



**Ergänzungssatzung  
„Turnhallenweg“**

**Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets\_**

**Anlage 2:  
Begründung**



## Inhaltsverzeichnis

### 1. Allgemeine Angaben

### 2. Angaben zum Plangebiet

- 2.1 Die Lage des Plangebiets
- 2.2 Allgemeines zum Geltungsbereich
- 2.3 Ziele und Zweck der Planung
- 2.4 Erfordernis der Erschließung von Wohnbauflächen
- 2.5 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3. Medienerschließung

- 3.1 Trinkwasserversorgung
- 3.2 Schmutzwasserableitung
- 3.3 Regenwasserableitung
- 3.4 Löschwasser
- 3.5 Stromversorgung
- 3.6 Telekommunikationsnetz
- 3.7 Gasversorgung/ Wärmeversorgung

### 4. Verkehrstechnische Erschließung

### 5. Umweltschutz

- 5.1 Abfallentsorgung
- 5.2 Immissionsschutz
- 5.3 Archäologie
- 5.4 Altlasten

### 6. Inhalt der Ergänzungssatzung

- 6.1 Teile des Planes
- 6.2 Baugestalterische Zielsetzung
- 6.3 Landschaftsgestalterische Maßnahmen



## 1. Allgemeine Angaben

Vorhabenträger:	Gemeinde Börnichen Verwaltungsverband Wildenstein Chemnitzer Straße 41 09579 Grünhainichen
Planung:	Gauser DE Mandy Gauser Stollberger Str. 25 09380 Thalheim
Verfahrenshinweis:	§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Ergänzungssatzung
Stand:	Entwurf zur Billigung im Gemeinderat und zum Satzungsbeschluss August 2022
Rechtsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 / zuletzt geändert 20.07.2022  Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 / zuletzt geändert 14.06.2021  Planzeichenverordnung (PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 / zuletzt geändert 14.06.2021  Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 / zuletzt geändert 03.12.2020  Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11.05.2016 / zuletzt geändert 01.06.2022  Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (1. BImSchV) in der Fassung vom 31.05.2017 / zuletzt geändert 12.01.2021



## 2. Angaben zum Plangebiet

### 2.1 Die Lage des Plangebiets

#### Allgemein:

Gemeinde: Börnichen  
Ortsteil: Börnichen  
Landkreis: Erzgebirgskreis  
Land: Freistaat Sachsen

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Börnichen, östlich der S223. Die Lage ist aus der folgenden Karte ersichtlich:

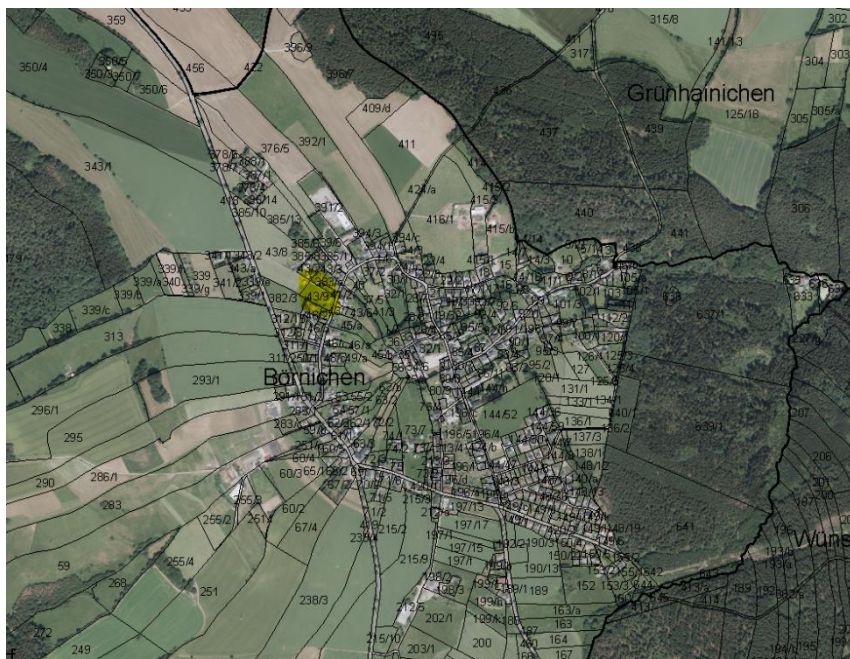


Abbildung 1:  
Auszug Google Maps mit Markierung



Lage im Raum:

Die Gemeinde Börnichen befindet sich im nordöstlichen Bereich des Landkreises Erzgebirgskreis, südöstlich der Stadt Chemnitz. Börnichen gehört dem Verwaltungsverband Wildenstein an.

