

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

Fassung zum Satzungsbeschluss vom 16.04.2018

Textteil:

- I Begründung zum Bebauungsplan mit Planungsrechtlichen Festsetzungen nach §9 Abs. 1 BauGB**
- II Umweltbericht

Kartenteil:

vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 13  
„Luftfahrtbezogenes Sondergebiet Verkehrslandeplatz Roitzschjora“

Auftraggeber:

---



Gemeinde Löbnitz  
Parkstraße 15  
04509 Löbnitz

Auftragnehmer:

---



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

# I Begründung zum Bebauungsplan mit Planungsrechtlichen Festsetzungen nach §9 Abs. 1 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation</b> .....	<b>3</b>
1.1	Gegenwärtige Situation und Ziel der Planung.....	3
1.2	Technische Infrastruktur .....	5
1.2.1.	Verkehrerschließung .....	5
1.2.2.	Elektroenergie .....	5
1.2.3.	Trinkwasser.....	5
1.2.4.	Löschwasser .....	5
1.2.5.	Abwasser .....	6
1.2.6.	DSL-Anschluss.....	6
1.2.7.	DSL/LTE: .....	6
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>6</b>
2.1	Landesentwicklungsplan .....	6
2.2	Regionalplan Westsachsen .....	6
2.3	Flächennutzungsplan .....	7
2.4	Landschaftsplan .....	7
2.5	Flurneuordnung.....	7
2.6	Rechtliche Grundlagen des Umweltschutzes.....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens</b> .....	<b>8</b>
3.1	Standort des Vorhabens.....	8
3.2	Geplante Mediierschließung.....	9
3.3	Bedarf an Grund und Boden.....	10
3.4	Immissionsschutz .....	11
3.5	Kampfmittelbeseitigung .....	13
3.6	Verfahren .....	13
3.7	Planungsziel/Fazit .....	14
3.8	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes .....	14
<b>4</b>	<b>Festlegungen des Bebauungsplans nach §9 Abs. 1 BauGB</b> .....	<b>15</b>
4.1	Geltungsbereich .....	15
4.2	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB) .....	15
4.3	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB).....	16
4.4	Baugrenzen, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §22 Abs. 1, 2,4 und §23 Abs. 1, 3 BauNVO) .....	18
4.5	Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §12 u. §14 Abs. 2 BauNVO) .....	18
4.6	Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	19
4.7	Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	19
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).....	20
4.9	Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB).....	20
4.10	Auflagen und Hinweise.....	20

## Anlagen

Anlage 1	Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
Anlage 2	Aktennotiz zur Beratung der Vorbereitung Entwurf Bebauungsplan mit dem Landratsamt am 21.01.2016
Anlage 3	Ingenieurbüro Ulbricht GmbH, Mittweida, Geräuschimmissionsprognose für das geplante Wochenendhausgebiet „Mühlfeldsee“, 20.08.2009
Anlage 4	Institut für Immissionsschutz und Bauakustik: Schalltechnische Untersuchung zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr.13, Juli 2016

## 1 Ausgangssituation

### 1.1 Gegenwärtige Situation 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. Der Flugplatz ist zugelassen für Modell-, Segel- und Ultraleichtflugzeuge sowie für Flugzeuge, Helikopter, Luftschiffe, Ballone bis zu einer max. Startmasse von 5,7 t. Der Verkehrslandeplatz ist in den Landeplatz-Bezugscode „3C“ nach den „Richtlinien für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb vom 02.11.2011“ eingestuft.

Mit dem Bau des ehemaligen Fliegerhorstes Löbnitz - heute Verkehrslandeplatz Roitzschjora - wurde 1936 begonnen. Auf das ca. 80 ha große Gebiet wurde aufgrund der sandigen Böden zunächst Schlamm aus den Reibitzer Fischteichen und Muttererde aufgetragen, erst dann durch Rasensaat der Flugplatz hergerichtet. Der Platz wurde vom Herbst 1944 bis April 1945 in die militärische Nutzung einbezogen. In dieser Zeit entstanden weitere luftfahrtspezifische Gebäude südlich der Landebahn, von denen heute nur noch Reste der Fundamente vorhanden sind. Der Flugplatz wurde von den Alliierten nicht entdeckt und deshalb weder bombardiert noch beschossen<sup>1</sup>.

Nach Ende des 2. Weltkrieges befanden sich auf den Flächen

- ein Flugplatz des GST
- ein Reserveflugplatz der sowjetischen Streitkräfte für Jagdflugzeuge und Hubschrauber.

