

**Beschlussvorlage Nr. B-057/2018**

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**  
Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung Nr. 17/01 Hofer Straße 25-33, Mittelbach

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nichtöffentlich	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ortschaftsrat Mittelbach	07.05.2018	öffentlich			
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	15.05.2018	öffentlich			
Stadtrat	23.05.2018	öffentlich			

*Michael Stötzer*

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:

ja

nein

Produktsachkonto/Maßnahmennummer in Anlage , Seite benannt

Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)

Maßnahmennummer

													.														

Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme

EUR

Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen

EUR

Finanzbedarf ist

gesichert

nicht gesichert

Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite

**Gesetzliche Grundlagen:**

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch

**Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:**

Beschlusnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern

**An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:**

Frau Heinrich, Büro für Städtebau

## **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt:

1. Die anlässlich der Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Ergänzungssatzung Nr. 17/01 Hofer Straße 25-33, Mittelbach eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

### **a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:**

**Ord.- Nr. 1                      Landesdirektion Sachsen  
Stellungnahme vom 27.10.2017**

#### Raumordnung:

##### Sachverhalt:

Eine unmittelbare Wirkung von Zielen der Raumordnung ist nicht gegeben. Dennoch sind Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen. So soll laut G 2.2.1.1 LEP u. a. die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Insoweit sollte dargelegt werden, warum die Neuinanspruchnahme von Außenbereichsfläche erforderlich wird, zumal der Bereich entsprechend dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt ist.

##### Berücksichtigung:

Die Grundsätze der Raumordnung wurden berücksichtigt indem die Ergänzungsflächen in Anbindung an vorhandene Siedlungsbereiche ausgewiesen wurden. Damit können vorhandene Erschließungsanlagen mit genutzt werden, was wesentlich zur Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke beiträgt. Darüber hinaus wurde die Ergänzungsfläche auf eine Grundstückstiefe begrenzt, was ebenfalls zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme beiträgt.

Das Plangebiet wird durch ein im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge dargestelltes Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft tangiert, aber aufgrund der Maßstäblichkeit des Regionalplans kann eine geringfügige Erweiterung des Siedlungskörpers am Siedlungsrand durch die Darstellung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wird die unmittelbar an den Bebauungszusammenhang angrenzende Fläche weidewirtschaftlich genutzt. Diese Fläche ist durch einen Wirtschaftsweg von der eigentlichen Feldfläche separiert. Es handelt sich hier um eine sehr kleinteilige Fläche, die durch den Wirtschaftsweg mit den südlich gelegenen Landwirtschaftsflächen nicht im Zusammenhang bewirtschaftet werden kann. Ein wesentlicher Teil der Grünlandnutzung bleibt aber zwischen dem Geltungsbereich der Satzung und dem Wirtschaftsweg erhalten, so dass die Ausweisung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft nicht wesentlich beeinträchtigt ist.

#### Bauplanungsrecht:

##### 1. Sachverhalt:

Der Satzungsentwurf begegnet aber auch gewissen städtebaulichen Bedenken.

Die Stadt Chemnitz beabsichtigt im überplanten Bereich die Etablierung bzw. Verfestigung einer Hinterlandbebauung.

Da hierfür Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen werden sollen, widerspricht dies zunächst der sog. Umwidmungssperrklausel (vgl. § 34 Abs. 5 Satz 4 i. V. m. § 1 a Abs. 2 BauGB) und ist insoweit erläuterungsbedürftig. Planungsalternativen sind aufzuzeigen, ebenso Gründe, weshalb diese nicht genutzt worden sind.

Berücksichtigung:

Ausgehend von der Hofer Straße ist bereits eine Bebauung in zweiter und dritter Reihe vorhanden und über öffentliche Verkehrsflächen (Flurstück 328/7 und 333/15) bzw. über private Verkehrsflächen erschlossen. Die maximale Ausdehnung der Bebauung stellt das Gebäude der Feuerwehr dar. Es ist also bereits eine Hinterlandbebauung vorhanden. Mit der Ergänzungssatzung soll nunmehr eine abschließende Bebauung im Hinterland der Hofer Straße im Stadtteil Mittelbach unter Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen ermöglicht werden. Damit können vorhandene Erschließungsanlagen effektiv ausgelastet werden.

Freie Bauflächen für Eigenheime sind in den ausgewiesenen Baugebieten im Stadtteil Mittelbach nicht mehr vorhanden. Die Wohnanlage an der Pflockenstraße ist seit Langem vollständig bebaut. Im Baugebiet Hofer Straße/Aktienstraße wurden noch freie Baugrundstücke nunmehr ebenfalls bebaut bzw. verkauft. Da die Stadt lange Zeit das Ziel verfolgte, Bauflächen am Stadtrand zurückzunehmen, um innerstädtische Standorte zu stärken, sind in den ländlichen Ortsteilen kaum Eigenheimstandorte vorhanden. Wenige noch vorhandene Baulücken werden von den privaten Grundstückseigentümern für Familienangehörige vorgehalten und stehen deshalb derzeit nicht zur Verfügung.

