

# Große Kreisstadt Löbau

Gemarkung Altlobau



## Ergänzungssatzung „Altlobau – Oelsaer Straße“

### Satzung

beigefügter Teil: Begründung

vom 04.05.2017



Landschaftsarchitektur Panse  
Martin-Hoop-Straße 12  
02625 Bautzen

Stadtverwaltung Löbau  
Bauamt/Stadtplanung  
Altmarkt 1  
02708 Löbau

## VERFAHREN

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Löbau hat in der öffentlichen Sitzung am **05.01.2017** gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch die Aufstellung und den Entwurf der Ergänzungssatzung „Altlobau – Oelsaer Straße“ beschlossen sowie die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Beschluss über die Aufstellung und den Entwurf der Ergänzungssatzung ist am **31.01.2017** im Amtsblatt der Stadt Löbau, dem „Stadtjournal Löbau“, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die benachbarten Gemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am **18.01.2017 und 19.01.2017** über die Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung, bestehend aus Satzungstext einschließlich Planzeichnung sowie die Begründung haben in der Zeit vom **13.02.2017 bis zum 17.03.2017** während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, am **31.01.2017** im „Stadtjournal Löbau“ bekannt gemacht worden.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Löbau hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am **04.05.2017** geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom **17.05.2017** mitgeteilt worden.

Die Ergänzungssatzung „Altlobau – Oelsaer Straße“, bestehend aus Satzungstext und Planzeichnung wurde am **04.05.2017** vom Stadtrat der Großen Kreisstadt Löbau als Satzung beschlossen. Die beigefügte Begründung zum Bebauungsplan wurde am **04.05.2017** gebilligt.

Löbau, den 18.05.2017



  
.....  
Buchholz  
Oberbürgermeister

Der Beschluss über die Ergänzungssatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 31.05.2017 im Amtsblatt „Stadtjournal Löbau“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 31.05.2017 in Kraft getreten.

Löbau, den 01.06.17



  
.....  
Storch  
Buchholz  
Oberbürgermeister

## 1. Veranlassung

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Altlobau – Oelsaer Straße“ im Stadtgebiet Löbau werden gemäß § 34 Abs. 4 Nummer 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Teile der Flurstücke 96/2, 483 und 567/10 der Gemarkung Altlobau in den Innenbereich einbezogen. Innerhalb des Geltungsbereichs im Süden des Flurstückes 483 der Gemarkung Altlobau soll angrenzend an die vorhandenen bebauten Grundstücke ein freistehendes Einzelhaus für Wohnen entstehen können.

Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist die Nachfrage von Bauwilligen zur Schaffung von Baurecht in Altlobau an der „Oelsaer Straße“. Die Ergänzungssatzung orientiert sich damit am gegenwärtigen, tatsächlichen Bedarf an Bauland. Im Stadtteil Altlobau besteht konkreter Bedarf an Wohnbaustandorten für junge Familien. In dörflicher Lage und nahe der Innenstadt kann die Stadt Löbau kurzfristig aus eigentumsrechtlichen Gründen kein entsprechendes Bauland bereitstellen. Altlobau im Westen der Stadt Löbau weist als ehemaliges Waldhufendorf dorftypische Siedlungsstrukturen auf. Ein anderer Standort mit ähnlichen Eigenschaften, in vorrangig dörflicher Lage und dennoch in gut erreichbarer Entfernung zum Stadtzentrum ist nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist aktuell dem Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zuzuordnen. Die angestrebte bauliche Nutzung ist demnach planungsrechtlich nicht zulässig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aufgestellt.

Die Stadt Löbau verfügt über eine Klarstellungssatzung<sup>1</sup>. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung bindet unmittelbar an die festgesetzte Klarstellungslinie der Stadt Löbau an.

## 2. Planungsziele

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Flurstücke im Rahmen des § 34 BauGB geschaffen werden.