Um Starts, Landungen und Rollbewegungen strahlgetriebener Jagdflugzeuge mit bis zu 300 km/h zu ermöglichen, wurde die Oberfläche des Flugplatzes 1967/68 nochmals durch die Sowjetarmee tiefgepflügt, Senken mit Mutterboden aufgefüllt, stark verdichtet und anschließend mit speziellen Grassorten begrünt.

1987 erfolgte im Rahmen der Vorfelderkundung und -sicherung für den geplanten Braunkohletagebau "Rösa" auf dem gesamten Flugplatzgelände eine Munitionssuche und -bergung von vergrabenen Munitionsresten der deutschen Luftwaffe von 1945.

Seit 1990 dient der Verkehrslandeplatz Roitzschjora der allgemeinen Luftfahrt. Der Fliegerklub Roitzschjora e.V. in seiner heutigen Form wurde im Frühjahr 1990 gegründet. Der Verkehrslandeplatz steht seit dem Jahr 2006 im Eigentum des Fliegerklubs Roitzschjora e.V., der seitdem auch Halter und Betreiber des VLP ist. Der VLP Roitzschjora wird ohne öffentliche Zuschüsse und nur mit Eigenmitteln und -leistungen betrieben. Aufgrund des speziell hergerichteten und verdichteten Untergrunds ist der gesamte Flugplatz für Belastungen zugelassen, die sonst nur mit Beton- oder Asphaltflächen erreicht werden. Seit 1990 haben sich hier insgesamt 8 Luftsportvereine, ein Modellflugverein, eine Motorflugschule und einige private Nutzer als Pächter angesiedelt:

- Fliegerklub Roitzschjora e.V. (Segelflug und Motorflug),
- Flugschule Schumacher (UL),
- Verein Flugtouristik Delitzsch e.V. (Motorflug),

---

<sup>1</sup> König/Petry "Löbnitz - ein Dorf in Deutschland" (Ortschronik), Verlag Faber & Faber 2009

- Flugsportverein Markranstädt e.V.,
- Historische Flugzeuge Sachsen e.V.,
- Luftsportclub Leipzig e.V.,
- Fliegerclub Leipzig e.V.,
- Fallschirmsportclub Eilenburg e.V.,
- Verein für Streckensegelflug Leipzig/Roitzschjora e.V.,
- Modellflugverein Roitzschjora e.V. und
- Wega Air Service (Motorflug).

Alle Pachtverhältnisse beinhalten, dass der Nutzungszweck ausschließlich luftfahrt- oder luftsportbezogen ist und in Verbindung mit dem Verkehrslandeplatz steht.

Auf den vorgesehenen Flächen am nördlichen und südlichen Rand des Flugplatzgeländes sind bereits verschiedene flugplatzspezifische Gebäude und Einrichtungen vorhanden. Auf Teilflächen des Flurstücks 173/33 auf dem Baufeld „Süd“ (nördlich der Betriebsstraße) wurden Flugzeugunterstellhallen, Sozial- und Flugvorbereitungsräume sowie eine Flugleitung mit Tower errichtet. Im Norden des Flugplatzes befindet sich das seit 1946 schrittweise luftfahrtbezogene Baufeld „Nord“ mit einem Sozialgebäude / Vereinshaus, Werkstätten und Flugzeugunterstellhallen.

Die ansässigen Vereine haben die Absicht, auf beiden Baufeldern ihre Baulichkeiten zu erweitern oder zu ergänzen. Darüber hinaus besteht Bedarf an der Errichtung weiterer Gebäude auf dem Baufeld „Süd“ (geplant SO2 und SO3).

