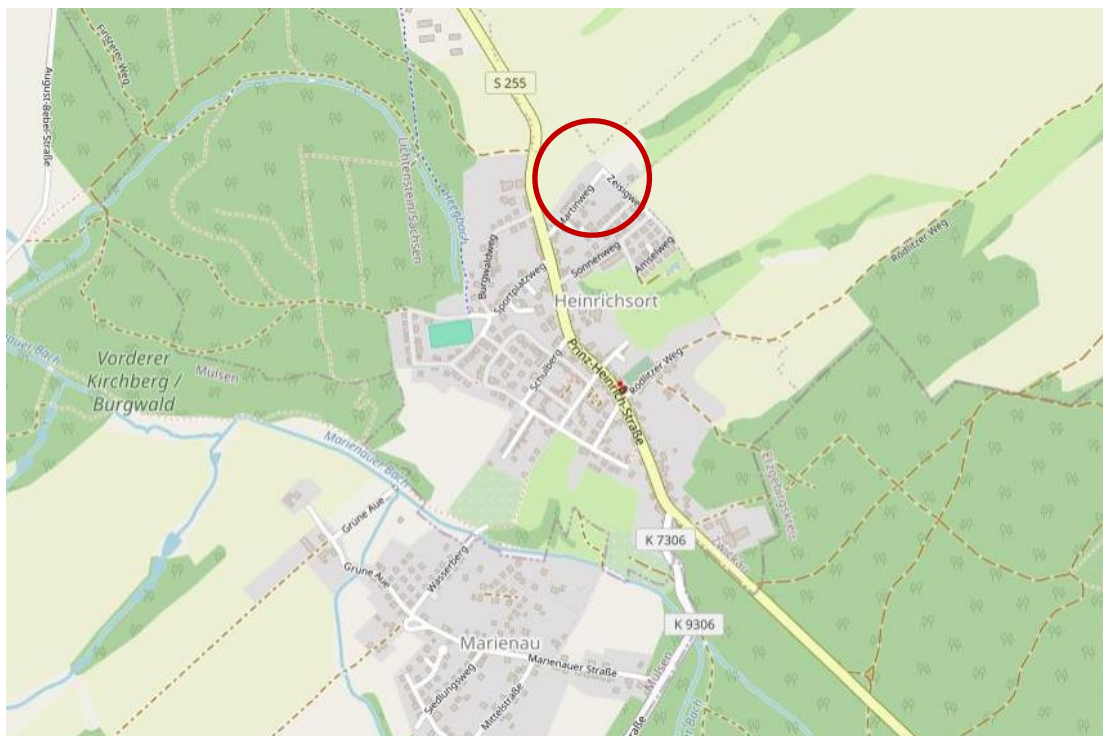


**Begründung zur Ergänzungssatzung  
„Martinweg 2“ im Ortsteil Heinrichsort  
für Teilflächen der Flurstücke 164/1 und 165/1  
der Gemarkung Heinrichsort**

**nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch**



**Planverfasser:**

Sachsen Consult Zwickau  
Am Fuchsgrund 37  
09337 Hohenstein-Ernstthal

Telefon: 03723/67 93 93 0  
Fax: 03723/67 93 93 1  
Mail: [erhard@scz-zwickau.de](mailto:erhard@scz-zwickau.de)

**im Auftrage des Planträgers:**

Stadtverwaltung Lichtenstein/Sa.  
Badergasse 17  
09350 Lichtenstein/Sa.

Telefon: 037204/61-0  
Fax: 03723/611-07  
E-Mail: [poststelle@lichtenstein-sachsen.de](mailto:poststelle@lichtenstein-sachsen.de)

Der Stadtrat der Stadt Lichtenstein/Sa. beschließt diese Bauleitplanung, bestehend aus den Teilen:

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

als Satzung.

## Inhalt

|      |                                                                            |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | RECHTSGRUNDLAGEN .....                                                     | 5  |
| 2.   | ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG, WOHNRAUMBEDARF.....                            | 6  |
| 3.   | ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN, ERFORDERLICHE<br>FACHLEISTUNGEN.....   | 8  |
| 3.1. | Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche überörtliche Planungen .....    | 8  |
| 4.   | BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES / ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE .....                | 19 |
| 4.1. | Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung.....                      | 19 |
| 4.2. | Wohnstandort am Martinweg, Beschaffenheit / Nutzung des Planbereiches..... | 20 |
| 4.3. | Schutzgebiete .....                                                        | 22 |
| 5.   | PLANUNGSZIELE .....                                                        | 23 |
| 6.   | ERGÄNZUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB .....                | 24 |
| 6.1. | Allgemeines .....                                                          | 24 |
| 6.2. | Zulässigkeitsvoraussetzungen und Einfügungsgebot .....                     | 24 |
| 6.3. | Verfahren .....                                                            | 24 |
| 6.4. | Städtebauliche Begründung zu der Einbeziehungsfläche .....                 | 25 |
| 6.5. | Begründung zu den textlichen städtebaulichen Festsetzungen .....           | 27 |
| 6.6. | Versorgung und Entsorgung .....                                            | 28 |
| 7.   | BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, EINGRIFFSREGELUNG .....                        | 34 |
| 7.1. | Umweltverhältnisse .....                                                   | 34 |
| 7.2. | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen .....             | 40 |
| 7.3. | Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....                                   | 41 |
| 8.   | ARTENSCHUTZ .....                                                          | 44 |
| 9.   | HINWEISE ZUM BAUVORHABEN.....                                              | 45 |

## Abbildungsverzeichnis

|               |                                                                                                                                                                                                                |    |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1:  | Regionalplan Chemnitz Erzgebirge, Karte 2 Raumnutzung .....                                                                                                                                                    | 11 |
| Abbildung 2:  | Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Städtebundes Sachsenring .....                                                                                                                                      | 18 |
| Abbildung 3:  | Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Städtebundes Sachsenring<br>(Karte 8: Maßnahmen) .....                                                                                                                  | 18 |
| Abbildung 4:  | Lage im Raum (geoportal) .....                                                                                                                                                                                 | 20 |
| Abbildung 5:  | Ausschnitt aus der Ergänzungssatzung „Martinweg“ OT Heinrichsort (28.08.2002) .<br>.....                                                                                                                       | 21 |
| Abbildung 6:  | Ergänzungsbereich Heinrichsort (Fotos SCZ, 27.02.2024, 19.03.2024)<br>Vorhabenfläche Richtung Nordosten<br>Vorhabenfläche Richtung Osten<br>Zufahrt Grundstück 164/1 Gemarkung Heinrichsort<br>Martinweg ..... | 22 |
| Abbildung 7:  | Ausschnitt Karte 2 „Schutzgebiete und geschützte Biotope“ Landschaftsplan<br>Städteverbund Sachsenring .....                                                                                                   | 22 |
| Abbildung 8:  | Flurstück 215 Gemarkung Heinrichsort (Foto SCZ, 19.03.2024) .....                                                                                                                                              | 32 |
| Abbildung 9:  | Ausschnitt Karte 3a „Bodentypen“ Landschaftsplan Städteverbund Sachsenring ..                                                                                                                                  | 36 |
| Abbildung 10: | Ausschnitt Karte 4a „Oberflächengewässer“ Landschaftsplan Städteverbund<br>Sachsenring .....                                                                                                                   | 38 |
| Abbildung 11: | Naturraumeinheiten (Landschaftsplan Städteverbund Sachsenring) .....                                                                                                                                           | 39 |

## Tabellenverzeichnis

|            |                                                                  |    |
|------------|------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1: | Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Lichtenstein/Sa. ....     | 7  |
| Tabelle 2: | Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Karten .....                   | 13 |
| Tabelle 3: | Regionalplan, landschaftsrahmenplan Region Chemnitz, Karten..... | 17 |
| Tabelle 4: | Ausgangswert und Wertminderung der Biotoptypen.....              | 43 |
| Tabelle 5: | Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich .....                | 43 |

## 1. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** 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)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Raumordnungsgesetz (ROG)** i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

**Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderung (Behindertengleichstellungsgesetz – BGG)** vom 27.04.2002 (BGBl. I S. 1467, 1468), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.05.2022 (BGBl. I S. 760) geändert worden ist.

### **Landesrecht:**

**Sächsische Bauordnung (SächsBO)** 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.

**Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist.

**Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

**Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPlG)** vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.06.2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist.

**Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

## 2. Anlass der Planaufstellung, Wohnraumbedarf

Auf einem Teilbereich der Flurstücke 164/1 und 165/1 Gemarkung Heinrichsort am Martinweg, im Anschluss an das Gebäude Martinweg 9 soll ein Eigenheim errichtet werden. Die Stadt Lichtenstein/Sa. befürwortet die Satzung, da die privaten Interessen des Grundstückseigentümers als hinreichend gewichtig anzusehen sind und mit den zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen und Zielsetzungen übereinstimmen.

Da die zu überbauende Fläche dem Außenbereich zuzuordnen ist, hat der Stadtrat der Stadt Lichtenstein/Sa. am 11.03.2024 beschlossen für den betroffenen Bereich auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 eine Ergänzungssatzung unter Beachtung des nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 festgestellten Innenbereichs aufzustellen und Baurecht im betreffenden Bereich zu schaffen. Das Außenbereichsgrundstück wird in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Damit folgt die Gemeinde den Anforderungen zur sozialgerechten Eigentums-schaffung nach § 1 Abs. 5 BauGB.

Grundsätzlich betrifft die hohe Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde überwiegend den Sektor Einzelhaus- und Doppelhausbau. Insbesondere für junge Familien sind moderne Wohnstandorte zu schaffen. Da dem Wunsch der Bürger der Gemeinde zum Bau von neuen Eigenheimen entsprochen werden muss (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), verbleibt der Stadt Lichtenstein/Sa. neben den bereits genehmigten Wohngebieten die Möglichkeit der inneren Verdichtung noch unbebauter Flächen und die Baulandschaffung mittels Satzung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Einbeziehungsfläche befindet sich in einem Bereich mit umgebender Wohnbebauung. Mit der Bebauung des Teilflurstücks 164/1 ist die Bebauung an diesem Standort abgeschlossen.

Der Bauflächenbedarf im Außenbereich resultiert insbesondere daraus, dass kaum alternativen Baugrundstücke bzw. Potenziale im Innenbereich sowie in den genehmigten Bebauungsplangebieten momentan zur Verfügung stehen. Die Bebauungsplangebiete sind alle fast vollständig ausgeschöpft. Mit dem derzeitigen Angebot von Wohnbauflächen (in rechtskräftigen Bebauungsplänen und Satzungen) kann die weitere Eigenentwicklung der Stadt Lichtenstein/Sa. nicht abgedeckt werden.

| <b>Bezeichnung Bebauungspläne und Satzungen, Lichtenstein/Sa.</b> | <b>freie Wohneinheiten</b> | <b>Bemerkungen</b>                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                   |                            |                                                                                                                     |
| Albert-Schweitzer-Siedlung                                        | ---                        |                                                                                                                     |
| Albert-Schweitzer-Straße                                          | 1 EFH                      | kein Zugriff durch die Stadt                                                                                        |
| Callnberg Südwest / Am Stadtgut (W12 FNP)                         | 27 EFH                     | kein Zugriff durch die Stadt; aufgrund der vorhandenen Erschließung sind aktuell 7 Grundstücke potenziell bebaubar. |
| Wohngebiet Niclaser Straße                                        | ---                        |                                                                                                                     |
| Am Sonneneck Rödlitz                                              | ---                        |                                                                                                                     |
| Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Rödlitz                      | ---                        |                                                                                                                     |

| <b>Bezeichnung Bebauungspläne und Satzungen, Lichtenstein/Sa.</b>    | <b>freie Wohneinheiten</b>          | <b>Bemerkungen</b>                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Am Feldrain“, Rödlitz          | 1 EFH (Fl. 500/6 Gem. Rödlitz)      | kein Zugriff                                                                                                                   |
| Sonnenweg Heinrichsort                                               | ---                                 | Alle Grundstücke sind verkauft; teilweise Gartennutzung zum angrenzenden Wohnhaus; südlicher Bereich = festgesetzte Grünfläche |
| „Am Sportplatzweg“ Heinrichsort                                      | ---                                 |                                                                                                                                |
| Ergänzungssatzung „Martinweg“, Heinrichsort                          | 1 EFH (Fl. 166/g Gem. Heinrichsort) | kein Zugriff                                                                                                                   |
| „Wohngebiet Waldblick Rödlitz“ (entspricht W14 östlich KGA, Rödlitz) | 4 EFH                               | kein Zugriff; 6 Grundstücke sind verkauft (Stand 04/2024)                                                                      |
| Ergänzungssatzung „Am Schubertgrund“                                 | 1 EFH                               | Planung abgeschlossen; kein Zugriff durch die Stadt                                                                            |
| insgesamt                                                            | <b>34 freie WE</b>                  |                                                                                                                                |

Tabelle 1: Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Lichtenstein/Sa.

Der Wohnraumbedarf wurde u.a. im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Sonnenberg der Stadt Lichtenstein/Sa. ermittelt (2. Entwurf 12/2023). Für die Stadt Lichtenstein/Sa. ergibt sich auf Grundlage der Daten für den Landkreis Zwickau für die nächsten 8 Jahre ein Neubaubedarf von insgesamt 7,4 ha Wohnbaufläche bzw. 74 Wohneinheiten bis 2030. Der ermittelte Neubaubedarf wurde ausschließlich auf Grundlage der 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose erstellt. Der künftige Wohnungsbedarf der Bevölkerung ist durch weitere Einflüsse wie die Entwicklung der Zu- und Fortzüge, dem generellen Bedarf an Wohneigentum oder die begrenzte Nutzungsänderung im Altwohnbestand bestimmt.

Die ergänzende Wohnbaufläche der Ergänzungssatzung sieht den Neubau eines Eigenheimes vor, so dass der Bedarf für diese Planung besteht. Die Ergänzungssatzung dient der Abdeckung des Nachholbedarfs für den Neubau von Wohnungen. Die Fläche steht sofort zur Verfügung. Mit der Ausweisung von neuem Wohnbauland wird die Stadt Lichtenstein/Sa. ihrer Funktion als Teil des mittelzentralen Städtebundes Sachsenring (Verdichtungsraum) gerecht.

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

Die geplante Ergänzungsfläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenstein/Sa. (FNP Städteverbund Sachsenring) überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist aktuell im Verfahren. Die Fläche der Ergänzungssatzung wird nachrichtlich in den FNP übernommen.

### **3. übergeordnete planerische Vorgaben, erforderliche Fachleistungen**

#### **3.1. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche überörtliche Planungen**

##### **Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013**

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

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

Der Ortsteil Heinrichsort als Teil des Städteverbundes befindet sich im Verdichtungsraum zwischen den Oberzentren Zwickau und Chemnitz und grenzt an die regionale Verbindungs- und Entwicklungsachse der Bundesstraße B 173.

##### **Raumkategorien**

**G 1.2.1** Die Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden. Dazu sollen

- Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden beziehungsweise abgebaut,
- durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert,
- die Zusammenarbeit in den Stadt – Umland - Räumen der Zentralen Orte intensiviert sowie
- die Vernetzung mit den ländlichen Teilräumen weiter ausgebaut werden.

**G 1.2.2** Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden.“

**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 Stadt Lichtenstein/Sa. steigt die Nachfrage nach Wohnlandflächen.

