6	Landesamt für Archäologie Sachsen Stellungnahme vom 19.05.2026				
6.1	Die Belange des Landesamtes für Archäologie sind im Entwurf bereits ausreichend berücksichtigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
7	Sächsisches Oberbergamt, Freiberg Stellungnahme vom 11.06.2026				
7.1	Nach Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen sind die Belange des Sächsischen Oberbergamtes durch das Vorhaben nicht betroffen. Diese Stellungnahme wurde nach aktueller Prüfung der Sachlage und den uns gegenwärtig vorliegenden Informationen erarbeitet. Sie gibt den derzeitigen Kenntnisstand des Sächsischen Oberbergamtes wieder und gilt für das angezeigte Vorhaben/Grundstück.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
8	Polizeidirektion Zwickau Stellungnahme vom 01.07.2026				
8.1	Im Rahmen des Anhörungsverfahrens wurde festgestellt, verkehrsmäßig erschlossen wird das Flurstück über das Flurstück 151 und die öffentlich gewidmete Langenberger Straße. Den Unterlagen zu entnehmen, entstehen keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen oder Erschließungsanlagen. Weitere von uns zu vertretende Belange werden in der Planung nicht berührt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
9	Staatsbetrieb Sächsische Immobilien- und Baumanagement Stellungnahme vom 03.07.2026				
9.1	Entsprechend der vorliegenden Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Staatsbetriebes Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Außenstelle Chemnitz nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken und Anregungen vorzubringen sind. Bei nachträglichen Änderungen, die Belange des Freistaates berühren könnten, bitten wir um erneute Vorlage der Pläne zur Prüfung. Wir gehen davon aus, dass bei einer Überplanung der Flächen, die Eigentum des Freistaates Sachsen sind und sich in der Zuständigkeit des Staatsbetriebes Sächsisches Immobilien- und Baumanagement befinden, eine Abstimmung mit uns erfolgt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Staatsbetrieb Sächsische Immobilien- und Baumanagement wird weiterhin am Verfahren beteiligt (Abwägungsergebnis).	-	-	-
10	Regionaler Zweckverband Wasserversorgung, Bereich Lugau-Glauchau Stellungnahme vom 19.05.2026				
10.1	Nach Sichtung Ihrer Unterlagen konnten wir feststellen, dass unsere Hinweise und Anmerkungen zum Vorentwurf vom 12.03.2026 bereits folgerichtig in Ihre Planung eingearbeitet wurden. Anmerkung SCZ: <i>Anmerkung SCZ: Die Hinweise des RZV erfolgen im Zuge einer Vorab-Anfrage; ein Vorentwurf zur Ergänzungssatzung wurde nicht erarbeitet.</i> Bezugnehmend auf den letzten Absatz unter dem Punkt 8.6. Versorgung und Entsorgung - Trinkwasser auf Seite 31 möchten wir ergänzen, dass der RZV einen Wasserzählerschacht fordern wird, da die Länge der künftigen Anschlussleitung weit über 20 m beträgt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell ergänzt. Die Eigentümer werden informiert.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Der hierfür erforderliche Wasserzählerschacht ist im unmittelbaren Bereich der aktuellen Leitungstrasse auf dem Flurstück 151 zu errichten. Die hierfür erforderliche Inanspruchnahme des Flurstücks 151 ist gegenüber dem RZV als Nachweis zu erbringen. Weiterhin plant der RZV mittelfristig die Trinkwasserleitung entlang der Langenberger Straße in Meinsdorf auszuwechseln und aus dem privaten Bereich in die Straße zu verlegen.				
11	WAD GmbH Stellungnahme vom				
11.1	Der Träger beteiligt sich nicht am Verfahren. <i>Anmerkung SCZ: Die Hinweise der WAD GmbH erfolgte im Zuge einer Vorab-Anfrage. Die Hinweise wurden bereits im Entwurf berücksichtigt.</i>	Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
12	Zweckverband Abfallwirtschaft Stellungnahme vom 03.06.2026				
12.1	Der Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen stimmt dem vorliegenden Entwurf der Ergänzungssatzung unter Bezugnahme auf die Begründung Punkt 8.6, S. 31 sowie Kapitel 11, S. 43 zu. Die Abfallbehälter sind an der Langenberger Straße zur Entsorgung bereitzustellen. Weitere Belange oder Anlagen des Zweckverbandes sind von den Festlegungen der Ergänzungssatzung nicht betroffen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zur Bereitstellung der Abfallbehälter an der Langenberger Straße sind bereits Bestandteil der Begründung.	-	-	-
12.2	Des Weiteren bitten wir Sie, sich mit dem Landratsamt Zwickau, Amt für Abfallwirtschaft, Robert-Müller-Straße 4-8, in 08056 Zwickau abzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Landratsamt wurde bereits am Verfahren beteiligt.	-	-	-
13	i netz GmbH Stellungnahme vom 03.06.2026				
13.1	Nach Prüfung des Sachverhaltes teilen wir Ihnen mit, dass die Belange von eins/inetz im Entwurf ausreichend berücksichtigt sind, insofern stimmen wir dem vorliegenden Entwurf zu.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
14	Mitnetz Strom GmbH, Servicecenter Freiberg Stellungnahme vom 04.06.2026				
14.1	Als Träger öffentlicher Belange stehen wir der vorgelegten Ergänzungssatzung positiv gegenüber und stimmen dem geplanten Vorhaben unter Beachtung der nachfolgenden Forderungen und Hinweise prinzipiell zu. Im geplanten Baubereich befinden sich Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die Trassierung der Freileitungen ergibt sich aus den Örtlichkeiten. Im Bereich von vorhandenen Freileitungen verweisen wir auf die Einhaltung der gültigen Normen, insbesondere der DIN VDE 0105-100, 0210-1 und 0211. Der einzuhaltende seitliche Mindestabstand beträgt 3,0 m (20 kV) bzw. 1,0 m (1 kV) zum ausgeschwungenen Leiterseil. Unter der Freileitung sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig. Bei der Veränderung der Straßenhöhe (Geländehöhe) gegenüber der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung zu beantragen. Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die erforderliche Baufeldfreimachung ist im Zuge Ihrer Planung rechtzeitig zu beantragen. Dies ist mit uns zum frühestmöglichen Zeitpunkt – jedoch mindestens 6 Monate vorher – abzustimmen, das betrifft auch Veränderungen der Tiefenlage unserer Kabel. Dazu sind Lagepläne mit den eingetragenen Konfliktpunkten einzureichen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend der geltenden Verträge zwischen dem EVU und Baulastträger. Die Elektroenergieversorgung in der Gemeinde Callenberg/OT Meinsdorf erfolgt mit den in den gesetzlichen Regelungen und allgemeinen Versorgungsbedingungen festgelegten Qualitätsparametern. Durch den natürlichen Leistungszuwachs und den Anschluss weiterer Kunden können in den Folgejahren Netzverstärkungen oder Netzerweiterungen notwendig werden. Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich erst nach dem Erhalt bestätigter Bebauungspläne und der dazugehörigen Leistungsanmeldungen durch die entsprechenden Baulastträger oder Anschlussnehmer.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
	Bei der Verlegung bzw. der Erweiterung unserer Übertragungsanlagen beabsichtigen wir, in der Hauptsache öffentliche Straßen, Wege und Plätze in Anspruch zu nehmen. Dabei beschränkt sich die Mitbenutzung von Straßen zum größten Teil auf Fahrbahnkreuzungen. Wir bitten, diesen Umstand bei der Planung des Straßen- und Wegenetzes der Gemeinde Callenberg/OT Meinsdorf zu berücksichtigen. Nach Festlegung genauer Vorhaben bitten wir um eine rechtzeitige Information, so dass notwendige Erschließungsmaßnahmen unverzüglich in unsere Vorbereitung aufgenommen werden können und somit eine Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern möglich wird. Erschließungsinvestitionen auf der Grundlage der Ergänzungssatzung werden durch die Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM nicht durchgeführt. Zum Anschlusspunkt der geplanten Stromerzeugungsanlage(n) an das Netz kann im Rahmen dieser Stellungnahme noch keine Aussage getroffen werden. Hierfür ist eine gesonderte Bewertung erforderlich. Voraussetzung ist die „Anmeldung zum Netzanschluss“ der geplanten Anlage in Verbindung mit der Übergabe der benötigten technischen Unterlagen. Eine detaillierte Beschreibung des Ablaufs finden Sie auf www.mitnetz-strom.de unter Stromnetz >> Stromerzeugung. Unabhängig von unserer Stellungnahme möchten wir Sie darauf hinweisen, vor Baubeginn einen Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen. Dafür bieten wir Ihnen die Möglichkeit der Internetbeauskunftung unter www.mitnetz-strom.de an.				
14.2	Die Belange der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM, Bereich Hochspannung, der envia TEL und der envia THERM werden nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
15	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Niederlassung Mitte-Ost Stellungnahme vom 10.06.2026				
15.1	Im Planbereich des Flurstückes 147 der Gemarkung Meinsdorf befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Im Bereich des Flurstückes 151 befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. Es handelt sich um den Hausanschluss für das Haus Nr. 15. Die Deckung unserer TK-Linien beträgt in der Regel 0,3 m – 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m – 1,2 m im Fahrbahnbereich. Zur Versorgung des neu zu errichtenden Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte informieren Sie den künftigen Bauherren davon, dass für die Einrichtung des gewünschten Telekommunikationsanschlusses ein gesonderter Auftrag notwendig ist. Wir haben dann keine Einwände gegen Ihre Planungsabsichten, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem Telekommunikationsnetz jederzeit möglich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
15.2	Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: Es sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich eventuell geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden in der Begründung und auf dem Planblatt (Hinweise zur Planung) redaktionell ergänzt.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
II. Nachbargemeinden					
16	Stadtverwaltung Hohenstein-Ernstthal Stellungnahme vom 17.06.2026				
16.1	Die Stellungnahme zur Beteiligung zum Entwurf der Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Langenberger Straße Teilflurstück 147, Gemarkung Meinsdorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde in der ordentlichen, öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses der Großen Kreisstadt Hohenstein-Ernstthal am 16.06.2026 beraten. Im Ergebnis der Beratung erging folgender einstimmig gefasster Beschluss, von dem ich Sie hiermit in Kenntnis setze: „Durch den Technischen Ausschuss der Großen Kreisstadt Hohenstein-Ernstthal werden zum Entwurf der Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Langenberger Straße Teilflurstück 147, Gemarkung Meinsdorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Stand April 2026) keine Anregungen vorgebracht.“	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
17	Gemeindeverwaltung St. Egidien Stellungnahme vom				
17.1			-	-	-
18	Stadtverwaltung Glauchau Stellungnahme vom 28.05.2026				
18.1	Die Große Kreisstadt Glauchau fühlt sich momentan und in Bezug auf den derzeitigen Planungsstand in ihren Belangen nicht berührt und macht deshalb zurzeit keine Anregungen geltend.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
19	Stadtverwaltung Waldenburg Stellungnahme vom 19.05.2026				
19.1	Die Belange der Stadt Waldenburg werden nicht von der Planung berührt. Es werden keine Einwände zum Entwurf erhoben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
20	Gemeindeverwaltung Remse Stellungnahme vom 19.05.2026				
20.1	Von der Planung werden keine von der Gemeinde Remse zu vertretenden öffentlichen Belange berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-

Lfd. Nr.	Name des Beteiligten Kurzfassung der Stellungnahme, der Hinweise und Anregungen	Beschlussvorschlag Begründung	Abstimmungs- ergebnis		
			Ja	Nein	Ent.
21	Stadtverwaltung Limbach-Oberfrohna Stellungnahme vom 26.05.2026				
21.1	Die Stellungnahme zum Entwurf der Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Langenberger Straße Teilflurstück 147, Gemarkung Meinsdorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Stand April 2026) wird ohne Gremienbeteiligung im Rahmen der laufenden Verwaltung abgegeben. Belange der Stadt Limbach-Oberfrohna sind durch die Planung nicht betroffen. Es bestehen keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	-	-	-
22	Stadtverwaltung Chemnitz, Dezernat 6 Stellungnahme vom				
22.1			-	-	-



GEMEINDE CALLEMBERG



Beschluss des Gemeinderats

Gegenstand: Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung für einen Bereich an der an der Langenberger Straße Teilflurstück 147, Gemarkung Meinsdorf in der Fassung vom Juli 2026

gesetzliche Grundlage: § 28 SächsGemO, §§ 10, 34 BauGB

Beschluss-Nr.: 56 /2026 ☒ Öffentlich ☐ Nichtöffentlich Sitzungsdatum: 01.09.2026

1. Vorberatung/ Lesung:	Datum	Abstimmung				Ergebnis			
		an- wesend	Ja	Nein	Ent- haltung	ange- nommen	abge- lehnt	ver- ändert	abge- wiesen
Verwaltungs- und Sozialausschuss	25.08.2026	5	5	0	0	☒	☐	☐	☐
Technischer Ausschuss	25.08.2026	5	5	0	0	☒	☐	☐	☐
Gemeinderat	01.09.2026					☐	☐	☐	☐
						☐	☐	☐	☐

Bereits gefasste Beschlüsse:

Aufzuhebende Beschlüsse:

2. Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Callenberg beschließt die Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Langenberger Straße Teilflurstück 147 der Gemarkung Meinsdorf, bestehend aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500 und den textlichen Festsetzungen (Stand: Juli 2026) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

2. Die Begründung zur Satzung (Stand Juli 2026) wird gebilligt.

3. Die Satzung ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Ergänzungssatzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

3. Haushaltsmittel: (vom Fachamt auszufüllen)

Nachzuweisen unter Produktsachkonto:

Einnahmen:

Ausgaben:

Haushalts-Ansatz:

noch verfügbar:

Datum:

3.1 Finanzierung:

A: ☐ im Rahmen der Haushaltssatzung

☐ überplanmäßig

B: ☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ außerplanmäßig

C: ☐ im Rahmen der vorl. Haushaltsführung

☐

D: ☐ Nachtragssatzung notwendig

E: ☐ steuerlich relevant

Deckungsvorschlag (= bei C, D und bei überplanmäßig, außerplanmäßig anzugeben!):

☐ Minderausgaben bei Haushaltsstelle:

☐ Mehreinnahmen bei Haushaltsstelle:

☐ zusätzliche Rücklagenentnahme:

3.2 Folgekosten:

☐ Folgekosten entstehen nicht

☐ Folgekosten wurden eingestellt

☐ Folgekosten sind einzustellen

voraussichtliche Höhe für

- das laufende Haushaltsjahr:

- ein Folgejahr:

Folgekosten ermittelt von:

Daniel Röthig
Bürgermeister

3.3 Bestätigung durch Kämmerei:


Fachbereichsleiterin Finanzverwaltung

4. Eingereicht durch:

☒ Bürgermeister ☐ Haupt-/Ordnungsamt ☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☐ Bauhof


zuständiger Bereichsleiter

5. Beschlussfassung:

Abstimmung				Ergebnis			
anwesend	Ja	Nein	Enthaltung	angenommen	abgelehnt	verändert	abgewiesen
				☐	☐	☐	☐
davon befangen:							

6. Begründung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Callenberg hat die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft und gegeneinander sowie untereinander abgewogen. Hieraus ergeben sich folgende Änderungen und Ergänzungen:

Planzeichnung (Textteil):

- Überarbeitung der Kompensationsmaßnahme zur Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese mit Obstbaumpflanzungen sowie einer Hecke
- Ergänzung von Festsetzungen zum Klimaschutz und zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 4); Regenwasserrückhaltung, Dachbegrünung von Nebengebäuden, wasserdurchlässige Wege, Zufahrten und Stellplätze.
- Konkretisierung der artenschutzrechtlichen Hinweise.

