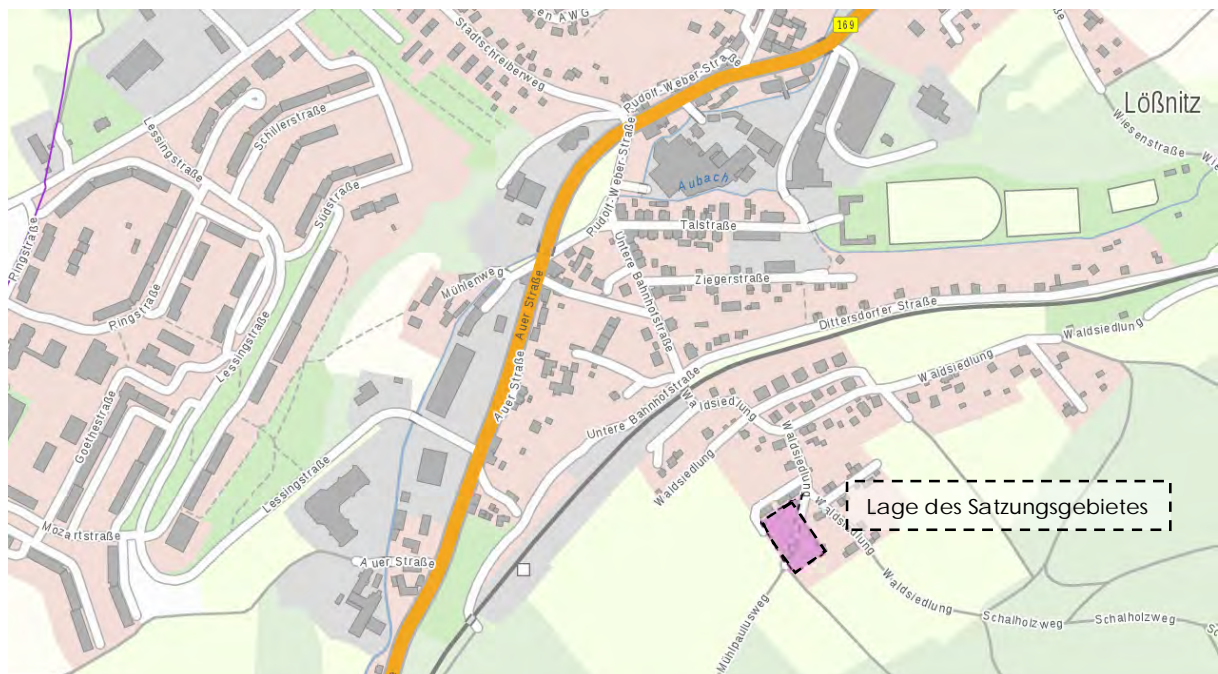


# Stadt Löbnitz

## Erzgebirgskreis

Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 BauGB für die  
Flurstücke 1837/h und 1843/8 der Gemarkung Löbnitz



**STAND: Entwurf 10/2017**

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz  
Leipziger Straße 207  
09114 Chemnitz

Tel.: (0371) 36 74 170  
Fax: (0371) 36 74 177  
E-Mail: [info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)  
Internet: [www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

# Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 BauGB für die Flurstücke 1837/h und 1843/8 der Gemarkung Löbnitz

**Stand:** Entwurf 10/2017

Stadt : Löbnitz  
Ortsteil Löbnitz  
Landkreis: Erzgebirgskreis  
Landesdirektion: Chemnitz  
Land: Freistaat Sachsen

Die Satzung besteht aus:

- Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
- textliche Festsetzungen

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz  
Tel./Fax: (03 71) 3 67 41 70/ 1 77 E-Mail: [info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)  
Internet: [www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

Geschäftsführer: Architekt Dipl.-Ing. Thomas Lohse  
Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung: Architektin für Stadtplanung  
Dipl.-Ing. Christina Heinrich

Verantwortl. Bearbeiter: Janina Hein, M.Sc.

Geschäftsleitung

Chemnitz, Oktober 2017

## **Urheberrecht**

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß §2 Abs.2 sowie §31 Abs.2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Plangrundlage	4
3. Anlass und Verfahren der Satzung	4
4. Satzungsgebiet und örtliche Situation	6
5. Erschließung	10
6. Übergeordnete Planungen	12
7. Ergänzungsflächen gemäß §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	19
8. Wesentliche Auswirkungen der Planung	23
9. Hinweise	24

## ANLAGEN

Anlage 1: Obstsorten zur Anlage von Streuobstwiesen im Regierungsbezirk Chemnitz

Anlage 2: Bestandsaufnahme des Plangebietes, Stand 09/2017

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage des Plangebietes im Ortsteil Löbnitz der Stadt Löbnitz .....	6
Abb. 2: Flurstücke im Plangebiet .....	8
Abb. 3: Luftbild des Satzungsgebietes in der Gemarkung Löbnitz .....	8
Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Löbnitz, Gemarkung Löbnitz .....	13
Abb. 5: Karte 1 – Raumstruktur des Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013.....	14
Abb. 6: Ausschnitt Karte 1 – Raumnutzung, Regionalplan Südwestsachsen 2008.....	15
Abb. 7: Karte 5 – Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen.....	16
Abb. 8: Schutzgebiete nach BNatSchG; Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2016 (RAPIS 04/2016).....	18

## 1. Rechtsgrundlagen

### Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs.3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1062)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S.2771)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1063)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs.14b des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S.2771)

### Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.02.2017 (SächsGVBl. S.50)
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S.146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S.652)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S.229), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15.12.2016 (SächsGVBl. S.630)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S.415), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S.349)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S.503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S.287)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächswaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S.137), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S.349)
- **Landesplanungsgesetz (SächslPIG)** - vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S.174), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs.4 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S.652)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

## 2. Plangrundlage

Die Plangrundlage (Stand 02/2017) der Satzung bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) – Stadt Löbnitz – Gemarkung Löbnitz. Die Satzung wurde im Maßstab 1 : 1.000 ausgefertigt. Erforderliche Gebäudenachträge im Umfeld des Planbereiches (ohne Vermessung) erfolgten im Juni 2017 durch die Büro für Städtebau GmbH Chemnitz. Grundlage dafür bildete das aktuelle Luftbild des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen und die Vor-Ort-Besichtigung im Juni 2017. Die Satzung ist im Maßstab 1 : 1.000 ausgefertigt.

## 3. Anlass und Verfahren der Satzung

Anlass: Die Stadt Löbnitz beabsichtigt angrenzend an den südlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Löbnitz, durch die vorliegende Satzung Baurecht zur Errichtung eines Einfamilienhauses zu schaffen. Grundsätzlich ist durch die Stadt Löbnitz geplant, die aus den 1990er Jahren bestehende Klarstellungs- und Abrundungssatzung für das Stadtgebiet Löbnitz sowie für die Ortsteile Affalter und Dittersdorf vollständig zu überarbeiten und für den Ortsteil Grüna neu aufzustellen. Im Ergebnis soll eine aktuelle gesamtörtliche Klarstellungs- und Abrundungssatzung entwickelt werden. Da sich die notwendigen Änderungsverfahren jedoch auf das gesamte Stadtgebiet einschließlich der einzelnen Ortsteile beziehen, ist mit einer längeren Verfahrensdauer zu rechnen. Seitens der an der Bebauung interessierten Familie besteht jedoch der Wunsch, aus Gründen des Familienzusammenhalts und der Daseinsvorsorge, das an das familieneigene Flurstück Nr. 1843/7 angrenzende Flurstück Nr. 1843/8 der Gemarkung Löbnitz, möglichst zeitnah abschließend mit einem Einfamilienhaus zu bebauen. Um diesem Wunsch zu entsprechen wurde zwischen der Stadtverwaltung Löbnitz mit dem zuständigen Landratsamt Erzgebirgskreis (Abt. Bauplanung) abgestimmt, dass die entsprechende Teilfläche des Geltungsbereiches dem eigentlichen „Gesamtpaket“ der gesamtörtlichen Klarstellungs- und Abrundungssatzung vorgezogen und als Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 S.1 Nr. 3 BauGB in einem separaten, zeitlich verkürzten Satzungsverfahren behandelt wird.