Andere mögliche Ergänzungsflächen stehen ebenfalls unter dem regionalplanerischen Vorbehalt der landwirtschaftlichen Nutzung, so dass im Stadtteil kaum Alternativen bestehen.

Die Einwohner der ländlichen Ortsteile sind sehr ortsgebunden und haben den Wunsch, im Ortsteil wohnen zu bleiben bzw. dorthin zurückzuziehen. Diesem Wunsch kann nur mit der Ausweisung von Bauland angrenzend an im Zusammenhang bebaute Ortsteile entsprochen werden. Mit der Satzung soll ermöglicht werden, dass Grundstückseigentümer auf eigenen Grundstücken bauen können.

2. Sachverhalt:

Im Hinblick auf die Erfordernisse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist weiterhin die Abweichung vom Flächennutzungsplan erläuterungsbedürftig, welcher das Areal als Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

Berücksichtigung:

Entsprechend § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. Das ist im vorliegenden Fall gegeben.

Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits wohnbaulich geprägt. Unmittelbar nordwestlich angrenzend sind Eigenheime vorhanden.

Eine Darstellung der Fläche als Baufläche im FNP wie bei einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist bei einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht zwingend erforderlich. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft steht der Satzung regelmäßig nicht entgegen.

3. Sachverhalt:

Als städtebaulich fragwürdig könnte sich auch die bislang offensichtlich nicht untersuchte Nähe des Satzungsgebietes zu einem in der topografischen Grundkarte unseres geografischen Informationssystems verzeichneten Stallbetrieb und zu einer Feuerwache erweisen, die mit ihren Emissionen auf die neue Wohnbebauung einwirken können.

Berücksichtigung:

Die Bebauung in Nachbarschaft zum Satzungsgebiet wurde geprüft inwieweit davon Störungen auf das Plangebiet ausgehen. Es wurde festgestellt, dass keine Störungen von den umgebenden Nutzungen ausgehen. Benachbart zum Plangebiet befindet sich im Flurstück 326/2 eine Lagerhalle, die zur Lagerung von Kartoffeln genutzt wird. Das Stallgebäude südlich der Lagerhalle wird zur Unterbringung von Kleinpferden genutzt. Aufgrund der Nutzung sowie der großen Entfernung zum Plangebiet von 200 m sind keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Auch von der Feuerwache sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Vorübergehende Lärmeinwirkungen im Einsatzfall insbesondere durch Sondersignale betreffen dann die gesamte Ortslage und sind zeitlich begrenzt.

Immissionsschutzrechtliche Belange wurden durch die zuständige Behörde geprüft. In Bezug auf die Lage des Satzungsgebietes zu anderen Nutzungen wurden keine Konflikte festgestellt.

#### 4. Sachverhalt:

Schließlich bestehen Bedenken in Bezug auf eine gesicherte Erschließung des einbezogenen Teiles von Flurstück Nr. 335. Privatrechtliche Vereinbarungen mit verschiedenen Grundstückseigentümern (Begründung, Punkt 4.) sind im Hinblick auf ihre Realisierbarkeit zu hinterfragen. Die entsprechenden grundrechtlichen Sicherungen (Baulast, Grundbuch) sollte sich die Stadt im Anzeigeverfahren nachweisen lassen, wenn die grundsätzlichen Standortfragen (siehe oben) einer Lösung zugeführt werden können.

#### Berücksichtigung:

Zur Erschließung des Flurstücks 335 bestehen privatrechtliche Vereinbarungen mit den Eigentümern der Flurstücke 129/2 und 129/5, die im Grundbuch eingetragen sind. Die Erschließung ist damit privatrechtlich dauerhaft gesichert.

Nach § 2 Abs. 11 SächsBO liegt eine rechtliche Sicherung vor, wenn das zu sichernde Recht oder die rechtliche Verpflichtung als Grunddienstbarkeit (§ 1018 des BGB) und als beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen ist oder dafür eine Baulast übernommen wurde.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist die gesicherte Erschließung nachzuweisen.

### **Ordn. Nr. 4                      Planungsverband Region Chemnitz Stellungnahme vom 11.10.2017**

#### 1. Sachverhalt:

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben erhebliche Bedenken. Die Planung widerspricht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Der Geltungsbereich der Satzung wird im rechtsgültigen Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz als Vorranggebiet Landwirtschaft festgelegt.

Gemäß Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP 2013) Ziel Z 4.2.1.1 sind 35 % der Regionsfläche als Vorranggebiet Landwirtschaft zu sichern. Aufgrund der natürlichen Bodenfruchtbarkeit (flächig höchste Stufe V im Vorhabengebiet) und des Vermerks der Fläche in den INVEKOS-Daten (Grünlandnutzung) sowie im Rahmen des Abgleichs mit der kommunalen Flächennutzungsplanung erfolgte die raumordnerische Sicherung als Vorranggebiet im Entwurf des Regionalplanes.