Begründung:

- Überarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung einschließlich des Kompensationsbedarfs
- Ergänzung der Ausführungen zu den Maßnahmen für Natur und Landschaft, zum Klimaschutz sowie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Ergänzung der Aussagen zum Europäischen Vogelschutzgebiet "Limbacher Teiche"
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Ergänzung der rechtskräftigen Bauleitplanungen der Gemeinde
- Ergänzung der Ziele und Grundsätze des Regionalplanes
- Ergänzung der Hinweise zur Ver- und Entsorgung
- Ergänzung der Hinweise zu Geologie und Boden

Die vorgenommenen Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich. Der Satzungsbeschluss kann auf Grundlage des Planstandes Juli 2026 gefasst werden.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt und im Internet tritt die Ergänzungssatzung in Kraft. Abschließend ist die Satzung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen dem Landratsamt Zwickau anzuzeigen.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, der genannten Beschlussvorlage seine Zustimmung zu erteilen.

7. ausgereichte Unterlagen / Anlagen:

- Satzung mit Begründung

8. bearbeitet von: Nicole Haubold

am: 10.08.2026

9. Ausfertigung des Beschlusses nach der Sitzung:

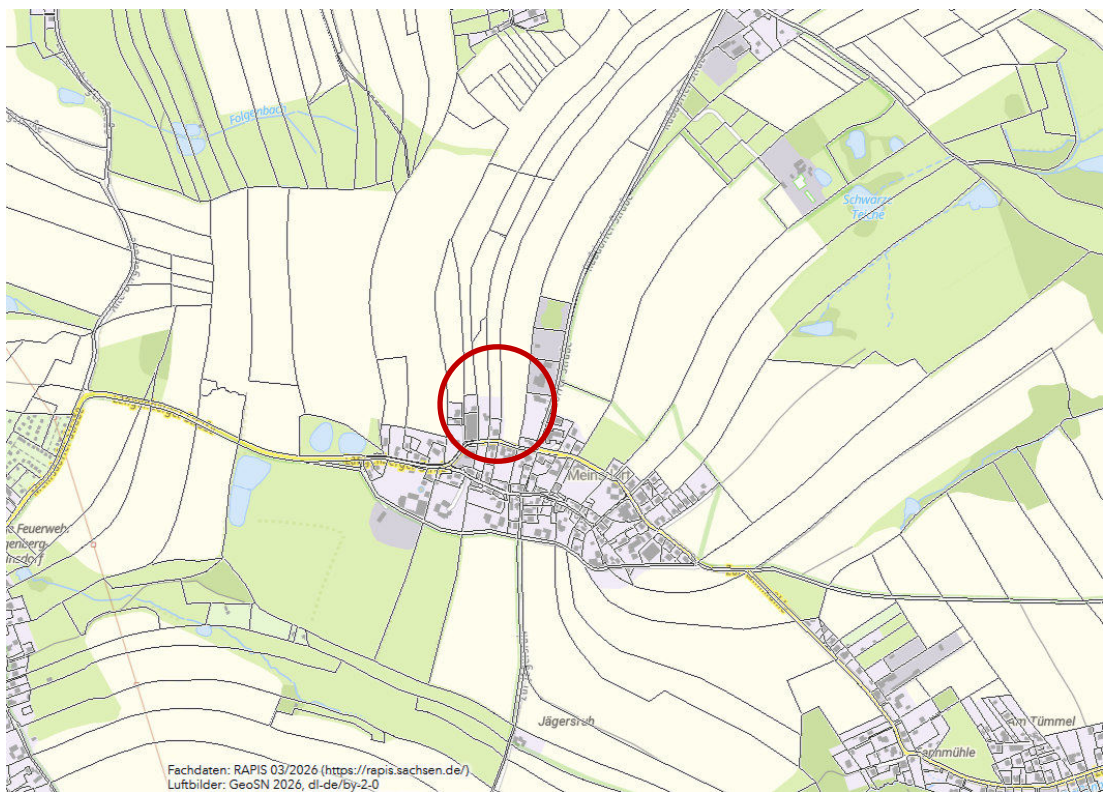
Datum

Unterschrift des Schriftführers


Daniel Röthig
Bürgermeister

**Begründung zur Ergänzungssatzung
für einen Bereich an der Langenberger Straße
Teilflurstück 147, Gemarkung Meinsdorf**

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch



Planverfasser:

Sachsen Consult Zwickau
Am Fuchsgrund 37
09337 Hohenstein-Ernstthal

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

im Auftrag des Planträgers:

Gemeindeverwaltung Callenberg
Rathausstraße 40
09337 Callenberg, OT Falken

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

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

- Planzeichnung

- Festsetzungen

- Begründung

(wird nicht Bestandteil der Satzung)

als Satzung.

Inhalt

1.	ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG.....	5
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	5
2.1.	Rechtsgrundlagen	5
2.2.	Rechtsverhältnisse	6
3.	WOHNRAUMBEDARF.....	7
4.	VORHANDENE BZW. IN AUFSTELLUNG BEFINDLICHE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	10
4.1.	Vorhandene gemeindliche Planungen	19
5.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES / ÖRTLICHE SITUATION.....	20
5.1.	Lage des Plangebietes	20
5.2.	Räumlicher Geltungsbereich / Nutzung der Ergänzungssatzung	21
5.3.	Verkehrliche Erschließung	22
5.4.	Schutzgebiete	23
6.	PLANUNGSZIELE	24
7.	KLARSTELLUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 NR. 1 BAUGB	25
7.1.	Allgemeines.....	25
8.	ERGÄNZUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB.....	25
8.1.	Allgemeines.....	25
8.2.	Zulässigkeitsvoraussetzungen und Einfügungsgebot.....	26
8.3.	Verfahren	26
8.4.	Städtebauliche Begründung zu der Einbeziehungsfläche	27
8.5.	Begründung zu den textlichen städtebaulichen Festsetzungen	28
8.6.	Versorgung und Entsorgung	31
9.	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, EINGRIFFSREGELUNG	36
9.1.	Umweltverhältnisse	36
9.2.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen	40
9.3.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	41
10.	ARTENSCHUTZ	45
11.	HINWEISE ZUM BAUVORHABEN.....	46

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Callenberg	19
Abbildung 2:	Lage im Raum (ALKIS)	20
Abbildung 3:	Ergänzungsbereich Meinsdorf, Flurstück 147 (Fotos SCZ vom 03.03.2026) Foto 1: geplanter Wohnstandort, Blickrichtung Nord (Rußdorf) Foto 2: geplanter Wohnstandort, Blickrichtung Südwest (Langenberger Straße) Foto 3: geplanter Wohnstandort, Blickrichtung Ost Foto 4: Baumreihe, östliche Grundstücksgrenze Foto 5: angrenzende Wohnbebauung, Flurstück 152 Foto 6: geplante Zufahrt über Flurstück 151, Abriss Nebengebäude.....	22
Abbildung 4:	NATURA 2000 in Sachsen (Geoportal Sachsenatlas)	23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bebauungspläne und Satzungen der Gemeinde Callenberg	8
Tabelle 2:	Baulücken, Leerstand der Gemeinde Callenberg	9
Tabelle 3:	Neubaubedarf WE in Callenberg	9
Tabelle 4:	Regionalplan, Landschaftsrahmenplan Region Chemnitz, Karten.....	16
Tabelle 5:	Ausgangswert und Wertminderung der Biotoptypen, biotopbezogener Ausgleich	44

1. Anlass der Planaufstellung

Der Eigentümer eines Teilbereichs des Flurstücks 147 der Gemarkung Meinsdorf plant nördlich der Langenberger Straße, im Anschluss an das ehemalige Gemeindehaus mit Schule auf Flurstück 151 (Langenberger Straße Nr. 15), die Errichtung eines Einfamilienhauses. Die Zufahrt zum Baugrundstück auf Flur 147 soll über das Grundstück Flur 151 erfolgen, welches sich ebenfalls im Eigentum der Familie befindet. Die betroffene Fläche, die zuvor als Sportplatz genutzt wurde, grenzt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an. Aus städtebaulicher Sicht stellt sie eine geeignete und verträgliche Ergänzung des vorhandenen Ortsrandes dar, da die geplante Bebauung sich harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt und die Nutzung der Fläche nachhaltig sicherstellt.

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

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

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

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

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

Da die Ausweisung neuer Baugebiete nur eingeschränkt möglich ist, kommt der maßvollen Nachverdichtung und der Nutzung vorhandener Siedlungsstrukturen eine besondere Bedeutung zu. Die Einbeziehungsfläche ist durch die angrenzende Wohnbebauung bereits städtebaulich geprägt und fügt sich hinsichtlich Lage, Dimension und Nutzung in das bestehende Siedlungsgefüge ein. Mit der geplanten Bebauung des Teilbereichs des Flurstücks 147 wird der Ortsrand an dieser Stelle sinnvoll ergänzt und räumlich abgerundet. Eine darüberhinausgehende bauliche Entwicklung ist nicht vorgesehen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 10 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) 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 (SächsLPlIG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.09.2025 (SächsGVBl. S. 350) geändert worden ist.

2.2. Rechtsverhältnisse

Das Flurstück 147 der Gemarkung Meinsdorf befindet sich vollständig in Privatbesitz, wodurch grundsätzlich günstige Voraussetzungen für eine zeitnahe Umsetzung des geplanten Bauvorhabens bestehen. Die verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche erfolgt über das angrenzende Flurstück 151 und stellt die direkte Anbindung an die Langenberger Straße sicher.

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

3. Wohnraumbedarf

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

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

Ortsteil	Bezeichnung	Kapazität / Auslastung
Callenberg	Ergänzungssatzung „Südstraße“	Satzungsbeschluss vom 19.03.2012; Rechtskraft am 14.04.2012 1 WE steht zur Verfügung
	Ergänzungssatzung „An der Schule“	100% ausgelastet / vermarktet
	Außenbereichssatzung „Spielsdorf“	100% ausgelastet / vermarktet
Langenberg	Ergänzungssatzung „Hohensteiner Straße, Teilflurstück 163/6“	100% ausgelastet / vermarktet
Falken	Bebauungsplan Wohnbebauung „Baufeld Falken“	100% ausgelastet / vermarktet; genehmigt 25.11.1993
	Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Rathausstraße Teilflurstück 45/1, Gemarkung Falken	100% ausgelastet / vermarktet
Langenchursdorf	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „An der Schäferei“	geplant 3 WE, 2 WE stehen noch zur Verfügung (privat)
	dörfliches Wohngebiet an der Waldenburger Straße	geplant 2 WE, 1 WE steht noch zur Verfügung (privat)
Obercallenberg	Ergänzungssatzung „Reichenbacher Straße“	Satzungsbeschluss vom 19.03.2012; Rechtskraft am 14.04.2012 1 WE steht zur Verfügung
Reichenbach	Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Reichenbach“	2 WE frei (Flurstück 217/40, 217/18), stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung, genehmigt 16.10.1995

	Ergänzungssatzung „Grumbacher Straße, Flurstück 74/8“ in Reichenbach	100% ausgelastet / vermarktet
Meinsdorf	Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung an der Langenberger Straße“	100% ausgelastet; genehmigt 30.10.1997
	Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Fl. Nr. 96/4 bis 96/9“	1 WE frei , steht der Gemeinde nicht zur Verfügung; genehmigt 22.09.1993
Grumbach	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Am Kiefernberg, Flurstücke 163/8 und 163/10 Gemarkung Grumbach“	100% ausgelastet / vermarktet

Tabelle 1: Bebauungspläne und Satzungen der Gemeinde Callenberg

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

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

Tabelle 2: Baulücken, Leerstand der Gemeinde Callenberg

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

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

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

Für die Gemeinde Callenberg resultiert daraus folgende Bedarfsermittlung bis 2035:

	Einwohnerentwick- lung 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 in Callenberg

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

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

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

4. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche übergeordnete Planungen

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

Landesentwicklungsplanes Sachsen

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

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

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

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

Raumkategorien

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

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

Siedlungsentwicklung

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

- *Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses auf dem ehemals als Sportplatz genutzten und bereits anthropogen überprägten Bereich. Eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang ungenutzter Freiflächen erfolgt somit nicht. Als Kompensationsmaßnahmen werden die Entwicklung einer artenreichen Hecke aus heimischen Gehölzen sowie die Pflanzung von Obstbäumen festgesetzt.*

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.

