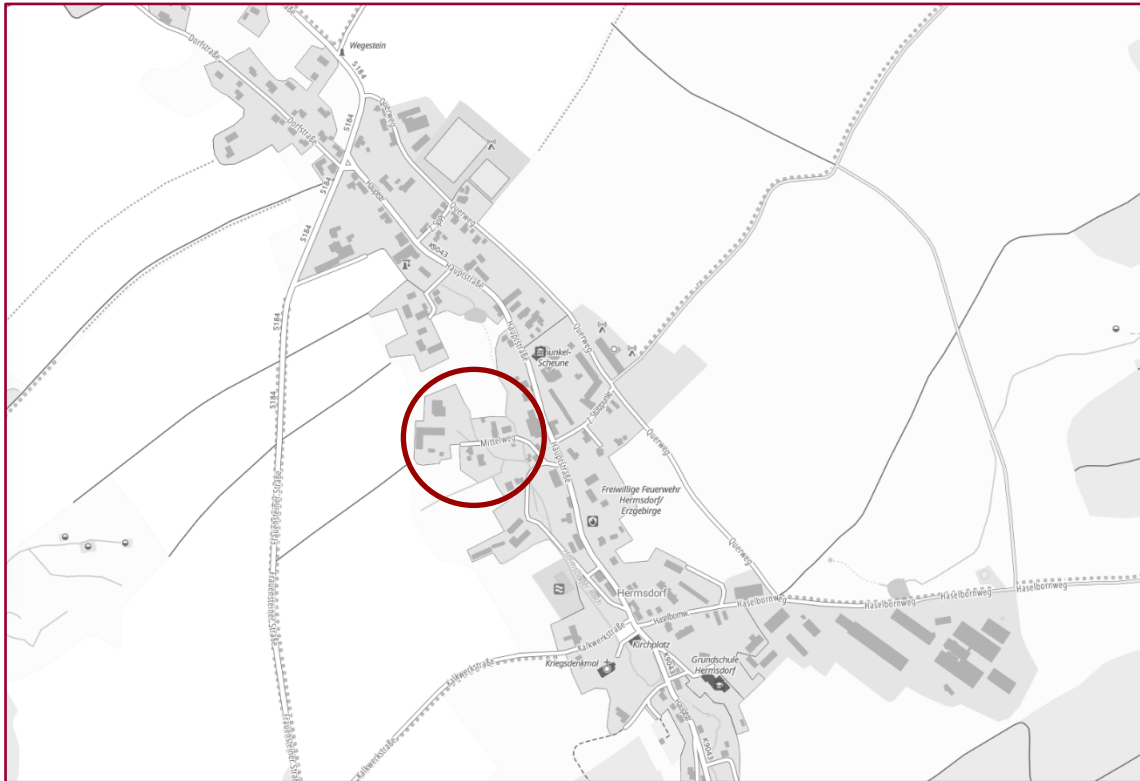


# GEMEINDE HERMSDORF/ERZGEBIRGE



**Ergänzungssatzung**  
**„Mittelweg Hermisdorf/E.“**  
gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB

**BEGRÜNDUNG**  
**Entwurf**  
Fassung vom 13.03.2026



## Inhalt

|           |                                                             |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>GRUNDLAGEN</b>                                           | <b>3</b>  |
| 1.1       | Allgemeines                                                 | 3         |
| 1.2       | Planungserfordernis und Planungsziele                       | 3         |
| 1.3       | Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung | 3         |
| <b>2</b>  | <b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>                              | <b>4</b>  |
| 2.1       | Landesentwicklungsplan                                      | 4         |
| 2.2       | Regionalplan                                                | 4         |
| 2.3       | Flächennutzungsplan                                         | 5         |
| <b>3</b>  | <b>PLANVERFAHREN / RECHTSLAGE</b>                           | <b>5</b>  |
| <b>4</b>  | <b>GELTUNGSBEREICH UND UMGEBUNG</b>                         | <b>5</b>  |
| <b>5</b>  | <b>ERSCHLIESSUNG</b>                                        | <b>6</b>  |
| 5.1       | Verkehrerschließung                                         | 6         |
| 5.2       | Stadttechnische Erschließung                                | 6         |
| <b>6</b>  | <b>UMWELTBELANGE</b>                                        | <b>7</b>  |
| 6.1       | Grünordnung                                                 | 7         |
| 6.2       | Artenschutz                                                 | 8         |
| 6.3       | Gewässer                                                    | 9         |
| <b>7</b>  | <b>INHALT DER SATZUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>  | <b>9</b>  |
| 7.1       | Geltungsbereich                                             | 9         |
| 7.2       | Weitere Festsetzungen                                       | 9         |
| 7.3       | Naturschutzrechtliche Regelungen                            | 9         |
| 7.4       | Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen                        | 10        |
| <b>8</b>  | <b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)</b>         | <b>10</b> |
| 8.1       | Trinkwasserschutzgebiet                                     | 10        |
| 8.2       | Hochwasserentstehungsgebiet                                 | 10        |
| 8.3       | Naturschutzrecht                                            | 10        |
| <b>9</b>  | <b>HINWEISE</b>                                             | <b>10</b> |
| <b>10</b> | <b>QUELLEN / GUTACHTEN</b>                                  | <b>11</b> |