Die Planungsabsicht der Stadt zielt darauf ab, in zweiter Reihe an der „Oelsaer Straße“ eine zusätzliche Einzelhausbebauung für Wohnen zuzulassen. Die geplante Ergänzungssatzung schafft Innenbereich am Rand der Ortslage. Die lokale Baulandbereitstellung an der „Oelsaer Straße“ dient dem Befriedigen der Wohnbedürfnisse der ansässigen Bevölkerung. Zeitnah soll somit der Nachfrage an Baugrundstücken westlich der Innenstadt, im Stadtteil Altlobau Rechnung getragen werden. Ziel ist die maßvolle Weiterentwicklung des baulichen Bestandes an der „Oelsaer Straße“ zur Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse gemäß Z 2.2.1.6 des LEP 2013. Damit wird der bestehenden konkreten Nachfrage an Bauflächen durch Anwohner der Stadt Löbau an der „Oelsaer Straße“ nachgekommen. Wohnbauflächen müssen für die Sicherung der gemeindlichen Eigenentwicklung insbesondere für junge Familien bereitgestellt werden. Der geplante Vorhabenstandort gewährleistet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Ergänzungssatzung unterstützt das Schaffen sozial stabiler Bewohnerstrukturen, vorallem durch die Baulandbereitstellung für junge Familien und trägt zur Eigentumbildung der Bevölkerung bei.

---

<sup>1</sup> Klarstellungssatzung der Stadt Löbau von 1998, geändert 2014.

Die Ergänzungssatzung steht mit den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Löbau im Einklang.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung schließt im Süden und Westen an vorhandene Bebauung an. Das geplante Wohnbauvorhaben wird sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Ortsbild wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches bilden den Abschluss der Siedlungsstruktur. Die zukünftigen Festsetzungen der Ergänzungssatzung gewährleisten die notwendige Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung an dem Standort.

Örtliche Ergänzungen einzelner Baugrundstücke sind Neuerschließungen von zentralen Baugebieten an anderer Stelle vorzuziehen. Vorhandene Infrastruktureinrichtungen können gemäß dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden mit genutzt werden.

Dem Entzug landwirtschaftlicher Flächen wird mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung nicht Vorschub geleistet.

Zur Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs werden im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Umweltschützende Belange werden in der Ergänzungssatzung hinreichend berücksichtigt.

Die Erschließung des Geltungsbereichs kann aufgrund der Lage zwischen „Oelsaer Straße“ und „Dehsaer Straße“ gewährleistet werden.

### **3. Satzungsverfahren**

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde „durch Satzung [...] einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind“.

Die Siedlungsstruktur an der „Oelsaer Straße“ ist durch vorwiegend Wohnen, aber auch Gewerbe und landwirtschaftliche Nutzung charakterisiert. Die zu beplanende Fläche ist durch die angrenzenden Bauten an der „Oelsaer Straße“ ausreichend geprägt. Im Westen des Geltungsbereichs befinden sich die Gebäude der ehemaligen Ausbildungsstätte Kolping, im Süden liegen die Wohngebäude der „Oelsaer Straße“ Nr. 34, 34a, 36 und 38 und im Osten grenzt eine Garage mit privater Grünfläche an. Das Flurstück 483 der Gemarkung Altlobau im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist bereits durch eine Doppelgarage bebaut. An das geplante Baugrundstück (Flurstück 483 Gemarkung Altlobau) führt ein privater Zufahrtsweg heran. Die in den Innenbereich einzubeziehenden Grünflächen werden derzeit zur privaten Freizeitgestaltung genutzt und bilden funktionell eine Außenwohnfläche. Die Nutzung als private Grünfläche unterscheidet sich deutlich von den nördlichen und östlichen Ackerflächen. Eine Abgrenzung zur offenen Landschaft erfolgt durch den vorhandenen Bewuchs (Bäume und Sträucher).