Weiterhin befindet sich laut Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ des Regionalplanentwurfes nahezu auf der gesamten Vorhabenfläche ein Gebiet mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens. Eine weitere Versiegelung der Fläche könnte die Gefahr von Wassererosionen und Abschwemmungen in Richtung der Gebäude verstärken.

#### Berücksichtigung:

Eine unmittelbare Wirkung von Zielen der Raumordnung ist nicht gegeben. Da Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB nicht zur Bauleitplanung gehören, bleibt die Berechtigung, derartige Satzungen zu erlassen, unberührt. Gemeindliche Spielräume verbleiben damit insbesondere hinsichtlich der Abrundung des Innenbereiches.

Ein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung liegt nicht vor. Die Beurteilungsgrundlage bildet derzeit der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (in Kraft getreten am 31.07.2008). Aufgrund der Maßstäblichkeit des Regionalplans kann eine geringfügige Erweiterung des Siedlungskörpers am Siedlungsrand durch die Darstellung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wird die unmittelbar an den Bebauungszusammenhang angrenzende Fläche wei-

dewirtschaftlich genutzt. Diese Fläche ist durch einen Wirtschaftsweg von der eigentlichen Feldfläche separiert. Es handelt sich hier um eine sehr kleinteilige Fläche, die durch den Wirtschaftsweg mit den südlich gelegenen Landwirtschaftsflächen nicht im Zusammenhang bewirtschaftet werden kann. Ein wesentlicher Teil der Grünlandnutzung bleibt aber zwischen dem Geltungsbereich der Satzung und dem Wirtschaftsweg erhalten, so dass die Ausweisung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft nicht wesentlich beeinträchtigt ist.

Somit werden im Rahmen der Planung die Grundsätze und Ziele der Raumordnung grundsätzlich berücksichtigt.

Der Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz war bis April 2016 im Beteiligungsverfahren. Eine erneute Auslegung aufgrund der vorgebrachten Einwände ist vorgesehen, so dass dieser Entwurf momentan noch keine Rechtsgrundlage darstellt. Hier gilt gleichermaßen, dass aufgrund der geringen Flächengröße des Satzungsgebietes in Anbindung an vorhandene Baustrukturen die Ausweisung als Vorranggebiet Landwirtschaft nicht wesentlich beeinträchtigt ist.

Der Darstellung als Gebiet mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens wird dadurch entsprochen, dass die Grünlandnutzung im Bereich zwischen dem Geltungsbereich der Satzung und dem Wirtschaftsweg erhalten bleibt und gerade keine Nutzung als Ackerland erfolgen soll. Die Flächeninanspruchnahme für die bauliche Nutzung ist sehr gering. Die Wohngrundstücke werden durch eine festgesetzte Heckenpflanzung begrenzt, was wesentlich dazu beiträgt, dass der Wasserabfluss in Richtung Siedlung gebremst wird und die Gefahren für bestehende und geplante Wohngebäude reduziert werden.

## 2. Sachverhalt:

Gemäß Ziel Z 2.2.1.4 LEP 2013 ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig. Aufgrund von Ziel Z 2.2.1 .5 LEP 2013 haben die Träger der Regionalplanung und damit der Planungsverband Region Chemnitz auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung hinzuwirken.

Entsprechend Ziel Z 1.2.7 des Entwurfs des Regionalplanes der Region Chemnitz ist deshalb bei der Entwicklung von Baugebieten durch die Kommunen die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbare Maß zu minimieren.

Die Siedlungsentwicklung im Stadtteil Mittelbach des Oberzentrums Chemnitz in zweiter Reihe der Hofer Straße (B 173) widerspricht den Zielstellungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a Baugesetzbuch, nach dem mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll sowie dem Grundsatz der Vorrangigkeit der Innenentwicklung.

Die Notwendigkeit der Erweiterung der Siedlungsfläche für drei Eigenheime ist im Oberzentrum zudem nicht gegeben, da im gesamten Stadtgebiet genügend Flächen zur Errichtung von Eigenheimen zur Verfügung stehen.

## Berücksichtigung:

Da die Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB nicht zur Bauleitplanung gehören (Begründung LEP 2013 zu Ziel Z 2.2.1.4) und demzufolge keine neuen Baugebiete darstellen, bleibt die Berechtigung, derartige Satzungen zu erlassen, unberührt. Gemeindliche Spielräume verbleiben damit insbesondere auch hinsichtlich der Abrundung des Innenbereiches.

