



**SATZUNG**  
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch  
„Erweiterung der Ergänzungssatzung Rosenhain“

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen vom 21. April 1993 in der jeweils aktuellen Fassung beschließt der Stadtrat der Großen Kreisstadt Löbau folgende Satzung:

**§ 1**  
**Geltungsbereich**

Die Grenzen für den Bereich, der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden soll, werden gemäß den im Plan (M 1 : 1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der nebenstehende Plan ist Bestandteil der Satzung. Maßgebend ist die Innenkante der Linie.

**§ 2**  
**Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt sich auf die südlich der Abgrenzungslinie gelegene Fläche. Die Abgrenzungslinie gibt gleichfalls die Firstrichtung vor.

**§ 3**  
**Textliche Festsetzungen**

- (1) Spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung eines Bauvorhaben sind auf der im Lageplan gekennzeichneten Fläche (Pflanzfläche) einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig anzulegen.
- (3) Regenwasser ist, so weit möglich, auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
- (4) Je 100 m<sup>2</sup> versiegelter oder befestigter Fläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 12-16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (5) Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind zu 80 % standortgerechte heimische Laubgehölze oder hochstämmige Obstbäume zu verwenden. Der Anteil von Nadelgehölzen ist auf max. 10 % zu beschränken.
- (6) Zum Schutz der Gehölze ist während der Baumaßnahmen die DIN 18920 einzuhalten.

**§ 4**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch, mit der Bekanntmachung in Kraft.

Löbau, den 11.10.2013



*[Signature]*  
Buchholz  
Oberbürgermeister



Übersichtskarte



Geltungsbereich  
"Erweiterung der Ergänzungssatzung Rosenhain"



Pflanzfläche, mindestens 3m breit



Abgrenzungslinie

nachrichtlich:



Geltungsbereich "Ergänzungssatzung Rosenhain"

**Große Kreisstadt Löbau**  
Ortsteil Rosenhain  
Gemarkung Rosenhain



Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
„Erweiterung der Ergänzungssatzung Rosenhain“

M 1 : 1.000

Stadtverwaltung Löbau, Bauamt  
Sachbereich Stadtplanung

10.10.2013

Beigefügter Teil zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)  
„Erweiterung der Ergänzungssatzung Rosenhain“

## BEGRÜNDUNG

### 1. Plangebiet

#### 1.1. Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich in:

Landkreis: Görlitz

Gemeinde: Stadt Löbau, OT Rosenhain

Gemarkung: Rosenhain

und umfasst einen Teil des Flurstücks 126 der Gemarkung Rosenhain. Die Flächengröße beträgt rund 770 m<sup>2</sup>.

#### 1.2. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt westlich der Straße „Am Rosenhain“ und erstreckt sich auf einen Teil des Hausgartens im Grundstück „Am Rosenhain 35“. Die nördliche Abgrenzung des Planbereichs erfolgt durch vorhandene Gehölzstrukturen. Außerhalb des Geltungsbereiches schließen in westlicher Richtung weiteres Gartenland und daran Grünland sowie in nördlicher und östlicher Richtung Auenbereiche des Rosenhainer Wassers an. Südlich der Grenze des Geltungsbereiches befindet sich die Hoffläche und die vorhandene Bebauung des Grundstücks: ein Wirtschaftsgebäude (genutzt als Scheune, Garage und Werkstatt für Steinmetzhandwerk) und ein parallel zum Zufahrtsweg gelegenes Wohngebäude. Die Erschließung (verkehrlich und medientechnisch) ist vorhanden.



Abb. 1: Übersichtsplan

## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1. Rechtlich und planerisch beachtliche Tatbestände**

Übergeordnete Planungen liegen in Form des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 (SächsGVBl. 11/2013 vom 30.08.2013), sowie des Regionalplanes „Region Oberlausitz-Niederschlesien“ vom 04.02.2012 vor, deren Grundsätze und Ziele bei der Planung zu berücksichtigen sind. Die Planung korrespondiert in diesem Zusammenhang insbesondere mit dem „Hinwirkungsziel der Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse“ (Landesentwicklungsplan 2013).

Für den Ortsteil Rosenhain liegt seit 1999 ein genehmigter, jedoch nicht in Kraft gesetzter Teil-Flächennutzungsplan (Teil-FNP) vor. Eine Überarbeitung erfolgte bisher nicht. Für die Aufstellung der Satzung ist das Fehlen des FNP ohne Auswirkungen.

