

**Begründung zur Ergänzungssatzung  
„Einsiedler Straße, Teil des Flurstücks 64/3  
Gemarkung Eibenberg“ - Entwurf**

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



**Planverfasser:**

Sachsen Consult Zwickau  
Am Fuchsgrund 37  
09337 Hohenstein-Ernstthal

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

im Auftrage des **Planträgers:**

Gemeindeverwaltung Burkhardtsdorf  
Am Markt 8  
09235 Burkhardtsdorf

Telefon: 03721 / 2606-0  
Fax: 03721 / 2606-230  
Mail: rathaus@burkhardtsdorf.de

Der Gemeinderat der Gemeinde Burkhardtsdorf beabsichtigt diese Bauleitplanung, bestehend aus den Teilen:

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

als Satzung zu beschließen.

## Inhalt

1.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	5
2.	ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG, WOHNRAUMBEDARF.....	6
3.	ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN, ERFORDERLICHE FACHLEISTUNGEN.....	8
3.1.	Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche überörtliche Planungen .....	8
3.2.	erforderliche, ergänzende Fachplanungen.....	17
4.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES / ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE .....	17
4.1.	Lage im Raum.....	17
4.2.	Wohnstandort an der Einsiedler Straße, Beschaffenheit / Nutzung des Planbereiches .....	18
4.3.	Schutzgebiete .....	19
5.	PLANUNGSZIELE .....	21
6.	KLARSTELLUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 NR. 1 BAUGB.....	21
6.1.	Allgemeines .....	21
7.	ERGÄNZUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB .....	21
7.1.	Allgemeines .....	21
7.2.	Zulässigkeitsvoraussetzungen und Einfügungsgebot .....	22
7.3.	Verfahren .....	22
7.4.	Städtebauliche Begründung zu der Einbeziehungsfläche.....	23
7.5.	Begründung zu den textlichen städtebaulichen Festsetzungen .....	24
7.6.	Versorgung und Entsorgung.....	26
8.	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, EINGRIFFSREGELUNG .....	29
8.1.	Umweltverhältnisse .....	29
8.2.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen .....	33
8.3.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	34
9.	ARTENSCHUTZ .....	38
10.	HINWEISE ZUM BAUVORHABEN.....	39

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Fotos: Fläche der Ergänzungssatzung (SCZ, 12.08.2024).....	6
Abbildung 2:	Regionalplan Chemnitz Erzgebirge, Karte 2 Raumnutzung .....	11
Abbildung 3:	Lage im Raum (Geoportal).....	18
Abbildung 4:	geplanter Standort Einfamilienhaus, Fotos R. Sprenger, freier Architekt .....	19
Abbildung 5:	www.umwelt.sachsen.de grüne Schraffur: FFH-Gebiet Zwönitztal gelb: LSG „Talsperre Einsiedel – Kemtauer Wald“, „Pfarrhübel- Alte Harth – Berbisdorfer Flur“ .....	20
Abbildung 6:	Kompensationsfläche A1 .....	25
Abbildung 7:	Ausschnitt digitale Bodenkarte, iDA.....	31

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Wohnflächenreserven, Flächen zur Bedarfsdeckung.....	7
Tabelle 2:	Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Karten .....	14
Tabelle 3:	Regionalplan, Landschaftsrahmenplan Region Chemnitz, Karten .....	16
Tabelle 4:	Ausgangswert und Wertminderung der Biotoptypen.....	37
Tabelle 5:	Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich .....	37

## Anlagen

Anlage 1:	Dokumentation eines Versickerversuchs - Errichtung eines Einfamilienhauses, Einsiedler Straße 25a in 09235 Burkhardtsdorf (OT Eibenberg)
-----------	---

## 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 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) 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 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) 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 das Gesetz vom 22.07.2024 (SächsGVBl S. 672) geändert worden ist.

**Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 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 des Flurstücks 64/3 Gemarkung Eibenberg an der Einsiedler Straße, zwischen den Gebäuden Haus Nr. 25a und 31 soll ein Eigenheim errichtet werden. Die Gemeinde Burkhardtsdorf befürwortet die Satzung, da die privaten Interessen des Grundstückseigentümers als hinreichend gewichtig anzusehen sind und mit den zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen und Zielsetzungen übereinstimmen.



Abbildung 1: Fotos: Fläche der Ergänzungssatzung (SCZ, 12.08.2024)

Da die zu überbauende Fläche dem Außenbereich zuzuordnen ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Burkhardtsdorf am 30.09.2024 beschlossen für den erschlossenen Bereich in städtebaulich geeigneter Lage 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 Eigentumsschaffung 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 Gemeinde Burkhardtsdorf 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 64/3 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 Bebauungsplangebietern momentan zur Verfügung stehen. Die Bebauungsplangebiete sind alle fast vollständig ausgeschöpft (Wohngebiet „Ortsteil Eibenberg (Am Feldrain)“). Mit dem derzeitigen Angebot von Wohnbauflächen (in rechtskräftigen Bebauungsplänen und Satzungen) kann die weitere Eigenentwicklung der Gemeinde nicht abgedeckt werden.

<b>Bezeichnung</b>	<b>rechtskräftig seit:</b>	<b>Kapazität und Auslastung</b>
Bebauungsplan Wohngebiet „Westlich der Adorfer Straße“	22.03.1996	voll belegt
Bebauungsplan Wohngebiet „Ortsteil Eibenberg“ (Am Feldrain)	22.04.1996	voll belegt
Bebauungsplan Wohngebiet „Am Skihang“, OT Meinersdorf	05.07.1996	voll belegt
Bebauungsplan Wohngebiet „Am Geiersberg“, OT Eibenberg	22.05.1998	voll belegt
Feststellungs- und Einbeziehungssatzung „OT Eibenberg und OT Kemtau“	29.01.2005	2 Ergänzungsflächen im OT Eibenberg, davon 1 bebaut
Vorzeitiger Bebauungsplan Wohngebiet „Stammgut“	24.09.2011	voll belegt
Ergänzungssatzung „Jahnsdorfer Straße“, OT Meinersdorf	27.04.2013	voll beegelt
Ergänzungssatzung „Am Sportplatz“	29.06.2014	voll belegt
Bebauungsplan „Wohngebiet Frischegarten“	17.03.2018	noch nicht realisiert, 10 Baulücken

Tabelle 1: Wohnflächenreserven, Flächen zur Bedarfsdeckung

Für den Entwurf bildete die 8. RBV des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen die Grundlage zur Ermittlung der künftigen Einwohnerentwicklung. Für die Gemeinde Burkhardtsdorf lagen drei Varianten für die Einwohnerentwicklung vor. Alle drei Varianten basieren auf den Annahmen der 15. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Bundesamtes. Es handelt sich bei den Ergebnissen um Schätzwerte und keine realen Werte.

Nach der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (RBV) in Variante 1 ist bis zum Jahr 2040 mit einem weiteren Bevölkerungsverlust von 13,9 % gegenüber 2010 zu rechnen. Für Variante 2 beträgt der Bevölkerungsrückgang im selben Zeitraum durchschnittlich 15,5 %. Für Variante 3 wird ein Bevölkerungsrückgang von 17,2 % prognostiziert.

Für die Gemeinde Burkhardtsdorf wurde rechnerisch ein Neubaubedarf von 71 bis 72 WE zwischen 2023 und 2040 ermittelt, d.h. jährlich 4 WE im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Tabelle 2 Neubaubedarf Burkhardtsdorf 2023 bis 2040, Ergänzungssatzung „An der Canzlerstraße“ der Gemeinde Burkhardtsdorf, Büro für Städtebau GmbH Chemnitz). 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 Gemeinde Burkhardtsdorf ihrer Funktion als 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 % 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.

### **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 Eibenberg befindet sich im Verdichtungsraum des Oberzentrums Chemnitz und grenzt an die regionale Verbindungs- und Entwicklungsachse der Bundesstraße B 95.

