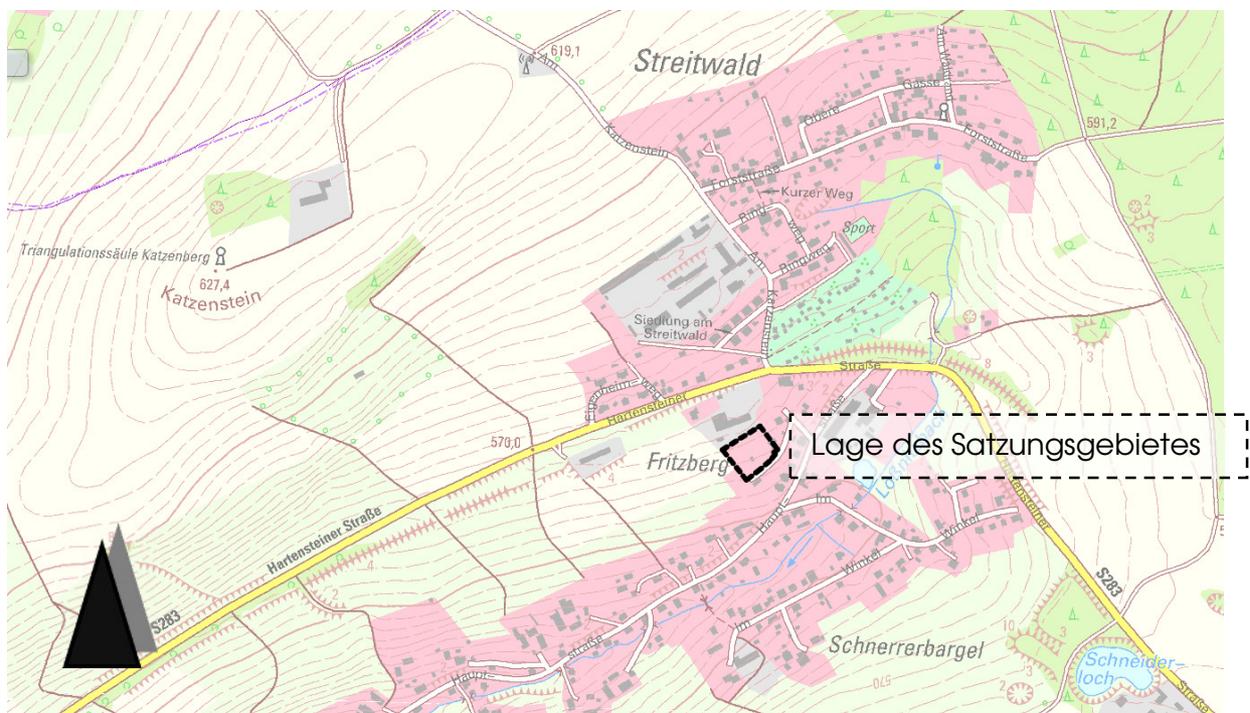


Stadt Löbnitz

Erzgebirgskreis

Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 BauGB für die
Flurstücke 115, 112 und 111 der Gemarkung Affalter



STAND: 09/2017

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
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 BauGB für die Flurstücke 115, 112 und 111 der Gemarkung Affalter

Stand: 09/2017

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

Die Satzung besteht aus:

- Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
- textliche Festsetzungen

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

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
Internet: 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, September 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 Ziel der Satzung	4
4. Satzungsgebiet und örtliche Situation	5
5. Erschließung	10
6. Übergeordnete Planungen	16
7. Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	24
8. Artenlisten	28
9. Wesentliche Auswirkungen der Planung	29
10. Hinweise	30

ANLAGEN

Anlage 1: Obstsorten zur Anlage von Streuobstwiesen im Regierungsbezirk Chemnitz

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage des Plangebietes im Ortsteil Affalter der Stadt Löbnitz.....	6
Abb. 2: Flurstücke im Plangebiet	8
Abb. 3: Luftbild des Satzungsgebietes in der Gemarkung Affalter.....	9
Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Löbnitz, Gemarkung Affalter	17
Abb. 5: Karte 1 – Raumstruktur des Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013.....	18
Abb. 6: Ausschnitt Karte 1 – Raumnutzung, Regionalplan Südwestsachsen 2008	19
Abb. 7: Karte 5 – Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen	20
Abb. 8: Schutzgebiete nach BNatSchG; Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2016 (RAPIS 04/2016).....	23

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 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S.2193)
- **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 der Satzung bildet ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen – Erzgebirgskreis, Stadt Löbnitz – Gemarkung Affalter. Die Satzung ist im Maßstab 1 : 1.000 ausgefertigt.

3. Anlass und Ziel der Satzung

Die Stadt Löbnitz beabsichtigt die bestehenden Klarstellungs- und Abrundungssatzungen für das Stadtgebiet Löbnitz sowie für die Ortstelle Affalter und Dittersdorf zu überarbeiten und für den Ortsteil Grüna neu aufzustellen. Um einem konkreten Bauinteresse an der Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück Nr. 115 der Gemarkung Affalter zu entsprechen, ist in Abstimmung mit dem zuständigen Landratsamt Erzgebirgskreis (Abt. Bauplanung) geplant, die entsprechende Teilfläche dem eigentlichen „Gesamtpaket“ vorzuziehen und in einem separaten Verfahren eine Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen. Zur Herstellung einer zweckmäßigen Abrundungsgrenze sind entsprechend der Abstimmung mit dem zuständigen Landratsamt Erzgebirgskreis, die an das Flurstück Nr. 115 angrenzenden Flurstücke Nr. 112 und 111 Gemarkung Affalter in den Geltungsbereich und damit in das Satzungsverfahren mit einzubeziehen. Im Zuge der Gesamtüberarbeitung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung werden die benannten Teilflächen in die gesamtörtliche Satzung übernommen. Der Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 BauGB für die Flurstücke 115, 112 und 111 der Gemarkung Affalter wurde am 02.11.2016 im Stadtrat der Stadt Löbnitz gefasst. Mit der Ergänzungssatzung soll eine einzelne, 3425,07 m² große Außenbereichsfläche städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die grundlegende Voraussetzung für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist, dass die einzubeziehende Außenbereichsfläche an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt und durch die bauliche Nutzung der Umgebung entsprechend geprägt ist.

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. Gemäß § 13 BauGB ist es Voraussetzung für die Anwendung der Ergänzungssatzung, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen

Vorhaben nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß §1 Abs.6 Nr.7b BauGB vorliegen. 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 sind anzuwenden. Für die Satzungen nach §34 Abs.4 BauGB besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB. Die Umweltprüfung, der Umweltbericht gemäß §2a BauGB (mit Ausnahme des §2a Satz 2 Nr.1 BauGB) 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. 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, als auch die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach §1a Abs.2 und 3 sowie zum naturschutzfachlichen 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.

