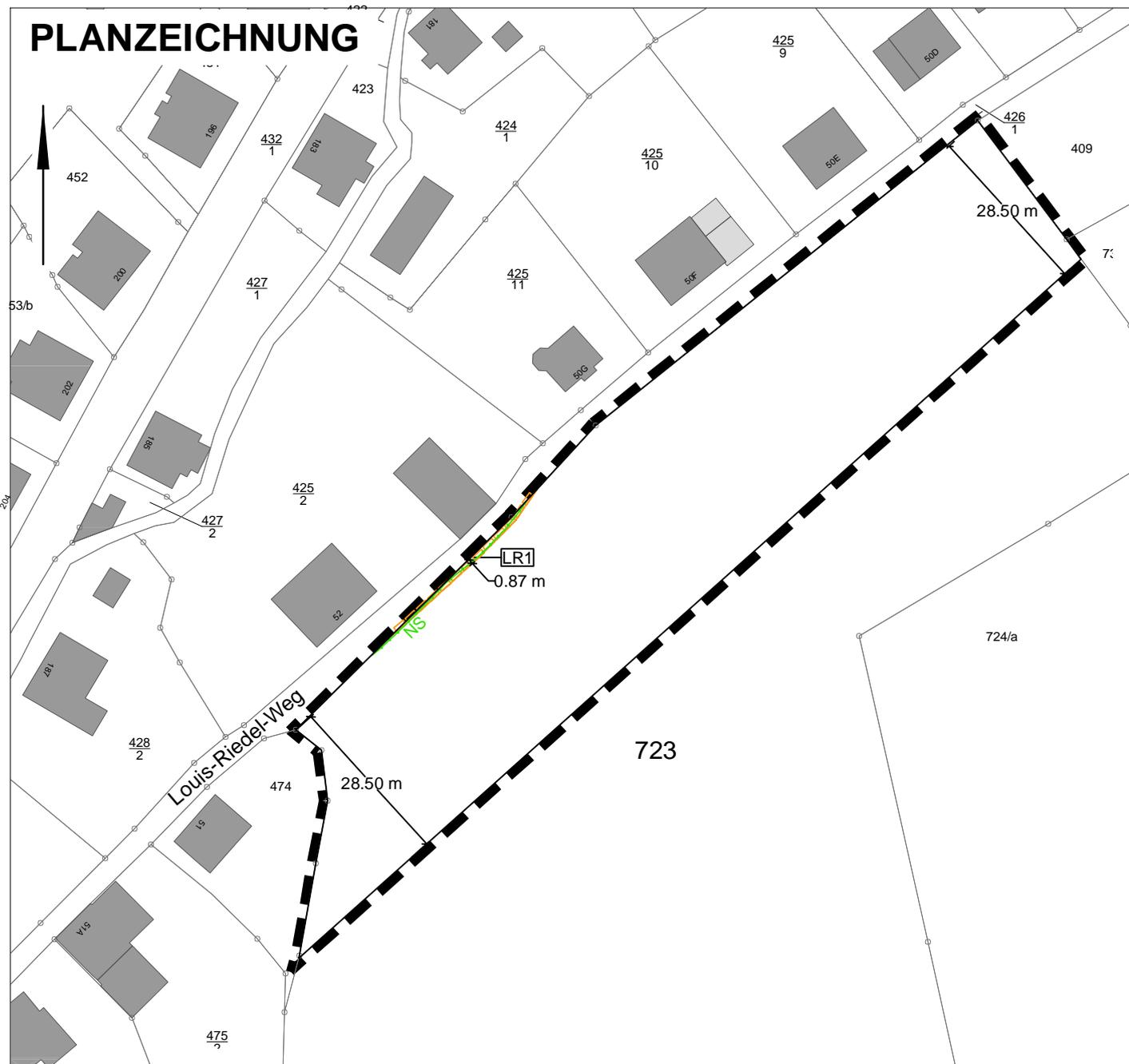


PLANZEICHNUNG

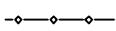


ZEICHENERKLÄRUNGEN:

I. Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ergänzungssatzung (§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB)



Versorgungsleitung (unterirdisch) (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



zu belastende Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der inetz GmbH (Schutzstreifen)

II. Kartenzeichen



bestehende Flurstücksgrenzen

723

Flurstücksnummer

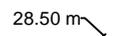


vorhandene Gebäude

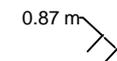
III. Hinweise



Elektroleitung - Mittelspannung



Bemaßung / Einmessung
mittlere Breite Geltungsbereich inkl. perspektivische Verbreiterung des Louis-Riedel-Weges um ca. 2,50 m



Abstand Geltungsbereich zum Leitungsrecht

SATZUNG der Gemeinde Gelenau / Erzgeb. über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für die "Teilfläche Flurstück 723" in der Gemark. Gelenau - **ERGÄNZUNGSSATZUNG** "Teilfläche Flurstück 723"

Aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist in Verbindung mit **§4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen** (SächsGemO) der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Gelenau / Erzgeb. am 30.11.2021 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich:

(1) Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan M 1:1000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Er beinhaltet Teilflächen des Flurstückes 723 der Gemarkung Gelenau. Die Planzeichnung in der Fassung vom November 2021 ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben:

- (1) In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB werden die Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen.
- (2) Innerhalb der unter § 1 festgesetzten Bereiche richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

§ 3 Bauliche Nutzungen:

- (1) Innerhalb der Ergänzungsfläche sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- (2) Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.
- (3) Für die zeichnerisch festgesetzte Fläche "LR 1" wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einer Breite von je 1,00 m zu Gunsten der inetz GmbH festgesetzt.

§ 4 Naturschutzfachliche Kompensation:

- (1) Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 1a u. § 9 Abs. 1a BauGB sind innerhalb der Ergänzungsfläche sowie der unmittelbar südöstlich angrenzenden Fläche umzusetzen. Es ist je angefangene 125 m² Grundstücksfläche 1 standortgerechter Laubbaum (siehe Artenliste A) oder ein standortgerechter Obstbaum (siehe Artenliste B) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ kann auch je angefangene 15 m² Grundstücksfläche 1 m Hecke (siehe Artenliste A) gepflanzt werden. Eine Kombination aus Baum- und Heckenpflanzung ist ebenfalls möglich.
- (2) Bei Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes ist dieser bei der entsprechenden Umsetzung d. Kompensationsmaßnahme auf dem Grundstück anrechenbar.

§ 5 In-Kraft-Treten:

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gelenau / Erzgeb., 13.12.2021

.....
Knut Schreiter
Bürgermeister

Siegel

HINWEISE:

1. Bei der Bauausführung sind u.a. folgende bodenschutzrechtliche und altlastenseitige Hinweise zu beachten:
 - Mit Grund u. Boden ist sparsam u. schonend umzugehen. Bodenversiegel. sind auf das notwendige Maß zu beschränken u. landwirtschaftl. genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgewandelt werden.
 - Anfallender Mutterboden (humoser Oberboden) ist im vollen Umfang zu gewinnen, im nutzbaren Zustand zu erhalten u. funktionsgerecht zu verwerten (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).
 - Nach der derzeitigen Aktenlage sind keine Altlastenverdachtsflächen auf der beplanten Fläche im Sächs. Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Zeigen sich im Rahmen von Tiefbauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Aussehen, Geruch) im Boden, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) unverzüglich dem Referat Umwelt u. Forst, SG Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz im Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.
 - Aus den vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie Dresden bereitgestellten Erosionsgefährdungskarten zur potenziellen Bodenerosionsgefährdung durch Wasser ist ersichtlich, dass d. geplante Bau im Bereich von Flächen liegt, für die großflächig eine sehr hohe potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser ausgewiesen ist. Die Bodenerosionsgefährdung gilt bei unbedecktem oder gering mit Vegetation bedecktem Boden der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Aus diesem Grund wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass mögl. Beeinträchtigungen o. Schäden durch Bodenablagerungen infolge von Bodenerosionsereignissen nicht ausgeschlossen werden können.

2. Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor. Zum Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind:
- Das Strahlenschutzgesetzes (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierten Strahlenschutzverordnung (§§ 153-158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert v. 300 Bq/m³ 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 o. Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßn. 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 erforderl. Maßn. zum Feuchteschutz eingehalten werden.
 - Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen Maßn. durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßn. zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßn. erforderlich und zumutbar sind.
 - Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete n. § 121 Abs. 1 Satz 1 StrlSchG festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtl. Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen den Referenzwert v. 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.
 - Da das zu überplanende Gebiet in einem Radonvorsorgegebiet liegt, sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen 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
 1. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem u. Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
 2. 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.
3. Hinweise des Sächsischen Oberbergamtes zu Bergbauberechtigungen:
 Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Erlaubnisfelder „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) und "Erzgebirgsnordrand" (Feldnummer 1691) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten.
- Hinweise des Sächsischen Oberbergamtes zu Altbergbau, Hohlraumgebieten:
 Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dessen Nähe bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind nach den bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.
 Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordn. des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit u. Verkehr über d. Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden u. Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordn. - SächsHohlrVO) vom 20.02.2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
4. D. Vorhaben wird in einem durch das Landesamt f. Archäologie registrierten archäologischen Gebiet durchgeführt. In einer erstellten Kartierung zur Ortslage Gelenau ist die archäologische Relevanzzone mit der Nr.: D-88060-01 erfasst. Bei Erdarbeiten können archäologische Bodenfunde auftreten, die vor Zerstörung zu sichern sind. Die Genehmigungspflicht für d. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedürfen sämtliche Erarbeiten (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- o. Planierarbeiten) einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Das Landesamt für Archäologie bittet um Aufnahme der nachstehenden Auflagen:
- Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mind. 3 Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.
 - Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt (mittelalterlicher Ortskern [D-88060-01]). Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit d. Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.
5. Gemäß Auskunft des Leitungsträgers zur vorhandenen Gasleitung mit Schutzstreifen gelten nachfolgende Bau- und Nutzungsbeschränkungen:
- Die Mitteldruck-Gasleitung besitzt einen Schutzstreifen von 2,0m (1,0 m beidseitig der Leitung)
 - Der Schutzstreifen darf nicht als Lagerfläche genutzt werden und bei unbefestigter Oberfläche nicht mit schwerem Baufahrzeugen befahren oder verstellt werden.
 - Bei der Planung und Bauausführung ist das DVGW-Regelwerk zu beachten.
 - Ein Überbauen von Gasleitungen einschließl. Schutzstreifen im Sinne des DVGW-Regelwerkes ist unzulässig. Die Aufstellung von Carports, Tanks, Wohncontainern, Baustelleneinrichtungen, baulichen Anlagen u.ä. wird grundsätzlich als Überbauung gewertet.

- Mindestabstände werden wie folgt festgelegt: Abstand zu Kabeln, Ver- u. Entsorgungsleitungen bei Kreuzungen $\geq 0,2$ m und bei Parallellage $\geq 0,4$ m
- Bei Pflanzungen ist der Schutzstreifen von Gasleitungen grundsätzlich freizuhalten. Ansonsten ist nach dem DVGW-Hinweis GW 125, im Besonderen nach Pkt. 6.1. + 6.3, zu verfahren. Ohne zusätzl. Sicherungsmaßn. ist grundsätzl. ein Abstand v. $>2,5$ m zw. Stammachse u. Gasleitung, gemessen v. Rohraußenkante, einzuhalten.
- Grabenlose Verlegearbeiten und Sprengarbeiten bedürfen unserer gesonderten schriftlichen Zustimmung
- Änderungen des Oberflächenniveaus / Geländeregulierungen im Bereich des Schutzstreifens der Leitungsanlagen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung. Deckungsangaben im Lageplan wurden im Zuge der Errichtung der Anlage bestimmt.
- Im Baufeld befindliche Mess- u. Markierungssäulen dürfen nicht beschädigt oder im Standort geändert werden.
- Vor der Ausführungsphase von Tiefbauarbeiten besteht für die mit der Ausführung beauftragte Firma eine Erkundigungspflicht hinsichtlich aktueller Planunterlagen.

6. empfohlene und anrechnungsfähige Artenliste:

Artenliste A - Bäume und Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	Amelanchier in Arten	Felsenbirne
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Strauchnuss
Corylus colurna	Baumhasel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Crataegus in Arten	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Juglans regia	Walnuß	Prunus spinosa	Schlehe
Malus sylvestris	Holzapfel	Rosa corymbifera	Heckenrose
Prunus avium	Vogelkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Pyrus pyraster	Wild-Birne	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Quercus robur	Stieleiche	Spiraea in Arten	Spierstrauch
Tilia cordata	Winterlinde	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Ulmus glabra	Bergulme		

Artenliste B - Obstbäume

Apfel, Birne, Pflaume und Kirsche inklusive weiterer heimischer, regionaltypische Obstsorten

Die Bäume sollten eine Pflanzqualität von mindestens Hochstamm, STU 12-14, 3xv und die Sträucher von mindestens Strauch, Höhe 60-80 [Kleinstrauch] / 100-125 [Großstrauch], 2xv haben. Die Obstgehölze sollten mindestens ein Halb- bis Hochstamm sein.

Umsetzung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode, nach Nutzungsaufnahme der einzelnen Bauvorhaben, zu erfolgen hat. Die Kontrolle der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen hat durch die Gemeinde zu erfolgen.

7. **Hinweise zum Artenschutz** - Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Schutz, um einen Ausschluss der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu gewährleisten:

Fledermäuse:

- bei genereller Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten nach Sonnenuntergang zw. 20:00 und 07:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Arten nicht zu erwarten

Vögel:

- Der Neuntöter u. die Turteltaube sind aufgrund der Lebensraumsprüche potentiell als Nahrungsgast u. als Brutvogel möglich, es kann zumindest aufgrund der Lebens-raumsprüche nicht ganz ausgeschlossen werden. Es ist unmittelbar vor Baubeginn die Fläche durch eine fachlich geeignete Person auf potenzielle Brutstätten im Zeit-raum April - Juli zu untersuchen. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Art im Rahmen der Umsetzung d. Maßnahme ist bei fehlendem Nachweis nicht zu erwarten.
- für d. besonders geschützten Arten (Grünfink, Ringeltaube, Stieglitz), welche offene u. halboffene Landschaften als Lebensraum / Biotop - an Waldrändern, aufgelockerte Waldbestände, Feldgehölzen u. / o. gebüschreiche Ränder - bevorzugen, mit Nistgelegenheiten in Sträuchern / Gebüsch und Laubgehölzen, gilt:
 - > unmittelbar vor Baubeginn die Fläche durch eine fachlich geeignete Person auf potenzielle Brutstätten zu untersuchen (Brutzeit zw. März - August / September)
 - > Beeinträchtigung der Brutstätten bei fehlendem Nachweis nicht zu erwarten
- für die besonders geschützten Arten (Feldlerche, Goldammer, Kiebitz, Rotkehlchen, Wachtel, Zaunkönig), welche offene u. halboffene Landschaften als Nistgelegenheiten (Bodenbrüter) bevorzugen, gilt:
 - > unmittelbar vor Baubeginn die Fläche durch eine fachlich geeignete Person auf potenzielle Brutstätten zu untersuchen (Brutzeit zwischen März - August)
 - > Beeinträchtigung der Brutstätten bei fehlendem Nachweis nicht zu erwarten

Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu vermeiden, sind die geplanten Baumaßnahmen außerhalb der genannten Brutzeit (Hauptbrutzeitraum zw. März - August/September) der Vogelarten zu beginnen / durchzuführen oder durch eine ökologische Baubegleitung die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Niststätten zu untersuchen. Diese Untersuchung ist zu dokumentieren u. bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderl. artenschutzrechtlichen Maßn. in Abstimm. mit der unteren Naturschutzbehörde d. Landratsamtes Erzgebirgskreis festzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung "Teilbereich Flurstück 723" wurde vom Gemeinderat am 15.06.2021 (Beschluss Nr. 13 / 2021) beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gelenau / Erzgeb. (amtliches Verkündungsblatt) vom 29.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Gelenau / Erzgeb., 21.07.2021

.....
Knut Schreiter
Bürgermeister

Siegel

2. Der Gemeinderat hat am 20.07.2021 (Beschluss Nr. 25 / 2021) den Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gelenau / Erzgeb., 21.07.2021

.....
Knut Schreiter
Bürgermeister

Siegel

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden.

Gelenau / Erzgeb., 20.09.2021

.....
Knut Schreiter
Bürgermeister

Siegel

4. Öffentliche Auslegung Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf der Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, hat in der Zeit vom 09.08.2021 bis einschließlich 17.09.2021 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich o. zur Niederschrift vorgebracht werden können u. das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gelenau / Erzgeb. (amtliches Verkündungsblatt) vom 30.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Gelenau / Erzgeb., 20.09.2021

.....
Knut Schreiter
Bürgermeister

Siegel

5. Abwägung Entwurf

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 14.10.2021 geprüft u. mit Beschluss Nr. 38-1 bis 38-6 / 2021 abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gelenau / Erzgeb., 06.12.2021

.....
Knut Schreiter
Bürgermeister

Siegel

6. Satzungsbeschluss

Die Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung, wurde am 30.11.2021 (Beschluss Nr. 43 / 2021) vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.11.2021 (Beschluss Nr. 43 / 2021) gebilligt.

Gelenau / Erzgeb., 06.12.2021

.....
Knut Schreiter
Bürgermeister

Siegel

7. Ausfertigungsvermerk

Die Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt.

Gelenau / Erzgeb., 13.12.2021

.....
Knut Schreiter
Bürgermeister

Siegel

8. Inkrafttreten - Bekanntmachung Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zuerteilen ist, sind am 31.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen der Verfahrensvorschriften und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Die Satzung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Die Satzung wird dem Landratsamt Erzgebirgskreis angezeigt.

Gelenau / Erzgeb., 09.02.2022

.....
Knut Schreiter
Bürgermeister

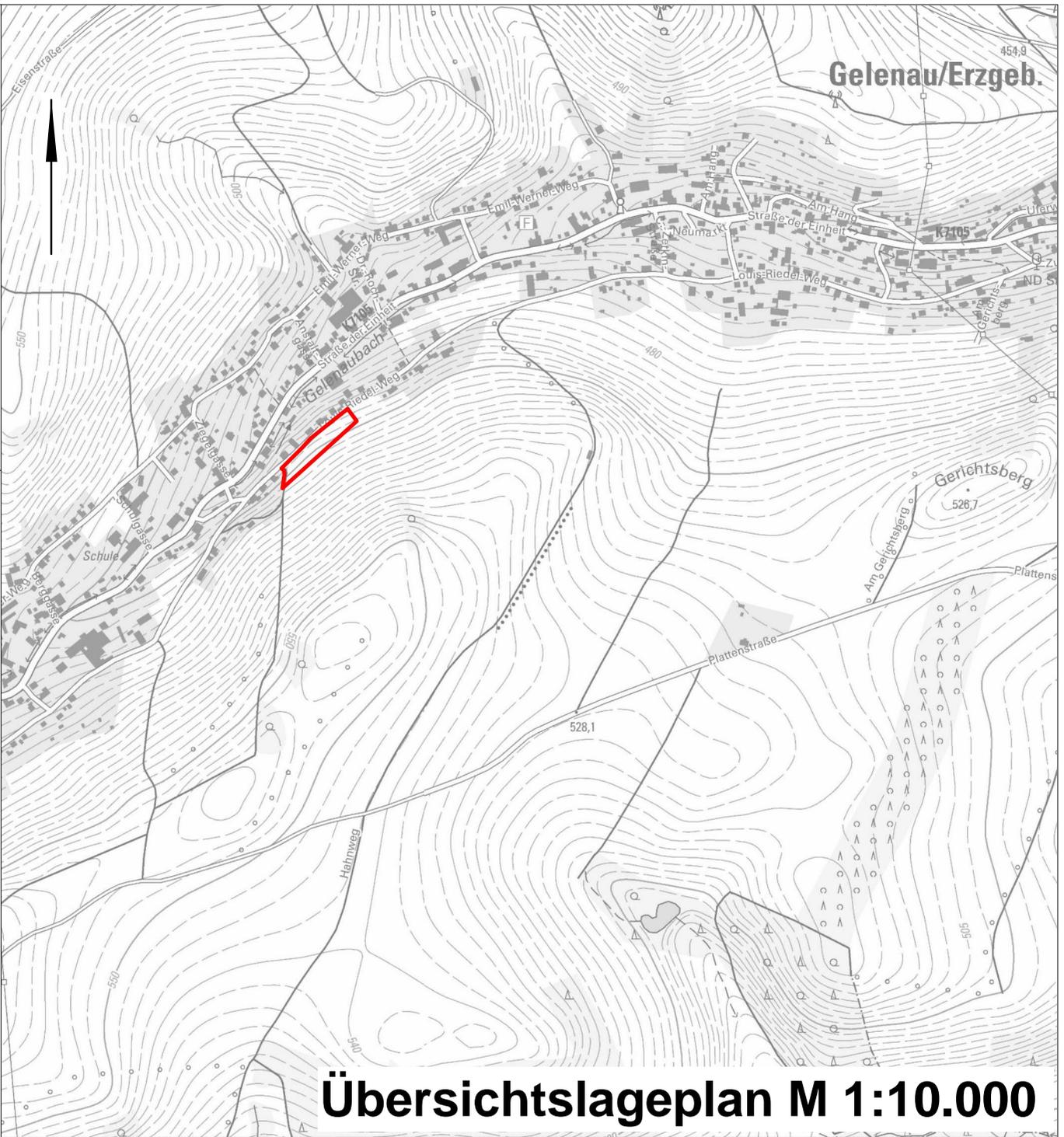
Siegel

RECHTSGRUNDLAGEN:

Diese Satzung ist auf Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet u. im Verfahren behandelt worden:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts - 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
- **Sächsische Bauordnung** (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen** (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- **Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz** (SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S.229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21.05.2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist

Die Kartengrundlage stellen die Flurstücksgrenzen / ALK (automatisierte Liegenschaftskarte) für Gelenau/Erzgeb. mit Stand vom 06.04.2021 dar. (Quelle Flurstücksgrenzen / ALK: GeoSN, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0). Das amtliche Lagebezugssystem ist ETRS UTM33.