Die in § 34 Abs. 5 BauGB aufgeführten Bedingungen für das Aufstellen einer Ergänzungssatzung liegen vor:

Die vorliegende Satzung ist mit der angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Löbau insgesamt vereinbar. Die Siedlungsstruktur an der „Oelsaer Straße“ in Altlobau ist durch eine lockere Bebauung aus Einzelhäusern und mehrseitigen Höfen mit insgesamt dörflichem Charakter gekennzeichnet. Mit der Satzung soll ein weiteres Einfamilienhaus entstehen, welches mit den umliegenden Haupt- und Nebengebäuden der

Nachbarflurstücke einen Bebauungszusammenhang bildet und somit eine angemessene Erweiterung der Siedlungsstruktur darstellt. Mit dem geplanten Baugrundstück für ein Wohnhaus auf dem Flurstück 483 der Gemarkung Altlobau ordnet sich die Ergänzungssatzung in die bauliche Struktur am nördlichen Rand von Altlobau, im westlichen Stadtgebiet von Löbau ein. Mit der Ergänzungssatzung wird an die vorhandenen baulichen Strukturen mit dörflichem Charakter angeschlossen.

Aufgrund der geringen baulich in Anspruch zu nehmenden Fläche schafft die Ergänzungssatzung nicht die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäischer Vogelschutzgebiete durch die Ergänzungssatzung bestehen nicht. Im westlichen Stadtteil von Löbau sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

#### **4. Lage im Raum**

Die Stadt Löbau liegt im Osten des Freistaates Sachsen im Landkreis Görlitz. Das Satzungsgebiet befindet sich am westlichen Rand des Stadtgebietes in der Gemarkung Altlobau zwischen „Oelsaer Straße“ und „Dehsaer Straße“.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Altlobau – Oelsaer Straße“ schließt die Teile der Flurstücke 96/2, 483 und 567/10 der Gemarkung Altlobau ein. Insgesamt wird eine Fläche von 2.043 m<sup>2</sup> überplant.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an Ackerflächen an. Nach Westen erstreckt sich der ehemals als Ausbildungsstätte (Kolping) genutzte Gebäudebestand. Das Gelände und die Gebäude sind seit mehreren Jahren ungenutzt. Im Süden und Osten schließt die vorhandene Wohnbebauung der „Oelsaer Straße“ mit Nebengebäuden (Doppelgarage) sowie Grünflächen zur privaten, freizeitbedingten Nutzung an.



Abbildung 1: Auszug topografische Karte  
 (Quelle: [www.geoportal.sachsen.de](http://www.geoportal.sachsen.de), bearbeitet LA Panse, Plangebiet pink umrandet)



## 5. Städtebauliches Konzept

Die Ergänzungssatzung verfolgt den Zweck, den vorhandenen Siedlungskörper zu ergänzen, indem der Geltungsbereich in den Innenbereich der Stadt Löbau einbezogen wird. In Verbindung mit dem umliegenden Gebäudebestand soll entlang der „Oelsaer Straße“ eine zusammenhängende Bebauung entstehen. Der städtebauliche Rahmen für das Aufstellen einer Satzung liegt vor. Aufgrund der südlich, südwestlich, westlich und östlich angrenzenden Bauten sowie der in der Umgebung vorhandenen verkehrlichen Erschließungsstrukturen eignet sich die Fläche zur Fortführung der lockeren Siedlungsstruktur für ein Baugrundstück.