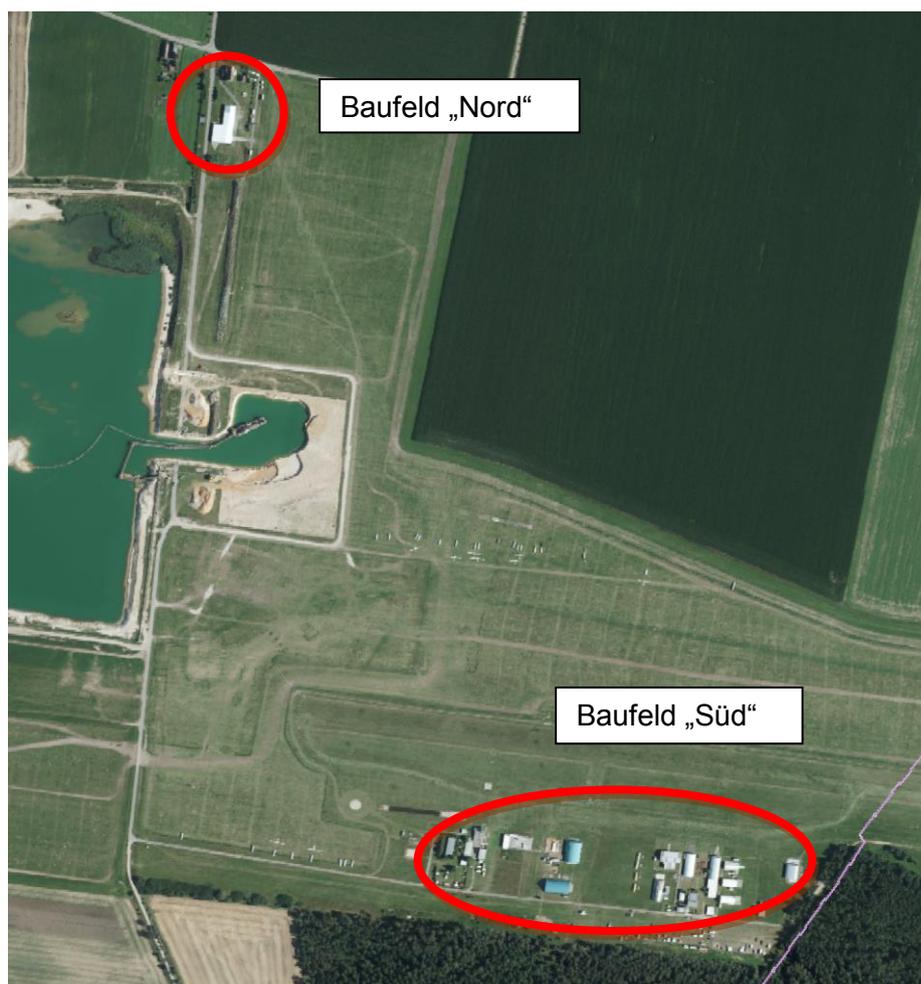


Abb. 1: Übersicht der gegenwärtigen Baufelder im Plangebiet

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>2</sup>.

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

Der VLP Roitzschjora hat während der Mitteleuropäischen Sommerzeit feste Öffnungszeiten an Sonnabenden, Sonn- und Feiertagen von 09<sup>00</sup> bis 17<sup>00</sup> Uhr MESZ, wird jedoch bei Bedarf an Flugbewegungen ganzjährig zu jeder Tageszeit vorübergehend geöffnet.

Die am VLP ansässigen Vereine richten mehrmals im Jahr kleinere, meist luftsportlich geprägte Events wie Trainingslager, Wettbewerbe und Oldtimerfliegen aus. Dafür nutzen sie die Einrichtungen auf ihren Pachtflächen.

## **1.2 Technische Infrastruktur**

### **1.2.1. Verkehrserschließung**

Das geplante Sondergebiet 1 ist direkt an die öffentliche Straße „Flugplatzstraße“ (Ausbauzustand: Bitumendecke) angeschlossen. Die geplanten Sondergebiete 2 und 3 sind über einen öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweg „Weg über den Flugplatz“ (Ausbauzustand: Bitumendecke) an der Westgrenze des VLP sowie eine daran anschließende Betriebsstraße angeschlossen. Diese private Betriebsstraße in West-Ost-Ausrichtung (mit Asphaltdecke) reicht bis an die östliche Plangrenze. Alle Einrichtungen des VLP und alle Pachtflächen sind verkehrstechnisch angebunden und erreichbar.

### **1.2.2. Elektroenergie**

Der VLP Roitzschjora wird über das Mittelspannungsnetz (20 kV) mit Elektroenergie versorgt. Für die Versorgung der Einrichtungen des VLP und der Pächter werden eine Kundentransformstation an der Flurstücksgrenze, ein Transformator und ein Niederspannungsverteilsystem betrieben. In der Nähe jeder Pachtfläche befindet sich ein Anschlusspunkt an dieses Verteilsystem. Werden durch die Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an das Servicecenter Bad Dübener Heide zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

### **1.2.3. Trinkwasser**

In gleicher Weise ist die Versorgung mit Trinkwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Gemeinde Löbnitz, OT Roitzschjora, gesichert, hierfür gibt es einen Übergabeschacht an der Flurstücksgrenze. In unmittelbarer Nähe der Einrichtungen des VLP und der Pachtflächen befinden sich Anschlussschächte.

### **1.2.4. Löschwasser**

Der Löschwasserbedarf ist entsprechend DVWG-Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 h sicher gestellt. Die Löschwassermenge steht in einem Umkreis von 300 m um die Objekte zur Verfügung. Es gibt ein Löschwasserbecken mit ca. 300 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen sowie 4 Löschwasserbrunnen.