## **1 GRUNDLAGEN**

### **1.1 Allgemeines**

Die Gemeinde Hermsdorf/Erzgebirge liegt am Kamm des Osterzgebirges im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge rund 35 km südlich der Landeshauptstadt Dresden und nahe der tschechischen Grenze. Die Gemeinde besteht aus drei Ortsteilen - Hermsdorf, Seyde und Neuhermsdorf und ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Altenberg. Am 31.10.2025 hatte die Gemeinde 716 Einwohner/Einwohnerinnen<sup>1</sup>.

Der Ortsteil Hermsdorf entspringt aus einer fränkischen Siedlung, die um 1300 aufgrund des Holzreichtums entstand. Gelegen auf 650 bis 805 Metern über NHN, zwischen den Quellgebieten der Wilden Weißeritz und der Gimmlitz, ist Hermsdorf geprägt von Forst- und Landwirtschaft sowie Bergbau. Das langgestreckte Waldhufendorf, wie es typisch in Rodungsgebieten im Erzgebirge vorkommt, zeichnet sich durch gleichmäßig streifenförmige Grundstücke ausgehend vom Dorfbach aus.

Die Berggemeinde Hermsdorf/Erzgebirge gilt als beliebter Erholungsort und Winterurlaubsgebiet. Mit zahlreichen Wander- und Radwegen, wie zum Beispiel dem internationalen Bergwanderweg Eisenach-Budapest, verfügt die Ortschaft über ein attraktives Umland. Im Winter zieht die Bahndammloipe und der längste Skischlepplift des Osterzgebirges Skifahrer und Langläufer nach Hermsdorf.<sup>2</sup>

### **1.2 Planungserfordernis und Planungsziele**

Die Gemeinde Hermsdorf/Erzgebirge plant die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die bestehende Bebauung am nördlichen Abzweig des Mittelweges im Ortsteil Hermsdorf. Generell sind alle Flächen, die über die straßenbegleitende Bebauung entlang der Hauptstraße hinausgehen, derzeit planungsrechtlich überwiegend als Außenbereich nach § 35 BauGB eingestuft. Mit Aufstellung der Ergänzungssatzung wird nach erfolgreichem Abschluss des Planverfahrens die bestehende Bebauung am nördlichen Abzweig des Mittelweges bis zur straßenbegleitenden Bebauung an der Hauptstraße (K 9043) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die straßenbegleitende Bebauung beidseits des nördlichen Abschnittes des Mittelweges und ermöglicht eine angemessene Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung. Im Geltungsbereich besteht dann die Voraussetzung zur Erteilung von Baugenehmigungen nach § 34 BauGB.

Die Zielstellung der Gemeinde Hermsdorf/Erzgebirge, bei der Entwicklung von Wohnbauflächen vorrangig auf innerörtliche und bereits erschlossene Standorte zurückzugreifen, wird eingehalten, da es sich hier am Mittelweg um bereits erschlossene Flächen handelt.

Vorrangige Planungsziele sind die Sicherung der Einfügung der ergänzend zulässigen Bebauung in die Baustrukturen der Umgebung, eine Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß und der Erhalt wertvoller Grünstrukturen.

### **1.3 Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung**

Für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 BauGB Voraussetzung, dass:

- die geplante Bebauung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) vorliegen.

Die geplante Einbeziehung des Satzungsgebietes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da das Satzungsgebiet bereits vorhandene Wohnbebauung umfasst und über den Mittelweg öffentlich erschlossen ist.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete

<sup>1</sup> Statistisches Landesamt Sachsen (2026): Bevölkerung des Freistaates Sachsen jeweils am Monatsende ausgewählter Berichtsmonate nach Gemeinden, Stand: 31.10.2025

<sup>2</sup> Internetauftritt der Gemeinde Hermsdorf/Erzgebirge, Abruf 04/2025



im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) liegen nicht vor.