Übersichtslageplan M 1:10.000

Gemeinde Gelenau/Erzgeb.
Landkreis: Erzgebirgskreis

Vorhaben:

ERGÄNZUNGSSATZUNG "Teilfläche Flurstück 723"

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

November 2021

M 1:1.000

Bestandteile:
Planzeichnung



N1 Ingenieuresellschaft mbH

Industriestraße 1
Tel: 03771/3402048

D 08280 Aue
Fax: 03771/3402040

GEMEINDE: **GELENAU / ERZGEB.**

LANDKREIS: ERZGEBIRGSKREIS

LAND: SACHSEN

**BEGRÜNDUNG ZUR
ERGÄNZUNGSSATZUNG „TEILFLÄCHE FLURSTÜCK 723“
GEMÄß § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB**

DIE GEMEINDE GELENAU / ERZGEB. BEABSICHTIGT DIE ERGÄNZUNGSSATZUNG BESTEHEND AUS
DER:

PLANZEICHNUNG

ALS SATZUNG ZU ERLASSEN.

UND

BEGRÜNDUNG

(NICHT BESTANDTEIL DER SATZUNG)

ZU BILLIGEN.

PLANTRÄGER: GEMEINDE GELENAU
RATHAUSPLATZ 1
09423 GELENAU/ERZGEBIRGE
TELEFON: 037297/ 84960
FAX: 037297/ 849640
E-MAIL: BAUAMT@GELENAU.DE

PLANVERFASSER: N1 INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
INDUSTRIESTRAÙE 1
08280 AUE
TELEFON: 03771/ 34020-48
FAX: 03771/ 34020-40
E-MAIL: NADINE.FLEISCHER@N1-INGENIEURE.DE

AUE, NOVEMBER 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1	<u>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</u>	4
1.1	Allgemeines	4
1.2	Begründung der Notwendigkeit	5
1.2.1	Bevölkerungsentwicklung / Bevölkerungsprognose	6
1.2.2	Bedarfsnachweis	9
1.2.3	Wohnbauflächen in der Gemeinde Gelenau	13
2	<u>PLANVERFAHREN</u>	15
3	<u>PLANGEBIET</u>	17
3.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	17
3.2	Nutzung / Bestand des Gebietes	17
4	<u>PLANUNGSGRUNDLAGEN</u>	21
4.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	21
4.2	Planungsrechtliche Grundlagen	22
4.3	Kartengrundlage	26
4.4	Natürliche Grundlagen / Schutzgüter	26
4.4.1	Schutzgut Boden / Geologie (und Fläche)	26
4.4.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	32
4.4.3	Schutzgut Mensch	41
4.4.4	Schutzgut Luft und Klima	41
4.4.5	Schutzgut Wasser	41
4.4.6	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	42
4.5	Technische Grundlagen / Erschließung	43
4.5.1	Verkehrliche Situation	43
4.5.2	Ver- und Entsorgung	44
5	<u>ERGÄNZUNGSSATZUNG - PLANINHALT, TEXTLICHE ERLÄUTERUNGEN UND HINWEISE</u>	47
5.1	§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich	47
5.2	§ 2 – Zulässigkeit von Vorhaben	47
5.3	§ 3 – Bauliche Nutzungen	47
5.4	§ 4 – Naturschutzfachliche Kompensation	47
5.5	§ 5 – In-Kraft-Treten:	47
5.6	Hinweise	48
6	<u>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	54
6.1	Flächenbilanz	54
6.1.1	Eingriffsrelevante Inhalte der Satzung	54
6.1.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	55
6.2	Weitere Auswirkungen	57
6.2.1	Allgemeines	57
6.2.2	Baubedingte Auswirkungen	57
6.2.3	Anlagenbedingte Auswirkungen	59
6.2.4	Betriebsbedingte Auswirkungen	59

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Überlagerung Luftbild mit Geltungsbereich	17
Abbildung 2:	(Teil-) Fläche 2 mit vorhandenem Gehölzbestand	18
Abbildung 3:	(Teil-) Fläche 1 mit Nutzung als landwirtschaftliches Grünland inkl. Zufahrt	19
Abbildung 4:	Darstellung angrenzende Bebauung entlang Louis-Riedel-Weg	20
Abbildung 5:	Überlagerung F-Plan mit Geltungsbereich	22
Abbildung 6:	Überlagerung Digitalen Bodenkarte 1:50.000 mit Geltungsbereich	28
Abbildung 7:	Überlagerung Hohlraumkarte mit Geltungsbereich	29
Abbildung 8:	Grundlage Flächenbilanz	54

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwickl. Gelenau & Erzgebirgskreis 1995 / 2000 / 2005 / 2010-2020	6
Tabelle 2:	Einwohnerentwicklung in Gelenau von 1995 / 2000 / 2005 / 2010-2019	7
Tabelle 3:	Altersstruktur in Gelenau von 1995 / 2000 / 2005 / 2010-2018	7
Tabelle 4:	Altersstruktur in Gelenau von 2019-2035 (basierend auf 7. RBV)	8
Tabelle 5:	Bedarfsermittlung für Gelenau bis 2030	13
Tabelle 6:	Übersicht bewilligte Bauanträge im Zeitraum von 2015-2020	13
Tabelle 7:	Auswertung vorliegender Bauleitplanungen mit Auslastungsgrad	13
Tabelle 8:	relevante Kartenauswertung aus dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge	23
Tabelle 9:	ergänzende relevante Kartenauswertung aus dem Entwurf RP Region Chemnitz	25
Tabelle 10:	Auszug aus der Artdatenbank	32
Tabelle 11:	Darstellung Flächenbilanz	54
Tabelle 12:	Formblatt I: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope	55

ZEICHNUNGSVERZEICHNIS

Bezeichnung	Maßstab
Ergänzungssatzung „Teilfläche Flurstück 723“	1: 1.000

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Gelenau beabsichtigt den bestehenden Innenbereich um weitere Flächen zu ergänzen. Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sollen *einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.*

Die Vorhabenfläche ist durch an drei Seiten angrenzende vorhandene Wohnbebauung geprägt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind damit gegeben.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gelenau ist das Flurstück als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Die diesbezüglich erforderliche Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist nach Einschätzung des Fachbereiches Bauleitplanung aufgrund der Kleinflächigkeit gegeben und noch vom Entwicklungsspielraum gedeckt. Eine Anpassung der Flächennutzungsplanung ist dennoch anzustreben.

*Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände zur Planungsabsicht.*¹

Die Fläche befindet sich in erschlossener und städtebaulich geeigneter Lage, um einen direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungs-/ Innenbereich am Louis-Riedel-Weg vorzunehmen. Mit der Ergänzungssatzung soll der Gemeinde Gelenau die Möglichkeit zur Ausweisung von 2-3 Baufeldern ermöglicht werden, welche mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Es werden damit Flächenangebote für Wohnbauzwecke im Sinne einer maßvollen Ergänzung der Ortslage geschaffen.

Ziel der Gemeinde Gelenau ist es, vor allem junge Familien im Ort zu halten und rückkehrwillige Familien zu unterstützen, die Abwanderung zu minimieren und einer Überalterung entgegen zu wirken.

¹ STN Landratsamt Erzgebirgskreis Referat Baurecht vom 10.05.2021 [Zeichen: 614.591-21(127)-30010(vl)]

1.2 BEGRÜNDUNG DER NOTWENDIGKEIT

Die Auswertungen basieren auf nachfolgender Datengrundlage:

- <https://www.statistik.sachsen.de/html/bevoelkerung.html>

Bevölkerungsstand, Einwohnerzahlen

- Unterjährige Ergebnisse - Aktuelle Monatsdaten (Stand 12/2020) mit Excel zu *Einwohnerzahlen nach Gemeinden* (Gelenau / Erzgebirgskreis 2019 / 2020)
- Statistische Berichte - Bevölkerungsstand nach Kreisfreien Städten u. Landkreisen mit Excel zu *Aktueller statist. Bericht* (Erzgebirgskreis 1995 / 2000 / 2005 / 2010 - 2019)

Bevölkerungsvorausberechnung – 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung

- Regionalisierte Ergebnisse für Gemeinden mit Excel zu *Datenblatt* (Gelenau 1995 / 2000 / 2005 / 2010 – 2018 sowie je 2 Varianten für 2019 – 2035)
 - Regionalisierte Ergebnisse für Kreise mit Excel zu *Datenblatt* (Erzgebirgskreis 1995 / 2000 / 2005 / 2010 – 2018 sowie je 2 Varianten für 2019 – 2035)
- > zur Auswertung wurden die Daten für Variante 2 herangezogen

Fortzüge, Zuzüge

- Datenbank GENESIS – Wanderungen, Zu- und Fortzüge über die Gebietsgrenzen, Geschlecht, Gemeinden mit Link auf GENESIS-ONLINE Tabellen zu Code: 12711-010Z
Inhalt: Zu-, Fortzüge u. Saldo (absolut) 1) über die Gebietsgrenze nach Geschlecht 2) auf Gemeinden (Gebietsstand 01.01.2020) -> Gemeindegchlüssel (GS): 14521200
Zuzüge / Fortzüge / Saldo: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz 2021, Stand: 20.06.2021 - 12:18:12

Geburten

- Datenbank GENESIS – Lebendgeborene, Geschlecht, Mehrlingsgeburten mit Link auf GENESIS-ONLINE Tabellen zu Code: 12612-010Z
Inhalt: Lebendgeborene (absolut) nach Geschlecht auf Gemeinden (Gebietsstand 01.01.2020) -> GS: 14521200
Lebendgeborene: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz 2021, Stand: 20.06.2021 - 12:28:47

Lebenserwartung, Sterbefälle

- Datenbank GENESIS – Sterbefälle, Gestorbene, Geschlecht, Gemeinden mit Link auf GENESIS-ONLINE Tabellen zu Code: 12613-010Z
Inhalt: Gestorbene (absolut) nach Geschlecht auf Gemeinden (Gebietsstand 01.01.2020) -> GS: 14521200
Gestorbene: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz 2021, Stand: 20.06.2021 - 12:32:37

- https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/_node.html

Fachbeitrag Datum 09.03.2021 - Raumordnungsprognose 2040

- Veröffentlichungen:

BBSR (Hrsg.): Raumordnungsprognose 2040; Bevölkerungsprognose: Ergebnisse und Methodik. BBSR-Analysen KOMPAKT 3/2021, März 2021

- Downloads von Daten:

Bevölkerungsentwicklung insgesamt im Zeitraum 2017 bis 2040 Download (XLSX, 244KB, Datei ist barrierefrei/ barrierearm)

Wohnungsmarktprognose 2030

- Veröffentlichungen:

BBSR (Hrsg.): Wohnungsmarktprognose 2030; BBSR-Analysen KOMPAKT 7/2015, Mai 2015

- Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030: Daten, Karten, Grafiken

[https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/wohnungsmarktprognose/Prognose2030/DatenKartenGrafiken.html)

[immobilien/wohnungsmarktprognose/Prognose2030/DatenKartenGrafiken.html](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/wohnungsmarktprognose/Prognose2030/DatenKartenGrafiken.html);jsessionid=4152D938D1BAA522510C6BC89A00E654.live21322?nn=2866908

hier: Neubaubedarf – Tabellen XLSX

1.2.1 Bevölkerungsentwicklung / Bevölkerungsprognose

Tabelle 1: Bevölkerungsentwickl. Gelsenau & Erzgebirgskreis 1995 / 2000 / 2005 / 2010-2020
(Quelle: <https://www.statistik.sachsen.de/html/bevoelkerung.html>)

Bezugsjahr	Gelsenau	Verluste in % (Bezug auf 2010)	Erzgebirgskreis	Verluste in % (Bezug auf 2010)
1995	5.382		434.001	
2000	5.144		417.201	
2005	4.776		393.225	
2010	4.453		368.167	
2011	4.384	-1,55	359.103	-2,46
2012	4.354	-2,22	355.275	-3,50
2013	4.298	-3,48	351.309	-4,58
2014	4.278	-3,93	349.582	-5,05
2015	4.271	-4,09	347.665	-5,57
2016	4.214	-5,37	344.136	-6,53
2017	4.181	-6,11	340.373	-7,55
2018	4.196	-5,77	337.696	-8,28
2019	4.133	-7,19	334.948	-9,02
2020	4.104	-7,84	331.917	-9,85

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in Gelenau von 1995 / 2000 / 2005 / 2010-2019
(Quelle: <https://www.statistik.sachsen.de/html/bevoelkerung.html>)

Bezugsjahr	Einwohner	Geburten	Sterbefälle	Saldo Geburten / Sterbefälle	Zuzüge	Fortzüge	Saldo Zuzüge / Fortzüge
2010	4.453	32	44	-12	105	140	-35
2011	4.384	23	51	-28	129	161	-32
2012	4.354	32	44	-12	101	120	-19
2013	4.298	27	45	-18	99	137	-38
2014	4.278	37	49	-12	126	134	-8
2015	4.271	21	65	-44	154	117	37
2016	4.214	41	54	-13	116	160	-44
2017	4.181	30	39	-9	116	140	-24
2018	4.196	27	56	-29	174	129	45
2019	4.133	23	52	-29	120	154	-34

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen (siehe Tabelle 1) von Gelenau zeigt, dass in den letzten 10 Jahren ein Verlust von 7,8 % zu verzeichnen ist, welcher im Vergleich zum gesamten Erzgebirgskreis mit ~ 9,9 % niedriger ausfällt.

Ergänzend zu dieser Entwicklung ist die Gegenüberstellung von Geburten und Sterbefälle sowie die Zu- und Fortzüge (siehe Tabelle 2) zu sehen. Es ist abzulesen, dass die Anzahl der Sterbefälle tendenziell stetig höher liegen wie die Anzahl der Geburten. Weiterhin ist festzustellen, dass der Saldo zwischen Zu- und Fortzügen im Zeitraum von 2010 bis 2019 stark schwankt und grundsätzlich mehr Fortzüge wie Zuzüge zu verzeichnen waren, sich allerdings in 2015 und 2018 ein positives Wanderungssaldo (mehr Zuzüge) einstellt. Die Bereitstellung von vermarktungsfähigen Wohnbaugrundstücken kann grundsätzlich als ein wesentlicher Schritt gegen die Wanderungsverluste und für die Steigerung der Attraktivität der Region für junge Familien angesehen werden.

Tabelle 3: Altersstruktur in Gelenau von 1995 / 2000 / 2005 / 2010-2018
(Quelle: <https://www.statistik.sachsen.de/html/bevoelkerung.html>)

Bezugsjahr	Einwohner	unter 20 Jahre	in %	20 bis unter 65	in %	über 65	in %
1995	5.382	1.120	20,81	3.173	58,96	1.089	20,23
2000	5.144	974	18,93	3.079	59,86	1.091	21,21
2005	4.776	734	15,37	2.861	59,90	1.181	24,73
2010	4.453	592	13,29	2.681	60,21	1.180	26,50
2011	4.384	586	13,37	2.629	59,97	1.169	26,67
2012	4.354	607	13,94	2.570	59,03	1.177	27,03
2013	4.298	626	14,56	2.506	58,31	1.166	27,13
2014	4.278	640	14,96	2.442	57,08	1.196	27,96

Bezugsjahr	Einwohner	unter 20 Jahre	in %	20 bis unter 65	in %	über 65	in %
2015	4.271	674	15,78	2.389	55,94	1.208	28,28
2016	4.214	683	16,21	2.304	54,67	1.227	29,12
2017	4.181	695	16,62	2.252	53,86	1.234	29,51
2018	4.196	714	17,02	2.258	53,81	1.224	29,17

Die Auswertung der Altersstruktur über die letzten 20/25 Jahre in Gelenau (siehe Tabelle 3) verdeutlicht, dass die „Einwohner unter 20 Jahre“ mit ~ 16 % relativ konstant bleiben u. die „Einwohner 20 bis unter 65 Jahre“ ebenfalls mind. ~ 55 % der Gesamteinwohner ausmacht. Zusammen betrachtet ergibt das insgesamt 2/3 der Gesamteinwohner von Gelenau, welche als potenzielle Interessenten für Wohnangebote (im Bestand und durch Neuausweisung) in Frage kommen.

Tabelle 4: Altersstruktur in Gelenau von 2019-2035 (basierend auf 7. RBV)

(Quelle: <https://www.statistik.sachsen.de/html/bevoelkerung.html>)

Bezugsjahr	Einwohner	unter 20 Jahre	in %	20 bis unter 65	in %	über 65	in %
2019 (V2)	4.180	720	17,22	2.230	53,35	1.230	29,43
2020 (V2)	4.160	720	17,31	2.190	52,64	1.250	30,05
2021 (V2)	4.140	720	17,39	2.150	51,93	1.270	30,68
2022 (V2)	4.110	720	17,52	2.110	51,34	1.290	31,39
2023 (V2)	4.090	710	17,36	2.090	51,10	1.280	31,30
2024 (V2)	4.060	700	17,24	2.070	50,99	1.290	31,77
2025 (V2)	4.030	700	17,37	2.050	50,87	1.280	31,76
2026 (V2)	4.000	700	17,50	2.010	50,25	1.290	32,25
2027 (V2)	3.960	690	17,42	1.970	49,75	1.310	33,08
2028 (V2)	3.930	680	17,30	1.940	49,36	1.320	33,59
2029 (V2)	3.890	670	17,22	1.900	48,84	1.320	33,93
2030 (V2)	3.860	660	17,10	1.880	48,70	1.320	34,20
2031 (V2)	3.820	660	17,28	1.850	48,43	1.310	34,29
2032 (V2)	3.790	650	17,15	1.820	48,02	1.310	34,56
2033 (V2)	3.750	650	17,33	1.800	48,00	1.300	34,67
2034 (V2)	3.710	630	16,98	1.800	48,52	1.280	34,50
2035 (V2)	3.670	630	17,17	1.760	47,96	1.280	34,88

Ende 2018 lebten insgesamt 4.196 Einwohner in Gelenau, Ende 2035 werden es voraussichtlich 3.670 Einwohner sein. Insgesamt handelt es sich dabei um einen Bevölkerungsrückgang bis 2035 von 12,5 %, was einem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang pro Jahr von 0,75 % entspricht. In wie weit der prognostizierte Rückgang der Einwohner von weniger 1% im Vergleich der Jahre 2018/2035 als realistisch und voll allem als gravierend zu bewerten ist, kann aktuell nicht beurteilt werden. Eine darauf basierende zwingende überschlägige Annahme, dass die Bevölkerungszahlen auch zukünftig als rückläufig zu bewerten sind und damit keine Ausweisung von neuen Wohngebieten erforderlich ist, kann jedoch nicht belegt werden.