Es kommt darauf an, dass die einzubeziehenden Flächen an den Ortsteil, dem sie einverleibt werden, angrenzen. Auf eine Abrundung kommt es nicht an. Es werden Bereiche mit bereits vorhandener siedlungsstruktureller Vorprägung für die Bebauung genutzt. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits wohnbaulich geprägt. Unmittelbar nordwestlich angrenzend sind Eigenheime vorhanden.

Ausgehend von der Hofer Straße ist bereits eine Bebauung in zweiter und dritter Reihe vorhanden und über öffentliche Verkehrsflächen (Flurstück 328/7 und 333/15) bzw. über private Verkehrsflächen erschlossen. Die maximale Ausdehnung der Bebauung stellt das Gebäude der Feuerwehr dar. Es ist also bereits eine Hinterlandbebauung vorhanden. Mit der Ergänzungssatzung soll nunmehr eine abschließende Bebauung im Hinterland der Hofer Straße im Stadtteil Mittelbach unter

Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen ermöglicht werden. Damit können vorhandene Erschließungsanlagen effektiv ausgelastet werden. Somit wird die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbare Maß minimiert. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist dadurch gewährleistet.

Freie Bauflächen für Eigenheime sind in den ausgewiesenen Baugebieten im Stadtteil Mittelbach nicht mehr vorhanden. Die Wohnanlage an der Pflockenstraße ist seit Langem vollständig bebaut. Im Baugebiet Hofer Straße/Aktienstraße wurden noch freie Baugrundstücke nunmehr ebenfalls bebaut bzw. verkauft. Da die Stadt lange Zeit das Ziel verfolgte, Bauflächen am Stadtrand zurückzunehmen, um innerstädtische Standorte zu stärken, sind in den ländlichen Ortsteilen kaum Eigenheimstandorte vorhanden. Wenige noch vorhandene Baulücken werden von den privaten Grundstückseigentümern für Familienangehörige vorgehalten und stehen deshalb derzeit nicht zur Verfügung.

Andere mögliche Ergänzungsflächen stehen ebenfalls unter dem regionalplanerischen Vorbehalt der landwirtschaftlichen Nutzung, so dass im Stadtteil kaum Alternativen bestehen.

Die Einwohner der ländlichen Ortsteile sind sehr ortsgebunden und haben den Wunsch, im Ortsteil wohnen zu bleiben bzw. dorthin zurückzuziehen. Diesem Wunsch kann nur mit der Ausweisung von Bauland angrenzend an im Zusammenhang bebaute Ortsteile entsprochen werden. Mit der Satzung soll ermöglicht werden, dass Grundstückseigentümer auf eigenen Grundstücken bauen können.

**Ordn. Nr. 16                      Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND)  
Stellungnahme vom 24.10.2017**

Sachverhalt:

Die als Ausgleichsmaßnahme geplante Heckenpflanzung sollte eine Mindestbreite von 2 m haben und mit einheimischen Gehölzen versehen werden.

Es können folgende Arten gepflanzt werden: Roter Hartriegel, Holunder, Hasel, Wildrose, Eberesche, Schlehe und Weißdorn. Die Hecke muss aus ökologischen Gründen vielseitig strukturiert sein. In dieser Form wird dem Verfahren zugestimmt.

Berücksichtigung:

Als Ausgleichsmaßnahme wurde eine einreihige Strauchpflanzung festgesetzt. Damit ist eine Wuchsbreite der Anpflanzung von ca. 3 m gewährleistet.

Die Pflanzenauswahlliste umfasst folgende einheimische, standortgerechte Sträucher:

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hecken-Rosen	<i>Rosa canina, corymbifera, dumalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Somit sind die geforderten Arten weitgehend in der Pflanzenauswahlliste enthalten. Die Verwendung unterschiedlicher Arten ist vorgesehen.

Roter Hartriegel ist in der Pflanzenauswahlliste nicht enthalten, weil diese Art sehr stark zur Bildung von Wurzeläusläufern neigt und die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche negativ beeinträchtigen könnte. Zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme wurde auf die Festsetzung von Bäumen z.B. Eberesche verzichtet.

**Ord.- Nr. 17            Regionalbauernverband Mittweida e.V.  
Stellungnahme vom 01.11.2017**

1. Sachverhalt:

Die vom Planvorhaben betroffene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. In den letzten Jahren haben Landwirtschaftsbetriebe in der Region bereits zahlreiche Flächen durch Infrastrukturmaßnahmen (Autobahn, Umgehungsstraßen, Gewerbegebiete, Wohngebiete u.v.m.) verloren. Weitere Flächenverluste sind nicht hinnehmbar. Auch wenn es sich in o.g. Verfahren nur um eine relativ kleine Fläche handelt, die für sich betrachtet keine Existenzgefährdung der betroffenen Landwirte darstellt, so hat doch die Summe aller Flächenentzüge der letzten Jahre erheblichen Einfluss auf die beruflichen Perspektiven der betroffenen Landwirte.