Die das Satzungsgebiet umgebende Bebauung entlang der „Oelsaer Straße“ zeichnet sich durch zweigeschossige Gebäude als Dreiseithöfe oder freistehende Einzelhäuser aus. Im Osten grenzt eine Garage an den Geltungsbereich an. Im Westen liegt der leer stehende Gebäudebestand des ehemaligen Ausbildungswerkes Kolping. Die vorrangige Nutzung entlang der „Oelsaer Straße“ ist Wohnen mit landwirtschaftlicher Nutzung bzw. nicht wesentlich störendem Gewerbe. Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird eine Fortsetzung des bestehenden Siedlungscharakters angestrebt. Die Art der baulichen Nutzung ist dementsprechend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Es ist das Errichten eines Wohnhauses auf dem südlichen Teil des Flurstückes 483 der Gemarkung Altlobau geplant. Das Gebäude ist mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Einordnung des geplanten Wohngebäudes in die Umgebung wird somit sichergestellt. Die festgesetzte Baugrenze gibt die überbaubare Grundstücksfläche vor und lässt die Bebauung nur im Süden des Flurstückes 483 der Gemarkung Altlobau zu, so dass ein baulicher Bezug zwischen geplanten Wohngebäude und vorhandenen Bauten entsteht. Im hinteren Teil des Grundstücks sind der zum Wohnhaus gehörende Garten und die naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahme anzuordnen. Weitere bauliche Anlagen sind in der festgesetzten Garten- und Grünfläche nicht zugelassen. Mit den Maßgaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche fügt sich das geplante Wohnbauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Mit der Ergänzungssatzung werden 2.043 m<sup>2</sup> private Grünfläche in den Innenbereich an der „Oelsaer Straße“ in Löbau einbezogen.

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Satzungsgebietes wird durch die Fortsetzung der vorhandenen durchgrüneten Siedlungsstruktur und durch die grünordnerischen Maßnahmen begrenzt. Zudem sind neu zu errichtende PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

## 6. Erschließung

### verkehrsseitige Erschließung

Die verkehrsseitige Erschließung ist möglich. Ausgehend von der „Oelsaer Straße“ ist über die vorhandene, Zufahrtsstraße die Erschließung sichergestellt. Die vorhandene Zufahrt zum Flurstück 483 der Gemarkung Altlobau ist öffentlich-rechtlich gemäß § 2 (12) SächsBO durch die Übernahme einer Baulast gesichert. Die entsprechenden Baulasten sind bereits beantragt.

Zusätzlich ist die Zufahrt ausgehend von der „Oelsaer Straße“ über die Flurstücke 96/2 und 98/1 der Gemarkung Altlobau zu Gunsten des Flurstückes 483 der Gemarkung Altlobau privat-rechtlich durch einen Eintrag im Grundbuch gesichert.



### Medienerschließung

Die medientechnische Erschließung des Geltungsbereichs ist gewährleistet. Ausgehend von der „Oelsaer Straße“ können alle erforderlichen Medien, wie Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation in das Satzungsgebiet verlegt werden. Es ist die Neuverlegung von Leitungen notwendig. Die erforderlichen Anschlussmaßnahmen sind mit den zuständigen Medienträgern abzustimmen. Die Neuerschließungskosten sind durch die Bauwilligen zu tragen.

Versorgungsträger für Strom, Gas und Trinkwasser sind die Stadtwerke Löbau GmbH.

Der Anschluss an die Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Satzungsgebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Zudem ist eine rechtzeitige Abstimmung zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorzunehmen.

### Abwasserentsorgung

Die abwasserseitige Erschließung des Satzungsgebietes hat gemäß den satzungsrechtlichen Vorgaben des Abwasserzweckverbandes (AZV) Löbau Nord zu erfolgen.

Die Schmutzwasserentsorgung soll über das öffentliche Leitungsnetz des AZV „Löbau Nord“ realisiert werden. Die Anbindung des Satzungsgebietes an das öffentliche Abwassernetz ist möglich. Der nächste Schmutzwasserkanal befindet sich in der „Oelsaer Straße“.