- *Geeignete Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches stehen der Gemeinde Callenberg nicht zur Verfügung. Die Einbeziehungsfläche schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an und ermöglicht eine maßvolle Ergänzung des Ortsteils. Damit wird der städtebaulichen Anbindung gemäß Ziel Z 2.2.1.4 Rechnung getragen.*

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

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

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

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

Stadt- und Dorfentwicklung

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

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

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

Regionalplan Region Chemnitz

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

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

Regionale Siedlungsentwicklung

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

- *Die geplante Wohnnutzung ergänzt den bestehenden Siedlungsbereich und trägt zur bedarfsgerechten Entwicklung des Wohnungsangebotes bei. Durch die unmittelbare Anbindung an die bestehende Bebauung wird einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.*

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

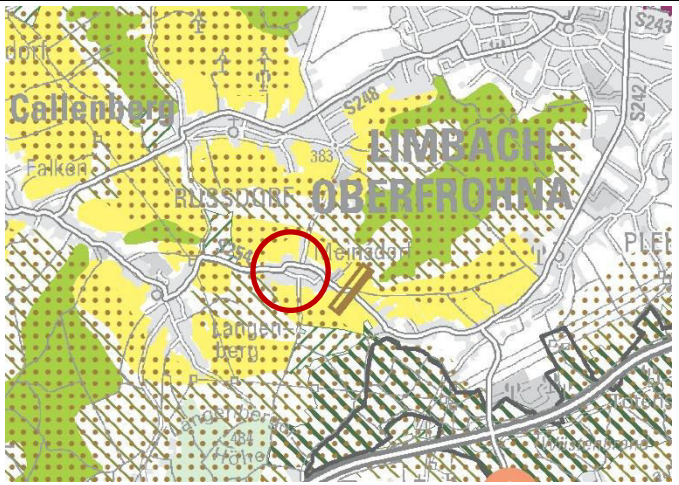
Z 1.1.7 Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren, [...],

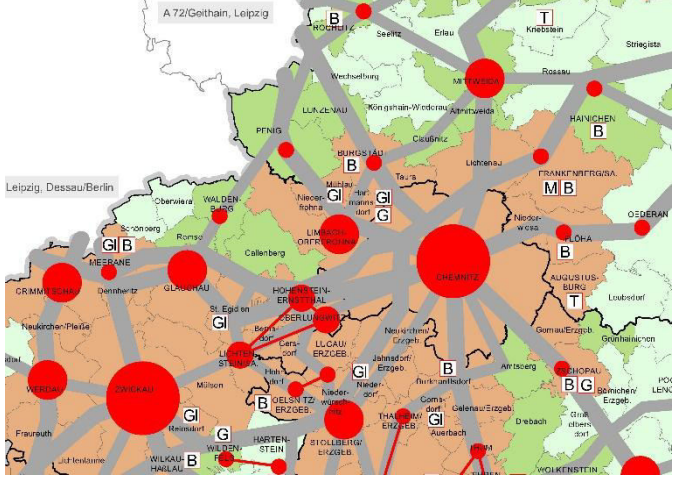
→ *Die geplante Bebauung stellt eine maßvolle Ergänzung des bestehenden Siedlungsbereiches dar. Durch die unmittelbare Anbindung an die vorhandene Bebauung wird eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich vermieden und die zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf das erforderliche Maß begrenzt.*

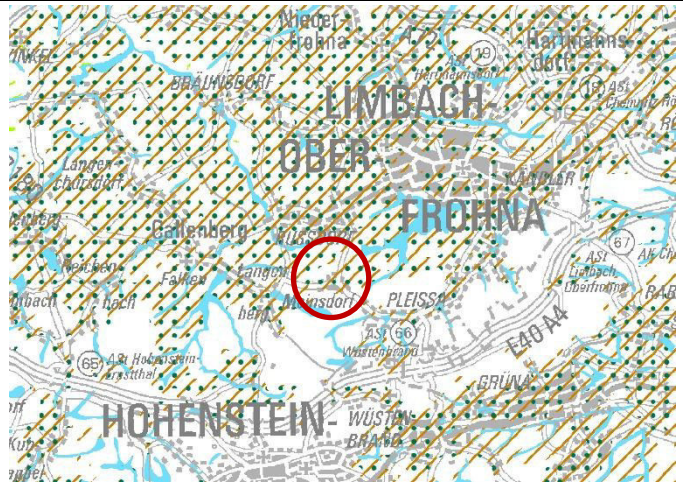
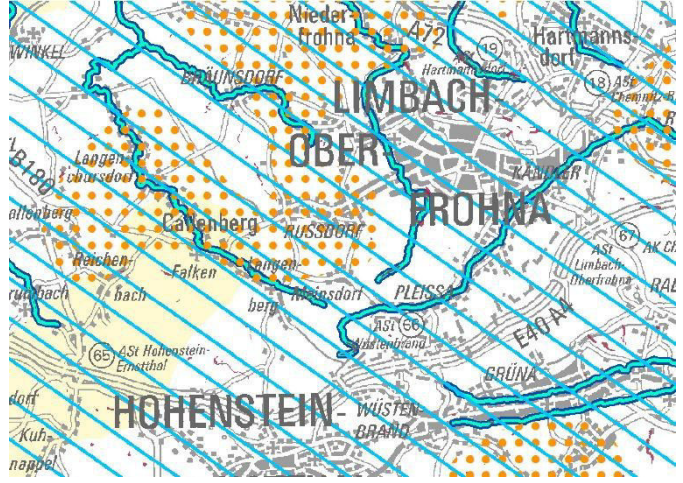
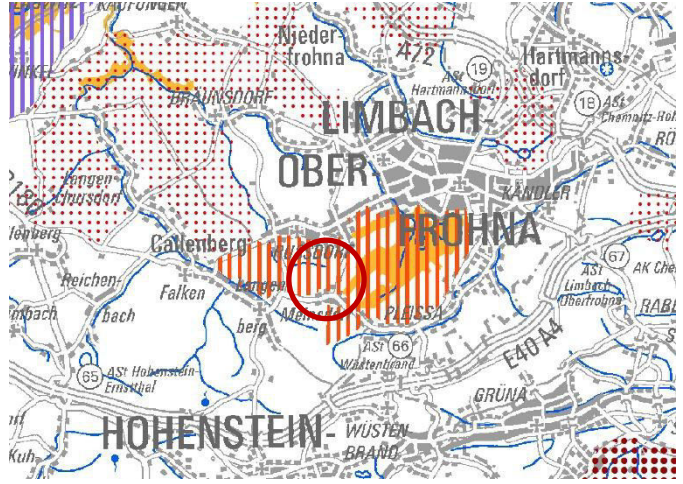
G 1.1.13 Kulturreaumtypische Siedlungsränder sollen erhalten bleiben. Bei nicht naturraumtypischen oder neu zu schaffenden Siedlungsrändern soll durch naturraumbezogene, landschaftsgestalterische Maßnahmen ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsraum und umgebender Landschaft hergestellt werden.

→ *Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist eine artenreiche Wiese mit vier Obstbäumen sowie eine Heckenpflanzung an der Grundstücksgrenze festgesetzt.*

Ziele des Regionalplans Region Chemnitz sind:

Regionalplan Region Chemnitz	Ausweisungen Vorhabenfläche
Karte 1: Raumnutzung Festlegungskarte	 keine widersprüchlichen raumordnerischen Ausweisungen. Die Fläche grenzt südlich an eine Vorrangfläche Landwirtschaft.
Karte 2: Siedlungswesen Erläuterungskarte	---

Karte 3: Raumstruktur Festlegungskarte	 verdichteter Bereich im ländlichen Raum Lage zwischen zwei überregional bedeutsamen Ver- bindungs- und Entwicklungsachsen (A 4 und A 72)
Karte 4 Tourismus und Erholung Festlegungskarte	Destination Chemnitz - Zwickau
Karte 5: Räume mit besonderem Handlungsbedarf Festlegungskarte	---
Karte 6: Gebiete mit unterird- ischen Hohlräumen Erläuterungskarte	---
Karte 7: Landschaftsgliederung Erläuterungskarte	Mulde-Lösshügelland
Karte 8: Kulturlandschaftsschutz Festlegungskarte	angrenzend an den Rabensteiner Höhenzug
Karte 9: Bereiche der Land- schaft mit besonderen Nutz- ungsanforderungen Festlegungskarte	 Gebiet mit besonderer Anforderung an den Grund- wasserschutz Gebiete mit besonderer potenzieller Wassererosions- gefährdung des Ackerbodens nördlich und östlich angrenzend

Karte 10: Besondere Bodenfunktionen, Erläuterungskarte	 Böden mit besonderer Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion
Karte 11: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft Festlegungskarte	 Regionaler Schwerpunkt der Grundwassersanierung Schwerpunkt für Strukturanreicherung
Karte 12: Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung, Festlegungskarte	 Lebensraum hoher avifaunistischer Vielfalt: Limbacher Teichgebiet
Karte 13: Gebiete mit besonderer Bedeutung Fledermäuse, Festlegungskarte	Relevanter Multifunktionsraum (Baumreihe)

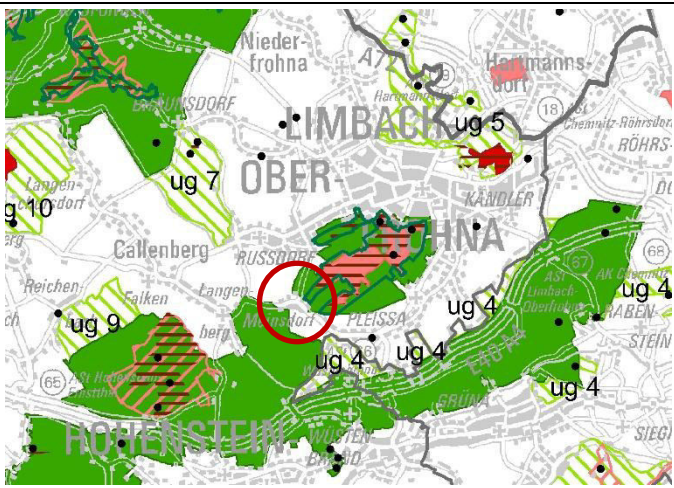
Karte 14: Siedlungsklima Festlegungskarte	 Kaltluftentstehungsgebiet angrenzend
Karte 15 Tierhaltungsstandorte Erläuterungskarte	
Landschaftsrahmenplanung	Anmerkungen
Karte A: Kernflächen des über- greifenden Biotopverbundes	---
Karte B: Unzerschnittene verkehrsarme Räume	---
Karte C: unzerschnittene naturnahe Waldkomplexe	---
Karte D: Landschaftsbildeinheiten	Wald-Feld-Wechsel Landschaft, struktureiches Offenland
Karte E: Regionale Schutzgebietskonzeption	 nordöstlich angrenzend; FFH-, SPA-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet

Tabelle 4: Regionalplan, Landschaftsrahmenplan Region Chemnitz, Karten

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

Karte 9: Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen
Gebiet mit besonderer Anforderung an den Grundwasserschutz

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

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

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

Karte 11: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft
Regionaler Schwerpunkt der Grundwassersanierung
Regionales Schwerpunktgebiet für Strukturanreicherung

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

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

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 strukturalmen 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.

- *Als Ausgleichsmaßnahme ist eine Heckenpflanzung auf dem Flurstück des Eingriffs festgesetzt. Die Hecke trägt zur Strukturanreicherung der Landschaft bei und schafft zusätzliche Lebens- und Rückzugsräume für verschiedene Tierarten.*

Ergänzend ist die Pflanzung von vier Obstbäumen auf dem angrenzenden Flurstück vorgesehen. Die Obstbäume bereichern die Landschaft, erhöhen die Strukturvielfalt und bieten insbesondere Insekten und Vögeln zusätzliche Nahrungs- und Lebensräume.

Karte 12: Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung
Lebensräume hoher avifaunistischer Vielfalt

Z 2.1.3.7 Die in der Karte 12 festgelegten Zugkorridore sowie Rast- und Sammelplätze großräumig ziehender Vogelarten sollen in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten werden.

G 2.1.3.8 Innerhalb der in der Karte 12 festgelegten Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung ist bei raumbedeutsamen Vorhaben und Nutzungsänderungen die jeweilige Funktion als Lebensraum für Vögel zu berücksichtigen.

→ *Der Eingriff ist aufgrund der geringen Flächengröße und der bestehenden Nutzung als vergleichsweise gering einzustufen. Im näheren Umfeld stehen zudem ausreichend geeignete Ausweich- und Nahrungshabitate zur Verfügung. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktion des Gebietes als Lebensraum für Vögel sowie der Funktionsfähigkeit möglicher Zug- und Rastbereiche ist daher nicht zu erwarten.*

Karte 13: Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse
Sehr relevanter und relevanter Multifunktionsraum

G 2.1.3.9 Die in der Karte 13 festgelegten Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse sollen in ihrer Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Fledermäuse erhalten werden.