## **2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

### **2.1 Landesentwicklungsplan**

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013<sup>3</sup> wird die Gemeinde Hermsdorf/Erzgebirge dem ländlichen Raum zugeordnet. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die im verdichteten Bereich des ländlichen Raumes gelegene Stadt Dippoldiswalde. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Dresden.

Der ländliche Raum weist im Vergleich zu den Verdichtungsräumen eine dünnere Besiedelung und geringere bauliche Verdichtung auf. Der ländliche Raum mit seinen Teilräumen ist als eigenständiger Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum mit seinen historisch gewachsenen Strukturen nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung zur Ermöglichung von ergänzender Wohnbebauung geringen Umfangs in bereits erschlossener Lage ist mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes vereinbar.

### **2.2 Regionalplan**

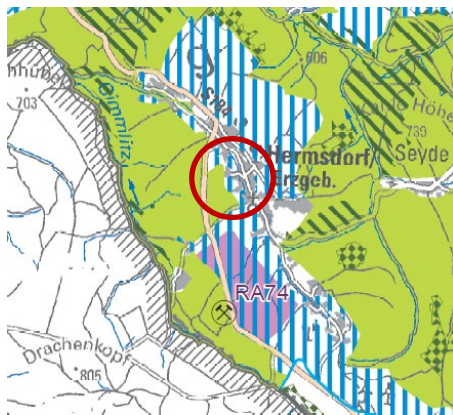
Nach den Zielvorstellungen des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020<sup>4</sup> verfügt die Gemeinde über keine zentrale Funktion.

Folgende relevante Ausweisungen bzw. Aussagen werden für das Satzungsgebiet bzw. die nähere Umgebung getroffen:

- teilweise Vorranggebiet Wasserversorgung (Kap. 5.2)
- Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz (Kap. 4.1.1)
- Siedlungstypische Ortsrandlage mit Sichtbereich und Sichtpunkt zum Ortsrand im Bereich der Kirche (Kap. 4.1.2)

Nachrichtliche Übernahmen aus anderen gesetzlichen Quellen:

- Hochwasserentstehungsgebiet (Landesdirektion Sachsen)



Auszug aus der Karte 02 - Raumnutzung Regionalplan Oberes Elbtal Oberes Erzgebirge

Die Vorranggebiete Wasserversorgung dienen dem Schutz von Trinkwassertalsperren und sind unter anderem bei der Versickerung von Niederschlagswasser zu beachten.

Die Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz bilden das Grundgerüst des regionalen ökologischen Verbundsystems. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 'Oberes Osterzgebirge'. Aufgrund der Lage im Satzungsgebiet kommt dem Schutz des Biotops 'Erlenbruchwald' auf dem westlichen Teil des Flurstücks 50/15 besondere Bedeutung zu.

Die siedlungstypische Ortslage um die Kirche wird durch die Satzung nicht beeinträchtigt.

Die geplante Entwicklung widerspricht den Zielen des Regionalplanes nicht.

<sup>3</sup> Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), wirksam seit 30.08.2013

<sup>4</sup> Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020



Aufgrund des Urteils des Oberverwaltungsgerichtes Bautzen zur Unwirksamkeit der Kapitel 4 (Freiraumentwicklung) und 5.2 (Wasserversorgung) des Regionalplans 2020 besitzen die regionalplanerischen Festlegungen mit Bezug zu Freiraum und Wasser jedoch aktuell keine Rechtskraft.

## **2.3 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Hermsdorf/Erzgebirge verfügt derzeit über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. In der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Altenberg mit der Gemeinde Hermsdorf/Erzgebirge wird seit 2024 ein Flächennutzungsplan erarbeitet. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Altenberg in der Fassung vom 01.09.2025 wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Altenberg am 23.09.2025 und des Gemeinschaftsausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Altenberg am 30.09.2025 gebilligt. Der Vorentwurf hat vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025 öffentlich ausgelegen. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans ist der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als gemischte Baufläche dargestellt.<sup>5</sup> Dies entspricht dem Planungsziel der Ergänzungssatzung.

## **3 PLANVERFAHREN / RECHTSLAGE**

Die derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB eingestufte Fläche des Plangebietes soll über eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die Ergänzungssatzung dient der planungsrechtlichen Erweiterung des Innenbereiches. Somit obliegen jeder grundstücksbezogenen Objektplanung die Einhaltung der innerhalb der vorliegenden Ergänzungssatzung getroffenen Festsetzungen sowie der Nachweis einer gesicherten Erschließung.