##### **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.

→ Insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage der Gemeinde Burkhardtsdorf 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 Eibenberg nicht zur Verfügung. Als Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft ist eine Strauchpflanzung angrenzend an ein Wäldchen 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 Burkhardtsdorf.



**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 Eibenberg („Ortsteil Eibenberg (Am Feldrain)“, „Am Geiersberg“) 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.

→ Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt die Gemeinde im Sinne des Ziels Z 2.2.1.6 LEP (Eigenbedarf).

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

→ Die Gemeinde Burkhardtsdorf verfolgt das Ziel, eine Zersiedelung in die Landschaft zu vermeiden und favorisiert deshalb den Standort im Anschluss an vorhandene Wohnbauflächen, an dem eine gesicherte Erschließung entlang der Einsiedler Straße 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 Dorfumbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.

→ Das Vorhabengebiet befindet sich im Anschluss an die geschlossene Bebauung an der Einsiedler Straße zwischen der Halle „EST Automatisierungstechnik“ und dem Hofgebäude Haus Nr. 31. 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 - SächsLPIG) 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, Abtrennungs- und Beitrittsbeschlusses vom 11. April 2024 zum Genehmigungsbescheid des Staatsministeriums für Regionalentwicklung vom 22. Februar 2024). Die in der Satzung enthaltenen Ziele sind entsprechend §3(1) Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit 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 Existenzertalt 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 einen Regionalen Grünzug.

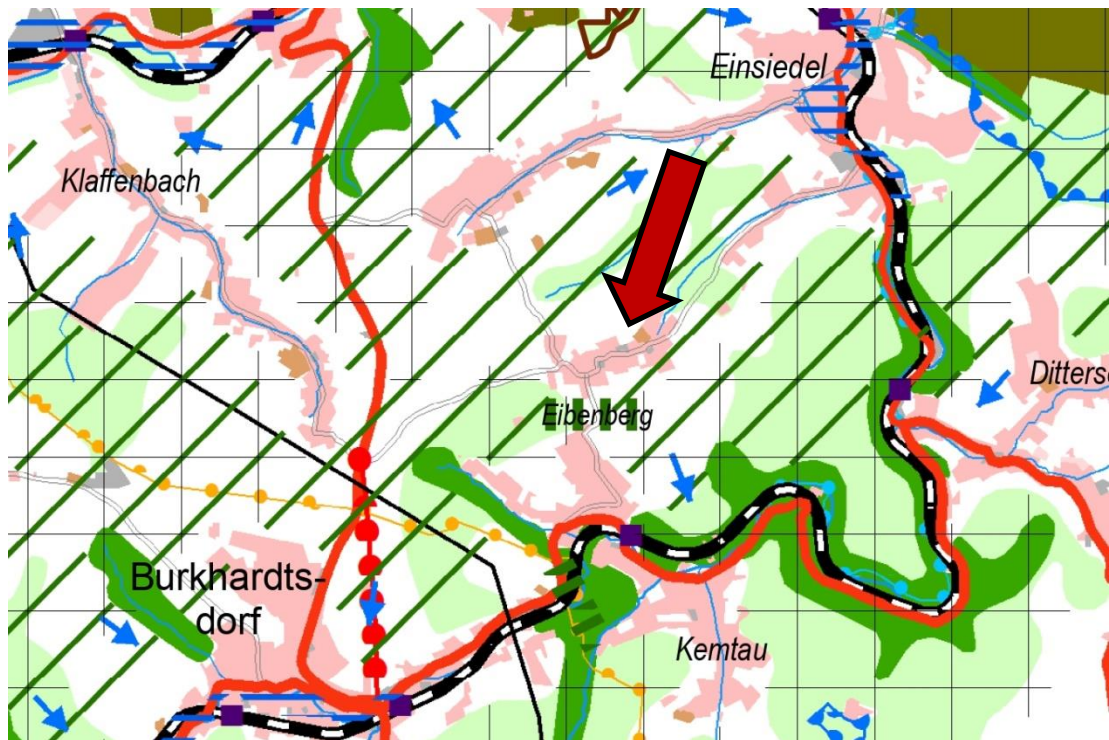
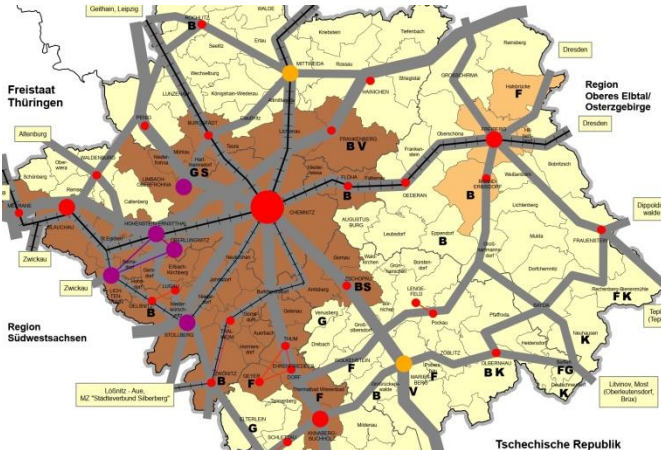
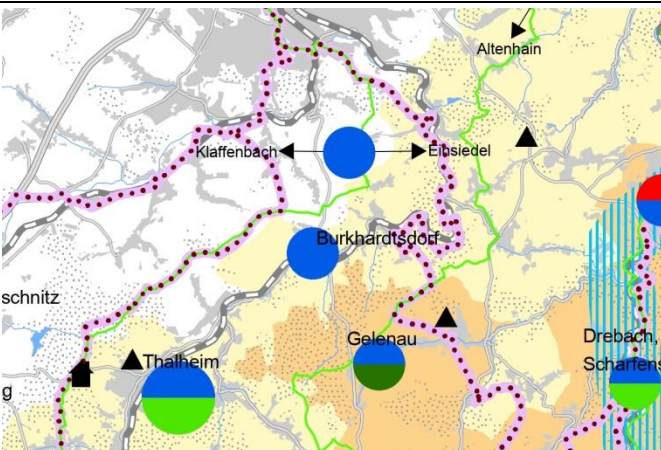
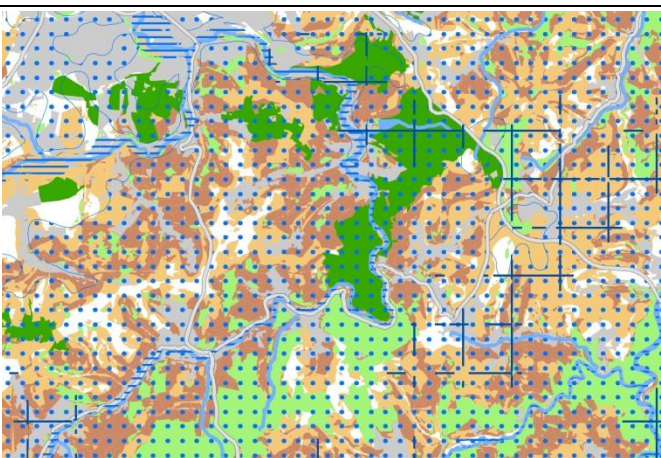
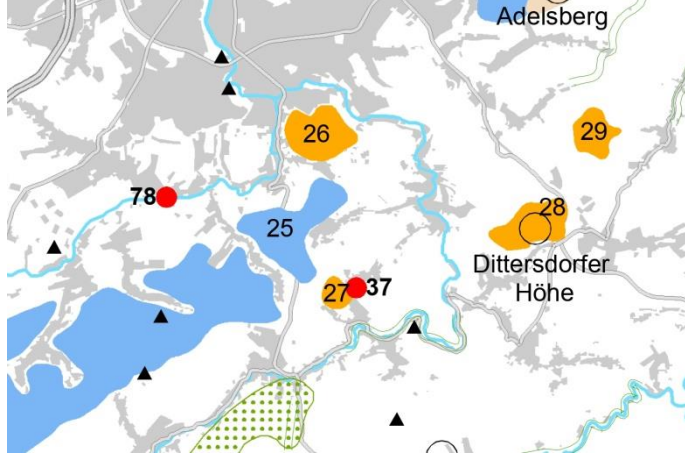