---

<sup>2</sup> Bezug: LuftVG §6 (4)

### **1.2.5. Abwasser**

Die Abwasserentsorgung erfolgt derzeit zum Teil über Kleinkläranlagen (3-Kammer-Ausfallgruben mit unterirdischer Versickerung) oder geschlossene Abwassersammelgruben in der Verantwortung der Pächter und des Flugplatzbetreibers.

### **1.2.6. DSL-Anschluss**

Der VLP ist über einen Anschlusspunkt an das DSL-Ortsnetz angeschlossen. Einige Pächter haben Anschlussleitungen an einen Anschaltplatz am Towergebäude des VLP. Derzeit ist nur ein Anlieger Nutzer eines ISDN-Anschlusses.

### **1.2.7. DSL/LTE:**

Am Towergebäude des VLP befindet sich ein Empfangspunkt für drahtloses DSL / LTE. Über eine Server-Client-Struktur sind über ein Glasfasernetz die Flugleitung und einzelne Pächter angeschlossen. Der Ausbaustand des Glasfasernetzes entspricht dem derzeitigen Bedarf der Anlieger und Pächter.

## **2 Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Landesentwicklungsplan**

Im Landesentwicklungsplan 2013 ist im Kapitel Verkehrsentwicklung/Luftverkehr folgender Grundsatz (3.5.3) verankert:

Die regionalen und lokalen Verkehrslandeplätze, die Sonderlandeplätze sowie die Segelfluggelände sollen für die allgemeine Luftfahrt und den Luftsport sowie zur Erschließung der Regionen erhalten bleiben. Regionale und lokale Verkehrslandeplätze, Sonderlandeplätze sowie Segelfluggelände erfüllen wichtige Funktionen für die regionale Erschließung, die auch für die wirtschaftliche Entwicklung sowie für den Luftsport förderlich sind. Die vorliegende Planung unterstützt diesen Grundsatz.

### **2.2 Regionalplan Westsachsen**

Das Plangebiet liegt im Ländlichen Raum, angrenzend an den ausgewiesenen Versorgungs- und Siedlungskern Löbnitz. Das nächste Mittelzentrum ist Delitzsch.

Im Regionalplan Westsachsen<sup>3</sup> ist das Plangebiet als Teil des Verkehrslandeplatzes dargestellt (nachrichtliche Übernahme). Z 10.5.2 besagt „In der Region sind die Flugplätze...Roitzschjora als Verkehrslandeplätze der allgemeinen Luftfahrt mit lokaler Bedeutung ... zu sichern. Eine Beeinträchtigung des Flughafens Halle / Leipzig ist dabei auszuschließen.“

Begründung: Verkehrslandeplätze verbessern die Standortqualitäten der Regionen und sind Teil der Daseinsvorsorge. Im „Luftverkehrskonzept für Mitteldeutschland“ wurde vereinbart, den Bestand an Verkehrslandeplätzen zu erhalten und die Anpassung an den künftigen Bedarf bzw. an neue Vorschriften zu unterstützen. Für diese VLP wird keine befestigte Start- und Landebahn gefordert. Das Anflugverfahren erfolgt nach Sichtflugbedingungen. Es sollen jedoch feste Betriebszeiten eingerichtet werden.

⇒ Festlegung als Verkehrslandeplatz; Karte 14, Raumnutzung

Die Voraussetzungen zur Ausübung des Luftsports sollen auf den Flugplätzen ...Roitzschjora... erhalten werden (Z 8.4.2). Der Luftsport kann dabei mit allen Arten von Luftfahrzeugen bis 5,7 t Abfluggewicht (Motorflugzeuge, Hubschrauber, Segelflugzeuge, Motorsegler, Ballons), Luftsportgeräten (Ultraleichtflugzeuge, Hängegleiter, Gleitschirme,

<sup>3</sup> Regionalplan Westsachsen 2008, Regionaler Planungsverband Westsachsen

Fallschirme) und Flugmodellen ausgeübt werden, wobei die jeweilige Hauptfunktion des Landeplatzes gewahrt und die Vorrangfunktion im Umland des Landeplatzes beachtet werden müssen.

⇒ Festlegung als Gebiet mit Eignung / Ansätzen für eine touristische Entwicklung, Karte 17, Erholung und Tourismus

Weiterhin unterliegt das gesamte Plangebiet besonderen Anforderungen des Grundwasserschutzes, Karte 16, Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen. Bei der Planung von Baugebieten sollen die wirtschaftlichen Möglichkeiten zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ausgeschöpft werden,...(G 4.3.1.6)

Weitere raumordnerische Ausweisungen angrenzend an das Plangebiet, Karte 14, Raumnutzung:

- ⇒ Vorranggebiet oberflächennahe Rohstoffe im Westen und Norden,
- ⇒ Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft im Süden und Osten,
- ⇒ Vorbehaltsgebiet Waldschutz im Süden und Südosten.