Das Aufstellungsverfahren für eine Ergänzungssatzung ist nach § 34 Abs. 6 BauGB an das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB ohne frühzeitige Beteiligung angelehnt. Die Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB sowie § 9 Abs. 1a BauGB werden jedoch bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung beachtet. Der Gemeinderat von Hermsdorf/Erzgebirge hat in seiner Sitzung am **13. Mai 2025** die Aufstellung der Ergänzungssatzung ‚Mittelweg Hermsdorf/E.‘ beschlossen.

Nach Fassung des Entwurfsbilligungs- und Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat erfolgt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und parallel die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens und Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt der Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen und – vorbehaltlich nicht abwägbarer Belange – der Satzungsbeschluss; mit dessen Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

## **4 GELTUNGSBEREICH UND UMGEBUNG**

Das Plangebiet befindet sich rund 500 m nordwestlich des Ortskerns von Hermsdorf/Erzgebirge. Ausgehend von der bestehenden Siedlungsstruktur befindet sich das Plangebiet westlich der Hauptstraße (K 9043) der Gemeinde, an der Seitenstraße Mittelweg. Auf der Fläche befindet sich überwiegend bestehende Wohnbebauung in Wohnhäusern bzw. Hofanlagen.

Das Plangebiet grenzt im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Landschaftsschutzgebiet ‚Oberes Osterzgebirge‘ liegen. Nördlich und südlich der Fläche befinden sich Grünflächen, welche die benachbarten Hofanlagen abgrenzen. Östlich entlang der Hauptstraße gliedert sich bestehende lockere Siedlungsbebauung, die überwiegend aus zwei- bis dreigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern besteht.

Der Geltungsbereich der Satzung wird begrenzt:

- im Norden durch die Teilflächen der Flurstücke 40/3, 47/1, 49/3, 49/8, 50/14 und 50/15 der Gemarkung Hermsdorf/E.,
- im Osten durch die Teilflächen der Flurstücke 40/c und 47/1 sowie der Teilfläche des Flurstücks ‚Mittelweg‘ 849/31 der Gemarkung Hermsdorf/E.,
- im Süden durch die Teilflächen der Flurstücke 47/a, 47/g, 49/5, 49/9, 50/8, 50/12 und 50/17 sowie durch die Flurstücke 47/h und 49/6 der Gemarkung Hermsdorf/E.,
- und Westen durch die Teilflächen der Flurstücke 49/8 und 49/9 der Gemarkung Hermsdorf/E.

---

5 Verwaltungsgemeinschaft Altenberg (2025): Flächennutzungsplan, bearb. Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG



Die Abgrenzung der in den Innenbereich einzubeziehenden Fläche der Ergänzungssatzung umfasst die Flurstücke 50/2, 50/7, 50/9, 50/10, 50/11, 50/13, 50/16 und 50/18 sowie die Teilflächen der Flurstücke 40/c, 47/a, 47/1, 49/3, 49/5, 49/8, 49/9, 50/8, 50/12, 50/15, 50/17 und 849/31 der Gemarkung Hermsdorf/Erzgebirge und damit ca. 1,2 ha.

## **5 ERSCHLIESSUNG**

### **5.1 Verkehrserschließung**

#### Straßenverkehr

Die Verkehrserschließung des Satzungsgebietes erfolgt über den unmittelbar angrenzenden und teilweise im Plangebiet befindlichen öffentlich gewidmeten Mittelweg, der nach Westen von der Hauptstraße (K 9043) abzweigt.

Eine ausreichende Anfahrtsmöglichkeit für die Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge ist durch die direkte Lage an der Hauptstraße (K 9043) und die ausreichende Breite des Mittelweges gewährleistet.

Die Erschließung, der nicht unmittelbar am Mittelweg, Flurstück Nr. 50/16, gelegenen westlichen Flurstücke 49/3 und 49/9 ist über im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) gesichert.

#### Ruhender Verkehr

Für die Neubebauung sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung auf den zugehörigen Grundstücken nachzuweisen.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Das Satzungsgebiet ist an das Regionalbusnetz der Sächsischen Schweiz-Osterzgebirge GmbH (RVSOE) angeschlossen. In ca. 450 m Entfernung befindet sich südöstlich des Plangebietes die Haltestelle ‚Kirchplatz 1, Hermsdorf/Erzgebirge‘ des Verkehrsverbund Oberelbe. Hier verkehren die Linien 373 (Kurort Altenberg – Rehefeld – Hermsdorf – Hartmannsdorf – Frauenstein) und 378 (Schmiedeberg – Hennersdorf – Schönfeld – Hermsdorf). Über einen Umstieg in Obercarsdorf ist eine Busanbindung nach Dippoldiswalde und Dresden erreichbar.