Die Zugehörigkeit zum Landkreis Erzgebirgskreis besteht gemäß dem Kreisneugliederungsgesetz im Freistaat Sachsen seit dem 1. August 2008.

Börnichen ist über die Bundesstraßen B101 und die Kreisstraße S 223 in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle zur BAB A4 befindet sich in ca. 25 km Entfernung in Frankenberg.

Die Gemeinde Börnichen ist mit der Buslinie 231 in das regionale Netz des RVE eingebunden.

Benachbarte Städte und Gemeinden von Börnichen:

Gemeinde Großolbersdorf	im Südwesten
Gemeinde Hilmersdorf	im Süden
Stadt Pockau-Lengefeld	im Osten
Gemeinde Grünhainichen	im Nordosten
Gemeinde Waldkirchen	im Nordwesten
Gemeinde Krumhermsdorf	im Westen
Gemeinde Hohndorf	im Westen



## 2.2 Allgemeines zum Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Erzgebirges, im Übergang zum sich direkt anschließendem Erzgebirgsvorland. Das Gebiet zählt naturräumlich zu den Mittelgebirgen des Sächsischen Berglandes und ist Teil der Mittelgebirgsschwelle.

Die naturräumlich bestimmenden Merkmale sind das aufsteigende Relief der Pleistozänplatten. Die Böden bestehen aus von Staunässe beeinflussten Bergsandlehmen bis Berglehmen auf Gneis, Glimmerschiefer oder Granit.

Diese Bodenarten sind nicht geeignet, als sogenannte schutzbedürftige Bereiche, d.h. als Boden mit besonderer Bedeutung ausgewiesen zu werden.

Die Böden dieser Berg und Hügellandschaften bestehen größtenteils aus Pseudogley – Braunerden mit hohem Anteil an Magmatiten und Metamorphiten.

### Standort des Plangebiets:

Das Plangebiet befindet sich im ungeplanten Außenbereich innerhalb einer im FNP festgesetzten Wohnfläche und wird wie folgt umgrenzt:

In nördlicher Richtung: grenzen zwei Einfamilienwohnhäuser als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortes.

In östlicher Richtung: grenzt er im Zusammenhang bebaute Ort.

In südlicher Richtung: grenzen zwei Einfamilienwohnhäuser als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortes

In westlicher Richtung: grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

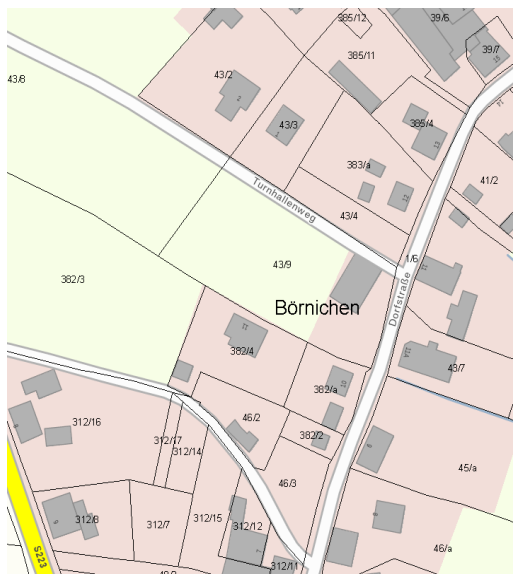


Abbildung 2:  
Auszug Raumplanungsinformationssystem des Freistaats Sachsen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3000m<sup>2</sup> und umschließt das Flurstück 43/9 teilweise.