Verfahren: Der Aufstellungsbeschluss für die „Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 BauGB für die Flurstücke 1837/h und 1843/8 der Gemarkung Löbnitz“ wurde am 02.11.2016 im Stadtrat der Stadt Löbnitz gefasst. Mit der Ergänzungssatzung wird die 3.416,38 m<sup>2</sup> große Außenbereichsfläche städtebaulich angemessen in den

Siedlungsbereich und damit in den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ nach §34 Abs.1 BauGB einbezogen. Zur Herstellung einer zweckmäßigen Abrundungsgrenze wurde zudem abgestimmt, dass neben dem Flurstück Nr. 1843/8 der Gemarkung Löbnitz auch die Flurstücke Nr. 1837/h und 1846 der Gemarkung Löbnitz anteilig in das Satzungsverfahren einzubeziehen sind. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird anschließend im Rahmen der Gesamtüberarbeitung in die gesamtörtliche Klarstellungs- und Abrundungssatzung übernommen.

Grundsätzlich gilt bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen und durch die bauliche Nutzung der Umgebung entsprechend geprägt sind. Gemäß §13 BauGB ist es zudem Voraussetzung, dass:

- der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab sich nicht wesentlich verändert,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ergänzungssatzungen nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB sind genehmigungsfrei. Die Satzung wird durch die Stadt Löbnitz beschlossen, in Kraft gesetzt und anschließend der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde übergeben. Eine durch das Baurecht vorgeschriebene Anzeigepflicht besteht nicht. Nach §34 Abs.6 BauGB sind bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 und 3 sowie Satz 2 BauGB und §10 Abs.3 BauGB anzuwenden. In der Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach §9 Abs.1 und 3 Satz 1 sowie Abs.4 BauGB getroffen werden. Nachrichtliche Übernahmen nach §9 Abs.6 BauGB sowie Ausnahmen und Befreiungen nach §31 BauGB, die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach §1a Abs.2 und 3 sowie zur Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach §9 Abs.1a BauGB sind entsprechend anzuwenden. Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend §2a Satz 2 Nr.1 BauGB, in der entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen

Auswirkungen der Satzung sowie der naturschutzrechtliche Eingriff und der Umgang in der Abwägung sowie der Ausgleich darzulegen sind, beizufügen. Eine Pflicht zur Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB besteht nicht. Der Umweltbericht und die Angaben zu umweltbezogenen Informationen nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB sind entbehrlich; §4c BauGB ist nicht anzuwenden. In der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 Abs.2 Nr.2 und Nr.3 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

#### 4. Satzungsgebiet und örtliche Situation

##### 4.1. Lage im Siedlungsgebiet

Die Stadt Löbnitz befindet sich an der westlichen Grenze des Erzgebirgskreises zum Landkreis Zwickau. Das Stadtgebiet der Stadt Löbnitz umfasst eine Fläche von 30,54 km<sup>2</sup>, unterteilt in die Ortsteile Löbnitz (Lage des Plangebietes), Grüna, Affalter und Dittersdorf. Die Stadt Löbnitz ist Teil des Mittelzentralverbundes „Silberberg“, einem Städteverbund aus den Städten Bad Schlema, Schneeberg, Aue, Lauter-Bernsbach und Schwarzenberg/Erzgeb. im Verdichtungsraum südlich des Oberzentrums Chemnitz. Die an die Stadt Löbnitz angrenzenden Gemeinden sind:

<b>Landkreis Erzgebirgskreis</b>	Im Norden:	Stadt Stollberg/Erzgeb.
	Im Osten:	Stadt Zwönitz
	Im Südosten:	Stadt Grünhain-Beierfeld
	Im Süden:	Stadt Lauter-Bernsbach
	Im Westen:	Stadt Aue
<b>Landkreis Zwickau</b>	Im Nordwesten:	Stadt Hartenstein

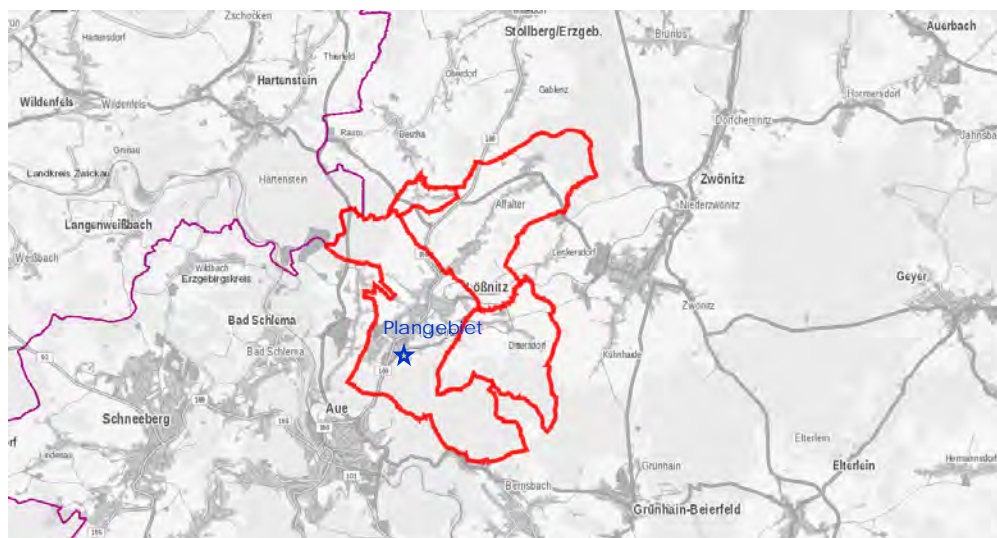


Abb. 1: Lage des Plangebietes im Ortsteil Löbnitz der Stadt Löbnitz

Naturräumlich gehört die Stadt Löbnitz zum Sächsischen Bergland und Mittelgebirgen, als Mesogeochore „Zwönitzer Hochfläche“ in der Makrogeochore Mittleres



Erzgebirge, die durch einen phyllitischen Gesteinsuntergrund aus Braunerde, Pseudogley-Braunerde und Pseudogley geprägt ist. Das Ortszentrum der Stadt Löbnitz ist der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein/Fels) in der Erdbebenzone 0 zugeordnet.

#### **4.2. Geltungsbereich**

Das Satzungsgebiet wird zum Zweck einer künftigen wohnbaulichen Nutzung durch ein Einfamilienhaus in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Der 3.416,38 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst anteilig die Flurstücke Nr. 1846 und 1837/h im Eigentum der Stadt Löbnitz und der Wohnungsgenossenschaft Wismut Aue/Löbnitz sowie vollständig das Flurstück Nr. 1843/8 der Gemarkung Löbnitz, im Eigentum der Stadt Löbnitz. Das Flurstück 1843/8 ist derzeit an die bauinteressierte Familie verpachtet. Auf dem Flurstück Nr. 1843/8 soll ein Einfamilienhaus mit Nebengelass errichtet werden. In Abstimmung mit dem Landratsamt Erzgebirgskreis wurden die Flurstücke Nr. 1846 und 1837/h aus Gründen einer abschließenden, städtebaulich geordneten Entwicklung anteilig in das Satzungsgebiet einbezogen, ohne dass gegenwärtig ein konkretes Bauinteresse für die Fläche vorliegt.