In ca. 10 km Entfernung in östlicher Richtung befindet sich der Haltepunkt ‚Kurort Altenberg‘ der Deutschen Bahn. Dort erreicht man die Regionalverbindung des RB 72 (Heidenau – Glashütte – Kurort Altenberg) und RE19 (Dresden – Heidenau – Kurort Altenberg).

#### Fuß- und Radverkehr

Der Mittelweg ist eine Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg. Die Hauptstraße (K 9043) verfügt nicht über Gehwege.

Separate Radverkehrsanlagen sind nicht vorhanden, so dass der Radverkehr die Fahrbahn nutzt.

### **5.2 Stadttechnische Erschließung**

Da in dem Bereich des Mittelweges bereits Wohnbebauung vorhanden ist, wird davon ausgegangen, dass das Satzungsgebiet an die vorhandenen Netze angebunden werden kann.

Leitungsbestand außerhalb der Straßenfläche des Mittelweges ist, mit Ausnahme von Hausanschlüssen, derzeit nicht bekannt. Bezüglich der einzelnen Medien werden nachfolgende Ausführungen nach dem Beteiligungsverfahren zu Bestand und gegebenenfalls erforderlichen Planungen ergänzt.

#### Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung in der Gemeinde Hermsdorf/Erzgebirge erfolgt über private Brunnenanlagen, es gibt keine zentrale Trinkwasserversorgung.

#### Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf beträgt nach DVGW W405 für Dorfgebiete 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden. Die Löschwasserversorgung kann über drei in der Umgebung von 500 m (vom westlichen Ende des Mittelweges) vorhandenen Teiche bzw. Wasserstellen erfolgen - ‚Schmidts‘ Teich im Norden, ‚Schirokis‘ Teich und das Bad im Süden.

#### Schmutzwasserentsorgung

Im Mittelweg ist ein öffentlicher Abwasserkanal vorhanden (Wasserzweckverband Freiberg).

Da das Satzungsgebiet innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes der Talsperren Klingenberg



und Lehmühle liegt, ist zur Errichtung und Betrieb eines häuslichen Anschlusskanals an die öffentliche Schmutzwasserleitung eine wasserrechtliche Genehmigung sowie Befreiung der in den Schutzzonen enthaltenen Verbote erforderlich.<sup>6</sup> Nach Aussage des zuständigen Wasserzweckverbandes Freiberg kann die Erschließung unter Annahme ortsüblicher Verbrauchermengen grundsätzlich sichergestellt werden. Von dem Träger des Vorhabens ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Erschließungsvereinbarung mit diesem abzuschließen.<sup>7</sup>

Das Grundstück Mittelweg 10 ist an den öffentlichen Abwasserkanal angeschlossen. Das Grundstück Mittelweg 11 verfügt derzeit über eine abflusslose Sammelgrube. Eine wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung eines häuslichen Anschlusskanals bis zu einem bestehenden Schacht auf dem Flurstück 49/8 der Gemarkung Hermsdorf/E. und Einbindung in eine bestehende private Entwässerungsleitung liegt bereits vor. Die Stilllegung der Sammelgrube ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

#### Niederschlagwasserverbringung

Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen im Satzungsgebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb der jeweiligen Grundstücke zurückzuhalten und soweit möglich zu nutzen bzw. zu versickern.

Aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet bedarf die Errichtung einer Versickerungsanlage einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 55 SächsWG und die Versickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8, 9 und 10 WHG.

Sollte nachweislich eine Versickerung nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und verzögert sowie ggf. gereinigt in die Vorflut abzuleiten. Für neue Einleitbauwerke ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 26 SächsWG zu beantragen.

#### Stromversorgung

*wird ergänzt*

#### Gas- / Wärmeversorgung

*wird ergänzt*

#### Telekommunikation / Informationstechnik

*wird ergänzt*

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann über die Straße Mittelweg erfolgen. Die jeweiligen Behälter sind auf den Grundstücken einzuordnen und an den Entleerungstagen an der Straße bereitzustellen. Ein ungehindertes Befahren durch die Abfallentsorgung ist wie im Bestand gewährleistet werden.

#### Straßenbeleuchtung

Straßenbeleuchtung ist auf der Südseite entlang der Straße Mittelweg vorhanden.