→ *Durch den Erhalt der vorhandenen Baumreihe bleiben potenzielle Leitstrukturen und Habitatfunktionen für Fledermäuse erhalten, sodass Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.*

Karte 14: Siedlungsklima: Kaltluftentstehungsgebiet

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

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

Fazit:

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

4.1. Vorhandene 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. 1.750 m² ist darin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

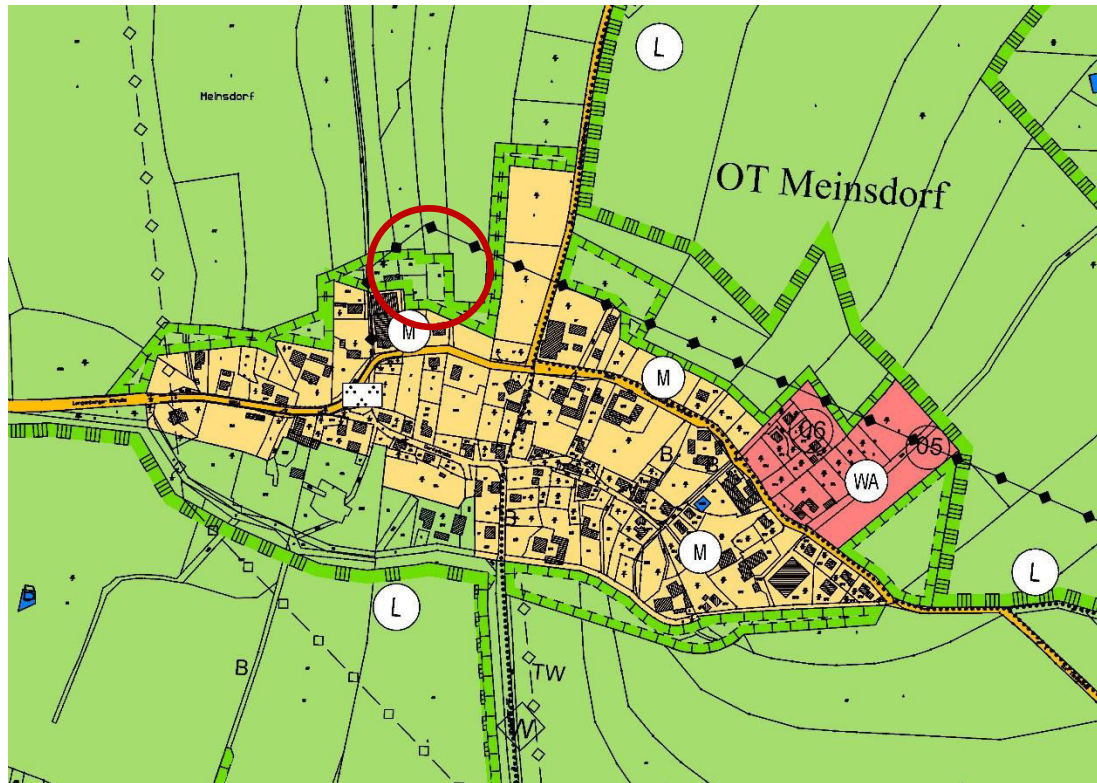


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Callenberg

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

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

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

LEADER-Entwicklungsstrategie (LES)

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

Folgende Entwicklungsschwerpunkte sind u.a. zu berücksichtigen:

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

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

5. Beschreibung des Plangebietes / Örtliche Situation

5.1. Lage des Plangebietes

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

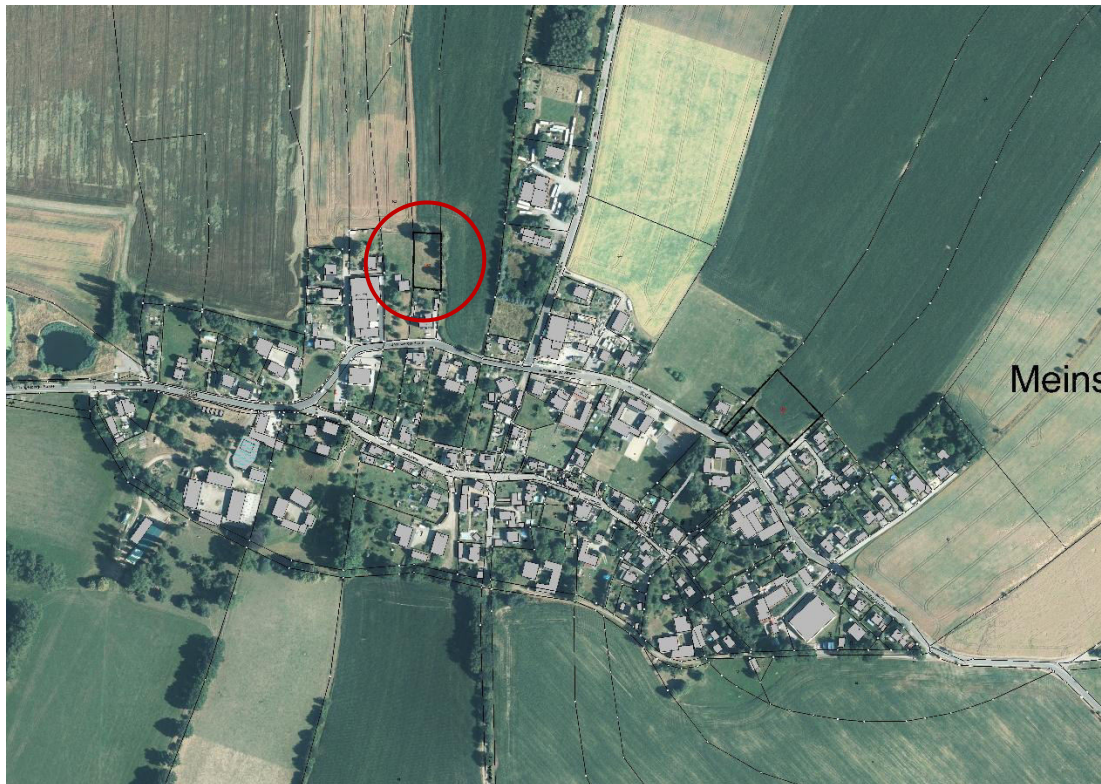
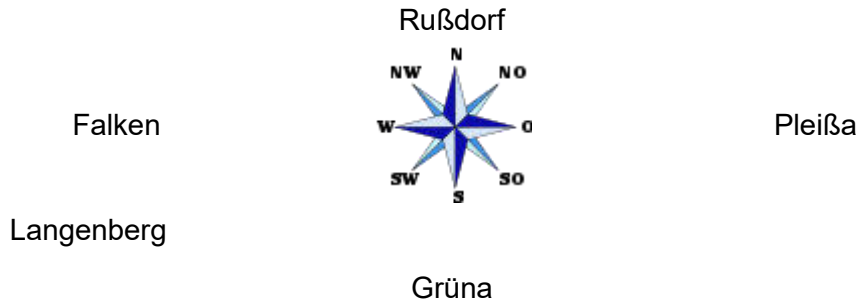


Abbildung 2: Lage im Raum (ALKIS)

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



5.2. Räumlicher Geltungsbereich / Nutzung der Ergänzungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung an der Langenberger Straße liegt im nördlichen Zentrum des ländlich geprägten Ortsteils Meinsdorf und umfasst ausschließlich einen Teil des Flurstücks Nr. 147 der Gemarkung Meinsdorf. Die Ergänzungsfläche ist aktuell verpachtet und wird landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Im Nordwesten befinden sich einige Birken, die durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

- Abbildung 3: Ergänzungsbereich Meinsdorf, Flurstück 147 (Fotos SCZ vom 03.03.2026)
- Foto 1: geplanter Wohnstandort, Blickrichtung Nord (Rußdorf)
 - Foto 2: geplanter Wohnstandort, Blickrichtung Südwest (Langenberger Straße)
 - Foto 3: geplanter Wohnstandort, Blickrichtung Ost
 - Foto 4: Baumreihe, östliche Grundstücksgrenze
 - Foto 5: angrenzende Wohnbebauung, Flurstück 152
 - Foto 6: geplante Zufahrt über Flurstück 151, Abriss Nebengebäude

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 1.750 m². Morphologisch befindet sich der Standort auf einer leicht nach Südwest abfallenden Fläche. Die Höhenlage des Plangebietes reicht von etwa 412 m NHN bis ca. 414 m NHN.

Die Einbeziehungsfläche befindet sich in einem Bereich mit umgebender Bebauung und ergänzt die Bebauung der westlich angrenzenden Flurstücke 152 und 171/5 Gemarkung Meinsdorf aus der Zeit nach 1990. Das Umfeld des geplanten Wohnhauses ist durch eine typisch ländliche Struktur geprägt. Es befinden sich Einzelhäuser mit Nebengebäuden und Gärten im Anschluss sowie größere Gehöfte, die landwirtschaftlich genutzt werden oder auch Gewerbebetriebe (Tom Gerber, Innenausbaulemente). Im nordöstlichen Anschluss an das Grundstück grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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

5.3. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über das Flurstück 151 sowie die öffentlich gewidmete Langenberger Straße. Hierdurch ist eine Anbindung an den Ortsteil Langenberg und das Stadtgebiet von Limbach-Oberfrohna gewährleistet. Die Flurstücke 147 (Baugrundstück) und 151 befinden sich im Eigentum derselben Grundstückseigentümer. Damit bestehen die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen, um die Erschließung des Baugrundstücks über das Flurstück 151 dauerhaft sicherzustellen.

Das auf dem Flurstück 151 vorhandene Nebengebäude wird im Zuge der Bauvorbereitung vollständig zurückgebaut, um die erforderliche Zufahrt zum Baugrundstück dauerhaft herzustellen und eine uneingeschränkte Erschließung zu gewährleisten. Der Rückbau umfasst die Beseitigung sämtlicher baulicher Anlagen einschließlich der zugehörigen Gründungs- und Tragschichten sowie gegebenenfalls vorhandener Bodenverdichtungen. Die gesicherte verkehrliche Erschließung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowohl rechtlich als auch tatsächlich nachzuweisen.

5.4. 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.

Das Europäische Vogelschutzgebiet „Limbacher Teiche“ (Landesinterne Nr.: 75, EU-Meldendr.: 5142-451) befindet sich ca. 400 m nordöstlich der Vorhabenfläche. Es stellt ein bedeutendes Brutgebiet für Vogelarten der offenen Feldflur sowie strukturreicher Gewässer- und Feuchtlebensräume dar. Ziel des Schutzgebietes ist die Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der vorkommenden Vogelarten und ihrer Lebensräume.

Gemäß § 34 BNatSchG i. V. m. § 23 SächsNatSchG sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura-2000-Gebietes zu prüfen, sofern erhebliche Beeinträchtigungen nicht offensichtlich ausgeschlossen werden können.

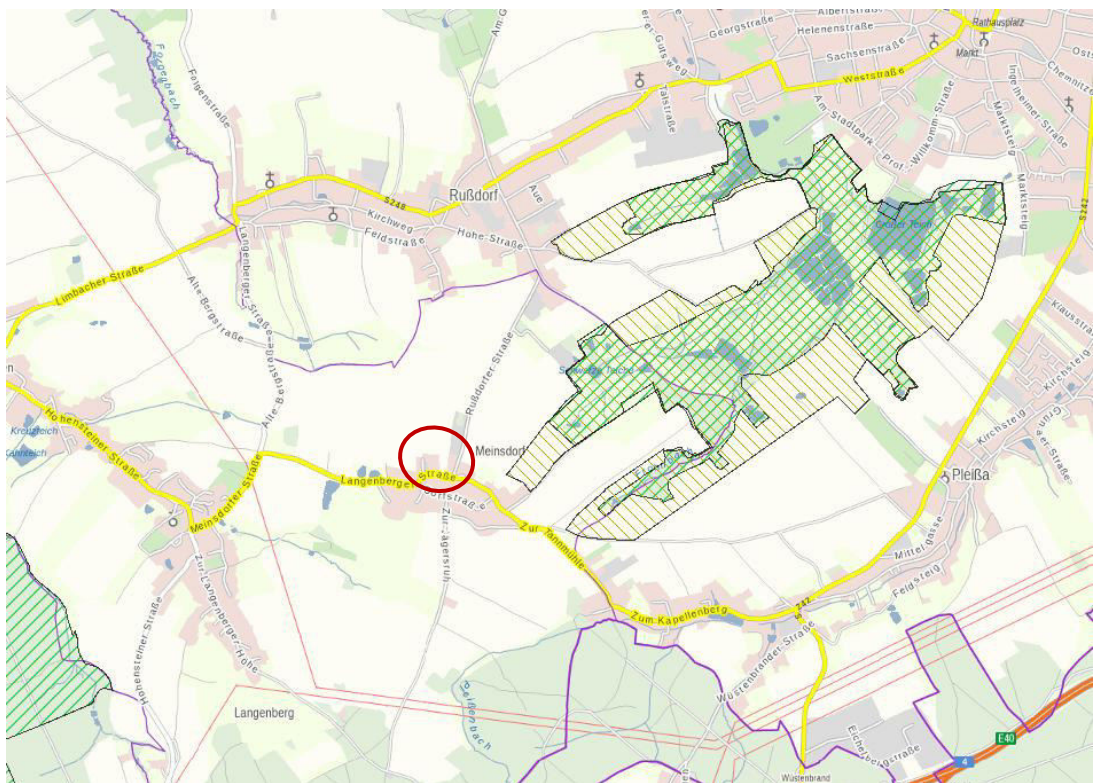


Abbildung 4: NATURA 2000 in Sachsen (Geoportal Sachsenatlas)

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Einbeziehung einer flächenmäßig kleinen, unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich angrenzenden Fläche im Rahmen einer Ergänzungssatzung. Erhebliche Wirkfaktoren auf die Erhaltungsziele des benachbarten SPA-Gebietes sind aufgrund der Art und des geringen Umfangs des Vorhabens nicht zu erwarten. Eine unmittelbare Inanspruchnahme von Flächen des Schutzgebietes erfolgt nicht.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden seitens der unteren Naturschutzbehörde keine artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen innerhalb des Geltungsbereiches benannt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei der Vorbereitung und Durchführung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird in die Satzung aufgenommen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist die Baufeldfreimachung außerhalb der gesetzlichen Brutzeit durchzuführen. Darüber hinaus wird eine Heckenpflanzung sowie die Anlage einer Obstwiese festgesetzt, die zur Eingrünung des Ortsrandes sowie zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes beitragen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes „Limbacher Teiche“ nicht zu erwarten.

Gewässerschutz

Der Standort des Vorhabens befindet sich in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Das Vorhaben befindet sich nicht im Bereich festgesetzter Überschwemmungsgebiete oder überschwemmungsgefährdeter Gebiete.