Das Satzungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden: durch kleinere Mehrfamilienhäuser und den Mühlpaulusweg  
im Osten: durch ein Einfamilienhaus mit Nebenanlagen  
im Süden: durch Wiesenflächen und den Mühlpaulusweg  
im Westen : durch Wiesenflächen

Das Satzungsgebiet liegt am Siedlungsbereich südlich des Haltepunktes „Löbnitz unterer Bahnhof“ und grenzt im Norden und Osten an den als „Waldsiedlung“ genannten im Zusammenhang bebauten Ortsteil Löbnitz an. Die zu überplanende Fläche befindet sich auf einer als Garten- und Freizeitfläche genutzten Grünfläche. Die umliegende Bebauung wird insbesondere durch Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie durch verschiedene Nebengelasse geprägt. Der Geltungsbereich der Satzung wird durch den Mühlpaulusweg in zwei Bereiche unterteilt. Im nördlichen Teil des Plangebietes, der zur Wohnungsgenossenschaft Wismut Aue/Löbnitz gehört, befinden sich ein Wäscheplatz sowie die Kleingärten der Mieter einschließlich mehrerer Gartenhäuser und Schuppen. Im südlichen Teil, auf dem Flurstück Nr. 1843/8 befindet sich eine als Rasen angelegte Grün- und Freizeitfläche, die anteilig mit Nadel-, Laub- und Obstbäumen bestanden ist. **(s. Anlage 2 – Bestandsaufnahme)**

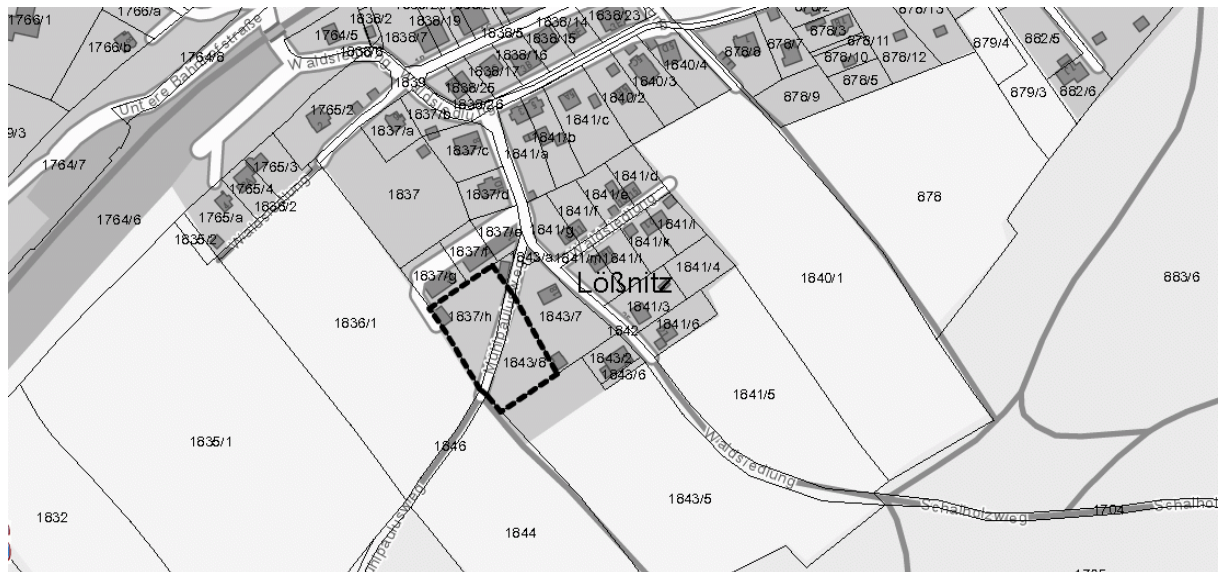


Abb. 2: Flurstücke im Plangebiet

Der angrenzende Siedlungsbereich des Ortsteils Lößnitz stellt einen maßgeblichen Bebauungszusammenhang mit einigem städtebaulichem Gewicht dar (vgl. Abb. 2).



Abb. 3: Luftbild des Satzungsgebietes in der Gemarkung Lößnitz

Die ortstypische Bebauung in der maßgeblichen Umgebung besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie nordwestlich durch zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils zwei Vollgeschossen. Das Satteldach ist angrenzend die bestimmende Dachform, vereinzelt kommen auch Walmdächer vor. Als Dachdeckungsmaterial der Hauptgebäude wurden i.d.R. Schiefer oder Ziegel in dunklen, gedeckten Farben verwendet.



### 4.3. Bilder vom Plangebiet



Mühlpaulusweg



Mehrfamilienhaus nordwestlich des Plangebietes



Flurstück Nr. 1843/8 Gemarkung Löbnitz Richtung Westen



Flurstück Nr. 1843/8 Gemarkung Löbnitz Richtung Süden



Blick in den Mühlpaulusweg



Flurstück 1837/h und Mühlpaulusweg



Straße „Waldsiedlung“



Angrenzende Bebauung

## **5. Erschließung**

Das Plangebiet grenzt an den vollerschlossenen Ortsteil Löbnitz an. In der förmlichen Beteiligung nach §3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB werden die standortkonkreten Medien, die Erschließungsoptionen sowie die Hinweise zur Erschließung erhoben. Die abschließende Prüfung der Erschließung wurde vom Gesetzgeber in die Genehmigungsphase des Vorhabens verlagert, um das Aufstellungsverfahren der Ergänzungssatzung zu verkürzen. Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse sowie die Verkehrserschließung sind durch den Bauherren in Abstimmung mit der Stadt Löbnitz sowie den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen und Verbänden im Baugenehmigungsverfahren abschließend festzulegen und nachzuweisen. Dazu sind die in die Satzung aufgenommenen Hinweise zur Erschließung und zur Bauausführung zu berücksichtigen.

Es ist vorgesehen, den südlichen Teil des Plangebietes, das Flurstück Nr. 1843/8 über das Flurstück Nr. 1843/7 Gemarkung Löbnitz auf der Grundlage eines vertraglich gebundenem Wege- und Leitungsrechts zu erschließen. Dazu liegt bereits die Zusage der Eigentümer des Flurstücks Nr. 1843/7 Gemarkung Löbnitz vor. Alternativ ist für das nördliche Flurstück Nr. 1837/h eine Erschließung über den Mühlpaulusweg und die Straße Waldsiedlung ebenfalls möglich.

### **5.1. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung zum Geltungsbereich der Ergänzungssatzung soll über das Flurstück Nr. 1843/7 der Gemarkung Löbnitz erfolgen. Alternativ ist eine Zuwegung vom Mühlpaulusweg aus möglich. Durch eine abschließende Bebauung des Satzungsgebietes mit einem Einfamilienhaus ist während der Bauphase mit einer geringfügigen Erhöhung der verkehrlichen Belastung zu rechnen. Die Gewährleistung eines angemessenen Bauablaufes einschließlich der Verkehrssicherung ist durch den Bauherren in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigungsplanung und der Bauausführung sicherzustellen.

### **5.2. Stadttechnische Erschließung**

#### **Wasser und Abwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wasserwerke Westerzgebirge - Meisterbereich Aue. Aufgrund der angrenzenden Bebauung ist davon auszugehen, dass Trinkwasserleitungen in der Nähe zum Plangebiet anliegen. Die standortkonkrete Trinkwasserversorgung ist im förmlichen Beteiligungsverfahren zu erheben.

Die Abwasserentsorgung in Löbnitz erfolgt durch den Zweckverband Abwasser Schlematal (ZAST). Die standortkonkrete Abwassererschließung ist im förmlichen Beteiligungsverfahren zu erheben. Im nachgeordneten Verfahren der Baugenehmigung ist der Nachweis der schadlosen Versickerung im Plangebiet zu führen. Es wurde in der Satzung ergänzend festgesetzt, dass die Versiegelung im Plangebiet zu minimieren ist und die Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten sind.

### **Löschwasser**

Im Plangebiet ist die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung in der nachgeordneten Genehmigungsplanung nachzuweisen. Die standortkonkrete Löschwassererschließung ist im förmlichen Beteiligungsverfahren zu erheben.

### **Energieversorgung**

Die Energieversorgung erfolgt durch die Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die standortkonkrete Elektroenergieerschließung ist im förmlichen Beteiligungsverfahren zu erheben.