4. Satzungsgebiet und örtliche Situation

4.1. Lage im Siedlungsgebiet und naturräumliche Situation

Die Stadt Löbnitz befindet sich an der westlichen Grenze des Erzgebirgskreises zum Landkreis Zwickau. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 30,54 km², unterteilt in die Ortsteile Affalter (Lage des Plangebietes), Grüna, Löbnitz 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 unmittelbar angrenzenden Gemeinden sind:

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

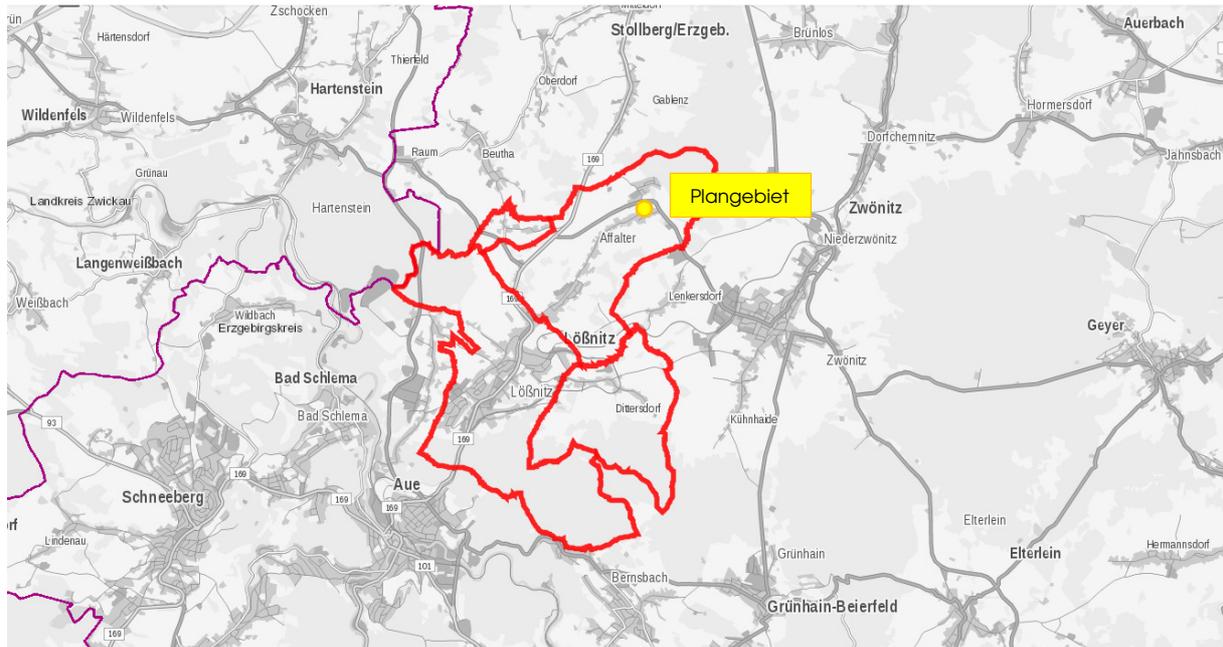


Abb. 1: Lage des Plangebietes im Ortsteil Affalter der Stadt Lößnitz

Naturräumlich gehört die Stadt Lößnitz 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. Laut Stellungnahme des LfULG vom 08.08.2017 liegt das Plangebiet „in Auswertung der geologischen Karten- und Archivunterlagen (Geologische Karte des Freistaates Sachsen GK 50 – Blatt L 5342 Stollberg, Maßstab: 1:50.000 (digitale Version des LfULG)) und (Geodatenarchiv des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)) regionalgeologisch-tektonisch im Bereich des Lößnitz-Zwönitzer Synklinoriums und der Festgesteinsuntergrund wird von Gesteinen des Ordoviziums (i.W. Ton- und Schluffschiefer) und Oberdevons (i.W. Diabase) aufgebaut. Die Festgesteine sind oberflächennahen Bereich oftmals zu rolligen/bindigen Lockergesteinen zersetzt. Die Zersatzmächtigkeiten können mehrere Meter betragen. Die Festgesteine werden von etwa 2 m bis 3 m mächtigen weichselkaltzeitlichen Solifluktionsschuttdecken (Hanglehm/Hangschutt) überlagert. In bereits bebauten Geländeabschnitten ist mit dem Antreffen anthropogener Auffüllungen zu rechnen. In den rolligen Hangschuttsedimenten und ggf. den unmittelbar unterlagernden rolligen Zersatzbildungen kann temporär Grundwasser vorkommen. Dieses Wasser entlastet erfahrungsgemäß in südöstliche Richtungen in den nächst gelegenen Vorfluter. Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Zeiten zu erwarten. In den weitgehend

unverwitterten/frischen Festgesteinen zirkuliert Grundwasser (Kluftgrundwasserleiter) auf den hydraulisch wirksamen Trennflächen (u. a. offenen Klüften) in Tiefen ab etwa 10 m unter Gelände.“ Das Ortszentrum der Stadt Löbnitz ist der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein/Fels) in der Erdbebenzone 0 zugeordnet. Laut digitalem Raumordnungskataster liegt der Bereich in einem bergbaulichen Erlaubnisfeld sowie in einem Schwerpunktgebiet für Erosionsschutz. Laut Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes vom 05.07.2017 befindet sich das „Satzungsgebiet (...) innerhalb des Erlaubnisfeldes "Erzgebirge" (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg.“ Es wird eingeschätzt, dass „Auswirkungen auf Ihr Vorhaben (...) nicht zu erwarten (sind).“ Das Schwerpunktgebiet Erosionsschutz bezieht sich auf die westlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Das Gefälle verläuft von Nordwesten nach Südosten. Aufgrund gegenwärtigen Nutzung als Freizeitfläche mit Rasenansaat, der im Nordwesten angrenzenden Bebauung der Dachdeckerei Scharschmidt ist im Plangebiet oder durch das Plangebiet keine Erosion zu erwarten.

4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist ca. 66,5 m breit und rd. 57 m lang. Es umfasst eine Fläche von 3425,07 m², anteilig auf den privaten Flurstücken Nr. 111, 112 und 115 unterschiedlicher Eigentümer in der Gemarkung Affalter. Das Satzungsgebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches zwischen der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Hauptstraße und der Hartensteiner Straße S 283, über die die Erschließung erfolgt. Das Satzungsgebiet wird zum Zweck einer künftigen wohnbaulichen Nutzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Das Satzungsgebiet grenzt im Norden, Süden und Osten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Affalter an. Die zu überplanende Fläche befindet sich auf einer als Freizeitfläche genutzten Rasenfläche zwischen der bestehenden Bebauung, die insbesondere durch Wohnen und einen Handwerksbetrieb geprägt ist.

Das Satzungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: durch den Dachdeckereibetrieb F. Scharschmidt
- im Osten: durch ein Einfamilienhaus und Garagen
- im Süden: durch Wohnbebauung entlang der Hauptstraße
- im Westen : durch landwirtschaftlich genutzte Grünflächen



Abb. 2: Flurstücke im Plangebiet

Der Siedlungsbereich des Ortsteils Affalter stellt einen maßgeblichen Bebauungszusammenhang mit einigem städtebaulichem Gewicht dar (vgl. Abb. 3). Das Satzungsgebiet selbst fügt sich im Norden, Osten und Süden in die bauliche Struktur der angrenzenden Bebauung ein. Die ortstypische Bebauung in der maßgeblichen Umgebung besteht im Süden und Osten aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie im Norden aus den Gewerbegebäuden der Dachdeckerei. Die Gebäude in der Umgebung besitzen i.d.R. zwei Vollgeschosse. Das Satteldach ist die bestimmende Dachform, vereinzelt kommen auch Walmdächer oder Zwerchdächer vor. Als Dachdeckungsmaterial der Hauptgebäude wurden i.d.R. Schiefer oder rotbraune Ziegel verwendet.