In der „Oelsaer Straße“ befindet sich ebenso ein Regenwasserkanal des Abwasserzweckverbandes. Das auf den Dach- und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Baugrundstückes kann dem Regenwasserkanal der „Oelsaer Straße“ zu geführt werden. Das Benutzen der Orts- bzw. Regenwasserkanalisation zur Niederschlagswasserableitung setzt das Einvernehmen des Betreibers voraus und ist nur im Rahmen der erlaubten Gesamteinleitmenge zulässig. Aus diesem Grund wird empfohlen, vorab zu prüfen, ob das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser (insbes. von der Dachfläche) nicht über die belebte Bodenzone versickert werden kann. Bei einer Versickerung über die belebte Bodenzone müssen die Untergrundverhältnisse geeignet sein.

Die Hausanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser müssen neu hergestellt werden. Hierzu ist ein entsprechender Entwässerungsantrag mit einem aussagekräftigen Lage- und Höhenplan beim AZV Löbau Nord einzureichen. Die Neuerschließungskosten sind durch die Bauwilligen zu tragen.

### Brandschutz / Löschwasser

Ausgehend von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung (gem. DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1) ist sicherzustellen, dass im Brandfall 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitgestellt werden (Ermittlung nach DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405). Diese Menge muss über 2 h verfügbar sein.

Die standortkonkrete Einordnung des Gebäudes einschließlich Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge erfolgt im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Künftige bauliche Anlagen werden so angeordnet, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

## 7. Grünordnerisches Konzept

### 7.1 Bestandserfassung

Schutzgut	Zustand / Bewertung
Boden/Geologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- siedlungsnaher Fläche, mit einer Doppelgarage überbaut</li> <li>- Böden mit überwiegender Garten-/privater Grünflächennutzung, in den Randbereichen bepflanzt mit Laub- und Nadelbäumen</li> <li>- vorhandene Zufahrten teil- bis vollversiegelt               <ul style="list-style-type: none"> <li>→ anthropogene Beeinflussung gegeben</li> <li>→ natürliches Bodengefüge vorbelastet</li> </ul> </li> <li>- Löß-Staugley → mäßig frischer Boden</li> <li>- die umgebenden Flächen weisen mittlere Bodenfruchtbarkeit auf</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Oberflächengewässer im Plangebiet</li> <li>- mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung</li> </ul>
Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- begrünte Fläche, mit Rasen bewachsen, im Randbereich Laub- und Nadelbäume               <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Frischluftentstehung am Ortsrand möglich, aber Fläche von sehr geringer Größe, daher unbedeutend</li> </ul> </li> </ul>
Landschaftsbild / Erholung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsrandsituation: Plangebiet angrenzend an bestehende Bebauung und landwirtschaftliche Nutzung (Ackerland)               <ul style="list-style-type: none"> <li>→ keine besondere landschaftsästhetische Bedeutung oder Bedeutung für Erholungsnutzung erkennbar</li> </ul> </li> <li>- leerstehende Gebäude der Ausbildungsstätte Kolping westlich des Geltungsbereichs, als Vorbelastung für das Landschaftsbild einzustufen</li> </ul>
Arten und Biotope <i>(siehe Grünordnung, Bestandsbiotoptypen)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flurstücke 483 und 96/2 Gemarkung Altlobau innerhalb des Geltungsbereichs als Garten/private Grünfläche zu bewerten</li> <li>- Gehölzbestand in den Randbereichen, besteht überwiegend aus Gemeiner Fichte (<i>Picea abies</i>) einzelnen Blaufichten (<i>Picea abies glauca</i>), Lärchen (<i>Larix decidua</i>), einer Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) und Weißbirken (<i>Betula pendula</i>) als Baumreihe oder Einzelgehölze</li> <li>- Baumreihe im Westen unterpflanzt mit einreihiger Strauchhecke aus Schneebeere (<i>Symphoricarpos albus</i>)</li> <li>- auf dem nördlichen Teil des Flurstückes 96/2 Gemarkung Altlobau auch drei bis vier Obstbäume vorhanden</li> <li>- im Südosten des Flurstückes 483 Gemarkung Altlobau eine Aufforstung aus Gemeiner Fichte angelegt</li> <li>- im Norden des Flurstückes 483 Gemarkung Altlobau eine Doppelgarage mit Zufahrt aus Betonplatten vorhanden</li> <li>- die Zufahrten auf den Flurstücken 483 und 567/10 Gemarkung Altlobau sind voll- (Asphalt und Betonplatten) oder teilversiegelt (Schotterdecke) befestigt</li> </ul>

Der Ausgangszustand der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung ist als weniger wertvoll einzuordnen.