Abbildung 2: Regionalplan Chemnitz Erzgebirge, Karte 2 Raumnutzung

Regionalplan Chemnitz Erzgebirge	Ausweisungen Vorhabenfläche
Karte 1: Raumstruktur	 <p>Verdichtungsraum, Oberzentrum Chemnitz; Regionale Achse mit Verbindungs- und Entwicklungsfunktion -B 95</p>
Karte 2: Raumnutzung	angrenzend: Regionaler Grünzug; Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz)
Karte 3: Tourismus und Erholung	 <p>Regionaler Tourismus- und Erholungsschwerpunkt, Ausflugsverkehr; Ergänzungsgebiet</p>
Karte 4 Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft	---
Karte 5.1: Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen - Naturhaushalt	 <p>Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung; potentielle Wassererosionsgefährdung mittlerer Intensität</p>

<p>Karte 5.2: Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen - Kulturlandschaft</p>	
<p>Karte 6: Grenznahe Gebiete</p>	<p>---</p>
<p>Karte 7: Siedlungsstruktur</p>	<p>Oberzentrum Chemnitz</p>
<p>Karte 8: Regional bedeutsame Anlagen der Tierhaltung</p>	<p>Rinderhaltung</p>
<p>Karte 9: Forstliche Erntebestände, Versuchsflächen, Naturwaldzellen, Generhaltungsobjekte</p>	<p>---</p>
<p>Karte 10: Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen</p>	<p>---</p>
<p>Karte 11: Erneuerbare Energien</p>	<p>---</p>
<p>Karte 12: Mittelbereiche</p>	<p>Mittelzentraler Chemnitz</p>
<p>Karte 13: Grundzentrale Einzugsbereiche</p>	<p>Oberzentrum Chemnitz</p>
<p>Karte 14: Regionale Gebiete für Kompensationsmaßnahmen</p>	<p>---</p>
<p>Karte 15: Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung</p>	<p>---</p>
<p>Karte 16: Großflächig unzerschnittene störungsarme Räume</p>	<p>---</p>

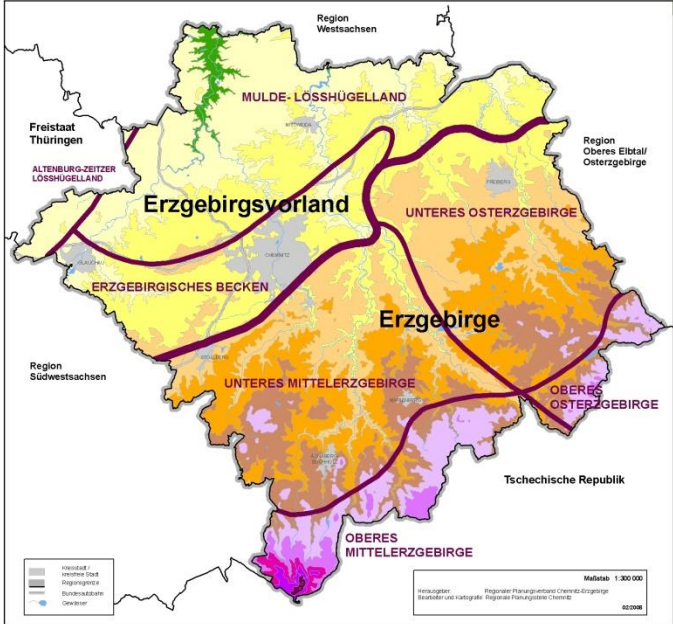
Landschaftsrahmenplanung	Anmerkungen
Karte A: Naturräumliche Gliederung	<p>Unteres Mittelerzgebirge</p> 
Karte B: Europäisches ökologisches Netz Natura 2000 und Gebiete mit gesamtstaatlich repräsentativer Bedeutung für den Naturschutz	---
Karte C: Regionale Verbundkulisse	Regionale Verbundkulisse
Karte D: Landschaftsbildeinheiten	Wald-Feld-Wechsel Landschaft, Offenland, strukturreich
Karte E: Regionale Schutzgebietskonzeption	---

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 Gemeinde Burkhardtsdorf 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, [...],

→ Die geplante Ergänzung befindet sich im Anschluss an die geschlossene Bebauung an der Einsiedler Straße. 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 werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Regionalplan Region Chemnitz	Ausweisungen Vorhabenfläche
Karte 1: Raumnutzung	 <p data-bbox="735 1675 1362 1731">keine widersprüchlichen raumordnerischen Ausweisungen.</p> <p data-bbox="735 1738 1318 1798">angrenzend: Regionaler Grünzug, Vorranggebiet Landwirtschaft</p>

Karte 2: Siedlungswesen	Burkhardtsdorf gesamt: Sachgesamtheit nach Denkmalschutzrecht
Karte 3: Raumstruktur	Verdichtungsraum Chemnitz Regional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse zwischen Chemnitz und Annaberg-Buchholz
Karte 4 Tourismus	Chemnitz-Zwickau Gemeindeteil mit Erholungsfunktion
Karte 5: Räume mit besonderem Handlungsbedarf	---
Karte 6: Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen	---
Karte 7: Landschaftsgliederung	Unteres Mittel Erzgebirge
Karte 8: Kulturlandschaftsschutz	Kuppe, Einzelberg, Kuppengebiet (Geiersberg)
Karte 9: Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen	Gebiet mit besonderer Anforderung an den Grundwasserschutz; Gebiete mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens.
Karte 10: Besondere Bodenfunktionen	---
Karte 11: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft	---
Karte 12: Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung	---
Karte 13: Gebiete mit besonderer Bedeutung Fledermäuse	Keine sehr relevanten Multifunktionsräume
Karte 14: Siedlungsklima	Kaltluftentstehungsgebiet nördlich angrenzend
Karte 15 Tierhaltungsstandorte	Rinderhaltung
Landschaftsrahmenplanung	Anmerkungen
Karte A: Kernflächen des übergreifenden Biotopverbundes	---
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**

Für die Gemeinde Burkhardtsdorf liegt noch kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Der Bebauungsplan kann aufgrund von § 8 Abs. 4 BauGB vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden, wenn dringende Gründe im Sinne dieser Vorschrift vorliegen. Dringende Gründe liegen dann vor, wenn der vorzeitige Bebauungsplan erforderlich ist, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden oder die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens zu ermöglichen (vorzeitiger Bebauungsplan).

Somit hat die Gemeinde unter Beachtung der Vorgaben für vorzeitige Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 4 BauGB den Freiflächenschutz zu beachten und den Bedarf an zusätzlichen Baugebieten nachzuweisen (siehe Kap. 2). Der erkannte Bedarf wird als dringlich eingeschätzt, weshalb das Verfahren für einen vorzeitigen Bebauungsplan zu führen ist. Damit besteht Genehmigungspflicht gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde.

## **Landschaftsplan**

Ein Landschaftsplan liegt der Gemeinde Burkhardtsdorf nicht vor.

### **3.2. erforderliche, ergänzende Fachplanungen**

#### **Versickerung von Niederschlagswasser, hartig & ingenieure GESELLSCHAFT FÜR INFRASTRUKTUR- UND UMWELTPLANUNG mbH, Chemnitz (Anlage 1)**

Die hartig & ingenieure GmbH wurde beauftragt die Versickerungsfähigkeit am Standort für die Ergänzungsfläche zu prüfen. Die technische Erkundung wurde am 09.10.2024 realisiert. Hierzu wurde eine Rammkernsondierung (DN 80) bis zum Sondierabbruch bei rd. 2 m u. GOK abgeteuft. Die Bohrlochwandung wurde angeraut. Grund-, Sicker- oder Schichtenwasser wurde nicht angeschnitten. Die Durchführung des Sickerversuchs erfolgte mittels Infiltrometerversuchs. Dabei wird der Wasserstand im Bohrloch über einen längeren Zeitraum konstant gehalten. Die versickerte Wassermenge wurde dokumentiert. Untersucht wurde die Wasserdurchlässigkeit im Teufenbereich 1,35 bis 1,95 m. Die Vorsättigungszeit betrug 60 min. Der Sickerversuch wurde zweimal durchgeführt.