## **6 UMWELTBELANGE**

### **6.1 Grünordnung**

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind für eine Ergänzungssatzung die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a BauGB über die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft anzuwenden.

Nach § 34 Abs. 5 BauGB ist ferner Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete bestehen. Diese Voraussetzungen sind für das Satzungsgebiet erfüllt.

Zur Ermittlung und Bewertung der grünordnerischen Belange wurde ein Fachbeitrag<sup>8</sup> 'Grünordnung und Artenschutz' erarbeitet. Die Ergebnisse werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

<sup>6</sup> Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (2025): Wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung des häuslichen Abwasseranschlusskanals für das Grundstück Mittelweg 11 in Hermsdorf/E. vom 23.01.2025

<sup>7</sup> Wasserzweckverband Freiberg (2025): Genehmigungsbescheid zur Herstellung der Grundstücksentwässerungsanlage und Benutzung öffentlicher Abwasseranlagen Flst. 49/3 und 49/8, Gemarkung Hermsdorf/E. vom 03.02.2025

<sup>8</sup> Haß Landschaftsarchitekten (2026): Grünordnung und Artenschutz –Ergänzungssatzung ‚Mittelweg Hermsdorf/Erz.‘ Gemeinde Hermsdorf/Erzgebirge



Darüber hinaus wird auf den Fachbeitrag verwiesen.

Westlich des Satzungsgebietes verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes ‚Oberes Osterzgebirge‘.

Nördlich des Satzungsgebietes sind Flächen im Bereich der Flurstücke 50/14 und 47/b der Gemarkung Hermsdorf/E. nach § 30 BNatSchG als geschützte Nasswiesen / feuchte Hochstaudenflure eingestuft. Südlich angrenzend, im Satzungsgebiet sind Teilflächen der Flurstücke 50/15 und 49/8 der Gemarkung Hermsdorf/E. nach § 30 BNatSchG als geschützte Biotope des Biototyps Erlenbruchwald eingestuft.

Der durch Aufstellung der Ergänzungssatzung zulässige Eingriff wurde ermittelt und geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Satzungsgebiet bzw. unmittelbar angrenzend festgelegt. Diese umfassen zum einen den Erhalt des gesetzlich geschützten Erlenbruchwaldes im Satzungsgebiet auf den Flurstücken 49/8 und 50/15 sowie den Erhalt und die extensive Pflege der Mähwiese auf den Flurstücken 47/a und 50/17.

Zum anderen sind als Ausgleich im Bereich des Fichtenhains auf dem Flurstück 50/14, nördlich des Satzungsgebietes, eine feuchte Hochstaudenflur zu entwickeln (1 A) sowie eine Anpflanzung von Gehölzen in Form einer Hecke oder Einzelbäumen im Geltungsbereich auf dem Flurstück 49/8 oder auf direkt angrenzenden Flächen betroffener Flurstücke (2 A). Diese Maßnahmen werden festgesetzt bzw. per Festsetzung dem Eingriff zugeordnet und in Kapitel 7 beschrieben.

## **6.2 Artenschutz**

Im Rahmen des bereits erwähnten Fachbeitrages<sup>9</sup> wurde auch die artenschutzrechtliche Betroffenheit untersucht. Es erfolgten keine faunistischen Erfassungen, sondern bei einer Begehung wurde das Habitatpotenzial der Flächen eingeschätzt. Die Ergebnisse werden im Folgenden kurz zusammengefasst.

### Europäische Vogelarten

Demnach ist mit dem Vorkommen von weit verbreiteten europäischen Vogelarten zu rechnen. Höhlen und Spalten in Gehölzen sind vereinzelt vorhanden. Brutgelegenheiten finden sich in Sträuchern und Nebenanlagen. Der Standort ist bereits durch menschliche Nutzung vorgeprägt. Es wird festgestellt, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, da gleichwertige Strukturen in der Umgebung vorhanden sind.

Um Beeinträchtigungen, Tötung und Verletzung von Individuen auszuschließen sind Gehölzfällungen in Anlehnung an § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit, d. h. nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Im selben Zeitraum sind gefährdete bereits vorhandene Nistkästen umzuhängen bzw. zu ersetzen. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis auf dem Satzungsplan.

### Säugetiere

Das Satzungsgebiet kann von Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt werden. Höhlen und Spalten in Gehölzen sowie bestehender Gehöfte und Nebenanlagen sind für Fledermäuse und Kleinsäuger geeignet. Außerhalb des o.g. Zeitraumes für Gehölzfällungen besteht kein Konflikt zum Vorkommen von Fledermäusen.