Abb. 3: Luftbild des Satzungsgebietes in der Gemarkung Affalter

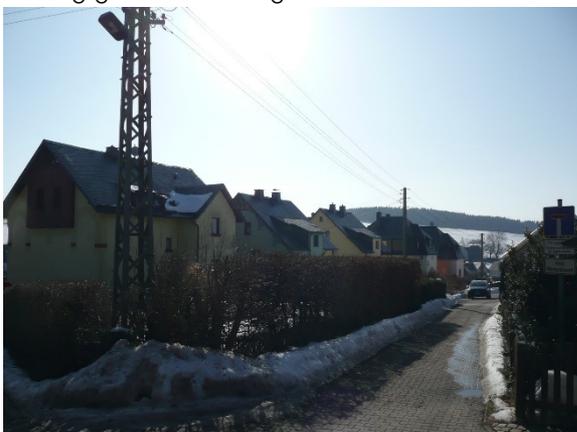
4.3. Bilder vom Plangebiet



Satzungsgebiet in Richtung Nordwesten



Satzungsgebiet in Richtung Nordosten



Südlich angrenzende Bebauung



Garagen und Carport im Plangebiet



Zufahrt mit Stellflächen



Angrenzende Wohnbebauung



Zufahrt in Richtung Hartensteiner Straße und Gasthof



Zufahrt von der Hauptstraße

5. Erschließung

Vom Gesetzgeber ist die abschließende Prüfung der Erschließung in die konkrete Genehmigungsphase des Vorhabens verlagert worden, 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 der Satzung genannten Hinweise zur Erschließung und zur Bauausführung zu berücksichtigen.

5.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung zum Geltungsbereich der Ergänzungssatzung, erfolgt über die Verbindungsstraße zwischen der Hauptstraße und der Hartensteiner Straße, von der die Zufahrt zum Plangebiet abgeht. Die vorhandene, nicht öffentlich gewidmete Straße dient bereits im Bestand der verkehrlichen Erschließung der Flurstücke im Geltungsbereich, so dass auch zukünftig eine öffentliche Widmung der Straße von der

Stadt Löbnitz nicht vorgesehen ist. Der Nachweis der gesicherten Verkehrserschließung ist durch den jeweiligen Bauherrn im verbindlichen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Durch eine abschließende Bebauung des Satzungsgebietes mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern ist während der Bauphase sowie im Anschluss von einer geringfügigen Erhöhung der verkehrlichen Belastung auszugehen. 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

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wasserwerke Westerzgebirge - Meisterbereich Aue. Laut der Stellungnahme des Zweckverbands Wasserwerke Westerzgebirge vom 14.07.2017 liegt der Bereich der Ergänzungsfläche nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche und ist nicht durch eine öffentliche Trinkwasserleitung erschlossen (Inselgrundstücke). Eine Erschließung der Grundstücke mit Trinkwasser ist nur möglich, wenn eine öffentliche Zufahrtsstraße angelegt wird, in welche eine Versorgungsleitung eingelegt werden kann **oder** die betroffenen Grundstückseigentümer die Verlegung von Trinkwasserleitungen in den Privatgrundstücken gestatten. Eine Erschließung ist u.a. abzweigend von der Versorgungsleitung DN 100 GG im Fritzberg möglich. Der Verlegung einer Trinkwasserleitung wurde durch die Privateigentümer des Flurstückes Nr. 114 Gemarkung Affalter bereits zugestimmt. Das Leitungsrecht wurde vertraglich und notariell durch Eintragung ins Grundbuch gesichert. Die Möglichkeit der vollständigen Trinkwassererschließung ist von der Hauptstraße aus über das Flurstück Nr. 114 Gemarkung Affalter gegeben. Die standortkonkrete Sicherung der Trinkwassererschließung ist durch den Bauherrn im nachgeordneten Verfahren der Baugenehmigung nachzuweisen.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung in Löbnitz erfolgt durch den Zweckverband Abwasser Schlematal (ZAST). Laut Stellungnahme des Zweckverbandes Abwasser Schlematal vom 11.07.2017 liegt „der Wirkungsbereich der Satzung (...) außerhalb des zentralen Entwässerungsbereiches der Stadt Löbnitz/OT Affalter. Zur Abwasserbeseitigung sind

folgende Punkte im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

1. Schmutzwasserbeseitigung - Die Reinigung des anfallenden Abwassers kann über eine dezentrale Lösung sichergestellt werden, Die Grundstückseigentümer müssen die Entwässerung nach dem aktuell anerkannten Stand der Technik ausbauen, d. h. das fäkalienhaltige Abwasser muss in einer **vollbiologischen Kleinkläranlage** geklärt werden.
2. Das Sammeln, Verwenden und/oder Versickern des Niederschlagswassers von befestigten Flächen und der Ablauf der vollbiologischen Kleinkläranlage können versickert werden. Hierfür ist die schriftliche Genehmigung (Wasserrechtliche Erlaubnis) des Landratsamtes Erzgebirgskreis, SG Wasserrecht erforderlich. Für die schadlose Versickerung der vorgeklärten Abwasser und des auf dem eigenen Grundstück anfallenden Niederschlagswassers ist ein Versickerungsnachweis (hydrogeologisches Gutachten) (in Verbindung mit einem Bodengutachten) zu erbringen. Die Versickerung hat ausschließlich auf dem zu entwässernden Grundstück zu erfolgen.“

Auf der Grundlage des Nachweises der Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage sowie Versickerungsnachweises, ist die vollständige Abwassererschließung im Plangebiet möglich und dessen Sicherung im Baugenehmigungsverfahren abschließend nachzuweisen. Ergänzend zu dem zu erbringenden Versickerungsnachweis wurde in der Satzung festgesetzt, dass die Versiegelung im Plangebiet zu minimieren ist und die Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten sind.

Löschwasser

Entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes Erzgebirgskreis SG Brandschutz vom 08.08.2017 ist für das Plangebiet ein Löschwassernachweis im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Grundlage zur Bemessung des Löschwasserbedarfes ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW Seite 6 Tabelle. Dort werden 48 m³/h für 2 Stunden gefordert. Laut der Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserwerke Westerbirge vom 14.07.2017 ist allein „über das öffentliche Trinkwassernetz (...) keine ausreichende Löschwasserversorgung möglich. Bei Einhaltung eines Mindestversorgungsdruckes von $p=1,5$ bar entsprechend DVGW W 405 kann am Oberflurhydranten 017 eine Löschwassermenge von ca. $Q_L=5,6$ l/s entnommen werden.“ Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes können nach

Aussage der Stadt Löbnitz, ergänzend der Oberflurhydrant Nr. 007 sowie der Teich hinter der Fabrik an der Hauptstraße in rund 150 m Entfernung herangezogen werden. Die Hydranten Nr. 038 und 040 befinden sich ebenfalls innerhalb eines 300 m Radius um das Plangebiet, so dass sie ergänzend zur Löschwassersicherung herangezogen und die Versorgung für 1 bis maximal 3 Einfamilienhäuser dadurch gedeckt werden kann. Die gesicherte Löschwasserverfügbarkeit ist im nachgeordneten Verfahren der Baugenehmigung durch den jeweiligen Bauherrn nachzuweisen. Die Zufahrt zu den Gebäuden im Plangebiet und den Löschwasserentnahmestellen sind so herzustellen, dass sie der DIN 14090 entsprechen und es sind Leiterstellflächen und Wendeflächen für die Feuerwehr vorzusehen. Die gesicherte Zufahrt ist im nachgeordneten Verfahren der Baugenehmigung nachzuweisen.

Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Laut Stellungnahme der Mitteldeutschen Netzgesellschaft (MITNETZ) Strom mbH vom 20.07.2017, befinden sich im angegebenen Baubereich keine Anlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM GmbH. Die Erschließung erfolgt von der Hauptstraße aus, in Abstimmung mit dem Erschließungsträger bzw. nach Vorlage konkreter Anmeldungen (ANA) der Bauherren. Erschließungsinvestitionen auf der Grundlage der Ergänzungssatzung werden durch die Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM nicht durchgeführt. Vor Baubeginn ist zudem ein Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Südsachsen der MITNETZ STROM zu stellen. Die gesicherte Energieschließung ist im Verfahren der Baugenehmigung und Bauausführung nachzuweisen.

