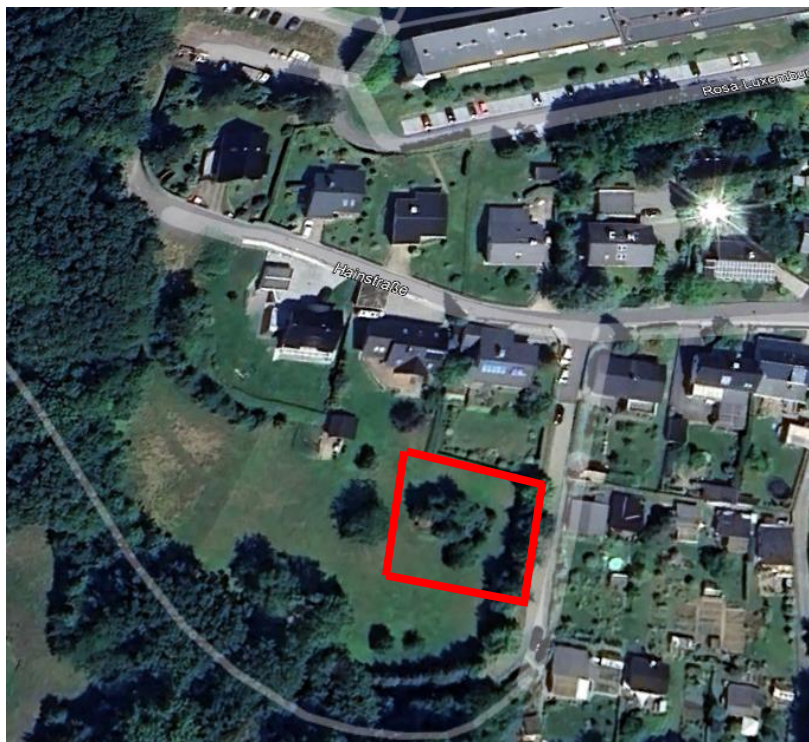


# MOTORRADSTADT ZSCHOPAU

Erzgebirgskreis

ERGÄNZUNGSSATZUNG NACH § 34 (4) Nr. 3 Baugesetzbuch  
(BauGB)

PLANGEBIET „HAINSTRASSE II“



Ingenieurbüro Olaf Mehlhorn, Dipl. Ing. (FH)  
Hauptstraße 93  
09573 Dittmannsdorf  
Tel.: 03725 83470 / 0152 02357646  
Email: [Olaf.Mehlhorn@t-online.de](mailto:Olaf.Mehlhorn@t-online.de)

# SATZUNG DER MOTORRADSTADT ZSCHOPAU

ERGÄNZUNGSSATZUNG NACH § 34( 4) Nr. 3 BAUGB  
PLANGEBIET HAINSTRASSE II

Bearbeitungsstand: 13.01.2026  
Gemeinde: Motorradstadt Zschopau  
Landkreis: Erzgebirgskreis  
Regierungsbezirk: Chemnitz  
Land: Freistaat Sachsen

## **Die Satzung beinhaltet:**

- Satzung
- Plan mit textlicher Festsetzung, Maßstab 1:500

Ingenieurbüro Olaf Mehlhorn, Dipl. Ing. (FH)  
Hauptstraße 93  
09573 Dittmannsdorf  
Tel.: 03725 83470  
Email: [Olaf.Mehlhorn@t-online.de](mailto:Olaf.Mehlhorn@t-online.de)

Dittmannsdorf, 13.01.2026

Dipl.-Ing. (FH) Olaf Mehlhorn

## **Inhaltsverzeichnis**

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| Städtebauliche Begründung                      | 3  |
| 1. Räumlicher Geltungsbereich                  | 3  |
| 2. Bestand im Bereich                          | 3  |
| 3. Ziele und Zweck der Planung                 | 3  |
| 4. Überörtliche Planung                        | 4  |
| 5. Bedarfsermittlung                           | 4  |
| 6. Erschließung                                | 6  |
| 7. Erläuterungen zur Festsetzung               | 6  |
| 7.1 Überbaubare Grundstücksflächen             | 6  |
| 7.2 Grünordnungsrechtliche Festsetzungen       | 6  |
| 8. Erläuterung zur vereinfachten Umweltprüfung | 8  |
| 8.1 Bestandaufnahme                            | 8  |
| 8.2 Konfliktanalyse und Konflikt Monitoring    | 8  |
| 8.3 Zusammenfassung und Bilanzierung           | 9  |
| 9. Fotodokumentation – Bestand                 | 12 |