1.2.2 Bedarfsnachweis

Durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung wird die **Raumordnungsprognose 2040** vorgestellt. *Diese umfasst die Bevölkerungsprognosen für die deutschen Kreise und kreisfreien Städte für den Zeitraum von 2017 bis 2040. Diese Broschüre informiert über die Methodik und Ergebnisse der Bevölkerungsprognose. Sie beinhaltet die Ergebnisse der Prognoserechnung, Demografische Strukturen und Trends (Zunahme regionaler Disparitäten), Strukturen u. Trends der natürlichen Bevölkerungsbewegungen und Wanderungen, Vergleich der BBSR-Prognose mit anderen Prognosen sowie Methodik und Annahmensetzung.*

Die wichtigsten Ergebnisse der Prognoserechnung 2017 bis 2040 im Überblick:

- *Geringer Bevölkerungsrückgang auf 81,9 Millionen Einwohner bzw. -1,0 %*
- *Anstieg der Zahl der Kinder u. Jugendlichen um 0,6 Mio. bzw. 3,8 %, infolge günstiger altersstruktureller Veränderungen u. der Zuwanderungen aus dem Ausland*
- *Rückgang der Zahl der Erwerbsfähigen um 5,5 Mio. bzw. -11,0 %*
- *Überdurchschnittl. Anstieg der Personenzahl im Rentenalter um 4,1 Mio. bzw. 23,0 %*
- *Erhöhung des Durchschnittsalters der Bevölkerung um 1,6 Jahre auf 45,9 Jahre*
- *Die regionalen Trends der Vergangenheit sind auch die Trends der Zukunft. Regionen, die schon in der Vergangenheit geschrumpft sind und/oder peripher liegen, weisen gegenüber zentral gelegenen und wachsenden Regionen bis 2040 eine erheblich ungünstigere Entwicklung auf.*

Durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung wird die **Wohnungsmarktprognose 2030** vorgestellt. *Die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum und der notwendige Wohnungsneubau sind seit einiger Zeit wieder im Zentrum der wohnungspolitischen Diskussion. Die entscheidenden Fragen nach der zukünftigen Entwicklung der Wohnungsnachfrage, nach dem notwendigen Wohnungsneubau und den Bedarfen in wachsenden Großstädten lassen sich folglich mit*

bundesweiten Eckdaten nicht hinreichend beantworten. Auf die regionale Entwicklung der Nachfrage kommt es an. Hierzu stellt die BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030 in Verbindung mit den demografischen Prognosen des BBSR wichtige Informationsgrundlagen bereit. Die Publikation umfasst die zentralen Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2030. Sie beinhaltet die Aktuelle Trends und Strukturen am Wohnungsmarkt, die Entwicklung der Wohnflächennachfrage bis 2030, den zukünftigen Wohnungsneubau bis 2030.

Sie basiert auf der BBSR- Raumordnungsprognose und der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035.

Nachfolgende grundlegende (allgemeine) Kernaussagen (z.T. nach neuen Bundesländern / ländliche Kreise gefiltert) lassen sich aus Wohnungsmarktprognose 2030 herauslesen:

Aktuelle Trends und Strukturen am Wohnungsmarkt – Basis der zukünftigen Entwicklung

- Aktuelle Entwicklungen zeigen eine **deutlich wachsende Wohnungsnachfrage und die darauf reagierende Bautätigkeit**. Sie u. die Besonderheiten des deutschen Wohnungsmarktes bilden die Basis für die Berechnungen der zukünftigen Wohnungsnachfrage.
- die Zahl der Haushalte immer noch deutlich stärker steigt als die Bevölkerungszahl, da die durchschnittliche Haushaltsgröße weiterhin sinkt. 70 % der 37,4 Mio. Haushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte
- Bevölkerungsentwicklung in Deutschland: ... die ländlichen Kreise verlieren dagegen seit Beginn des Jahrtausends Einwohner, zuletzt aber mit abgeschwächtem Tempo ...
- Merkmale des Wohnungsmarktes in Deutschland:
... während in den städtischen u. ländlichen Kreisen deutlich über die Hälfte der Haushalte im Eigentum wohnt ... In ländlichen Kreisen sind gut 50 % der Haushalte Hausbesitzer.

Die Merkmale Miete o. Wohneigentum, Geschosswohnung o. Wohnhaus in Verbindung mit dem Alter der Personen im Haushalt beeinflussen die Nachfrage nach Wohnraum erheblich. So beträgt die durchschnittl. Wohnfläche pro Person rd. 43 m² (Zensus 2011). Im selbst genutzten Eigentum liegt sie mit 47 m² deutlich höher als in Mietwohnungen mit 38 m². Besonders hoch ist die Pro-Kopf-Wohnfläche bei den Einpersonenhaushalten, wobei sich dieser Wert in Eigentümerhaushalten mit knapp 97 m² erheblich von den Mieterhaushalten mit 59 m² unterscheidet.

Es sind hierbei eher die älteren Einpersonenhaushalte, die eine hohe Wohnflächeninanspruchnahme aufweisen, und weniger die jungen Singlehaushalte. Häufig entstehen die überdurchschnittlichen Werte aufgrund der passiven Haushaltsverkleinerung im Alter, wenn durch den Auszug der Kinder und den Tod des Partners eine Person im eigenen Haus zurück bleibt (Remanenzeffekt).

Zukünftige Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten bis 2030

- Die zukünftige Dynamik bei Bevölkerung u. Haushalten bildet die Grundlage für Aussagen über die künftige Wohnungsnachfrageentwicklung und den Neubaubedarf bis zum Jahr 2030. Hierfür wird auf die Neuberechnungen der aktuell erscheinenden Raumordnungsprognose 2035 zurückgegriffen (BBSR 2015).
- Die Bevölkerungszahl wird gemäß BBSR-Bevölkerungsprognose bis 2030 um 1,7 Mio. abnehmen und damit um knapp 2,1% niedriger liegen als 2015. Die Bevölkerungsprognose erwartet dabei ... für Ostdeutschland ein Rückgang von 7,6 % berechnet.
- Dieser im **Prognosezeitraum leicht rückläufigen Bevölkerungszahl steht eine noch wachsende Haushaltszahl gegenüber. Dies ist für die Wohnungsnachfrage von hoher Relevanz, denn die Haushalte sind die Träger der Wohnungsnachfrage.** Das wirkt sich unmittelbar am Wohnungsmarkt aus. Die Zahl der Haushalte wird in der Prognose von 2015 bis zum Jahr 2030 um gut 500.000 zunehmen und 2030 um knapp 1,3 % höher liegen als 2015.
- Die kurz-, mittel- bis langfristigen Entwicklungen sind jedoch auch hier unterschiedlich: ... Ab 2021 wächst die Zahl der Haushalte noch um 0,1 % p.a. und erreicht ihren Höhepunkt mit knapp 41,5 Mio. Haushalten im Jahr 2025. Für den Zeitraum 2026 bis 2030 wird ein jährlicher Rückgang von -0,1 % p.a. prognostiziert. Dabei bleibt die Zahl der Haushalte in den alten Ländern nahezu konstant, während sie in den neuen Ländern mit -0,5 % p.a. deutlicher zurückgeht.
- Insgesamt werden größere Haushalte mit mind. 3 Haushaltsmitgliedern in ihrer zahlenmäßigen Bedeutung weiter abnehmen; insbesondere die Gruppe der größeren Haushalte mit Kindern. Der „Geburtenberg“ der 1960er Jahre verlässt im Prognosezeitraum die Kohorte der größeren Haushalte ab 45 Jahre und ist im Prognosezeitraum immer stärker durch Personen im Alter ab 60 Jahren besetzt. Dementsprechend nehmen diese Haushaltstypen bis 2030 um ein knappes Viertel zu. Die Gruppe der kleinen Haushalte bis 45 Jahre bleibt dagegen in ihrer Quantität im Wesentlichen stabil.

Verhaltenstrends der Nachfrage: Wohnflächeninanspruchnahme und Eigentümerquote

- Die **Trendprognosen spiegeln den in Deutschland weiterhin weit verbreiteten Wunsch nach Wohneigentum wider.** Durch den Bedeutungsgewinn von Haushaltstypen mit höheren Eigentumsquoten (Struktureffekt) u. die erhöhte Eigentumsbildung bei einzelnen Haushaltstypen (Verhaltenseffekt) wird die **Eigentümerquote** in Deutschland **bis 2030** auf rund 50 % ansteigen. Mit einem **Anstieg** um fast 4 Prozentpunkte auf 52 % in den alten Ländern und **rund 8 Prozentpunkte auf 43 % in den neuen Ländern** wird von einer weiteren Verringerung der Ost-West-Unterschiede ausgegangen.
- Nach der BBSR-Wohnungsmarktprognose wird die Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland bis 2030 auf rund 47 m² steigen. Der Wohnflächenzuwachs verläuft in den alten und

neuen Ländern einheitlich. Die Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte steigert sich um jeweils rund 5 m² ... auf 49 m² in den neuen Ländern. Gleichgerichtet entwickeln sich die Pro-Kopf-Wohnflächen der Mieterhaushalte mit einem Plus von rund 3 m² auf ... 41 m² in den neuen Ländern. Auffällig ist, dass die neuen Länder bei der Pro-Kopf-Wohnfläche gegenüber den alten Ländern nicht wie bei der Eigentümerquote aufholen können. Dies dürfte vor allem an den insgesamt kleineren Wohnungsgrößen im Wohnungsbestand der neuen Länder liegen.

Zukünftiger Wohnungsneubau bis 2030

- In Regionen mit jährl. Zuwachs der Wohnflächennachfrage wird diese Zunahme anhand von differenzierten regionalen Wohnungsneubaugrößen (z.B. 140 m² für ein Einfamilienhaus bzw. 80 m² für eine Geschosswohn.) in Neubaubedarfe umgerechnet. Dabei kommt neben dem Nachfragezuwachs auch die Komponente des Ersatzbedarfs zum Tragen.
- Die prognostizierten Neubaubedarfe werden vor Ort durch das Zusammenspiel weiterer nachfragerrelevanter Größen zu einer konkreten Nachfrage nach Wohnungsneubau.
- Der **berechnete Neubaubedarf** für das gesamte Bundesgebiet beläuft sich im Prognosezeitraum auf im Mittel 230 000 Wohnungen pro Jahr. ... Der künftige Bedarf an Wohnungen in **Ein- und Zweifamilienhäusern ist insgesamt etwas höher als an Geschosswohnungen**. Das Verhältnis von Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau liegt zwischen 2015 und 2030 relativ konstant bei 55 %.
- Die verstädterten und ländlichen Kreise weisen hingegen vergleichbar hohe einwohnerbezogene Nachfragewerte im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser auf.
- Durchschnittlicher **jährlicher Neubaubedarf** von Wohnungen je 10.000 Einwohner 2015 bis 2020 liegt für den **Erzgebirgskreis bei 10 bis unter 20**

Explizit für den Erzgebirgskreis ergibt sich nachfolgender jährlicher Neubaubedarf insgesamt je 10.000 Einwohner (in Wohnungen je 10.000 Einwohner):

- 2015-2020 (Mittelwert) = 15 WE (Wohneinheiten)
- 2021-2025 (Mittelwert) = 13 WE
- 2026-2030 (Mittelwert) = 9 WE
- 2015-2030 (Mittelwert) = 13 WE

Tabelle 5: Bedarfsermittlung für Gelenau bis 2030

(Quelle: N1 Ingenieurgesellschaft mbH)

	2015-2020	2021-2025	2026-2030
Zeitraum	6 Jahre	5 Jahre	5 Jahre
Einwohner Gelenau Prognose gemäß 7.RBV (V2) (siehe Tabelle 4)	Jahr 2020 = 4.160	Jahr 2025 = 4.030	Jahr 2030 = 3.860
Neubaubedarf je 10.000 EW / Jahr	15 WE	13 WE	9 WE
Neubaubedarf je Einwohner in Gelenau /Jahr	6,2 WE	5,2 WE	3,5 WE
Flächenbedarf in Gelenau / Jahr (Annahme 15 WE/ha)	0,42 ha	0,35 ha	0,23 ha
Neubaubedarf im angegebenen Zeitraum	37 WE	26 WE	17 WE
Flächenbedarf in Gelenau im angegebenen Zeitraum (Annahme 15 WE/ha)	2,5 ha	1,7 ha	1,2 ha

Explizit für die Gemeinde Gelenau ergibt sich aus Tabelle 5, dass im Zeitraum von 2015 bis 2020 ein Neubaubedarf von 37 WE hätte umgesetzt werden können und in den nächsten 5 Jahren (2021 bis 2025) ein zusätzlicher Neubaubedarf von 26 WE realisiert werden kann.

Tabelle 6: Übersicht bewilligte Bauanträge im Zeitraum von 2015-2020

(Quelle: E-Mail Gemeindeverwaltung Gelenau vom 18.06.2021)

2015	2016	2017	2018	2019	2020
3 Eigenheime	3 Eigenheime	11 Eigenheime	7 Eigenheime	2 Eigenheime	7 Eigenheime
3 WE	3 WE	11 WE	7 WE	2 WE	7 WE

Von Seiten der Gemeinde Gelenau ist gemäß den bewilligten Bauanträgen (Neubau Eigenheime) im Zeitraum von 2015 bis 2020 (siehe Tabelle 6) belegbar, dass der Neubaubedarf von 37 WE nicht vollumfänglich ausgeschöpft wurde. Es wurden insgesamt 33 WE realisiert.

1.2.3 Wohnbauflächen in der Gemeinde Gelenau

Nachfolgend eine detaillierte Auflistung aller in der Gemeinde Gelenau vorhandenen Planungen für Wohnen (Wohngebiete / Satzungen) u. deren Auslastungen (Stand 2021).

Tabelle 7: Auswertung vorliegender Bauleitplanungen mit Auslastungsgrad

(Quelle: E-Mail Gemeindeverwaltung Gelenau vom 18.06.2021)

Bauleitplanung	Auslastung	verfügbare WE
Klarstellungssatzung „Louis-Riedel-Weg 9-13“	Auslastung 100%; voll bebaut	0 WE
Ergänzungssatzung „Am Hang“	1 Parzellen noch unbebaut, Fläche in Privatbesitz – kein freier Zugriff durch Gemeinde	0 WE
Ergänzungssatzung „Flurstück 970/6 Gemarkung Gelenau – Str. der Befreiung“	Auslastung 100%; voll bebaut	0 WE
B-Plan „Ernst-Grohmann-Str.2“	Flächen vollständig verkauft – kein freier Zugriff durch Gemeinde	0 WE

Bauleitplanung	Auslastung	verfügbare WE
Ergänzungssatzung „Auerbacher Straße“	Verfahren eingestellt	0 WE
B-Plan Nr. 06/99 Wohngebiet „Am Sportareal“	Auslastung 100%; voll bebaut	0 WE
Ergänzungssatzung „Flurstück 930/5 u. 930/6 Gemarkung Gelenau“ – Venusberger Straße	Verfahren eingestellt	0 WE
Ergänzungssatzung „Louis-Riedel-Weg 27-33“	Auslastung 100%; voll bebaut	0 WE
Ergänzungssatzung „Flurstück 637/2 Gemark. Gelenau“ – Weg zur Kapelle	1 Parzellen noch unbebaut	1 WE
Ergänzungssatzung „Erich-Weinert-Weg, tw. Flurstück 126/4 und 129“ Forstweg	2 Parzellen noch unbebaut, Flächen in Privatbesitz – kein freier Zugriff durch Gemeinde	0 WE
Ergänzungssatzung „Emil-Werner-Weg 92, 92a, 92b, 92c“	1 Parzellen noch unbebaut	1 WE
Ergänzungssatzung „Emil-Werner-Weg 38a, Flurstück 1160/3 Gemarkung Gelenau“	Auslastung 100%; voll bebaut	0 WE
Ergänzungssatzung „Flurstück 557, 558, 705/2 tw., 706/2, 706/3 Gemarkung Gelenau“ Louis-Riedel-Weg 79-87“	3 Parzellen noch unbebaut, Flächen in Privatbesitz – kein freier Zugriff durch Gemeinde	0 WE
Ergänzungssatzung „Bert-Brecht-Straße, Flurstück 1027/12 Gemarkung Gelenau“	Auslastung 100%; voll bebaut	0 WE
Ergänzungssatzung „Erich-Weinert-Weg, Flurstück 859, 860/8, 860/5 tw., 860/2, 120/12, 120/15, 120/18, 120/9 Gemarkung Gelenau“	Auslastung 100%; voll bebaut	0 WE
Abrundungssatzung Str. der Einheit 304-314, Flurstück 640, 642, 643, 646, 648	Auslastung 100%; voll bebaut	0 WE
B-Plan 10/92 „Wohngebiet I – Bert-Brecht-Straße“	Auslastung 100%; voll bebaut	0 WE
B-Plan „Wohngebiet II – Am Kegelberg“	Auslastung 100%; voll bebaut	0 WE
Klarstellungssatzung „Louis-Riedel-Weg 39-45, Flurstück 405/1, 407/1, 406/1, 409a, 409“	Auslastung 100%; voll bebaut	0 WE
Abrundungssatzung August-Bebel-Straße, Flurstück 1330	2 Parzellen noch unbebaut, Flächen in Privatbesitz – kein freier Zugriff durch Gemeinde	0 WE

Die Auflistung in Tabelle 7 verdeutlicht das aktuell noch 2 WE in der Gemeinde Gelenau frei verfügbar sind. Die Flächenverfügbarkeit (größtenteils im Privatbesitz -> kein freier Zugriff d. Gemeinde) stellt ein zudem ein Hindernis in der Nutzbarkeit der potenziellen Bauflächen dar.

Anhand dem Auslastungsgrad der Wohngebiete unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit, dem verbliebenem Neubaubedarf von 4 WE aus dem Zeitraum von 2015-2020, dem nachgewiesenem Neubedarf von 26 WE bis 2025 ist für die Gemeinde Gelenau nachweisbar, dass der Nachfrage nach Bildung von Wohneigentum durch die Bereitstellung von vermarktungsfähigen Wohnbaugrundstücken mit gesicherter Erschließung nachzukommen ist.

2 PLANVERFAHREN

Das Verfahren erfolgt nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 5 und Abs. 6 BauGB.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gilt:

- Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB gilt:

- Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 u. 3 ist, dass
 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
 2. 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
 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter o. dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung o. Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Auf die Satzung nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend § 1a Abs. 2 u. 3 u. § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 beizufügen (Auszug)
 - > § 1a Abs. 2 = mit Grund u. Boden soll sparsam u. schonend umgegangen werden;
 - > § 1a Abs. 3 = Vermeidung und Ausgleich voraussichtl. erhebl. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a (Auswirk. auf alle Schutzgüter: Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zw. ihnen sowie die Landschaft u. die biolog. Vielfalt) bezeichn. Bestandteilen (Eingriffsregel. nach dem BNatSchG)
 - > § 9 Abs. 1a = Einordnung der Flächen o. Maßn. zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3
 - > § 2a Satz 2 Nr. 1 = in Begründung sind entsprech. dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke u. wesentl. Auswirk. des Bauleitplans darzulegen

Das Vorhaben entspricht keinem nach UVPG bzw. SächsUVPG Anlage 1 gelistetem Vorhaben zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- oder SPA- Gebiete). Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die erforderlichen Auswertungen in Bezug auf § 1a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB werden unter Punkt 4.4 (Natürliche Grundlagen / Schutzgüter) und unter Punkt 5.4 (§ 4 – Naturschutzfachliche) sowie in Bezug auf § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB unter Punkt 6 (Wesentliche Auswirkungen der Planung) abgehandelt.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB gilt (Auszug):

- Vorschriften zur Öffentlichkeits- u. Behördenbeteilig. nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 u. 3 sowie Satz 2 sind entsprechend anzuwenden (Verweis auf Vorschriften zur Trägerbeteiligung u. Auslegung Entwurf)
- § 10 Abs. 3 sind entsprechend anzuwenden (Bekanntmachung Beschluss)

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (nur Hauptträger und Leitungsträger) wurden im Rahmen der Vorabbeteiligung mit Schreiben vom 14.04.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen der Vorabbeteiligung wurden in den Entwurf der Ergänzungssatzung eingearbeitet.

Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat am 15.06.2021 (Beschluss Nr. 13/2021) gefasst und durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gelenau / Erzgeb. (amtliches Verkündungsblatt) vom 29.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf wurde durch den Gemeinderat am 20.07.2021 (Beschluss-Nr. 25/2021) gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Anschließend erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.07.2021 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 09.08.2021 bis 17.09.2021 und wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gelenau / Erzgeb. (amtliches Verkündungsblatt) vom 30.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum Entwurf am 14.10.2021 geprüft und mit Beschluss-Nr. 38-1 bis 38-6/2021 abgewogen.

Ist keine erneute Auslegung erforderlich, wird der Gemeinderat die Satzung über die Ergänzungssatzung beschließen.

3 PLANGEBIET

3.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet befindet sich im Land Sachsen, im Erzgebirgskreis. Es zählt zur Gemeinde und Gemarkung Gelenau und erstreckt sich im mittleren Bereich der Gemeinde.

Die Ergänzungssatzung schließt direkt an den Innenbereich an. Sie beinhaltet Teilflächen des Flurstückes 723 der Gemarkung Gelenau und weist eine Gesamtfläche von 4.830 m² auf. Die Zufahrt erfolgt über den vorhandenen Louis-Riedel-Weg.

Die mittlere Breite des Geltungsbereiches, inklusive einer perspektivischen Verbreiterung des Louis-Riedel-Weges um ca. 2,50 m, beträgt 28,50 m.

Die Vorhabenfläche ist durch an drei Seiten angrenzende vorhandene Wohnbebauung geprägt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind damit gegeben. ²

Weiterführend wird die Fläche südöstlich von landwirtschaftlich genutztem Grünland begrenzt.

3.2 NUTZUNG / BESTAND DES GEBIETES

Durch die untere Naturschutzbehörde erfolgte am 22.04.2021 eine Vorortbegehung. Die Fläche der Ergänzungssatzung wird derzeit zum Teil als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Bei der restlichen Fläche handelt es sich um eine Wiese, die mit Obstbäumen und am Rand mit Laubbäumen (Birken, Weiden) bestanden ist. ³

Die Gesamtfläche steigt von Nordwest nach Südosten stark an.



Abbildung 1: Überlagerung Luftbild mit Geltungsbereich

(Quelle: Bauleitplanung N1 mbH; WMS-Dienst zu Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 08/2020 sowie Höheninformationen Sachsen Stand 03/2021)

² STN Landratsamt Erzgebirgskreis Referat Baurecht vom 10.05.2021 [Zeichen: 614.591-21(127)-30010(vI)]

³ STN Landratsamt Erzgebirgskreis Referat Naturschutz vom 10.05.2021 [Zeichen: 614.591-21(127)-30010(vI)]



Abbildung 2: (Teil-) Fläche 2 mit vorhandenem Gehölzbestand

(Quelle: Aufnahme N1 mbH am 04.03.2021)

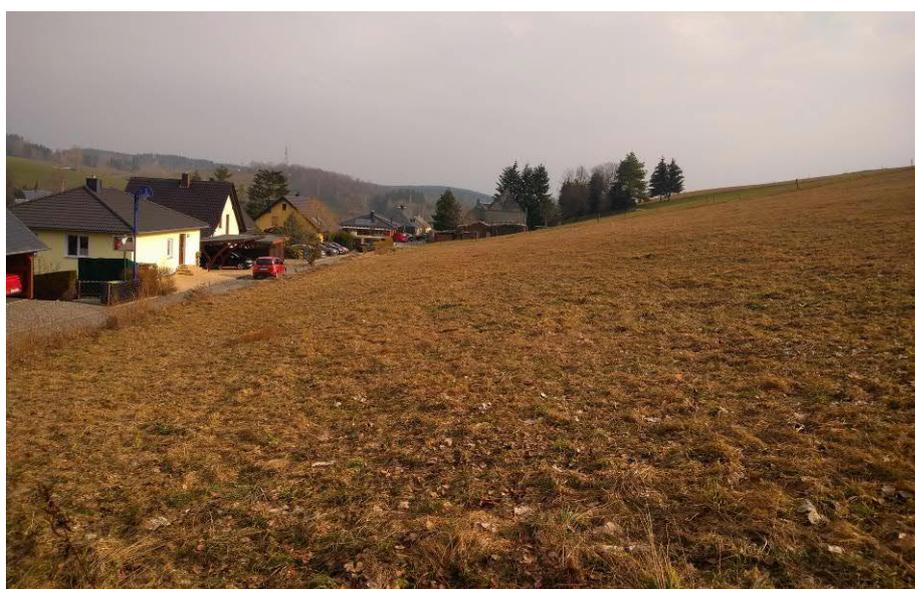


Abbildung 3: (Teil-) Fläche 1 mit Nutzung als landwirtschaftliches Grünland inkl. Zufahrt
(Quelle: Aufnahme N1 mbH am 04.03.2021)



Abbildung 4: Darstellung angrenzende Bebauung entlang Louis-Riedel-Weg
(Quelle: Aufnahme N1 mbH am 04.03.2021)

4 PLANUNGSGRUNDLAGEN

4.1 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Sächsische Bauordnung** (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen** (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist
- **Landesplanungsgesetz** (SächsLPIG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist
- **Landesentwicklungsplan Sachsen** (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)
- **Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge** i.d.F. der Bekanntm. vom 31.07.2008 (SächsABI. 31/2008) einschl. 1.Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28.10.2004) und 2.Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20.10.2005)
- **Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz** - durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 04.05.2021 für die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 9 Abs. 3 ROG i.V.m. § 6 SächsLPIG beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- **Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz** (SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21.05.2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist

4.2 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Flächennutzungsplan (F-Plan)

Für die Gemeinde Gelenau liegt ein Flächennutzungsplan vor, welcher seit 18.07.2006 wirksam ist. Der Beschluss (Beschluss Nr. 10/2021) zur 1. Änderung wurde am 20.04.2021 durch den Gemeinderat beschlossen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gelenau ist das Flurstück als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Die diesbezüglich erforderliche Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist nach Einschätzung des Fachbereiches Bauleitplanung aufgrund der Kleinflächigkeit gegeben und noch vom Entwicklungsspielraum gedeckt. Eine Anpassung der Flächennutzungsplanung ist dennoch anzustreben.

*Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände zur Planungsabsicht.*⁴



Abbildung 5: Überlagerung F-Plan mit Geltungsbereich

(Quelle: Bauleitplanung N1 mbH; WMS-Dienst zu Digitalem Orthophoto (DOP)
Stand 08/2020 sowie F-Plan)

Klarstellungssatzung

Für die Gemeinde Gelenau gibt es keine das gesamte Gemeindegebiet betreffende Satzung zur Klarstellung des Innenbereiches (Klarstellungssatzung). Es liegen lediglich für Teilbereiche der Gemeinde Klarstellungs-/ Ergänzungssatzungen vor (siehe hierzu Tabelle 7).

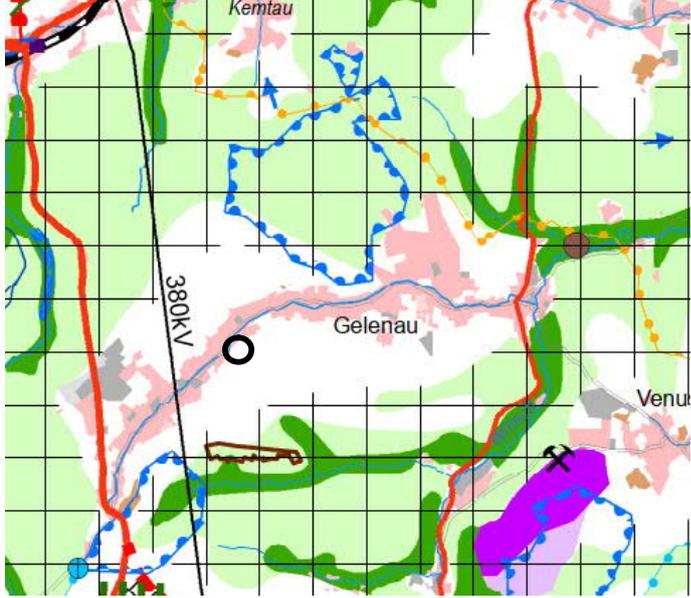
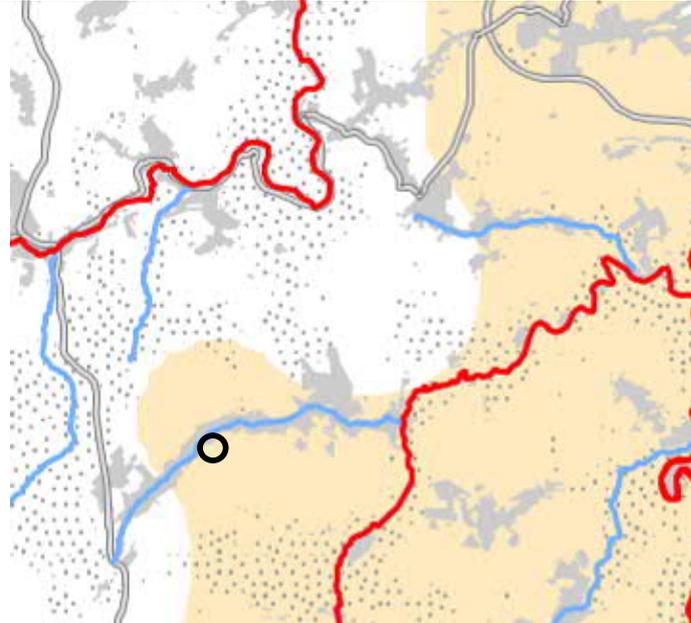
⁴ STN Landratsamt Erzgebirgskreis Referat Baurecht vom 10.05.2021 [Zeichen: 614.591-21(127)-30010(vl)]

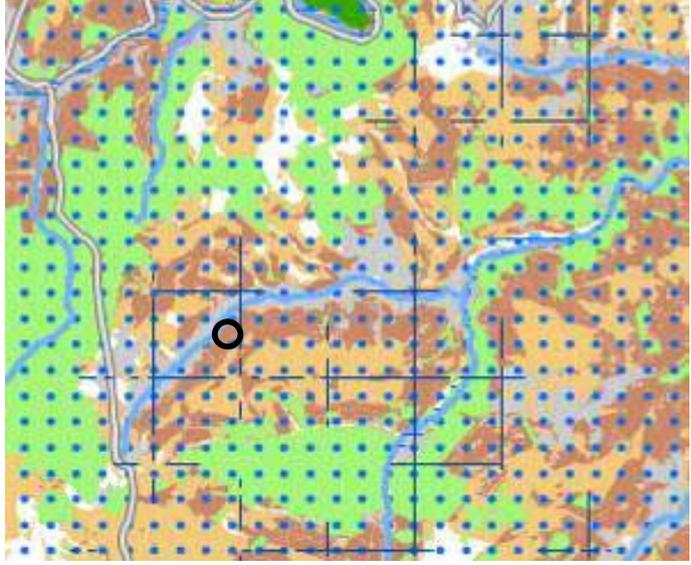
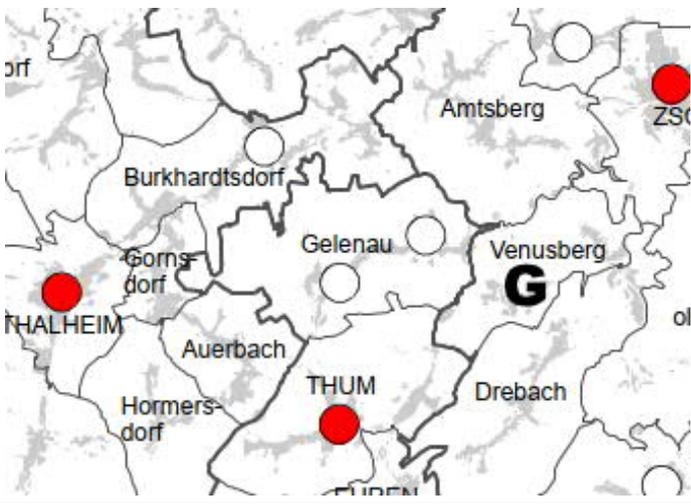
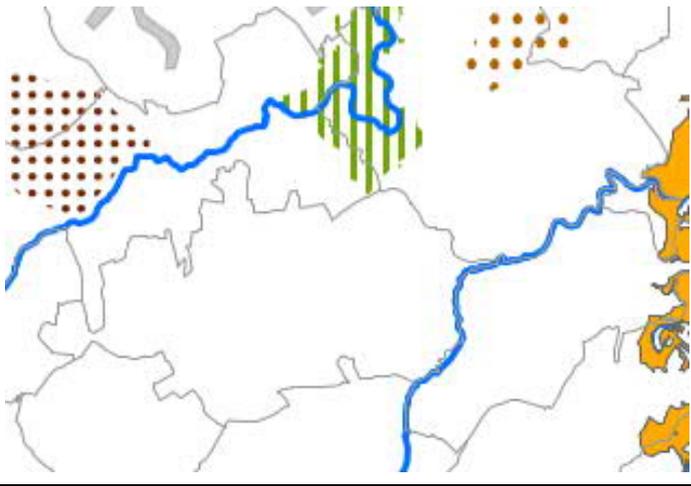
Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (RP CE)

Für die Gemeinde Gelenau gilt der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge. Er gilt in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2008 (SächsABI. 31/2008) einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28.10.2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20.10.2005).

Für die Gemeinde Gelenau lassen sich nachfolgende für das Vorhaben [O] relevante Sachverhalte aus den Darstellungen herauslesen:

Tabelle 8: relevante Kartenauswertung aus dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge

Auszug relevante Karten	Erläuterung zur Darstellung
	<p>Karte 2 – Raumnutzung</p> <p>Keine Angaben</p>
	<p>Karte 4 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft</p> <p><u>Regionale Schwerpunkte der Bodensanierung</u> Großflächige Gebiete mit Anhaltspunkten für schädliche stoffliche Bodenveränderungen</p> <p> Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen</p>

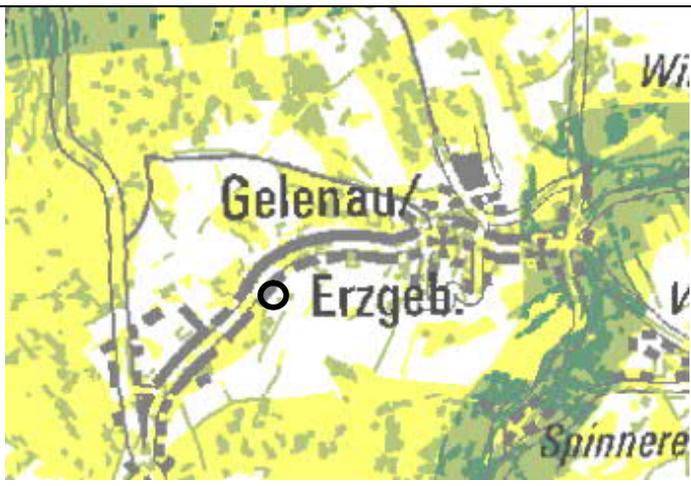
Auszug relevante Karten	Erläuterung zur Darstellung
	<p>Karte 5.1 - Landschaftsbereiche mit bes. Nutzungsanforder. – Naturhaushalt</p> <p>Gebiete mit besonderer potenzieller Erosionsgefährdung (Offenland) (Plankapitel 3.3)</p> <p> potenzielle Wassererosionsgefahr hoher bis sehr hoher Intensität</p> <p>Gebiete mit besonderen Anforderungen Hochwasserschutz (Plankapitel 4.1)</p> <p> Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens</p> <p>Gebiete mit besonderen Anforderungen Grundwasserschutz (Plankapitel 4.3)</p> <p> Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung</p>
	<p>Karte 7 – Siedlungsstruktur</p> <p><u>Versorgungs- und Siedlungskerne</u> in nichtzentralörtlichen Gemeinden</p>
	<p>Karte 15 - Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung</p> <p>Keine Angaben</p>

Entwurfes des Regionalplanes Region Chemnitz (RP RC)

Entwurf der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 04.05.2021 für die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 9 Abs. 3 ROG i.V.m. § 6 SächsLPIG beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz.

Für die Gemeinde Gelenau lassen sich nachfolgende für das Vorhaben [O] ergänzende relevante Sachverhalte aus den Darstellungen herauslesen:

Tabelle 9: ergänzende relevante Kartenauswertung aus dem Entwurf RP Region Chemnitz

Auszug relevante Karten	Erläuterung zur Darstellung
	<p>Karte 11 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft</p> <p><u>Boden</u> Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen</p> <p><u>Grundwasser und Oberirdische Gewässer</u> Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung</p> <p>Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen</p> <p>Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung</p>
	<p>Karte 13 – Gebiet mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse</p> <p>sehr relevante und relevante Multifunktionsräume</p> <p>sehr relevante Räume</p> <p>relevante Räume</p>
	<p>Karte 14 – Siedlungsrelevante Frisch-/ Kaltluftentstehungsgebiete und Frisch-/ Kaltluftbahnen</p> <p>Frischlufthahn (Z 2.1.6.1)</p> <p>Kaltluftbahn (Z 2.1.6.1)</p> <p>Frischlufentstehungsgebiet (Z 2.1.6.1)</p> <p>Kaltluftentstehungsgebiet (Z 2.1.6.1)</p> <p>Wirkungsraum / Siedlungsgebiet¹</p>

Weitere ergänzende Darstellungen zum Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge liegen nicht vor.

Landesentwicklungsplan (LEP 2013)

Die Sächsische Staatsregierung hat am 14.08.2013 den LEP 2013 als Rechtsverordnung beschlossen. Der LEP 2013 wurde gemäß § 7 Abs. 4 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt vom 30.08.2013 bekannt gemacht und trat danach in Kraft.

Zusammenfassende Auswertung:

Es sind keine regionalplanerischen Ausweisungen in der Karte 2 (RP CE) bzw. Karte 1.1 (Entwurf RP RC) „Raumnutzung“ unmittelbar betroffen. Es stehen keine Festlegungen der Planung entgegen.

Das Vorhaben weist grundlegend keine Beeinträchtigungen bezüglich der Ziele (Z) und Grundsätze (G) des RP Chemnitz-Erzgebirge und des Entwurfes des RP Region Chemnitz sowie den Vorgaben im Landesentwicklungsplan auf. Unter Berücksichtigung der im Punkt 1.2 geführten Begründung der Notwendigkeit auf Basis der Bevölkerungsentwicklung / Bevölkerungsprognose, dem Bedarfsnachweis sowie der Auflistung der Wohnbauflächen in der Gemeinde Gelenau, wurde die Nachweisführung für Bedarf u. Potenzial hinreichend genau dargelegt.

4.3 KARTENGRUNDLAGE

Die Kartengrundlage stellen die Flurstücksgrenzen / ALK (automatisierte Liegenschaftskarte) für Gelenau/Erzgeb. mit Stand vom 06.04.2021 dar. (Quelle Flurstücksgrenzen / ALK: GeoSN, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0). Das amtliche Lagebezugssystem ist ETRS UTM33.