##### **Siedlungswesen**

**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.

- geeignete Entsiegelungsflächen stehen im OT Heinrichsort nicht zur Verfügung. Als Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft ist eine Heckenpflanzung zur Abgrenzung der Wohnbaufläche zur freien Landschaft geplant.

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

- Es bestehen mehrere Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum von Lichtenstein/Sa. (Edeka, rewe etc.).

**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.

- Die beiden Wohngebiete in Heinrichsort („Wohnpark am Sonnenweg“, „Am Sportplatzweg“) sind voll belegt. Weitere Flächen stehen im Ortsteil nicht zur Verfügung. Somit verbleibt der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung die Berechtigung Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB zu erlassen.

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

- Die Stadt Lichtenstein/Sa. (mit dem Ortsteil Heinrichsort) ist Mitglied des Städteverbundes Sachsenring und im Landesentwicklungsplan 2013, Karte 1 Raumstruktur als zentralörtlicher Verbund eingestuft. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt die Stadt Lichtenstein/Sa. im Sinne des Ziels Z 2.2.1.6 LEP.

**Z 2.2.1.9** Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

- Die Stadt Lichtenstein/Sa. 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 des Martinwegs gegeben ist. Eine fingerförmige Entwicklung in die freie Landschaft findet somit nicht statt. Es wird durch die Bebauung sinnvoll ergänzt und städtebaulich abgeschlossen. Eine weitere Bebauung an dieser Stelle wird 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 Dorfbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.
- Das Vorhabengebiet befindet sich im Anschluss an die geschlossene Bebauung am Martinweg. In der Gesamtbetrachtung des Siedlungsbildes stellt die geplante Bebauung eine sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers dar. Der Innenbereich wird maßvoll ergänzt, ohne dass eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich erfolgt.

### **Stadt- und Dorfentwicklung**

**G 2.2.2.5** Die Dorfentwicklung soll so erfolgen, dass die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und typischen Baustile und Bauweisen unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen sowie der regionaltypischen Ausstattung bewahrt und weiterentwickelt werden. Dabei sollen auch die Belange der Landwirtschaft in angemessener Weise berücksichtigt werden.

- Gemäß § 34 Abs. 1 ist das Vorhaben nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Baugrenze und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

### **Regionalplan**

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 Planungsgebiet ist die Planungsregion Chemnitz-Erzgebirge, die durch Zusammenschluss der Regionen Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen sowie Teilen der Region Westsachsen (Landkreis Mittelsachsen) hervorgegangen ist und seit dem 01.08.2008 besteht. Inzwischen erfolgte die Neuaufstellung des Regionalplans für die Region Chemnitz (Satzungsbeschluss vom 20.06.2023). Bis zum in Kraft treten sind die Inhalte der in der Region bestehenden Regionalpläne weiterhin anzuwenden. Die im Regionalplan Region Chemnitz enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Sie sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

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.

### **Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008**

**G 2.6.5** Im Rahmen der allgemeinen Siedlungsentwicklung der Region in Anwendung von § 1a Abs. 1 BauGB sowie unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung und des Nachhaltigkeitsgebotes sollen flächensparende Bauformen bevorzugt werden.

**G 2.6.11** Die Weiterentwicklung von Siedlungen soll bei der kommunalen Planung verstärkt nach kinder- und familienfreundlichen Kriterien erfolgen, aber auch den wachsenden Anteil alter Menschen hinreichend berücksichtigen.

**G 2.6.13** Beim Erhalt, Um-, Aus- und Rückbau von Siedlungen soll auf die Wechselbeziehungen von Orts- und Landschaftsbild einschließlich der Bewahrung wichtiger Sichtachsen sowie auf eine ansprechende Ortsrandgestaltung geachtet werden.

→ Die Hinweise sind insbesondere im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

**Z 6.1.3** Der dauerhafte Entzug von Nutzfläche für Versiegelung soll mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft sparsam erfolgen.

**Z 6.1.4** In den regionalen Teilräumen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und Tierproduktion außerhalb der dargestellten Vorbehaltsgebiete der Landwirtschaft, insbesondere in den mittleren und höheren Lagen des Erzgebirges, ist auf einen verstärkten Flächenschutz, vor allem bei den für die Versorgung von größeren Tieranlagen bzw. bei den zum Existenzerhalt der Erzeugerbetriebe erforderlichen Funktionsflächen hinzuwirken. Bei notwendigem Bodenentzug soll eine Minimierung des Flächenverbrauchs angestrebt werden.

→ Regional bedeutsame Anlagen der landwirtschaftlichen Tierhaltung sind durch die Planung nicht betroffen.

#### Karte 2: Raumnutzung

Laut Raumnutzungskarte des Regionalplanes Chemnitz / Erzgebirge gibt es für die Änderungsflächen keine widersprüchlichen raumordnerischen Ausweisungen. Der Geltungsbereich grenzt an ein Vorranggebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) sowie an einen Regionalen Grünzug.

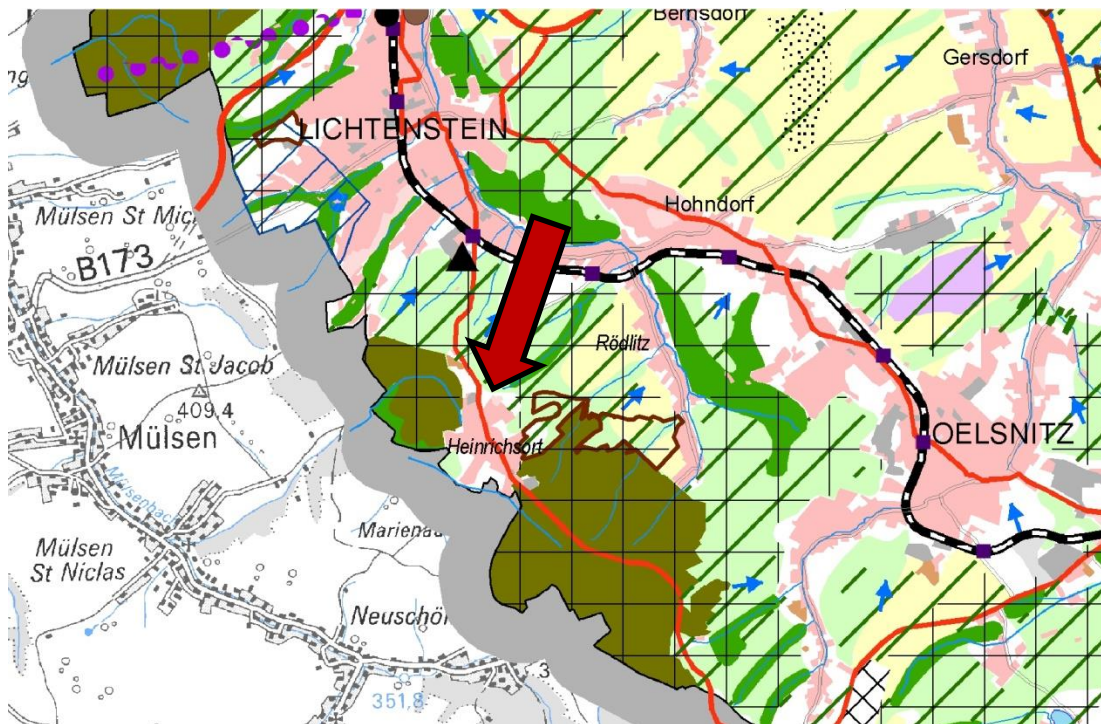


Abbildung 1: Regionalplan Chemnitz Erzgebirge, Karte 2 Raumnutzung

→ *Eine nochmalige bauliche Erweiterung am Standort über die im FNP dargestellten Wohnbauflächen im Hinblick auf die freiraumbezogenen Festlegungen wird ausgeschlossen.*

| Regionalplan Chemnitz<br>Erzgebirge                                                                     | Ausweisungen Vorhabenfläche                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Karte 1: Raumstruktur                                                                                   | Verdichtungsraum, Oberzentrum Chemnitz<br>Mittelzentraler Städteverbund<br>Regionale Achse mit Verbindungs- und<br>Entwicklungsfunktion (B 173) (Z 2.6.2) |
| Karte 2: Raumnutzung                                                                                    | Angrenzend:<br>- Regionaler Grünzug<br>- Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Arten- und<br>Biotopschutz)                                               |
| Karte 3: Tourismus und<br>Erholung                                                                      | Überregionaler Tourismus- und Erholungsschwerpunkt,<br>Städtetourismus, Ausflugsverkehr<br>Ergänzungsgebiet                                               |
| Karte 4 Sanierungsbedürftige<br>Bereiche der Landschaft                                                 | Regionaler Schwerpunkt der Grundwassersanierung                                                                                                           |
| Karte 5.1: Bereiche der Land-<br>schaft mit besonderen Nutz-<br>ungsanforderungen -<br>Naturhaushalt    | Gebiet mit hoher geologisch bedingter<br>Grundwassergefährdung                                                                                            |
| Karte 5.2: Bereiche der Land-<br>schaft mit besonderen Nutz-<br>ungsanforderungen -<br>Kulturlandschaft | Rücken – Riedel – Höhenzug<br>Rümpfwald-Höhenzug                                                                                                          |
| Karte 6: Grenznahe Gebiete                                                                              | ---                                                                                                                                                       |
| Karte 7: Siedlungsstruktur                                                                              | Mittelzentrum                                                                                                                                             |
| Karte 8: Regional bedeutsame<br>Anlagen der Tierhaltung                                                 | ---                                                                                                                                                       |
| Karte 9: Forstliche Erntebe-<br>stände, Versuchsflächen,<br>Naturwaldzellen,<br>Generhaltungsobjekte    | ---                                                                                                                                                       |
| Karte 10: Gebiete mit<br>unterirdischen Hohlräumen                                                      | ---                                                                                                                                                       |
| Karte 11: Erneuerbare Energien                                                                          | ---                                                                                                                                                       |
| Karte 12: Mittelbereiche                                                                                | Mittelzentraler Städteverbund<br>Hohenstein-Ernstthal – Oberlungwitz - Lichtenstein                                                                       |
| Karte 13: Grundzentrale<br>Einzugsbereiche                                                              | Mittelzentraler Städteverbund                                                                                                                             |
| Karte 14: Regionale Gebiete für<br>Kompensationsmaßnahmen                                               | Gebiete des Ausgleichsflächenpools Wirtschaftsregion<br>Chemnitz – Zwickau: Seitentäler am Heegbach                                                       |
| Karte 15: Gebiete mit<br>besonderer avifaunistischer<br>Bedeutung                                       | ---                                                                                                                                                       |
| Karte 16: Großflächig unzer-<br>schnittene störungsarme<br>Räume                                        | ---                                                                                                                                                       |

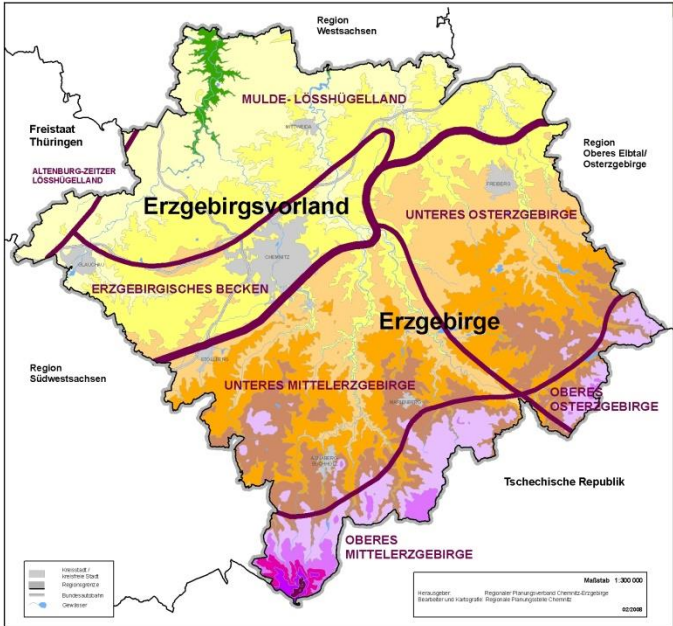
|                                                                                                                                   |                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Karte A: Naturräumliche Gliederung                                                                                                | <p><b>Erzgebirgisches Becken</b></p>  |
| Karte B: Europäisches ökologisches Netz Natura 2000 und Gebiete mit gesamtstaatlich repräsentativer Bedeutung für den Naturschutz | ---                                                                                                                     |
| Karte C: Regionale Verbundkulisse                                                                                                 | Regionale Verbundkulisse                                                                                                |
| Karte D: Landschaftsbildeinheiten                                                                                                 | Wald-Feld-Wechsel Landschaft, Offenland, strukturreich                                                                  |
| Karte E: Regionale Schutzgebietskonzeption                                                                                        | Angrenzend: Untersuchungsgebiet LSG „Neudörfler Wald“                                                                   |

Tabelle 2: Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Karten

**Regionalplan Region Chemnitz, Juni 2023:**

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

→ In der Stadt Lichtenstein/Sa. steigt Insbesondere aufgrund der guten Entwicklung der weichen Standortfaktoren die Nachfrage nach Wohnraum.

**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, [...],

→ Das geplante Baugebiet befindet sich im Anschluss an die geschlossene Bebauung am Martinweg. In der Gesamtbetrachtung des Siedlungsbildes stellt die geplante Bebauung eine sinnvolle Abrundung des Innenbereiches dar. Der Innenbereich wird maßvoll ergänzt, ohne dass eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich erfolgt.

**G 1.1.4** Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt sowie die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden. Auch die Auswirkungen bei erhöhten geogenen und bergbauinduzierten Radonkonzentrationen sollen sowohl bei der Planung von neuen als auch bei Maßnahmen an bestehenden Siedlungsflächen hinreichend beachtet werden.

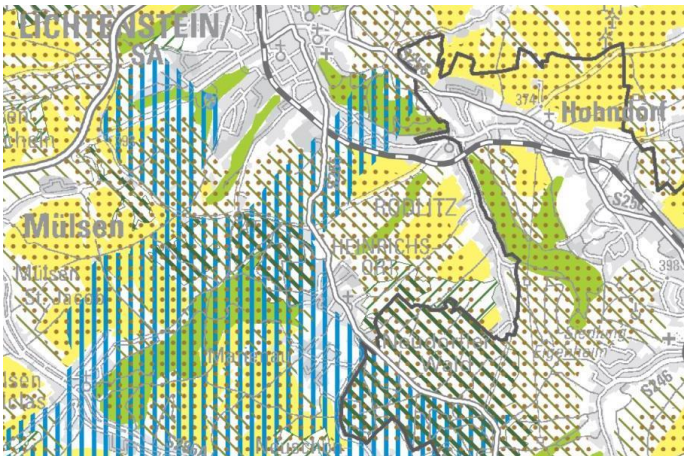
**G 2.1.5.1** [...] Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen.