Aus unserer Sicht ist es keinesfalls notwendig, für die Realisierung des Vorhabens landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch zu nehmen. In Mittelbach gibt es genügend Brachflächen, die sich für eine Wohnbebauung eignen.

Berücksichtigung:

Ausgehend von der Hofer Straße ist bereits eine Bebauung in zweiter und dritter Reihe vorhanden und über öffentliche Verkehrsflächen (Flurstück 328/7 und 333/15) bzw. über private Verkehrsflächen erschlossen. Die maximale Ausdehnung der Bebauung stellt das Gebäude der Feuerwehr dar. Es ist also bereits eine Hinterlandbebauung vorhanden. Mit der Ergänzungssatzung soll nunmehr eine abschließende Bebauung im Hinterland der Hofer Straße im Stadtteil Mittelbach unter Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen ermöglicht werden. Damit können vorhandene Erschließungsanlagen effektiv ausgelastet werden und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird gewährleistet.

Durch die geringe Flächeninanspruchnahme (Größe des Satzungsgebietes ca. 2.000 m<sup>2</sup>) wird die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung des Bereiches zwischen Siedlung und Wirtschaftsweg als Weidefläche nicht beeinträchtigt.

Freie Bauflächen für Eigenheime sind in den ausgewiesenen Baugebieten im Stadtteil Mittelbach nicht mehr vorhanden. Die Wohnanlage an der Pflockenstraße ist seit Langem vollständig bebaut. Im Baugebiet Hofer Straße/Aktienstraße wurden noch freie Baugrundstücke nunmehr ebenfalls bebaut bzw. verkauft. Da die Stadt lange Zeit das Ziel verfolgte, Bauflächen am Stadtrand zurückzunehmen, um innerstädtische Standorte zu stärken, sind in den ländlichen Stadtteilen kaum Eigenheimstandorte vorhanden. Wenige noch vorhandene Baulücken werden von den privaten Grundstückseigentümern für Familienangehörige vorgehalten und stehen deshalb derzeit nicht zur Verfügung. Auch Brachen stehen für die Bebauung mit Eigenheimen im Stadtteil nicht zur Verfügung.

Andere mögliche Ergänzungsflächen stehen ebenfalls unter dem regionalplanerischen Vorbehalt der landwirtschaftlichen Nutzung, so dass im Stadtteil kaum Alternativen bestehen.

Die Einwohner der ländlichen Ortsteile sind sehr ortsgebunden und haben den Wunsch, im Ortsteil wohnen zu bleiben bzw. dorthin zurückzuziehen. Diesem Wunsch kann nur mit der Ausweisung von Bauland angrenzend an im Zusammenhang bebaute Ortsteile entsprochen werden. Mit der Satzung soll ermöglicht werden, dass Grundstückseigentümer auf eigenen Grundstücken bauen können.

2. Sachverhalt:

Sollte das Vorhaben dennoch realisiert werden, bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten:

- Die Flächeninanspruchnahme sollte so sparsam wie möglich und nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang erfolgen.
- Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen darf keinesfalls zusätzliche landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen werden. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich bzw. Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann. Es sollte außerdem geprüft werden, ob der Ausgleich durch Nutzung rechtlich gesicherter Kompensationsmaßnahmen des Staatsbetriebs Zentrales Flächenmanagement Sachsen erbracht werden



kann. Ebenfalls sollte die Möglichkeit der Kompensation von Eingriffen durch Ausgleichszahlungen geprüft werden.

- Die im Verfahrensgebiet geplante Anpflanzung einer Hecke hat so zu erfolgen, dass durch diese auch im ausgewachsenen Zustand keine Beeinträchtigung bei der Bewirtschaftung der benachbarten Landwirtschaftsflächen erfolgt. Die Bewirtschaftung muss auch mit Großgeräten bis an die Grundstücksgrenze möglich sein. Die Pflege der Anpflanzung ist durch den Vorhabenträger dauerhaft sicherzustellen.

Berücksichtigung:

Durch die Anbindung an die im Zusammenhang bebaute Ortslage sowie die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen wurde die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbare Maß minimiert. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist dadurch gewährleistet.

Die Ausgleichsmaßnahmen durch Anlage einer Heckenpflanzung am Grundstücksrand wurden in die Grundstücksgestaltung einbezogen, so dass keine zusätzliche landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen werden muss. Dadurch ist eine gestalterische Abgrenzung der landwirtschaftlichen Fläche von der Wohnbaufläche möglich. Störungen durch die landwirtschaftliche Nutzung werden reduziert und der Oberflächenwasserabfluss gebremst. Darüber hinaus trägt die Maßnahme zur Vernetzung von Lebensräumen bei. Mit der festgesetzten Maßnahme kann der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden. Andere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Heckenpflanzung ist so anzulegen und zu pflegen, dass keine Beeinträchtigung bei der Bewirtschaftung der benachbarten Landwirtschaftsflächen erfolgt.