4.4 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN / SCHUTZGÜTER

4.4.1 Schutzgut Boden / Geologie (und Fläche)

Geologie ⁵

- Hinweise zur geologischen Situation im Plangebiet:

Regionalgeologisch wird das Plangebiet nach Auswertung der Datenbanken, Archiv- und Kartenmaterial mit digitalen geologischen Karten (GK50-Erzgebirge-Vogtland Blatt Stollberg Nr. L5342 M: 1:50.000; Regional-geologisch-tektonische Gliederung Sachsens M: 1:1.000.000) in die Erzgebirgsnordrandzone eingeordnet. Der Festgesteinsuntergrund des Plangebietes wird durch metamorphes, schiefriges Festgestein in Form von Phyllit oder Glimmerschiefer der Frauenbachgruppe aus der Zeit des Ordoviziums gebildet. Dieser liegt an seiner Oberfläche verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Die Verwitterungszone wird durch eiszeitlich abgelagerten Gehängelehm bis Hang-

⁵ STN Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirt. und Geologie vom 11.05.2021 [AZ: 21-3203/100/2]

schutt überlagert. Das natürliche geologische Profil wird an seiner Oberfläche durch einen humosen Oberboden abgeschlossen.

- Hinweise zu Baugrunduntersuchung:

Für die Planung von Neubauten und möglicher Erschließungsbauwerke empfehlen wir der Bauherrschaft eine standortkonkrete u. auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2. Insbesondere für eine wirtschaftlich und bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung u. Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwasserverhältnissen, der Standsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren und zu Kennwerten notwendig. Die geplante Maßnahme sollte nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und zu erbringenden Nachweisen einzugrenzen.

- Hinweise zur Neuregelung Geologiedatengesetz (GeoIDG):

Am 30.06.2020 ist das Geologiedatengesetz (GeoIDG) in Kraft getreten. Geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen sind nach GeoIDG spät. 2 Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 8 GeoIDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal des LfULG „ELBA.SAX“ empfohlen. Spät. 3 Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile u. Laboranalysen u. spät. 6 Monate nach Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen o. Gutachten an unsere Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeoIDG).

- Hinweise zur Übergabe von Ergebnisdaten:

Wurden oder werden im Auftrag der Gemeinde oder anderer öffentlicher Einrichtungen Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang durchgeführt, wie z. B. geologische Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc., bitten wir die planungsverantwortliche Stelle um Zusendung der Ergebnisse und verweisen auf § 15 des SächsKrWBodSchG.

- Geologische Daten:

Die geologischen Informationen zum Planungsraum sind aus den geologischen Kartenblättern ersichtlich. Auf den interaktiven Karten des LfULG zu geologischen Themen lassen sich die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse unter der Internetadresse <http://www.geologie.sachsen.de> (Link "Digitale geologische Karten") einsehen. Ob für das Plangebiet und seine Umgebung im Sächsischen Bohrungsarchiv Bohrungsdaten vorliegen, kann unter <http://www.geologie.sachsen.de> / Link „Digitale Bohrungsdaten“ lagemäßig recherchiert werden. Für eine Übergabe interessierender Bohrungsdaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de notwendig. Bei Eignung empfehlen wir, diese Daten in die Vorbereitung von Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Boden

Das Bearbeitungsgebiet zählt zur Bodengesellschaft Thumer Höhenrücken mit braunerdeartigen Böden geprägt durch Schiefer mit Schuttdecken. Die vorhandene Bodenart ist Lehm.⁶

Entsprechend der digitalen Bodenkarte 1:50.000 können für das Bearbeitungsgebiet folgende Leitbodenformen festgestellt werden:⁷

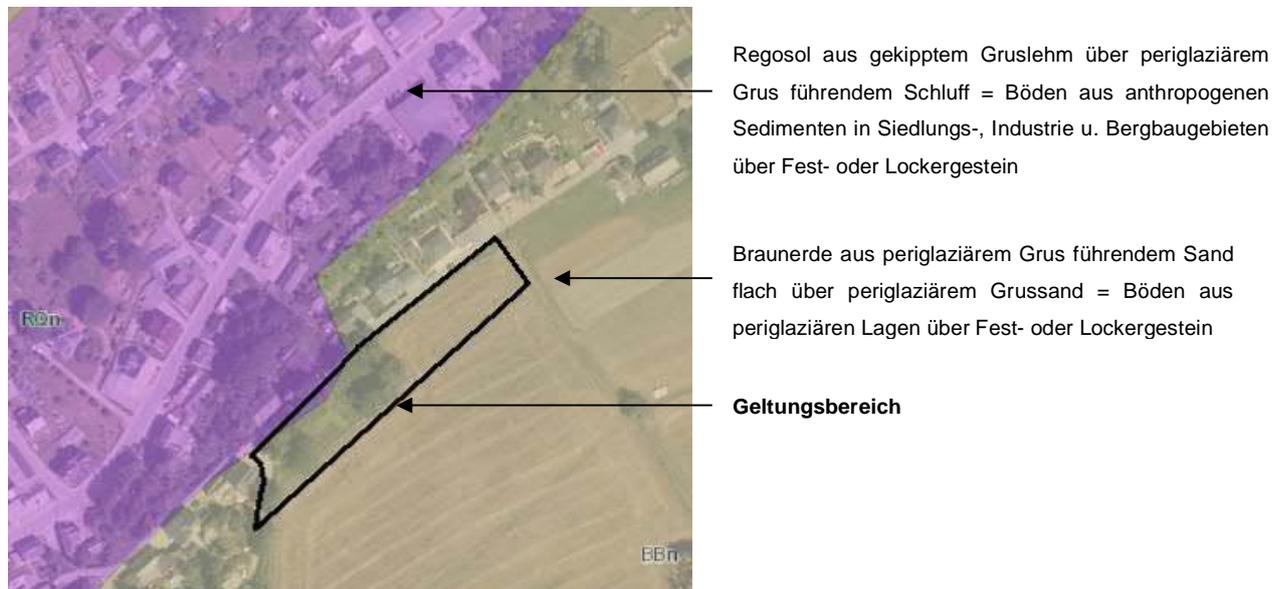


Abbildung 6: Überlagerung Digitaler Bodenkarte 1:50.000 mit Geltungsbereich

(Quelle: Bauleitplanung N1 mbH; WMS-Dienst zu Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 08/2020 sowie digitale Bodenkarte 1:50.000)

Schädl. Bodenveränderung lassen sich in den geochemischen Karten erkennen. Im Kartenmaterial werden verschiedene Schadstoffe, die sich im Oberboden ansammeln, abgebildet:⁸

Arsen:	40 - < 80 mg/kg	Kupfer	25 - < 37 mg/kg
Blei:	74 - < 165 mg/kg	Nickel	25 - < 36 mg/kg
Cadmium:	0,4 - < 0,8 mg/kg	Zink	140 - < 200 mg/kg
Chrom:	27 - < 45 mg/kg	Quecksilber	0,12 - < 0,20 mg/kg

Bei der Bauausführung sind u.a. folgende bodenschutzrechtliche und altlastenseitige Hinweise zu beachten:⁹

- *Mit Grund u. Boden ist sparsam u. schonend umzugehen. Bodenversiegel. sind auf das notwendige Maß zu beschränken u. landwirtschaftl. genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgewandelt werden.*
- *Anfallender Mutterboden (humoser Oberboden) ist im vollen Umfang zu gewinnen, im nutzbaren Zustand zu erhalten u. funktionsgerecht zu verwerten (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).*

⁶ www.naturraeume.lfz-dresden.de

⁷ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

⁸ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

⁹ STN Landratsamt Erzgebirgskreis Referat Abfallrecht/Altlasten/Bodenschutz vom 10.05.2021 [Zeichen: 614.591-21(127)-30010(vl)]

- *Nach der derzeitigen Aktenlage sind keine Altlastenverdachtsflächen auf der beplanten Fläche im Sächs. Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Zeigen sich im Rahmen von Tiefbauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Aussehen, Geruch) im Boden, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) unverzüglich dem Referat Umwelt u. Forst, SG Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz im Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.*
- *Aus den vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie Dresden bereitgestellten Erosionsgefährdungskarten zur potenziellen Bodenerosionsgefährdung durch Wasser ist ersichtlich, dass d. geplante Bau im Bereich von Flächen liegt, für die großflächig eine sehr hohe potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser ausgewiesen ist. Die Bodenerosionsgefährdung gilt bei unbedecktem o. gering mit Vegetation bedecktem Boden der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Aus diesem Grund wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass mögl. Beeinträchtigungen oder Schäden durch Bodenablagerungen infolge von Bodenerosionsereignissen nicht ausgeschlossen werden können.*

Altablagerungen / Bergbau

Entsprechend der Hohlraumkarte sind im direkten Umfeld keine unterirdischen Hohlräume ausgewiesen.

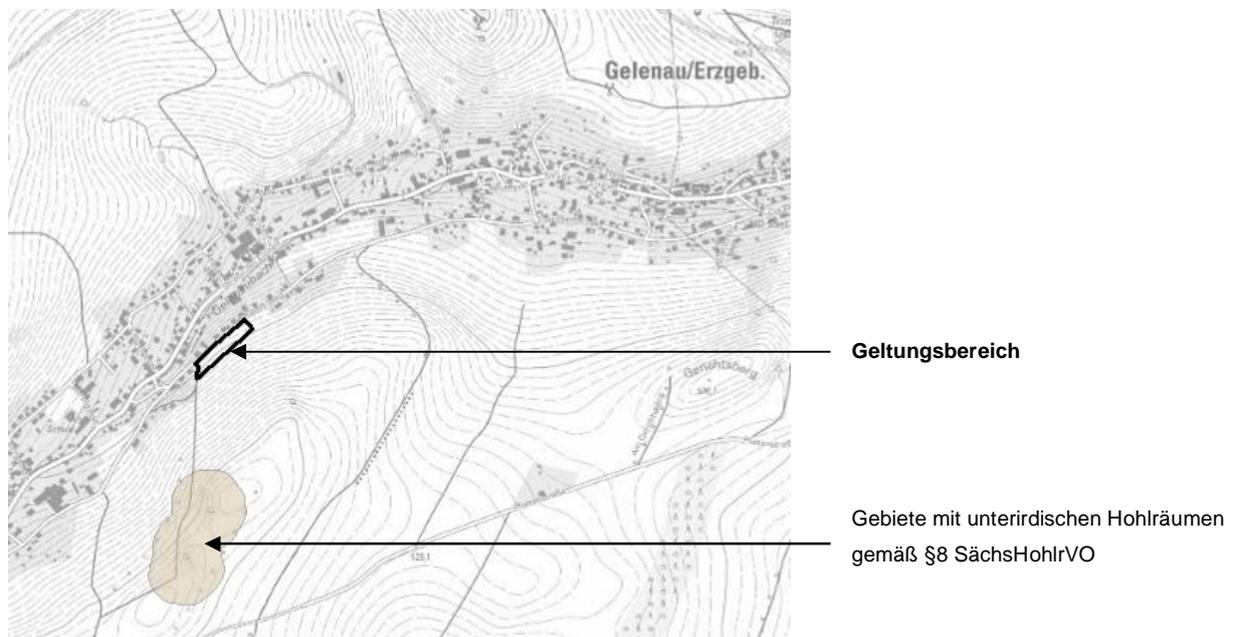


Abbildung 7: Überlagerung Hohlraumkarte mit Geltungsbereich

(Quelle: Bauleitplanung N1 mbH; WMS-Dienst zu topographischen Karten (DTK10) sowie Hohlraumkarte)

Hinweise des Sächsischen Oberbergamtes zu Bergbauberechtigungen:¹⁰

- *Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Erlaubnisfelder „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) und "Erzgebirgsnord- rand" (Feldnummer 1691) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten.*

Hinweise des Sächsischen Oberbergamtes zu Altbergbau, Hohlraumgebieten:¹¹

- *Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dessen Nähe bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind nach den bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.*
- *Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordn. des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit u. Verkehr über d. Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden u. Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 20.02.2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.*

Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor. Zum Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind:¹²

- *Das Strahlenschutzgesetzes (§§ 121 - 132 StrlSchG) u. die novellierten Strahlenschutzverordnung (§§ 153- 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert v. 300 Bq/m³ für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen u. an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.*
- *Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßn. zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern o. erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderl. Maßn. zum Feuchteschutz eingehalten werden.*
- *Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßn. durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßn. zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßn. erforderlich und zumutbar sind.*
- *Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 StrlSchG festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete*

¹⁰ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 17.05.2021 [AZ: 31-4146/4748/92-2021/15496]

¹¹ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 17.05.2021 [AZ: 31-4146/4748/92-2021/15496]

¹² STN Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirt. und Geologie vom 11.05.2021 [AZ: 21-3203/100/2]

wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtl. Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen den Referenzwert v. 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

- Da das zu überplanende Gebiet in einem Radonvorsorgegebiet liegt, sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen 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 u. 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

Allgemeine Hinweise zum Radonschutz:¹³

- In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- u. Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.
- Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen wenden:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Telefon: (0371)46124-221 - Telefax: (0371)46124-299,

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon o. E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine

¹³ STN Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirt. und Geologie vom 11.05.2021 [AZ: 21-3203/100/2]

4.4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Ergänzungssatzung werden keine forstrechtlichen Belange berührt. ¹⁴

Vom geplanten Vorhaben sind keine dem Naturschutzrecht unterliegenden Schutzgebiete oder kartierten gesetzlich geschützten Biotope betroffen. Es sollte darauf hingewirkt werden, dass der vorhandene Gehölzbestand in die Ergänzungssatzung integriert wird. ¹⁵

Fauna

Zur Ermittlung der relevanten Arten wurde die Artenzahlkarte für den Messtischblattquadrant (MTBQ) 5243-4, in dem sich das Untersuchungsgebiet befindet, ausgewertet. ¹⁶ Es wurden die Artengruppen Säugetiere (hier Fledermäuse) und Vögel für den Zeitraum von 2005-2021 abgerufen. Amphibien, Reptilien, Schrecken, Käfer, Libellen u. Schmetterlinge wurden nicht abgerufen, da es zum derzeitigen Verfahrensstand als nicht erforderlich angesehen wird.

Tabelle 10: Auszug aus der Artdatenbank
(Online iDA im MTBQ 5243 -4 (= 5243 SO (Stand: 22.06.2021))

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Natura 2000	BNatSchG
Säugetiere (im Zeitraum von 2005 bis 2021 -> Nachweisjahr 2013-2018)			
Braunes Langohr	Plecotus auritus	FFH-Anh. IV	streng geschützt
Fischart	Lutra lutra	FFH- Anhang II / IV	streng geschützt
Großes Mausohr	Myotis myotis	FFH- Anhang II / IV	streng geschützt
Kleinabendsegler	Nyctalus leisleri	FFH-Anh. IV	streng geschützt
Zweifarbfliege	Vespertilio murinus	FFH- Anhang IV	streng geschützt
Vögel (im Zeitraum von 2005 bis 2021 -> Nachweisjahr 2007-2020)			
Amsel	Turdus merula	-	besonders geschützt
Bachstelze	Motacilla alba	-	besonders geschützt
Baumfalke (F)	Falco subbuteo	-	streng geschützt
Baumpieper	Anthus trivialis	-	besonders geschützt
Blässhuhn	Fulica atra	-	besonders geschützt
Blaumeise	Parus caeruleus	-	besonders geschützt
Blauschwanz	Tarsiger cyanurus	-	besonders geschützt
Bluthänfling	Carduelis cannabina	-	besonders geschützt
Braunkehlchen	Saxicola rubetra	-	besonders geschützt
Buchfink	Fringilla coelebs	-	besonders geschützt
Buntspecht (S)	Dendrocopos major	-	besonders geschützt
Dorngrasmücke	Sylvia communis	-	besonders geschützt
Eichelhäher	Garrulus glandarius	-	besonders geschützt
Eisvogel	Alcedo atthis	VRL-I	streng geschützt
Elster	Pica pica	-	besonders geschützt
Erlenzeisig	Carduelis spinus	-	besonders geschützt
Feldlerche	Alauda arvensis	-	besonders geschützt
Feldschwirl	Locustella naevia	-	besonders geschützt
Feldsperling	Passer montanus	-	besonders geschützt

¹⁴ STN Landratsamt Erzgebirgskreis Referat Forst v. 10.05.2021 [Zeichen: 614.591-21(127)-30010(vl)]

¹⁵ STN Landratsamt Erzgebirgskreis Referat Naturschutz v. 10.05.2021 [Zeichen: 614.591-21(127)-30010(vl)]

¹⁶ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Natura 2000	BNatSchG
Fichtenkreuzschnabel	<i>Loxia curvirostra</i>	-	besonders geschützt
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	-	besonders geschützt
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	-	besonders geschützt
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	-	besonders geschützt
Gebirgsstelze	<i>Motacilla cinerea</i>	-	besonders geschützt
Gelbbrauen-Laubsänger	<i>Phylloscopus inornatus</i>	-	besonders geschützt
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	-	besonders geschützt
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	-	besonders geschützt
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	-	besonders geschützt
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	-	besonders geschützt
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	-	besonders geschützt
Grauspecht (S)	<i>Picus canus</i>	VRL-I	streng geschützt
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-	besonders geschützt
Grünspecht (S)	<i>Picus viridis</i>	-	streng geschützt
Habicht (G)	<i>Accipiter gentilis</i>	-	streng geschützt
Haubenmeise	<i>Parus cristatus</i>	-	besonders geschützt
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochrurus</i>	-	besonders geschützt
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	-	besonders geschützt
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	-	besonders geschützt
Hohltaube	<i>Columba oenas</i>	-	besonders geschützt
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	-	besonders geschützt
Kiebitz	<i>Vanellus vanellus</i>	-	besonders geschützt
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	-	besonders geschützt
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	-	besonders geschützt
Kleinspecht (S)	<i>Dryobates minor</i>	-	besonders geschützt
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	besonders geschützt
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>	-	besonders geschützt
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	-	besonders geschützt
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	-	besonders geschützt
Mäusebussard (G)	<i>Buteo buteo</i>	-	streng geschützt
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	-	besonders geschützt
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>	-	besonders geschützt
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	besonders geschützt
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	VRL-I	besonders geschützt
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	-	besonders geschützt
Ringdrossel	<i>Turdus torquatus</i>	-	besonders geschützt
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	besonders geschützt
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	-	besonders geschützt
Rotmilan (G)	<i>Milvus milvus</i>	VRL-I	streng geschützt
Schlagschwirl	<i>Locustella fluviatilis</i>	-	besonders geschützt
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	-	besonders geschützt
Schwarzmilan (G)	<i>Milvus migrans</i>	VRL-I	streng geschützt
Schwarzspecht (S)	<i>Dryocopus martius</i>	VRL-I	streng geschützt
Schwarzstorch	<i>Ciconia nigra</i>	VRL-I	streng geschützt
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	-	besonders geschützt
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>	-	besonders geschützt
Sperber (G)	<i>Accipiter nisus</i>	-	streng geschützt
Sperlingskauz (E)	<i>Glaucidium passerinum</i>	VRL-I	streng geschützt
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	-	besonders geschützt

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Natura 2000	BNatSchG
Steinschmätzer	Oenanthe oenanthe	-	besonders geschützt
Stieglitz	Carduelis carduelis	-	besonders geschützt
Stockente	Anas platyrhynchos	-	besonders geschützt
Sumpfmehse	Parus palustris	-	besonders geschützt
Sumpfrohrsänger	Acrocephalus palustris	-	besonders geschützt
Tannenhäher	Nucifraga caryocatactes	-	besonders geschützt
Tannenmeise	Parus ater	-	besonders geschützt
Trauerschnäpper	Ficedula hypoleuca	-	besonders geschützt
Türkentaube	Streptopelia decaocto	-	besonders geschützt
Turmfalke (F)	Falco tinnunculus	-	streng geschützt
Turteltaube	Streptopelia turtur	-	streng geschützt
Uhu (E)	Bubo bubo	VRL-I	streng geschützt
Wacholderdrossel	Turdus pilaris	-	besonders geschützt
Wachtel	Coturnix coturnix	-	besonders geschützt
Wachtelkönig	Crex crex	VRL-I	streng geschützt
Waldbaumläufer	Certhia familiaris	-	besonders geschützt
Waldkauz (E)	Strix aluco	-	streng geschützt
Waldlaubsänger	Phylloscopus sibilatrix	-	besonders geschützt
Waldohreule (E)	Asio otus	-	streng geschützt
Wasseramsel	Cinclus cinclus	-	besonders geschützt
Weidenmeise	Parus montanus	-	besonders geschützt
Weißstorch	Ciconia ciconia	VRL-I	streng geschützt
Wiedehopf	Upupa epops	-	streng geschützt
Wiesenpieper	Anthus pratensis	-	besonders geschützt
Wintergoldhähnchen	Regulus regulus	-	besonders geschützt
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	-	besonders geschützt
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	-	besonders geschützt

Anmerkungen:

besonders geschützt = besonders geschützte Arten (nach BNatSchG)

streng geschützt = europarechtlich besonders und streng geschützte Arten (nach BNatSchG)

Grün = alle streng geschützten Arten bzw. Arten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie grundsätzlich relevant für die weitere Bearbeitung

Blau = besonders geschützte Arten mit potenziellen Reproduktionsverhalten (Strauch- / Gebüsch- und Laubgehölzbrüter), relevant für die weitere Bearbeitung

Orange = besonders geschützte Arten mit potenziellen Reproduktionsverhalten, (Bodenbrüter) relevant für die weitere Bearbeitung

FFH- Anhänge:

II = Tier- und Pflanzenarten, für deren Erhalt bes. Schutzgebiete erforderlich sind

IV = streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten

VRL-I = Arten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie

E = Eulen - Artenuntergruppe der Vögel

F = Falken - Artenuntergruppe der Vögel

G = Greifvögel - Artenuntergruppe der Vögel

S = Spechtvögel - Artenuntergruppe der Vögel

→ Säugetiere

Unter den Säugetieren sind **4 Fledermausarten** gelistet, hierbei handelt es sich um das Braune Langohr (*Plecotus auritus*), das Große Mausohr (*Myotis myotis*), den Kleinabendsegler (*Nyctalus leisleri*) und die Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*).