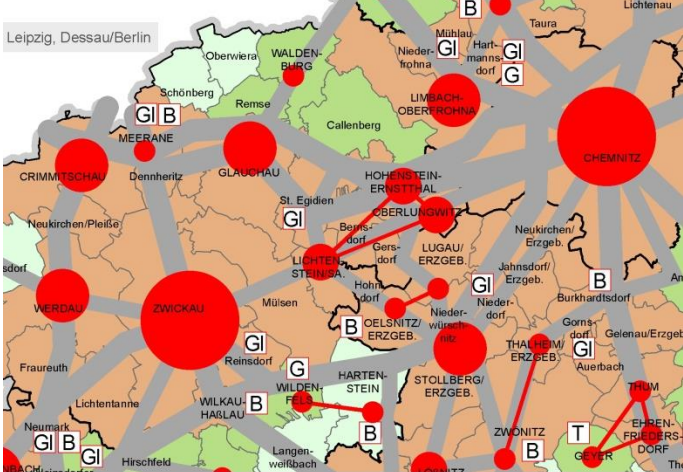
→ Die Hinweise sind insbesondere im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Eine wasserdurchlässige Bauweise wird in der Ergänzungssatzung festgesetzt.

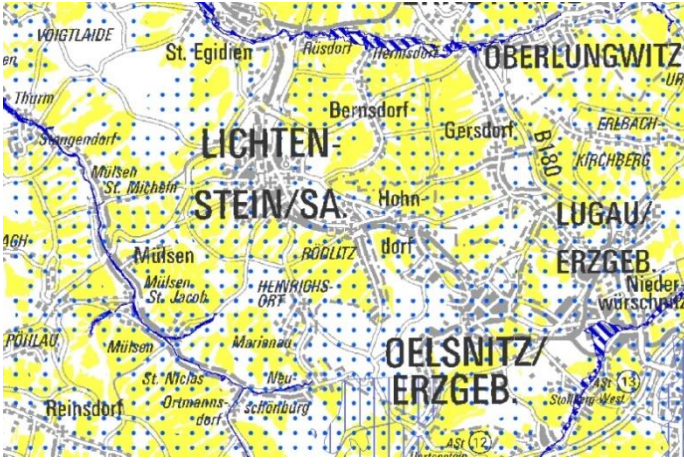
**G 2.3.1.1** Die Landwirtschaft ist in allen Teilen der Region so zu erhalten und zu entwickeln, dass sie ihren Aufgaben zur Sicherung der Lebensgrundlagen und zur Versorgung der Bevölkerung auch unter den Herausforderungen von Klimaveränderungen bzw. des Klimawandels nachkommen und zur Schonung von Natur und Umwelt sowie nachhaltig zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen kann.

**Z 2.3.1.2** In allen Teilen der Region ist darauf hinzuwirken, dass der Entzug von nutzbarer Bodenfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft sparsam erfolgt.

→ Regional bedeutsame Anlagen der landwirtschaftlichen Tierhaltung sind durch die Planung nicht betroffen.

| Regionalplan Region Chemnitz | Ausweisungen Vorhabenfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Karte 1: Raumnutzung         | <p>Die Raumnutzungskarte entspricht den Ausweisungen des rechtskräftigen Regionalplanes.</p> <p>angrenzend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regionaler Grünzug</li> <li>- Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz</li> </ul>  |

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Karte 2: Siedlungswesen                        | <p>Lichtenstein gesamt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Vorschlag Denkmalschutzgebiet</li> <li>-Sachgesamtheit nach Denkmalschutzrecht</li> <li>-schützenswerte Ortsstruktur</li> </ul>                                                                                                          |
| Karte 3: Raumstruktur                          | <p>Zentralörtlicher Verband „Städteverbund Sachsenring“<br/>         Verdichtungsraum zwischen Zwickau und Chemnitz<br/>         Regional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse zwischen Zwickau und Chemnitz</p>  |
| Karte 4 Tourismus                              | <p>Chemnitz-Zwickau<br/>         Regional bedeutsamer Schwerpunkt des Städtetourismus (Z 1.7.2) – Schloss Lichtenstein<br/>         Beherbergung für Kinder und Jugendliche (geschlossen)</p>                                                                                                                |
| Karte 5: Räume mit besonderem Handlungsbedarf  | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Karte 6: Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Karte 7: Landschaftsgliederung                 | Erzgebirgsbecken                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Karte 8: Kulturlandschaftsschutz               | <p>Rücken – Riedel – Höhenzug<br/>         Alberthöhe</p>                                                                                                                                                                |

|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Karte 9: Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen</p> | <p>Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Z 2.2.1.4)<br/>Gebiete mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung</p>                         |
| <p>Karte 10: Besondere Bodenfunktionen</p>                                   | <p>Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion</p>                                                                                                                    |
| <p>Karte 11: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft</p>                | <p>Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen (G 2.1.5.5)<br/>Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung (Z 2.2.1.1)</p>  |
| <p>Karte 12: Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung</p>           | <p>---</p>                                                                                                                                                                                                                                                   |

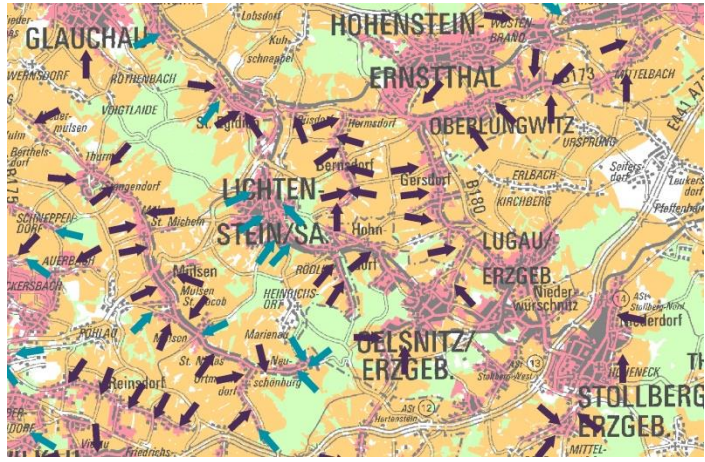
|                                                         |                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Karte 13: Gebiete mit besonderer Bedeutung Fledermäuse  | Keine sehr relevanten Multifunktionsräume                                                                                   |
| Karte 14: Siedlungsklima                                | Kaltluftentstehungsgebiet (Z 2.1.6.1)<br> |
| Karte 15 Tierhaltungsstandorte                          | ---                                                                                                                         |
|                                                         |                                                                                                                             |
| Landschaftsrahmenplanung                                | Anmerkungen                                                                                                                 |
| Karte A: Kernflächen des übergreifenden Biotopverbundes | Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz                                                                                    |
| Karte B: Unzerschnittene verkehrsarme Räume             | ---                                                                                                                         |
| Karte C: unzerschnittene naturnahe Waldkomplexe         | ---                                                                                                                         |
| Karte D: Landschaftsbildeinheiten                       | Wald-Feld-Wechsel Landschaft, strukturreiches Offenland                                                                     |
| Karte E: Regionale Schutzgebietskonzeption              | ---                                                                                                                         |

Tabelle 3: Regionalplan, landschaftsrahmenplan Region Chemnitz, Karten

**Fazit:**

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

**Flächennutzungsplan**

Die Mitgliedsstädte des Städteverbundes „Sachsenring“ (Hohenstein-Ernstthal, Oberlungwitz, Lichtenstein/Sa.) sowie die Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft „Rund um den Auersberg“ (Bernsdorf, St. Egidien) haben einen mit Bescheid vom 13. Dezember 2016 genehmigten Flächennutzungsplan. Die Genehmigung erfolgte unter Ausnahme der gewerblichen Bauflächen Nr. 17, 18, 23, 24 und 25.

Momentan wird die 1. Änderung zum gemeinsamen Flächennutzungsplan durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand von Februar bis März 2020 statt. Bei der 1. Flächennutzungsplanänderung wird die Fläche als Wohnbaufläche festgesetzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die mit der vorliegenden Ergänzungssatzung beabsichtigte städtebauliche Entwicklung mit den langfristig bestehenden Entwicklungsabsichten der Stadt Lichtenstein/Sa. in Übereinstimmung steht und somit die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben ist.

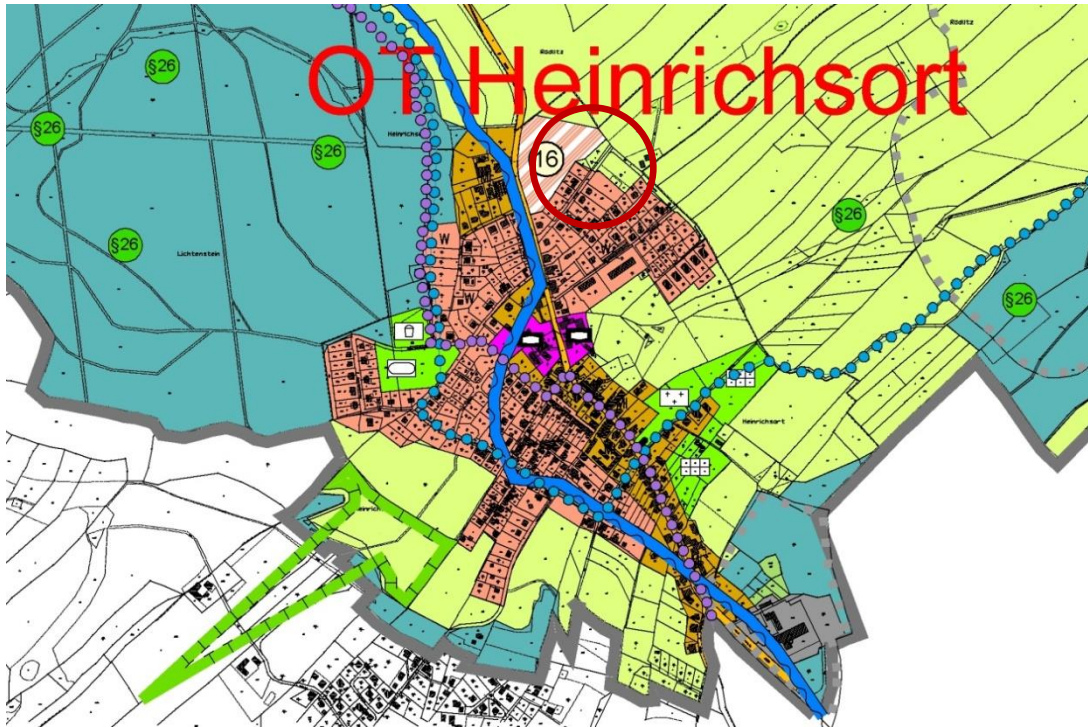


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Städtebundes Sachsenring

### Landschaftsplan

Für das gesamte Plangebiet des Städteverbundes wurde ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für die Bauleitplanung durch Sachsen Consult Zwickau SCZ mit Stand 2012 erstellt. Die landschaftsplanerischen Inhalte wurden soweit geeignet in den FNP gemäß BauGB und SächsNatSchG eingestellt. Durch die Zuordnung der Landschaftsplanung zur Flächennutzungsplanung können in Verbindung mit dem Umweltbericht städtebauliche Entwicklungsabsichten hinsichtlich ihrer Umweltverträglichkeit geprüft und wenn nötig entsprechend korrigiert werden.

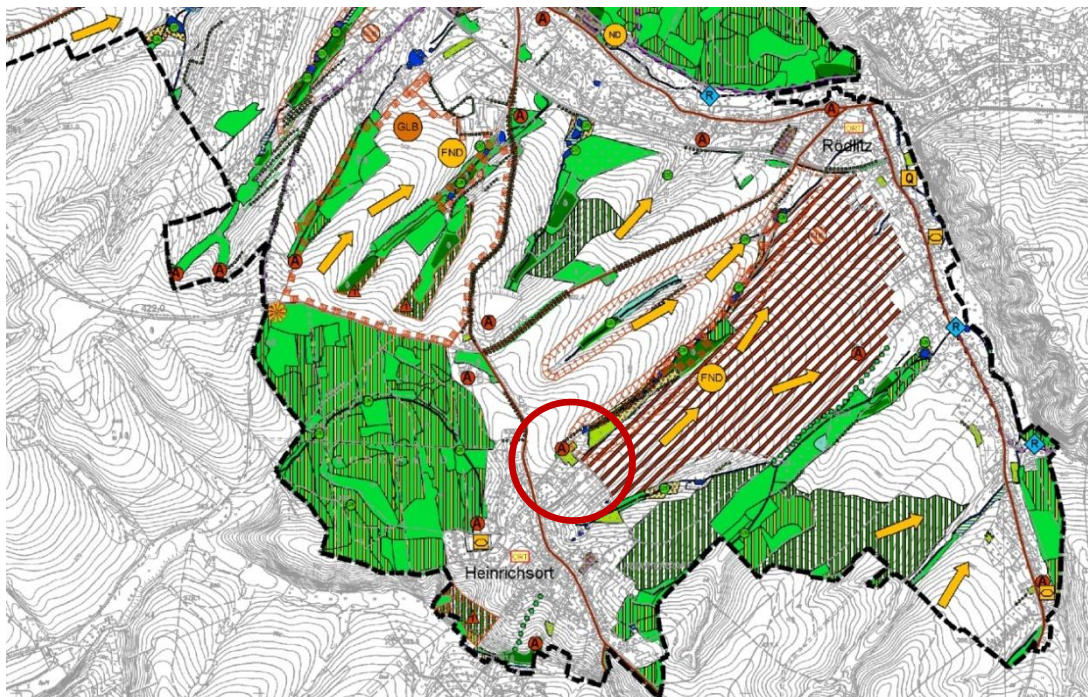


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Städtebundes Sachsenring (Karte 8: Maßnahmen)

Folgende Maßnahmen wurden im integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes beschrieben:

- Die Gehölzstruktur, Flurstück 165/1 ist im Landschaftsplan als Gehölzbestand zum Erhalt und zur Aufwertung dargestellt.
- Erkundung und Sanierung von Altlasten

### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept – INSEK, II. Fortschreibung 2017**

Die Stadt Lichtenstein/Sa. hat ein integriertes Stadtentwicklungskonzept, sogenanntes INSEK, aufgestellt, welches im Jahre 2017 weiter fortgeschrieben wurde.

Demnach stellt sich die Stadt Lichtenstein künftig als attraktiver Wohnstandort in landschaftlich herausragender Lage und mit familienfreundlichen, generationsübergreifenden Angeboten dar. Ein fachübergreifendes Ziel der Stadt ist die Stabilisierung und weitere Qualifizierung der Stadt Lichtenstein als Wohnstandort

- Stärkung der Innenentwicklung mittels Bereitstellung benötigter Wohnungsangebote durch die Sanierung leerstehender/unsanierter Gebäudesubstanz, insbesondere im Bereich der Altstadt und der Barockstadt Callenberg
- Anpassung des Wohnraums an heutige und künftige Wohnbedürfnisse unter Berücksichtigung aller Alters- und Einkommensgruppen → Verringerung der Wohneinheiten durch Zusammenlegung und Grundrissänderungen
- Bereitstellung von Wohnraum für Familien mit ausreichender Wohnfläche
- Schaffung neuer Wohnformen, wie beispielsweise Mehrgenerationenwohnen oder Wohnformen für junges bzw. altersgerechtes Wohnen (z.B. Wohngemeinschaften)
- Erhöhung des Wohnstandards in den Neubaugebieten → Investitionen an Außenanlagen mit Stellplätzen, PKW- und Fahrradgaragen, Anbau Balkone und an ausgewählten Standorten Anbau von Aufzügen
- Erhöhung der Attraktivität und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum → Qualifizierung von Grün- und Freiflächen, Reduzierung und Neuordnung des ruhenden als auch fließenden Verkehrs
- Erhöhung der Wohnqualität durch eine Wegevernetzung der Grünzüge und Grünbereiche für Radfahrer und Fußgänger
- Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung im Bereich Einzelhandel → Ansiedlung eines Nahversorgers in der Nähe zur Altstadt

Dem entspricht die Ergänzungssatzung „Martinweg 2“ mit einer geringfügigen Ergänzung eines vorhandenen Baugebietes in attraktiver Lage. Geplant ist eine Wohnbebauung in einem voll erschlossenem Gebiet.