**b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:**

keine

**c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:**

keine

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: \*

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen / haben folgende Mitglieder des Stadtrates weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

\* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

2. Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (SächsGVBl. S. 626), beschließt der Stadtrat der Stadt Chemnitz die Ergänzungssatzung Nr. 17/01 Hofer Straße 25–33 im Stadtteil Mittelbach in der Fassung vom 22.05.2017 als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: \*

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen / haben folgende Mitglieder des Stadtrates weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

\* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

**3.** Die Begründung in der Fassung vom 14.03.2018 wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: \*

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen / haben folgende Mitglieder des Stadtrates weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

\* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

## **Begründung:**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 10.01.2017 den Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung Nr. 17/01 Hofer Straße 25-33, Mittelbach gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 3 am 18.01.2017.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung resultiert aus einem Antrag des Eigentümers des Flurstücks 335 der Gemarkung Mittelbach, das Grundstück mit einem Eigenheim zu bebauen. Eine Bebauung ist bereits in zweiter und dritter Reihe ausgehend von der Hofer Straße vorhanden und über öffentliche Verkehrsflächen (Flurstück 328/7 und 333/15) bzw. über private Verkehrsflächen erschlossen. Die maximale Ausdehnung der Bebauung stellt das Gebäude der Feuerwehr dar.

Um diesen Bereich insgesamt abschließend städtebaulich zu ordnen, wurden neben dem Flurstück 335 auch die Flurstücke 333/9, 334/4 und 328/5 in das Satzungsgebiet einbezogen. Mit der Ergänzungssatzung soll eine abschließende Bebauung im Hinterland der Hofer Straße im Stadtteil Mittelbach ermöglicht werden. Die künftige Bebauung soll in Höhe des Feuerwehrgebäudes enden. Das Plangebiet ist unmittelbar geprägt durch die nördlich angrenzende Wohnbebauung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. 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 bereits entsprechend geprägt sind. Diese Voraussetzungen treffen hier zu, da der unmittelbar angrenzende nördliche Bereich mit Eigenheimen bebaut ist.

Die Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt.

Dementsprechend ist von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen worden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen worden.

Die Öffentlichkeit hat sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung innerhalb der 2 Wochen nach Bekanntgabe im Amtsblatt unterrichtet. Es liegen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit vor.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde ämterintern abgestimmt. Die Ämter der Stadtverwaltung stimmten dem Entwurf der Satzung zu.

Die Verkehrserschließung sowie die stadttechnische Erschließung kann über die öffentlichen Verkehrsflächen (Flurstück 328/7 und 333/15) sowie die private Verkehrsfläche in den Flurstücken 129/5 und 129/2, für die im Grundbuch eine Sicherung besteht, erfolgen.

Für die Bebauung im Flurstück 335 können durch den ESC in der Hofer Straße die öffentlichen Kanäle zur Einleitung des Abwassers zur Verfügung gestellt werden. Die Weiterführung über private Grundstücke ist durch privatrechtliche Vereinbarungen zu sichern. Die privaten Anschlüsse für Schmutz- und Oberflächenwasser sind bis zum Flurstück 129/2 vorhanden.

Für die Bebauung in den Flurstücken 328/5, 334/4 und 333/9 steht im öffentlichen Zufahrtsweg, Flurstück 333/15, jeweils ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal zu Verfügung.

Die Sicherung der Erschließung einschließlich der Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes ist durch den Antragsteller im Bauantrag nachzuweisen. Vom Gesetzgeber ist die abschließende Prüfung der Erschließung in die Genehmigungsphase des Vorhabens verlagert wor-

den, um das Aufstellungsverfahren der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB zu verkürzen.  
Der Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 22.05.2017 wurde am 05.09.2017 durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Planentwurf mit Begründung wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 02.10.2017 bis zum 01.11.2017 öffentlich ausgelegt.

Mit Schreiben vom 25.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB informiert.

Das Beteiligungsverfahren zum Entwurf der Ergänzungssatzung Nr. 17/01 Hofer Straße 25-33, Mittelbach wurde mit folgendem Ergebnis abgeschlossen:

#### **4 Träger öffentlicher Belange waren nicht berührt:**

- |               |   |
|---------------|---|
| Ordn.- Nr. 5  | Sächsisches Oberbergamt, Referat 32<br>Stellungnahme vom 06.10.2017 |
| Ordn.- Nr. 7  | MITNETZ GAS<br>Stellungnahme vom 24.10.2017                         |
| Ordn.- Nr. 9  | Zweckverband Fernwasser Südsachsen<br>Stellungnahme vom 29.09.2017  |
| Ordn.- Nr. 10 | GASCADE Gastransport (WINGAS)<br>Stellungnahme vom 04.10.2017       |