## 7.2 Auswirkungen der Ergänzungssatzung

Mit der Ergänzungssatzung „Altlobau – Oelsaer Straße“ wird eine Fläche von 2.043 m<sup>2</sup> am nördlichen Rand von Altlobau in den Innenbereich einbezogen. Die Ergänzungssatzung umschließt die Teile der Flurstücke 96/2, 483 und 567/10 der Gemarkung Altlobau. Die Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur soll mit Hilfe der Ergänzungssatzung ermöglicht werden. Auf den Flächen ist ein Baugrundstück für ein Wohnhaus vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die umgebende Siedlungsstruktur bestimmt. Neben der Bebauung entstehen gärtnerisch genutzte Flächen.

Mit dem geplanten Vorhaben geht der Verlust der vorhandenen Garten- bzw. privaten Grünfläche mit Gehölzen einher. Das natürliche Bodengefüge wird im überbauten und versiegelbaren Bereich dauerhaft verändert bzw. zerstört. Durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung erhöht sich der Oberflächenabfluss. Vorbelastungen sind auf der Fläche und der Umgebung durch die bereits vorhandene Bebauung und Versiegelungen zu verzeichnen.

Die Ausdehnung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung und insbesondere des überbaubaren Bereichs wurde auf das unbedingt erforderliche Maß für ein Bauvorhaben auf den südlichen Teil des Flurstückes 483 der Gemarkung Altlobau beschränkt. Das geplante Wohnhaus ist innerhalb der Baugrenze, im Süden des Flurstückes 483 der Gemarkung Altlobau zu errichten. Die Garten-/private Grünfläche auf dem Flurstück 96/2 der Gemarkung Altlobau bleibt bestehen und wird durch das Anpflanzen von Obstgehölzen aufgewertet. Mehr als die Hälfte der Fläche auf dem Flurstück 483 der Gemarkung Altlobau ist von weiterer Bebauung freizuhalten und als Grünfläche festgesetzt.

Bei den für die Wohnbebauung in Anspruch genommenen Garten- und privaten Grünflächen handelt es sich nicht um hochwertige Biotopstrukturen. Der Verlust der Fichten als nichtheimische Gehölze sowie die einreihige Hecke aus Schneebeere und einzelne Weißbirken sind als vertretbar einzuordnen. Eine Beeinträchtigung besonders oder streng geschützter Arten oder deren Fortpflanzungs-, Brut- und Lebensstätten ist durch das Errichten eines Wohnhauses im südlichen Teil des Flurstückes 483 Gemarkung Altlobau nicht zu erwarten.

Die naturschutzfachliche Kompensation soll einerseits durch das Ergänzen der vorhandenen Obstbäume auf dem Flurstück 96/2 der Gemarkung Altlobau geschaffen werden. Andererseits ist auf dem Flurstück 483 der Gemarkung Altlobau eine Strauchhecke als Abgrenzung zur anschließenden Ackerfläche anzulegen. Ziel ist es, unter Berücksichtigung des vorhandenen Potentials einen angemessenen Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft zu schaffen.

Beeinträchtigungen für die klimatische Ausgleichsfunktion oder die Luftqualität aufgrund der Planung sind, bedingt durch die geringe Flächengröße nicht erkennbar.