Es ist aufgrund der Lebensraumsprüche der Fledermäuse davon auszugehen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die geplante Maßnahme nicht beschädigt oder zerstört werden (im direkten Baubereich sind keine potenziell möglichen Reproduktionsstätten vorhanden). Aufgrund der bestehenden Strukturen (vorhandenes großes zusammenhängendes Grünland landwirtschaftlich genutzt; Wiesenfläche mit Obst- und Laubbäumen; unmittelbar angrenzende Verkehrsfläche) kann somit davon ausgegangen werden, dass eine Beeinträchtigung von Reproduktionsstätten (Wochenstuben), Sommer- und Winterquartiere auszuschließen ist.

Die baulichen Aktivitäten führen zu keinen Quartiersveränderungen bzw. – beseitigungen. Die Lebensfunktionen und Jagdstrategien könnten durch baubedingte Störungen temporär gestört werden. Das an die bestehenden Siedlungsstrukturen angrenzende Offenland steht weiterhin uneingeschränkt als Nahrungsquelle zur Verfügung. Es sind somit ausreichend Ausweichmöglichkeiten der jeweils maßgeblichen Strukturen im Umfeld vorhanden, welche die ökologische Funktionalität durchgehend gewährleisten.

Bei genereller Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten nach Sonnenuntergang zwischen 20:00 und 07:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Arten nicht zu erwarten.

Eine weitere gelistete Säugetierart ist der **Fischotter** (*Lutra lutra*). Diese Art zählt zu den streng geschützten Arten und FFH-Anhang IV / II - Arten. *Er besiedelt alle Lebensräume die von Wasser beeinflusst sind. Neben dem Gewässer benötigt die Art auch ein ausreichend ruhiges und vielfältig strukturiertes Umfeld. Die Größe der Reviere wird vor allem durch die Strukturierung des Gebietes und ein ausreichendes, ganzjähriges Nahrungsangebot beeinflusst und kann von wenigen 100 ha bis zu mehreren 1.000 ha reichen. Er nutzt zur Nahrungssuche überwiegend die Uferzonen der Gewässer.*¹⁷

Das Plangebiet ist bereits durch die angrenzenden Nutzungen anthropogen geprägt. Es liegen gegenwärtig keine aktuellen Hinweise für einen Reproduktionsnachweis vor. Eine Beeinträchtigung der Art im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist nicht zu erwarten, da die bestehenden Habitatstrukturen im Gebiet nicht den erforderlichen Ansprüchen entsprechen.

¹⁷ <https://www.artensteckbrief.de/>

→ Vögel - streng geschützte Arten

Von den ermittelten 95 Vogelarten zählen 21 zu streng geschützten Arten und / oder 11 zu den Anhang I- Arten der Vogelschutzrichtlinie.

Der Großteil der streng geschützten Arten / Arten nach Vogelschutzrichtlinie Anhang I zählt zu den **Eulen, Falken, Greif- und Spechtvögeln**, welche einen dichten bis halboffenen mit Gehölzen bis hin zu Wäldern geprägten Lebensraum bevorzugen. Das Offenland nutzen sie größtenteils zum Jagen / zur Nahrungssuche sowie als Rastplatz. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist nicht zu erwarten.

Der **Eisvogel** jagt und brütet hauptsächlich in Gewässernähe. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist nicht zu erwarten.

Für den **Weißstorch** und der **Schwarzstorch** sind feuchte Standorte in Bezug auf die Jagd und Brut von Bedeutung, wobei sich der Brutplatz meist auf hohen Bäumen im Wald (Schwarzstorch) bzw. möglichst frei auf hohen Strukturen (Weißstorch) befindet.

Für den **Wachtelkönig** sind ebenfalls vernässte Stellen in Bezug auf den Lebensraum und die Brut von Bedeutung.

Der **Wiedehopf** zählt zu den Gastvögeln. Zu seinen Lebensräumen zählen vorzugsweise ehemalige Truppenübungsplätze u. Bergbaufolgelandschaften mit mageren meist sandigen Böden. Er brütet in Ganz- oder Halbhöhlen aller Art.

*Der **Neuntöter** weist einen günstigen Erhaltungszustand aus. Er brütet in offenen und halboffenen Landschaften, die reich strukturiert und thermisch begünstigt sind. Er benötigt Sträucher bzw. aufgelockerte Gebüschgruppen als Neststandort und Ansitzwarten sowie Flächen mit fehlender bzw. kurzrasiger Vegetation zur Nahrungssuche. Als Neststandorte werden bevorzugt Dornensträucher gewählt. Ersatzstrukturen für Brutplätze können auch Abfallholz- u. Reisighaufen oder Brennesselbestände sein. Sitzwarten sind neben Gehölzen auch Pfähle, Masten, Leitungsdrähte oder Zäune. Der Neuntöter brütet vor allem in strukturreichen Feldgehölz- und Heckenlandschaften (im Bergland vor allem in Südhangbereichen), auf Gebüschbrachen, auf ehemaligen Truppenübungsplätzen, in Bergbaufolgelandschaften, am Rande von Abgrabungen, auf Freiflächen im Wald (Lichtungen, Schneisen, Stromtrassen, Kahlschläge, Windbrüche, Jungwüchse) und an gebüschreichen Waldrändern. Die Fortpflanzungsstätte ist das gesamte Brutrevier. Der Raumbedarf zur Brutzeit beträgt < 0,1 bis > 3 ha. Die kleinsten Reviere befinden sich in der Regel an Linearstrukturen (z. B. Hecken) (Flade 1994). Der Neuntöter ist ein Langstreckenzieher und überwintert im südöstlichen Afrika. ¹⁸*

¹⁸ <https://www.artensteckbrief.de>

Dem Atlas der Brutvögel Sachsen¹⁹ ist zur Verbreitung der Art zu entnehmen, dass die Art in der dort enthaltenen Verbreitungskarte innerhalb des Rasters, im welchem auch der Untersuchungsraum liegt, als sicherer Brutvogel (Zeitraum 1978-1982, 1993-1996 und 2004-2007) ausgewiesen ist. Die Anzahl der Brutpaare / Reviere je MTBQ für den Zeitraum 2004-2007 liegt gemäß Häufigkeitskarte bei 11-20. Die Verbreitungskarte für die umgrenzenden Raster weisen gleiche Wahrscheinlichkeiten aus, allerdings erhöhte Brutpaare / Brutreviere je MTBQ (Anzahl 21-50) für die nordwestlichen bis nördlichen sowie die südöstlichen Raster, was Rückschlüsse auf potenziell günstigere Habitatstrukturen zur Fortpflanzung zulässt.

Es ist dennoch davon auszugehen, dass ein Vorkommen der Art im Untersuchungsgebiet aufgrund der Lebensraumansprüche potentiell als Nahrungsgast und als Brutvogel möglich ist, es kann zumindest aufgrund der Lebensraumansprüche nicht ganz ausgeschlossen werden. Es ist unmittelbar vor Baubeginn die Fläche durch eine fachlich geeignete Person auf potenzielle Brutstätten im Zeitraum von Mai – Juli zu untersuchen. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Art im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist bei fehlendem Nachweis nicht zu erwarten.

*Zum Lebensraum der **Turteltaube** zählen lichte Kiefern-Heidewälder, Grenzbereiche von Wäldern zur offenen Flur, im Waldesinnern Randlagen zu Lichtungen, Kahlschlägen und Jungwald, halboffene Landschaft mit Waldresten u. Flurgehölzen, Bergbaufolgelandschaften mit Vor- bzw. Jungwald, Immissionsgebiete der Kammlagen des Ost- und Mittel erzgebirges mit Vor- und Jungwald.*²⁰

Dem Atlas der Brutvögel Sachsen²¹ ist zur Verbreitung der Art zu entnehmen, dass die Art in der dort enthaltenen Verbreitungskarte innerhalb des Rasters, im welchem auch der Untersuchungsraum liegt, als sicher Brutvogel (Zeitraum 1978-1982) und als wahrscheinlicher (Zeitraum 1993-1996 und 2004-2007) ausgewiesen ist. Die Anzahl der Brutpaare / Reviere je MTBQ für den Zeitraum 2004-2007 liegt gemäß Häufigkeitskarte bei 6-10. Die Verbreitungskarte weist für die südlichen und weiteren nördlichen bis nordöstlichen Raster die Art als sicheren Brutvogel im Zeitraum 1993-1996 und 2004-2007 mit tendenzielle Zunahme der Wahrscheinlichkeit in den letzten Jahren sowie erhöhte Brutpaare / Brutreviere je MTBQ (Anzahl 6-10 und 11-20) aus, was Rückschlüsse auf potenziell günstigere Habitatstrukturen zur Fortpflanzung zulässt.

Es ist dennoch davon auszugehen, dass ein Vorkommen der Art im Untersuchungsgebiet aufgrund der Lebensraumansprüche potentiell als Nahrungsgast und als Brutvogel möglich ist, es kann zumindest aufgrund der Lebensraumansprüche nicht ganz ausgeschlossen werden. Es ist unmittelbar vor Baubeginn die Fläche durch eine fachlich geeignete Person

¹⁹ Teffens R.; Nachtigall W.; Rau S.; Trapp H. & Ulbricht, J.; 2013: Brutvögel in Sachsen, SMUL, Dresden, 656 S.

²⁰ Teffens R.; Nachtigall W.; Rau S.; Trapp H. & Ulbricht, J.; 2013: Brutvögel in Sachsen, SMUL, Dresden, 656 S.

²¹ Teffens R.; Nachtigall W.; Rau S.; Trapp H. & Ulbricht, J.; 2013: Brutvögel in Sachsen, SMUL, Dresden, 656 S.

auf potenzielle Brutstätten im Zeitraum von Juni – Juli zu untersuchen. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Art im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist bei fehlendem Nachweis nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist bereits durch die angrenzende Wohnbebauung (gegenüberliegende Wohnbebauung sowie die nordöstlich und südwestlich angrenzende Bebauung entlang Louis-Riedel-Weg) anthropogen geprägt.

→ Vögel - besonders geschützte Arten mit potenziellem Brutvorkommen

Von den ermittelten 95 Vogelarten zählen 74 zu den besonders geschützten Arten.

Eine Störung des **Grünfinken**, der **Ringeltaube** u. dem **Stieglitz** während der Fortpflanzung und Aufzucht der Jungtiere, kann derzeit nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden, da diese Arten aufgrund der Habitat- und Lebensraumsprüche (Strauch- / Gebüsch- u. Laubgehölzbrüter) potenzielle Brutvögel im Untersuchungsgebiet darstellen.

Nachfolgende Hauptbrutzeiten sind zu beachten:

Grünfink	März – August	Stieglitz:	Mai – September
Ringeltaube:	April – August		

Alle genannten Arten bevorzugen offene und halboffene Landschaften als Lebensraum / Biotop (an Waldrändern, aufgelockerte Waldbestände, Feldgehölzen und / oder gebüschreiche Ränder) mit Nistgelegenheiten in Sträuchern / Gebüsch und Laubgehölzen. Es ist unmittelbar vor Baubeginn die Fläche durch eine fachlich geeignete Person auf potenzielle Brutstätten zu untersuchen. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist bei fehlendem Nachweis nicht zu erwarten.

Das Braunkehlchen, die Feldlerche, der Goldammer, der Kiebitz, das Rotkehlchen, die Wachtel, der Wiesenpieper und der Zaunkönig stellen aufgrund der Habitat- u. Lebensraumsprüche (Bodenbrüter) potenzielle Brutvögel im Untersuchungsgebiet dar. Nach Aussage eines Ornithologen ist das Braunkehlchen und der Wiesenpieper spätestens seit 2010 aus Höhenlagen kleiner 600 m. ü. DHHN2016 als Brutvogel verschwunden. Somit können diese beiden von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden.

Eine Störung von **Feldlerche**, **Goldammer**, **Kiebitz**, **Rotkehlchen**, **Wachtel** und **Zaunkönig** während der Fortpflanzung und Aufzucht der Jungtiere, kann derzeit jedoch nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Nachfolgende Hauptbrutzeiten sind zu beachten:

Goldammer:	April – August	Rotkehlchen:	April – August
Feldlerche:	April – Juli	Wachtel:	Mai – Juli
Kiebitz:	März – Juni	Zaunkönig:	April – Juli

Die Arten bevorzugen offene und halboffene Landschaften als Nistgelegenheiten. Es ist unmittelbar vor Baubeginn die Fläche auf potenzielle Brutstätten zu untersuchen. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist bei fehlendem Nachweis nicht zu erwarten.

Eine weitere Betroffenheit innerhalb des Geltungsbereiches liegt nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vor. Aufgrund der örtlichen Biotopausstattung sind keine signifikanten Verdachtsmomente hinsichtlich des zu bewertenden Vorkommens streng geschützter bzw. europarechtlich geschützter Arten zu erwarten.

→ **Artenschutzrechtliches Fazit**

Die Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG lauten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen o. zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten u. 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- o. Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen o. zu zerstören
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten o. ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie o. ihre Standorte zu beschädigen o. zu zerstören

Nachfolgende Prognosen wurden für die relevanten Artengruppen herausgearbeitet:

• **Fledermäuse:**

- Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen werden nicht beschädigt oder zerstört (im direkten Baubereich sind keine potenziell mögl. Reproduktionsstätten)
- baulichen Aktivitäten führen zu keinen Quartiersveränderungen bzw. – beseitigungen
- angrenzendes Offenland steht weiterhin als Nahrungsquelle zur Verfügung
- ausreichend Ausweichmöglichkeiten der jeweils maßgeblichen Strukturen im Umfeld vorhanden, welche die ökologische Funktionalität durchgehend gewährleisten
- bei genereller Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten nach Sonnenuntergang zw. 20:00 und 07:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Arten nicht zu erwarten

• **Vögel:**

- Habitat- und Lebensraumsprüche lassen keine Rückschlüsse auf eine mögliche Beeinträchtigung zu (streng geschützte Arten, welche zu den Eulen, Falken, Greif- u.

Spechtvögeln zählen sowie Eisvogel, Weißstorch, Schwarzstorch, Wachtelkönig und Wiedehopf)

- Der Neuntöter u. die Turteltaube sind aufgrund der Lebensraumansprüche potentiell als Nahrungsgast u. als Brutvogel möglich, es kann zumindest aufgrund der Lebensraumansprüche nicht ganz ausgeschlossen werden. Es ist unmittelbar vor Baubeginn die Fläche durch eine fachlich geeignete Person auf potenzielle Brutstätten im Zeitraum April – Juli zu untersuchen. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Art im Rahmen der Umsetzung d. Maßnahme ist bei fehlendem Nachweis nicht zu erwarten.
- für die besonders geschützten Arten (Grünfink, Ringeltaube, Stieglitz), welche offene u. halboffene Landschaften als Lebensraum / Biotop - an Waldrändern, aufgelockerte Waldbestände, Feldgehölzen u. / o. gebüschreiche Ränder – bevorzugen, mit Nistgelegenheiten in Sträuchern / Gebüsch und Laubgehölzen, gilt:
 - > unmittelbar vor Baubeginn die Fläche durch eine fachlich geeignete Person auf potenzielle Brutstätten zu untersuchen (Brutzeit zw. März – August / September)
 - > Beeinträchtigung der Brutstätten bei fehlendem Nachweis nicht zu erwarten
- für die besonders geschützten Arten (Feldlerche, Goldammer, Kiebitz, Rotkehlchen, Wachtel, Zaunkönig), welche offene u. halboffene Landschaften als Nistgelegenheiten (Bodenbrüter) bevorzugen, gilt:
 - > unmittelbar vor Baubeginn die Fläche durch eine fachlich geeignete Person auf potenzielle Brutstätten zu untersuchen (Brutzeit zwischen März – August)
 - > Beeinträchtigung der Brutstätten bei fehlendem Nachweis nicht zu erwarten

Ein Ausschluss der Verbotstatbestände wurde damit erbracht.

Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu vermeiden, werden die geplanten Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelarten durchgeführt oder durch eine ökologische Baubegleitung die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Niststätten bodenbrütender Vogelarten untersucht. Diese Untersuchung ist zu dokumentieren und bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis festgelegt.

Bei Beachtung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Verfahren stehen dem geplanten Vorhaben grundsätzlich keine Belange von Naturschutz u. Landschaftspflege entgegen. ²²

²² STN Landratsamt Erzgebirgskreis Referat Naturschutz v. 10.05.2021 [Zeichen: 614.591-21(127)-30010(vl)]

4.4.3 Schutzgut Mensch

*Gegen das Vorhaben werden keine Einwände erhoben. Schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind nicht zu erwarten.*²³

4.4.4 Schutzgut Luft und Klima

Die Gemeinde Gelenau zählt zum Klimatyp (dominierenden Makroklimastufen der Naturräume Sachsens nach der Klassifikation von Schwanecke & Kopp (1969); Einordnung beruht auf Daten der Klimareihe von 1961 bis 1990): Mittlere feuchte Berglagen.

*Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt zwischen 7,0 – 7,5 °C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 950 – 1.000 mm/a.*²⁴

4.4.5 Schutzgut Wasser

*Aus Sicht des Trinkwasserschutzes bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben. Das geplante Vorhaben berührt kein Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebiet.*²⁵

*Aus wasserbaulicher Sicht bestehen keine Einwände zum geplanten Vorhaben. Wasserbauliche Belange werden auf der ausgewiesenen Teilfläche des Flurstückes nicht berührt.*²⁶

Hinweise zur hydrogeologischen Situation im Plangebiet:²⁷

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 Gelenaubach. Der Zwischenabfluss unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. In Trockenperioden kommen auch ungesättigte Verhältnisse in dieser Einheit vor. Das unverwitterte Festgestein stellt einen Kluffgrundwasserleiter dar. Hier zirkuliert Grundwasser auf hydraulisch wirksamen Trennflächen wie Kluff- und Störungszonen.