Das Stadtentwicklungskonzept (SEKo) vom 03.07.2008 sieht für die ländlich gelegenen Ortsteile die „Sicherung der Qualität des Wohnstandortes“ und die „Sicherung und Erhaltung dörflicher Strukturen“ vor. Die mit der Satzung ermöglichte Neubebauung stimmt mit dieser Zielsetzung überein, da sie bedarfsgerecht, maßvoll und in Anpassung an vorhandene dörfliche Strukturen erfolgt.

In der Ergänzungssatzung Rosenhain, die am 02.07.2007 rechtskräftig wurde und unmittelbar angrenzend südlich des Geltungsbereichs der aufzustellenden Satzung liegt, sind die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB ablesbar. Im zeichnerischen Teil der „Erweiterung der Ergänzungssatzung Rosenhain“ ist dieser Bereich informell aufgenommen.

### **2.2. 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 einzubeziehende Außenbereichsfläche schließt nördlich unmittelbar an den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Rosenhain an und wird insoweit vom Innenbereich geprägt, als diese direkt an die bebaute Grundstücksfläche angrenzt, überwiegend als Hof- und Freifläche genutzt wird und gegen die freie Landschaft durch Bewuchs (Bäume, Sträucher) bereits eine natürliche Begrenzung aufweist. Der in den Innenbereich einzubeziehende Teil des Grundstücks stellt sich durch seine bisherige Nutzung als Freiraum für die wohnungsnaher Freizeitgestaltung dar und bildet funktionell eine Außenwohnfläche. Die Prägung spiegelt sich faktisch im Vorhandensein hinreichender Zulässigkeitsmerkmale im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, wider.

Die in § 34 Abs. 5 BauGB geforderten Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung liegen wie folgt vor:

a) Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Ortsteil Rosenhain zeichnet sich aus durch eine lockere Bebauung entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Dorfstraße „Am Rosenhain“. In dieser dörflichen Struktur sind Hofsituationen unterschiedlicher Form ganz typisch. Die Satzung ermöglicht die Errichtung eines Einfamilienhauses, rechtwinklig zum Werkstattgebäude und parallel zum vorhandenen

Wohngebäude, wodurch räumlich eine Hofbildung stattfindet, die eine angemessene Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur darstellt.

b) Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Solche Vorhaben scheidet schon aufgrund der geringen Flächengröße und der Art und des Maßes der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung als Zulässigkeitsmaßstab aus.

c) Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es handelt sich dabei um „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“. Das außerhalb des Geltungsbereichs und mit mindestens 25 m Abstand gelegene FFH-Gebiet „Täler um Weißenberg“ wird weder berührt noch beeinträchtigt. Ausgehend von den in den Kenndaten des FFH-Gebietes „Täler um Weißenberg“ beschriebenen Aspekten (Bedeutung, Gefährdung, Beschreibung) und den im Maßnahmeplan MaP 116 „Täler um Weißenberg“ getroffenen Aussagen ist allein durch ein lediglich geringfügiges Annähern der zukünftig möglichen Bebauung an das FFH-Gebiet eine konkrete Beeinträchtigung der Schutzzwecke des FFH-Gebietes nicht ersichtlich.

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

Städtebauliches Ziel ist eine Dorfentwicklung, die zur Verbesserung der Lebensverhältnisse der Bevölkerung beiträgt, insbesondere zur Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse. Eine maßvolle Weiterentwicklung der dörflichen Strukturen durch bedarfsgerechte Neubaumaßnahmen soll ermöglicht werden. Die Erhöhung der Lebensqualität durch Nebeneffekte wie die Stärkung des ortsansässigen Gewerbes (bestehender Handwerksbetrieb auf dem Grundstück) und die Förderung des Miteinander von Alt und Jung (Mehr-Generationen-Wohnen) wird angestrebt.

Die im Geltungsbereich der Satzung liegende Teilfläche des Flurstücks-Nr. 126 der Gemarkung Rosenhain lag bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB. Durch die Satzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bautätigkeit im Rahmen des § 34 BauGB geschaffen. Die Einbeziehung der Flächen in den Innenbereich nach § 34 BauGB ermöglicht eine Bebauung insbesondere für Wohnzwecke.

### **4. Inhalt der Planung**

Art und Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung richten sich nach den gesetzlichen Vorgaben im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB.

In der Planzeichnung wird eine Abgrenzungslinie festgesetzt. Südlich dieser Linie ist Bebauung möglich, nördlich dieser Linie ist eine Überbauung nicht zulässig. Die Abgrenzungslinie bestimmt damit in nördliche Richtung die maximale Ausdehnung möglicher Baumaßnahmen. Die Abgrenzungslinie verläuft parallel zu dem Teil der südlichen Grundstücksgrenze, der parallel zum vorhandenen Wohnhaus liegt. Der Abstand beträgt 33 m und ist auf der Planzeichnung dargestellt.