# Städtebauliche Begründung

## Rechtsgrundlage

1. Baugesetzbuch  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634) Zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I Nr. 348)
2. SächsBO – Sächsische Bauordnung vom 11.05.2016 in der Fassung vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S 169)
3. Baunutzungsverordnung – Bau NVO  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
4. Planzeichnungsverordnung – PlanZV  
vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189)

Alle Rechtsgrundlagen gelten in der derzeitigen Fassung. Auf Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich in der Motorradstadt Zschopau am nördlichen Stadtrand.

Er umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 1890/1 mit einer Größe von ca. 706 qm

### 2. Bestand im Bereich

Der Geltungsbereich wird derzeit als angrenzende Grünfläche zu den bebauten Grundstücksteilen aus der Ergänzungssatzung „Hainstraße I“ vom 19.01.2005 genutzt. Im Süden und Osten wird die Fläche von einem öffentlichen Weg begrenzt. Die Fläche grenzt dabei nicht unmittelbar an den erschlossenen Teil der ursprünglichen Ergänzungssatzung. Dabei ist die Zufahrt und Erschließung über den angrenzenden öffentlichen Weg möglich.

### 3. Ziel und Zweck der Planung

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. Aus der geplanten Wohnnutzung ergibt sich auch die Erfüllung der Forderung des Baugesetzbuches, wonach keine Vorhaben, welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG oder nach Landesrecht erfordern, durch die Satzung begründet werden.

Das nördlich angrenzende Gebiet ist durch eine städtebauliche Wohnbebauung geprägt. Mit der Satzung soll eine zusätzliche Fläche als Bauland ausgewiesen werden, da innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Zschopau für eine Bebauung nach § 34 BauGB kaum Lücken in Baugebieten vorhanden sind.

Mit der vorgelegten Ergänzungssatzung soll durch Schaffung von Baurecht der bestehende Bedarf an Bauland kurzfristig zur Verfügung gestellt werden.

#### 4. Überörtliche Planung

##### Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Die Stadt Zschopau liegt entsprechend Karte 1 Raumstruktur im Verdichtungsraum zum Oberzentrum der Stadt Chemnitz. Das Mittelzentrum Marienberg ist 18 km und Oberzentrum Chemnitz ist 15 km entfernt. Mit der Satzung soll eine städtebaulich vertretbare bauliche Entwicklung ermöglicht und gleichzeitig den Zielen des Landesentwicklungsplanes Rechnung getragen werden, insbesondere:

- Z 5.1.2 In den Gemeinden soll die bauliche Eigenentwicklung möglich sein
- Z 5.1.4 Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen.
- Z 5.1.6 Neue Bauflächen sollen vorrangig an die Siedlungsstrukturen mit vorhandener Erschließung und Infrastruktur ausgewiesen werden.

#### 5. Bedarfsermittlung

Ziel der Motorradstadt Zschopau 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. Anhand der bisher vorliegenden Bauleitplanungen wird in Tabelle 1 eine Bedarfsauseinandersetzung durchgeführt, um den konkreten örtlichen Bedarf aufzuzeigen. Es erfolgt in Form einer detaillierten Aufstellung der vorhandenen relevanten Bauleitplanungen und deren Auslastungen.