Die festgestellte Versickerrate war im Feldversuch über beide Versuchsdurchführungen annähernd konstant. Die mittlere Durchlässigkeit wurde mit  $k_{f,1} = 6,3 \times 10^{-6}$  m/s und  $k_{f,2} = 5,8 \times 10^{-6}$  m/s bestimmt. Der ermittelte Bemessungswert liegt innerhalb der geforderten Bandbreite am geringdurchlässigen Ende.

Gemäß Untersuchungsbericht könnte die Versickerung von Niederschlagswasser über Rohrrigolen erfolgen. Am Standort der geplanten Versickerungsanlage ist die Durchlässigkeit im Schurf (1m x 1m) bzw. nach Vorgabe der unteren Wasserschutzbehörde nachzuweisen.

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

### **4.1. Lage im Raum**

Die Gemeinde Burkhardtsdorf erstreckt sich auf einer Fläche von 21 km<sup>2</sup> und befindet sich im nördlichen Bereich des Erzgebirgskreises im Freistaat Sachsen. Mit der Gründung der Verwaltungsgemeinschaft Auerbach-Burkhardtsdorf-Gornsdorf am 21.03.2008 ist Burkhardtsdorf erfüllende Gemeinde. Burkhardtsdorf untergliedert sich in die Ortsteile Burkhardtsdorf, Eibenberg mit Neu-Eibenberg, Kemtau und Meinersdorf. Eibenberg liegt etwa 9 Kilometer südlich von Chemnitz (wikipedia).



Abbildung 3: Lage im Raum (Geoportal)

#### 4.2. Wohnstandort an der Einsiedler Straße, Beschaffenheit / Nutzung des Planbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung befindet sich im Norden des überwiegend ländlich geprägten Ortsteils Eibenberg und betrifft einen Teil des Flurstücks Nr. 64/3 der Gemarkung Eibenberg. Eibenberg hat über die Bundesstraße B 95 in zwei km Entfernung Anschluss an die Autobahn BAB 72 (Chemnitz/ Süd).



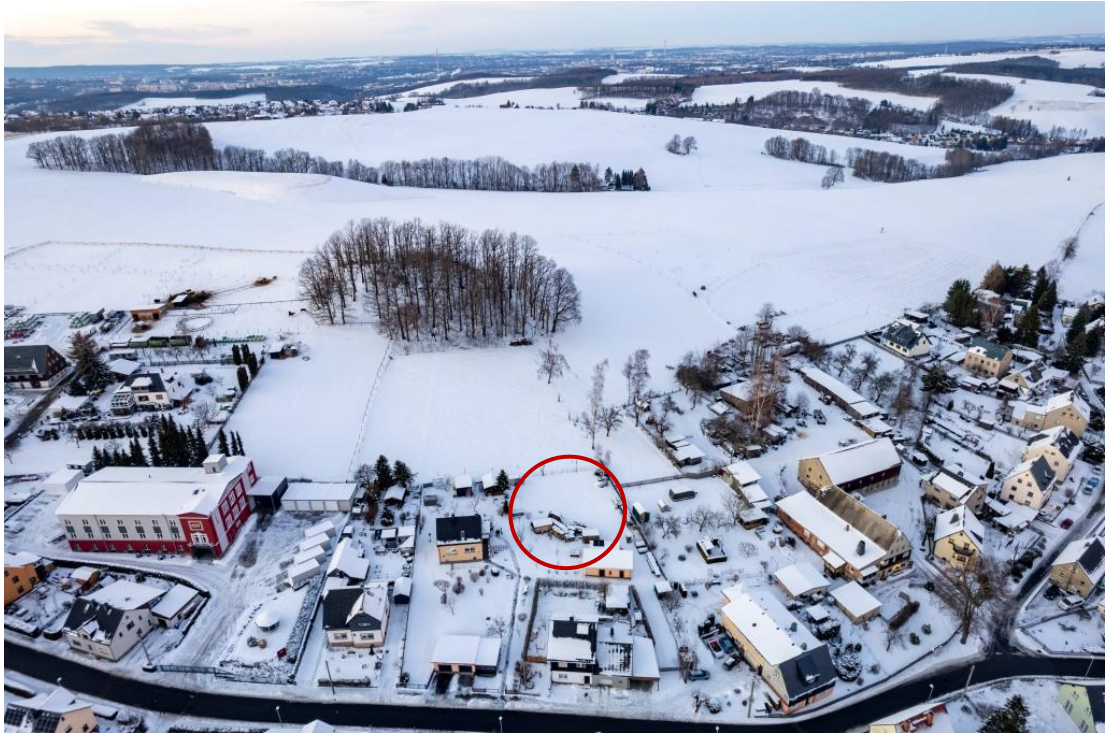


Abbildung 4: geplanter Standort Einfamilienhaus, Fotos R. Sprenger, freier Architekt

Die Einbeziehungsfläche befindet sich in einem Bereich mit umgebender Bebauung und ergänzt die straßenbegleitende Bebauung Einsiedler Straße 23, 25a bis 31. Im Umfeld des geplanten Wohnhauses befinden sich insbesondere Einzelhäuser mit Nebengebäuden und großen Gärten, im nördlichen Anschluss grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein kleines Wäldchen. Durch die Planung wird eine Gartenfläche geringfügig reduziert.

Morphologisch befindet sich der Standort auf einer nach Nordosten abfallenden Fläche. Das Plangebiet übergreift den Höhenbereich zwischen ca. 469 m ü NN bis ca. 472 m ü NN und umfasst eine Fläche von ca. 1,130 m<sup>2</sup>.

#### 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.

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.

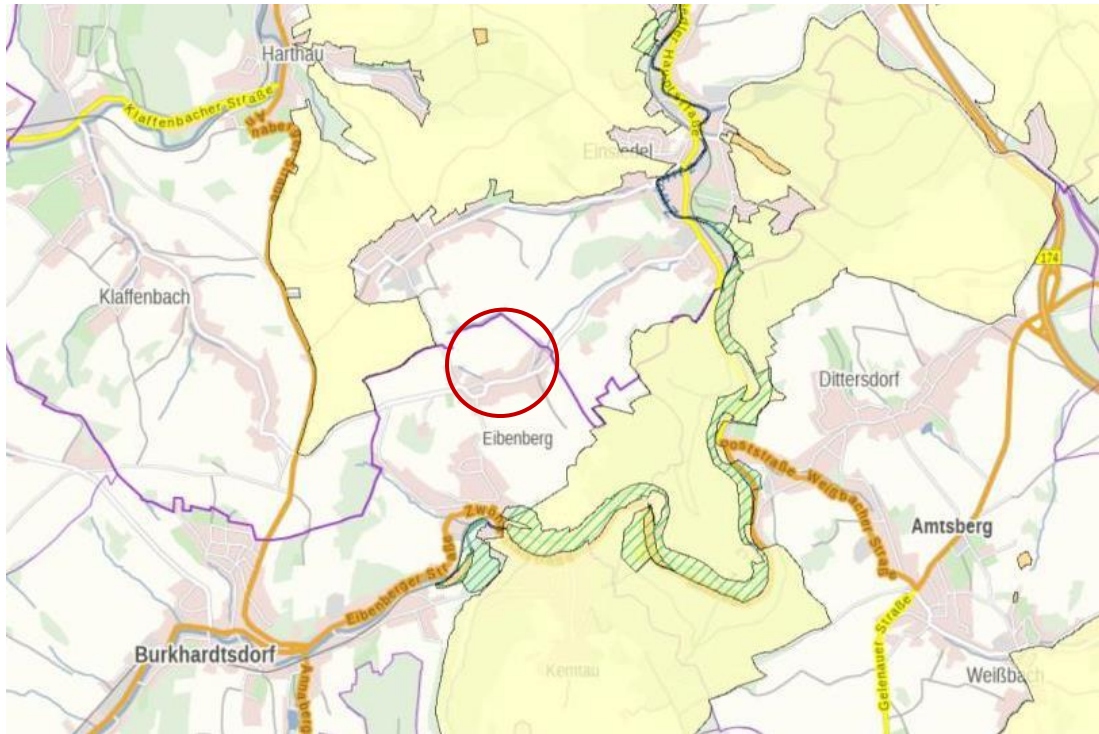


Abbildung 5: [www.umwelt.sachsen.de](http://www.umwelt.sachsen.de)  
grüne Schraffur: FFH-Gebiet Zwönitztal  
gelb: LSG „Talsperre Einsiedel – Kemtauer Wald“, „Pfarrhübel- Alte Harth –  
Berbisdorfer Flur“