Im „integrierten Entwicklungskonzept Landschaft“ des Landschaftsrahmenplanes ist auf den unbebauten Flächen nördlich des geplanten Baufeldes SO2 der Erhalt und die Entwicklung des vorhandenen Grünlandes vorgesehen.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Löbnitz besitzt keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Es liegt ein Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Stand 03/2008 vor. Im Entwurf sind die überplanten Flächen als LN dargestellt.

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

### **2.4 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Löbnitz wurde 2002 erstellt und seither nicht aktualisiert. Ein Vergleich der vorliegenden Unterlagen mit der gegenwärtigen Situation zeigt für das Bearbeitungsgebiet keine wesentlichen Änderungen. Durch den fortgeschrittenen Kiesabbau westlich und nördlich des Plangebietes und die beginnende Bebauung im Ferienhausgebiet am Mühlfeldsee ist das Landschaftsbild im Umfeld inzwischen stark verändert.

Die Naturgüter werden im Umweltbericht nach gegenwärtigem Stand näher untersucht und erläutert.

### **2.5 Flurneuordnung**

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens Löbnitz. Gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen sind im Umgriff des Plangebietes eingeschlossen:

- Weg über den Flugplatz (öffentlich gewidmeter Feld- und Waldweg),
- Übergabestation Elektroenergie,
- Übergabestation Trinkwasser.

## 2.6 Rechtliche Grundlagen des Umweltschutzes

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß §18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Dieses bestimmt in §1a Abs. 3, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung in der Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a).

Über die Umsetzung der Eingriffsregelung hinaus gelten als Belange des Umweltschutzes gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere auch:

- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (...),
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall und Immissionsschutzrechtes (...) und die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB wird für die genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich der von der Eingriffsregelung erfassten Schutzgüter eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Entsprechend §2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit auch der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

## 3 Beschreibung des Vorhabens

### 3.1 Standort des Vorhabens

Das Plangebiet liegt im Landkreis Nordsachsen in der Gemeinde Löbnitz, ca. 300 m südöstlich der Ortslage Roitzschjora.

Der räumliche Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplans „Luftfahrtbezogenes Sondergebiet Verkehrslandeplatz Roitzschjora“ umfasst Teilflächen des Flurstückes 173/33 der Flur 1 der Gemarkung Roitzschjora.

Da ein Teil des Flurstückes im Geltungsbereich des Rahmen- und Hauptbetriebsplanes der Kieswerke Löbnitz GmbH & Co. KG liegt und Überlagerungen mit weiteren Planverfahren nicht möglich sind, kann das Bebauungsplangebiet nur in zwei räumlich getrennten Flächen ausgewiesen werden.

Die Belange des bergbaulichen Vorhabens entsprechend des vorliegenden Planfeststellungsbeschlusses wurden damit berücksichtigt.