Tabelle 1: Auswertung vorliegender Bauleitplanungen mit Auslastungsgrad  
(Quelle: E-Mail Stadtverwaltung Zschopau)

| Gemeinde/ OT    | Inhalt               | Lage / Bezeichnung            | Bemerkungen                                                  |
|-----------------|----------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Zschopau (1994) | Abrundungssatzung    | Dr.-Wilhelm-Külz Str. 1       | vollständig bebaut                                           |
| Zschopau (1994) | Abrundungssatzung    | Dr.-Wilhelm-Külz Str. 2       | vollständig bebaut                                           |
| Zschopau (1994) | Abrundungssatzung    | Waldkirchener Weg             | noch 1 freies Baugrundstück, jedoch nicht in städt. Eigentum |
| Zschopau (1994) | Abrundungssatzung    | Sonnenleithe                  | vollständig bebaut                                           |
| Zschopau (1994) | Abrundungssatzung    | Köpeltal / Wiesenstr.         | vollständig bebaut                                           |
| Zschopau (1994) | Abrundungssatzung    | Hoffeld                       | vollständig bebaut                                           |
| Zschopau (1994) | Abrundungssatzung    | Rasmussenstraße               | vollständig bebaut                                           |
| Zschopau (1994) | Abrundungssatzung    | Birkberg                      | noch 1 freies Baugrundstück, jedoch nicht in städt. Eigentum |
| Zschopau (1994) | Abrundungssatzung    | Alte Marienberger Str. (Nord) | vollständig bebaut                                           |
| Zschopau (1994) | Abrundungssatzung    | Alte Marienberger Str. (Süd)  | vollständig bebaut                                           |
| Zschopau (1994) | Abrundungssatzung    | Thumer Straße                 | vollständig bebaut                                           |
| Zschopau (2000) | Außenbereichssatzung | Ganshäuser                    | vollständig bebaut                                           |
| Zschopau (2000) | B-Plan               | Am Hang                       | noch 1 freies Baugrundstück, jedoch nicht in städt. Eigentum |
| Zschopau (2000) | Ergänzungssatzung    | Flurstück 1716                | vollständig bebaut                                           |
| Zschopau (2000) | Ergänzungssatzung    | Hainstraße (Flurstück1888/5)  | vollständig bebaut                                           |

|                                                             |                   |                                             |                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zschopau (1999)                                             | B-Plan            | Am Heizhaus                                 | vollständig bebaut                                                                                |
| Zschopau (2000)                                             | B-Plan            | Ilmhöhe                                     | vollständig bebaut                                                                                |
| Zschopau OT Krumhermersdorf (1995)                          | B-Plan            | Gläserberg                                  | vollständig bebaut                                                                                |
| Zschopau OT Krumhermersdorf (1994)                          | B-Plan            | Hohndorfer Str.                             | vollständig bebaut                                                                                |
| Zschopau OT Krumhermersdorf (2011)                          | Ergänzungssatzung | An der Kirche                               | vollständig bebaut                                                                                |
| Zschopau (Entwurf 2019)                                     | B-Plan            | Am Gräbel                                   | in Kraft seit 27.01.2022<br>2 bebaut, 1 in<br>Bebauung, 9 Stück<br>unbebaut                       |
| Klarstellungs –und Abrundungssatzung (ausgewiesene Gebiete) |                   |                                             | keine städtischen<br>Flächen für die Wohn-<br>bebauung verfügbar                                  |
| Gornau (1993)                                               | B-Plan            | Wohnpark Gornau an<br>der Chemnitzer Straße | vollständig bebaut                                                                                |
| Gornau (1993)                                               | B-Plan            | Nord- Mitte- Holzboden                      | vollständig bebaut                                                                                |
| Gornau (2002)                                               | B-Plan            | An der Dittmannsdorfer<br>Straße            | vollständig bebaut                                                                                |
| Gornau                                                      | B-Plan            | An der Ringstraße                           | vollständig bebaut                                                                                |
| Gornau                                                      | Ergänzungssatzung | An der Kuppe                                | vollständig bebaut                                                                                |
| Gornau                                                      | B-Plan            | Gutswiese                                   | vollständig bebaut                                                                                |
| Gornau                                                      | B-Plan            | Dittersdorfer Straße                        | Bau Seniorenwohnan-<br>lage bereits realisiert;<br>1 Grundstück noch frei                         |
| Gornau                                                      | B-Plan            | Holzboden II                                | In Kraft seit<br>07.12.2022 mit 45<br>Bauplätzen, davon ca.<br>50% bebaut und<br>weitere verkauft |
| Gornau/OT<br>Dittmannsdorf (1992)                           | Baugebiet         | Klein Tirol 1                               | vollständig bebaut                                                                                |
| Gornau<br>OTDittmannsdorf (1995)                            | Baugebiet         | Klein Tirol Süd 2                           | vollständig bebaut                                                                                |
| Gornau OT Witzschdorf<br>(1993)                             | B-Plan            | Sonnenblick                                 | nicht umgesetzt                                                                                   |