Die Ergänzungssatzung ist auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen (§ 34 BNatSchG). Im nahen Umfeld des Vorhabengebietes sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung an die EU gemeldet. Das FFH-Gebiet „Zwönitztal“ befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung von der Vorhabenfläche. 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 oder Hochwasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht erfasst.

### **Denkmalschutz, Archäologie**

Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Gemäß § 14 SächsDSchG bedürfen sämtliche Tiefbaumaßnahmen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die Bauherren werden davon in Kenntnis gesetzt. Archäologische Funde sind z.B. auffällige Bodenfärbungen, Knochen, Gefäßscherben, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.

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.

Im Plangebiet sind keine Denkmalschutzgebiete / Denkmalensemble betroffen.

## **5. Planungsziele**

Folgende planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde Burkhardtsdorf, OT Eibenberg 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. Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB**

### **6.1. Allgemeines**

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

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

Ein Grundstück liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil,

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

Aufgabe der Klarstellungssatzung ist es vornehmlich, Klarheit über den Verlauf der tatsächlichen Grenze zwischen Innen- und Außenbereich zu schaffen und insofern öffentlichen Planungsträgern bindende Vorgaben für ihre Entscheidungen zu machen.

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

### **7.1. 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.

## **7.2. 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.

## **7.3. 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 Gemeinderat der Gemeinde Burkhardtsdorf hat am 30.09.2024 die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB für einen Teil des Flurstücks 64/3 der Gemarkung Eibenberg beschlossen. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom Oktober 2024 werden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

#### Träger öffentlicher Belange

- Landesdirektion Sachsen, Abt. Raumordnung, Stadtentwicklung
- Planungsverband Region Chemnitz, Verbandsgeschäftsstelle
- Landratsamt Erzgebirgskreis, SG Kreisplanung / Kreisentwicklung
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Landesamt für Archäologie Sachsen
- Sächsisches Oberbergamt
- Polizeidirektion Chemnitz
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Chemnitz
- Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement
- Regionaler Zweckverband Wasserversorgung, Bereich Lugau-Glauchau
- Zweckverband Wasserwerke Westerggebirge
- Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
- inetz GmbH
- GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation GmbH
- Zweckverband Fernwasser Südsachsen
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

#### Nachbargemeinden:

- Stadtverwaltung Chemnitz
- Stadtverwaltung Thalheim/Erzgeb.
- Gemeindeverwaltung Gelenau
- Gemeindeverwaltung Amtsberg
- Gemeindeverwaltung Jahnsdorf
- Gemeindeverwaltung Neukirchen
- Gemeindeverwaltung Gornsdorf

Der Entwurf der Ergänzungssatzung wird mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Zuletzt beschließt die Gemeinde Burkhardtsdorf die Ergänzungssatzung an der „Einsiedler Straße“ Gemarkung Eibenberg gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

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

Die Einbeziehungsfläche befindet sich im Anschluss an die vorhandene Bebauung an der Einsiedler Straße zwischen Haus Nr. 23 und 31 dennoch derzeit im Außenbereich. In der Gesamtbetrachtung des Siedlungsbildes stellt auch die gewerblich genutzte Halle (Haus Nr. 23), das Hofgebäude Haus Nr. 31 oder die vielen Nebengebäude in den Gartengrundstücken 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). Auch aufgrund der vorhandenen Erschließung vermittelt der Bereich den Eindruck der Zusammengehörigkeit.

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

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Flurstücke 64/3 sowie 71/19, die sich beide im Eigentum des Bauwilligen befinden und an die öffentlich gewidmete Einsiedler Straße (Flurstück 71/17 und 71/23 Gemarkung Eibenberg) anschließt. Das zu bebauende Grundstück ist somit öffentlich erschlossen. Der Anschluss an die Einsiedler Straße erfolgt in Anlehnung an die RAS 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.

#### **7.5. Begründung zu den textlichen städtebaulichen Festsetzungen**

Der Gesetzgeber gestattet es der Gemeinde, nach § 34 Abs. 5 BauGB für die Ergänzungsflächen aus städtebaulichen Gründen erforderliche einzelne Festsetzungen zu treffen. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Burkhardtsdorf 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 64/3 der Gemarkung Eibenberg 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*

Es wird keine Baugrenze festgesetzt, da eine mögliche Bebauung bereits durch den Bestand und die Abgrenzung der Ergänzungsfläche eingeschränkt wird. Der notwendige Mindestabstand zu den Nachbarflurstücken (Abstand 3,0 m) muss gesichert sein.

### *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.

Im Rahmen des Bauvorhabens sind vorhandene und zu erhaltende Gehölze im gesamten Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) i. V. m. RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen.

Auf der festgesetzten Grünfläche nordwestlich der Ergänzungsfläche, entlang des vorhandenen Wäldchens, Flurstück Nr. 64/3, ist eine ca. 3,0 m breite Strauchpflanzung als Waldsaum mit gebietseigenen Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen unterschiedlicher Wuchshöhe zu entwickeln (artengerechte Pflanzenabstände: 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. Ergänzend ist ein ca. 1,0 m breiter Saum dem Gehölzstreifen vorzulagern (gesamt ca. ca. 200 m<sup>2</sup>).



Abbildung 6: Kompensationsfläche A1

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.

## **7.6. 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 Eibenberg mit Trinkwasser ist durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung mittels Hausanschlussleitung möglich. Die Trinkwasseranschlüsse erfolgen von der Versorgungsleitung 75x12.5 PEw in der Einsiedler Straße aus.

Im Flurstück befindet sich die Hausanschlussleitung der Einsiedler Straße 25a. Die genaue Lage der Leitung ist dem Zweckverband RZV nicht bekannt.

Die Erstellung der Anschlüsse bzw. die Versorgung der Grundstücke mit Trinkwasser regelt sich entsprechend der Wasserversorgungssatzung des Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau (RZV) in der jeweils gültigen Fassung. Den Aufwand für die erstmalige Herstellung des Anschlusses und die Herstellung weiterer, vorläufiger und vorübergehender Hausanschlüsse trägt der Anschlussnehmer auf der Grundlage der gültigen Einheitssätze der WVS in der jeweils gültigen Fassung. Die zukünftigen Grundstückseigentümer müssen beim RZV einen Antrag auf Anschluss an die öffentliche TW-Versorgung stellen. Dies kann über die Internetseite des RZV unter [www.rzv-glauchau.de/haw](http://www.rzv-glauchau.de/haw) geschehen.

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 Haus-

anschlüsse trägt der Anschlussnehmer auf der Grundlage der Einheitssätze der WVS in der jeweils gültigen Fassung.