### 2.3 Ziele und Zweck der Planung

Ziel der Ergänzungssatzung ist es, Baurecht für eine dem dörflichen Charakter entsprechenden Wohnbebauung mit 2 Einfamilien- oder Doppelhäusern auf den bisher als Grünland genutzten Grundstücken im Bereich einer nördlich, östlich und südlich vorhandenen Bebauung zu schaffen. Die Gemeinde Börnichen plant, eine am westlichen Ortsrand für die Ortslage abrundende Wohnbebauung zu entwickeln. Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist bereits eine dörfliche Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern geprägt.

Der Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung „Turnhallenweg“ erfolgte in der Sitzung des Gemeinderats vom 15.11.2021.

Das im Plangebiet liegende Grundstück befinden sich in Familienbesitz und soll nun dem dauerhaften Wohnen junger Familien dienen. Ebenso ist die Errichtung eine Physiotherapie geplant, welche das gesundheitliche Angebot des Ortes bereichert.

Im Plangebiet wird sich analog der umgebenden Bebauung ein Wohngebiet entwickeln.

Die Weiterentwicklung der Siedlungen soll bei der kommunalen Planung nach dem Ziel G. 2.6.11 des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge verstärkt nach kinder- und familienfreundlichen Kriterien erfolgen, aber auch den wachsenden Anteil alter Menschen hinreichend berücksichtigen.

Der Standort des ausgewiesenen Plangebiets befindet sich in unmittelbarer Nähe verschiedenster Versorgungseinrichtungen. So befinden sich u.a. eine Einkaufsmöglichkeit für Lebensmittel, Anbindestellen des ÖPNV, die Kirche mit Gemeindezentrum, eine Postfiliale, Vereine und mehrere Gasthäuser in fußläufiger Entfernung. Ebenso befindet sich die Kindertagesstätte in weniger als 1 km Entfernung.

### 2.4 Erfordernis der Erschließung von Wohnbauflächen

Die geplante Ausweisung von 0,3 ha wird als maßvoll und verträglich gesehen, da im Gemeindegebiet nicht ausreichend Fläche für Wohnnutzung vorhanden ist und nur eine minimale Neuausweisung vorgenommen wird.



Der Pro-Kopf-Verbrauch von Wohnraum steigt im ländlichen Bereich weiterhin. Die tatsächlich genutzte Wohnfläche nahm lt. Umweltbundesamt in Deutschland zwischen 2000 und 2014 um 13,9 % zu und stieg damit deutlich stärker als die Zahl der Wohnungen. Gründe liegen vor allem in der zunehmenden Zahl der Single-Haushalte und dem Anstieg der Wohnfläche mit zunehmendem Alter. Die erforderlichen Flächen für Wohnraum von Familien kann im Bestand nicht abgesichert werden. Um einem Abwandern von Familien und somit insbesondere jungem und hochqualifiziertem Fachpersonal in umliegende Gemeinden entgegen zu wirken, ist die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Gemeindegebiet unumgänglich.

Entgegen dem Trend der rückläufigen sächsischen Bevölkerungsentwicklung hat die Gemeinde Börnichen seit 2011 einen Bevölkerungszuwachs von 4,7 % zu verzeichnen. Um an diesem Trend festzuhalten bedarf es der Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum.

In der Gemeinde Börnichen besteht signifikant kein Leerstand an Mietwohnungen. Ebenso ist das Angebot an vorhandener, auch sanierungswürdiger Altbebauung bis auf Einzelstandorte realistisch nicht vorhanden. Familien suchen neue, größere Mietwohnungen oder ausbaufähige Gebäude bzw. Bauland.

In Börnichen besteht ein großer Bedarf an Wohnbauflächen. Im neu ausgewiesenen Wohnbaugelände "Am Bornwald" sind bereits 11 von 15 Parzellen belegt. Für die im weiteren Innenbereich liegenden Flächen besteht gegenwärtig keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Trotz des Erfordernisses nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden nach § 1 a Abs. 2 BauGB und dem Vorrang der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 benötigt die Gemeinde Wohnbauflächen zur Siedlungsentwicklung.