Die Bedarfsauseinandersetzung verdeutlicht, dass derzeit einige wenige Flächen in der Motorradstadt Zschopau inklusive Verwaltungsgemeinschaft Gornau für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Die Stadt kann somit der Nachfrage an Grundstücke zur Errichtung von Eigenheimen aktuell nachkommen, was sich jedoch in absehbarer Zeit wieder ändern wird. Gemäß dem Auslastungsgrad der Wohngebiete und der realen Interessenbekundung von Bauwilligen ist es für die Motorradstadt Zschopau begründend nachweisbar, dass der steigenden Nachfrage nach Bildung von Wohneigentum durch die Bereitstellung von vermarktungsfähigen Wohnbaugrundstücken nachzukommen ist.

Mit der vorliegenden Abrundungssatzung sollen ein Baugrundstück geschaffen werden und somit eine maßvolle Siedlungserweiterung im Bereich der Hainstraße erreicht werden.

## **6. Erschließung**

Der Anschluss an die bestehenden äußeren Erschließungsanlagen für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist grundsätzlich gesichert.

Die verkehrstechnische Anbindung des geplanten Baugrundstückes an die vorhandene Hainstraße ist über den bestehenden Weg, welcher ebenfalls als Gemeindestraße „Hainstraße“ gewidmet ist, möglich. Der anschließende Weg ist als öffentlicher Weg von der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße bis zur Hainstraße gewidmet.

Im Bereich der Hainstraße sind Leitungen für Telefon, Trinkwasser, Abwasser und Elektro vorhanden so dass eine Anschlussmöglichkeit besteht. Der Anschluß selbst ist über die Versorgungsträger zu beantragen. Auf Grund der Höhenlage ist die Entwässerung entweder über eine Hebeanlage oder mittels einer Grundstückseigenen biologischen Kläranlage abzusichern.

Die Löschwasserbereitstellung würde ebenfalls über die Hainstraße erfolgen können.

## **7. Erläuterung zu den Festsetzungen**

### **7.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

§9(1) BauGB, § §§ 22 – 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch den geforderten Waldabstand sowie die notwendigen Abstandsflächen festgelegt.

### **7.2 Grünordnungsrechtliche Festsetzungen**

- Vermeidung von Vollversiegelung

Ziel: die Versiegelung zu beschränken

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung:

Wege, Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Flächen sind so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort versickern kann.

Begründung:

Um natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen sind Wege, Plätze, Stellflächen und andere Flächen so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort versickern kann.

Beispiele einer Bauweise welche eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen sind: Pflasterflächen, Rasengittersteine, Ökopflaster, wassergebundene Decke.

- Neuanpflanzungen auf den Baugrundstücken

Ziel: Neubegrünung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Festsetzung:

Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen sind je Grundstück mindestens vier Laubgehölze zu pflanzen oder mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundfläche mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Abgänge sind unverzüglich gleichwertig nach zu pflanzen.

### Begründung:

Die Festsetzung dient dem Ausgleich der Eingriffsfolgen. Neben den positiven Auswirkungen der begrüneten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grundstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Die Verwendung von einheimischen Gehölzen dient der Förderung heimischer Tier- und Pflanzenarten und ist für den Erfolg und die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahme erforderlich, gleiches gilt für die Verwendung hoch- oder mittelstämmiger Obstbäume. Weiterhin dient diese Festsetzung der Integration des Baugebietes an die im Osten angrenzende Siedlungsstruktur und der Minimierung der Eingriffsfolgen in das Landschaftsbild (Ortslage)

Standortgerechte und einheimische Gehölze sind:

### Bäume:

Spitzahorn - Bergahorn - Schwarzerle – Hainbuche - Gemeine Buche  
Gemeine Esche – Wildapfel – Zitterpappel – Vogelkirsche - Traubenkirche  
Wildbirne – Traubeneiche – Sieleiche – Eberesche – Winterlinde - Feldulme  
Salweide - Feldahorn - Traubeneiche - Sommerlinde

### Sträucher:

Blutroter Hartriegel – Gemeine Hasel - Eingriffiger Weißdorn - Schlehe  
Hundsrose - Echte Brombeere – Himbeere - Schwarze Heckenkirche  
Gemeiner Schneeball

Bei allen Gehölzpflanzungen sind die Vorgaben des sächsischen Nachbarschaftsgesetzes zu berücksichtigen.