### **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 kann über den Unterflurhydrant bei der Einsiedler Straße 14 voll bereitgestellt werden. Eine garantierte Rückhaltung der Menge in den Trinkwasserspeichern ist gemäß Stellungnahme des RZV nicht gewährleistet. Durch Änderung des Versorgungszustandes können sich Änderungen für die Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz ergeben.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Die verkehrsseitige Erschließung des Grundstücks erfolgt über die öffentlich gewidmete Einsiedler Straße. Demnach erscheint die grundsätzliche öffentliche Erschließung der Planfläche aktuell als gesichert; eine Zufahrt von Einsatzfahrzeugen (insbesondere Feuerwehr und Rettungsdienst) ist jederzeit ungehindert 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.

## **Abwasser / Niederschlagswasser**

Im Bereich der Einsiedler Straße befindet sich im Straßenbereich ein öffentlicher Schmutzwassersammler des Zweckverbandes Wasserwerke Westertal ZWW. Das Flurstück 64/3 (Einsiedler Straße) in Kemtau-Eibenberg ist noch nicht an das öffentliche Kanalnetz angebunden. Ein entsprechender Hausanschluss ist noch kostenpflichtig herzustellen.

Die Entwässerung muss prinzipiell im Trennsystem geplant werden. Es können die gesamten Schmutzwässer, einschließlich der Fäkalabwässer, ohne Vorbehandlung dem Schmutzwassersammler zugeführt werden.

Die Herstellung des neuen Hausanschlusses ist gemäß § 12 der aktuell gültigen Abwassersatzung des ZWW kostenpflichtig und darf nur vom Zweckverband Wasserwerke Westertal (ZWW) oder einer vom Zweckverband beauftragten autorisierten Baufirma vorgenommen werden.

Die Herstellung und Unterhaltung privater Anschlusskanäle auf dem Grundstück obliegen dem Grundstückseigentümer / Betreiber dieser Anlage (§15 der Abwassersatzung des ZWW). Grundleitungen sind in der Regel mit mindestens 150 mm Nennweite und entsprechend ihrer Auslastung auszuführen. Der letzte Schacht mit Reinigungsrohr ist so nahe wie technisch möglich an die öffentliche Abwasseranlage zu setzen. Der Revisionsschacht muss stets zugänglich und bis auf die Rückstauenebene wasserdicht ausgeführt sein. Eine Haftung seitens des ZWW bei Rückstau ist ausgeschlossen, etwaige Sicherheitsvorkehrungen obliegen dem Bauherrn/ Grundstückseigentümer. Die Errichtung der Revisionsschächte hat unter Beachtung der DIN 1986-100 zu erfolgen.

Das Regenwasser darf nicht in den Schmutzwassersammler abgeleitet werden, sondern ist separat schadlos zu verbringen.

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.

Da das Grundstück 64/6 inzwischen an den öffentlichen Schmutzwassersammler angeschlossen ist, wird die ehemalige Klärgrube (ca. 5.000 – 6.000 m<sup>3</sup>) als Rückhalteanlage für das Oberflächenwasser genutzt. Das Wasser der Grube wird zur Bewässerung des Gartens genutzt. Das zusätzliche Oberflächenwasser durch die geplante Versiegelung (Bau eines neuen Eigenheimes Flurstück 64/3) soll zusätzlich in die Grube geleitet werden.

Zusätzlich erfolgt eine Rückhaltung des Oberflächenwassers mittels Zisternen. Regenwasser kann so gleichzeitig genutzt und rückgehalten werden. Der Regenspeicher schafft, wie öffentliche Rückhaltebecken, regelmäßig freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag.

Eine mögliche Versickerung wurde nachgewiesen (hartig & ingenieure GmbH, Anlage 1). Ab etwa 1,35 m u. GOK steht eine rd. 30 bis 60 cm starke Verwitterungsdecke aus grobkörnigen, wasserdurchlässigen Materialien an.

Zur Bemessung kann auf der Grundlage der durchgeführten Versuche eine Durchlässigkeit vom  $k_f = 6 \times 10^{-6}$  m/s angesetzt werden. Der Gutachter empfiehlt die Durchführung von Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020. Die Versickerung von Niederschlagswasser könnte über Rohrrigolen erfolgen. Am Standort der Versickerungsanlage ist die Durchlässigkeit im Schurf bzw. nach Vorgabe der unteren Wasserschutzbehörde nachzuweisen.

### **Stromversorgung**

Versorgung des Satzungsgebietes mit Strom ist gesichert. Der Anschluss des geplanten Eigenheimes soll über das Grundstück Flurstücksnummer 64/6 an die Anlagen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) erfolgen (Standardhausanschluss Einsiedler Straße 25a).

### **Gasversorgung**

Unmittelbar im ausgewiesenen Flurstück/Baubereich betreibt inetz keine Leitungen und Anlagen der Gasversorgung. In der angrenzenden Verkehrsfläche „Einsiedler Straße“ ist ein ausreichend dimensioniertes Leitungsnetz vorhanden, sodass die inetz GmbH eine gasseitige Erschließung des angefragten Grundstückes auf Grundlage der Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) und den Ergänzenden Bedingungen zur NDAV, jeweils zum aktuellen Stand, als möglich ansieht.

### **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.

### **Abfallentsorgung**

Eine grundstücksnahе Entsorgung des zukünftigen Wohnobjektes kann an der öffentlichen Einsiedler Straße erfolgen, da die Zufahrt mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gefahrlos möglich ist.

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

### **8.1. Umweltverhältnisse**

Für Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bei einer Ergänzungsfläche von ca. 1.130 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.

### **Naturraum**

Naturräumlich gehört die Gemeinde Burkhardtsdorf zur Makrochore des mittleren Erzgebirges. Unterhalb bildet die aus Richtung Thalheim kommende Zwönitz, die durch die Gemeinde fließt, eine markante Tallandschaft. Im Verlauf des Siedlungskörpers von Burkhardtsdorf überwindet die Hauptstraße einen Höhenunterschied von rund 100 Metern.

### **Nutzungs- und Biotopstrukturen**

Das Gesamtgrundstück wird dem Biotoptyp „Garten- und Grabeland“ (CIR Code 94800) 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. 64/3 der Gemarkung Eibenberg Sträucher als Waldrand zu pflanzen. Durch diese Maßnahme kann eine Kompensation gemäß BNatSchG erreicht werden.

### **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 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. Am Standort können jedoch bei der Bearbeitung der unmittelbar benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise Geruchs-, Geräusch- und Staubimmissionen auftreten.

### **Boden**

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

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

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

schutz, LfULG). Gemäß dem amtlichen Kartenmaterial besteht auf dem betreffenden Flurstück aufgrund des Reliefs eine mittlere Erosionsgefahr durch Wasser.