## **4. Beschreibung des Plangebietes / Örtliche Verhältnisse**

### **4.1. Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung**

Die Gemarkung Heinrichsort umfasst eine außergewöhnlich kleine Fläche am südlichen Rand des Städteverbundes. Der Ort hat eine im Vergleich zu den anderen Ortschaften der Gegend ungewöhnliche Geschichte und ist noch relativ jung. Es wurde erst Anfang des 18. Jahrhunderts im Zusammenhang mit der Anlage eines Gasthofes auf der Ortmannsdorfer Höhe gegründet und regelmäßig angelegt. Dadurch entstand hier eine völlig andere Ortsstruktur als in den schon im 12./ 13. Jahrhundert in Tallagen gegründeten Waldhufendörfern. Die Bebauung im Ort ist regelmäßig dicht und eng und präsentiert im Kern kleinstädtischen Charakter. Wegen der Höhenlage sind schöne Ausblicke über das Hügelland des Erzgebirgsbeckens möglich. Landschaftsbereichernd wirken die den Ort umgebenden Streuobstwiesen und die uferbegleitenden Gehölze in den Bachauen.

Heinrichsort wird von allen Seiten durch Wälder (Neudörfler Wald, Burgwald) begrenzt, die im Wesentlichen nicht zur Gemarkung gehören. Erholungswirksame Flächen sind somit leicht erreichbar. Örtliche und regionale Wanderwege durchziehen das Gebiet. Der zur Gemarkung gehörige Teil des Burgwaldes ist allerdings wenig reizvoll, da er im Wesentlichen aus Fichtenaufforstungen besteht (Landschaftsplan Städteverbund Sachsenring).

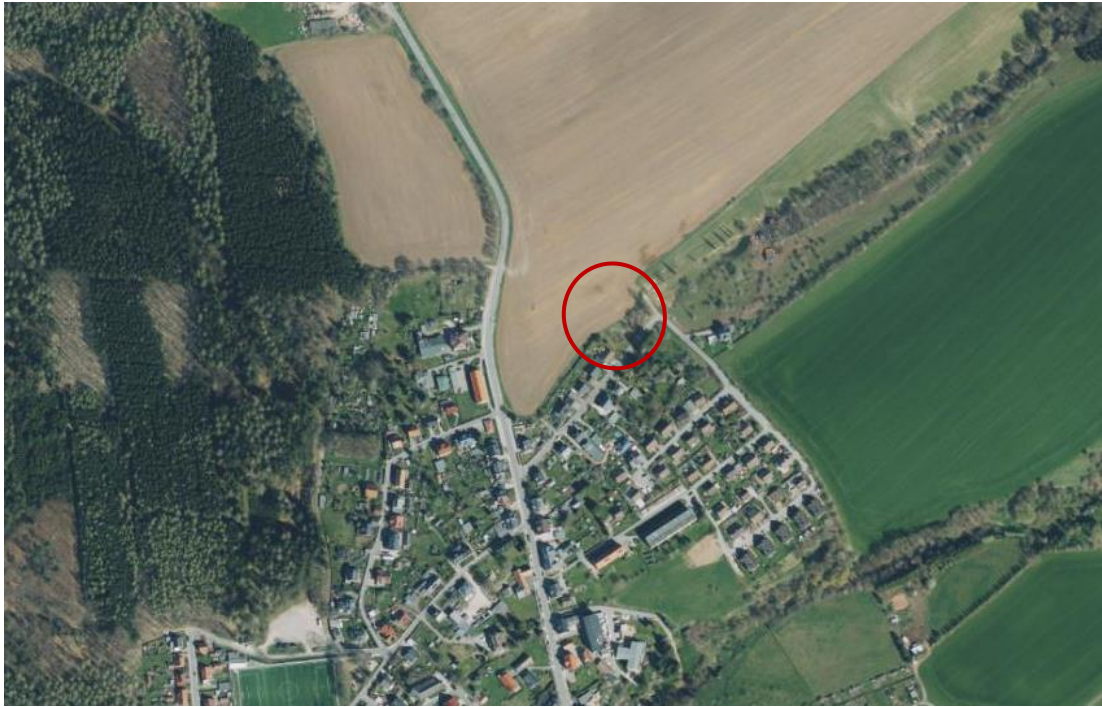


Abbildung 4: Lage im Raum (geoportal)

#### 4.2. Wohnstandort am Martinweg, Beschaffenheit / Nutzung des Planbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung am Martinweg befindet sich im Nordosten des überwiegend ländlich geprägten Ortsteils Heinrichsort und betrifft einen Teil der Flurstücke Nr. 164/1 und 165/1 der Gemarkung Heinrichsort. Die angrenzende Ergänzungssatzung „Martinweg“ Ortsteil Heinrichsort gibt die südwestliche Grenze der vorliegenden Ergänzungssatzung „Martinweg 2“ vor.

Im Baugebiet „Martinweg“ wurden bereits Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, für eine spätere Verkehrsanbindung an das nachfolgende Grundstück aufgenommen. Somit ist eine verkehrsmäßige Erschließung des Flurstücks 164/1 von nördlicher und auch südlicher Richtung (über das Flurstück 165/1 Gemarkung Heinrichsort) an den öffentlich gewidmeten Martinweg möglich. Heinrichsort hat über die angrenzende S 255 Anschluss an die Autobahn BAB72 (Anschlussstelle Hartenstein).

Die Einbeziehungsfläche befindet sich in einem Bereich mit umgebender Bebauung und ergänzt die straßenbegleitende Bebauung Martinweg Nr. 1 bis 9. Im Umfeld des geplanten Wohnhauses befinden sich insbesondere Einzelhäuser mit Nebengebäuden und großen Gärten, im nordwestlichen Anschluss grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die durch die Planung nur geringfügig reduziert werden. Nordöstlich befindet sich ein eingezäuntes Gehege mit Damwild.

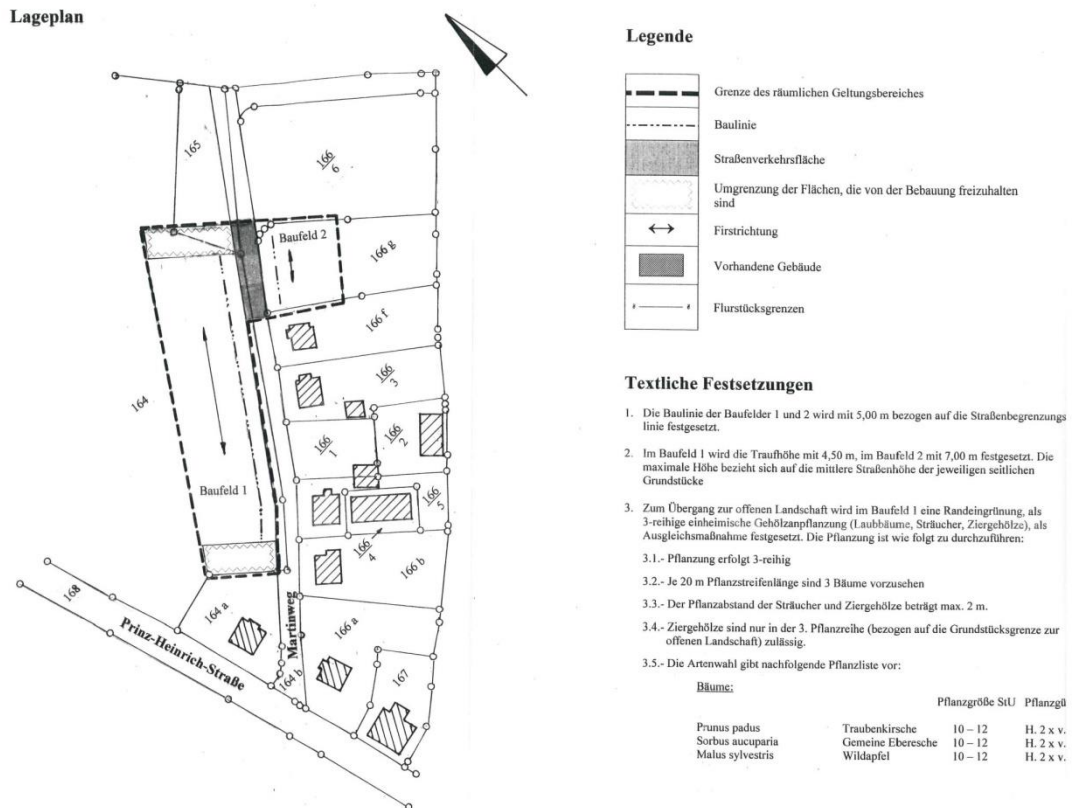


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Ergänzungssatzung „Martinweg“ OT Heinrichsort (28.08.2002)

Ein Teilbereich, Flurstück 164/1 wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland intensiv genutzt (Ansaatgrünland). Bei dem Flurstück 165/1 handelt es sich um eine mit Gehölzbestand bewachsene Altlastendeponie. Gemäß einer historischen Erkundung befand sich auf dem Flurstück ein Teich, der bis ca. 1975 mit Abfällen (Hausmüll, Asche und Gartenabfälle) durch Anwohner verfüllt wurde. Die ehemals in Heinrichsort ansässige Strumpffabrik hat ebenfalls Asche am Standort verkippt. Anschließend wurde die Ablagerung mit Mineralboden abgedeckt und bepflanzt (Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) vom 13.03.2024, Landratsamt SG Abfall/Altlasten/Bodenschutz).

Morphologisch befindet sich der Standort auf einer nach Nordosten abfallenden Fläche. Das Plangebiet übergreift den Höhenbereich zwischen ca. 416 m ü NN bis ca. 421 m ü NN.





Abbildung 6: Ergänzungsbereich Heinrichsort (Fotos SCZ, 27.02.2024, 19.03.2024)  
Vorhabenfläche Richtung Nordosten  
Vorhabenfläche Richtung Osten  
Zufahrt Grundstück 164/1 Gemarkung Heinrichsort  
Martinweg

### 4.3. Schutzgebiete

#### Naturschutz

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

Im nordöstlichen Anschluss an die Vorhabenfläche befindet sich ein Flächennaturdenkmal FND (Feldflurbiotop „Bauernwald“ Rödlitz). Der Schutzzweck des Flächennaturdenkmals ist die Erhaltung des Biotopes in seiner Gesamtheit von Wiesen, Hecken, Feldgehölzen und Teichen. Eine Beeinträchtigung ist nicht ersichtlich.

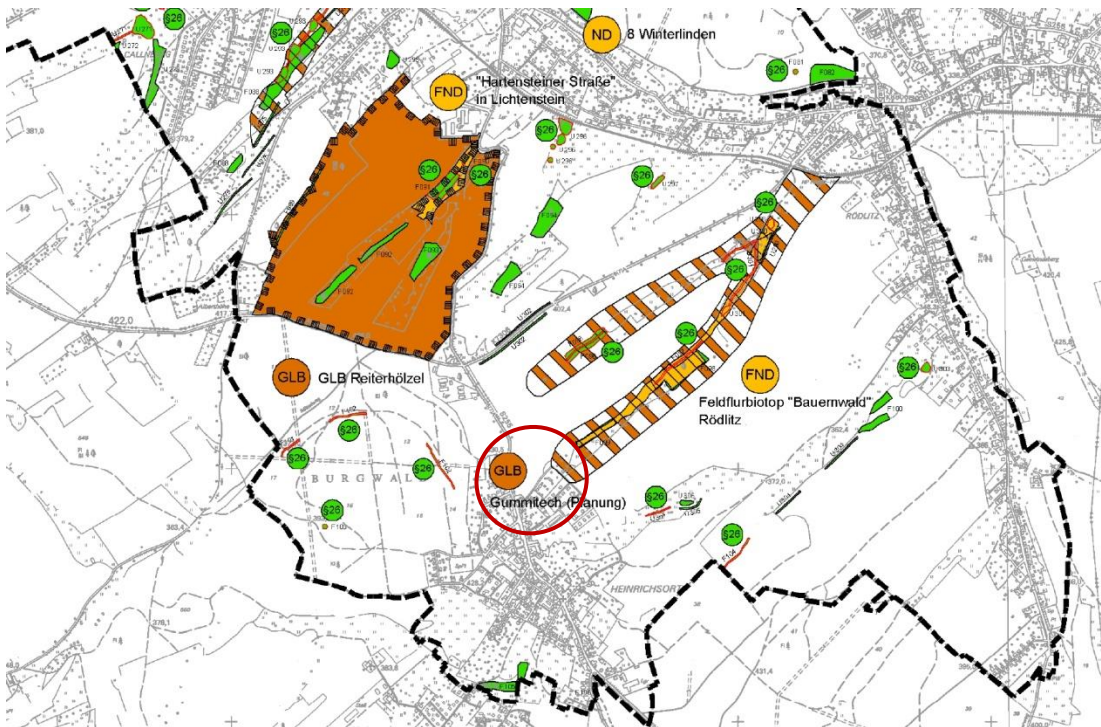


Abbildung 7: Ausschnitt Karte 2 „Schutzgebiete und geschützte Biotope“ Landschaftsplan Städteverbund Sachsenring

Das kohärente Europäische ökologische Netz „NATURA 2000“ gemäß Artikel 3 der Richtlinie 92/43/EWG besteht aus den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und den Europäischen Vogelschutzgebieten. Die Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes der europarechtlich geschützter Arten und Lebensräume, also Arten des Anhang II der FFH- Richtlinie, des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie sowie Lebensräume des Anhangs I der FFH- Richtlinie, ist vorrangiges Ziel dieser vorhandenen FFH- und Vogelschutzgebieten.

Die Ergänzungssatzung ist auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen (§ 34 BNatSchG). Im nahen und weiteren Umfeld des Vorhabengebietes sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung an die EU gemeldet. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des europäischen Biotopverbundes Natura 2000 durch das Vorhaben zu erwarten. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG i. V. m. § 22 SächsNatSchG ist somit nach überschlägiger naturschutzfachlicher Prüfung im vorliegenden Fall entbehrlich.

### **Gewässerschutz**

Der Standort des Vorhabens befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht erfasst.

### **Denkmalschutz, Archäologie**

Das Bauvorhaben liegt im archäologischen Relevanzbereich. 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 denkmalrechtlicher 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.

Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen. Archäologische Funde sind z.B. auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, 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.