### **Gas**

Die Gas-Erschließung in der Stadt Löbnitz erfolgt über die eins Energie in Sachsen und wird durch die Inetz GmbH bereitgestellt. Die standortkonkrete Gaserschließung ist im förmlichen Beteiligungsverfahren zu erheben.

### **Abfall**

Die Abfallentsorgung der Stadt Löbnitz erfolgt über den Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS) mit Sitz in Stollberg. Die standortkonkreten Bedingungen zur Abfallentsorgung sind im förmlichen Beteiligungsverfahren zu erheben.

### **Telekommunikation**

Die Telekommunikationsversorgung obliegt der Deutsche Telekom Technik GmbH. Die standortkonkrete Telekommunikationserschließung ist im förmlichen Beteiligungsverfahren zu erheben.

## 6. Übergeordnete Planungen

### 6.1. Flächennutzungsplan der Stadt Löbnitz

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Löbnitz ist der „Gemeinsame Flächennutzungsplan Städteverbund Silberberg“, durch das Regierungspräsidium Chemnitz genehmigt am 01.02.2010 und durch die 1. Änderung fortgeschrieben. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans des Städteverbunds Silberberg befindet sich derzeit in Aufstellung.

Der Flächennutzungsplan hat als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbare Rechtswirkung auf die Zulässigkeit eines einzelnen Bauvorhabens, da in ihm, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet in den Grundzügen dargestellt ist. Grundsätzlich gilt: Der Flächennutzungsplan ist nicht flurstückscharf. Er ist entsprechend der tatsächlichen Bedingungen zu aktualisieren und fortzuschreiben.

Nach §34 Abs.5 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist es die grundsätzliche Voraussetzung zur Aufstellung der Ergänzungssatzung, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Das ist die Satzung, wenn der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und erschlossen bzw. erschließbar ist. Es ist baurechtlich nicht gefordert, dass die Ergänzungssatzung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln ist, sie darf den Darstellungen jedoch nicht widersprechen. Die vorliegende Satzung entspricht aufgrund der Darstellung einer Grünfläche allgemein nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und der 1. Änderung. Eine Zweckbestimmung weist die Darstellung nicht auf. Aufgrund der fehlenden Zweckbestimmung als öffentliche oder private Grünfläche, wird von einer fehlerhaften Darstellung des Geltungsbereiches zu Lasten einer Fläche für die Landwirtschaft ausgegangen, die im Siedlungsbereich einer baulichen Ergänzung regelmäßig nicht entgegensteht. In der sich in Aufstellung befindenden 2. Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Stadt Löbnitz vor, die Fläche des Satzungsgebietes wie die angrenzende Umgebung plan- und nutzungskonform als Wohnbaufläche (W) darzustellen. Es wird davon ausgegangen, dass die Ergänzung der Bebauung am vorhandenen Siedlungsbereich dem städtischen Entwicklungsinteresse, dem örtlichen Bedarf und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Eine Bebauung über den Geltungsbereich der Satzung hinaus ist nicht zulässig.





Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Löbnitz, Gemarkung Löbnitz

Die beabsichtigte Darstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans des Städteverbands Silberberg (in Aufstellung) steht der vorliegenden Planung **nicht entgegen**.

## 6.2. Landes- und Regionalplanung

Die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß §1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Dazu sind die Ziele (Z) der Raumordnung nach §3 Abs. 1 Nr. 2 ROG zu beachten und die Grundsätze (G) nach §3 Abs. 1 Nr. 3 ROG zu berücksichtigen.

Die für das Plangebiet maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind

- im **Landesentwicklungsplan Sachsen** der Sächsischen Staatsregierung vom 14.08.2013 (LEP 2013) und
- im **Regionalplan Südwestsachsen** vom 05.03.2008 (zuletzt geändert 17.07.2008) (RPSW 2008) des Regionalen Planungsverbandes Südwestsachsen (seit 2008 Planungsverband Region Chemnitz) dargestellt.
- Die Ziele des sich in Aufstellung befindlichen **Regionalplan Region Chemnitz** sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen.





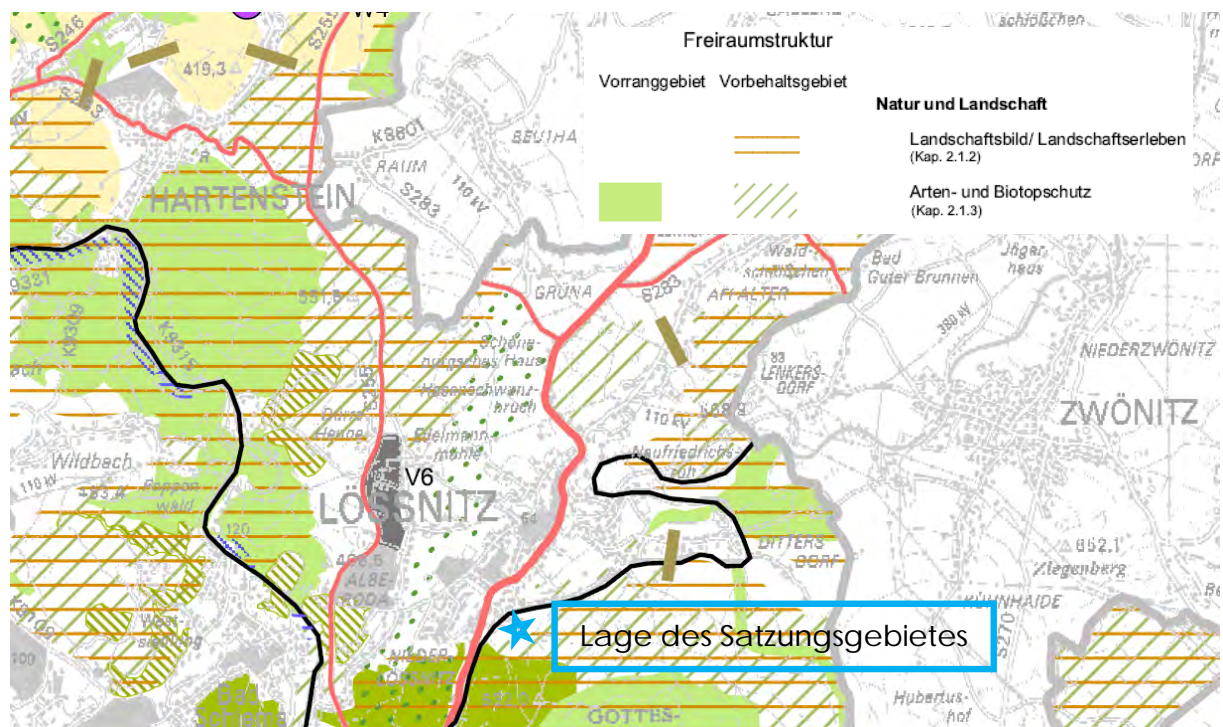


Abb. 6: Ausschnitt Karte 1 – Raumnutzung, Regionalplan Südwestsachsen 2008

Entsprechend der Darstellung Karte 1 - Raumnutzung des Regionalplans Südwestsachsen grenzen an den Ortsteil Löbnitz Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft (Landschaftsbild/Landschaftserleben und Arten- und Biotopschutz) an. Die Vorbehaltsgebiete liegen in der Nähe zum Plangebiet, werden durch die Planung jedoch nicht berührt.