Im Zusammenhang mit der festgesetzten Firstrichtung, die gleichfalls durch den Verlauf der Abgrenzungslinie vorgegeben ist, und unter Beachtung gesetzlich vorgeschriebener Abstandsflächen wird damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht, die sich an den vorhandenen dörflichen Bebauungsstrukturen orientiert.

## **5. Auswirkungen der Planung**

### **5.1. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Mit der ermöglichten Bebauung erfolgt ein nachhaltiger Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser Eingriff ist aufgrund der geringen Größe des Satzungsgebietes, der engen Grenzen der überbaubaren Fläche und der unter Berücksichtigung notwendiger Abstandsflächen tatsächlich möglichen Bebauung überschaubar. Zur Kompensation werden in die Satzung bestimmte Maßnahmen zum Ausgleich aufgenommen.

Befestigte Flächen wie Wege, Zufahrten, Abstellflächen, Stellplätze etc. sind so zu befestigen, dass das hierauf anfallende Niederschlagswasser versickern kann.

Zur Reduzierung der Belastung der Abwassersysteme und zum Schutz der ökologischen Bodenfunktionen ist das auf den überbauten Flächen anfallende Regenwasser, so weit möglich, ebenfalls auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Bei der weiteren Bebauung des Flurstücks 126 ist, insbesondere nach Norden zur offenen Landschaft, eine dauerhafte Begrünung sicherzustellen. Im Lageplan ist der Bereich dargestellt, der dauerhaft mit Bäumen und Sträuchern einheimischer Arten zu bepflanzen und zu erhalten ist. Die einheimischen Arten sind in der untenstehenden Pflanzliste (siehe Seite 5) aufgeführt. Dieser Pflanzstreifen ist in einer Breite von mindestens 3 m herzustellen.

Darüber hinaus sind Pflanzgebote in Abhängigkeit von der Größe der bebauten bzw. versiegelten Fläche getroffen worden. Ziel ist die Aufwertung der betreffenden Flächen und die Förderung der einheimischen Fauna und Flora.

Damit wird erreicht, dass der durch die Satzung ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft weit gehend kompensiert wird.

### **5.2. Sonstige Auswirkungen**

Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kulturgüter werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

## Pflanzenliste

### BAUMARTEN

Hochstämmige Obstbaumarten

#### Trockene Standorte

Birke	Betula pentula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Zitterpappel	Populus tremula
Traubeneiche	Quercus petraea
Elsbeere	Sorbus torminalis

#### Feuchte bis frische Standorte

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pentula
Moorbirke	Betula pubescens
Gemeine Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Holzapfel	Malus sylvestris
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Bruchweide	Salix fragilis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Bergulme	Ulmus glabra
Flatterulme	Ulmus laevis
Feldulme	Ulmus minor

### KLETTERPFLANZEN

#### Arten mit Rankhilfe

Rote Zaurübe	Bryonia dioica
Zaunwinde	Calystegia sepium
Waldrebe	Clematis vitalba
Hopfen	Humulus lupulus
Brombeere	Rubus fruticosus
Vogelwicke	Vicia cracca
Bittersüßer	Solanum dulcamara
Nachtschatten	

#### Selbstrankend

Efeu	Hedera helix
------	--------------

### STRAUCHARTEN

#### Trockene Standorte

Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Färber-Ginster	Genista tinctoria
Gemeiner Wacholder	Juniperus communis
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Heckenrose	Rosa corymbifera
Weinrose	Rosa rubiginosa
Filzrose	Rosa tormentosa
Kratzbeere	Rubus caesius
Eberesche	Sorbus aucuparia
Brombeere	Rubus fruticosus
Echte Himbeere	Rubus idaeus
Besenginster	Sarothamnus scoparius

#### Feuchte bis frische Standorte

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Zweiggrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeiner Spindelstrauch	Euonymus europaea
Seidelbast	Daphne mezereum
Faulbaum	Frangula alnus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hundsrose	Rosa canina
Kratzbeere	Rubus caesius
Brombeere	Rubus fruticosus
Echte Himbeere	Rubus idaeus
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

#### Zwergsträucher

Heidekraut	Calluna vulgaris
Glockenheide	Erica tetralix
Preiselbeere	Vaccinium vitis-idaea
Deutscher Ginster	Genista germanica
Färberginster	Genista tinctoria

### BODENDECKER

Efeu	Hedera helix
Immergrün	Vinca minor