Hinweise zur Regenwasserversickerung:²⁸

Für den Fall einer Versickerung von Niederschlagswasser über eine unterirdische Versickerungsanlage muss die Versickerungseignung des potenziellen Horizontes grundsätzlich dafür geeignet sein. Wir empfehlen die Eignung standortkonkret durch praktische Sickertests im Rahmen der Baugrunduntersuchung nachzuweisen. Für eine langfristige Funktionsfähigkeit von Regenwasserversickerungsanlagen verweisen wir auf die Einhaltung der Planungsgrundsätze und Untergrundanforderungen des DWA-Arbeitsblattes A 138 (Planung, Bau und

²³ STN Landratsamt Erzgebirgskreis Referat Immissionsschutz vom 10.05.2021
[Zeichen: 614.591-21(127)-30010(vl)]

²⁴ www.naturraeume.lfz-dresden.de

²⁵ STN Landratsamt Erzgebirgskreis Referat Siedlungswasserwirtschaft vom 10.05.2021
[Zeichen: 614.591-21(127)-30010(vl)]

²⁶ STN Landratsamt Erzgebirgskreis Referat Wasserbau vom 10.05.2021 [Zeichen: 614.591-21(127)-30010(vl)]

²⁷ STN Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirt. und Geologie vom 11.05.2021 [AZ: 21-3203/100/2]

²⁸ STN Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirt. und Geologie vom 11.05.2021 [AZ: 21-3203/100/2]

Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. aus Hennef vom April 2005.

4.4.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Landschaft

Die Ergänzungssatzung schließt direkt an den Innenbereich an.

Die Vorhabenfläche ist durch an drei Seiten angrenzende vorhandene Wohnbebauung geprägt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind damit gegeben. ²⁹

Durch die untere Naturschutzbehörde erfolgte am 22.04.2021 eine Vorortbegehung. Die Fläche der Ergänzungssatzung wird derzeit zum Teil als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Bei der restlichen Fläche handelt es sich um eine Wiese, die mit Obstbäumen und am Rand mit Laubbäumen (Birken, Weiden) bestanden ist. ³⁰

Vom geplanten Vorhaben sind keine dem Naturschutzrecht unterliegenden Schutzgebiete oder kartierten gesetzlich geschützten Biotope betroffen. Es sollte darauf hingewirkt werden, dass der vorhandene Gehölzbestand in die Ergänzungssatzung integriert wird. ³¹

Durch die Ergänzungssatzung werden keine forstrechtlichen Belange berührt. ³²

Weiterführend wird die Fläche südöstlich von landwirtschaftlich genutztem Grünland begrenzt. Die Gesamtfläche steigt von Nordwest nach Südosten stark an.

Von der Ergänzungssatzung ist eine Teilfläche des Flurstückes 723 der Gemarkung Gelenau (ca. 0,4 ha) betroffen. Das Flurstück wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt (Grünland) und ist verpachtet. Durch die geplante Umnutzung der Teilfläche in Bauland kommt es im Ergebnis zu einem dauerhaften Flächenentzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche und Bodenfruchtbarkeit u. es werden Eingriffe in die Betriebs- und Wirtschaftsstruktur des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebes verursacht. Durch die Baustelleneinrichtungen und Bautätigkeiten im Bereich des Baufeldes kann es zu Beeinträchtigungen des Bodengefüges und Bodenwasserhaushaltes kommen. Die agrarstrukturelle Betroffenheit ist durch den dauerhaften und möglichen temporären Flächenentzug, durch die dauerhafte und temporäre Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes und des Bodengefüges gegeben. Bei Vorlage einer Bedarfsbegründung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB können derzeit bestehende Bedenken ausgeräumt werden. ³³

²⁹ STN Landratsamt Erzgebirgskreis Referat Baurecht vom 10.05.2021 [Zeichen: 614.591-21(127)-30010(vl)]

³⁰ STN Landratsamt Erzgebirgskreis Referat Naturschutz vom 10.05.2021 [Zeichen: 614.591-21(127)-30010(vl)]

³¹ STN Landratsamt Erzgebirgskreis Referat Naturschutz v. 10.05.2021 [Zeichen: 614.591-21(127)-30010(vl)]

³² STN Landratsamt Erzgebirgskreis Referat Forst v. 10.05.2021 [Zeichen: 614.591-21(127)-30010(vl)]

³³ STN Landratsamt Erzgebirgskreis Referat Landwirtschaft v. 10.05.2021 [Zeichen: 614.591-21(127)-30010(vl)]

Das Flurstück 723 ist verpachtet und wird aktuell durch den Pächter als Weidefläche für seine Tiere (mit geringer Stückzahl) genutzt. Der Pachtvertrag soll auch weiterhin bestehen bleiben und wird lediglich um die Fläche der Ergänzungssatzung (4.830 m²) reduziert. Da das Flurstück 723 insgesamt eine Gesamtfläche von 29.140 m² aufweist, führt diese geringflächige Reduzierung zu keiner Beeinträchtigung der Flächennutzung durch den Pächter, zumal dieser auch weitere Flächen im direkten Umfeld zu gleichen Zwecken gepachtet hat. Von einem *Eingriff in Betriebs- und Wirtschaftsstruktur eines betroffenen landwirtschaftlichen Betriebes* kann ebenfalls nicht gesprochen werden.

Denkmalschutz / Archäologie

Das Vorhaben wird in einem durch das Landesamt für Archäologie registrierten archäologischen Gebiet durchgeführt. In einer erstellten Kartierung zur Ortslage Gelenau ist die archäologische Relevanzzone mit der Nr.: D-88060-01 erfasst. Bei Erdarbeiten können archäologische Bodenfunde auftreten, die vor Zerstörung zu sichern sind.

Die Genehmigungspflicht für das Vorhaben ergibt sich aus § 14 des SächsDSchG. Danach bedürfen sämtliche Erarbeiten (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.³⁴

Das Landesamt für Archäologie bittet um Aufnahme der nachstehenden Auflagen:³⁵

- Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- o. Planierarbeiten) mind. 3 Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.*
- Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt (mittelalterlicher Ortskern [D-88060-01]). Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit d. Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen u. jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.*

4.5 TECHNISCHE GRUNDLAGEN / ERSCHLIEßUNG

4.5.1 Verkehrliche Situation

Die Gemeinde Gelenau ist verkehrlich über die Bundesstraßen B95 und B180 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Im Umkreis von ca. 10 km befindet sich die A72.

Die Zufahrt erfolgt über den vorhandenen Louis-Riedel-Weg, welcher perspektivisch um ca. 2,50 m verbreitert werden soll.

³⁴ STN Landratsamt Erzgebirgskreis Referat Denkmalschutz v. 10.05.2021 [Zeichen: 614.591-21(127)-30010(vl)]

³⁵ STN Landesamt für Archäologie Sachsen v. 27.04.2021 [AZ: 2-7051/67/236-2021/10683]

4.5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung hat über neu zu verlegende Medien der einzelnen Versorgungsträger zu erfolgen. Dies ist von den Bauherren mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Elektroenergie und Telekommunikation

Die Erschließung wird gesichert. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Neuverlegung von Leitungen innerhalb der Ergänzungsfläche mit Anschluss an den Bestand im Louis-Riedel-Weg.

Im Louis-Riedel-Weg und im Bereich der gegenüberliegenden Bebauung befinden sich Mittel- u. Niederspannungsleitungen. Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahme nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch die Baumaßnahme geschädigt werden. Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich erst nach dem Erhalt bestätigter Bebauungspläne und der dazugehörigen Leistungsanmeldungen durch die entsprechenden Baulastträger o. Anschlussnehmer. Nach Festlegung genauer Vorhaben wird um rechtzeitige Information gebeten, so dass notwendige Erschließungsmaßnahmen unverzüglich in die Vorbereitung aufgenommen werden können und somit eine Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern möglich wird. ³⁶

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Deckung unserer TK-Anlagen beträgt in der Regel 0,4m – 0,6m im Gehwegbereich und 0,8m – 1,0m im Fahrbahnbereich. Wir haben dann keine Einwände gegen Ihre Planungsabsichten, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem Telekommunikationsnetz jederzeit möglich sind. ³⁷

Gasversorgung

Die Erschließung wird gesichert. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Neuverlegung von Leitungen innerhalb der Ergänzungsfläche mit Anschluss an den Bestand im Louis-Riedel-Weg.

Im angrenzenden Flurstück (Louis-Riedel-Weg) befindet sich eine Gasversorgungsleitung d 180 PE unseres Unternehmens. Der Schutzstreifen dieser Gasleitung (1,0 m beidseitig der Leitungsachse) tangiert das angefragte Flurstück. Im Schutzstreifen der Gasleitung gelten nachfolgende Bau- und Nutzungsbeschränkungen: ³⁸

- *Die Mitteldruck- Gasleitung besitzt einen Schutzstreifen 2,0 m (1,0 m beidseitig der LA)*
- *Der Schutzstreifen darf nicht als Lagerfläche genutzt werden und bei unbefestigter Oberfläche nicht mit schwerem Baufahrzeugen befahren oder verstellt werden.*

³⁶ Stellungnahme Mitnetz GmbH vom 04.05.2021 [Zeichen: VS-O-S-G ke-ro PVV 7003/2021, V87098] (Auszug)

³⁷ Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 03.06.2021 [Aktenzeichen: 31237] (Auszug)

³⁸ Stellungnahme inetz GmbH vom 10.05.2021 [Zeichen: NPQ/mü – 0790/2021]

- *Bei der Planung und Bauausführung ist das DVGW-Regelwerk zu beachten.*
- *Ein Überbauen von Gasleitungen einschließl. Schutzstreifen im Sinne des DVGW-Regelwerkes ist unzulässig. Die Aufstellung von Carports, Tanks, Wohncontainern, Baustelleneinrichtungen, baulichen Anlagen u.ä. wird grundsätzlich als Überbauung gewertet.*
- *Mindestabstände werden wie folgt festgelegt: Abstand zu Kabeln, Ver- u. Entsorgungsleitungen bei Kreuzungen $\geq 0,2$ m und bei Parallellage $\geq 0,4$ m*
- *Bei Pflanzungen ist der Schutzstreifen von Gasleitungen grundsätzlich freizuhalten. Ansonsten ist nach dem DVGW-Hinweis GW 125, im Besonderen nach Pkt. 6.1. + 6.3, zu verfahren. Ohne zusätzl. Sicherungsmaßn. ist grundsätzlich ein Abstand von $> 2,5$ m zw. Stammachse u. Gasleitung, gemessen an der Rohraußenkante, einzuhalten.*
- *Grabenlose Verlegearbeiten und Sprengarbeiten bedürfen unserer gesonderten schriftlichen Zustimmung*
- *Änderungen des Oberflächenniveaus / Geländeregulierungen im Bereich des Schutzstreifens der Leitungsanlagen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung. Deckungsangaben im Lageplan wurden im Zuge der Errichtung der Anlage bestimmt.*
- *Im Baufeld befindliche Mess- u. Markierungssäulen dürfen nicht beschädigt oder im Standort geändert werden.*
- *Vor der Ausführungsphase von Tiefbauarbeiten besteht für die mit der Ausführung beauftragte Firma eine Erkundigungspflicht hinsichtlich aktueller Planunterlagen.*

Eine gasseitige Erschließung des Geltungsbereiches ist grundsätzlich gesichert.

Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser

Die Erschließung wird gesichert.

Im Falle einer möglichen Bebauung hat die Entwässerung im Trennsystem zu erfolgen. Das Flurstück ist abwasserseitig nicht erschlossen.

Eine Anbindung an die SW-Kanalisation über öffentliche Grundstücke wäre nur über den Louis-Riedel-Weg bis zur Einmündung Schlossgasse zw. den Schächten G236.1 (Flurstück 407/1) und G238.1 (Flurstück 366) möglich.

Ein RW-Sammler ist im Louis-Riedel-Weg nicht vorhanden, eine Anbindung über öffentliche Grundstücke dadurch im Moment nicht machbar. Allerdings gibt es Planungen des AZV und der Gemeinde Gelenau, die Schlossgasse im Zuge einer koordinierten Maßnahme mit einem RW-Kanal auszurüsten. In diesem Falle wäre eine Anbindung, analog wie beim Schmutzwasser im Einmündungsbereich Schlossgasse möglich.

Prinzipiell ist sicher zu stellen, dass so wenig Niederschlagswasser wie möglich in das Kanalnetz bzw. Gewässer eingeleitet wird, es sind entsprechende Möglichkeiten zur Versickerung vorzusehen bzw. für die Baugrundstücke vorzugeben.

Die Entwässerungsplanung muss in enger Abstimmung und mit Freigabe durch den AZV „Wilischthal“ erfolgen, um eine spätere Übernahme der Anlagen zu ermöglichen. Für

*Planung u. Bau sind neben den gesetzlichen Vorgaben und Regelungen die entsprechenden DWA-Merkblätter und Richtlinien zu beachten.*³⁹

Trinkwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung

Die Erschließung wird gesichert. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Neuverlegung von Leitungen innerhalb der Ergänzungsfläche.

*Die Ergänzungsflächen können im Louis-Riedel-Weg an das öffentliche Trinkwassernetz (VL 80 St) angeschlossen werden. Der Versorgungsdruck liegt bei ca. 5 bar. Hausanschlüsse sind durch die Bauherren beim Erzgebirge Trinkwasser GmbH (ETW) zu beantragen.*⁴⁰

Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes erfolgt nach DVGW W405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Das Baugebiet kann einem Allgemeinen Wohngebiet gleichgestellt werden (kleine Gefahr der Brandausbreitung – feuerbeständige, feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung; ≤ 3 Vollgeschosse; $0,3 \leq GFZ \leq 0,7$). Der Löschwasserbedarf beläuft sich in diesem Fall auf 48,0 m³/h für 2 Stunden, was einer Wassermenge von 13,33 l/s entspricht.

Zur Möglichkeit der Löschwasserbereitstellung aus dem Versorgungsnetz der Erzgebirge Trinkwasser GmbH (ETW) wurde eine Hydrantenmessung für den örtlich geeigneten Hydranten Nr. 83 im Bereich Louis-Riedel-Weg (auf Höhe Hausnummer 53) bei der ETW beauftragt. Mit Schreiben der ETW vom 09.11.2021 wurde mitgeteilt, dass *eine mögliche Entnahmemenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden in einen Löschwasservertrag aufgenommen werden könnte.*

Abfallentsorgung

Die Entsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen.

*Im Hinblick auf die Abfallentsorgung des geplanten Objektes möchten wir Ihnen jetzt schon mitteilen, dass die erforderlichen Abfallbehälter am jeweiligen Entsorgungstag an der Louis-Riedel-Straße zur Leerung bereitgestellt werden müssen. Ein Befahren der privaten Grundstückszufahrten mit dem Entsorgungsfahrzeug ist nicht möglich.*⁴¹

Es ist im Rahmen des weiteren Planungsverlaufes und der Bauausführung die geforderten Mindestabstände der einzelnen Versorgungsleitungen untereinander mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen und einzuhalten.

³⁹ Stellungnahme AZV „Wilischthal“ vom 12.05.2021 [Zeichen: Bau]

⁴⁰ Stellungnahme ETW vom 20.04.2021 [Zeichen: P/BT-gu]

⁴¹ Stellungnahme ZAS vom 10.05.2021

5 ERGÄNZUNGSSATZUNG - PLANINHALT, TEXTLICHE ERLÄUTERUNGEN UND HINWEISE

5.1 § 1 – RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan M 1:1000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Er beinhaltet Teilflächen des Flurstückes 723 der Gemarkung Gelenau. Die Planzeichnung in der Fassung vom November 2021 ist Bestandteil der Satzung.

5.2 § 2 – ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB werden die Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen.

Innerhalb der unter § 1 – Räumlicher Geltungsbereich festgesetzten Bereiche richtet sich die planungs-rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Fest-setzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

5.3 § 3 – BAULICHE NUTZUNGEN

Innerhalb der Ergänzungsfläche sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Für die zeichnerisch festgesetzte Fläche "LR 1" wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einer Breite von 1,00m zu Gunsten inetz GmbH festgesetzt.

5.4 § 4 – NATURSCHUTZFACHLICHE KOMPENSATION

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 1a u. § 9 Abs. 1a BauGB sind innerhalb der Ergänzungsfläche sowie der unmittelbar südöstlich angrenzenden Fläche umzusetzen. Es ist je angefangene 125 m² Grundstücksfläche 1 standortgerechter Laubbaum (siehe Artenliste A) oder ein standortgerechter Obstbaum (siehe Artenliste B) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ kann auch je angefangene 15 m² Grundstücksfläche 1 m Hecke (siehe Artenliste A) gepflanzt werden. Eine Kombination aus Baum- und Heckenpflanzung ist ebenfalls möglich.

Bei Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes ist dieser bei der entsprechenden Umsetzung d. Kompensationsmaßnahme auf dem Grundstück anrechenbar.

5.5 § 5 – IN-KRAFT-TRETEN:

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

5.6 HINWEISE

1. *Bei der Bauausführung sind u.a. folgende bodenschutzrechtliche und altlastenseitige Hinweise zu beachten:*⁴²
 - *Mit Grund u. Boden ist sparsam u. schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken u. landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgewandelt werden.*
 - *Anfallender Mutterboden (humoser Oberboden) ist im vollen Umfang zu gewinnen, im nutzbaren Zustand zu erhalten u. funktionsgerecht zu verwerten (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).*
 - *Nach der derzeitigen Aktenlage sind keine Altlastenverdachtsflächen auf d. beplanten Fläche im Sächs. Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Zeigen sich im Rahmen von Tiefbauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Aussehen, Geruch) im Boden, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) unverzüglich dem Referat Umwelt u. Forst, SG Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz im Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.*
 - *Aus den vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie Dresden bereitgestellten Erosionsgefährdungskarten zur potenziellen Bodenerosionsgefährdung durch Wasser ist ersichtlich, dass d. geplante Bau im Bereich von Flächen liegt, für die großflächig eine sehr hohe potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser ausgewiesen ist. Die Bodenerosionsgefährdung gilt bei unbedecktem o. gering mit Vegetation bedecktem Boden der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Aus diesem Grund wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass mögl. Beeinträchtigungen oder Schäden durch Bodenablagerungen infolge v. Bodenerosionsereignissen nicht ausgeschlossen werden können.*
2. *Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor. Zum Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind:*⁴³
 - *Das Strahlenschutzgesetzes (§§ 121 - 132 StrlSchG) u. die novellierten Strahlenschutzverordnung (§§ 153- 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert v. 300 Bq/m³ für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen u. an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.*

⁴² STN Landratsamt Erzgebirgskreis Referat Abfallrecht/Altlasten/Bodenschutz vom 10.05.2021 [Zeichen: 614.591-21(127)-30010(vI)]

⁴³ STN Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirt. und Geologie vom 11.05.2021 [AZ: 21-3203/100/2]

- *Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßn. zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern o. erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderl. Maßn. zum Feuchteschutz eingehalten werden.*
 - *Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßn. durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßn. zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßn. erforderlich und zumutbar sind.*
 - *Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 StrlSchG festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtl. Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen den Referenzwert v. 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.*
 - *Da das zu überplanende Gebiet in einem Radonvorsorgegebiet liegt, sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen 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 u. 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*
3. *Hinweise des Sächsischen Oberbergamtes zu Bergbauberechtigungen:⁴⁴*
- *Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Erlaubnisfelder „Erzgebirge“ (Feldnr. 1680) u. "Erzgebirgsnordrand" (Feldnr. 1691) zur Aufsuchung v. Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten.*

⁴⁴ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 17.05.2021 [AZ: 31-4146/4748/92-2021/15496]

- *Hinweise des Sächsischen Oberbergamtes zu Altbergbau, Hohlraumgebieten:*⁴⁵

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dessen Nähe bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind nach den bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordn. des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit u. Verkehr über d. Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden u. Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 20.02.2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

4. *Das Vorhaben wird in einem durch das Landesamt für Archäologie registrierten archäologischen Gebiet durchgeführt. In einer erstellten Kartierung zur Ortslage Gelenau ist die archäologische Relevanzzone mit der Nr.: D-88060-01 erfasst. Bei Erdarbeiten können archäologische Bodenfunde auftreten, die vor Zerstörung zu sichern sind.*

Die Genehmigungspflicht für d. Vorhaben ergibt sich aus § 14 des SächsDSchG. Danach bedürfen sämtliche Erarbeiten (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- o. Planierarbeiten) einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.⁴⁶