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 Meinsdorf sollen insbesondere Bestandteil dieser Bauleitplanung werden:

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

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

7.1. Allgemeines

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

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

Ein Grundstück liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil,

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

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

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

8.1. Allgemeines

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

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

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

8.2. Zulässigkeitsvoraussetzungen und Einfügungsgebot

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

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

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

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

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

8.3. Verfahren

Bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden (vereinfachtes Verfahren). Die Gemeinde Callenberg hat am 31.03.2026 die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3 BauGB für einen Teil des Flurstücks 147 der Gemarkung Meinsdorf beschlossen.

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

Träger öffentlicher Belange

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

Nachbargemeinden:

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

Auch wird der Entwurf der Ergänzungssatzung im Internet veröffentlicht und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Gemeinde Callenberg beabsichtigt die Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Langenberger Straße, Teilflurstück 147 Gemarkung Meinsdorf gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen. Die Bekanntmachung der Satzung erfolgt in entsprechender Anwendung des § 10 Abs. 3 BauGB. Danach ist der Beschluss über die Satzung ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft. Ergänzungssatzungen sind genehmigungsfrei.

8.4. Städtebauliche Begründung zu der Einbeziehungsfläche

Die Einbeziehungsfläche schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an, befindet sich planungsrechtlich jedoch derzeit noch im Außenbereich. Durch die bestehende Bebauung wird die Fläche bereits von zwei Seiten räumlich gefasst. Die Abgrenzung zum Außenbereich erfolgt durch eine gedachte Verlängerung der hinteren Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Langenberger Straße 9a und 11a. Eine Prägung durch den angrenzenden Bereich ist vorhanden.

Mit Ihrer Einbeziehung in den Innenbereich wird dieser sinnvoll ergänzt, ohne dass eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich erfolgt oder andere städtebaulich oder landesplanerische Ziele und Grundsätze verletzt werden. Es besteht keine Entwicklung in die freie Landschaft. Eine Bebauung entlang der Langenberger Straße – auch in 2. Reihe - ist bereits vorhanden.

Die Fläche ist von der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzung her als zu einer Wohngebietsfläche zugehörig zu bewerten. Mit der Bebauung von einem Gebäude wird der ländlich geprägte Bereich sinnvoll ergänzt, die städtebauliche Ordnung bleibt gewahrt.

Die verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche (Flurstück 147) ist gesichert. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über das Flurstück 151, das unmittelbar an die öffentlich gewidmete Langenberger Straße anschließt. Beide Flurstücke befinden sich im Eigentum desselben Grundstückseigentümers, sodass die dauerhafte Erschließung rechtlich gesichert ist. Zur Herstellung der erforderlichen Zufahrt ist der Rückbau eines Nebengebäudes an der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 151 vorgesehen. Dadurch wird eine direkte und uneingeschränkte Anbindung des Flurstücks 147 an die Langenberger Straße ermöglicht. Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen und herzustellen.

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

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

8.5. Begründung zu den textlichen städtebaulichen Festsetzungen

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

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Auf der Ergänzungsfläche (Teil des Flurstücks 147, Gemarkung Meinsdorf) ist ausschließlich der Bau eines einzelnen Wohngebäudes zulässig. Die zulässige Bauweise, Geschosszahl, Nutzungsart und Grundstücksgröße richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt und das aufgelockerte Erscheinungsbild des Gebietes erhalten bleibt.

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

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das Grundstück wird eine verbindliche Baugrenze festgesetzt. Die Verlängerung der Gebäudekanten der Gebäude Flurstück 171/5 (Wohnhaus Langenberger Straße Nr. 11a) markiert die maximal zulässige Ausdehnung der Bebauung in Richtung Außenbereich. Die tatsächliche Anordnung des geplanten Wohngebäudes wird dabei leicht eingeschränkt, um den bestehenden Verlauf der Nachbarbebauung zu berücksichtigen und eine harmonische Eingliederung in die Umgebung zu gewährleisten.

Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Erhalt des Baumbestandes

Im Bereich des Flurstücks 147 Gemarkung Meinsdorf befindet sich eine Baumreihe. Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölze entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze sind dauerhaft zu erhalten. Die zu erhaltenden Baumbestände sind während der Bauphase zu schützen.

Hierbei sind die einschlägigen Vorgaben der DIN 18920:2014-07 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden und einzuhalten.

Ein Baum an der östlichen Grundstücksgrenze weist erhebliche Schäden und eine deutlich verminderte Vitalität auf, sodass ein dauerhafter Erhalt nicht gewährleistet werden kann. Aus diesem Grund wird dieser Baum nicht als zu erhaltend festgesetzt.

Die Festsetzung zum Erhalt des vorhandenen Baumbestandes dient der Sicherung prägender Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes sowie der Einbindung der geplanten Bebauung in das bestehende Landschaftsbild. Darüber hinaus leisten die vorhandenen Gehölze einen wichtigen Beitrag zum Naturhaushalt, insbesondere für das Mikroklima, den Wasserhaushalt und die biologische Vielfalt.

A1 Heckenpflanzung

Auf der festgesetzten Grünfläche A1 entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 147 Gemarkung Meinsdorf ist auf einer Fläche von ca. 100 m² eine geschlossene, freiwachsende Hecke auf einer Länge von ca. 34 m und einer Breite von ca. 3 m anzulegen. Zur Pflanzung sind ausschließlich gebietsheimische, standortgerechte Arten des sächsischen Vorkommensgebiets II mit nachweislich genetischem Ursprung in dem betreffenden Gebiet oder Obstgehölze ausschließlich alter Obstsorten zulässig.

Für Baumpflanzungen sind mindestens 2 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm zu verwenden. Sie sind mit einem Abstand von mindestens 6 - 10 m zueinander zu pflanzen. Für Strauchpflanzungen sind mindestens 2 x verpflanzte Sträucher mit mindestens 3 Trieben und einer Höhe von 60 - 100 cm zu verwenden. Zur Entwicklung einer Hecke sind die Sträucher innerhalb einer Reihe mit 1,5 m Abstand zueinander zu pflanzen, wobei ein Reihenabstand von 1 m einzuhalten ist.

Die Pflanzung ist spätestens mit Beginn von Bauarbeiten auf der Ergänzungsfläche durchzuführen und der unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme anzuzeigen. Abgängige Pflanzungen sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Die Hecke ist in Zeitabständen von etwa 10 bis 25 Jahren abschnittsweise und ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar auf den Stock zu setzen.

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

A2 Entwicklung einer artenreichen Frischwiese mit Obstbaumpflanzungen

Der in der Planzeichnung mit A2 festgesetzte Grünfläche auf dem Flurstück 151 Gemarkung Meinsdorf ist als artenreiche Frischwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebietes 20 „Sächsisches Löss- und Hügelland“ zu verwenden. Die Wiesenfläche ist extensiv zu bewirtschaften; sie darf maximal 2 x jährlich gemäht werden, wobei die erste Mahd frühestens zwischen dem 01. und 15. Juni zulässig ist. Das anfallende Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln sowie von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Auf der Grünfläche A2 sind mindestens vier hochstämmige Obstgehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Abstand von etwa 10 m anzupflanzen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10–12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden. Abgängige Bäume sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Zur Pflanzung sind ausschließlich alte, regionaltypische Obstsorten der Pflanzenliste zulässig. Die Pflanzung ist spätestens mit Beginn von Bauarbeiten auf der Fläche durchzuführen und der unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme anzuzeigen.

Durch die Entwicklung einer artenreichen Frischwiese mit Obstbäumen wird die Strukturvielfalt erhöht und ein Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Insbesondere Insekten, Brutvögel sowie Fledermäuse profitieren von dem verbesserten Nahrungsangebot und den zusätzlichen Habitatstrukturen. Gleichzeitig trägt die extensive Bewirtschaftung zur Entwicklung einer artenreichen Vegetation bei und verbessert die Biotopvernetzung. Die Obstbaumpflanzungen leisten einen Beitrag zur Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes sowie regionaltypischer Obstsorten.

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

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

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

Bauzeitenregelung (Artenschutz Vermeidungsmaßnahme)

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

Maßnahmen zum Klimaschutz und Niederschlagswasserbewirtschaftung

Neben den allgemeinen Anforderungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Nutzung einer bereits siedlungsnahen Fläche werden ergänzend Maßnahmen zum Klimaschutz in die Satzung aufgenommen. Die Festsetzungen dienen dem vorsorgenden Klimaschutz, der Klimaanpassung sowie einem nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser. Ziel ist es, die Auswirkungen der zusätzlichen Flächenversiegelung auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren und die bestehenden Entwässerungssysteme zu entlasten.

Regenwasserzisterne

Zur Minderung nachteiliger Auswirkungen neuer Versiegelungen und zur Unterstützung eines nachhaltigen Regenwassermanagements wird festgesetzt, dass auf dem Grundstück eine Regenwasserzisterne zu errichten ist. Der Einbau von Retentionsanlagen auf dem Grundstück soll vorrangig im Bereich unterhalb den befestigten Flächen erfolgen, um den gewachsenen Boden im Baufeld zu erhalten.

Die Festsetzung zur Errichtung einer Regenwasserzisterne gewährleistet die Rückhaltung und Nutzung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers. Durch das zwangsentleerte Rückhaltevolumen wird der Oberflächenabfluss zeitlich verzögert und die Einleitung in die öffentliche Kanalisation reduziert. Gleichzeitig kann das gespeicherte Niederschlagswasser beispielsweise zur Gartenbewässerung und für den Erhalt der geplanten Pflanzungen genutzt werden. Das Rückhaltevolumen und die technische Ausführung sind im Rahmen des Bauantrags nach den anerkannten Regeln der Technik nachzuweisen.

Die Einleitbedingungen von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal der WAD GmbH ist vorher vertraglich zu bestimmen.

Dachbegrünung

Ergänzend wird für geeignete Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Die extensive Begrünung der Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports verbessert den Rückhalt und die Verdunstung von Niederschlagswasser, wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus und trägt zur Minderung sommerlicher Aufheizung bei. Darüber hinaus werden Lebensräume für Pflanzen und Insekten geschaffen.

wasserdurchlässiger Bauweise

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind Wege, Zufahrten und Stellplatzflächen soweit technisch möglich in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Hierdurch werden die natürlichen Bodenfunktionen teilweise erhalten und die Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser gefördert. Insgesamt sichern die Festsetzungen eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Plangebietes und tragen dazu bei, die Anforderungen an eine klimaangepasste und ressourcenschonende Bauweise angemessen zu berücksichtigen.

8.6. Versorgung und Entsorgung

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

Trinkwasser

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

Der Trinkwasseranschluss kann mittels einer ausreichend dimensionierten Hausanschlussleitung von der Versorgungsleitung DN 100 GG erfolgen. Die bestehende Trinkwasserleitung liegt jedoch abseits der Langenberger Straße im privaten Bereich.

Ein Anschluss an diese Trinkwasserleitung setzt voraus, dass der zukünftige Grundstückseigentümer gegenüber dem Verband den Nachweis erbringt, dass die zur trinkwasserseitigen Erschließung des Grundstückes notwendige Inanspruchnahme von Flurstücken Dritter durch ein Leitungsrecht dauerhaft gesichert ist. Die dauerhafte Sicherung der Leitungsrechte obliegt dem zukünftigen Grundstückseigentümer. Dies betrifft sowohl die Anbindung an die o.g. Versorgungsleitung DN 100 GG als auch die weiterführende Hausanschlussleitung bis zum geplanten Einfamilienhaus. Der zukünftige Grundstückseigentümer muss hierzu beim RZV einen Antrag auf Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung stellen.

Da sich die Flurstücke 151 und 147 im Eigentum desselben Grundstückseigentümers befinden, ist die Inanspruchnahme des Flurstücks 151 für die Führung der Trinkwasserleitung und damit die erforderliche Erschließung des Grundstückes dauerhaft rechtlich und tatsächlich gesichert.

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

Da der Anschluss auf Grund der örtlichen Einordnung des Gebäudes und der geplanten Hauseinführung im Zuge der weiteren Planung eine Länge von 20 m überschreitet, wird der RZV die Errichtung eines Wasserzählerschachtes fordern. Der hierfür erforderliche Wasserzählerschacht ist im unmittelbaren Bereich der aktuellen Leitungstrasse auf dem Flurstück 151 zu errichten. Die hierfür erforderliche Inanspruchnahme des Flurstücks 151 ist gegenüber dem RZV als Nachweis zu erbringen.

Der RZV weist darauf hin, dass mittelfristig die entlang der Langenberger Straße in Meinsdorf verlaufende Trinkwasserleitung erneuert und aus dem privaten Grundstücksbereich in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden soll.

Löschwasserbereitstellung, Brandschutz

Im Bestand vorhandene und zukünftige Nutzungen und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Die Gemeinde hat dafür Sorge zu tragen, dass eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende, ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschatz) sichergestellt ist und hat dies zu bestätigen (vgl. §6 SächsBRKG / §14 SächsBO i. V. m. Pkt. 14 VwVSächsBO).

Grundsätzlich muss für die vorgesehene Nutzung als WA in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W405 und der vorhandenen bzw. zu erwartenden planerischen Grundlagen zur Sicherung des Grundschatzes ein mindestens vorzuhaltender Löschwasserbedarf von 48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden vorhanden sein. Es können alle geeigneten (= erreichbaren) Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m herangezogen werden. Eine Kombination verschiedener Möglichkeiten (z. B. Hydranten / geeignete Fließgewässer / Zisternen / Löschteiche / etc.) ist zulässig, sofern mindestens 24 m³/h entnommen werden können, geeignete Entnahmestellen vorhanden sind und die Feuerwehr entsprechend ausgestattet ist.