Gas

Die Gas-Erschließung in der Stadt Löbnitz erfolgt über die SÜWESA Netz GmbH und wird durch die MITNETZ Gas GmbH bereitgestellt. Im Plangebiet sind keine Leitungen der MITNETZ Gas GmbH vorhanden. Die Erschließung ist von der Hauptstraße aus möglich.

Abfall

Die Abfallentsorgung der Stadt Löbnitz, Ortsteil Affalter erfolgt über den Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS) mit Sitz in Stollberg. In der Stellungnahme des Zweckverbands Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS) vom 09.08.2017 werden die

allgemeinen Voraussetzungen für die Ausgestaltung der Zufahrt zu den Müllstandplätzen genannt. Dementsprechend kann eine grundstücksnahе Entsorgung der zukünftigen Wohnobjekte nur erfolgen, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird, die Erschließungsstraße eine öffentliche Straße ist und wenn die Befahrbarkeit dieser Straße mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gefahrlos möglich ist. Konkret bedeutet dies, dass die Straße:

- für ein Müllfahrzeug ausreichend tragfähig sein muss (Tragfähigkeit min. 30 t),
- als Anliegerstraße oder -weg ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von min. 3,55 m aufweisen muss,
- als Anliegerstraße oder -weg mit Begegnungsverkehr eine Breite von min. 4,75 m aufweisen muss,
- so gestaltet sein muss, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven für 3-achsige Müllfahrzeuge berücksichtigt werden,
- so bemessen sein muss, dass an Ein- und Ausfahrten mindestens die Schleppkurven der eingesetzten Müllfahrzeuge berücksichtigt sind, dies gilt auch bei Verschwenkungen der Fahrbahn wie z.B. an Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen,
- so gestaltet sein muss, dass eventuelle Bodenwellen von den Müllfahrzeugen problemlos überfahren werden können,
- so gestaltet sein muss, dass eventuelle Steigungen bzw. Gefälle von den Müllfahrzeugen gefahrlos befahren werden können (hier sind die bis zu 4 m langen Fahrzeugüberhänge zu beachten),
- eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweist.
- Die Bankette der Straße müssen so gestaltet sein, dass ein seitliches Abrutschen oder Umstürzen der Fahrzeuge verhindert wird.
- Stichstraßen, die von einem Müllfahrzeug befahren werden sollen, müssen über eine geeignete Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge, entsprechend RAS 06, verfügen.
- Die Wendeanlage und die dazu gehörenden Freiräume müssen frei von Hindernissen, wie Schaltschränke der Telekommunikation oder Elektrizitätsversorgung, Lichtmaste und anderen festen baulichen Einrichtungen sein.

Bei Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (z.B. fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlage oder zu geringe Fahrbahnbreite), sollten für die Restmüll-, Sperrmüll- und Wertstoffentsorgung entsprechend dimensionierte Sammelplätze an einer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug befahrbaren Straße angelegt werden. Die Sammelplätze müssen von den Müllfahrzeugen so angefahren werden können, dass das Laden der Abfälle gefahrlos möglich ist. Vor dem Hintergrund der

Sperrmüllbereitstellung sollte im Sinne der Anlieger eine „zumutbare“ Transportentfernung für die Anlieger nicht überschritten werden. Die Sammelplätze und die eventuell erforderlichen Wendeanlagen sind von parkenden Fahrzeugen freizuhalten und im Winter entsprechend zu räumen. Sind keine geeigneten Sammelplätze und Wendeanlage vorhanden oder sind diese durch parkende Autos, Schneeablagerungen bzw. durch andere Hindernisse blockiert, **müssen die Abfallsammelbehälter am jeweiligen Entsorgungstag an die nächste, für das Abfallsammelfahrzeug durchgehend befahrbare Straße zur Entsorgung bereitgestellt werden.** Die Entsorgung des Plangebietes soll über die rund 50 m vom Plangebiet liegende Verbindungsstraße zwischen der Hauptstraße und der Hartensteiner Straße erfolgen. Die Abfallsammelbehälter sind dort am jeweiligen Entsorgungstag zur Entsorgung bereitzustellen. Die gesicherte Abfallerschließung ist im Verfahren der Baugenehmigung und Bauausführung nachzuweisen.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung obliegt der Deutsche Telekom Technik GmbH. Aus der Planzeichnung zur Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 12.07.2017 geht hervor, dass Telekommunikationslinien in der Hauptstraße und an der Verbindungsstraße zwischen Hauptstraße und Hartensteiner Straße anliegen. Eine Erschließung ist nach Beauftragung durch den Bauherrn möglich. Folgende Hinweise sind in der nachgeordneten Baugenehmigungsphase zu berücksichtigen:

1. Vor der Ausführungsphase von Tiefbauarbeiten sind die mit der Ausführung beauftragten Firmen auf ihre Erkundungspflicht (Schachtscheine) bei der zuständigen Planauskunft hinzuweisen. Dabei werden weitere Maßnahmen zum Schutz der Telekommunikationsanlagen festgelegt.
2. Beschädigungen und Beeinträchtigungen oder die Veränderung der vorhandenen Telekommunikationsanlage sind auszuschließen.
3. Das Betreiben und die Zugänglichkeit der Telekommunikationsanlagen müssen während der Bauphase jederzeit und uneingeschränkt möglich sein. Die Überdeckung der bestehenden Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten.

6. Übergeordnete Planungen

6.1. Flächennutzungsplan der Stadt Löbnitz

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Löbnitz einschließlich ihrer Ortsteile ist der „Gemeinsame Flächennutzungsplan Städteverbund Silberberg“, aufgestellt in Abstimmung und Kooperation mit den der am 01.02.2010 durch das Regierungspräsidium Chemnitz mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan wurde durch die rechtswirksame Änderung Nr. 1 fortgeschrieben. Im Flächennutzungsplan wird die aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sich ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet in den Grundzügen dargestellt. Der Flächennutzungsplan hat als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbare Rechtswirkung auf die Zulässigkeit eines einzelnen Bauvorhabens. Grundsätzlich gilt: Der Flächennutzungsplan ist nicht flurstücksscharf und bedarf regelmäßig einer, sich an den tatsächlichen Bedingungen orientierenden Fortschreibung. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans des Städteverbunds Silberberg wurde beschlossen und befindet sich derzeit in Aufstellung. Gemäß §34 Abs.5 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist die grundsätzliche Voraussetzung zur Aufstellung der Ergänzungssatzung (§34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB), 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 vollständig 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. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche dargestellt. Eine Änderung dieser Darstellung ist erforderlich und im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Stadt Löbnitz vorgesehen. Das damalige Planungsziel des Flächennutzungsplans „Silberberg“ für den Geltungsbereich wurde von der Stadt Löbnitz aufgegeben. Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes "Silberberg" wurde gefasst. Die Stadt Löbnitz beabsichtigt, die Fläche zwischen der Wohnbebauung im Süden und dem Mischgebiet im Norden im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend dem örtlichen Bedarf zukünftig als Wohnbaufläche (W) darzustellen. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche weist zudem keine Zweckbestimmung auf, so dass von einer fehlerhaften Darstellung zu Lasten einer Fläche für die Landwirtschaft auszugehen ist, die einer

Ergänzungssatzung regelmäßig nicht entgegensteht. Eine nachverdichtende bauliche Entwicklung durch Ein- bis Zweifamilienhäuser, zwischen den bestehenden Siedlungsstrukturen im Norden und Süden, ist grundsätzlich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und durch die Stadt Löbnitz in Abstimmung mit dem Landratsamt Erzgebirgskreis beabsichtigt. Im Rahmen der vorliegenden Satzung wird dem städtischen Entwicklungsinteresse der Stadt Löbnitz als Grundzentrum im Rahmen des örtlichen Bedarfs abschließend entsprochen. Eine Bebauung über die Festsetzungen der Satzung hinaus ist an dieser Stelle nicht zulässig.