*Das Landesamt für Archäologie bittet um Aufnahme der nachstehenden Auflagen:*⁴⁷

- *Das Landesamt f. Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- o. Planierarbeiten) mind. 3 Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer u. den verantwortlichen Bauleiter nennen.*
- *Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt (mittelalterlicher Ortskern [D-88060-01]). Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit d. Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen u. jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.*

⁴⁵ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 17.05.2021 [AZ: 31-4146/4748/92-2021/15496]

⁴⁶ STN Landratsamt Erzgebirgskreis Referat Denkmalschutz v. 10.05.2021 [Zeichen: 614.591-21(127)-30010(vl)]

⁴⁷ STN Landesamt für Archäologie Sachsen v. 27.04.2021 [AZ: 2-7051/67/236-2021/10683]

5. Gemäß Auskunft des Leitungsträgers zur vorhandenen Gasleitung mit Schutzstreifen gelten nachfolgende Bau- und Nutzungsbeschränkungen:⁴⁸

- Die Mitteldruck- Gasleitung besitzt einen Schutzstreifen 2,0 m (1,0 m beidseitig der Leitung)
- Der Schutzstreifen darf nicht als Lagerfläche genutzt werden und bei unbefestigter Oberfläche nicht mit schwerem Baufahrzeugen befahren oder verstellt werden.
- Bei der Planung und Bauausführung ist das DVGW-Regelwerk zu beachten.
- Ein Überbauen von Gasleitungen einschließl. Schutzstreifen i. S. d. DVGW- Regelwerkes ist unzulässig. Aufstellung von Carports, Tanks, Wohncontainern, Baustellen- einrichtungen, baulichen Anlagen u. ä. wird grundsätzlich als Überbauung gewertet.
- Mindestabstände werden wie folgt festgelegt: Abstand zu Kabeln, Ver- und Ent- sorgungsleitungen bei Kreuzungen $\geq 0,2$ m und bei Parallellage $\geq 0,4$ m
- Bei Pflanzungen ist der Schutzstreifen von Gasleitungen grundsätzlich freizuhalten. Ansonsten ist nach dem DVGW-Hinweis GW 125, im Besonderen nach Pkt. 6.1. + 6.3, zu verfahren. Ohne zusätzl. Sicherungsmaßn. ist grundsätzlich ein Abstand v. $> 2,5$ m zw. Stammachse u. Gasleitung, gemessen an der Rohraußenkante, einzuhalten.
- Grabenlose Verlegearbeiten und Sprengarbeiten bedürfen unserer gesonderten schriftlichen Zustimmung
- Änderungen des Oberflächenniveaus / Geländeregulierungen im Bereich des Schutz- streifens der Leitungsanlagen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung. Deckungsan- gaben im Lageplan wurden im Zuge der Errichtung der Anlage bestimmt.
- Im Baufeld befindliche Mess- u. Markierungssäulen dürfen nicht beschädigt oder im Standort geändert werden.
- Vor der Ausführungsphase von Tiefbauarbeiten besteht für die mit der Ausführung beauftragte Firma eine Erkundigungspflicht hinsichtlich aktueller Planunterlagen

6. empfohlene und anrechnungsfähige Artenliste: Artenliste A - Bäume und Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	Amelanchier in Arten	Felsenbirne
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Strauchnuss
Corylus colurna	Baumhasel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Crataegus in Arten	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Juglans regia	Walnuß	Prunus spinosa	Schlehe
Malus sylvestris	Holzapfel	Rosa corymbifera	Heckenrose
Prunus avium	Vogelkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

⁴⁸ Stellungnahme inetz GmbH vom 10.05.2021 [Zeichen: NPQ/mü – 0790/2021]

Pyrus pyraaster	Wild-Birne	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Quercus robur	Stieleiche	Spiraea in Arten	Spierstrauch
Tilia cordata	Winterlinde	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Ulmus glabra	Bergulme		

empfohlene und anrechnungsfähige Artenliste: Artenliste B - Obstbäume

Apfel, Birne, Pflaume u. Kirsche inklus. weiterer heimischer, regionaltypische Obstsorten

Die Bäume sollten eine Pflanzqualität von mindestens Hochstamm, STU 12-14, 3xv und die Sträucher von mind. Strauch, Höhe 60-80 [Kleinstrauch] / 100-125 [Großstrauch], 2xv haben. Die Obstgehölze sollten mindestens ein Halb- bis Hochstamm sein.

Umsetzung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode, nach Nutzungsaufnahme der einzelnen Bauvorhaben, zu erfolgen hat. Die Kontrolle der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen hat durch die Gemeinde zu erfolgen.

7. Hinweise zum Artenschutz - Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung u. Schutz, um einen Ausschluss der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu gewährleisten:

- Fledermäuse:

bei genereller Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten nach Sonnenuntergang zw. 20:00 u. 07:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Arten nicht zu erwarten

- Vögel:

- Der Neuntöter u. die Turteltaube sind aufgrund der Lebensraumansprüche potentiell als Nahrungsgast u. als Brutvogel möglich, es kann zumindest aufgrund der Lebensraumansprüche nicht ganz ausgeschlossen werden. Es ist unmittelbar vor Baubeginn die Fläche durch eine fachlich geeignete Person auf potenzielle Brutstätten im Zeit-raum April - Juli zu untersuchen. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Art im Rahmen der Umsetzung d. Maßnahme ist bei fehlendem Nachweis nicht zu erwarten.

- für d. besonders geschützten Arten (Grünfink, Ringeltaube, Stieglitz), welche offene und halboffene Landschaften als Lebensraum / Biotop - an Waldrändern, aufgelockerte Waldbestände, Feldgehölzen u. / o. gebüschreiche Ränder - bevorzugen, mit Nistgelegenheiten in Sträuchern / Gebüschern und Laubgehölzen, gilt:

- > unmittelbar vor Baubeginn die Fläche durch eine fachlich geeignete Person auf potenzielle Brutstätten zu untersuchen (Brutzeit zw. März - August / September)

- > Beeinträchtigung der Brutstätten bei fehlendem Nachweis nicht zu erwarten

- für d. besonders geschützten Arten (Feldlerche, Goldammer, Kiebitz, Rotkehlchen, Wachtel, Zaunkönig), welche offene u. halboffene Landschaften als Nistgelegenheiten (Bodenbrüter) bevorzugen, gilt:
 - > unmittelbar vor Baubeginn die Fläche durch eine fachlich geeignete Person auf potenzielle Brutstätten zu untersuchen (Brutzeit zwischen März - August)
 - > Beeinträchtigung der Brutstätten bei fehlendem Nachweis nicht zu erwarten

Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu vermeiden, werden die geplanten Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelarten durchgeführt oder durch eine ökologische Baubegleitung die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Niststätten bodenbrütender Vogelarten untersucht. Diese Untersuchung ist zu dokumentieren und bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis festgelegt.

6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 FLÄCHENBILANZ

6.1.1 Eingriffsrelevante Inhalte der Satzung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind auf die Satzung n. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ergänzend § 1a Abs. 2 u. 3 u. § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Demnach ist festgelegt, dass bei der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) anzuwenden ist. Die Eingriffsregelung wird im BNatSchG durch die §§ 13 bis 17 BNatSchG geregelt. Demnach liegt ein Eingriff vor, wenn die Veränderungen der Gestalt oder Nutzung einer Grundfläche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).⁴⁹



Abbildung 8: Grundlage Flächenbilanz

(Quelle: Bauleitplanung N1 mbH; WMS-Dienst zu Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 08/2020)

Tabelle 11: Darstellung Flächenbilanz

Bezugsgröße	Flächengröße
FE 1: Grünland landwirtschaftlich genutzt	1.830 m ²
FE 2: Grünland / Ruderalflur = Grünfläche mit Obst- und Laubbäumen	2.830 m ²
FE 3: vorhandener Weg (bleibt erhalten)	170 m ²
	4.830 m²

Der zu ermittelnde Kompensationsbedarf ist innerhalb der entstehenden Grundstücke in Form von Anpflanzung von Bäumen und / oder Heckenstrukturen umzusetzen. Es sollte darauf hingewirkt werden, dass der vorhandene Gehölzbestand in FE 2 erhalten wird. Bei entsprechendem Erhalt ist der Gehölzbestand im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme auf dem Grundstück anrechenbar.

Es wird somit bei den Flächen FE 1 (Grünland landwirtschaftlich genutzt) und FE 2 (Wiese mit Obstbäumen u. am Rand mit Laubbäumen) jeweils von „Intensivgrünland“ ausgegangen.

⁴⁹ STN Landratsamt Erzgebirgskreis Referat Naturschutz vom 09.06.2020 [Zeichen: 614.591-20(148)-30010(vl)]

6.1.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Höhe des Kompensationsbedarfes ergibt sich aus der Gegenüberstellung u. Bewertung der Flächen vor und nach dem Eingriff. Diese basieren auf der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“, erarbeitet vom Institut für Landschafts- und Umweltplanung der TU Berlin im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL), Dresden. Die Auswertung der Eingriffe ergab einen Wert von 1,12 (siehe Tabelle 12).

Tabelle 12: Formblatt I: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

(gemäß Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Juli 2003)

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 WE _{Mind.} (Sp.8 x 9)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WE _{Mind.} A)	WE Ersatzbedarf (WE _{Mind.} E)
FE 1	41300	Intensivgrünland, artenarm, Ansaatgrasland (Grünland landwirtschaftlich genutzt)	6	95100	Straße, Weg (vollversiegelt) Verkehrsflächen und Bebaute Grundstücksfläche (ca. 40%)	0	6	0,073	0,438	A		
				41300	Intensivgrünland, artenarm, Ansaatgrasland Grünfläche (ca. 60%)	6	0	0,110	0	A		
FE 2	41300	Intensivgrünland, artenarm, Ansaatgrasland (Wiese mit Obstbäumen u. am Rand mit Laubbäumen)	6	95100	Straße, Weg (vollversiegelt) Verkehrsflächen und Bebaute Grundstücksfläche (ca. 40%)	0	6	0,113	0,678	A		
				41300	Intensivgrünland, artenarm, Ansaatgrasland Grünfläche (ca. 60%)	6	0	0,170	0	A		
FE 3	-	Straße, Weg (wasserdurchlässig) (vorhandener Weg)	3	-	Straße, Weg (wasserdurchlässig)	3	0	0,017	0	A		
											WE _{Mind.} E	1,12

Erläuterungen:

Ausgleichbarkeit A: Ausgleichbar; zeitliche Wiederherstellbarkeit / Entwicklungsdauer < 25 Jahre

In Anlehnung an die Handlungsempfehlung ergeben sich folgende Berechnungsansätze zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes:

- Ermittlung Werteinheit (WE) Eingriff: **WE = + 1,12**
- 1. Kompensation in Form von Gehölzpflanzungen (Bäume)

Fläche vor dem Eingriff: Intensivgrünland, artenarm, Ansaatgrasland
Code 41300 mit Ausgangswert (AW) 6

Fläche nach dem Eingriff: Baumgruppe bzw. Einzelbäume (je Baum 0,0020 ha)
Code 64 mit Planungswert (PW) 21
38 Bäume

Differenzwert (DW) zwischen AW 6 und PW 21 = „-15“

Ermittlung **Kompensationsbedarf**: $(0,0020 \text{ ha} * 38) * \text{DW „-15“}$
WE = - 1,14

Änderung Flächennutzung: 4.660 m²
4.660 m² / 38 Bäume = 125 m²

Mit einer Pflanzung von **38 Bäumen** (Laubbaum und/oder Obstbaum) kann d. Eingriffsbedarf kompensiert werden. Dies entspricht je angefangene 125 m² Grundstücksfläche 1 Baum.

- 2. Kompensation in Form von Gehölzpflanzungen (Hecke)

Fläche vor dem Eingriff: Intensivgrünland, artenarm, Ansaatgrasland
Code 41300 mit Ausgangswert (AW) 6

Fläche nach dem Eingriff: Hecke / sonstige Hecke (je lfm Hecke = 2,5m² = 0,00025 ha)
Code 65300 mit Planungswert (PW) 20
320 m Hecke

Differenzwert (DW) zwischen AW 6 und PW 20 = „-14“

Ermittlung **Kompensationsbedarf**: $(0,00025 \text{ ha} * 320) * \text{DW „-14“}$
WE = - 1,12

Änderung Flächennutzung: 4.660 m²
4.660 m² / 320 m Hecke = 15 m²

Mit einer Pflanzung einer Hecke von insgesamt **320 m** kann der Eingriffsbedarf kompensiert werden. Dies entspricht je angefangene 15 m² Grundstücksfläche 1 m Hecke.

Eine Kombination aus Baum- und Heckenpflanzung ist ebenfalls möglich.

Die Bäume sollten eine Pflanzqualität von mindestens Hochstamm, STU 12-14, 3xv und die Sträucher von mind. Strauch, Höhe 60-80 [Kleinstrauch] / 100-125 [Großstrauch], 2xv haben. Die Obstgehölze sollten mindestens ein Halb- bis Hochstamm sein.

Umsetzung d. naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen spät. in d. nachfolgenden Vegetationsperiode, nach Nutzungsaufnahme der einzelnen Bauvorhaben, zu erfolgen hat.

Die Kontrolle der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen hat durch die Gemeinde zu erfolgen.

6.2 WEITERE AUSWIRKUNGEN

6.2.1 Allgemeines

Durch die Ergänzungssatzung werden einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Dies hat rechtsbegründende Wirkung, da für die bisherigen Außenbereichsflächen ein Bauverbot besteht, was durch die bauplanungsrechtliche Einbindung aufgehoben wird.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich im Konkreten nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB. Weiterhin sind die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt.

Als geplante Art der baulichen Nutzung der Ergänzungsfläche ist Wohnnutzung geplant. Dies entspricht grundsätzlich der Nutzung der Umgebungsbebauung der Ergänzungsfläche, welche überwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist.

Die Ergänzung des erschlossenen Siedlungsbereiches, durch die Möglichkeit zur Ausweisung von 2-3 Baufeldern, ermöglicht der Gemeinde Gelenau eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Es werden damit Flächenangebote für Wohnbauzwecke im Sinne einer maßvollen Ergänzung der Ortslage geschaffen.

Die Zufahrt und Erschließung der Ergänzungsbereiche erfolgen vom Louis-Riedel-Weg, welcher perspektivisch um ca. 2,50 m verbreitert werden soll. Zur Gewährleistung der Erschließung sind zwischen den Bauherren und den zuständigen Ver- und Entsorgern die erforderlichen Regelungen vertraglich zu binden.

6.2.2 Baubedingte Auswirkungen

Hierzu zählen alle auf die zeitlich befristete Baumaßnahme beschränkten Umweltauswirkungen, z. B. durch Baustellenverkehr, Baustelleneinrichtungen sowie durch den Baubetrieb:

- Flächeninanspruchnahme und Bodenverdichtungen durch schweres Baugerät
- Emissionen und akustische Wirkungen (Lärm, Erschütterungen und Abgasbelastung der Baumaschinen)
- Verunreinigung von Boden, Grund- und Oberflächenwasser durch auslaufende Kraft- und Schmierstoffe

Boden

Vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baufelder, Lagerplätze, etc.. Die baubedingten Beanspruchungen umfassen die Bereiche für die Er-

schließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen sowie im Bereich der neu herzustellenden Gebäude und Zuwegungen.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben / Hinweise [siehe hierzu Punkt 4.4.1 - Schutzgut Boden / Geologie (und Fläche)] sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Oberflächenwasser / Grundwasser

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Klima / Luft

Während der Bauphase kann es zu temporären Immissionen von Luftschadstoffen durch Baufahrzeuge kommen.

Flora / Fauna:

Durch die Einhaltung von Sicherungsmaßnahmen während der Bautätigkeit sind keine Beeinträchtigungen durch Schad-, Schweb- und Zuschlagsstoffe zu erwarten.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben [siehe hierzu Punkt 4.4.2 - Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; artenschutzrechtliches Fazit] sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Landschaftsbild / Erholung:

Während der Bauphase ist für die umliegende Wohnbebauung mit Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen durch den Einsatz von Baumaschinen zu rechnen.

Mensch:

Während der Bauphase ist für die umliegende Wohnbebauung mit Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen durch den Einsatz von Baumaschinen zu rechnen.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben / Hinweise [siehe hierzu Punkt 4.4.1 - Schutzgut Boden / Geologie (und Fläche); Anforderungen / Hinweise zum Radonschutz] sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Immissionsschutz:

Während der Bauphase kann es zu temporären Immissionen von Luftschadstoffen durch Baufahrzeuge kommen. Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Kulturgüter:

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben / Hinweise [siehe hierzu Punkt 4.4.6 - Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild] sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.2.3 Anlagenbedingte Auswirkungen

Hierunter fallen alle durch das Vorhaben dauerhaft verursachten Veränderungen in Natur und Landschaft. Sie sind zeitlich unbegrenzt und greifen in das örtliche Wirkungsgefüge ein.

Boden:

Im Bereich der Gebäude und der anzulegenden Zuwegungen wird es zu einer dauerhaften Versiegelung der Flächen mit einem Verlust der Bodenfunktionen kommen.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben / Hinweise [siehe hierzu Punkt 4.4.1 - Schutzgut Boden / Geologie (und Fläche)] sind keine dauerhaften anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Oberflächenwasser / Grundwasser und Klima / Luft:

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben / Hinweise [siehe hierzu Punkt 4.4.5 - Schutzgut Wasser] sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Flora / Fauna:

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und bei Umsetzung der unter Punkt 5.4 - § 4 – Naturschutzfachliche Kompensation sind keine dauerhaften anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Landschaftsbild / Erholung:

Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind.

Mensch, Immissionsschutz und Kulturgüter:

Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.2.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

Hierzu zählen alle Umweltauswirkungen, die durch Betrieb und Unterhaltung hervorgerufen werden.

Nach Umsetzung der Maßnahmen zur Grünordnung (Punkt 5.4 - § 4 – Naturschutzfachliche Kompensation) ist mit keiner negativen Auswirkung auf alle Schutzgüter zu rechnen.



32. Jahrgang | Februar 2022 | Ausgabetag: 31.01.2022

Amtsblatt

Gelsenau/Erzgeb.



IN DIESEM HEFT

**Jahresrückblick 2021
Planung 2022**



GELENAU.DE



Ortsübliche Bekanntmachung der Gemeinde Gelenau/Erzgeb.

des Satzungsbeschlusses zur Ergänzungssatzung „Teilfläche Flurstück 723“ Gemarkung Gelenau in der Gemeinde Gelenau in der Fassung vom November 2021

Der Gemeinderat der Gemeinde Gelenau hat in seiner Sitzung am 30.11.2021 mit Beschlussnummer 43/2021 die Ergänzungssatzung „Teilfläche Flurstück 723“ Gemarkung Gelenau in der Gemeinde Gelenau bestehend aus der Planzeichnung M 1:1.000 in der Fassung vom November 2021 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Die Ergänzungssatzung „Teilfläche Flurstück 723“ der Gemeinde Gelenau tritt mit der Bekanntmachung nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB können alle Interessierten die Ergänzungssatzung mit Begründung von diesem Tag an in der Gemeindeverwaltung Gelenau, Rathausplatz 1, 09423 Gelenau / Erzgeb. im Bauamt (1. Stock, Zimmer 2.12) während folgender Zeiten:

Dienstag 08:15 - 12:00 und 13:00 - 18:00 Uhr

Donnerstag 08:15 - 12:00 und 13:00 - 17:00 Uhr

Freitag 08:15 - 12:00 Uhr

einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird die Ergänzungssatzung mit Begründung ergänzend auch in das Internet eingestellt:

www.gelenau.de/index.php/rathaus/ortsrecht

sowie über ein Zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht:

www.bauleitplanung.sachsen.de

Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich:

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes und
 - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

gez. Knut Schreiter
Bürgermeister

(Siegel)

Bekanntmachungsanordnung:

Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der gültigen Fassung gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn:

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist
 - a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
 - b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 3 oder Nr. 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen. Sätze 1 bis 3 sind nur anzuwenden, wenn bei der Bekanntmachung der Satzung auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden ist.

gez. Knut Schreiter
Bürgermeister

(Siegel)