Die geforderte Löschwassermenge von 48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden kann gemäß Schreiben des Gemeindeführers vom 19.04.2026 vollständig aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Der Unterflurhydrant gegenüber der Dorfstraße 2 in Meinsdorf liegt in der Grünfläche ca. 142 m vom Flurstück 147 entfernt und liefert nach Rücksprache mit dem RZV eine Wassermenge von 50 m³/h bei einem Nenndruck von 1,5 bar. Der geforderte Löschwasserbedarf nach DVGW - Abb. W 405 kann somit für den 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 Grundstücks erfolgt über die öffentlich gewidmete Langenberger Straße. Demnach erscheint die grundsätzliche öffentliche Erschließung der Planfläche aktuell als gesichert. Eine detaillierte Nutzung und Führung im Einzelnen im Planbereich wird im weiteren Verlauf anhand der tatsächlichen Planung (insbesondere Abstand des Gebäudes zu öffentlichen Verkehrsflächen) geklärt.

Abwasser / Niederschlagswasser

Das betroffene Flurstück 147 der Gemarkung Meinsdorf 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 vorgesehen.

Der Anschluss der Grundstücksentwässerung an den Mischwasserkanal der WAD GmbH in der Langenberger Straße ist bei Querung privater Grundstücke Dritter möglich, jedoch muss die Anschlussleitung vom Antragssteller selbstständig errichtet werden. Hierbei sind geltende DIN-Normen und technische Regelwerke zu beachten. Die fachliche Abnahme des Anschlusses und anschließende Inbetriebnahme erfolgen durch die WAD. Einleitbedingungen, Einleitstelle und sonstige Nebenbestimmungen sind vertraglich mit der WAD GmbH zu regeln.

Alternativ besteht die Möglichkeit, dass vollbiologisch gereinigtes Abwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Voraussetzung dafür ist der Nachweis der Geeignetheit des Untergrundes mittels einer Standortuntersuchung/ Sickertest. Untersuchungen zu Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sind in dem Horizont vorzunehmen, in dem die Versickerung erfolgen soll (geplanter Versickerungshorizont).

Die Versickerung von biologisch gereinigtem Abwasser ins Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8 und 9 WHG. Diese ist unter Beifügung prüffähiger Antragsunterlagen in der unteren Wasserbehörde des Landkreises Zwickau zu beantragen. Errichtung und Betrieb einer abflusslosen Sammelgrube für häusliches Abwasser ist wasserrechtlich genehmigungsfrei.

Nach den vorliegenden hydrogeologischen Verhältnissen ist die Durchlässigkeit des Untergrundes gering. Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist daher voraussichtlich nicht möglich. Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Verbesserung des natürlichen Wasserhaushaltes wird innerhalb des Plangebietes die Errichtung einer Regenwasserzisterne mit Retentionsvolumen festgesetzt. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zwischenzuspeichern und gedrosselt in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Die Bemessung und Ausführung der Grundstücksentwässerung erfolgen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie den Vorgaben der WAD GmbH.

Soweit die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen, soll unbelastetes Niederschlagswasser von Terrassen, Stellplätzen oder sonstigen befestigten Flächen möglichst breitflächig über die bewachsene Bodenzone versickert werden. Grundstücke Dritter dürfen hierbei nicht beeinträchtigt werden.

Die Planung trägt damit den wasserwirtschaftlichen Anforderungen des § 70 SächsWG sowie den allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG Rechnung. Durch die festgesetzte Regenwasserrückhaltung und die Dachbegrünung von Nebengebäuden, Garagen und Carports wird das natürliche Rückhaltevermögen gestärkt und der Oberflächenabfluss vermindert. Die weitergehenden technischen Anforderungen, insbesondere nach den einschlägigen DWA-Regelwerken und DIN-Normen, sind im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu beachten.

Das LfULG weist darauf hin, dass für die Bemessung von Anlagen zur Niederschlagsversickerung das aktuelle Arbeitsblatt DWA-A 138-1 in der Fassung von Oktober 2024 zugrunde zu legen sowie die hierin genannten qualitativen Untergrundanforderungen und quantitativen Planungsgrundsätze zu beachten sind. Zudem wird auf das Merkblatt zu den Anforderungen an den Inhalt von Anträgen zur dezentralen Abwasserbeseitigung durch Versickerung von vorgereinigtem häuslichem Abwasser und Hinweise zur Erstellung der Antragsunterlagen, RP Chemnitz – Umweltfachbereich (Stand: Januar 2005) verwiesen.

Nach DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138-1 sind folgende fachlichen Anforderungen an den Untergrund zu beachten:

- Ausschluss schädlicher Bodenveränderungen/Schadstofffreiheit
- Versickerungsfähigkeit in der avisierten Schicht
- Einhaltung des Mindestabstandes zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) bzw. ausreichend großer Sickerraum.

Informationen zur nachhaltigen Regenbewirtschaftung gibt folgende Broschüre unter: <https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/41613>. Zudem wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Versickerung in den Untergrund keine Verschleppung/Mobilisierung von Schadstoffen im Bereich von Auffüllmassen sowie Instabilitäten des Untergrundes infolge Auswaschungs- und Setzungserscheinungen verursachen darf.

Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom ist gesichert; der Anschluss des geplanten Einfamilienhauses kann ausgehend von der vorhandenen Niederspannungsleitung, Flurstück 151 erfolgen. Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich jedoch erst nach dem Erhalt bestätigter Bebauungspläne und der dazugehörigen Leistungsanmeldungen durch

die entsprechenden Baulastträger oder Anschlussnehmer. Erschließungsinvestitionen auf der Grundlage der Ergänzungssatzung werden durch die Netzregion SüdSachsen der MITNETZ STROM nicht durchgeführt.

Angrenzend an den geplanten Baubereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden. Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten.

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

Gasversorgung

Im Bereich des ausgewiesenen Flurstücks betreibt die inetz GmbH keine Leitungen und Anlagen der Gasversorgung. Im näheren Umfeld des Flurstücks ist jedoch ein ausreichend dimensioniertes Gasversorgungsnetz vorhanden, sodass eine gasseitige Erschließung des geplanten Vorhabens entsprechend der angezeigten Nutzungsstruktur grundsätzlich möglich ist. Die Herstellung des Anschlusses erfolgt auf Grundlage der Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) sowie der hierzu geltenden ergänzenden Bedingungen des Netzbetreibers.

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

Abfallentsorgung

Eine grundstücksnahe Entsorgung des zukünftigen Wohnobjektes kann an der Langenberger Straße erfolgen, da die Zufahrt mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gefahrlos möglich ist. Weitere Hinweise zum Abfallentsorgung sind in Kapitel 11 beschrieben.

Telekommunikation

Am Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Im Bereich des Flurstückes 151 befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom. Es handelt sich um den Hausanschluss für das Haus Nr. 15.

Die Deckung der TK-Linien beträgt in der Regel 0,3 m – 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m – 1,2 m im Fahrbahnbereich. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der

ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Zur Versorgung des neu zu errichtenden Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Es sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich eventuell geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Die Telekom bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

9. Belange des Umweltschutzes, Eingriffsregelung

9.1. Umweltverhältnisse

Für Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bei einem Geltungsbereich von ca. 1.275 m² ist im Gegensatz zu den Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Ebenso ergibt sich aus der geplanten Wohnbebauung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP- Pflicht). Jedoch ist nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 BauGB bestehen.

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

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

Nutzungs- und Biotopstrukturen

Das Plangebiet, ein ehemaliger Sportplatz, ist aktuell verpachtet und wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Entlang der östlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich eine Baumreihe, die als natürliche Abgrenzung dient; Nachpflanzungen wurden bereits durchgeführt. Weitere gliedernde Elemente innerhalb der Vorhabenfläche sind nicht vorhanden.

Die intensiv genutzte Grünlandfläche 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 „artenarmes, intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte“ (BTC 06.03.200, BTLNK 41 300) 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 Bäume entlang der Grundstücksgrenze werden erhalten.

In Abstimmung mit dem privaten Grundstückseigentümer ist vorgesehen, auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 147, an der westlichen Grenze auf einer Fläche von ca. 100 m² eine artenreiche, standortgerechte Hecke anzupflanzen. Auf dem angrenzenden Flurstück 151 Gemarkung Meinsdorf ist eine artenreiche Wiese zu entwickeln. Zusätzlich sind mindestens vier Obstbäume zu pflanzen. Diese Maßnahmen können einen naturschutzrechtlichen Ausgleich gemäß BNatSchG sicherstellen.

Geologie und Boden

Die geologischen Verhältnisse des Plangebietes werden durch das Sächsische Granulitmassiv geprägt und beeinflussen die Ausbildung der anstehenden Böden maßgeblich. Im Plangebiet stehen unter geringmächtigen Bodenbildungen und nicht auszuschließenden Auffüllungen Quarzite, Quarzitschiefer und Gabbros an. Das Vorkommen geringmächtiger quartärer Lehmbedeckungen (Fließlehm, Lößlehm) kann nicht ausgeschlossen werden. Die beschriebenen Festgesteine sind im oberflächennahen Bereich zersetzt bzw. unterschiedlich stark verwittert. Dem Festgesteinszersatz sind Lockergesteinseigenschaften zuzuordnen.

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern sowie Vorsorge gegen nachteiligen Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Der ehemalige Sportplatz wird aktuell als Grünland bewirtschaftet. Es ist somit davon auszugehen, dass im Vorhabenbereich natürlich gewachsene Böden anliegen. Gemäß den amtlichen Bodenkarten (BK 50) des iDA-Datenportals Sachsen liegt im Vorhabenbereich überwiegend Braunerde-Parabraunerde an.

Die Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen wird gemäß dem iDA-Portal für die natürliche Bodenfruchtbarkeit und die Filter- und Pufferfähigkeit für Schadstoffe als mittel (Stufe III) und für das Wasserspeichervermögen als gering (Stufe II) eingestuft. Böden mit besonderen Eigenschaften oder einer Archivfunktion werden nicht ausgewiesen. Gemäß Stellungnahme des Umweltamtes ist den Böden im geplanten Geltungsbereich der Ergänzungssatzung eine insgesamt geringe bis mittlere Wertigkeit zuzuordnen.

Die Empfindlichkeit des Bodens wird unter anderem anhand der Erosionsgefährdung durch Wasser bewertet, die auf dem Flurstück mit Stufe 4 nach DIN 19708 als hoch eingestuft wird. Die geplanten Anpflanzungen standortgerechter Gehölze tragen zur Aufwertung der Bodenfunktionen bei.

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

Im geplanten Baubereich sind laut Sächsischem Altlastenkataster keine Altlastenverdachtsflächen registriert. Werden im Rahmen des Bauvorhabens, insbesondere bei tiefbautechnischen Maßnahmen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt (z. B. organoleptische Auffälligkeiten des Bodenaushubes) oder verursacht, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich dem Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Zwickau anzuzeigen.

Oberflächenwasser, Grundwasser

Hydrogeologisch ist in den rolligen Bereichen der Deckschichten und der Verwitterungszone des Festgesteins ist eine oberflächennahe Grundwasserführung aus dem Zwischenabfluss möglich. Dieses Wasser folgt dem morphologischen Gefälle in Richtung natürlicher Vorflut. Der Zwischenabfluss unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. In Trockenperioden können auch ungesättigte Verhältnisse in diesem Horizont vorkommen.

Die anstehenden bindigen Substrate (Gehängelehm, Lösslehm) stellen aus hydrogeologischer Sicht Grundwassergeringleiter bis -stauer dar und sind für Versickerungsvorhaben kritisch zu bewerten. Das anstehende Festgestein bildet einen Kluftgrundwasserleiter aus. Grundwasser zirkuliert hier auf hydraulisch wirksamen Trennflächen, wie z. B. offenen Klüften und Störungen. Je nach Durchtrennungsgrad des Gebirges kann die Grundwasserführung im Bereich des klüftigen Festgesteins kleinräumig stark variieren.

Die Durchlässigkeit des Grundwasserleiters wird gemäß iDA des LfULG als gering ($k_f \approx 10^{-9}$ m/s bis $\approx 10^{-7}$ m/s) eingeschätzt. Wasserbewegung und Schadstofftransport erfolgen daher sehr langsam, und die Fläche ist nur eingeschränkt für Versickerung geeignet.

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

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

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

Klima, Klimaschutz

Allgemeine Daten

Nach Angaben des Deutschen Wetterdienstes, Wetteramt Dresden, beträgt die langjährige, mittlere Jahressumme der Niederschläge im Plangebiet 640 - 780 (800) mm/Jahr, was in etwa dem Landesdurchschnitt entspricht. Das langjährige mittlere Jahresmittel der Lufttemperatur für die Höhenstufe 300 m beläuft sich auf 8,1 ° Celsius.

Bei winterlichen Hochdrucklagen bilden sich in den Tallagen des Gemeindegebietes gelegentlich Kaltluftseen mit dichtem Nebel, wobei dann die Gefahr von Inversionen besteht. Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis West (Flächennutzungsplan der Gemeinde Callenberg).

Geländeklima

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

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

Klimaschutz und Klimaanpassung

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

- Nutzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Wege (z. B. Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster).
- Schotter- und / oder Kiesgärten sind unzulässig.
- Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik.
- Extensive Dachbegrünung von Nebengebäuden (Carports, Gartenhäuser) zur Kompensation von Versiegelung und für den Artenschutz.
- Einbau von Kombi-Zisternen zur Regenwasserrückhaltung, vorzugsweise unter befestigten Flächen, um Boden zu schonen.
- Bau des Wohngebäudes in nachhaltiger, ressourcenschonender Bauweise mit klimafreundlicher Haustechnik; die energetische Gebäudehülle erfüllt die aktuelle Wärmeschutzverordnung.

Immissionsschutz

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

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

Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung

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

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

9.2. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen

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

Schonung vorhandener Vegetation

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

Reduzierung der Flächenversiegelung

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Wege und Terrassen.
- Konzentration der baulichen Nutzung auf bereits genutzte oder geringwertige Flächen.

Minimierung von Eingriffen in wertvolle Biotope

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

Schonender Umgang mit Boden

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

Wasserschutz

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

Immissionsschutz

- Alle eingesetzten Maschinen und Geräte müssen den Anforderungen der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen.
- Betriebszeiten von lärmintensiven Geräten sind gemäß § 7 Abs. 1 32. BImSchV zu gestalten.