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

Die in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans des Städteverbands Silberberg beabsichtigte Darstellung einer Wohnbaufläche (W) 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.

In ihrer Stellungnahme vom 03.08.2017 schreibt die Landesdirektion Sachsen dazu: „Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass aus unserer Sicht keine Erfordernisse der Raumordnung der Ergänzungssatzung entgegenstehen.“

Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)

Die Stadt Löbnitz zählt laut **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 30.08.2013, zur Raumkategorie Verdichtungsraum (Karte 1 – Raumstruktur) im zentralörtlichen Verbund „Silberberg“ (Mittelzentrum) mit den Städten Aue, Bad Schlema, Schneeberg, Schwarzenberg und Lauter-Bernsbach.

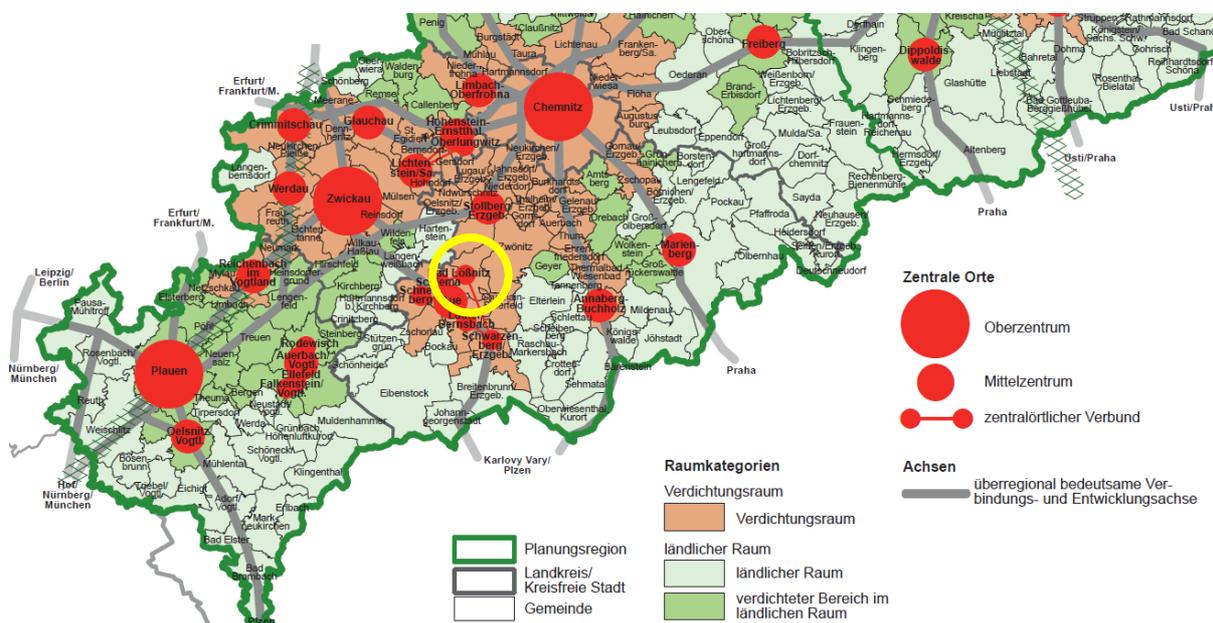


Abb. 5: Karte 1 – Raumstruktur des Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013

Aufgrund der zentralörtlichen Verbundfunktion der Stadt Löbnitz und der Nachverdichtung des Siedlungsgebietes einer im baulichen Zusammenhang vorgeprägten Fläche, beachtet die vorliegende Satzung insbesondere das Ziel 1.3.7 des Landesentwicklungsplans (2013). **Die Aussagen des Landesentwicklungsplans Sachsen (2013) stehen einer baulichen Entwicklung an dieser Stelle nicht entgegen.**

Regionalplan Südwestsachsen

Der raumordnungsrechtliche Rahmen des Landesentwicklungsplanes wird in den Regionalplänen näher ausgestaltet und räumlich konkretisiert. Die Stadt Löbnitz gehört zur Planungsregion Chemnitz, organisiert im „Planungsverband Region Chemnitz“. Bis zur Rechtskraft der Gesamtfortschreibung des sich in Aufstellung befindlichen Regionalplan Region Chemnitz gelten die Ziele und Grundsätze des **Regionalplans Südwestsachsen** (in Kraft getreten am 17.02.2008) weiter fort.

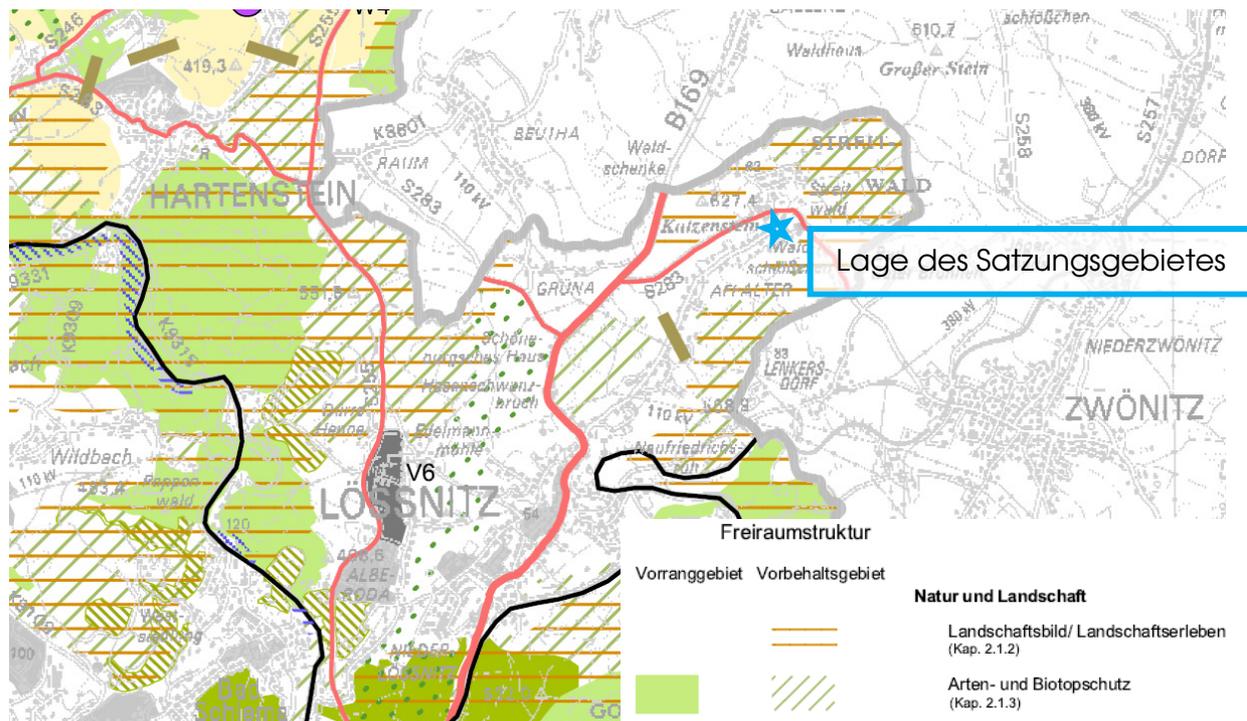


Abb. 6: Ausschnitt Karte 1 – Raumnutzung, Regionalplan Südwestsachsen 2008

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

Laut Karte 5 – Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen sind aufgrund der Darstellung der Nr. 23 für den Aussichtspunkt Katzenstein keine Ausweisungen ersichtlich. Besondere Handlungserfordernisse für die vorliegende Planung ergeben sich nicht.