## **5. Planungsziele**

Folgende planerischen Zielvorstellungen der Stadt Lichtenstein/Sa., OT Heinrichsort sollen insbesondere Bestandteil dieser Bauleitplanung werden:

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

## **6. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

### **6.1. Allgemeines**

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

Das bloße Angrenzen eines Grundstücks an den Innenbereich reicht nicht aus, um die Einbeziehung in den Innenbereich zu begründen. Voraussetzung ist nach dem Willen des Gesetzgebers immer, dass die mit der Satzung beabsichtigte Entwicklung städtebaulich vertretbar ist und die aufgenommenen Flächen von der vorhandenen Bebauung geprägt werden. Da es sich bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs einer Ergänzungssatzung um bisherige Außenbereichsflächen handelt, schafft die Ergänzungssatzung hier erstmals Baurecht. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nunmehr nach dem § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB.

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

### **6.2. 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.

### **6.3. 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 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.

Der Stadtrat der Stadt Lichtenstein/Sa. hat am 11.03.2024 die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB für einen Teil der Flurstücke 164/1 und 165/1 der Gemarkung Heinrichsort beschlossen. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom April 2024 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
- Polizeidirektion Zwickau
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
- Sächsisches Oberbergamt
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Landesamt für Archäologie Sachsen
- Staatsbetrieb Sächs. Immobilien- und Baumanagement
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Regionaler Zweckverband Wasserversorgung RZV
- WAD GmbH
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Netzregion Südsachsen
- SÜWESA NETZ GmbH
- inetz GmbH
- Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Nachbargemeinden:

- Stadtverwaltung Hohenstein-Ernstthal
- Stadtverwaltung Oberlungwitz
- Gemeindeverwaltung St. Egidien
- Gemeindeverwaltung Bernsdorf
- Gemeindeverwaltung Hohndorf
- Stadtverwaltung Oelsnitz/Erzgeb.
- Gemeindeverwaltung Mülsen
- Stadtverwaltung Glauchau

Der Entwurf der Ergänzungssatzung wird mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Zuletzt beschließt die Stadt Lichtenstein/Sa. die Ergänzungssatzung „Martinweg 2“ der Gemarkung Heinrichsort gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

#### **6.4. Städtebauliche Begründung zu der Einbeziehungsfläche**

Die Einbeziehungsfläche befindet sich im Anschluss an die vorhandene Bebauung dennoch derzeit im Außenbereich. Da es sich bei dem Flurstück 165/1 um einen Altlastenstandort handelt soll die Bebauung im nordwestlichen Anschluss dieser inzwischen mit Gehölzen bestandenen Fläche erfolgen.

Die Vorhabenfläche grenzt an die vorhandene Bebauung am Martinweg (Haus Nr. 9). Gemäß Ergänzungssatzung „Martinweg“ ist aus städtebaulichen Gründen im Baugebiet - angrenzend an das Haus Nr. 9 - eine Fläche festgesetzt, die für eine spätere Verkehrsanbindung von der Bebauung freizuhalten ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass die mit der vorliegenden Satzung beabsichtigte städtebauliche Entwicklung mit den langfristig bestehenden Entwicklungsabsichten der Gemeinde Heinrichsort in Übereinstimmung steht und somit die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben ist.

In der Gesamtbetrachtung des Siedlungsbildes ist die Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt; auch die Wohnbebauung zwischen Martinweg, Zeißigweg und Finkenweg stellt einen Siedlungskörper am Ortsrand dar.

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

Bei den Gebäuden entlang des Martinwegs handelt es sich überwiegend um 2-geschossige Wohnhäuser mit Sattel- oder Walmdach. 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 des Martinwegs ist bereits vorhanden.

Die Fläche ist von der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzung her als zu einer Wohngebietsfläche zugehörig zu bewerten und wird im Flächennutzungsplan-Entwurf des Städteverbundes auch so festgesetzt. Diesem Schutzanspruch entspricht auch die zukünftige Nutzung. Mit der Bebauung von einem Gebäude wird der ländlich geprägte Bereich sinnvoll ergänzt, die städtebauliche Ordnung bleibt gewahrt.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über den öffentlich gewidmeten Martinweg, der an das Grundstück 165/1 Gemarkung Heinrichsort anschließt. Gemäß Ergänzungssatzung „Martinweg“ (rechtskräftig seit 28.08.2002) ist eine Erschließung zwischen dem Wohngebäude Martinweg 9 und der Vorhabenfläche "Martinweg 2" möglich. Die erforderliche Fläche wurde bereits in der rechtskräftigen Satzung für eine spätere Verkehrsanbindung an das nachfolgende Grundstück aufgenommen. Die vorhandene Zuwegung im Anschluss an das Grundstück Flurstück 215 (Damwildgehege) soll auch zukünftig erhalten bleiben.

Das zu bebauende Grundstück ist somit öffentlich erschlossen. Der Anschluss an den Martinweg erfolgt in Anlehnung an die RAST 06, so dass auf Verkehrszeichen verzichtet werden kann. Flächen für die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs sind auf dem Grundstück herzustellen.

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

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Auf der Ergänzungsfläche befinden sich keine nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Sächsischem Naturschutzgesetz geschützten Biotope. Hinderliche Einflussfaktoren früherer Bodennutzung sind nicht bekannt.

Durch die Ergänzung entsteht keine Fehlentwicklung, die den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen würde.

## **6.5. 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 Stadt Lichtenstein/Sa. bei Wahrung des Ortsbildes im betroffenen Ortsbereich und zur Einbindung in die vorhandene Umgebung Gebrauch.

### *Art und Maß der baulichen Nutzung*

Die Satzung dient, wie beschrieben verhältnismäßig unkompliziert, der Wohnbaulandbereitstellung. Die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus der umgebenden Bebauung. Um den umgebenden Charakter mit einer lockeren Bebauung fortzusetzen ist die Ergänzungsfläche so gehalten, dass ausschließlich der Bau von einem Wohngebäude auf einem Teil des Flurstücks 164/1 der Gemarkung Heinrichsort ermöglicht wird. Der Planbereich soll ein aufgelockertes Erscheinungsbild haben.

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

### *Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen*

Eine Baugrenze wird festgesetzt um die Ausdehnung der geplanten Bebauung in den Außenbereich einzuschränken. Trotzdem soll dem zukünftigen Bauherrn die Möglichkeit gegeben werden die bereits vorhandene Zufahrt im Norden des Martinweges zu nutzen. Aufgrund der mit Gehölzen bestockten Altlastenfläche auf dem Flurstück 165/1 Gemarkung Heinrichsort, die nicht bebaut werden kann, der vorhandenen Zufahrt zum Wildgehege und zur angrenzenden Landwirtschaftsfläche wird die überbaubare Fläche zusätzlich eingeschränkt. Es verbleibt eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 370 m<sup>2</sup>. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig.

### *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.

Auf der festgesetzten Grünfläche entlang der nordwestlichen Grenze der Ergänzungsfläche, Flurstück Nr. 164/1, ist eine ca. 3,0 m breite freiwachsende Hecke (ca. 200 m<sup>2</sup>) mit gebietseigenen Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen unterschiedlicher Wuchshöhe fachgerecht anzupflanzen (artengerechte Pflanzenabstände in Hecken: 1 St./ 3 m<sup>2</sup>; Heister 2xv, h 100 150 cm, Sträucher vStr. 3-5 Tr., h 60-100 cm), zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung gilt eine 3- jährige Herstellungs- und Entwicklungspflege. Ein Durchwachsen zu einem reinen Baumbestand ist durch regelmäßige Pflege zu verhindern.

Alle 10 bis 25 Jahre ist außerhalb der Brutzeit die Hecke alternierend auf den Stock zu setzen. Ergänzend ist ein ca. 1,0 m breiter Saum dem Gehölzstreifen vorzulagern.

Die Maßnahme kompensiert damit die durch die geplante Bebauung zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Versiegelung ca. 150 – 200 m<sup>2</sup>, Ausgleich > 1:1) 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.

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

#### *Maßnahmen zum Klimaschutz*

Das Berücksichtigungsgebot gemäß § 13 (1) Satz 1 Klimaschutzgesetz (KSG) erfordert, dass im Rahmen der Abwägung, die Auswirkungen der Planungsentscheidung auf den Klimaschutz - bezogen auf die in §§1 und 3 KSG konkretisierten nationalen Klimaschutzziele - zu ermitteln und die Ermittlungsergebnisse in die Entscheidungsfindung einzustellen sind. Regelmäßig sind im Bauleitplanverfahren demzufolge die nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf das lokale Klima zu prüfen.

Den Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel wird durch folgende Festsetzungen Rechnung getragen:

- Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Nutzung von Sonnenenergie zur Stromerzeugung (Photovoltaik), Wärmepumpe)
- Verzicht auf Schotter-/ Kiesgärten; bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich gärtnerisch zu gestalten.

## **6.6. 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.

### **Trinkwasser**

Die Versorgung der Vorhabenfläche der Gemarkung Heinrichsort mit Trinkwasser ist durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung mittels Hausanschlussleitung möglich. Im Martinweg verläuft eine Trinkwasserleitung der Nennweite DN 100 aus Polyvinylchlorid (PVC). Von dieser Leitung kann mittels einer Hausanschlussleitung ein Trinkwasseranschluss zur Erschließung der Teilflurstücke 164/1 und 165/1 der Gemarkung Heinrichsort erfolgen. Die zukünftigen Grundstückseigentümer müssen 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 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 (Generalklausel).

Nach § 6 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ist die Stadt/ Gemeinde für den örtlichen Brandschutz und die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zuständig ist. Der RZV ist daher nicht zur Löschwasserbereitstellung verpflichtet. Die Bereitstellung erfolgt freiwillig im Rahmen der Möglichkeiten und unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung, Haftung, Garantie o. Ä.

In Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt Abb. W 405 beträgt die geforderte Löschwassermenge aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für ein Wohngebiet 48 m<sup>3</sup>/h. Grundsätzlich können alle geeigneten (= erreichbaren) Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m herangezogen werden. Die geforderte Löschwassermenge über eine Dauer von 2 Stunden kann u.a. aus dem Löschwasserbehälter, Flurstück 170/18 Gemarkung Heinrichsort bereitgestellt werden. Die tatsächliche Entfernung (Verlegung Schlauchleitung) beträgt rd. 295 m.

Die allgemeinen Empfehlungen und üblichen taktischen Vorgehensweisen sehen vor, dass eine geeignete Löschwasserentnahmestelle mit mindestens 24 m<sup>3</sup>/h idealerweise nicht weiter als 80 - 120 m entfernt sein soll und zwischen Plangebiet und Löschwasserentnahmestelle keine unüberwindbaren Hindernisse sein dürfen.

Im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet sind weitere Hydranten angeordnet (z. B. Höhe Martinweg 14, am Abzweig zum Zeisigweg, im Kreuzungsbereich Zeisig-/Finkenweg). Ausgehend von diesen Erkenntnissen kann gemäß Aussage des Landratsamtes Stabsstelle für Brandschutz, Rettungsdienst, Katastrophenschutz die definierte Löschwasserversorgung (Grundschutz) in der Kombination aus Zisterne, Hydranten und Taktik der Feuerwehr (Aufbau Wegstrecke zur Zisterne) als sichergestellt angesehen werden.

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 Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung erfolgt über den im Bestand vorhandenen Martinweg. Im Baugebiet „Martinweg“ wurden bereits von der Bebauung freizuhalten Flächen für eine spätere Verkehrsanbindung an das nachfolgende Grundstück (aktuelles Plangebiet) aufgenommen. Damit ist eine verkehrsmäßige Erschließung des Flurstücks 164/1 von nördlicher und auch südlicher Richtung an den öffentlich gewidmeten Martinweg möglich.

Bei weiteren Planungen sind folgende Aspekte zu beachten:

- Die straßenseitige Erschließung muss - wenn erforderlich - bezüglich der Zufahrten und Zugänge für Einsatzfahrzeuge mindestens den Forderungen der 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 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 Feuerwehrzufahrten 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, speziell für Fahrzeuge der Feuerwehr / des Rettungsdienstes zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten.

### **Abwasser**

Das Baugrundstück ist abwassertechnisch nicht erschlossen. Im Bereich des Martinweges befindet sich ein öffentlicher Schmutzwasserkanal, an dessen Tiefpunkt das Schmutzwasser mittels Pumpstation in die Ortslage Heinrichsort übergeleitet wird. An / in diesen kann unter Beachtung und Anerkennung der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen angeschlossen / eingeleitet werden.

### **Niederschlagswasser**

Durch einen naturnahen Umgang mit Niederschlagswasser wird angestrebt, den Wasserkreislauf im urbanen Raum dem des unbebauten Zustandes anzugleichen. Zu den Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung und Abflussvermeidung gehören insbesondere bei geeigneten Untergrundverhältnissen die Versickerung von Niederschlagswasser, die Erhöhung der Niederschlagswasserspeicherung sowie der Verdunstung auf dem Baugrundstück selbst, z.B. über Gründächer, begrünte Geländemulden, offene Wasserflächen sowie die durchlässige Gestaltung von Verkehrsflächen. Dem Mehrabfluss von Niederschlagswasser ist mit geeigneten Maßnahmen (Mulden, Rigolen oder Regenwasserzisternen) vor Einleitung in ein Gewässer entgegenzuwirken. Ziel ist es, die Qualität und die Quantität von Grundwasser und Gewässern nicht nachteilig zu beeinflussen. Das Verhältnis zwischen Verdunstung, Versickerung und Abfluss des Niederschlagswassers sollte nach der Bebauung weitestgehend dem Verhältnis vor der Bebauung entsprechen. Die Versiegelung von Flächen und die Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation sollten soweit wie möglich vermieden werden.

Naturnahes Niederschlagswassermanagement ist insbesondere auf die Reduzierung der Versiegelung, Erhöhung des Rückhalts, der Verdunstung und Versickerung sowie die Speicherung und Niederschlagswassernutzung ausgerichtet. Die naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung

- unterstützt die Grundwasserneubildung durch Versickerung von Niederschlagswasser
- verbessert das Stadtklima durch Verdunstung des Niederschlagswassers
- reduziert das Überflutungsrisiko bei Starkregen

- begünstigt die Gefahrenabwehr gegen Hochwasser
- vermindert Stoffeinträge in die Fließgewässer
- ermöglicht eine flexible und kostengünstige Anpassung an den Klimawandel
- erhöht die biologische Vielfalt, da grüne Infrastruktur Lebensraum und Ernährungsgrundlage für Tiere ist
- leistet einen Beitrag zur Schonung der Ressource Wasser.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind daher auf allen privaten Grundstücksflächen wasserdurchlässige Beläge auf Wegeflächen zu verwenden. Auf Grundstücken sind folgende Befestigungsarten in Abhängigkeit der Nutzung, dem Aussehen, der Kosten und Pflege geeignet:

- Schotterrasen
- Rasengittersteine
- Rasenfugen-, Drainfugenpflaster
- Kies-Decken
- Rasengitterwaben
- Holzpflaster und -roste
- Rasenfugenpflaster

Mit diesen Systemen können Wege und Stellflächen wirksam befestigt werden und ermöglichen eine gute Sickerwirkung. Ein Unterbau aus Kies verbessert sowohl die Tragfähigkeit der Flächen als auch deren Entwässerung. Auch die Flächenbefestigungen können auf die gewünschten Nutzungsarten abgestimmt werden.

Die Grundvoraussetzung zur Versickerung besteht in der Fähigkeit der Böden, das Wasser aufzunehmen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens entscheidet maßgeblich über die erforderliche Größe und die zuverlässige Funktion einer Versickerungs- bzw. Rückhalteanlage. Gemäß Schreiben der Stadt Lichtenstein an die Eigentümer des Grundstücks vom 23.03.1999 ist eine Versickerung auf dem Grundstück nicht gegeben (Schreiben zur rechtskräftigen Ergänzungssatzung „Martinweg“).