## Hinweise

### Bodenschutz

Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen ist der kulturfähige Oberboden vor Beginn der Baumaßnahmen fachgerecht zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontamination, Erosionen und Verdichtungen zu schützen. Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren, die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen. Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 3 KrW-/AbfG) abzulagern.

### Regenwasserversickerung

Das auf den neu befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu nutzen, durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, flächenhaft zu versickern (insoweit es die am Standort gegebenen hydrogeologischen Gegebenheiten erlauben)

Erlauben die hydrogeologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Niederschlagswasser sind bei der Planung von Versickerungseinrichtungen die Hinweise und Bestimmungen des Arbeitsblattes 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu beachten. Das anfallende Regenwasser gilt nach Wassergesetz als Abwasser deren Versickerung und Einleitung in die Vorflut bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die zulässige Abschlagsmenge wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens durch die Untere Wasserbehörde festgelegt.

## Immissionsschutz

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine Störquellen vorhanden. Die geplante Bebauung soll der vorhandenen Nutzungsstruktur entsprechen.

### **8. Erläuterung zur vereinfachten Umwelt Prüfung**

#### **8.1 Bestandsaufnahme:**

Das Plangebiet liegt im Bereich derzeit ungenutzter Grünflächen.

#### **Beurteilung der Vegetation und der Tierwelt:**

- Flora  
Aufgrund dass derzeit keine land- bzw. weidewirtschaftlichen Nutzung des Geltungsbereiches und der angrenzenden Bebauung erfolgt, ist die Fläche aus botanischer und vegetationskundlicher Sicht in Ihrer Wertigkeit als gering einzustufen.
- Fauna  
Die Flächen sind für die Tierwelt als gering einzustufen. Die Fläche ist hier weitgehend ausgeräumt.
- Vorhandene Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:  
Durch die derzeitige Nutzung und die angrenzende Bebauung sowie die bereits vorhandene Abtrennung der Flächen durch Wege und Straßen entsteht keine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

#### **8.2 Konfliktanalyse und Konfliktminderung**

- Schutzgut Mensch

Die Verkehrsbelastung wird sich durch den Wohnungsbau nur geringfügig erhöhen und kann vernachlässigt werden. Durch den Wohnungsbau kommt es zu keiner Geräuschbelastung.

Zusammenfassung: Keine weiteren Verkehrs- und Geräuschbelastungen

- Schutzgut Flora und Fauna

Die Flora und Fauna werden durch die Baumaßnahmen teilweise gestört. Die angrenzenden Lebensräume werden nicht gestört.

Durch die Begrünung und Heckenpflanzung wird der Lebensraum aufgewertet.

Zusammenfassung: zeitbegrenzte Beeinträchtigung der Flora und Fauna mit einer anschließenden Aufwertung.

- Schutzgut Boden

Als Teil der belebten obersten Erdschicht stellt der Boden die Grenze zwischen Atmosphäre und Geosphäre dar. Als Nahtstelle zwischen belebter Umwelt und als Träger von Nahrungsketten kommt dem Boden eine entsprechende Stellung im Ökosystem zu. Der humose Oberboden soll abschnittsweise sorgfältig abgeschoben und auf Mieten gelagert werden. Das Bodenmaterial wird zur Gestaltung des Geländes verwendet. Auf diese Weise

soll gewährleistet sein, dass der fruchtbare, über einen sehr langen Zeitraum entstandene Oberboden nicht verloren geht.