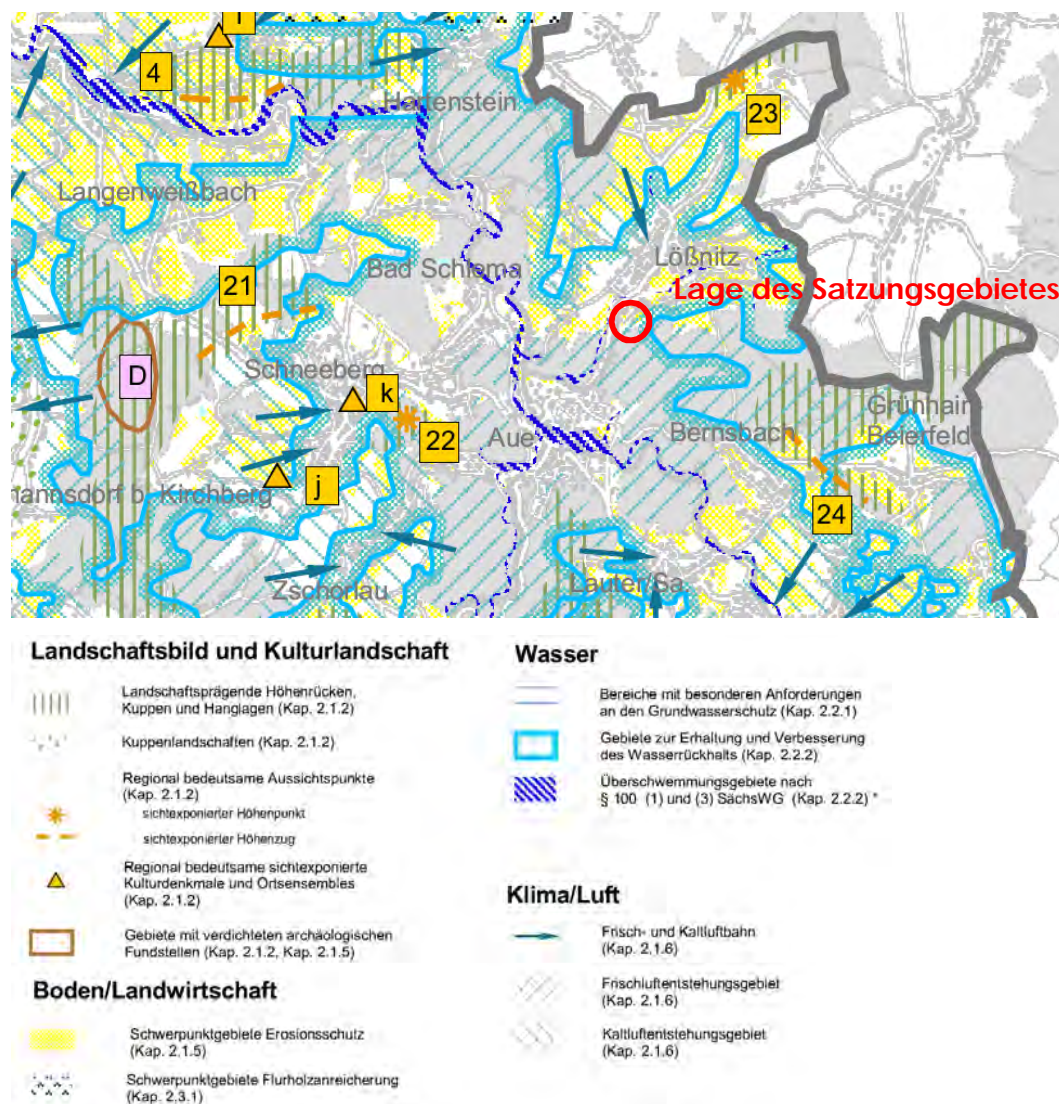


Abb. 7: Karte 5 – Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen

Nachfolgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans Südwestsachsen (2008) wurden beachtet bzw. berücksichtigt:

**Ziele und Grundsätze RPSW 2008**

**Z 1.1.1** Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region mit dem punktaxialen zentralörtlichen System und den Regionalen Achsen als Grundgerüst ist zu stabilisieren und weiterzuentwickeln. Dabei ist auf die Nutzung und den Ausbau vorhandener sowie die Erschließung weiterer Potenziale für funktionsteilige Entwicklungen im regionalen Interesse besonders hinzuwirken.

**Z 1.1.3** Es ist darauf hinzuwirken, dass die zukünftige Siedlungstätigkeit in der Region sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden als auch zur überörtlichen Konzentration in den Zentralen Orten mit Orientierung auf die Einzugsbereiche des ÖPNV erfolgt.

**Begründung**

Die Inanspruchnahme einer erschlossenen Baufläche in der Stadt Lößnitz, die Mitglied im zentralörtlichen Städteverbund „Silberberg“ ist, entspricht diesem Ziel.

Die Stadt Lößnitz ist Teil des zentralörtlichen Städteverbunds Silberberg. Die Konzentration der baulichen Entwicklung auf den Ortsteil Lößnitz entspricht diesem Ziel.

**Ziele und Grundsätze RPSW 2008**

**G 1.1.4** Die Entwicklung der Siedlungen soll flächensparend erfolgen. Es sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt und dabei die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden (s. Karte 2).

**Begründung**

Durch die Bebauung auf einem Siedlungsbereich zwischen der bestehenden ortstypischen Bebauung ist eine flächensparende Bauweise geplant. Die Festsetzungen zur Art der Bebauung orientieren sich am baulichen Bestand in der Umgebung des Plangebietes.

**Die Aussagen des Regionalplans Südwestsachsen (2008) stehen einer baulichen Entwicklung an im Plangebiet nicht entgegen.**

Regionalplan Region Chemnitz

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans der Region Chemnitz befindet sich gegenwärtig in Aufstellung. Nach §3 Abs.1 Nr.4 ROG sind: „in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen“ sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Diese sind gemäß §4 Abs.1 ROG „in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.“ Neben den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes der Region Südwestsachsen (2008), finden daher auch die Ziele des Regionalplanes Region Chemnitz Eingang in die vorliegende Planung.

Die raumordnerischen Ausweisungen zur Freiraumstruktur *Karte 1.2 – Raumnutzung* entsprechen den Ausweisungen des Regionalplan Südwestsachsen (2008). Die dargestellten Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft (Landschaftsbild/ Landschaftserleben, Arten- und Biotopschutz) grenzen auch zukünftig nicht an das Plangebiet an. Aufgrund der Siedlungsrandlage, der bestehenden Bebauung im Umfeld sowie der vollständigen Erschließung berücksichtigt die vorliegende Planung insbesondere die Ziele 1.2.1 und 1.2.2 des Regionalplans Region Chemnitz.

Die Ziele des Regionalplanentwurfs Region Chemnitz werden in der Planung berücksichtigt. **Die raumordnerischen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.**



### 6.3. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und schutzbedürftige Nutzungen

Regionale Schutzgebiete (Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)) sind durch die Planung nicht berührt. Weder in der amtlichen Biotopkartierung Sachsen noch vor Ort wurden Biotope im Sinne des §26 SächsNatSchG festgestellt. Im Ergänzungsgebiet selbst befinden sich daher keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes. In der Umgebung befinden sich einzelne geschützte Biotope, u.a. in Form von Hochstaudenfluren, Bergwiesen, Hainsimsen-Buchenwäldern und Frischwiesenbiotopen (vgl. Abb. 8). Auswirkungen auf die Planung sind daraus nicht zu erwarten.



Abb. 8: Schutzgebiete nach BNatSchG; Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2016 (RAPIS 04/2016)

## **7. Ergänzungsflächen gemäß §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Zur Sicherung der Daseinsvorsorge und zur Gewährleistung der zentralörtlichen Funktionen ist in der Stadt Löbnitz ein örtlicher Bedarf an Bauflächen, auch im Ortsteil Löbnitz gegeben. In den letzten Jahren hat die Stadt Löbnitz ein positives Wanderungssaldo zu verzeichnen und bietet durch die vorhandenen Gewerbestandorte zahlreiche Arbeitsplätze. Im Vorfeld der Planung wurden alternative Möglichkeiten, um den örtlichen Bedarf zur Ansiedlung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern im Ortsteil Löbnitz zu decken, geprüft. Nach Aussage der Stadt Löbnitz beschränken sich die Reserveflächen innerhalb der bereits genehmigten und rechtskräftigen Satzungen auf höchstens 3 – 4 Bauplätze, deren Verfügbarkeit aufgrund der vorhandenen Eigentumsrechte nicht gegeben ist. Durch die vorliegende Ergänzungssatzung zieht die Stadt Löbnitz im Grenzbereich zwischen Innen- und Außenbereich eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein, um einen konkreten örtlichen Bedarf an einer Baufläche für ein Wohngebäude, im Sinne einer maßvollen Ergänzung, zu entsprechen. In der Satzung wurden dazu die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

### **§1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst vollständig das Flurstück Nr. 1843/8 sowie anteilig die Flurstücke Nr. 1837/h und 1846 der Gemarkung Löbnitz, Stadt Löbnitz.