Wenn vorhandene Gebäude abgerissen werden sollen, sind die artenschutzrechtlichen Erfordernisse bzw. Befreiungen frühzeitig mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Darauf wird ebenfalls auf dem Satzungsplan hingewiesen.

### Amphibien

Ein gewisses Potenzial für Amphibien ist als Land- und Laichhabitat aufgrund vorkommender Entwässerungsgräben gegeben. Das Vorkommen von Erdkröte und Grasfrosch ist möglich. Baumaßnahmen sind daher nur außerhalb der Laich- und Entwicklungszeit, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

### Xylobionte Käfer

Das Vorkommen kann mangels geeigneter Bäume ausgeschlossen werden.

### Weitere Arten

Habitateignung für Reptilien und weitere Artengruppen sowie besonders oder streng geschützte

<sup>9</sup> Haß Landschaftsarchitekten (2026): Grünordnung und Artenschutz –Ergänzungssatzung ‚Mittelweg Hermsdorf/Erz.‘  
Gemeinde Hermsdorf/Erzgebirge, Kapitel 3 Artenschutzrechtliche Betroffenheit



Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.

### **6.3 Gewässer**

Die nachfolgende Einschätzung ist dem Fachbeitrag<sup>10</sup> entnommen. Der Hermsdorfer Bach, der östlich zum Satzungsgebiet verläuft, ist als Gewässer II. Ordnung eingestuft. Diesem fließen einzelne Gräben zu, über die vermutlich das Niederschlagswasser im Satzungsgebiet abgeführt wird.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Grundwasserkörpers der Wilden Weißeritz.

## **7 INHALT DER SATZUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **7.1 Geltungsbereich**

Die Ergänzungssatzung umfasst nach der unter Punkt 4 beschriebenen Abgrenzung eine Fläche von ca. 1,2 ha. Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung werden die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bebauung in Ergänzung der angrenzend vorhandenen, überwiegend Wohnbebauung geschaffen. Nach Eintritt der Rechtskraft der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Satzungsgebiet nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB und den getroffenen Festsetzungen.

### **7.2 Weitere Festsetzungen**

Zur Sicherung der Einfügung der zukünftigen Bebauung des Satzungsgebietes in die Umgebung werden einzelne Festsetzungen getroffen. Der Umgebungsrahmen, der für die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB heranzuziehen ist, wird durch die Bebauung entlang der Straße Mittelweg gebildet. Im Satzungsgebiet ist zur Gewährleistung der Entwicklung einer lockeren Bebauung nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Mehrfamilienhäuser, mit denen eine der Lage an einem Stichweg nicht angemessenen Verdichtung verbunden wäre, werden ausgeschlossen, in dem die Wohnungsanzahl je Wohngebäude auf maximal zwei beschränkt wird.

In Anlehnung an die im Ortsteil Hermsdorf vorherrschenden Gestaltungselemente der Wohnbebauung werden Festsetzungen zur Dachform und Dachdeckung getroffen. Dadurch wird eine Einfügung in die Umgebung gewährleistet. So werden für die Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachdeckung in Anthrazit festgesetzt.

### **7.3 Naturschutzrechtliche Regelungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB Festsetzungen getroffen, die der Minderung des Eingriffs bzw. dem Ausgleich dienen.

Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb der jeweiligen Grundstücke zurückzuhalten, zu nutzen und soweit möglich zu versickern. Nur wenn dies nachweislich nicht möglich sein sollte, ist eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde bezüglich einer verzögerten Einleitung in die Vorflut erforderlich. Für neue Einleitbauwerke ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 26 SächsWG zu beantragen.

Um die Flächenbefestigung soweit möglich zu minimieren, sind Zufahrten, Stellplätze und Wege wasserdurchlässig herzustellen. Dies kann zum Beispiel durch die Verwendung von Pflaster mit einem großen Fugenabstand oder Schotterrasen erfolgen.

Weiterhin ist festgesetzt, dass die vorhandene und als gesetzlich geschütztes Biotop eingestufte und nachrichtlich übernommene Fläche des Erlenbruchwaldes ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen ist.

Auch zwei größere Einzelbäume im Satzungsgebiet sind aufgrund ihrer Größe und Ausprägung zum Erhalt festgesetzt und bei Baumaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

Die auf Teilflächen der Flurstücke 47/a und 50/17 der Gemarkung Hermsdorf/E. als Maßnahmenfläche M 1 festgesetzte vorhandene extensiv genutzte Frischwiese ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Die Festsetzung dient ebenfalls der Vermeidung von Eingriffen.