Zusammenfassung: Wiedereinbau des Oberbodens

- Schutzgut Wasser

Das Gebiet ist von gesetzlichen Vorschriften für Überschwemmungsgebiete, Hochwasserentstehungsgebiete, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten nicht betroffen. Hinsichtlich der hydrogeologischen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss innerhalb der Verwitterungszone und des Hangschuttes auftritt. In Trockenzeiten können auch ungesättigte Verhältnisse in diesem Grundwasserleiter auftreten. Der Zwischenabfluss folgt dem morphologischen Gefälle in Richtung der Hanglage und unterliegt jahreszeitlichen u. witterungsbedingten Schwankungen.

Zusammenfassung: geringe zu Erwartende Veränderungen durch die geplante Bebauung

- Schutzgut Klima / Luft

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität kann vernachlässigt werden. Die Maßnahme hat auf das Lokalklima der Umgebung keine Auswirkung.

Zusammenfassung: keine klimatischen Veränderungen

- Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild nur gering beeinträchtigt. Die geplante Bebauung grenzt direkt an die bestehende Bebauung an und berührt keine Schutzgebiete.

Zusammenfassung: Minimierung der Beeinträchtigung durch Eingrünung.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter

**Bewertung des Eingriffs:**

Durch die Bebauung werden die Schutzgüter Fauna, Flora und Boden leicht beeinträchtigt. Die anderen Schutzgüter können vernachlässigt werden. Durch die Bebauung entsteht eine Versiegelung durch Dachflächen, Stellplätze und Zufahrten. Der Ausgleich der bebauten Fläche wird innerhalb des Planungsgebietes erbracht. In der Planung wird versucht, den Eingriff so weit nur möglich zu Minimieren. In die Natur und Landschaft muss eingegriffen werden, was aber durch den zu erbringenden Ausgleich kompensiert werden kann.

**8.3 Zusammenfassung**

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 706 m<sup>2</sup>. Der Anteil voll und teilversiegelter Flächen beträgt etwa 265 m<sup>2</sup> (38%) im Gegensatz zum unversiegelten Bestand (Grünfläche).

Die Realisierung der geplanten Bauvorhaben stellen einen Eingriff im Sinne § 14 BNatSchG (bzw. §8 SächsNatSchG) dar.

Dieser Eingriff bedeutet:

- Verlust der Bodenfunktionen auf den neu versiegelten Flächen,
- Eine Erhöhung der Oberflächenabflüsse durch größere Flächenversiegelung

Ein Ausgleich des Eingriffes im klassischen Sinne (Flächenversiegelung zur Entsiegelung von bereits versiegelten Flächen im Verhältnis 1:1) ist im Vorhabensgebiet nicht möglich. Im Vorhabensgebiet befinden sich keine nach § 26 –SächsNatSchG besonders geschützten Biotope.

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung:

Mit der Überbauung der ungenutzten Grünflächen geht ein Verlust nahezu aller Bodenfunktionen einher.

| Ökologische Bodenfunktionen                                                              | Auswirkungen der Flächenversiegelung                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| • Lebensraum für Pflanzen und Tiere                                                      | Totalverlust                                                                             |
| • Grundlage der Produktion von Nahrungsmitteln, Futtermitteln und organischen Rohstoffen | Totalverlust                                                                             |
| • Filter-, Puffer- und Transformationsystem für die Grundwasserbildung und -reinhaltung  | vollversiegelte Flächen – Totalverlust<br>teilversiegelte Flächen – starke Einschränkung |
| • Speicherraum für Nährstoffe und Niederschlagswasser                                    | vollversiegelte Flächen – Totalverlust<br>teilversiegelte Flächen – starke Einschränkung |
| <b>auf den Menschen bezogene Bodenfunktionen</b>                                         |                                                                                          |
| • Lagerstätte                                                                            | keine                                                                                    |
| • Baugrund                                                                               | keine                                                                                    |
| • Archiv der Natur- und Kulturgeschichte                                                 | Totalverlust, mit der Einschränkung, dass Bodendenkmale am Standort nicht vorhanden sind |

Nach Realisierung der geplanten Bebauung wird die nicht überbaute Grundstücksfläche als Vor- und Hausgarten (Zier- und Erholungsgärten) genutzt – aufgrund der zu erwartenden Grundstücksnutzung und Größe ist Grabeland kaum zu erwarten. Für die prognostizierte Flächennutzung ist eine permanente Vegetationsdecke typisch. Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen werden Gehölzpflanzungen (Obstbäume, standortgerecht und einheimische Gehölze) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Damit werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen, permanente Eingriffe in den Bodenkörper mit Störungen der Horizontabfolge unterbleiben.

**Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass die Überbauung von ca. 265 m<sup>2</sup> durch die Nutzungsumwandlung von 706 m<sup>2</sup> ungenutzter Grünfläche in ländlich geprägte Wohngrundstücke mit Pflanzungen von Laubbäumen und Pflanzungen einer Hecke ausgeglichen werden kann.**

Zur besseren Skalierung des Eingriffs wird nachfolgend das Ergebnis der verbalargumentativen Eingriffs-/Ausgleichsbewertung anhand eines Biotopwertverfahrens durchgerechnet.

Die nachfolgende Bilanzierung erfolgte auf der Grundlage der „Handempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen; Stand Mai 2009“. Entsprechend der Kriterien und Vorgaben dieser Handempfehlung erfolgt die Bilanzierung als „Fall A: Betroffenheit von Werten und Funktionen allgemeiner Bedeutung“, womit die Bilanzierung einzig auf der Grundlage der Biotoptypen erfolgt. (vgl. Seite 9 ff. in der Handempfehlung)

Die Darstellung der Bilanzierung in der nachfolgenden Tabelle weicht von der Handempfehlung ab, da die dort gewählte Darstellungsform für das kleine Gebiet zu kompliziert (und nur schwer nachvollziehbar) wäre. Die vereinfachte Darstellungsform hat keinen Einfluss auf das Bilanzierungsergebnis.

Die Handlungsempfehlung wurde aufgrund ihres Umfangs (über 70 Seiten) nicht mit in die vorliegende Arbeit aufgenommen, kann aber aus dem Internet herunter geladen werden:  
[http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/natur/Handlungsempfehlung\\_170709.pdf](http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/natur/Handlungsempfehlung_170709.pdf)

| <b><u>Bestand</u></b>                 | <b>Nr. nach<br/>Arbeitshilfe A1<br/>(soweit<br/>ausgewiesen)</b> | <b>Fläche in m²</b> | <b>Biotopwert</b> | <b>Wertpunkte</b> |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Städtisches Mischgebiet               | 92100                                                            | 706                 | 5                 | 3530              |
| Sonstiger unbefestigter Weg           | -                                                                | -                   | 0                 | 0                 |
| <b>Gesamt</b>                         |                                                                  | <b>706</b>          |                   | <b>3530</b>       |
| <b><u>Planung</u></b>                 |                                                                  |                     |                   |                   |
| Sonstiger unbefestigter Weg           |                                                                  | -                   | 0                 | 0                 |
| Zulässige überbaute Grundstücksfläche |                                                                  | 265                 | 0                 | 0                 |
| Städtisches Mischgebiet               | 92100                                                            | 441                 | 5                 | 2205              |
| Sonstige Hecken                       | 02210                                                            | 50 lfm.*1,3m        | 21                | 1365              |
| Einzelbaum (Obstbaum)                 | 02230                                                            | 2                   | 23                | 46                |
| Einzelbaum (Laubbäume)                | 01710                                                            | 2                   | 20                | 40                |
| <b>Gesamt</b>                         |                                                                  | <b>706</b>          |                   | <b>3656</b>       |

**Der mit der Realisierung der geplanten Bauvorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kann im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden.**

Das Anpflanzen der Obst- bzw. Laubbäume kann bei Bedarf auf dem Ursprungsgrundstück des Antragstellers erfolgen.

## 9. Fotodokumentation – Bestand



Zufahrt Richtung Hainstraße



Öffentlicher Weg



Bereich der geplanten Zufahrt



Baufeld unterhalb Flurstück 1880/80



Baufeld in Blickrichtung Osten



Baumgruppe aus ca. 15 Fichten und Kiefern in verschiedenen Größen auf dem geplanten Baufeld



Baufeld in Richtung Westen

Fotoaufnahme 12.02.20225