### **§2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Die Ergänzungsfläche wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach §34 Abs.1 BauGB einbezogen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach §34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB.

Begründung: Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsfläche richtet sich zunächst nach §34 BauGB.

Allgemein gilt: ein Bauvorhaben ist regelmäßig zulässig, wenn es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach §34 Abs.1 BauGB liegt bzw. wenn innerhalb des Geltungsbereichs die Zulässigkeitsvoraussetzungen eines Bebauungsplanes gemäß §30 BauGB erfüllt sind. Demnach müssen sich Vorhaben bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der Geltungsbereich der Satzung ist aufgrund nördlich und östlich angrenzenden Bebauung und durch die vorliegende Garten- und

Freizeitnutzung anthropogen und siedlungsräumlich vorgeprägt. Weitere Voraussetzungen der Ergänzungssatzung sind, dass die Erschließung gesichert und dadurch möglich ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Dazu wurden ergänzend folgende Festsetzungen getroffen:

### **§3 Weitere Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB**

- (1) Innerhalb der Ergänzungsfläche sind Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- (2) Innerhalb der Ergänzungsfläche ist die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §17 BauNVO auf 0,3 festgesetzt.
- (3) Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 festgesetzt. Das zweite Obergeschoss ist als Dachgeschoß auszubilden.

Begründung: Durch die Festsetzung von Einzel- oder Doppelhäusern mit höchstens zwei Vollgeschossen und einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,3 wird eine geringfügige, der Umgebung angepasste Bebauung zugelassen. Durch die Grundflächenzahl von 0,3 ist gemäß §19 BauNVO eine Voll- und Teilversiegelung einschließlich der Nebenanlagen von höchstens 45 % des Plangebietes zulässig. Das entspricht rund 1.540 m<sup>2</sup>.

Durch die Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und durch die zu zulässige Versiegelung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Diese Eingriffe sind entsprechend §§1a und §9 Abs.1a BauGB biotopbezogen zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen und zu ersetzen. Folgende Festsetzungen wurden zur Minimierung, Ausgleich und Ersatz, zur Umsetzung im Geltungsbereich, getroffen:

### **§4 Naturschutzrechtliche Regelungen nach §1a Abs.3 und §9 Abs.1a BauGB**

- (1) Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §1a Abs.3 und §9 Abs.1a BauGB sind durch den Eingriffsverursacher, je angefangene 40 m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche, auf eigenem Grundstück:
  - ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Artenliste A oder
  - ein Obstbaum gemäß Artenliste B oder
  - 4 lfd. m einer geschlossenen, zweireihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Artenliste A (zwei Sträucher pro lfd. m) zu pflanzen.

- (2) Die ausgleichsrelevanten Baum- und Heckenpflanzungen sind in den zum Außenbereich orientierten Grundstücksteilen nach den folgenden Maßgaben einzuordnen:
- Laubbäume gemäß Artenliste A - Baumschulware mit Wurzelballen, dreimal verpflanzt mit 14 cm Mindeststammumfang in 1 m Höhe;
  - Obstbäume – stammbildende Hochstammsorten gemäß Artenliste B;
  - Sträucher und Kleingehölze gemäß Artenliste A – Baumschulware mit Wurzelballen, zweimal verpflanzt, 1 – 1,5 m Wuchshöhe;
- Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren, dauerhaft zu sichern und bei Abgang gleichwertig gemäß der Artenlisten A und B zu ersetzen.
- (3) Die Pflanzungen sind unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SächsNRG) vorzunehmen.

Begründung: Zur Deckung des Ausgleichs- und Ersatzbedarfs wird die Pflanzung von Gehölzen festgesetzt. Standortheimische Gehölze stellen einen Wert in den jeweiligen Biotopen dar, mit der ergänzend Lebensräume und ein Biotopverbund für bodenlebende und im Gehölz brütende Arten geschaffen werden können. Mit den Festsetzungen bleiben die Verhältnismäßigkeit und die individuelle Gestaltung der Grundstücke gewahrt. Die Auswahl an Gehölzen und Gestaltung bleibt dem Bauherren, im Rahmen der Festsetzungen, vorbehalten und dient dazu eigene Vorstellungen der Grundstücksgestaltung mit der Verwendung gebietsheimischer Pflanzen zu verbinden, und so sowohl einen gestalterischen als auch ökologisch relevanten Ausgleich im Plangebiet zu schaffen. Durch die Festsetzung zur räumlichen Einordnung wird der Außenbereich optisch und funktional von den Siedlungsflächen abgegrenzt. Insbesondere bereits vorhandene Gehölze bieten einen etablierten Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Die Integration dieser Gehölze in die Grundstücksgestaltung sichert die Erhaltung dieser Lebensräume. Durch die Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SächsNRG) sollen Beeinträchtigungen nachbarschaftlicher Verhältnisse und angrenzender Nutzungen vermieden werden.

- (4) Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind durch den Verursacher bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes auf eigenem Grundstück zu realisieren, nach guter fachlicher Praxis zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig gemäß der Artenlisten A und B zu ersetzen. Die Fertigstellung der Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen ist der Stadt Löbnitz anzuzeigen.

Begründung: Mit der Festsetzung wird ein klarer Zeitrahmen für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gegeben und Planungssicherheit gewährleistet. Die Prüfung der fach- und sachgerechten Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Löbnitz.

- (5) Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Begründung: Mit der Festsetzung wird der Eingriff in den Boden und seiner Funktionen zwar nicht vermieden, aber etwas minimiert. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und durch die Versiegelung, erfolgen nach §1 Abs.3 BauGB unter §4 (1) – (3) der Textlichen Festsetzungen.

Die Pflanzungen erfolgen anhand der nachfolgenden Artenlisten gebietsheimischer Gehölze:

#### **Artenliste A – Bäume, Sträucher und Kleingehölze**

##### **Bäume**

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gem. Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

##### **Sträucher und Kleingehölze**

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Genista germanica</i>	Dt. Ginster
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Rosa spec</i>	Wild-Rosen
<i>Rubus fruticosus/iaeus</i>	Brom-/ Himbeere
<i>Salix spec.</i>	Strauchweiden
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

#### **Artenliste B – Obstsorten**

Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss

Die Obstsortenwahl soll sich an der Liste zur Anlage von Streuobstwiesen im Regierungsbezirk Chemnitz orientieren (vgl. Anlage 1).

#### **Artennegativliste:**

<i>Cotoneaster spec.</i>	insb. Bodendecker	<i>Picea spec.</i>	Silber-/Blau-/Stechfichten
<i>Chamaecyparis spec.</i>	Scheinzypressen	<i>Thuja spec.</i>	Lebensbäume
<i>Juniperus spec.</i>	Zypressengewächse		

Die Arten der Artennegativliste sollen keine Verwendung finden.



## 8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Ergänzungssatzung werden das vollständige Flurstück Nr. 1843/8 und anteilig die Flurstücke Nr. 1837/h und 1846 der Gemarkung Löbnitz in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Löbnitz der Stadt Löbnitz einbezogen.

Die zum Siedlungsbereich hin angrenzenden Flurstücke sind bereits dem Innenbereich nach §34 BauGB zugeordnet. Die Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB hat für die von ihr erfasste Fläche eine konstitutive, rechtsbegründende Wirkung. Die vormalige Außenbereichsfläche mit prinzipiellem Bauverbot wird zu einer Innenbereichsfläche mit prinzipiellem Baurecht erhoben, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben anschließend nach §34 Abs.1 BauGB und den in der Satzung gemäß §9 Abs.1 BauGB getroffenen Festsetzungen richtet.