Erschlossenes Bauland ist ausgenutzt. Im Gemeindegebiet gibt es keine kurzfristig verfügbaren Flächenreserven. Es gibt zwar in der Gemeinde in den Bauflächen unbebaute Grundstücke, sogenannte Baulücken. Der Gemeinde ist es jedoch nicht möglich, durch rechtliche oder finanzielle Steuerungen eine Bebauung herbeizuführen. Diese Flächen stehen ggf. erst nach einem Generationswechsel als Bauland zur Verfügung, also nach 2030. Bis dahin kann und darf die Entwicklung der Gemeinde nicht gebremst werden.

Die Wohnfläche pro Einwohner befindet sich in einer ständigen Entwicklung. 2013 betrug die Wohnfläche in Sachsen pro Haushalt ca. 78 m<sup>2</sup>. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 91,9 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Haushalt. (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grundvermögen und Wohnsituation privater Haushalte im Freistaat Sachsen, Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2013) Da der Bundesdurchschnitt der Wohnungsgröße noch nicht erreicht ist, wird der Zuwachs in Sachsen an Wohnfläche pro Einwohner weiter zunehmen. Der Trend geht also zu größeren Wohnraum.

Laut der 7. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnungen für den Freistaat Sachsen bis 2035, welche erstmals Daten für Gemeinden unter 5000 Einwohnern enthalten, entwickelt sich die Bevölkerungszahl in Börnichen rückläufig. Dennoch ist in der Gemeinde Börnichen davon auszugehen, dass die vorhandene Wohnfläche zukünftig von weniger Haushalten genutzt wird. Freiwerdende Wohnungen werden zu größeren Einheiten zusammengefasst bzw. ein 2-Personen Haushalt verbleibt in den entsprechend großen Wohnungen bei Auszug der Kinder. Somit ist auch in den nächsten 10 – 15 Jahren kein freiwerdender Wohnraum in ausreichender Menge zu erwarten.

Ziel Landesentwicklungsplanes 2013 des Freistaats Sachsen ist es die dörfliche Entwicklung so zu gestalten, dass die Strukturen lebensfähig gehalten werden. Mit attraktiven weichen Standortfaktoren, wie Wohn- und Umweltqualität, soll die Lebensqualität im ländlichen Raum nicht nur gehalten, sondern auch verbessert werden.



## 2.5 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Vorbereitung einer geordneten Erschließung des Geländes sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Ein- und Zweifamilienhäusern durch die Aufstellung dieser Ergänzungssatzung zu schaffen.

Das Ziel des Landesentwicklungsplanes 2013 "Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen neue Bauflächen vorrangig in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, die neben der Erschließung über die sonstigen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ganz oder teilweise verfügen.

Die geplante Fläche wird sich als Wohnfläche entwickeln.

## 3. Medienschließung

### 3.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss der Wasserversorgung erfolgt durch die Erzgebirge Trinkwasser GmbH „ETW“ von der Dorfstraße aus.

Der Trinkwasseranschluss durch den Versorger wird angefragt.

### 3.2 Schmutzwasserableitung

Abwasserentsorgungsanlagen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Aufbau einer öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlage ist nicht geplant. Die notwendigen Fragen zur Abwasserableitung Schmutzwasser und Regenwasser sind grundstücksbezogen mit der Unteren Wasserbehörde LRA Erzgebirgskreis geklärt werden. Die Einbindung in den öffentlichen Kanal erfolgt in der Dorfstraße. Versorgungsträger ist der Zweckverband kommunale Abwasserentsorgung mittleres Erzgebirgsvorland „ZWA“.

Die Abwasserableitung wird beim Versorger angefragt.

### 3.3 Regenwasserableitung

Versorgungsträger ist der Zweckverband kommunale Abwasserentsorgung mittleres Erzgebirgsvorland „ZWA“.

Die Regenwasserableitung wird angefragt.

Das auf den neu befestigten Flächen (wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung) anfallende Niederschlagswasser ist zu nutzen und durch geeignete Maßnahmen zurück zu halten, andernfalls flächenhaft zu versickern.