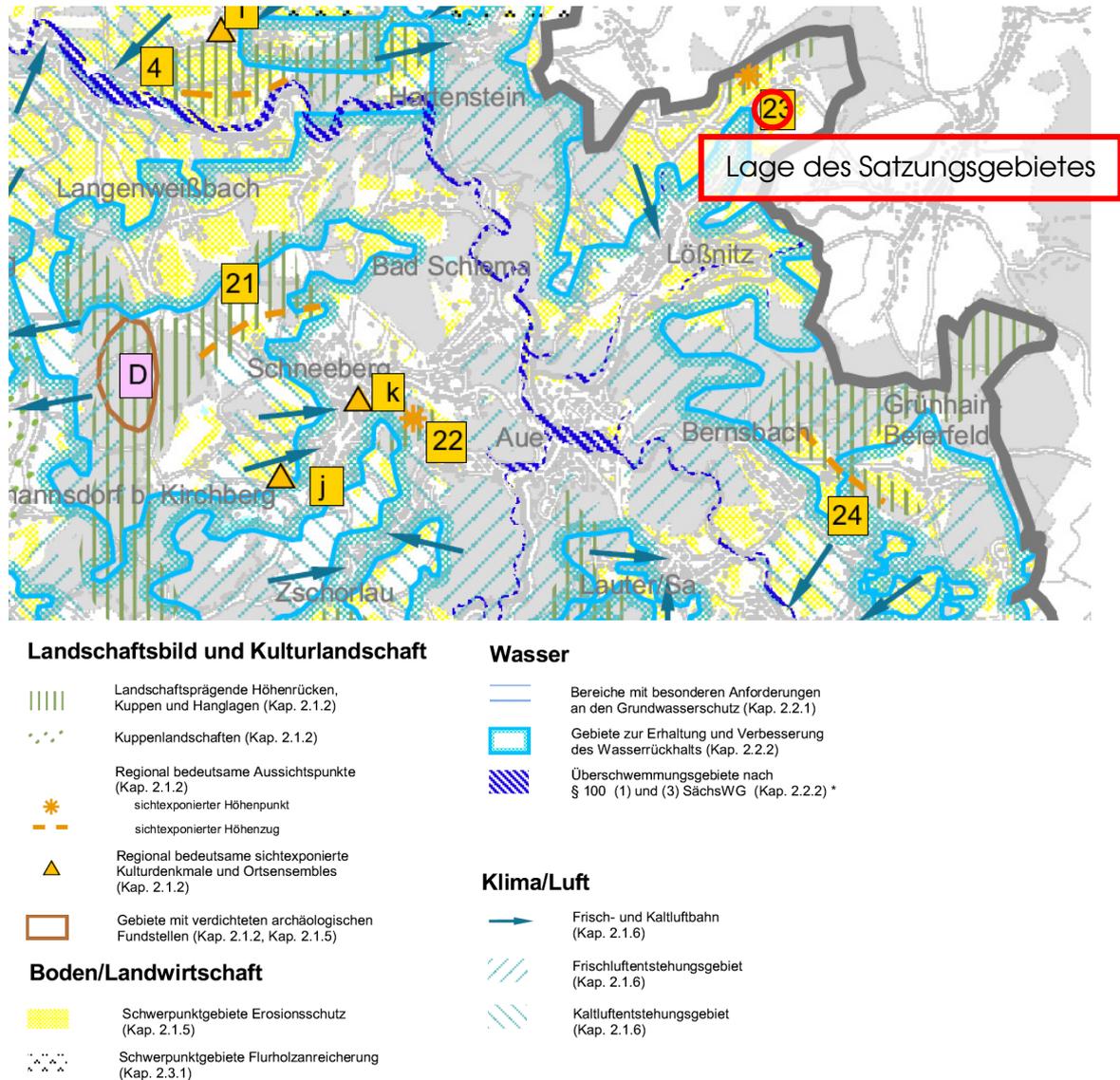


Abb. 7: Karte 5 – Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen

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.

Begründung

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

Ziele und Grundsätze RPSW 2008

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.

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

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

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. Laut Stellungnahme des Planungsverbandes der Region Chemnitz vom 07.07.2017 bestehen gegen die vorliegende Ergänzungssatzung keine Bedenken aus

regionalplanerischer Sicht. **Die raumordnerischen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.**

6.3. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und schutzbedürftige Nutzungen

Laut Stellungnahme des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom 08.08.2017 SG Forst, SG Naturschutz und SG Siedlungswasserwirtschaft befinden sich im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung kein Wald nach §2 SächsWaldG, keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete sowie keine „nach den §§13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems "Natura 2000" sowie besonders geschützte Biotop nach §30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. §21 SächsNatSchG. Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine Einwände gegen die geplante Ergänzungssatzung.“ In der weiteren Umgebung befinden sich einzelne geschützte Biotop in Form von Hecken, Teichen und Nasswiesenbiotop (vgl. Abb. 5). Auswirkungen auf die Planung sind daraus nicht zu erwarten. Die Fläche des Plangebietes wird gegenwärtig nicht landwirtschaftlich genutzt. Sie ist auf zwei Flurstücken als artenarme Rasenfläche und auf einem Flurstück als Freizeitfläche mit einem Bungalow, ohne umfangreiche Bepflanzungen genutzt. Eine hochwertige Artenvielfalt liegt in den Flurstücken des Geltungsbereiches nicht vor. Laut Stellungnahme des Landratsamtes Erzgebirgskreis SG Landwirtschaft ist die „agrarstrukturelle Betroffenheit (...) durch den dauerhaften Flächenentzug gegeben.“ Auf Grund der gering benötigten Flächengröße (0,34 ha) stehen agrarstrukturelle Belange der geplanten Ergänzungssatzung jedoch nicht entgegen. In der Stellungnahme des Regionalbauernverbands Aue/Stollberg/Schwarzenberg e.V. vom 08.08.2017 heißt es dazu „Eine weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche über die des Plangebietes hinaus lehnen wir strikt ab.“ Eine Flächeninanspruchnahme über die Flurstücke hinaus ist durch die Planung, auch durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, nicht vorgesehen. Die Bestandteile des Naturhaushaltes nach §1 Abs. 6 Nr.7a BauGB sind durch die Planung beeinträchtigt, jedoch nicht erheblich. Das Schutzgut Boden wird durch die Nachverdichtung im Siedlungsbereich beeinträchtigt. Jedoch stellt die beabsichtigte Errichtung von einem bis höchstens drei Ein- bis Zweifamilienhäusern innerhalb des Siedlungsbereiches zwischen der vorhandenen Bebauung eine Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung dar. Der Eingriff kann durch die festgesetzten Ausgleichs- und

Ersatzmaßnahmen vollständig im Plangebiet kompensiert werden. Die naturschutzfachlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden durch die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis in der Stellungnahme vom 08.08.2017 bestätigt. Die Beachtung des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes ist in den Textlichen Festsetzungen unter §4 enthalten. Die Beachtung der Abstände ist in der nachfolgenden Baugenehmigungs- und Bauausführungsphase nachzuweisen. „Insbesondere sind bei den Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen nach Sächsischen Nachbarschaftsgesetz die Abstandsflächen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen richtig einzuhalten, (...). Dies muss bereits bei der Anlage entsprechend beachtet werden.“



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 Affalter 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 Affalter 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 zeitnah 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 Teile der Flurstücke Nr. 111, 112 und 115 der Gemarkung Affalter, Stadt Löbnitz.