Die abschließende, standortkonkrete Zulässigkeit eines Gebäudes ist im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens festzustellen. Dabei sind die in der Satzung getroffenen Festsetzungen anzuwenden und die Hinweise sowie ortstypische Bauweisen und Gestaltungsmerkmale zu beachten. Die naturschutzrechtliche Festsetzung von Ausgleich und Ersatz ist durch die Bauherren umzusetzen und nach Fertigstellung der Stadt Löbnitz zur Überprüfung anzuzeigen. Entsprechend der allgemeinen Begrünungspflicht nach §8 Abs.1 SächsBO sind die „nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (...)

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.“ Die Zuwegung und Erschließung des Ergänzungsbereiches erfolgt über das Flurstück Nr. 1843/7 Gemarkung Löbnitz, da dem Wege- und Leitungsrecht bereits im Vorfeld der Satzung durch die Eigentümer zugestimmt wurde sowie ausgehend vom Straßenraum des Mühlpauluswegs. Der konkrete Nachweis der Erschließung bzw. des vertraglich gesicherten Wege- und Leitungsrechtes ist zur Baugenehmigung vorzulegen. Die jeweilige Erschließung einschließlich der erforderlichen Regelungen und Maßnahmen ist zwischen der Stadt Löbnitz, den Bauherren und den zuständigen Ver- und Entsorgern vertraglich festzulegen und in der Baugenehmigung nachzuweisen. Mit der Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um 3.416,38 m<sup>2</sup> erweitert.

**Zusammenfassend wird mit der Satzung:**

- eine 3.416,38 m<sup>2</sup> große Außenbereichsfläche städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen;
- eine abschließende bauliche Entwicklung im Plangebiet im Sinne der gemeindlichen Eigenentwicklung und aufgrund eines konkreten Baubedarfes zum Bau eines Wohnhauses zugelassen;
- den Darstellungen der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung Rechnung getragen,
- sowie den Belangen des Naturschutzes durch Integration einer Eingriffsausgleichsregelung nach §1 Abs.3 BauGB in die Planung entsprochen. Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wurde nicht durchgeführt.

**9. Hinweise**

- (1) Sollten Spuren bisher unbekanntem alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß §5 Sächsische Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.
- (2) Zur Klärung der lokalen Untergrundverhältnisse im Satzungsgebiet bzw. den Baufeldern werden Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/ DIN EN 1997-2 empfohlen. Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht bei der Abt. 10 Geologie des LfULG.
- (3) Mutterboden ist gemäß §202 BauGB und §1 BBodSchG separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.
- (4) Bodenfunde sind gemäß §20 SächsDSchG meldepflichtig. Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht hinzuweisen.
- (5) Die Pflanzung von Ziergehölzen und fremdländischen Arten ist als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme generell nicht zulässig. Ziergehölze können nicht prinzipiell ausgeschlossen werden, eine Häufung (vgl. Artennegativliste) ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen jedoch zu vermeiden. Flächenhafte Anpflanzungen mit Nadelbäumen sollen nicht vorgenommen werden. Grundsätzlich ist die Verwendung von heimischen Laubbaum-, Obstbaum- und Straucharten zu bevorzugen.
- (6) Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodSchG bekannt werden, so ist dies der unteren Bodenschutzbehörde des LRA Erzgebirgskreis umgehend anzuzeigen.
- (7) Gemäß §90 Abs.2 SächsBO gelten Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.
- (8) Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 in Verbindung mit einem Bodengutachten nachzuweisen.
- (9) Im Plangebiet können geogen bedingt, erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft nicht ausgeschlossen werden. Bei Neubauten wird empfohlen, die radiologische Situation auf dem jeweiligen Grundstück durch ein geeignetes Ingenieurbüro abklären zu lassen und ggf. radongeschützt zu bauen.
- (10) In der Stadt Löbnitz liegt eine Satzung zur Festsetzung geschützter Landschaftsbestandteile - Schutz des Baumbestandes auf dem Gebiet der Stadt Löbnitz (Baumschutzsatzung) vom 5.3.1997 vor. Diese Satzung ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Anlage 1 - Obstsorten zur Anlage von Streuobstwiesen im Regierungsbezirk Chemnitz

Staatliches Amt für Ländliche Neuordnung Oberlungwitz  
in Zusammenarbeit mit dem Pomologen-Verein e. V.

Obstsorten für die Anlage von Streuobstwiesen im Regierungsbezirk Chemnitz

Äpfel	Standort / Besonderheiten	Vogtland	Erzgebirge	Sächs. Hügelland
Antonowka	anspruchslöse Sorte, auch nasse Standorte, Mostsorte			X
Apfel aus Cronceles	liebt frischen Boden, sonst anspruchslös	X		X
Berlepsch Goldrenette	liebt feuchte, warme und nährstoffreiche Böden			X
Berner Rosenapfel	liebt frischen Boden, noch für hohe Lagen geeignet	X	X	X
Bischofshut	anspruchslöse Sorte für frische u. feuchte Böden	X		
Biestfelder Renette	anspruchslöse Sorte, auch für höhere Lagen	X	X	
Bittenfelder	Anbau im Tief- und Hügelland, Mostsorte			X
Bohnapfel	anspruchslöse Sorte, auch für hohe Lagen, Mostsorte	X	X	X
Boikenapfel	anspruchslöse Sorte für nährstoffreiche und feuchte Böden			
Cellini	robuste Sorte auch für Höhenlagen	X	X	
Charlamowsky	robuste Sorte auch für Höhenlagen	X	X	X
Danziger Kant	anspruchslöse Sorte auch für Höhenlagen	X	X	X
Dülmener Rosenapfel	relativ anspruchslös	X	X	X
Gelber Edelapfel	anspruchslöse Sorte für frische Böden	X	X	
Goldparmäne	für gute, nahrhafte, offene und wärmere Böden, guter Pollenspender	X	X	X
Grahams Jubiläumspfel	rel. anspruchslöse Sorte auch für Höhenlagen	X	X	X
Gravensteiner	für nährstoffreiche, durchlässige und tiefgründige, gleichmäßig feuchte und wärmere Böden			X
Großherzog Friedrich von Baden	alte bewährte Sorte	X		
Harberts Renette	rel. anspruchslöse Sorte, fruchtet spät	X	X	X
Herrnhut	anspruchslöse Sorte	X	X	
Jacob Lebel	bevorzugt mittlere Böden, windgeschützte Lagen	X	X	X
Jakob Fischer	robuste Fröhsorte, keine trockenen oder schwere Böden	X	X	X

Äpfel	Standort / Besonderheiten	Vogtland	Erzgebirge	Sächs. Hügelland
Kaiser Wilhelm	robuste Sorte	X	X	X
Klarapfel	nährstoffreicher, feuchter, durchlässiger Boden auch für Höhenlagen	X	X	X
Königsapfel	robuste Sorte, große Frucht, Baum langlebig			X
Landsberger Renette	nährstoffreicher, feuchter, durchlässiger Boden auch für Höhenlagen, etwas schorfanfällig			X
Ontario	nahrhafter Boden, sonnige freie Lagen	X	X	X
Prinz Albrecht	anspruchulose Sorte liebt kalkhaltige Böden	X	X	
Purpurnoter Cousinrot	anspruchulose Sorte auch für Höhenlagen	X	X	X
Reka	Pillnitzer Neuzüchtung, resistent geg. Schorf u. Mehltau			X
Retina	Pillnitzer Neuzüchtung, resistent geg. Schorf	X	X	X
Roter Boskoop/Schmitz-Hübsch	bevorzugt nährstoffreiche und feuchte Böden bis in mittlere Höhenlagen	X	X	X
Roter Eiseraffel	anspruchulose Sorte für frische, kräftige Böden auch für Höhenlagen	X	X	X
Rote Sternrenette	für gute, feuchte Böden bis mittlere Höhenlagen	X	X	X
Ruhm von Kirchwerder	alte bewährte Sorte	X		
Safranapfel	nahrhafter, tiefgründiger, lockerer und feuchter Boden	X	X	
Winterrambur	nährstoffreiche Böden, geschützte Lagen			X