Im Vorhabensbereich ist eine Rückhaltung mit gedrosseltem Abfluss herzustellen. In der Ergänzungssatzung wird für das geplante Wohngrundstück eine zwangs-entleerte Kombi-Zisterne mit einem Gesamtvolumen von mindestens 6 m<sup>3</sup> festgesetzt. Der ordnungsgemäße Betrieb und die Wartung dieser Anlage müssen durch den Eigentümer des Grundstücks selbst oder in dessen Auftrag durch qualifizierte Dritte erfolgen. Mittels Retentionszisternen soll darüber hinaus auch Regenwasser für die Gartenbewässerung genutzt werden.

Es ist davon auszugehen, dass durch den Bau eines Gebäudes zzgl. Terrasse, Stellplätze eine Neuversiegelung von ca. 150 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup> entsteht. Die Versiegelung führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Die geplante Heckenpflanzung mit einer Gesamtgröße von ca. 200 m<sup>2</sup> nimmt das Wasser auf und verdunstet es. Auch Starkregenereignisse können durch die Pflanzung besser gepuffert werden, da die Abflussbildung in Abhängigkeit von der Niederschlagsintensität zeitlich verzögert wird. Schotter- und / oder Kiesgärten sind im Satzungsgebiet grundsätzlich verboten.

Es ist zu vermuten, dass die geplante Flächenaufteilung der Ergänzungssatzung es ermöglicht, zusammen mit der geplanten Rückhaltung (Kombi-Zisterne), die Nutzung des Regenwassers zur Bewässerung sowie die Gehölzpflanzung einen ausgeglichenen Wasserhaushalt zu ermöglichen, der im Toleranzbereich um den potentiell natürlichen (unbebauten) Zustand liegt.



Abbildung 8: Flurstück 215 Gemarkung Heinrichsort (Foto SCZ, 19.03.2024)

Im Anschluss an die Wohngebäude Martinweg Nr. 3 – 9 befindet sich ein privater Regenwasserkanal, der im Zuge der Bebauung des Flurstücks 164/1 zu verlegen ist. Abstimmungen zur Umverlegung und einem möglichen Anschluss des geplanten Eigenheimes haben schon stattgefunden; eine Einleitgenehmigung der Eigentümer des Flurstücks 215 der Gemarkung Heinrichsort (29.05.2024) liegt vor. Das Regenwasser wird in die angrenzenden Teiche auf dem Flurstück 215 Gemarkung Heinrichsort eingeleitet. Für die Ergänzungssatzung „Martinweg“ (2002) liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung durch den Landkreis Chemnitzer Land (Landkreis Zwickau) vom 26.11.1999 (Reg.-Nr. E-151/99) vor. Die Genehmigung wurde für eine Einleitmenge von 7,7 l/s erteilt. Diese Menge darf durch den Anschluss seines weiteren Wohnhauses nicht überschritten werden.

### **wild abfließendes Wasser / Starkregen**

Durch das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie werden derzeit flächen-deckend für Deutschland Starkregenkarten erstellt. Die Daten enthalten jeweils die maximalen Wasserstandshöhen und die maximalen Fließgeschwindigkeiten für ein seltenes und ein extremes Ereignis. Die Wassertiefen im Geltungsbereich von 0,1 bis 0,5 m bzw. - die Intensität des Hochwassers kann als „schwach“ eingeschätzt werden. Die Fließgeschwindigkeit ist gemäß der Starkregenkarten mit Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis 0,5 m/s „langsam“ bzw. bei Fließgeschwindigkeiten von 0,5 bis 2,0 m/s „mittel“ einzustufen.

Für Personen außerhalb von Gebäuden liegt dann eine erhöhte Gefährdung vor, wenn die Personenflutsicherheit (z.B. Person wird umgerissen) nicht mehr gewährleistet ist. Eine Gefährdung liegt dann vor, wenn eine der folgenden Voraussetzungen überschritten wird:

- Wassertiefe größer 0,5 m
- Fließgeschwindigkeit größer 2,0 m/s
- Intensität (= Wassertiefe mal Fließgeschwindigkeit) größer 0,4 m<sup>2</sup>/s

Ab Wassertiefen von 30 cm bis 50 cm kann davon ausgegangen werden, dass normale Fahrzeuge nicht mehr fahren können. Mittlere Fließgeschwindigkeiten wurden ausschließlich im Bereich Martinweg festgestellt. Der geplante Wohnstandort befindet sich im Bereich mit einer langsamen Fließgeschwindigkeit, so dass eine Betroffenheit nicht zu erwarten ist.

Die Hinweiskarte Starkregengefahren stellt die Ergebnisse einer Simulation dar, welche auf bestimmten Annahmen beruht. Im Bereich der Wohnstandorte „Martinweg“ befinden sich bereits Gehölzpflanzungen an den Grundstücksgrenzen zu der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Auch für den Vorhabenstandort ist die Pflanzung von Gehölzen vorgesehen, die zu einer verminderten Abfließgeschwindigkeit führen wird.

Es ist jedoch zu beachten, dass gemäß § 37 Abs. 1 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

### **Stromversorgung**

Im geplanten Baubereich befinden sich keine Anlagen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Strom ist gesichert, eine Anschlussmöglichkeit an den Martinweg kann hergestellt werden.

Die Elektroenergieversorgung in der Stadt Lichtenstein/OT Heinrichsort 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.

Bei der Verlegung bzw. der Erweiterung der Übertragungsanlagen beabsichtigt MITNETZ STROM in der Hauptsache öffentliche Straßen, Wege und Plätze in Anspruch zu nehmen. Dabei beschränkt sich die Mitbenutzung von Straßen zum größten Teil auf Fahrbahnkreuzungen. Nach Festlegung genauer Vorhaben bittet MITNETZ STROM um eine rechtzeitige Information, so dass notwendige Erschließungsmaßnahmen unverzüglich in die 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. Vor Baubeginn ist ein Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen.

### **Gasversorgung**

Unmittelbar im ausgewiesenen Flurstück/Baubereich betreibt inetz keine Leitungen und Anlagen der Gasversorgung. In der Ortslage Heinrichsort ist kein Erdgasversorgungsnetz der inetz GmbH für Endverbrauchskunden vorhanden, sodass eine gasseitige Erschließung des geplanten Vorhabens als nicht möglich anesehen wird.

Versorgungsanlagen der MITNETZ Gas mbH sind ebenfalls nicht betroffen.

### **Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des neu zu errichtenden Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich. Für die Einrichtung des gewünschten Telekommunikationsanschlusses ist ein gesonderter Auftrag der künftigen Bauherren notwendig.

### **Abfallentsorgung**

Eine grundstücksnahe Entsorgung des zukünftigen Wohnobjektes kann an dem öffentlichen Martinweg erfolgen, da die Zufahrt mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gefahrlos möglich ist. Martinweg, Zeisigweg, Amselweg und auch Sonnenweg sind öffentlich gewidmete, gut befahrbare Straßen, so dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird.

### **Stadtbeleuchtung**

Aus Sicht des Kommunalen Zweckverbandes Stadtbeleuchtung besteht keine Notwendigkeit für die Erweiterung der Straßenbeleuchtung.

## **7. Belange des Umweltschutzes, Eingriffsregelung**

### **7.1. Umweltverhältnisse**

Für Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bei einer Ergänzungsfläche von ca. 1.060 m<sup>2</sup> 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.

### **menschliche Gesundheit / Bevölkerung (Immissionsschutz)**

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

Das Satzungsgebiet kann gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan-Entwurf, 1. Änderung (Wohnbaufläche) den angrenzenden Wohnbauflächen zugeordnet werden und hat einen mit Allgemeinen Wohngebieten (WA) vergleichbaren Schutzanspruch gegenüber Immissionen. Überschreitungen der in WA geltenden schalltechnischen Orientierungswerte sind derzeit im Satzungsgebiet nicht zu erwarten.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde ist zu beachten, dass auf dem Flurstück 164/1 der Gemarkung Heinrichsort die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses geplant ist. Durch die Nutzung dieser Anlage und die ausrückenden Einsatzfahrzeuge können Lärmimmissionen auf die geplante Wohngebietsfläche einwirken.

Weiterhin können durch die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gelegentlich Geräusch-, Geruchs- und Staubimmissionen aufgrund der Landwirtschaft auftreten.

### **Nutzungs- und Biotopstrukturen**

Das Gesamtgrundstück wird dem Biotoptyp „artenarmes Intensivgrünland frischer Standorte“ (CIR Code 41 300) mit nachrangiger Bedeutung (Tabelle 3 Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen) für den Biotop- und Artenschutz 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. In Abstimmung mit dem privaten Grundstückseigentümer ist es geplant auf einer ca. 200 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstückes Nr. 164/1 eine Hecke zu pflanzen. Durch diese Maßnahme kann eine Kompensation gemäß BNatSchG erreicht werden.

### **Geologie, Baugrund**

Gemäß Stellungnahme des LfULG stehen am Planungsstandort ungeachtet möglicher anthropogener Veränderungen an der Geländeoberkante weichselkaltzeitliche Soliflukationsdecken (Hanglehm, Hangschutt) in einer Mächtigkeit bis max. 2 m an. Der darunter folgende Festgesteinsuntergrund wird aus Sedimentgesteinen der Mülsen-Formation (Oberrotliegend) gebildet. Lithologisch handelt es sich hierbei um matrixgestützte Konglomerate / Fanglomerate, in die wechselnd körnige Sandstein- und Schluffsteinlagen eingeschaltet sein können.

Oberflächennah sowie im Bereich von Störungen sind die Konglomerate / Fanglomerate zu Sand und Kies mit unterschiedlichen Schluffanteilen zersetzt. Sowohl die quartären Deckschichten als auch der Festgesteinsversatz weisen somit Lockergesteinseigenschaften auf.

Bei der Herstellung von Verkehrswegen nach RStO 12, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.

### **Boden**

Gemäß § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens unter anderem nachhaltig zu sichern sowie Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Gemäß Landschaftsplan des Städteverbundes Sachsenring werden die Bodenverhältnisse im Bereich des Vorhabengebietes durch Normbraunerde (BBn) aus flachem periglaziärem Grus führendem Schluff (aus Lösslehm) über periglaziärem Grus führendem Lehm (aus Konglomerat) bestimmt. Diese weit verbreitete Bodenform weist eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit und somit eine hohe Ertragsfunktion auf.

Für die anliegenden Böden wird überwiegend ein mittlerer Erfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen (Wasserspeichervermögen und Filter- und Pufferwirkung gegen Schadstoffe) ausgewiesen. Für die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird eine hohe Wertigkeit ausgewiesen. Gemäß dem Bodenbewertungsinstrument Sachsen können Böden mit mittleren Bodenfunktionen bei überwiegenden anderen privaten oder öffentlichen Belangen im Rahmen der Abwägung für bauliche Nutzungen in Frage kommen oder auch bei Eignung für bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen genutzt werden. Gemäß den Bodenfunktionskarten des LfULG zum Thema Bodenschutz sind im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften vorhanden.

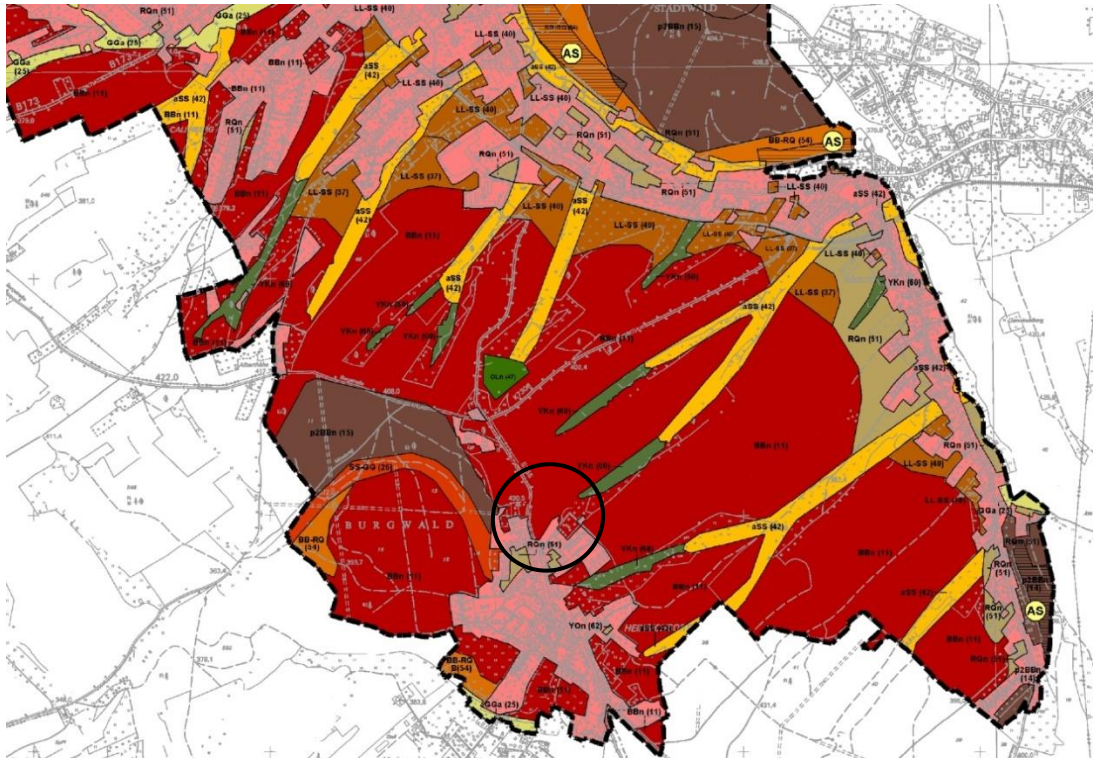


Abbildung 9: Ausschnitt Karte 3a „Bodentypen“ Landschaftsplan Städteverbund Sachsenring

Die Empfindlichkeit des Bodens wird u.a. anhand der Erosionsgefährdung durch Wasser eingeschätzt. Der Baustandort liegt unterhalb einer hocherosionsgefährdeten Ackerfläche (Stufe 5 = höchste Stufe nach DIN 19708), welche unter anderem in Richtung des beabsichtigten Baugrundstücks entwässert. Bodenerosion ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Insofern können sogenannte Off-Site-Schäden durch Eintrag von abgeschwemmtem Bodenmaterial in das Baugrundstück/ Bauwerk beim Zusammentreffen mehrerer ungünstiger erosionsfördernder Faktoren nicht ausgeschlossen werden. Mit erosionsmindernden Bewirtschaftungsmaßnahmen kann lediglich die Gefahr von Bodenerosion in gewissem Umfang verringert, jedoch nicht ausgeschlossen, werden.