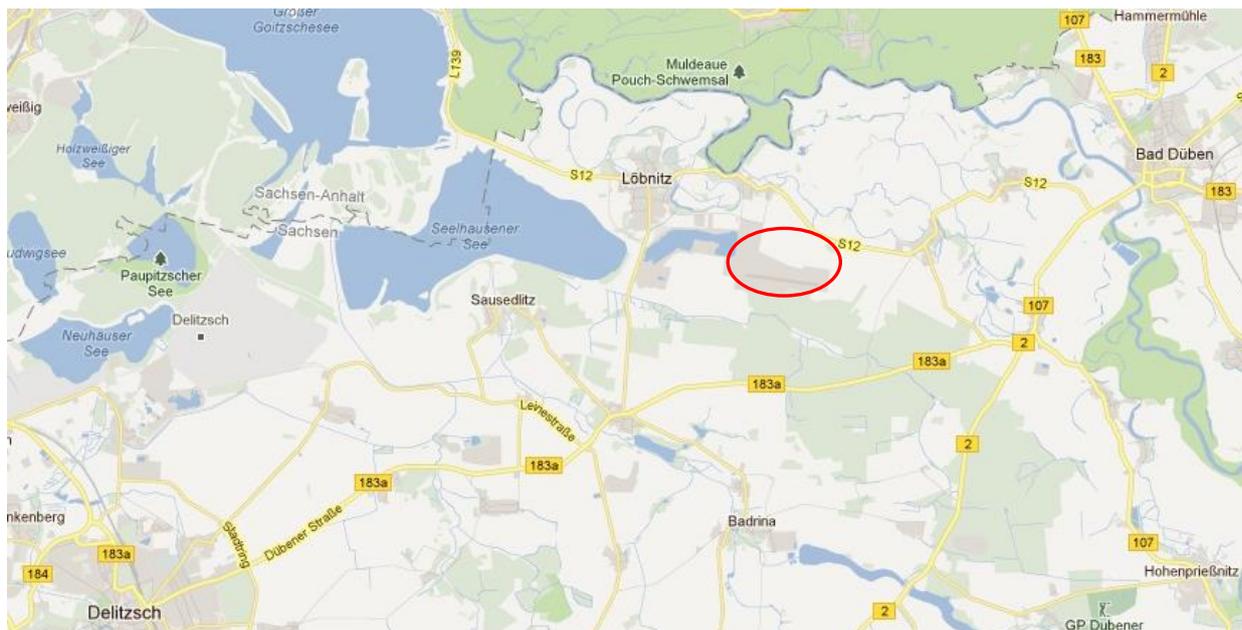


Abb. 2: Übersichtskarte

Quelle: www.google.de/maps

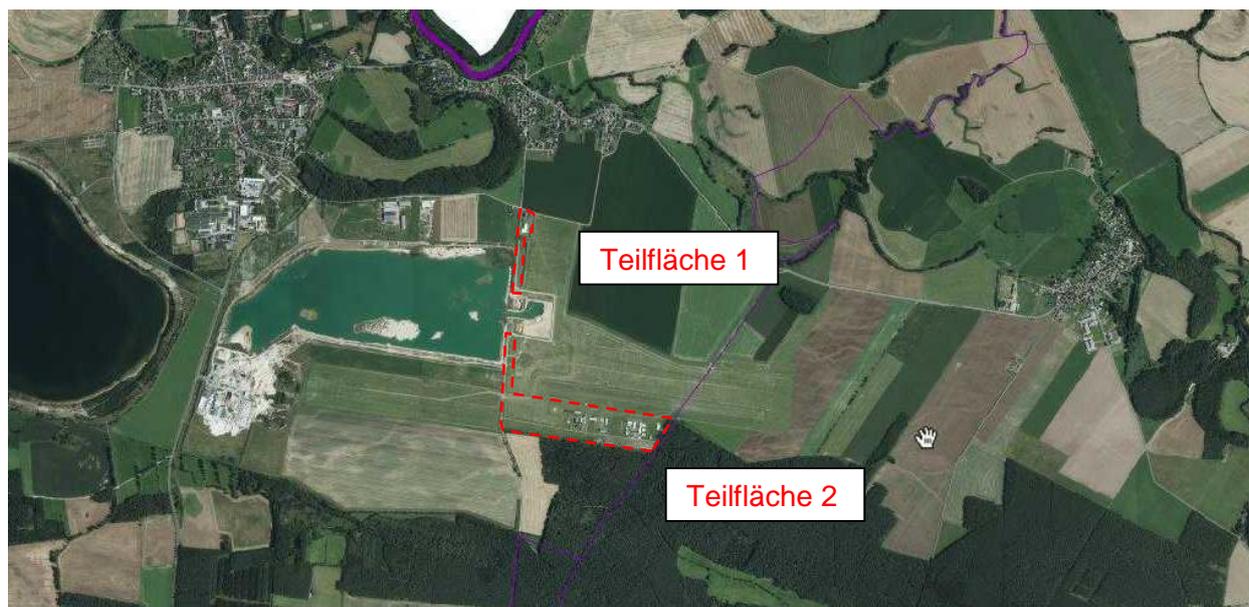


Abb. 3: Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Quelle: Auszug aus RAPIS, www.egov.rpl.sachsen.de

Das Plangebiet besteht aus 2 Teilflächen und wird begrenzt:

- im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald,
- im Norden durch Betriebsflächen Kieswerke Löbnitz und landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Westen durch Betriebsflächen der Kieswerke Löbnitz (Mühlfeldsee) und
- im Süden durch Waldflächen der Prellheide.

### 3.2 Geplante Mediierschließung

Die derzeitige Versorgungseinrichtung für **Elektroenergie** ist bereits so dimensioniert, dass sie auch während der Flugsaison allenfalls zu 40% ausgelastet ist. An das bestehende

Verteilungssystem können deshalb noch hinzukommende Baulichkeiten oder Anlieger angeschlossen werden. Eine Erweiterung des Verteilsystems entlang der Betriebsstraße nach Westen ist jederzeit möglich.