Mittels der Ergänzungssatzung wird die Möglichkeit gegeben, die vorhandene Bebauung um einen Einzelhausstandort zu erweitern. Die umgebende Siedlungsstruktur ist durch Wohnen und Landwirtschaft sowie das leer stehende Ausbildungsstättengelände geprägt. Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind durch die Erweiterung der Siedlungsstruktur am ehemaligen „Kirchweg“ nördlich der „Oelsaer Straße“ nicht zu erwarten.

## 7.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei Ergänzungssatzungen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt nach der *Handlungsempfehlung zur Bewertung und*



Bilanzierung von Eingriffen des Freistaates Sachsen (Verwendung Sächsischer Biotoptypennummern laut Biotoptypenliste von 1994 mit entsprechend vergebenen Biotoppunkten) im einfachen Biotopwertverfahren. Die Bilanzierung erfolgt mit verbal-argumentativer Ergänzung, um allen Schutzgütern gerecht zu werden.

Die Biotoptypen für die Bestands- und Planungssituation sind in Anlage 1 Grünordnung dargestellt.

Tabelle 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz: innerhalb des Geltungsbereichs

Nutzungs-/ Biotoptyp nach Biotopwertliste	Biotop- wert	Planungs- wert	Flächenanteil/Anzahl		Biotopwert	
			vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher (Sp. 2 x Sp. 4)	nachher (Sp.3 x Sp. 5)
SP 1	SP 2	SP 3	SP 4	SP 5	SP 6	SP 7
<b>Biotoptypen (Bestand)</b>						
02.02.410 Baumreihe mit Hecke (1 m Breite)	20	20	148 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.960	0
-- Aufforstung ( <i>Picea abies</i> )	11	11	130 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.430	0
11.03.700 Gartenland	10	9	1.510 m <sup>2</sup>	606 m <sup>2</sup>	15.100	6.060
-- Gebäude	0	0	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	0	0
-- Straße, Weg - Schotter	3	3	55 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	165	165
11.04.100 Straße, Weg - Betonplatten	0	0	95 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	0	0
11.04.100 Straße, Weg - Asphalt	0	0	55 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	0	0
<b>Biotoptypen (Entwicklung)</b>						
-- Einzelhaussiedlung mit Garten	8	8	0 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>	0	5.840
11.04.100 Straße, Weg - Schotter	3	3	0 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	0	270
-- Streuobstbestand	25	23	0 m <sup>2</sup>	302 m <sup>2</sup>	0	6.946
-- sonstige wertvolle Gehölzbestände	22	20	0 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	0	1.200
<b>Summe/Übertrag</b>			<b>2.043 m<sup>2</sup></b>	<b>2.043 m<sup>2</sup></b>	<b>19.655</b>	<b>20.481</b>
<b>Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6</b>					Biotopwert- differenz:	keine
					Überhang:	826
					Gesamtbeurteilung: <b>Kompensationsmaß- nahmen ausreichend</b>	

Die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindlichen Teile der Flurstücke 96/2 und 483 der Gemarkung Altlobau werden entsprechend ihrem Ausgangszustand als Garten/private Grünfläche eingestuft. Es handelt sich um eine kurzrasige Grünlandfläche mit regelmäßiger Mahdnutzung. Die Flächen sind in den Randbereichen mit Gehölzen bestanden. Bei den Gehölzen handelt es sich um Weißbirken (*Betula pendula*), zahlreiche Fichten (*Picea abies*, *Picea abies*, *glauca*), zwei Lärchen (*Larix decidua*), eine Stieleiche (*Quercus robur*), eine einreihige Hecke aus Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) und drei einzelne Obstbäume auf dem Flurstück 96/2 Gemarkung Altlobau. Insgesamt ist die Mischung aus einheimischen Laubbäumen und den standortfremden Nadelbäumen als weniger wertvoll einzuordnen. Eine Fichtenaufforstung befindet sich im Südosten des Flurstückes 483 Gemarkung Altlobau. Die Flächen werden als Garten bzw. private Grünflächen genutzt und sind durch die vorhandenen Zufahrten zerschnitten. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt.