- Orientierung an den gebietsbezogenen Immissionsrichtwerten für ein allgemeines Wohngebiet (tagsüber 55 dB(A), nachts 40 dB(A)).
- Lärmintensive Tätigkeiten sind auf die Tageszeit von 07:00 bis 20:00 Uhr zu beschränken.

Landschaftsverträgliche Gestaltung

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

Zeitraumsteuerung und Bauphasenplanung

- Bauarbeiten außerhalb sensibler Vegetations- oder Brutzeiten.

9.3. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung verändert aufgrund der erfolgenden Neuversiegelung von Bodenoberfläche durch die Errichtung von Gebäuden, Stellflächen und Zuwegungen die vorliegende Grundfläche in Gestalt und Nutzung derart, dass sowohl die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts als auch das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden. Somit stellt die Aufstellung der „Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Langenberger Straße Teilflurstück 29/6, Gemarkung Meinsdorf“ einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 SächsNatSchG dar.

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsmaßnahmen) und unvermeidbare Beeinträchtigungen gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Der Verursacher eines Eingriffs, also der Vorhabensträger, hat für die Folgen des Eingriffes aufzukommen. Er muss die Planung, Finanzierung und Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sicherstellen. Daher obliegt ihm auch, die erforderlichen Unterlagen zur naturschutzfachlichen Prüfung vorzulegen.

Im Folgenden werden die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft bewertet und der daraus resultierende Ausgleichsbedarf abgeleitet. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in einer argumentativen, einzelfallbezogenen Betrachtung. Hierbei wird der aktuelle Zustand der Fläche (Ist-Zustand) und der geplante Zustand nach Durchführung des Vorhabens (Soll-Zustand) hinsichtlich der voraussichtlichen Versiegelung, der Nutzungseingriffe und anderer relevanter Veränderungen gegenübergestellt.

Diese Vorgehensweise ermöglicht eine praxisgerechte und nachvollziehbare Ableitung des erforderlichen Ausgleichs, ohne den Formalisierungsgrad unnötig zu erhöhen, und stellt sicher, dass Eingriffe in Natur und Landschaft angemessen kompensiert werden.

Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes:

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

Die Vorhabenfläche umfasst einen ehemals als Sportplatz genutzten Bereich, der gegenwärtig als landwirtschaftliches Grünland (BTC 06.03.300, BTLNK 41 300) bewirtschaftet wird. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung entlang der Langenberger Straße an. Aufgrund der intensiven Nutzung besitzt der Bereich nur eine geringe Bedeutung für Arten- und Biotopschutz (Ausgangswert AW = 8).

Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine bestehende Laubbaumreihe, die überwiegend aus älteren, prägenden Gehölzen besteht. Diese Bäume werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt und sind im Zuge der geplanten Baumaßnahmen dauerhaft zu schützen. Beeinträchtigungen, insbesondere durch Bautätigkeiten im Wurzel- und Kronenbereich, sind zu vermeiden. Ein Einzelbaum an der östlichen Grundstücksgrenze weist bereits erhebliche Schäden auf und wird daher nicht als zu erhaltend festgesetzt.

Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen:

Durch die Errichtung des Gebäudes einschließlich Terrasse, Stellplätzen und Garage ist eine maximale Neuversiegelung von etwa 486 m² (Baugrenze) möglich. Die Versiegelung bisher unbebauter Flächen führt zu einem dauerhaften Verlust natürlicher Bodenfunktionen und damit zu Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere der Speicher- und Regelungsfunktionen des Bodens. Infolge der Versiegelung ist zudem mit einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung sowie einer Zunahme des Oberflächenabflusses zu rechnen.

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

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

Die zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft notwendigen Maßnahmen 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 den Flurstücken 147 und 151 Gemarkung Meinsdorf (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 westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 147 Gemarkung Meinsdorf ist zur Randeingrünung auf einer Fläche von ca. 100 m² eine geschlossene, freiwachsende Hecke auf einer Länge von ca. 34,0 Metern und einer Breite von ca. 3 Metern anzulegen (siehe Kapitel 8.5).

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*)
Zweiggriffliger 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 Entwicklung einer artenreichen Frischwiese mit Obstbäumen

Die in der Planzeichnung mit A2 festgesetzte Grünfläche auf dem Flurstück 151 der Gemarkung Meinsdorf ist als artenreiche Frischwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf der Grünfläche sind mindestens vier hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Kapitel 8.5).

Folgende Arten sind im Bereich der geplanten Bebauung zu verwenden (Hochstamm, Stammumfang mindestens 10–12 cm):

Apfelsorten: Antonowka, Boikenapfel, Boskoop, Charlamowsky, Harberts Renette, Jakob Fischer, Lausitzer Nelkenapfel, Prinz Albrecht von Preußen, Rote Sternrenette.

Birnensorten: Gute Graue, Petersbirne, Phillipsbirne, Prinzessin Marianne.

Kirschsorten: Büttners Rote Knorpel, Dönissens Gelbe Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche.

Pflaumensorten: Hauszwetschge, Kirkespflaume, Ontariopflaume, Oullins Reneklode, Zarenpflaume.

Die Maßnahmen A1 und A2 stehen in einem räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort und tragen zum Ausgleich der durch die geplante Bebauung entstehenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Eingriffe durch die festgesetzten Maßnahmen angemessen kompensiert werden können.

Tabelle 5: Ausgangswert und Wertminderung der Biotoptypen, biotopbezogener Ausgleich

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Biotoptypen-Code	Biotoptypen- bezeichnung (vor Eingriff)	Biotoptypen- wert (BW)	Biotoptypen- Code	Biotoptypen- bezeichnung (nach Eingriff)	Planwert (PW)	Differenzwert (DW), (Sp.4-7)	Fläche (m ² / ha)	WE Wertminderung (Sp. 8x9)	WE Wertsteigerung (Sp. 8x9)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichs-/ (Ersatz) bedarf bzw. - überschuss
FE1	41 300 06.03.200	artenarmes, intensiv genutztes Dauergrün- land frischer Standorte	8	91 200 11.06.110	max. Versiegelung (Wohnbebauung)	0	-8	486 m ² 0,048 ha	3.888 0,388	---	A	---
				65 100 02.02.120	Mittelhecke mit Saum- streifen beidseitig	20	+12	100 m ² 0,01 ha	---	1.200 0,12		
				41 200 06.02.000 62 xxx 02.02.420	artenreiche Frischwiese mit 4 Obstbäumen	22	+14	200 m ² 0,02 ha		2.800 0,28		
									3.888	4.000		Σ= +112 Σ= +0,011

10. Artenschutz

Rechtsgrundlagen

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

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

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

Vorkommen relevanter Arten im Umfeld des Geltungsbereiches

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

Wie bereits beschrieben befindet sich in ca. 400 m Entfernung das Europäische Vogelschutzgebiet „Limbacher Teiche“. Die Umgebung der Vorhabenfläche ist von extensiv genutzten Wiesen- und Ackerflächen geprägt, die als Ausweichhabitate für die im SPA-Gebiet vorkommenden Arten zur Verfügung stehen.

Vermeidung

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Vorbereitung und Durchführung sämtlicher Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu beachten. Sollten im Zuge der Umsetzung geschützte Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffen sein, sind die erforderlichen Maßnahmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

Fazit

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

11. Hinweise zum Bauvorhaben

Abfall

Der Landkreis Zwickau betreibt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger die Abfallentsorgung als öffentliche Einrichtung und ist öffentlich-rechtlich tätig. Die Abfallentsorgung des Landkreises Zwickau umfasst gemäß § 4 Abs. 1 der Satzung des Landkreises Zwickau über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Zwickau (Abfallwirtschaftssatzung 2019 - AWS 2019) Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Haushaltsabfällen und haushaltsähnlichen Gewerbeabfällen, das Einsammeln und Befördern von überlassungspflichtigen Haushaltsabfällen und haushaltsähnlichen Gewerbeabfällen sowie die Überlassung der eingesammelten und beförderten überlassungspflichtigen Haushaltsabfälle und haushaltsähnlichen Gewerbeabfälle an den Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen, soweit der Landkreis diese dem Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen zur Verwertung, Lagerung und Behandlung zu überlassen hat. Der Landkreis beauftragt nach § 4 Abs. 2 AWS 2019 Dritte mit der Erfüllung seiner Pflichten zur Abfallentsorgung in dem von ihm bestimmten Umfang.

Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbesondere der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) und der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze und Verordnungen zu entsorgen (Verwertung / Beseitigung). Dabei sind diese entsprechend § 9 KrWG separat zu erfassen. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung.

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

Bodenschutz, Baugrund, Geogefahren, Geodaten

Erforderliche Geländeregulierungen sind aus Gründen des Bodenschutzes auf das notwendige Minimum zu beschränken. Gemäß § 202 BauGB gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet wieder sinnvoll zuzuführen.

Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG liegen im Umfeld des Plangebietes Bodenaufschlüsse vor. Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, 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 ggfs. Niederschlagswasser versickert werden soll, ist die Wasseraufnahmefähigkeit und Durchlässigkeit des Untergrunds mittels Sickertests ortskonkret zu ermitteln. Für Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 [in der Fassung von Oktober 2024](#) 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 - SächsHohlrVO) 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 Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach Erkenntnissen des LfULG in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

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 Kubik-meter 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](https://climate-data.org)

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR): [Wohnungsmarktprognose 2030. Bonn, 2015 sowie Fortschreibungen der regionalisierten Wohnungsmarktprognose.](#)

GEMEINDE CALLENBERG (2004): Flächennutzungsplan

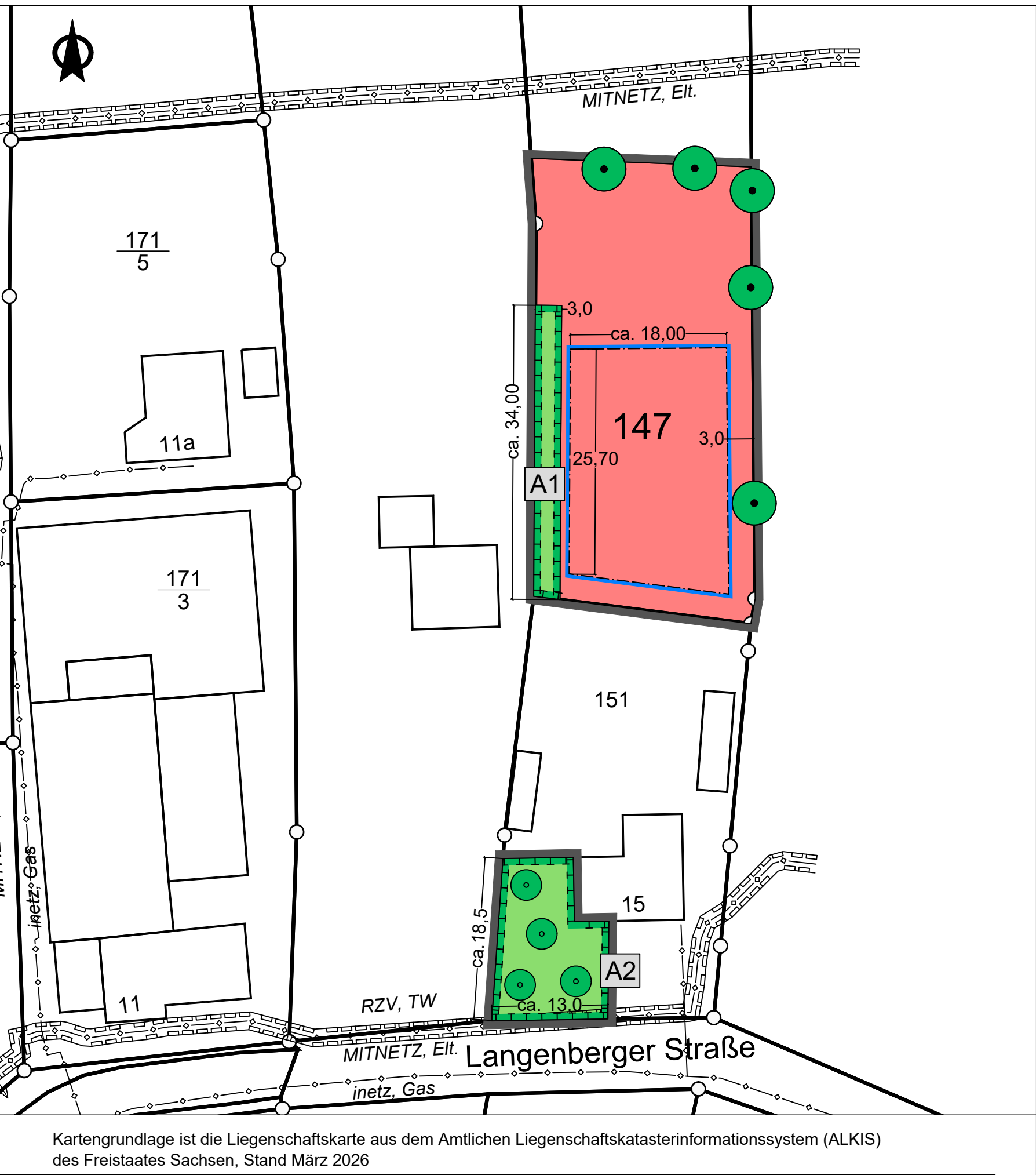
REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2024): Regionalplan Region Chemnitz

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



Planzeichenerklärung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung
- Ergänzungsfläche § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Baugrenze
- Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- A1 Pflanzung einer freiwachsenden Hecke
- A2 Anpflanzung von Obstbäumen
- Erhalt Bäume

Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- Gebäude, Bestand
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bemassung (in Meter)
- Höhenlinien
- Höhenlinie
- Versorgungsleitung, unterirdisch
- Trinkwasserleitung (RZV)
- Stromkabel (MITNETZ Strom)
- Gasleitung (inetz)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl.2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist.