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

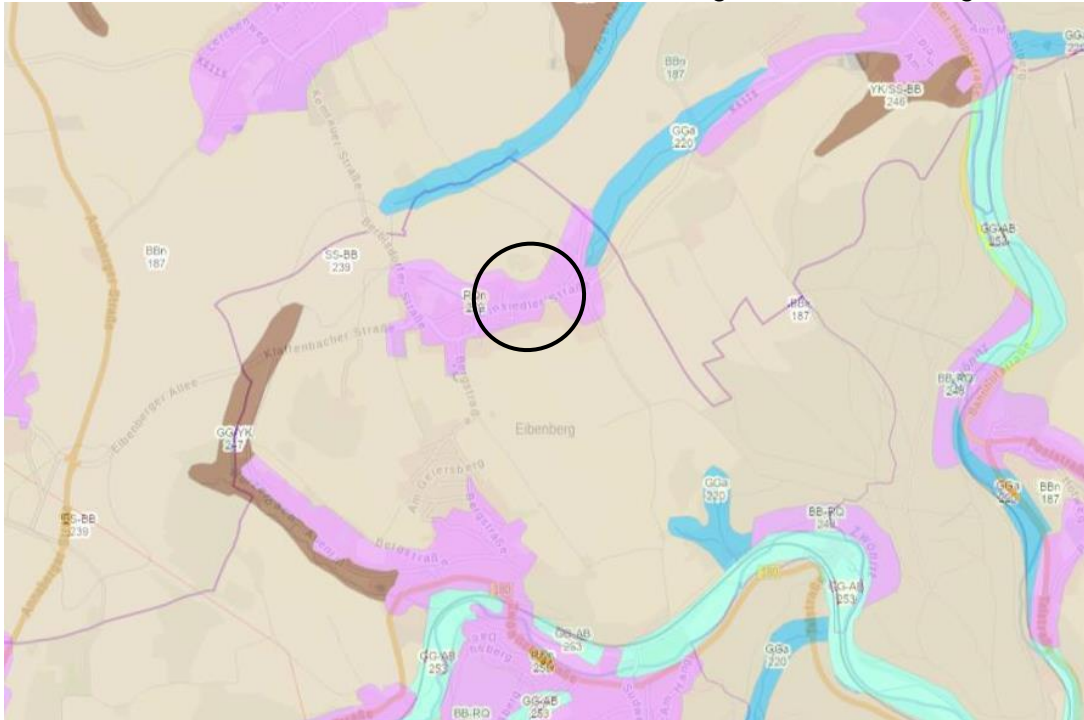


Abbildung 7: Ausschnitt digitale Bodenkarte, iDA

Mit der geplanten Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt, da im Bereich versiegelter Flächen sämtliche Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion, Lebensraumfunktion) vollständig verloren gehen. Aufgrund der geringen Flächenversiegelung einer aktuell intensiv genutzten Gartenfläche, kann die Beeinträchtigung des Bodens als gering eingeschätzt werden.

Nach Prüfung der derzeitigen Aktenlage sind keine Altlastenverdachtsflächen auf der beplanten Fläche im Sächsischen Altlastenkataster erfasst (Schreiben Landratsamt Erzgebirgskreis zur Bauvoranfrage vom 15.11.2023).

### Hydrogeologie

Der Geltungsbereich befindet sich im hydrogeologischen Teilraum „Fichtelgebirgs-Erzgebirgs-Paläozoikum“. Aus hydrogeologischer Sicht ist oberflächennahes Grundwasser des Zwischenabflusses an den Hangschutt und die rollig ausgebildete Verwitterungszone gebunden. Sein Abfluss folgt dem morphologischen Gefälle in Richtung natürlicher Vorflut. Der Zwischenabfluss unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. In Trockenperioden kommen auch ungesättigte Verhältnisse in dieser Einheit vor. Die unverwitterten Festgesteine stellen einen Kluftgrundwasserleiter dar. Hier zirkuliert Grundwasser auf hydraulisch wirksamen Trennflächen wie Kluft- und Störungszonen.

Trinkwasserschutzgebiete bzw. Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

## **Oberflächenwasser**

Der Eibenberger Bach, Gewässer 2. Ordnung, ist im Bereich des Vorhabens an der Einsiedler Straße verrohrt.

Das Landratsamt Erzgebirge SG Wasserbau weist darauf hin, dass die bestehende Gewässerüberfahrt als Grundstückszufahrt ausreichend standsicher sein muss. Gewässerüberfahrten u. a. in Form von Brücken oder Verrohrungen sind wasserbauliche Anlagen des Gewässers, Eibenberger Bach (2. Ordnung) und unterliegen den gesetzlichen Regelungen gemäß Sächsischem Wasserrecht (SächsWG) i. V. m. Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die Unterhaltung von baulichen Anlagen in, an, unter, über dem Gewässer ist geregelt in § 27 SächsWG i. V. m. § 36 WHG. Die Zustimmung zur Benutzung ist privatrechtlich zu regeln. Die Errichtung oder Beseitigung von Anlagen in, an, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Dies gilt auch für die wesentliche Änderung einer Anlage im Sinne des Satzes 1.

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.

Im Planverfahren ist durch den Vorhabenträger die geregelte Niederschlagswasserableitung nachzuweisen: Kein Unterlieger darf durch Wassererosion beeinträchtigt werden. Durch grünordnerische Festsetzungen zu Pflanzungen im Anschluss an die Ergänzungsfläche sowie durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser weitestgehend gemindert.

## **Klima**

Das Klima in Burkhardtsdorf wird als gemäßigt und warm klassifiziert. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Burkhardtsdorf 7,1 °C. Mit 16.4 °C ist der Juli der wärmste Monat des Jahres. Im Januar sind die Temperaturen am niedrigsten. Die durchschnittliche Temperatur in dem Monat liegt bei -2.3 °C. In Burkhardtsdorf fallen durchschnittlich 650 mm Niederschlag innerhalb eines Jahres. Mit 38 mm ist der Februar der Monat mit dem geringsten Niederschlag im Jahr. Im Juli ist mit dem meisten Niederschlag im Jahr zurechnen. Es fallen im Juli durchschnittlich 80 mm ([www.climate-data.org](http://www.climate-data.org)).

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 die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet für den angrenzenden Siedlungsbereich. Das Kaltluftentstehungsgebiet ist insbesondere aufgrund der geringen Flächenversiegelung im Verhältnis zum gesamten Gemeindegebiet von Eibenberg von geringer Bedeutung. Die Beeinträchtigung auf das Klima und den Klimawandel kann als gering eingestuft werden. Insbesondere aufgrund der anthropogenen Vorbelastung der Fläche im Innenbereich des Ortsteils Eibenberg sind erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten.



## **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."

Das Plangebiet ist geeignet zur Erzeugung alternativer Energien durch Nutzung der Sonnenenergie für die Wärmeenergieerzeugung und die Gewinnung von elektrischem Strom. Dazu können die Dachflächen mit PV-Anlagen bestückt werden. Laut Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bau von sogenannten gebäudeabhängigen Solaranlagen, Sonnenkollektoren und PV-Anlagen auf dem Dach, an der Fassade oder auf Flachdächern bis zu einer Fläche von 10 Quadratmetern bei Einfamilienhäusern grundsätzlich genehmigungsfrei.

Die Nutzung von Niederschlagswasser für Brauchwassernutzung oder die sonstige Verwendung zur Verhinderung von Spitzenabflüssen nach Starkniederschlagsereignissen (z.B. Zisterne für Gartenbewässerung) ist geplant.

## **Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung**

Die Umgebung von Eibenberg ist vom regionaltypischen Charakter der Erzgebirgslandschaft. Mehrere Aussichtspunkte um den Ort ermöglichen einen weiten Blick in das Land. Es gibt zahlreiche Wanderwege rund um Eibenberg.

Prägend für das Landschaftsbild des Planungsgebiets sind jedoch die Wohngebäude der Umgebung sowie die privaten Grünland- und Gartenflächen, die wenig Erholungspotenzial aufweisen. Da sich die Fläche der Ergänzungssatzung in Privatbesitz befindet ist sie für die landschaftsbezogene Erholung ohne Bedeutung.

### **8.2. 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 - Ausgleichsmaßnahme,
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden und eine Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen (siehe § 1a (2) BauGB i.V. § 1 BBodSchG und § 7 SächsKrWBodSchG),
- Festsetzung wasserdurchlässiger Wege und Zufahrten,
- Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Bodenschutz während der Bauzeit (insbesondere Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG, Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV, DIN 18 915 sowie 19 731),

- Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück,
- allgemeine Sorgfaltspflicht gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 WHG: jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Grundwasser) verbunden sein können, die nach Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind außerhalb ökologisch bedeutender Bereiche anzulegen. Die in Anspruch genommenen Flächen werden nach Beendigung der Bauarbeiten rekultiviert, d. h. in den ursprünglichen Zustand zurückgeführt.
- Die bei der Baumaßnahme einzusetzenden Maschinen und Geräte müssen den Anforderungen des § 3 der 32. Bundes-Immissionsschutzverordnung-BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) vom 29. August 2002 (BGBl. 1 S. 3478) genügen. Die Betriebszeiten dieser Aggregate sind entsprechend § 7 Abs.1 der 32. BImSchV zu gestalten.
- Als Stand der Technik hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch von Bauarbeiten verursachte Geräusche ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschemissionen 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- Geräuschemissionen“ (07:00 Uhr bis 20:00 Uhr) zu beschränken.