### Altlasten

Das Flurstück 165/1 der Gemarkung Heinrichsort ist eine Teilfläche der Altablagerung „Am Martinsweg“, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlastenverdachtsfläche unter der Altlastenkennziffer (AKZ) 73100295 registriert ist. Zur Altlastenverdachtsfläche liegt der unteren Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde eine Historische Erkundung der SKB Harles Umweltberatung GmbH vom 12. Mai 2000 vor. Hiernach befand sich auf dem Flurstück ein Teich, der bis ca. 1975 mit Abfällen (Hausmüll, Asche und Gartenabfälle) durch Anwohner verfüllt wurde. Die ehemals in Heinrichsort ansässige Strumpffabrik hat ebenfalls Asche am Standort verkippt. Anschließend wurde die Altablagerung mit Mineralboden abgedeckt und bepflanzt.

Das Flurstück 165/1 der Gemarkung Heinrichsort kann nicht bebaut werden. Auch jegliche sensiblen Nachnutzungen (z. B. Gartennutzung) sind nicht zulässig. Die Fläche ist in der Ergänzungssatzung als „Grünfläche“ festgesetzt.

Eine Erschließung über das Flurstück 165/1 Gemarkung Heinrichsort (Altlastenfläche) ist im westlichen Teil vorgesehen. Die Zuwegung im Osten zum angrenzenden Damwildgehege wird erhalten. Die Erschließung des Wohnhauses kann mit Eingriffen in den Ablagerungskörper auf dem Flurstück 165/1 der Gemarkung

Heinrichsort einhergehen. Um sicherzustellen, dass Kontaminationen rechtzeitig erkannt und die notwendigen Maßnahmen veranlasst werden können, sind die Tiefbauarbeiten im Bereich der Alttablagerung durch ein auf dem Gebiet der Altlastenerkundung tätiges Ingenieurbüro fach-technisch zu begleiten (Durchführung einer Orientierenden Untersuchung). Der dafür notwendige Untersuchungsumfang ist mit der zuständigen unteren Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde abzustimmen (Schreiben des Umweltamtes vom 06.11.2024). Es sind dabei insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (sog. bauleitplanerisches Vorsorgeprinzip) zu beachten.

## **Hydrogeologie**

Die hydrogeologischen Bedingungen des Vorhabensgebietes werden vom Naturraum des Erzgebirgsbeckens, der regionalgeologischen Einheit „Vorerzgebirgs- Senke, Übergangsstockwerk“ bestimmt. Das Wasserdargebot des Erzgebirgsbeckens ist in seiner Ergiebigkeit begrenzt. Die relativ großen Flächen staunasser Böden verfügen nur über mittlere Sickerwasserquoten.

In Heinrichsort ist die oberrotliegenden Mülsen Formation (Konglomerate) verbreitet, die wichtige Grundwasserleiterkomplexe darstellt. Von besonderer Bedeutung für die hydrogeologischen Verhältnisse sind die Störungsbereiche in der Vorerzgebirgs- Senke, die alle variszisch angelegt wurden und während der alpidischen Bewegungen auflebten. Bei hydrogeologischen Erkundungen zu den Tiefbrunnen in dieser Vorerzgebirgs-Senke wurden z.T. gespannte, teilweise auch artesisch gespannte Grundwasserverhältnisse angetroffen (Landschaftsplan Städteverbund Sachsenring).

Gemäß Stellungnahme des LfULG ist davon auszugehen, dass ein oberflächennaher Grundwasserleiter (Porengrundwasserleiter) in den rolligen Deckschichten (Hangschutt) und im unmittelbar unterlagernden rolligen Zersatz des Festgesteins ausgebildet ist. Die Grundwasserführung ist zumeist temporär und wird vor allem nach der Schneeschmelze im Frühjahr sowie nach niederschlagsreichen Perioden auftreten. Das oberflächennah abfließende Grundwasser entlastet den morphologischen Verhältnissen folgend in Richtung des nächstgelegenen Vorfluters. Im tieferen Untergrund ist die Wasserführung sowohl an hydraulisch wirksame Kluft- und Störungszonen als auch an gröberklastische, bindemittelarme, entfestigte Sedimentgesteine (Poren-Kluftgrundwasserleiter) gebunden. Die hydraulische Durchlässigkeit ist dabei als stark variabel einzuschätzen.

Der gesamte Gesteinsverband im Bereich um Heinrichsort ist durch NW-SO sowie NO-SW streichende Störungszonen intensiv tektonisch zerblockt. Die Vorfluter zeichnen diese Schwächezonen teilweise nach. Im Bereich von Störungen ist mit höheren Wasserwegsamkeiten und höheren Grundwasserzuflüssen zu rechnen. Der Planungsstandort befindet sich unweit einer NO-SW streichenden vermuteten Kluft-/Störungszone. Der Grundwasseranschnitt ist standortkonkret nicht bekannt.

Das Grundwasser ist im gesamten Plangebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen unzureichend geschützt. Somit ist auch die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen gering. Die Grundwasserneubildung ist gemäß Landschaftsplan des Städteverbundes Sachsenring sehr hoch eingestuft und hat eine hohe Bedeutung für die Trinkwassergewinnung.

Infolge der Versiegelung von bisher unverdichteten Flächen bzw. durch die Verdichtung in der Bauphase kommt es zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate (Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens).

Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens und der geringen Neuversiegelung ist der Eingriff für das Schutzgut Wasser unerheblich.

Trinkwasserschutzgebiete bzw. Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### Oberflächenwasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Vorhabengebiet. Der Gummitteichbach verläuft nordöstlich des Geltungsbereiches.

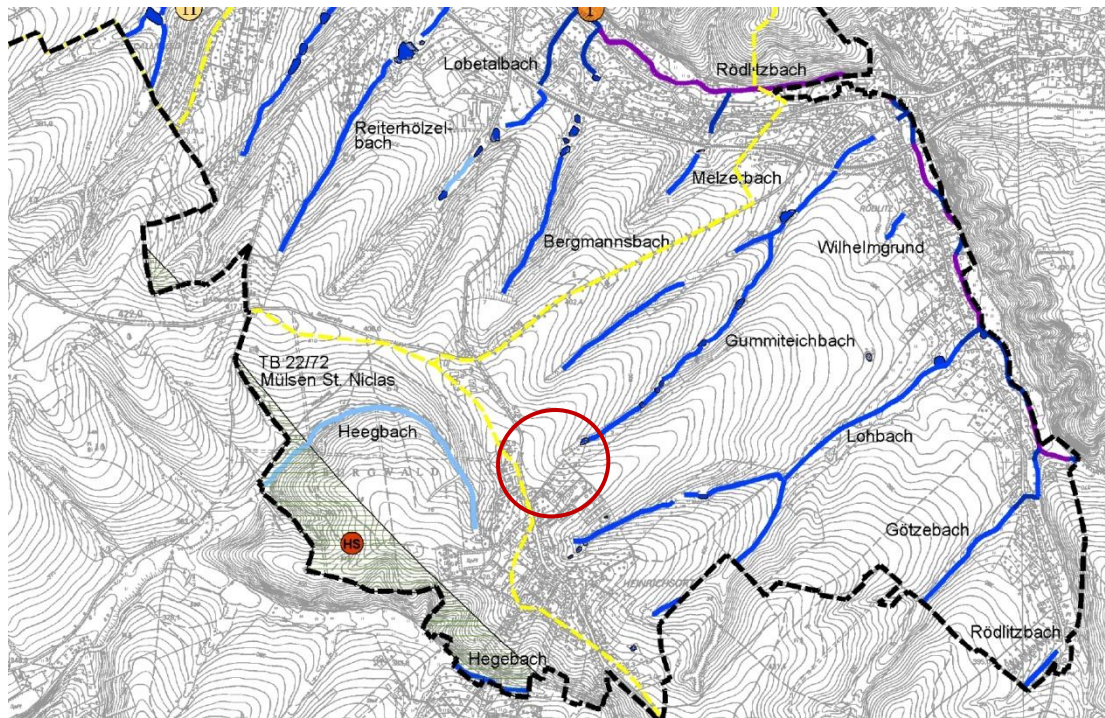


Abbildung 10: Ausschnitt Karte 4a „Oberflächengewässer“ Landschaftsplan Städteverbund Sachsenring

Bedingt durch die topographische Lage des Geltungsbereichs wird auf die Betroffenheit durch wild abfließendes Wasser hingewiesen. Gemäß § 37 Abs. 1 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf weiterhin nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Aufgrund der vorhandenen topographischen Situation (Bauen im Hangbereich) ist keine Beeinträchtigung durch wild abfließendes Wasser zu erwarten.

### Klima

Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen der kontinentalen und der maritimen Klimazone der gemäßigten, außertropischen Westwinde. Lichtenstein/Sa. zählt zum Hügelland und den unteren Berglagen mit mäßig feuchtem Klima. Dieses weist bei Höhenlagen unter 450 m ü. NN eine Jahrestemperatur zwischen 7,4 und 7,8 °C auf. Die mittleren Jahresniederschläge liegen bei 600 bis 750 mm (Landschaftsplan Städteverbund Sachsenring).

Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt. Die klimatische und regulierende Funktion des gegenwärtig unbebauten Flurstücks ergibt sich aus dessen Lage und dem Verbund mit den anschließenden Biotopstrukturen.

Das Flurstück hat in dieser Konstellation eine wichtige Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet für den angrenzenden Siedlungsbereich. Das Kaltluftentstehungsgebiet ist insbesondere aufgrund der geringen Flächenversiegelung im Verhältnis zum gesamten Gemeindegebiet von Heinrichsort von geringer Bedeutung. Die Beeinträchtigung auf das Klima und den Klimawandel kann als gering eingestuft werden.

### Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei dienen sie auch dazu, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern." (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Das Baugesetzbuch benennt in § 1 die Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 7. f). Im § 1a BauGB werden einige ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nochmals konkretisiert. So steht in Abs. 5: "Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden."

### Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung

#### Naturraum

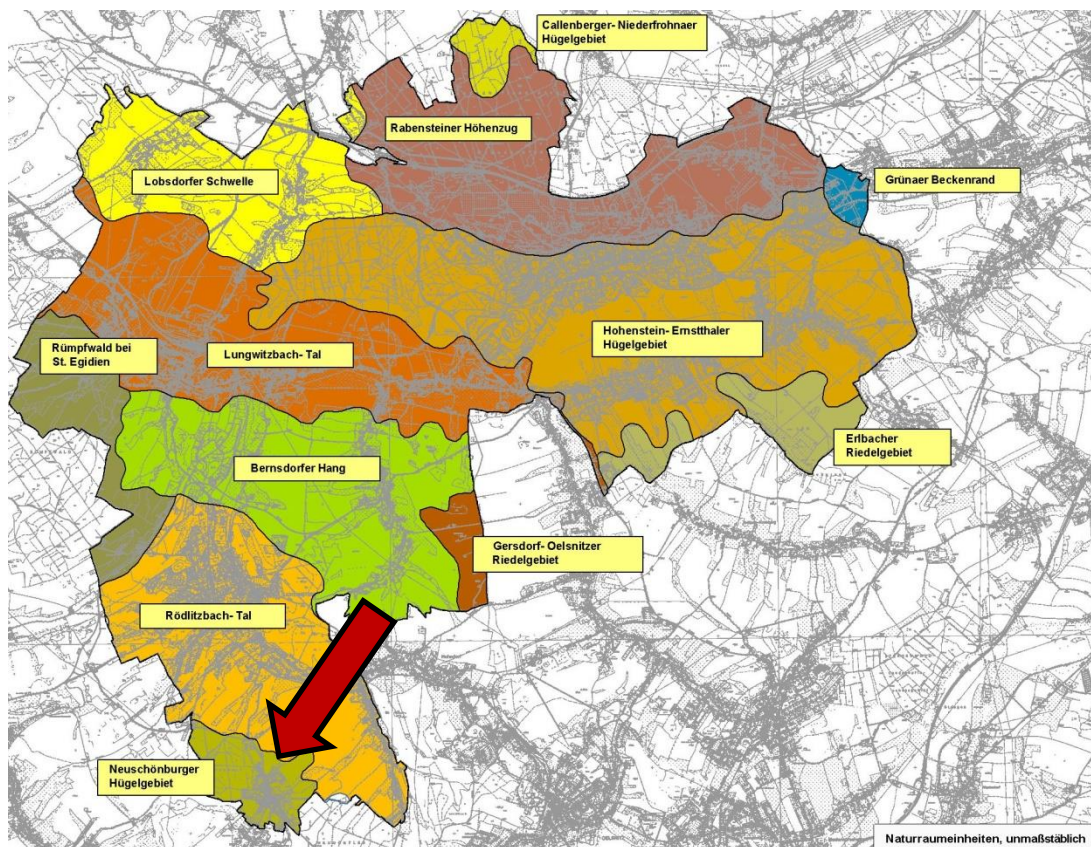


Abbildung 11: Naturraumeinheiten (Landschaftsplan Städteverbund Sachsenring)

Geologische, geomorphologische und regionalklimatische Gegebenheiten führen zu einer Untergliederung der Landschaft in Raumeinheiten mit unterschiedlichen Bedingungen. Als naturräumliche Großeinheit (Makrogeochrome) ist das Planungsgebiet dem Erzgebirgsbecken zuzuordnen. Heinrichsort befindet sich in der Mesogeochore (Untereinheit) des „Lichtensteiner Lösshügellandes“ und der Mikrogeochore „Neuschönburger Hügelland“.

Die extreme Ausprägung der Talasymmetrie ist Kennzeichen des Neuschönburger Hügellandes. Die asymmetrisch angeordneten Flach- und Lehmhänge werden durch Steilhänge unterbrochen. Die Sohlentäler, die bis zu 100 m in die Riedel / Rücken eingetieft sind, sind meist regelmäßig angeordnet. Das Gebiet wird dem Unteren Bergland mit Höhen bis zu 495 m ü. NN zugeordnet. Die Molasse des Erzgebirgischen Beckens (Rotliegendes) weist nur wenige kleine Decken von Tertiärkiesen und Gehängelehm auf.

Da sich die Fläche der Ergänzungssatzung in Privatbesitz befindet ist sie für die landschaftsbezogene Erholung ohne Bedeutung.

## **7.2. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen**

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

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:

- Anpflanzung von Gehölzen (Hecke) - Ausgleichsmaßnahme,
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden und eine Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen (siehe § 1a (2) BauGB i.V. § 1 BBodSchG und § 7 SächsKrWBodSchG),
- Festsetzung wasserdurchlässiger Wege und Zufahrten,
- Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Bodenschutz während der Bauzeit (insbesondere Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG, Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV, DIN 18 915 sowie 19 731),
- Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück,
- allgemeine Sorgfaltpflicht gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 WHG: jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Grundwasser) verbunden sein können, die nach Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden.
- Bei Tiefbauarbeiten im Bereich der Altablagerung sind diese durch ein auf dem Gebiet der Altlastenerkundung tätiges Ingenieurbüro in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde des Landratsamtes fachtechnisch zu begleiten.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind außerhalb ökologisch bedeutender Bereiche anzulegen. Die in Anspruch genommenen Flächen werden nach Beendigung der Bauarbeiten rekultiviert, d. h. in den ursprünglichen Zustand zurückgeführt.
- Die bei der Baumaßnahme einzusetzenden Maschinen und Geräte müssen den Anforderungen des § 3 der 32. Bundes-Immissionsschutzverordnung-BlmSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) vom 29. August 2002 (BGBl. 1 S. 3478) genügen. Die Betriebszeiten dieser Aggregate sind entsprechend § 7 Abs.1 der 32. BlmSchV zu gestalten.