Hinweise

- Mutterboden: Gemäß § 202 BauGB gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen (z.B. zur Geländegestaltung). Sonstige nichtbelastete Erdmassen der Ablagerungen oder des Aushubes sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben. Zeigen sich im Rahmen der geplanten Tief-/ Baumaßnahmen organoleptische (Sicht, Geruch) Auffälligkeiten im Boden, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes unverzüglich dem Referat Umwelt und Forst, SG Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz im Landratsamt Zwickau anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.
- Bodenschutz: Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a BauGB auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei Bauausführungen ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass gemäß den Forderungen des § 4 BBodSchG schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes und des Erdaushubes vermieden werden.
- Altlasten: Es sind im Geltungsbereich dieses Planes keine Altlastenverdachtsflächen erfasst. Falls Verdachtsflächen bzw. Anhaltspunkte für schädliche Boden- und / oder Grundwasserveränderungen auftreten, so ist unverzüglich das Umweltamt des Landkreises Zwickau von dem Sachverhalt in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit dieser Behörde zu klären (§ 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz SächsKrWBodSchG).
- Baugrunduntersuchung Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 1 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächs. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Ggfs. erforderliche hydrogeologische Untersuchungen (Versickerungseigenschaften des Untergrundes) sollten in die Baugrunduntersuchung integriert werden. Alle Bodenuntersuchungsergebnisse sind nach Sächs. Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz dieser zuständigen geologischen Behörde zur Verfügung zu stellen. Bei Bodenaufschlüssen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht zu beachten.
- Archäologische Denkmale Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens für Baumaßnahmen ist eine Stellungnahme zu den archäologischen Belangen einzuholen (denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes). Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.
- Vermessungs- und Grenzpunkte Im Planungsgebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind während der Baumaßnahmen nicht zu verändern oder zu besetigen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte sind vor den Baumaßnahmen sichern zu lassen (§§ 6 und 27 Sächs. Vermessungsgesetz).
- Kampfmittel Sollten bei der Bauausführung verdächtig kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bautätigkeit unverzüglich einzustellen, der Sächs. Kampfmittelbeseitigungsdienst zu kontaktieren und die nächste Polizeidienststelle ist zu informieren.
- Artenschutz Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Vorbereitung und Durchführung sämtlicher Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu beachten. Sollten im Zuge der Umsetzung geschützte Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffen sein, sind die erforderlichen Maßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Zur Vermeidung von Verletzungen artenschutzrechtlicher Verbote hat die Bauelfeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zu erfolgen. Auch spätere intensive und stark in Gehölze eingreifende Pflegeschnitte oder nicht vermeidbare Baumfällungen sind auf diesen Zeitraum zu beschränken.
- Klimaschutz, erneuerbare Energien Es wird empfohlen bei dem neu zu errichtenden Gebäude die nutzbare Dachfläche des Hauptgebäudes mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung einfallenden solaren Strahlungsenergie bzw. Solarwärmekollektoren auszustatten (Solarmindestfläche). Es sind ausschließlich blindarme Module zu verwenden. Das zu errichtende Gebäude soll vorrangig in einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bauart und -weise errichtet und betrieben werden. Das Wohnhaus soll mit einer klimaschonenden Haustechnik ausgestattet werden. Die energetische Gebäudehülle soll die aktuelle Wärmeschutzverordnung erfüllen, um im Betrieb möglichst effizient und klimaneutral zu sein.
- Arten für die Bepflanzung Zur Pflanzung sind ausschließlich gebietsheimische, standortgerechte Arten des sächsischen Vorkommensgebiets II "Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland" zu verwenden: Wuchshöhe < 5 m Wuchshöhe 5 - 10 m Wuchshöhe > 20 m Spitz-Ahorn (Acer platanoides) Acer pseudoplatanus Rotbuche (Fagus sylvatica) Hainbuche (Carpinus betulus) Traubeneiche (Quercus petraea) Stieleiche (Quercus robur) Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata) Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) Gruppe Hunds-Rose (Rosa canina) Traubenkirsche (Prunus padus) Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Winterlinde (Tilia cordata)

11 Hinweise zu Leitungen

Es sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der geplanten Leitungen vorzusehen. Hinsichtlich eventuell geplanter Baumpflanzungen ist das "Merblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Leitungen nicht behindert werden.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat am 31.03.2026 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen (Beschluss Nr. 14/2026) und durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 17.04.2026 und auf der Internetseite der Gemeinde Callenberg bekannt gemacht.

Datum: Röthig Bürgermeister Siegel

- Der Gemeinderat hat am 28.04.2026 (Beschluss Nr. 20/2026) den Entwurf und die Begründung der Ergänzungssatzung im Maßstab 1: 500 gebilligt und zur Veröffentlichung und Auslegung bestimmt.

Datum: Röthig Bürgermeister Siegel

- Der Inhalt der Bekanntmachung sowie der Entwurf der Ergänzungssatzung bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wurden in der Zeit vom 18.05.2026 bis einschließlich 26.06.2026 nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde (www.callenberg.de/bekanntmachungen) sowie auf dem Zentralen Internetportal des Landes Sachsen (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im o.g. Zeitraum durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Während dieser Veröffentlichungsfrist konnten von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf schriftlich eingereicht oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift gebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen konnten bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Satzung nicht von Bedeutung war.

Datum: Röthig Bürgermeister Siegel

- Zu dem Entwurf der Satzung sind die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.05.2026 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum: Röthig Bürgermeister Siegel

- Der Gemeinderat hat die zum Entwurf vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am (Beschluss Nr.) abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Datum: Röthig Bürgermeister Siegel

- Die Satzung bestehend aus der Planzeichnung und den Festsetzungen wurde am (Beschluss Nr.) vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.

Datum: Röthig Bürgermeister Siegel

- Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Datum: Röthig Bürgermeister Siegel

- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Internet Gemeinde Callenberg und im Amtsblatt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass nach § 4 Abs. 4 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) Satzungen gelten, die unter Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach Ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Die Ergänzungssatzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die in Kraft getretene Satzung wird in das Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Die Satzung wird dem Landratsamt Zwickau angezeigt.

Datum: Röthig Bürgermeister Siegel

Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Langenberger Straße, Teilflurstück 147 Gemarkung Meinsdorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeinde Callenberg erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist, folgende Satzung zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Callenberg OT Meinsdorf.

- § 1 räumlicher Geltungsbereich Die Ergänzungsfläche umfasst das Gebiet, welches innerhalb der eingezeichneten Begrenzungslinie gegenüber dem Innenbereich und dem Außenbereich liegt (Planblatt im Maßstab 1:500) sowie nach Planlegende entsprechend dargestellt ist.

- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben (1) Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. (2) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche lassen sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ableiten. (3) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nur ein Wohngebäude zulässig.

- § 3 Natur und Landschaft (1) Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind in ihrem Bestand zu erhalten und gemäß DIN 18920 während der Bauphase zu schützen.

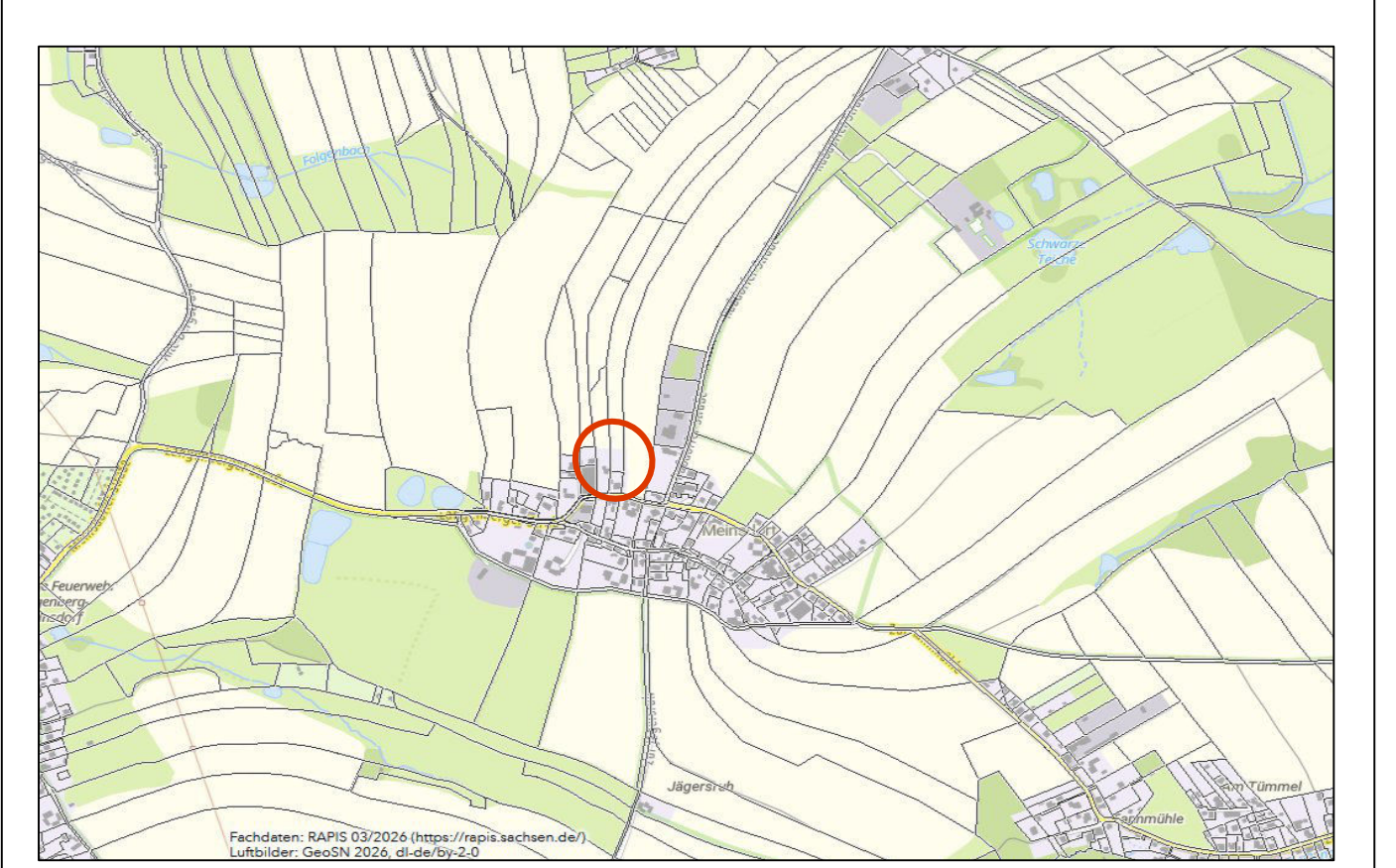
- § 3 Natur und Landschaft (2) Auf der festgesetzten Grünfläche A1 entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 147 Gemarkung Meinsdorf ist auf einer Fläche von ca. 100 m² eine geschlossene, freiwachsende Hecke auf einer Länge von ca. 34 m und einer Breite von ca. 3 m anzulegen. Zur Pflanzung sind ausschließlich gebietsheimische, standortgerechte Arten des sächsischen Vorkommensgebiets II mit nachweislich genetischem Ursprung in dem betreffenden Gebiet oder Obstgehölze ausschließlich alter Obstsorten zulässig. Für Baumpflanzungen sind mindestens 2 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm zu verwenden. Sie sind mit einem Abstand von mindestens 6 - 10 m zueinander zu pflanzen. Für Strauchpflanzungen sind mindestens 2 x verpflanzte Sträucher mit mindestens 3 Trieben und einer Höhe von 60 - 100 cm zu verwenden. Zur Entwicklung einer Hecke sind die Sträucher innerhalb einer Reihe mit 1,5 m Abstand zueinander zu pflanzen, wobei ein Reihenabstand von 1 m einzuhalten ist. Die Pflanzung ist spätestens mit Beginn von Bauarbeiten auf der Fläche durchzuführen und der unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme anzuzeigen. Abgängige Pflanzungen sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Die Hecke ist in Zeitabständen von etwa 10 bis 25 Jahren abschnittsweise und ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar auf den Stock zu setzen. (3) Der in der Planzeichnung mit A2 festgesetzte Grünfläche auf dem Flurstück 151 Gemarkung Meinsdorf ist als artenreiche Frischwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebietes 20 „Sächsisches Löss- und Hügelland“ zu verwenden. Die Wiesenfläche ist extensiv zu bewirtschaften; sie darf maximal 2 x jährlich gemäht werden, wobei die erste Mahd frühestens zwischen dem 01. und 15. Juni zulässig ist. Das anfallende Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln sowie von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. (4) Auf der Grünfläche A2 sind mindestens vier hochstämmige Obstgehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Abstand von etwa 10 m anzupflanzen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10–12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden. Abgängige Bäume sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Zur Pflanzung sind ausschließlich alte, regionaltypische Obstsorten der Pflanzenliste zulässig. Die Pflanzung ist spätestens mit Beginn von Bauarbeiten auf der Fläche durchzuführen und der unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme anzuzeigen. (5) Die unverbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. "Schottergärten" sind unzulässig.

- § 4 Klimaschutz und Niederschlagswasserbewirtschaftung (1) Auf dem Baugrundstück ist mindestens eine Regenwasserzisterne mit einem zwangsenteerten Volumen (Kombi-Zisterne) zur Sammlung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswasser zu errichten. Das Rückhaltevolumen und die technische Ausführung sind im Rahmen des Bauantrags nach den anerkannten Regeln der Technik nachzuweisen. (2) Die Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind, soweit technisch möglich und dauerhaft nutzbar, mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. (3) Notwendige Wege, Zufahrten und Stellflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

- § 5 Inkrafttreten Die Ergänzungssatzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Callenberg den Röthig Bürgermeister

Gemeinde Callenberg Landkreis Zwickau



Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Langenberger Straße, Teilflurstück 147 Gemarkung Meinsdorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Sachsen Consult Zwickau
Ingenieur- und Architekturbüro

Am Fuchsgrund 37 09337 Hohenstein-Ernstthal Tel.: 03723 - 67 93 93 0

Maßstab 1:500 Juli 2026