

# Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 13 „Luftfahrtbezogenes Sondergebiet Verkehrslandeplatz Roitzschjora“

## Zusammenfassende Erklärung

Auftraggeber:

---



Gemeinde Löbnitz  
Parkstraße 15  
04509 Löbnitz

Auftragnehmer:

---



Planungsbüro Dr. Schiemann  
*Landschafts-, Verkehrs-, Gewässerplanung,*  
Energieberatung und Regionalentwicklung  
Hauptstraße 26,  
04509 Löbnitz/ OT Sausedlitz

## **Zusammenfassende Erklärung gem. §10 Abs. 3 und 4 BauGB**

Dem Bebauungsplan ist gem. §10 Abs. 3,4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung als Bekanntgabevorschrift beizufügen. In der Zusammenfassenden Erklärung ist darzulegen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Weiterhin ist darzulegen, aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Löbnitz im Landkreis Nordsachsen beabsichtigt, im Bereich des Verkehrslandeplatzes Löbnitz / Roitzschjora einen Bebauungsplan entsprechend den geltenden gesetzlichen Grundlagen aufzustellen. Das Bebauungsplangebiet „Luftfahrtbezogenes Sondergebiet Verkehrslandeplatz Roitzschjora“ besteht aus zwei Teilflächen und hat insgesamt eine Größe von 21,745 ha.

Der Verkehrslandeplatz (VLP) Roitzschjora ist Bestandteil der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur des Freistaates Sachsen für die Allgemeine Luftfahrt und als solcher im Verkehrswegeplan und im Regionalen Entwicklungsplan verankert.

Ziel ist es, die erfolgreiche Entwicklung des VLP für die Zukunft und auch in Konkurrenz zu benachbarten Einrichtungen gleicher Art sicherzustellen. Dazu ist die Bebauung im Außenbereich im Bereich des Verkehrslandeplatzes zu legalisieren, um durch Ausweisung von Flächen eine angemessene Erweiterung im Sinne der Fortführung des Flugbetriebes sowie der Vereinsarbeit der Flugsportvereine zu ermöglichen<sup>1</sup>.

Die Start- und Landebahn, einschließlich des dort stattfindenden Flugbetriebes, ist nicht Gegenstand der Planung.

### **2 Entwicklungsgebot**

Die Gemeinde Löbnitz verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Flugplatz Roitzschjora liegt im Außenbereich, eine Weiterentwicklung der Flächen ist nur durch einen vorzeitigen Bebauungsplan sicherzustellen.

Der vorzeitige Bebauungsplan wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf deshalb einer Genehmigung gemäß §10 Abs. 2 BauGB durch die zuständige Behörde (Landratsamt Nordsachsen).

### **3 Inhalt und Gegenstand des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich umfasst 2 Teilgebiete der Gemarkung Roitzschjora, Flur 1, Flurstück 173/33 (teilweise). Der Bebauungsplan hat eine Größe von insgesamt 21,745 ha.

Da in diesem Fall besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, wird für die Flächen ein besonders definierter Nutzungszweck festgesetzt, der in den Katalogen der BauNVO nicht enthalten ist (§9 Absatz 1 Nummer 9 BauGB).

Die Eigenart des besonderen Nutzungszwecks muss einen Standort mit spezifischen, objektiv definierbaren Merkmalen erfordern, d.h. Nutzung und Standort stehen in einem besonderen Abhängigkeitsverhältnis zueinander.

<sup>1</sup> Bezug: LuftVG §6 (4)

Auf den Flächen des Verkehrslandeplatzes werden deshalb Flächen als sonstiges Sondergebiete (SO) nach §11 BauNVO mit ausschließlicher Zweckbestimmung Luftsport ausgewiesen. Im Bebauungsplangebiet sind drei sonstige Sondergebiete vorgesehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nach **Art der baulichen Nutzung** drei sonstige Sondergebiete festgesetzt:

- SO1 Zweckbestimmung Luftsportgelände Nord
- SO2 Zweckbestimmung Luftsportgelände Mitte
- SO3 Zweckbestimmung Luftsportgelände Süd

In allen Sondergebieten sind ausschließlich luftsport- und luftfahrtbezogene Einrichtungen und Gebäude zulässig.

Das **Maß der baulichen Nutzung** ist für die drei Sondergebiete entsprechend der gegenwärtigen und geplanten Nutzung unterschiedlich festgesetzt. Da die geplanten Sondergebietsflächen (außer SO3) bereits in unterschiedlicher Dichte bebaut sind, wurden die entsprechend benötigten Flächen in absoluten Zahlen ermittelt. Die Festsetzung erfolgt als überbaubare Grundfläche (GR).