### **8.3. 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.

Für die Neuversiegelung von Grundflächen sind vorzugsweise andere Grundflächen durch Entsiegelung von Böden oder durch Rückbau nicht mehr genutzter oder brachgefallener Gebäude im Außenbereich dauerhaft zu entsiegeln. Geeignete Entsiegelungsflächen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.

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 „Garten- und Grabeland“ (CIR Code: 94 800, Biotopwert = 10) mit nachrangiger Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Handlungsempfehlungen Tab. 3).

#### **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 un bebauten Fläche führt zu einem dauerhaften Verlust der natürlichen Bodenfunktion und damit zu Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere im Hinblick auf die Speicher- und Regelungsfunktion des Bodens. Dies bewirkt auch eine Verringerung der Grundwasserneubildung und eine Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Der biotopbezogene Ausgleich wird der ausgleichbaren Wertminderung gegenübergestellt und bilanziert. Aus Sicht des Biotopwertes stellt der Eingriff in Natur und Landschaft eine Wertminderung von 0,2 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 64/3 Gemarkung Eibenberg (Teilbereich) bereitgestellt und als geeignete Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Die festgesetzte Bepflanzungsmaßnahme ist spätestens in der 1. Vegetationsperiode nach Errichtung des Wohngebäudes umzusetzen und fachgerecht zu pflegen. Für die Anpflanzungen gilt eine 3-jährige Herstellungs- und Entwicklungspflege.

#### **A1: Entwicklung eines Waldrandes mit heimischen Waldsträuchern**

Auf der festgesetzten Fläche angrenzend an das Wäldchen (Flurstück 62/3 Gemarkung Eibenberg) nördlich der Vorhabenfläche ist ein Waldrand mit Sträuchern unterschiedlicher Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung einschl. Krautsaum auf einer Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup> soll im Frühjahr erfolgen.

Um eine vertikale Abstufung des Waldrandes zu erreichen, sind die verschiedenen Sträucher entsprechend ihres Höhenwachstums auf dem Flurstück 64/3 Gemarkung Eibenberg anzuordnen. Bei der Auswahl der Baum- und Straucharten sollte sich an vorhandenen, naturnahen Waldrändern, Hecken und Feldgehölzen im Gebiet oder an der potenziell natürlichen Vegetation orientieren. Bei der Verwendung des Pflanzenmaterials ist gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG darauf zu achten, dass ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ zulässig sind. Die Grenzabstände gemäß § 9 Sächsisches Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

Ergänzend ist entlang der geplanten Heckenpflanzung ein ca. 1-2 m breiter Saum mit einer einheimischen Blütmischung anzusäen und extensiv zu pflegen – maximal zwei Mahdtermine / Jahr. Die Pflege der Anpflanzung ist durch den Vorhabenträger dauerhaft sicherzustellen, so dass keine Beeinträchtigung bei der Bewirtschaftung

von unmittelbar angrenzenden Landwirtschaftsflächen erfolgt. Mit Umsetzung der Maßnahme können insekten- und samenreiche geschaffen werden.

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

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer-Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner 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 (Vor Eingriff) Aufwertung / Abwertung	Ausgangswert (AW)	Code	Biotoptyp (Nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche [ha]	WE Wertminderung Wertsteigerung WE <sub>Mind.</sub> (Sp. 8 x 9)	Ausgleichbar- keit	WE Ausgleichs- bedarf (WE <sub>Mind. A</sub> )	WE Ersatzbedarf (WE <sub>Mind. E</sub> )
FE1	94 800	Garten- und Grabeland	10		Wohnhaus, Versiegelung	0	10	0,02	- 0,2	A	0,2	--
<b>WE<sub>Mind. A</sub></b> (Gesamt)											<b>Σ - 0,2</b>	<b>--</b>

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> (Sp. 12)	Maßn. Nr. (A 1 bis x)	Code	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop; Z = Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW) (Sp. 22-21)	Fläche [ha]	WE <sub>Ausgleich</sub>	WE Ausgleichsüber- schuss (+) WE <sub>Ausgleich</sub> Über./Def., (Sp. 25-17)
FE 1	94 800	Garten- und Grabeland	0,2	A1	41 300	A: intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	10		10	0,02	0,2	0,2
					78 200/ 61 000	Z: Waldrand / Feldgehölz		20				
		Σ WE <sub>Mind. A</sub>	0,2									
												<b>Σ = +/-0</b>

### **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 Feldgehölz / Waldrand

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.

## **9. 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 an der Einsiedler Straße diese Zugriffsverbote insbesondere bezüglich streng geschützter Arten verletzen kann.

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

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

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

### **Vermeidung**

Sollten während des geplanten Vorhabens Gehölze gefällt werden müssen, wird darauf hingewiesen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

### **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.

## **10. Hinweise zum Bauvorhaben**

### **Abfall**

Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbesondere der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) und der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze und Verordnungen zu entsorgen (Verwertung/ Beseitigung). Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung. Eine Nachweispflicht über deren Entsorgung und der Umfang dazu ergeben sich aus der Nachweisverordnung.

Am 1. August 2023 ist die Ersatzbaustoffverordnung in Kraft getreten, welche den Einsatz mineralischer Abfälle (z. B. Bodenaushub und Bauschuttrecyclingmaterial) als Ersatzbaustoffe in technischen Bauwerken und die hierfür erforderlichen Untersuchungen regelt. Die Technischen Regeln der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall sowie länderspezifische Regelungen in Sachsen zur Beurteilung der Verwertung mineralischer Abfälle wurden damit abgelöst.

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

### **Bodenschutz, Baugrund**

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion so weit wie möglich verhindert werden. Anfallender Mutterboden (humoser Oberboden) ist im vollen

Umfang zu gewinnen, im nutzbaren Zustand zu erhalten und funktionsgerecht zu verwerten (§ 202 Baugesetzbuch).

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz und Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) schädliche Bodenveränderungen vermieden werden (Schadstoffeinträge, Vermischung mit Abfällen).

Der Einbau von standortfremden Bodenmaterial unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht und außerhalb technischer Bauwerke richtet sich nach den §§ 6 und 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

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.

Zusätzlich zu den genannten Pflichten aus dem GeolDG bleiben 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 unberührt.

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.

Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit sind derzeit keine Gründe oder Bedenken gegen eine Bebauung bekannt. Eintragungen in die Verdachtsdatei SALKKA des Landratsamtes sind für den Einbeziehungsbereich nicht vorhanden. Trotzdem



können bisher unbekannte Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb insbesondere auf die Meldepflicht bereits im Verdachtsfall hingewiesen.

#### Bergbau, Hohlraumgebiete

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ingenieur-Geologe, Bau-Grundingenieur) auf das Vorhandensein alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187) 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.

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.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet. Die Gemeinde Burkhardtsdorf liegt innerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes. In diesen Gebieten gelten neue Anforderungen für den Bau von Gebäuden. Diese müssen so geplant und gebaut werden, dass das Eindringen von Radon aus dem Boden in Gebäude verhindert oder erheblich erschwert wird.

Beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen sind neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen:

1. Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
3. Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder

4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder
5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

Auch verpflichtet das Strahlenschutzgesetz die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller oder Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden. Die Messpflicht beginnt, sobald eine Betätigung an einem Arbeitsplatz in einem Keller oder Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.

Wird an einem Arbeitsplatz eine Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgestellt, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Diese Messung muss innerhalb von 24 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgen.

Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54 -Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden. Bei Fragen zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen informiert das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54: Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz in Dresden Pillnitz.

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

#### 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.

Burkhardtsdorf, den .....  
Bürgermeister Spiller

## Quellen- und Literaturverzeichnis

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

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2024): Regionalplan Region Chemnitz

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

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

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen

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