- Als Stand der Technik hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch von Bauarbeiten verursachte Geräusche ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen heranzuziehen. Die darin festgelegten gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte betragen im hier vorliegenden allgemeinen Wohngebiet tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) und sind bei den Bauarbeiten einzuhalten.
- Lärmintensive Tätigkeiten sind generell auf die Tageszeit gemäß den Festsetzungen der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm- Geräuschimmissionen“ (07:00 Uhr bis 20:00 Uhr) zu beschränken.

### 7.3. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die geplante Wohnbebauung stellt gemäß § 14 Abs. 1 des BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 SächsNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändert wird, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen. Der Verursacher des Eingriffs ist gemäß § 15 Abs. 2 des BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Im Folgenden werden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und der erforderliche Ausgleichsbedarf dargestellt.

Auf Grundlage des beschriebenen Umweltzustandes werden in Orientierung an die „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt. Es ist der derzeitige Zustand (Ist-Zustand) dem geplanten zukünftigen Zustand (Soll-Zustand) von Natur und Landschaft hinsichtlich der vermuteten Flächenversiegelung gegenüberzustellen.

#### **Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes:**

Die Erfassung und Bewertung des Naturhaushaltes erfolgt auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung. Es werden die Kartiereinheiten des CIR-Schlüssels zur eindeutigen Codierung herangezogen. Die Biotoptypen werden anhand der Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit / Gefährdung und zeitliche Wiederherstellbarkeit nach ihrer Bedeutung klassifiziert.

Entsprechend der Bedeutungsklassen der 5-stufigen Skala wird den Biotoptypen ein Biotopwert / Ausgangswert zugeordnet (Bewertung angelehnt an Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Tabelle 3). Im Bereich des geplanten Wohnstandortes handelt sich ausschließlich um intensiv genutztes Ansaatgrünland (CIR Code: 41 300) mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Biotopwert = 6).

#### **Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen:**

Es ist davon auszugehen, dass durch den Bau eines Gebäudes zzgl. Terrasse, Stellplätze eine Neuversiegelung von ca. 150 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup> entsteht. Die Versiegelung der bisher unbebauten Fläche führt zu einem dauerhaften Verlust der natürlichen Bodenfunktion und damit zu Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere im Hinblick auf die Speicher- und Regelungsfunktion des Bodens. Dies bewirkt auch eine Verringerung der Grundwasserneubildung und eine Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Der biotopbezogene Ausgleich wird der ausgleichbaren Wertminderung gegenübergestellt und bilanziert. Aus Sicht des Biotopwertes stellt der Eingriff in Natur und Landschaft eine Wertminderung von 0,12 WE dar.

## **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 wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstück 164/1 Gemarkung Heinrichsort (Teilbereich) bereitgestellt und als geeignete Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Folgende Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen und zeitgleich mit den Bauarbeiten durchzuführen:

### **A1: Heckenpflanzung**

Entlang der nordwestlichen Grenze der Ergänzungsfläche, Teilflurstück 164/1 ist zur Randbegrünung eine ca. 3,0 m breite Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Die Gesamtfläche der Heckenbepflanzung (CIR Code 65 300) beträgt ca. 200 m<sup>2</sup>. Bei der Verwendung des Pflanzenmaterials ist gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG darauf zu achten, dass ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zulässig sind. Die Grenzabstände gemäß § 9 Sächsisches Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

Die Kompensation führt zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zu weiteren Wertsteigerungen und verbessert den Ausgangszustand der Fläche signifikant.

Aufwertung der Lebensraumfunktion:

Die Hecke bietet mit ihrer speziellen Vielfalt an Arten und Lebensgemeinschaften neue Lebensstätten, so dass das Überleben der Arten bzw. Lebensgemeinschaften entsprechend der naturräumlichen Ausstattung gewährleistet ist.

Aufwertung der Verbundfunktion:

Der Individuenaustausch von Arten verschiedener (Teil-) Populationen zwischen (Teil-) Lebensräumen wird ermöglicht.

Aufwertung des Landschaftsbildes:

Das Umfeld des Wohnhauses wird optisch durch die Pflanzung von Sträuchern aufgewertet.

#### einheimische Baumarten (Heister, 2xv, h 100-150)

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Acer campestre   | Feldahorn      |
| Carpinus betulus | Hainbuche      |
| Frangula alnus   | Faulbaum       |
| Prunus avium     | Vogelkirsche   |
| Prunus padus     | Traubenkirsche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere     |

#### einheimische Sträucher (vStr. 3-5 Tr., h 60-100)

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Cornus sanguineum   | Hartriegel               |
| Corylus avellana    | Haselnuss                |
| Crataegus monogyna  | eingrifflicher Weißdorn  |
| Crataegus laevigata | zweigrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus  | Pfaffenhütchen           |
| Prunus spinosa      | Schlehe                  |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder       |
| Viburnum opulus     | Gewöhnlicher Schneeball  |

Tabelle 4: Ausgangswert und Wertminderung der Biotoptypen

| 1                              | 2      | 3                                                        | 4                    | 5    | 6                            | 7                    | 8                               | 9           | 10                                                                          | 11                    | 12                                                   | 13                                             |
|--------------------------------|--------|----------------------------------------------------------|----------------------|------|------------------------------|----------------------|---------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| FE-Nr.                         | Code   | Biotoptyp<br>(Vor Eingriff)<br>Aufwertung /<br>Abwertung | Ausgangswert<br>(AW) | Code | Biotoptyp<br>(Nach Eingriff) | Zustandswert<br>(ZW) | Differenzwert<br>(DW) (Sp. 4-7) | Fläche [ha] | WE<br>Wertminderung<br>Wertsteigerung<br>WE <sub>Mind.</sub><br>(Sp. 8 x 9) | Ausgleichbar-<br>keit | WE Ausgleichs-<br>bedarf<br>(WE <sub>Mind. A</sub> ) | WE<br>Ersatzbedarf<br>(WE <sub>Mind. E</sub> ) |
| FE1                            | 41 300 | Ansaatgrünland                                           | 6                    |      | Wohnhaus, Versiegelung       | 0                    | 6                               | 0,02        | - 0,12                                                                      | A                     | 0,12                                                 | --                                             |
| WE <sub>Mind. A</sub> (Gesamt) |        |                                                          |                      |      |                              |                      |                                 |             |                                                                             |                       | Σ - 0,12                                             | ---                                            |

Tabelle 5: Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich

| 14              | 15     | 16                      | 17                                         | 18                       | 19     | 20                                                  | 21                | 22                | 23                                | 24          | 25              | 26                                                                                  |
|-----------------|--------|-------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|--------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| FE Ausgleichbar | Code   | Biotoptyp               | Übertrag WE <sub>Mind. A</sub><br>(Sp. 12) | Maßn. Nr.<br>(A 1 bis x) | Code   | Maßnahme<br>(A = Ausgangsbiotop;<br>Z = Zielbiotop) | Ausgangswert (AW) | Planungswert (PW) | Differenzwert (DW)<br>(Sp. 22-21) | Fläche [ha] | WE<br>Ausgleich | WE Ausgleichsüber-<br>schuss (+) WE <sub>Ausgleich</sub><br>Über./Def., (Sp. 25-17) |
| FE 1            | 41 300 | Ansaatgrünland          | 0,12                                       | A1                       | 41 300 | A: Ansaatgrünland                                   | 6                 |                   | 14                                | 0,02        | 0,28            | 0,28                                                                                |
|                 |        |                         |                                            |                          | 65 300 | Z: Hecke                                            |                   | 20                |                                   |             |                 |                                                                                     |
|                 |        | Σ WE <sub>Mind. A</sub> | 0,12                                       |                          |        |                                                     |                   |                   |                                   |             |                 |                                                                                     |
|                 |        |                         |                                            |                          |        |                                                     |                   |                   |                                   |             |                 | Σ = + 0,16                                                                          |

### **Gegenüberstellung Eingriff - Ausgleich**

Die Versiegelung von ca. 150 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup> Fläche hat einen Kompensationsbedarf zur Folge. Dieser wird durch Ausgleichsmaßnahmen mit einer anrechenbaren Fläche von insgesamt 200 m<sup>2</sup> ausgeglichen.

- Anpflanzung Hecke

Gemäß § 9 Abs. 2 SächsNatSchG gilt der Eingriff als ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist.

Die Ausgleichbarkeit des Eingriffs wird an Hand der ökologischen Bedeutung und Wiederherstellbarkeit der beeinträchtigten Lebensräume sowie anhand des funktionalen und räumlichen Zusammenhangs der Ausgleichsmaßnahmen mit den beeinträchtigten Strukturen und Funktionen beurteilt. Auf Grund der Bedeutung und Wiederherstellbarkeit der gestörten Lebensraumelemente und ihrer Funktionen wird der gesetzlich geforderte Ausgleich mit den vorgesehenen Maßnahmen erfüllt, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert ist.

## **8. 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 für einen Bereich am Martinweg diese Zugriffsverbote insbesondere bezüglich streng geschützter Arten verletzen kann.

### **Vorkommen relevanter Arten im Umfeld des Geltungsbereiches**

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG liegen Verbotverletzungen nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Aufgrund der Vorprägung des Flurstückes 164/1 Gemarkung Heinrichsort (Ackerland) ist nicht davon auszugehen, dass durch das geplante Vorhaben besonders und / oder streng geschützte Tiere und Pflanzen beeinträchtigt werden. Somit ist das Vorhaben nicht geeignet artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auszulösen (Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Entwurf).

Der Bau von einem Wohngebäude führt zu keiner signifikanten Änderung der Landschaftskulisse, so dass auch keine Beeinträchtigung von geschützten Arten im Umfeld des Planungsgebietes zu erwarten ist.

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

### **Vermeidung**

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

### **Fazit**

Nach aktuellem Kenntnisstand verletzt die Satzung unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme keine artenschutzrechtlichen Verbote. Es ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang der umgebenden Nutzflächen weiterhin erfüllt wird. Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorlage eines gesonderten Artenschutzfachbeitrages.

## **9. Hinweise zum Bauvorhaben**

### **Abfall**

Der Landkreis betreibt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (örE) die Abfallentsorgung als öffentliche Einrichtung und ist öffentlich-rechtlich tätig. Die Abfallentsorgung des Landkreises Zwickau umfasst gemäß § 4 Abfallwirtschaftssatzung (AVVS 2019) Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen sowie das Einsammeln und die Beförderung von überlassungspflichtigem Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen. Der Landkreis beauftragt Dritte mit der Erfüllung seiner Pflichten.

Jedes Grundstück ist auch künftig an die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung anzuschließen. Aller anfallender Hausmüll und hausmüllähnlicher Gewerbeabfall ist dem örE gemäß gültigem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie der gültigen AVVS 2019 des Landkreises Zwickau zu überlassen.

Die Leerung aller Abfallbehälter (Restabfall-, Bioabfall-, Blaue und Gelbe Tonne) muss an der jeweiligen Grundstücksgrenze (auf dem Gehweg oder am Straßenrand) gewährleistet sein. Hierbei dürfen keine Fußgänger oder Fahrzeuge gefährdet oder behindert werden. Stellplätze für Abfallbehälter sind bedarfsgerecht auf den Grundstücken vorzusehen. Die Bereitstellung im öffentlichen Verkehrsraum ist ausschließlich am Abholtag gestattet. Abfälle dürfen nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß der Branchenregel „DGUV Regel 114-601 - Teil I: Abfallsammlung“ nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Weiterhin bittet das Amt für Abfallwirtschaft um Beachtung folgender allgemeingültiger Hinweise zur Befahrbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge:

- Eine sichere Erschließung aller bebaubaren Grundstücke muss weiterhin gewährleistet sein.
- Privatwege werden nicht befahren.

- Die ungehinderte Zufahrt für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge (mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen) - auch in Kurvenbereichen - muss weiterhin gegeben sein.
- Für Anliegerstraßen muss eine Mindeststraßenbreite von 3,55 Metern; im Kurvenbereich mindestens von 4,75 Metern eingehalten sein.
- Entsprechende Wendeanlagen (gemäß Anforderungen der RAST 06 für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge) sind bei Bedarf vorzusehen, um das Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge zu verhindern.

### **Bodenschutz, Baugrund**

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. Die für Baugrunduntersuchungen anzulegenden Bohrungen sind nach Geologiedatengesetz GeolDG spätestens zwei Wochen vor Bohrbeginn beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG anzumelden (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss sind die dabei gewonnenen Bodenprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Wochen nach dem Abschluss sind Bewertungstabellen wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an das LfULG zu übergeben (§§ 9, 10 GeolDG).

Aufgrund der geologisch-hydrogeologischen Situation sollten die standortkonkreten Baugrunduntersuchungen durch hydrogeologische Untersuchungen zur Klärung der Grundwasserverhältnisse und zur Ermittlung des Grundwasserstands ergänzt werden.

Sollten im Zuge der Bebauung der Grundstücke Anlagen zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen sein, wird auf das Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 verwiesen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sollte standortkonkret durch geeignete Sickertests auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachgewiesen werden. Sofern hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt werden, sollten diese vorzugsweise in die Baugrunduntersuchung integriert werden.

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 sind.

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG liegen im weiteren Umfeld des Plangebietes Bodenaufschlüsse vor. Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen ebenfalls unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) sowie im Geoportal Sachsenatlas unter [www.geoportal.sachsen.de](http://www.geoportal.sachsen.de) zur Verfügung.

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). Das LfULG bittet um Übernahme eines entsprechenden Hinweises in die Planunterlagen.

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.

Sofern auch Hochbaumaßnahmen geplant werden, wird auf die Lage des Plangebietes in der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse R hingewiesen. Auf die DIN 4149 und die DIN EN 1998 (Eurocode 8) wird verwiesen.

#### Bergbau, Hohlraumgebiete

Das Vorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Es wird empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ingenieur-Geologe, Baugrundingenieur) auf das Vorhandensein alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 4 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlRV) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

#### Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche, außerhalb eines Radonvorsorgegebietes und gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Nach Erkenntnissen des LfULG liegt das Satzungsgebiet in einer geologischen Einheit, in der die zu erwartende durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft als auffällig charakterisiert ist. Dabei lassen sich jedoch keine Rückschlüsse auf konkrete Flurstücke ziehen, da die Radonkonzentration innerhalb der gleichen geologischen Einheit starken Schwankungen unterliegen kann. Es handelt sich bei der Einschätzung des LfULG um eine Prognose für ein bestimmtes Gebiet, die als Entscheidungshilfe zu verstehen ist.

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/m<sup>3</sup> (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Das LfULG empfiehlt für die als auffällig charakterisierten geologischen Einheiten, beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einen zusätzlichen Radonschutz einzuplanen und eine der Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz berät die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen in Chemnitz.

#### 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) vom 31.03.2009 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.

Lichtenstein/Sa., den .....  
Bürgermeister Fankhänel

## Quellen- und Literaturverzeichnis

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ-ERZGEBIRGE (2008): Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge

REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2015): Regionalplanentwurf 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

STÄDTEVERBUND SACHSENRING (12/2016): Flächennutzungsplan des Städteverbundes „Sachsenring“ (Hohenstein-Ernstthal, Oberlungwitz, Lichtenstein/Sa.) sowie die Mitgliedskommunen der Verwaltungsgemeinschaft „Rund um den Auersberg“ (Bernsdorf, St. Egidien)