Erlauben die hydrogeologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Niederschlagswasser, sind die Hinweise und Bestimmungen der Abwassertechnischen Vereinigung zu beachten. Darüber hinaus ist eine möglichst hohe Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ein wichtiger Bestandteil zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushalts.



### 3.4 Löschwasser

Zur Sicherung des erforderlichen Löschwasserbedarfs ist eine Zyste mit dem Fassungsvermögen von 115 m<sup>3</sup> in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Eine Abstimmung erfolgt im weiteren Verfahren mit der zuständigen Brandschutzbehörde.

Erforderlich: 48,00 m<sup>3</sup> / h

### 3.5 Stromversorgung

Der Anschluss der Stromversorgung erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH von der Dorfstraße aus.

Die Stromversorgung durch den Versorgungsträger gilt somit als gesichert.

### 3.6 Telekommunikationsnetz

Für das Plangebiet erfolgt ein Neuanschluss.

### 3.7 Gasversorgung/ Wärmeversorgung

Der Anschluss der Gasversorgung erfolgt durch die eins energie in sachsen GmbH & Co. KG von der Dorfstraße aus.

Die Gasversorgung durch den Versorgungsträger wird angefragt.

Alternative Energiequellen, wie Heizöl, Flüssiggas, Elektroenergie, Sonnenenergie u. dgl. sind zugelassen. Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe, wie Kohle, Koks, Holz u. dgl. zur Wärmeabgewinnung ist ebenfalls möglich, wenn durch den Einsatz moderner Verbrennungs- und Filteranlagen gesichert wird, dass die entstehenden Abgase zu keiner Belastung der Luft mit Schadstoffen oder Schmutzpartikeln führen.



#### 4. Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet wird durch den Turnhallenweg erschlossen. Eine nach § 3 Abs. 2 Pkt. 4a StrG öffentliche Widmung wird im weiteren Planverlauf angetrebt.



## 5. Umweltschutz

### 5.1 Abfallentsorgung

Von jedem Verursacher ist sicherzustellen, dass seine entstehenden Abfälle nach den Regelungen des Abfallgesetzes aufgearbeitet oder als sortierter Müll deponiert werden. Dementsprechend sind Standplätze auf den Grundstücken vorzusehen. Für Hausmüll und hausähnlichen Gewerbemüll liegt die Zuständigkeit und Koordinierung bei der Unteren Abfallbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis. Für die Entsorgung von Sondermüll ist jeder Erzeuger eigenverantwortlich. Die Entsorgung ist in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde festzulegen.

### 5.2 Immissionsschutz

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden auf tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) festgesetzt. Somit gilt für den Beurteilungspegel der Richtwert eines allgemeinen Wohngebietes.

### 5.3 Archäologie

Kulturdenkmäler im Plangebiet sind nicht bekannt, können jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Das Landesamt für Archäologie ist mindestens 3 Wochen vor Baubeginn über die geplanten arbeiten zu informieren. Beim Auffinden von Bodenfunden sind diese nach § 20 SächDSchG meldepflichtig.

### 5.4 Altlasten

Es ist davon auszugehen, dass die Flächen des Plangebietes auf Grund der ursprünglichen Nutzung keine schwerwiegenden Bodenverunreinigungen aufweisen.

Von der geplanten Erschließungsfläche gehen keine Umweltgefährdungen aus. Ein Handlungsbedarf zur Bodensanierung besteht nicht. Beim Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen bzw. bei Verdacht auf Altlasten besteht gemäß §10 Abs. 2 Sächs. Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes unverzügliche Meldepflicht bei der zuständigen Behörde.



## 6. Inhalt der Ergänzungssatzung

### 6.1 Teile des Planes

Satzungstext  
Anlage 1: Plan, M 1:1000  
Anlage 2: Begründung

### 6.2 Baugestalterische Zielsetzung

Die geplante Fläche des Allgemeinen Wohngebietes befindet sich auf einem leicht hängigen Gelände angrenzend an die Ortslage Börnichen, westlich der Dorfstraße. Funktion und Gestaltung der Bebauung werden dem Gelände und der Umgebung angepasst.