Die Entnahme von Gehölzen ist im Satzungsgebiet nur in begründeten Einzelfällen zulässig.

<sup>10</sup> Haß Landschaftsarchitekten (2026): Grünordnung und Artenschutz –Ergänzungssatzung ‚Mittelweg Hermsdorf/Erz.‘  
Gemeinde Hermsdorf/Erzgebirge, Kapitel 2.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes, Wasser



Diese sind gleichartig sowie standortgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden Gehölzschutzsatzung, zu ersetzen. Maßnahmen, die den Wasserhaushalt der Biotopbereiche negativ beeinflussen, sind nicht zulässig.

Darüber hinaus werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die auf eine Durchgrünung und eine Einbindung in den umgebenden Siedlungs- und Naturraum abzielen und deren Maßnahmenumfang sich aus dem in der Bilanzierung ermittelten Kompensationsbedarf ergibt.

Auf dem Flurstück 49/8, oder unmittelbar angrenzend, sind Gehölzanpflanzungen im Umfang von ca. 200 m<sup>2</sup> Mittelhecke erforderlich. Dies kann zum Beispiel durch Einfassung des vorhandenen Reitplatzes mit einer freiwachsenden Heckenstruktur erfolgen (2 A). Alternativ kann auch die Anpflanzung von 8 Hochstämmen erfolgen. Eine Auswahl geeigneter Arten ist in der Festsetzung enthalten.

Die festgesetzten Maßnahmen sind bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung bzw. Nutzungsbeginn der Gebäude / Flächenbefestigung zu realisieren, nach guter fachlicher Praxis dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Nach § 17 Abs. 7 BNatSchG ist die Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen der zuständigen Naturschutzbehörde zwecks Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen schriftlich anzuzeigen.

#### **7.4 Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen**

Den zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes werden folgende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- Eingriffe im Bereich des Flurstücks 50/15 - Zuordnung Entwicklung feuchte Hochstaudenflur (1 A) / externe Kompensationsmaßnahme

Im Bereich des Flurstücks 50/14 der Gemarkung Hermsdorf/E. sind durch Gehölzentnahme eine Hochstaudenflur sumpfiger Standorte, gegebenenfalls mit Weiden-Auengebüsch, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten (1 A).

Da die Maßnahme außerhalb des Satzungsgebietes liegt, ist deren Umsetzung vor Satzungsbeschluss vertraglich zu sichern.

- Eingriffe im Bereich der Flurstücke 49/3 und 49/8 - Zuordnung Anpflanzung von Gehölzen (2 A)

### **8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)**

An der Stelle werden Regelungen aufgeführt, die auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften gelten.

#### **8.1 Trinkwasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes 'Talsperrensystem Klingenberg-Lehnmühle'. Bei Neuerrichtung baulicher Anlagen, auch Anbau, ist ein Antrag auf wasserrechtliche Befreiung von Verboten (Bauverbot, Verbot Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) im Trinkwasserschutzgebiet nach § 52 WHG i. V. m. der Schutzzonenordnung für das Wasserschutzgebiet der Talsperren Klingenberg und Lehmühle erforderlich.

#### **8.2 Hochwasserentstehungsgebiet**

Das Plangebiet liegt im Hochwasserentstehungsgebiet 'Obere Müglitz / Weißeritz'. Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten.

#### **8.3 Naturschutzrecht**

Der im Bereich der Flurstücke 49/8 und 50/15 der Gemarkung Hermsdorf/E. vorhandene Erlenbruchwald ist als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG eingestuft.

### **9 HINWEISE**

Auf dem Satzungsplan sind darüber hinaus Hinweise zur Information der Bauherren enthalten.

Der Hinweis zum Artenschutz dient der Einhaltung der entsprechenden Regelungen des Naturschutzgesetzes.

Der Hinweis zu den DIN-Normen dient vorsorglich dazu, dass gegebenenfalls erwähnte Normen bei der Kommune eingesehen werden können.



## **10 QUELLEN / GUTACHTEN**

- Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013):  
Landesentwicklungsplan Sachsen
- Gemeinde Hermsdorf/Erzgebirge (2025):  
Internetauftritt, Abruf 04/2025
- Haß Landschaftsarchitekten (2026):  
Grünordnung und Artenschutz, Ergänzungssatzung ,Mittelweg Hermsdorf/E.' Gemeinde  
Hermsdorf/Erzgebirge
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020):  
Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020
- Statistisches Landesamt Sachsen (2026):  
Bevölkerung, Stand: 31.10.2025