Abbildung 3: Blick aus Richtung Süden auf das zu bebauende Gebiet (Flurstück 483 Gemarkung Altlobau)

Mit der Zulässigkeit von ausschließlich lockerer Einzelhaus-Bebauung im Süden des Flurstückes 483 der Gemarkung Altlobau wird neben überbauten und versiegelten Bereichen eine dauerhafte Begrünung der Grundstücksflächen erfolgen. Durch die Anlage einer Anpflanzung aus einheimischen Sträuchern am nördlichen Rand des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung entsteht ein Abstandsstreifen zwischen dem privaten Grün und den anschließenden Ackerflächen. Die Hecke fungiert als zusätzliches Biotopelement am Ackerrand und kann Arten des Offen- und Halboffenlandes als Teilhabitat zum Rückzug oder zur Nahrungssuche dienen. Auf dem Flurstück 96/2 der Gemarkung Altlobau werden die noch vorhandenen Obstgehölze durch Nachpflanzungen ergänzt. Ein typisches Biotopelement wird wiederhergestellt.

Der Verlust von privater Grünfläche/Gartenland einschließlich der vorhandenen Gehölzbestände ist unter Berücksichtigung der umzusetzenden Kompensationsmaßnahmen als vertretbar einzuschätzen.

## 8. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Begrünung der nicht überbauten Flächen als Garten; Freihalten der festgesetzten Grünflächen von weiterer Bebauung
- Anlage einer Strauchhecke entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze auf dem Flurstück 483 der Gemarkung Altlobau
- Anlage eines Streuobstbestandes auf dem nördlichen Teil des Flurstückes 96/2 der Gemarkung Altlobau

Geplante Versiegelungen sind vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen zu kompensieren. Insbesondere Funktionsverluste für das Schutzgut Boden und den Wasserhaushalt können somit gleichartig an anderer Stelle wiederhergestellt werden. Eine Prüfung zur Verfügung stehender Flächen erfolgte im Zuge der Ergänzungssatzung „Altlobau – Oelsaer Straße“. Geeignete Flächen zur Entsiegelung stehen als Ausgleich für die vorliegende Planung nicht zur Verfügung oder können aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht für die geplante Versiegelung mobilisiert werden. Bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

wurde die in den Innenbereich einzubeziehende und insbesondere die überbaubare Fläche so gering wie möglich gehalten.

In der Ergänzungssatzung sind bodenschutzwirksame Maßnahmen in Form von Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen eingeplant. Die Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze ist vorgeschrieben. Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen bzw. die Anlage einer Strauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Arten am nördlichen Rand des Geltungsbereichs sowie das Erweitern des Obstbaumbestandes auf dem Flurstück 96/2 der Gemarkung Altlobau dienen ebenso dem Bodenschutz. Die Pflanzungen verbessern die Filter-, Puffer- und Speicherkapazität des Bodengefüges und optimieren somit auch die Grundwasserneubildung. Die natürlichen Funktionen des Schutzgutes Boden sind durch die bisherige Nutzung und Bebauung anthropogen beeinflusst.

Es kann von einer nachvollziehbaren, ausgewogenen Bilanz zwischen dem zu erwartenden Eingriff und den dafür festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgegangen werden.

## 9. Quellen- und Literaturverzeichnis

### Gesetze und Verordnungen

**BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

**BauNVO** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**BNatSchG** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung am 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

**SächsBO** – Sächsische Bauordnung in der Fassung vom 11. Mai 2016, zuletzt geändert gemäß Art. 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50)

**SächsNatSchG** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen 06. Juni 2013, rechtsbereinigt mit Stand vom 09.05.2015

**SächsWG** - Sächsisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.2013, zuletzt geändert am 29.04.2015, SächsGVBl. S. 349, 362

**PlanZV** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### Sonstige Quellen

**Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie:** Interaktive Karte