Für das **Abwasser** bestehen zukünftig Anschlussmöglichkeiten an ein kommunales Entsorgungssystem. Mit einem eigenen Abwasserpumpwerk kann das anfallende Abwasser des SO1 in die im Ferienhausgebiet Mühlfeldsee vorhandene Schmutzwasserleitung eingeleitet werden.

Wegen der saisonal geprägten Nutzung der Sozialeinrichtungen bei allen Anliegern scheiden biologische Kleinkläranlagen aus. Deshalb wird auf geschlossene Sammelgruben in Eigenverantwortung der Anlieger und des Flugplatzbetreibers zur Umsetzung der Europäischen Rahmenrichtlinie Wasser ab 2015 orientiert. Die Errichtung abflussloser Gruben ist bei der UWB zu beantragen.

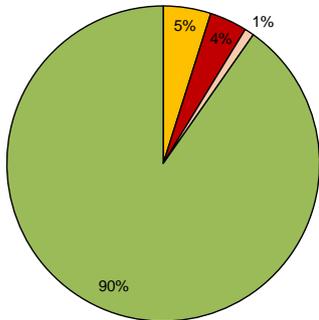
Das **Trinkwassernetz** ist ausreichend dimensioniert vorhanden.

Das vorhandene lokale Glasfasernetz für den Zugriff auf das Internet über drahtloses **DSL / LTE** kann jederzeit bei Bedarf erweitert werden. Unter den derzeit schon vorhandenen und künftig noch zu erwartenden technischen Möglichkeiten der drahtlosen Kommunikation ist ein Erweiterungsbedarf jedoch wenig wahrscheinlich.

### 3.3 Bedarf an Grund und Boden

Die Fläche des Bebauungsplangebietes umfasst 21,745 ha. Die Tabelle stellt die einzelnen Flächengrößen dar.

Bestand	Fläche	m <sup>2</sup>	%
<b>versiegelte Flächen gesamt:</b>	<b>19.183</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>9%</b>
Gebäude	8.407	m <sup>2</sup>	
Asphaltwege/Betonflächen	10.776	m <sup>2</sup>	
<b>befestigte Flächen gesamt:</b>	<b>2.463</b>		<b>1%</b>
Weg befestigt	1.562	m <sup>2</sup>	
Sand	901	m <sup>2</sup>	
<b>begrünte Flächen gesamt:</b>	<b>195.804</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>90%</b>
extensives Grünland	28.006	m <sup>2</sup>	
Grünland intensiv Rollbahn, Vorfeld	56.195	m <sup>2</sup>	
Grünland intensiv Sport und Freizeit	91.560	m <sup>2</sup>	
Wegebegleitgrün	4.692	m <sup>2</sup>	
ruderales Grünland Waldsaum	8.270	m <sup>2</sup>	
Feldhecke, sonstige Hecke	1.858	m <sup>2</sup>	
Waldrand	790	m <sup>2</sup>	
Baumgruppe	1.761	m <sup>2</sup>	
Ablagerung	2.672	m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>217.450</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

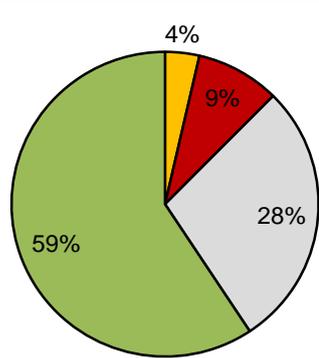


- Verkehrsflächen
- versiegelte/ überbaute Flächen
- befestigte Flächen
- begrünte Flächen

Tabelle 1: derzeitige Flächennutzung (vgl. auch Karte Bestand)

Im geplanten Bebauungsgebiet ist folgende Flächenausweisung vorgesehen:

Planung	m <sup>2</sup>	%
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>7.849</b>	<b>4%</b>
<b>überbaubare Flächen SO</b>	<b>19.176</b>	<b>9%</b>
SO1 Luftsportgelände Nord	3.400	m <sup>2</sup>
SO2 Luftsportgelände Mitte	13.776	m <sup>2</sup>
SO3 Luftsportgelände Süd	2.000	m <sup>2</sup>
<b>begrünte Flächen</b>	<b>190.425</b>	<b>87%</b>
nicht überbaubare, begrünte Flächen SO	62.770	m <sup>2</sup>
private Grünflächen einschl. Gehölzflächen	127.655	m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>217.450</b>	<b>100%</b>



- Verkehrsflächen
- überbaubare Flächen SO
- nicht überbaubare, begrünte Flächen SO
- begrünte Flächen

Tabelle 2: geplante Flächennutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den geplanten Sondergebieten wird durch absolute Werte (GR) entsprechend der vorhandenen Bebauung und der Entwicklungsflächen festgesetzt. Die gesamte mögliche Überbauung in den Sondergebieten entsprechend dem Plan hat eine Erhöhung der versiegelten Fläche von ca. 4 % zur Folge.