Das zulässige Höchstmaß für das SO1 ist eine überbaubare Grundfläche von 3.400 m<sup>2</sup>, für das SO2 von 13.776 m<sup>2</sup> und für das SO3 von 2000 m<sup>2</sup>.

Die maximale Höhe der Gebäude im SO1 und SO2 beträgt 9 m mit max. 2 Vollgeschossen und im SO3 maximal 6 m mit maximal einem Vollgeschoss. Als Bezugshöhe zur Errichtung der baulichen Anlagen gilt die Oberkante der fertig gestellten angrenzenden Verkehrsflächen.

In SO1, SO2 und SO3 sind **Baugrenzen** festgesetzt.

Zulässig ist eine offene **Bauweise** mit einer abweichenden Baulänge bis 60 m für Flugzeughallen.

Die der **Versorgung** der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie die Versorgung des Zeltplatzes mit Elektrizität wird als Ausnahme in den Sondergebieten und den Grünflächen zugelassen.

Die vorhandenen Wirtschaftswege im Plangebiet werden als **Verkehrsfläche** festgesetzt. Sie dienen der Zufahrt/ Erschließung des Plangebietes und der Verbindung der Sondergebietsflächen.

Im Plangebiet werden **Grünflächen**, z.T. mit Zweckbestimmung „Zeltplatz“ festgesetzt.

Entsprechend der **Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe** im Umweltbericht werden zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

### 3.1 Verfahren

Die Gemeinde Löbnitz hat in der Gemeinderatssitzung am 29.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Verkehrslandeplatz Roitzschjora / Gemeinde Löbnitz“ sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für das Gebiet des Flurstückes 173/33 (teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Roitzschjora beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Unterlagen vom 05.11.2013 bis 10.12.2013 in der Gemeinde Löbnitz.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.1 BauGB erfolgte vom 23.10.2013 bis zum 29.11.2013.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung und mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom Gemeinderat gebilligt und vom 01.11.2016 bis einschließlich 02.12.2016 entsprechend §3 Abs. 2 BauGB öffentlich in der Gemeinde Löbnitz ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB.

Am 23.04.2018 wurde durch den Gemeinderat der Beschluss zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 und § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sowie der Satzungsbeschluss gefasst.

#### **4 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gem. §2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

Der Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht wurde im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 festgelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass durch Umsetzung der Planinhalte des vorzeitigen Bebauungsplans „Luftfahrtbezogenes Sondergebiet Verkehrslandeplatz Roitzschjora“ der Gemeinde Löbnitz unter Berücksichtigung vorangegangener Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft, auf Kulturgüter und den Menschen verbleiben.

Zur Bewältigung der **Eingriffsregelung** wurde entsprechend den „Handlungsempfehlungen zur Bilanzierung von Eingriffen im Freistaates Sachsen eine ökologische Bilanz erstellt. Zum Ausgleich oder wertgleichem Ersatz werden im Umweltbericht Kompensationsmaßnahmen, die sich an den landschaftlichen Gegebenheiten, ökologisch wirksamen Dimensionen und Biotopverbundmöglichkeiten orientieren, vorgeschlagen. Mit Übernahme in den Bebauungsplan werden diese Maßnahmen rechtsverbindlich festgesetzt. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund der ausgeglichenen ökologischen Bilanz nicht notwendig.

Durch gutachterliche Stellungnahmen zum Lärmimmissionsschutz, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden, ist die ausreichende Berücksichtigung der **immissionsschutzrechtlichen Belange** in Bezug auf schutzwürdige Nutzungen im Gebiet und in der Nachbarschaft gegeben.

#### **5 Entwicklungsprognose und anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Entwicklung des Umweltzustandes wurde bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung prognostiziert und anderweitige Planungsmöglichkeiten nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen geprüft.

Der Verkehrslandeplatz Roitzschjora / Löbnitz ist ein Alleinstellungsmerkmal der Region. Die Ausweisung des Plangebietes für eine Weiterführung der Vereinsarbeit und der Sicherung des Standortes Verkehrslandeplatz ist ausschließlich mit diesem Standort verbunden.

## **6 Abwägung**

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden berücksichtigt. Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz der Umwelt und zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen wurden, soweit geeignet, in den Bebauungsplan übernommen.

In den Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht. Die Hinweise und Anregungen wurden geprüft und nach sachgerechter Abwägung in das Satzungsexemplar eingearbeitet.