#### **3 Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:**

- |               |  |
|---------------|--|
| Ordn.- Nr. 13 | Geschäftsstelle des AGENDA-Beirates im Umweltzentrum |
| Ordn.- Nr. 15 | Naturschutzbund Deutschland (NABU)                   |
| Ordn.- Nr. 16 | Grüne Liga e.V.                                      |

#### **10 Träger öffentlicher Belange gaben Anregungen und Hinweise zur Planung:**

- |              |   |
|--------------|---|
| Ordn.- Nr. 1 | Landesdirektion Sachsen<br>Stellungnahme vom 27.10.2017                                       |
| Ordn.- Nr. 2 | Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie<br>Stellungnahme vom 27.10.2017 |
| Ordn.- Nr. 3 | Landesamt für Archäologie Sachsen<br>Stellungnahme vom 04.10.2017                             |
| Ordn. Nr. 4  | Planungsverband Region Chemnitz, Verbandsgeschäftsstelle<br>Stellungnahme vom 11.10.2017      |
| Ordn.- Nr. 6 | MITNETZ STROM<br>Stellungnahme vom 06.11.2017   |

- Ord.- Nr. 8            eins energie in sachsen GmbH & Co. KG  
                         inetz  
                         Stellungnahme vom 23.10.2017  
                         Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ESC)  
                         Stellungnahme vom 19.10.2017
- Ord.- Nr. 11           Deutsche Telekom Technik GmbH  
                         Stellungnahme vom 14.12.2017
- Ord.- Nr. 12           Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ASR)  
                         Stellungnahme vom 27.10.2017
- Ord.- Nr. 14           Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND)  
                         Stellungnahme vom 24.10.2017
- Ord.- Nr. 17           Regionalbauernverband Mittweida e.V.  
                         Stellungnahme vom 01.11.2017

**Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

**Keiner Abwägung bedürfen die Hinweise der nachfolgenden Träger öffentlicher Belange:**

- Ord.- Nr. 2            Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie  
                         Stellungnahme vom 27.10.2017**

Sachverhalt:

Radonschutz:

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem kaum erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft anzutreffen sind.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird aber empfohlen, 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.

Baugrunduntersuchung:

Für die Errichtung von Neubauten und baulichen Anlagen werden bei der weiteren Planung standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen. Die Baugrundbohrungen sind vor Bohrbeginn beim geologischen Dienst, der Abteilung Geologie des LfULG anzuzeigen. Die Ergebnisse sind nach Bohrende dem LfULG zur Verfügung zu stellen.

Berücksichtigung:

Die Hinweise betreffen die weiterführenden Planungen. Sie werden zur Kenntnis genommen und sind in weiteren Planungsphasen zu beachten.

**Ordn.- Nr. 3                    Landesamt für Archäologie Sachsen  
Stellungnahme vom 04.10.2017**

Sachverhalt:

Das Plangebiet betrifft den archäologischen Relevanzbereich des mittelalterlichen Ortskerns. Die geschlossene Ortslage bildet als Ganzes eine historische Siedlungseinheit und damit eine archäologische Denkmalzone, in der unterirdisch flächig Sachzeugen der Siedlungs- und Kulturgeschichte aus Jahrhunderten erhalten und bei jeder Tiefbaumaßnahme zu erwarten sind. Es handelt sich dabei um Funde und Fundzusammenhänge im Sinne von § 2 SächsDschG. Gemäß § 14 SächsDschG bedürfen deshalb sämtliche Tiefbaumaßnahmen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die Bauherren sind davon in Kenntnis zu setzen.

Berücksichtigung:

Die Hinweise betreffen die weiterführenden Planungen. Sie werden zur Kenntnis genommen und sind bei der weiteren Bauvorbereitung durch die Bauherren zu beachten.

**Ordn.- Nr. 6                    MITNETZ STROM  
Stellungnahme vom 06.11.2017**

Sachverhalt:

Der Ergänzungssatzung wird zugestimmt.

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich erst nach Erhalt bestätigter Bebauungspläne und der dazugehörigen Leistungsanmeldung durch den Anschlussnehmer.

Nach Festlegung genauer Vorhaben ist eine rechtzeitige Information an MITNETZ STROM erforderlich, um notwendige Investitionen in die Vorbereitung aufzunehmen.

Berücksichtigung:

Die Hinweise betreffen die weiterführenden Planungen. Sie werden zur Kenntnis genommen und sind in weiteren Planungsphasen zu beachten.

**Ordn.- Nr. 8                    eins energie in sachsen GmbH & Co. KG  
inetz Stellungnahme vom 23.10.2017  
ESC Stellungnahme vom 19.10.2017**

Sachverhalt:

Stromversorgung Bereich Hoch-, Mittel- und Niederspannung

Im Plangebiet befinden sich keine Hoch-, Mittel- und Niederspannungsleitungen in Rechtsträgerschaft der eins energie in sachsen.