§2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Ergänzungsfläche wird nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach §34 Abs.4 Nr.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 gemäß §34 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 angrenzenden Bebauung

und durch die Freizeitnutzung entsprechend anthropogen und siedlungsräumlich vorgeprägt. Laut Stellungnahme des Landratsamtes Erzgebirgskreis SG Immissionsschutz vom 08.08.2017 rückt die geplante Wohnbebauung an den nordwestlich angrenzenden Dachdeckerbetrieb Schaarschmidt heran. Da am Standort bereits Wohnbebauung vorhanden ist, lässt sich keine Verschärfung bestehender Nutzungskonflikte erkennen. Es wird empfohlen, besonders schutzbedürftige Räume, wie Schlaf- und Kinderzimmer, an der vom Dachdeckerbetrieb abgewandten Seite anzuordnen. Im nachgeordneten Verfahren der Baugenehmigung ist nachzuweisen, dass die Abstandsregelung für Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe gemäß §19 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) eingehalten wird. Weitere Voraussetzungen sind, dass die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Zum Einfügen in die Umgebung 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) Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 festgesetzt.

Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Abschätzung der planbedingten Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung			
Bestandteile des Naturhaushalts nach §1 Abs.6 Nr.7a BauGB	IST-Zustand	Planbedingte Auswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Rasenfläche - wenig Artenvielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung von Teilflächen - Erhöhung Artenvielfalt durch Gartennutzung 	<ul style="list-style-type: none"> - Anpflanzung gebietsheimischer Arten - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet
Fläche und Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Unversiegelte Rasenfläche 	<ul style="list-style-type: none"> - Anteilige Versiegelung des Plangebietes 	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung wasserdurchlässiger Wege und Zufahrten
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Unversiegelte Rasenfläche - Keine Gewässer in Plangebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - Anteilige Versiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen zur Versickerung im Plangebiet - Versickerungsnachweis
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Freizeitfläche, gering bebaut - Starke Sonneneinstrahlung 	<ul style="list-style-type: none"> - Errichtung von Gebäuden 	<ul style="list-style-type: none"> - Anpflanzung von Gehölzen als Ausgleich und Ersatz

Abschätzung der planbedingten Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung			
Bestandteile des Naturhaushalts nach §1 Abs.6 Nr.7a BauGB	IST-Zustand	Planbedingte Auswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung
		– Geringfügige Einschränkungen des Luftzugs	
Landschaft und Landschaftsbild	– Freizeitfläche zwischen der bestehenden Bebauung	– Errichtung von Gebäuden zwischen der bestehenden Bebauung	– Einfügungsgebot nach §34 BauGB – An die Umgebung angepasste Bebauung
Wirkungsgefüge zwischen den Bestandteilen (Naturhaushalt)	– Freie Freizeitfläche als Lebensraum	– Siedlungsfläche mit Gebäuden und Gartenflächen	– Minderung der Versiegelung – Festgesetzte Ausgleichspflanzungen durch standortheimische Gehölze

Die nicht vermeidbaren Eingriffe sind entsprechend §§1a und §9 Abs.1a BauGB auszugleichen und zu ersetzen. Dazu sollen folgende erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung entsprechend der folgenden Festsetzungen umgesetzt werden:

§4 Naturschutzrechtliche Regelungen

- (1) Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des §1a und §9 Abs.1a BauGB sind durch den Eingriffsverursacher auf eigenem Grundstück, je angefangene 40 m² versiegelter Grundfläche:
- 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.

Begründung: Mit der Festsetzung bleiben die Verhältnismäßigkeit und die individuelle Gestaltung der Grundstücke gewahrt. Die Auswahl an Pflanzmöglichkeiten und Gehölzen bietet die Möglichkeit eigene Vorstellungen der Grundstücksgestaltung mit der Verwendung gebietsheimischer Pflanzen zu verbinden, und so einen gestalterischen und ökologisch relevanten Ausgleich zu schaffen.

Die ausgleichsrelevanten Baum- und Heckenpflanzungen sind in den zum Außenbereich orientierten Grundstücksteilen unter Berücksichtigung der folgenden Maßgaben einzuordnen.

- Laubbäume gemäß Artenliste A - Baumschulware mit Wurzelballen, dreimal verpflanzt mit 14 cm Mindeststammumfang in 1 m Höhe
- Obstbäume – Wahl von stammbildenden Hochstammsorten gemäß Artenliste B
- Sträucher und Kleingehölze gemäß Artenliste A – Baumschulware mit Wurzelballen, zweimal verpflanzt, 1 – 1,5 m Wuchshöhe
- Bestehende Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren
- Die Pflanzungen sind unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SächsNRG) vorzunehmen.

Begründung: 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 und schafft neue.

Durch die Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SächsNRG) sollen Beeinträchtigungen nachbarschaftlicher Verhältnisse und angrenzender Nutzungen vermieden werden.

Festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes auf eigenem Grundstück zu realisieren, nach guter fachlicher Praxis dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Begründung: Mit der Festsetzung wird ein klarer Zeitrahmen für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gegeben und Planungssicherheit gewährleistet.

- (2) 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 seine Funktionen sowie den Wasserhaushalt minimiert.

8. Artenlisten

Die Pflanzungen sollen anhand der nachfolgenden Artenlisten gebietsheimischer Gehölze erfolgen:

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.

9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Ergänzungssatzung werden Teilflächen der Flurstücke 115, 112 und 111 Gemarkung Affalter in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Affalter der Stadt Löbnitz einbezogen. Die Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB hat für die von ihr erfassten Flächen konstitutive, rechtsbegründende Wirkung. Die vormaligen Außenbereichsflächen mit prinzipiellem Bauverbot werden zu Innenbereichsflächen mit prinzipiellem Baurecht erhoben, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 Abs.1 BauGB und den getroffenen Festsetzungen gemäß §9 Abs.1 BauGB regelt. Die Zulässigkeit der einzelnen Bebauung ist abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und nachzuweisen. Dabei sind die in der Satzung getroffenen Festsetzungen anzuwenden, die Hinweise sowie ortstypische Bauweisen und Gestaltungsmerkmale der Umgebung sind zu beachten. Die festgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung ist umzusetzen. Entsprechend der allgemeinen Begrünungspflicht sind die nicht überbauten Teile der bebaubaren Grundstücke, sofern sie nicht mit Nebenanlagen, Carports, Garagen belegt sind, dauerhaft zu begrünen. Die Zuwegung und Erschließung des Ergänzungsbereiches erfolgt ausgehend vom öffentlichen Straßenraum der Hauptstraße oder der Hartensteiner Straße. Zur Absicherung der jeweiligen Erschließung sind zwischen der Stadt Löbnitz, den Bauherren und den zuständigen Ver- und Entsorgern die erforderlichen Regelungen und Maßnahmen vertraglich zu binden. Mit der Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um 3.425,07 m² erweitert.

Zusammenfassend wird mit der Satzung:

- eine einzelne Außenbereichsfläche städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen;
- eine abschließende, geordnete bauliche Entwicklung im Planbereich im Sinne der gemeindlichen Eigenentwicklung und aufgrund eines konkreten Baubedarfes die Bereitstellung einer vollständig erschlossenen Baufläche zum Bau von Wohnhäusern ermöglicht;
- den Darstellungen der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung Rechnung getragen,
- sowie den Belangen des Naturschutzes durch Integration einer adäquaten Eingriffsausgleichsregelung in die Planung entsprochen.
- Eine Umweltprüfung wurde nicht durchgeführt.