Birnen	Standort / Besonderheiten	Vogtland	Erzgebirge	Sächs. Hügelland
Alexander Lucas	verlangt guten Boden, sonst anspruchslos			X
Clapps Liebling	etwas windgeschützte Lagen, noch für hohe Lagen geeignet, schorfanfällig	X	X	X
Bose's Flaschenbirne	bevorzugt warme Lagen			X
Conferenzbirne	robuste, anspruchslose Sorte für nährstoffreiche Böden	X	X	X
Doppelte Philippsbirne	anspruchlose Sorte auch für höhere Lagen	X	X	X
Gellerts Butterbirne	keine besonderen Ansprüche, für höhere Lagen geeignet	X	X	X
Gute Graue	anspruchlose Sorte für tieferliegende, ausreichend feuchte Lagen	X	X	X
Herzogin Elsa	anspruchlos, in höheren Lagen geschützten Standort	X		X
Josephine von Mecheln	anbaufähig bis in mittlere Höhenlagen		X	X
Köstliche von Charnet	anspruchlos, in höheren Lagen geschützten Standort	X	X	X
Leipziger Rettichbirne	anspruchlose Sorte	X	X	X
Petersbirne (Weizenbirne)	anspruchlose wertvolle Fröhsorte	X	X	X
Williams Christbirne	gedeiht noch in weniger guten Lagen, windempfindlich	X	X	X
<b>Pflaumen</b>				
Althanns Reneklode	wärmer, frischer, nahrhafter Boden		X	X
Anna Späth	bevorzugt warme Lagen, für windige Standorte geeignet		X	X
Czar	bevorzugt warme Lagen		X	X
Elena	späte Sorte, scharkatolerant	X	X	X
Hanita	Ersatz für Hauspflaume	X	X	
Mirabelle von Nancy	bevorzugt warme und geschützte Lagen			X
Valjevka	Ersatz für Hauspflaume			X
Viktoriapflaume	für höhere geschützte Lagen geeignet	X	X	
Wangenheim	für höhere und windige Lagen geeignet,	X	X	

Kirschen	Standort / Besonderheiten	Vogtland	Erzgebirge	Sächs. Hügelland
(Anbau bis in ca. 400 m hohe Lagen)				
Altenburger Melonenkirsche	bevorzugt mäßige Wärme, sonst anpassungsfähig	X	X	X
Badeborner	robuste Sorte auch für höhere Lagen geeignet, platzfeste Früchte,	X	X	X
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche	mittlere Standortansprüche, kaum Vogelschaden		X	X
Große Germersdorfer	geschützte Lagen			X
Große Schwarze Knorpel	keine hohen Standortansprüche			X
Hedelffinger	mittlere Standortansprüche			X
Kassins frühe Herzkirsche	bevorzugt warme, nährstoffreiche, leichte Böden			X
Schneiders Späte Knorpel	anspruchsvoll an Standort und Pflege			X
Teickners	geschützte Lagen, Früchte relativ platzfest	X	X	X
Vogelkirsche	Wildkirsche, für höhere Lagen geeignet	X	X	X

Stand: 24.04.01

## **Anlage 2 – Bestandserfassung**

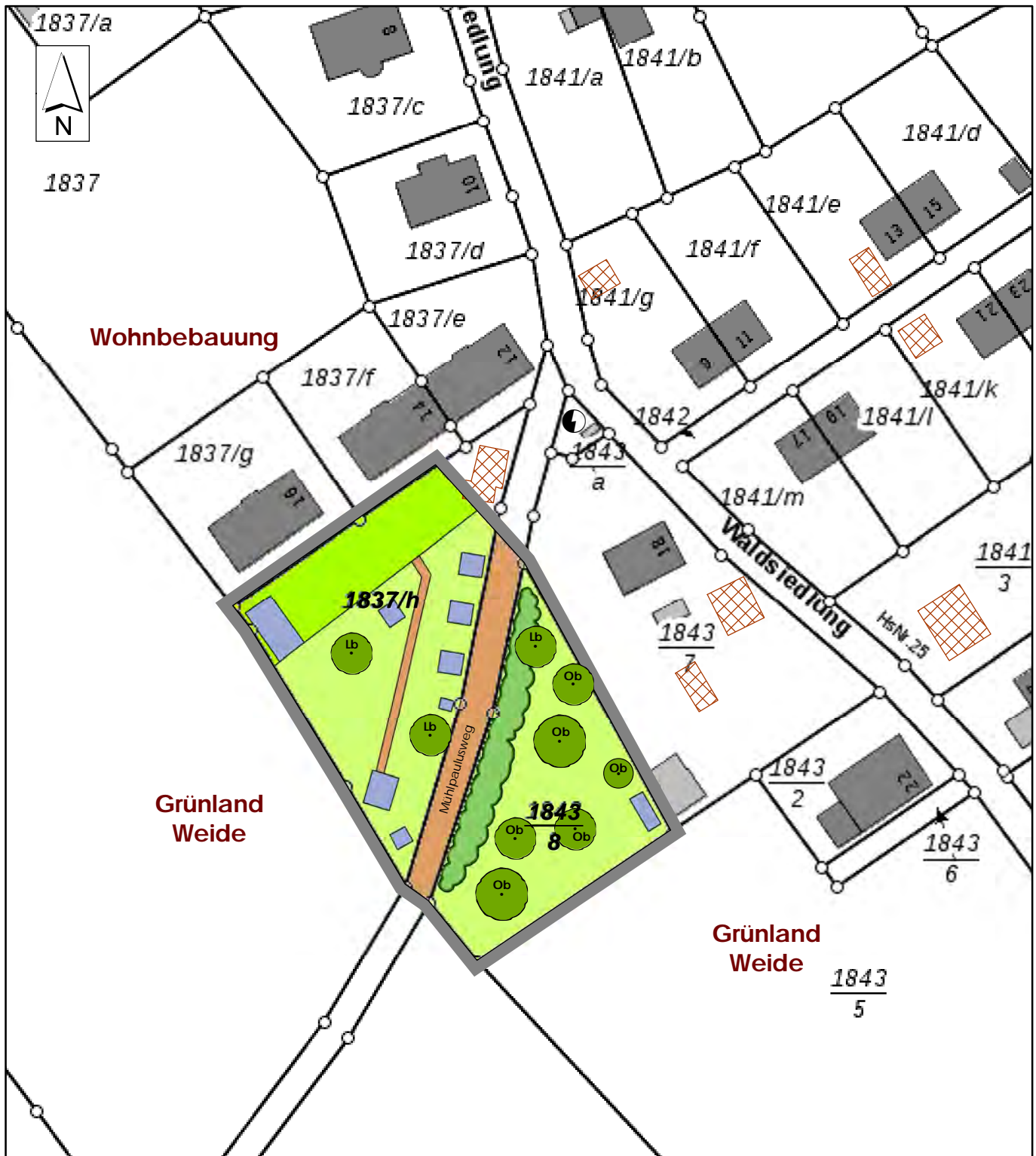
Erstellt durch die:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207

09114 Chemnitz

Stand 09/2017



BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ

### LEGENDE

	Geltungsbereich		Wirtschaftsweg - teilversiegelt
	Wiesenfläche		Nadelgehölze
	Garten- und Freizeitfläche		Gehölze - Ob Obstgehölz Lb Laubgehölz
	Gartenhaus/ Schuppen		

Anlage Bestandserfassung

**Stadt Löbnitz**

ERZGEBIRGSKREIS

**Ergänzungssatzung nach §34(4) Abs. 4 BauGB  
für die 1837/h und 1843/8 der Gemarkung Löbnitz**

Stand : 09/2017

M 1 : 1.1.000