Trinkwasserversorgung:

Zur Ergänzungssatzung gibt es keine Einwände.

Die Trinkwasserversorgung der Ergänzungsgrundstücke ist im Bedarfsfall gesichert. Die Erschließung muss aus Richtung Hofer Straße erfolgen.

Gasversorgung:

Zur Ergänzungssatzung gibt es keine Einwände. Die gasseitige Erschließung ist ausgehend von der Hofer Straße möglich.

Stadtbeleuchtung:

Der Ergänzungssatzung wird zugestimmt. Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der Stadtbeleuchtung in Rechtsträgerschaft der eins energie in sachsen.

Fernwärme- und Kälteversorgung:

Im Plangebiet befinden sich keine Fernwärme- bzw. Fernkältetrassen.

Glasfaser/ Kommunikation eins:

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen in Rechtsträgerschaft der Energie in Sachsen.

Entwässerung (ESC):

Es bestehen keine Einwände gegen die Ergänzungssatzung.

Die Entwässerung des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung ist im Trennsystem über bestehende öffentliche Kanäle gesichert.

Berücksichtigung:

Die Hinweise betreffen die weiterführenden Planungen bzw. die konkrete Bauausführung. Sie werden zur Kenntnis genommen und sind in weiteren Planungsphasen zu beachten.

**Ordn.- Nr. 11                    Deutsche Telekom Technik GmbH  
Stellungnahme vom 14.12.2017**

Sachverhalt:

Im Plangebiet selbst befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Der Anschluss an das Netz der Telekom ist technisch prinzipiell möglich. Dazu müssen im Zuge der Erschließung neue Telekommunikationslinien errichtet werden. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung der Vorteile der koordinierten Erschließung möglich.

Begründung:

Die Hinweise betreffen die weiterführenden Planungen bzw. die konkrete Bauausführung. Sie werden zur Kenntnis genommen und sind in weiteren Planungsphasen zu beachten.

**Ordn.- Nr. 12                    Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb (ASR)  
Stellungnahme vom 27.10.2017**

Sachverhalt:

Es wird auf die Einhaltung der ortsrechtlichen Bestimmungen der gültigen Abfallsatzung hingewiesen.

Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind entsprechend zu beachten.

**Ordn.- Nr. 17                    Regionalbauernverband Mittweida e.V.  
Stellungnahme vom 01.11.2017**

Sachverhalt:

Bei Realisierung des Vorhabens sind folgende Hinweise zu beachten:

- Durch den Vorhabenträger ist mit den Landbewirtschaftern der betroffenen und angrenzenden Flächen rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, um Pacht- und Bewirtschaftungsangelegenheiten ordnungsgemäß zu klären. Bei vorzeitiger Beendigung eines Pachtvertrages ist dem Pächter eine Pachtaufhebungsentschädigung zu zahlen.
- Möglicherweise erforderliche Entfernung alter bzw. Errichtung neuer Feldzufahrten für an das Verfahrensgebiet angrenzende Flächen sind mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern abzustimmen.

- Es ist zu überprüfen, ob in den vom Vorhaben beanspruchten und in den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen Drainanlagen vorhanden sind. Sollte dies der Fall sein, so sind diese in funktionsfähigem Zustand zu erhalten oder gegebenenfalls wieder in diesen zurückzusetzen.
- Außerhalb des Plangebietes eventuell zeitweilig in Anspruch genommene landwirtschaftlich genutzte Flächen sind nach der Beendigung der Inanspruchnahme wieder in einen ordnungsgemäßen, der landwirtschaftlichen Nutzung entsprechenden Zustand zu versetzen. Flur- und Aufwuchsschäden sowie nachweisbare Folgeschäden sind nach den aktuellen Richtwerten zu entschädigen.
- Da das Plangebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzt, bitten wir zu beachten, dass es bei Bestell-, Pflege- und Erntearbeiten, je nach Witterung und Jahreszeit, trotz aller Sorgfalt und Rücksichtnahme zu Staub-, Schmutz- und Lärmbelastungen kommen kann. Dafür können die Bewirtschafter der angrenzenden Flächen nicht haftbar gemacht werden.

**Berücksichtigung:**

Die Inanspruchnahme der Flächen zum Zwecke einer Bebauung ist rechtzeitig mit den Bewirtschaftern abzustimmen.

Die südlich an die Ortslage angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind bereits über einen Wirtschaftsweg erschlossen, so dass die Zufahrt auch weiterhin gesichert ist. Die weiteren Hinweise (Beachtung von Drainanlagen, zeitweilige Flächeninanspruchnahme) sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

Bei der derzeitigen Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche als Weidefläche ist im unmittelbar an das Satzungsgebiet angrenzenden Bereich kaum mit Staub-, Schmutz- und Lärmbelastungen zu rechnen.

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 3 - Planunterlagen

Anlage 4 - Begründung