10. Hinweise

- (1) Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den, dem Sächsischen Oberbergamt bekannten Unterlagen, keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe ist jedoch nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, die Baugrube auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Sollten Spuren bisher unbekanntem alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß §5 Sächsische Hohlraumverordnung vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) 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. Die Ergebnisse von geologischen Untersuchungen sind ebenfalls zu übergeben, damit die darin enthaltenen Geodaten gemäß §11 SächsABG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) in das Archiv des LfULG aufgenommen werden können.
- (3) Das Plangebiet liegt aufgrund der vorliegenden Kenntnisse in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU (Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates, vom 05.12.2013) nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfiehlt das LfULG, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen der zuständige Ansprechpartner.
- (4) Altlastverdachtsflächen sind im geplanten Gebiet derzeit nicht registriert. Das Altlastenkataster erhebt allerdings keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sollten sich Verdachtsmomente ergeben, ist das Sachgebiet Abfallrecht/Altlasten/Bodenschutz des Landratsamtes Erzgebirgskreis zu unterrichten.
- (5) Mutterboden ist gemäß §202 BauGB und §1 BBodSchG separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.
- (6) Bodenfunde sind gemäß §20 SächsDSchG meldepflichtig. Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht hinzuweisen.
- (7) Die Pflanzung von Ziergehölzen und fremdländischen Arten ist als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme generell nicht zulässig. Auf den sonstigen Grundstücksflächen können Ziergehölze nicht prinzipiell ausgeschlossen werden. Eine Häufung (vgl. Artennegativliste) ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen zu vermeiden.

- Flächenhafte Anpflanzungen mit Nadelbäumen sollten nicht vorgenommen werden. Grundsätzlich wird die bevorzugte Verwendung von heimischen Laubbaum-, Obstbaum- und Straucharten empfohlen.
- (8) Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodSchG bekannt werden, so ist dies der unteren Bodenschutzbehörde des LRA Erzgebirgskreis umgehend anzuzeigen.
- (9) 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.
- (10) Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen. Das LfULG (Stellungnahme vom 08.08.2017) empfiehlt dazu, die hydrogeologischen Untersuchungen in eine Baugrunduntersuchung zu integrieren.
- (11) Geodaten - In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG liegen aus dem Bereich des Plangebietes keine Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen vor. Aus angrenzenden Geländeabschnitten sind Schichtenverzeichnisse vorhanden. Diese können unter dem Link (Geologische Aufschlüsse in Sachsen) <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/16833.htm> recherchiert, und sofern geeignet, in die oben empfohlene Baugrunduntersuchung integriert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse senden Sie bitte eine Anfrage an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de. Weitere Geodaten, wie z.B. geologische Karten (www.geologie.sachsen.de, <http://www.sachsenatlas.de/> Karte) oder die hydrogeologische Karte HÜK 200, u. a. mit Angaben zur allgemeinen Durchlässigkeit und zum Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung stehen unter den angegebenen Internetverbindungen zur Verfügung. (<http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/26715.htm>)

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	anspruchslose Sorte, auch nasse Standorte, Mostsorte			X
Apfel aus Croncels	liebt frischen Boden, sonst anspruchslos	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	anspruchslose Sorte für frische u. feuchte Böden	X	X	
Biesterfelder Renette	anspruchslose Sorte, auch für höhere Lagen	X	X	
Bittenfelder	Anbau im Tief- und Hügelland, Mostsorte			X
Bohnapfel	anspruchslose Sorte, auch für hohe Lagen, Mostsorte	X	X	X
Boikenapfel	anspruchslose Sorte für nährstoffreiche und feuchte Böden		X	
Cellini	robuste Sorte auch für Höhenlagen	X	X	
Charlamowsky	robuste Sorte auch für Höhenlagen	X	X	X
Danziger Kant	anspruchslose Sorte auch für Höhenlagen	X	X	X
Dülmener Rosenapfel	relativ anspruchslos	X	X	X
Gelber Edelapfel	anspruchslose Sorte für frische Böden	X	X	
Goldparmäne	für gute, nahrhafte, offene und wärmere Böden, guter Pollenspende	X	X	X
Grahams Jubiläumspfel	rel. anspruchslose 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. anspruchslose Sorte, fruchtet spät	X	X	X
Herrnhut	anspruchslose Sorte	X	X	
Jacob Lebel	bevorzugt mittlere Böden, windgeschützte Lagen	X	X	X
Jakob Fischer	robuste Frithsorte, keine trockenen oder schwere Böden	X	X	X

Standort / Besonderheiten		Vogtland	Erzgebirge	Sächs. Hügelland
Äpfel				
Kaiser Wilhelm Klarapfel	robuste Sorte nährstoffreicher, feuchter, durchlässiger Boden auch für Höhenlagen	X	X	X
Königsapfel Landsberger Renette	robuste Sorte, große Frucht, Baum langlebig nährstoffreicher, feuchter, durchlässiger Boden auch für Höhenlagen, etwas schorfanfällig	X	X	X
Ontario	nahrhafter Boden, sonnige freie Lagen	X	X	X
Prinz Albrecht	anspruchulose Sorte liebt kalkhaltige Böden	X	X	X
Purpurroter Cousinrot	anspruchulose Sorte auch für Höhenlagen	X	X	X
Reka	Pillnitzer Neuzüchtung, resistent geg. Schorf u. Mehltau	X	X	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, schorfanfälliger	X	X	X
Bose's Flaschenbirne	bevorzugt warme Lagen			X
Conferenzbirne	robuste, anspruchslose Sorte für nährstoffreiche Böden	X	X	X
Doppelte Philippsbirne	anspruchulose Sorte auch für höhere Lagen	X	X	X
Gellerts Butterbirne	keine besonderen Ansprüche, für höhere Lagen geeignet	X	X	X
Gute Graue	anspruchulose Sorte für tiefgründige, ausreichend feuchte Lagen	X	X	X
Herzogin Elsa	anspruchulose, in höheren Lagen geschützten Standort	X		X
Josephine von Mecheln	anbaufähig bis in mittlere Höhenlagen		X	X
Köstliche von Charnet	anspruchulose, in höheren Lagen geschützten Standort	X		X
Leipziger Rettichbirne	anspruchulose Sorte	X	X	X
Petersbirne (Weizenbirne)	anspruchulose wertvolle Fröhsorte	X	X	X
Williams Christbirne	gediebt noch in weniger guten Lagen, windempfindlich	X	X	X

Pflaumen	Standort / Besonderheiten	Vogtland	Erzgebirge	Sächs. Hügelland
Althanns Reneklode	warmer, 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
Hanifa	Ersatz für Hauspflaume	X	X	X
Mirabelle von Nancy	bevorzugt warme und geschützte Lagen			X
Vajjevka	Ersatz für Hauspflaume			X
Viktoriaapflaume	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
Hedelfinger	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

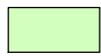
09114 Chemnitz

Stand 02/2017



BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ

LEGENDE

- | | | | |
|---|------------------|---|---------------------------------|
|  | Geltungsbereich |  | teilversiegelte Fläche |
|  | Grünland |  | Gehölze |
|  | Garage, Schuppen |  | private Zufahrt, teilversiegelt |

Anlage Bestandserfassung

Stadt Lößnitz

ERZGEBIRGSKREIS

**Ergänzungssatzung nach §34(4) S.1 Nr.3 BauGB
für die Flurstücke 115, 112, 111 der Gemarkung Affalter**

Stand : 02/2017

M 1 : 1.1.000