Baukörperlich sind diese Vorgaben in einer offenen, überwiegend I bis II-geschossigen Bebauung zu realisieren. Die Höhenabstufung der bestehenden Bebauung setzt sich somit im Plangebiet fort und folgt dem natürlichen Geländeverlauf.

Um genügend Freiräume für eine anspruchsvolle architektonische Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen, werden für die Fassadenausbildungen sowie für Materialanwendungen keine Festsetzungen getroffen.

Zur Dacheindeckung sind für die Region typische Materialien, Naturschiefer oder ähnlich dunkel gefärbte Eindeckungen zu verwenden. Bei untergeordneten Anbauten an das Haupthaus sind auch andere Materialien zulässig.

Die Fassaden- und Dachgestaltungen ermöglichen die Entwicklung eines harmonischen Gesamtbildes in Anlehnung an die im Erzgebirgsraum vorherrschende Farb- und Materialpalette.

Die regionalen Besonderheiten der historisch gewachsenen Siedlungslandschaft und die baukulturelle Identität der Siedlungen wie die erzgebirgischen Dachlandschaften können so nach dem Ziel G. 2.6.14 des Regionalplans Chemnitz Erzgebirge in ihrer Eigenart erhalten werden.

Grelle und blendende Fassadentöne sind zu vermeiden. Dach- und Fassadenbegrünungen sind in vertretbarem Umfang gewünscht.

Mit Rücksicht auf den nahen Ortskern sind sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht unzulässig. Der § 33 der StVO ist bindend zu beachten um Verkehrsbeeinträchtigungen jeglicher Art zu verhindern.

### 6.5 Landschaftsgestalterische Maßnahmen

Der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge verfolgt mit dem Punkt G. 2.6.5 das Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Im Rahmen der allgemeinen Siedlungsentwicklung der Region in Anwendung von § 1a Abs. 1 BauGB sowie unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung und des Nachhaltigkeitsgebots sollen Flächen sparende Bauformen bevorzugt werden.

Zur Kompensation des Vorhabens wurden die folgenden grünordnerischen Maßnahmen erarbeitet:

GM 1.1: Für jeweils angefangene 100m<sup>2</sup> nicht Grundstücksfläche ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum gem. Pflanzliste in der Mindestqualität 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene, erhaltene Großbäume



können angerechnet werden. Bei Verwendung von Obstgehölzen ist darauf zu achten, dass alte Obstsorten zum Einsatz kommen.

-oder-

GM 1.2: Für jeweils angefangene 50m<sup>2</sup> nicht überbaubare Fläche sind zwei Stück standortgerechte einheimische Laubsträucher in der Mindestqualität 3x verpflanzt, Höhe 100-150cm in einen festgelegten Pflanzstreifen an der westlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene, erhaltene Solitärsträucher können angerechnet werden. Fruchttragenden Gehölzen ist dabei der Vorzug zu geben.

GM 2: Der Vorhabenträger hat dafür Sorge zu tragen, dass die gepflanzten Gehölze anwachsen, Ausfälle sind zu ergänzen. Weiterhin ist für eine regelmäßige Pflege und den dauerhaften Erhalt der gepflanzten Gehölze zu sorgen. Für die Ersatzpflanzungen sind ausschließlich gebietsheimische Gehölzarten zu verwenden. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen hat spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode, nach Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens bzw. der einzelnen Bauvorhaben, zu erfolgen.

GM 3: Bei der Gestaltung der Hausgärten ist auf eine möglichst große Vielfalt an einheimischen Pflanzen zu achten. Aufgrund ihrer Schadwirkung als Zwischenwirt des Birnengitterrostes und vor dem Hintergrund der dörflichen, mit Obstgehölzen bestandenen Umgebung, ist das Anpflanzen von Wacholder (Juniperus) nicht gestattet.

GM 4: Zur Minimierung der Verluste der Funktionen des Schutzgutes Boden und Wasser sind Flächenbefestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.