Abb. 4: gegenwärtiger baulicher Bestand am Standort

Die Umsetzung des Bebauungsplanes „Luftfahrtbezogenes Sondergebiet Verkehrslandeplatz Roitzschjora“ ist mit einem Verbrauch von Flächen verbunden. Der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Betroffenheit von Werten und Funktionen mit besonderer Bedeutung sind durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend des Baufortschrittes zu kompensieren. Die Kompensationsmaßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplans und werden in der Planzeichnung festgesetzt (vgl. auch Umweltbericht).

Alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden innerhalb des Bebauungsplangebietes oder auf Flächen mit räumlichem Bezug zum Plangebiet umgesetzt.

### 3.4 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet befindet sich unmittelbar am Rollfeld des Verkehrslandeplatzes Roitzschjora und ist insbesondere Lärmimmissionen vom Flugbetrieb / Flugsport ausgesetzt. Da jedoch die bauliche Bestandssicherung und Entwicklung der Bebauungsplanflächen in sehr enger Verbindung mit dem Flugbetrieb/Flugsport der Vereine steht, kann hier nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen werden. Alle baulichen Einrichtungen

haben einen Bezug zur allgemeinen Luftfahrt und dem Luftsport, die Verpachtung von Flächen erfolgt ausschließlich für luftfahrt- und luftsportbezogene Aktivitäten.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Nordsachsen sind die vorhandenen und geplanten Bauflächen am Verkehrslandeplatz mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes einzustufen. Der damit verbundene Schutzanspruch hinsichtlich der Lärmeinwirkungen wurde mit einer aktuellen Schalltechnischen Untersuchung<sup>4</sup> und mehrfachen Begehungen vor Ort überprüft (Anlage 4, nähere Erläuterungen s. Umweltbericht).

#### Ergebnis der Untersuchung

Von dem Plangebiet mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes gehen keine relevanten gewerblichen Emissionen aus. Dies wurde durch Vor-Ort-Messungen (gegenwärtige Situation) sowie durch Prognosen ermittelt.

Auf das Plangebiet wirken derzeit nach aktuellen Messungen auch keine relevanten Geräuschimmissionen von gewerblichen Anlagen außerhalb des Plangebietes ein.

Im Plangebiet liegen keine relevanten Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr vor.

Etwaige Forderungen, zeitliche Einschränkungen oder Abwehransprüche bzgl. der Immissionsbelastung, aufgrund der bestehenden Vorbelastung des Plangebietes durch zeitweisen Flugbetrieb (nicht Gegenstand der Untersuchung), können im Nachgang von den Bauherren als Nutzer des Verkehrslandeplatzes nicht geltend gemacht werden.

Vom Bebauungsplangebiet selbst geht auf Grund der Nutzung für Vereinstätigkeit, Freizeit und Erholung keine erhebliche Lärmemission aus. Lärmemissionen entstehen hier nur in geringem Maße durch Anfahrtsverkehr und Veranstaltungen auf den Vereinsflächen.

Luftfahrtbezogenen Veranstaltungen am Verkehrslandeplatz finden an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden statt (seltene Ereignisse/TA Lärm):

- Segelflugwettbewerbe (max. 1 pro Jahr),
- Wettbewerbe im Fallschirmsport (max. 2 pro Jahr),
- „Fly-Ins“ für Oldtimer-Flugzeuge, Oldtimer-Treffen für Flugzeuge) (max. 2 pro Jahr),
- Modellflug-Veranstaltungen - Treffen bestimmter Flugzeugklassen im Modellflug einschl. Modellraketen (max. 5 pro Jahr).

Diese Veranstaltungen sind keine Großveranstaltungen und sind nicht mit einer erhöhten Lärmbelastung verbunden.

Der zusätzliche Lärm beschränkt sich auf den An- und Abreiseverkehr der Besucher. Da sie nur in seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitdauer, aber an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden, die Immissionsrichtwerte ggf. überschreiten, ist nicht von einer Immissionsbelastung auszugehen.

Der angrenzende Kiesabbau erfolgt im Nassabbauverfahren. Von einer Staubbelastung wird demnach nicht ausgegangen.

---

<sup>4</sup> Institut für Immissionsschutz und Bauakustik: Schalltechnische Untersuchung zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr.3, Juli 2016

### 3.5 Kampfmittelbeseitigung

Eine Belastung mit Kampfmitteln auf den überplanten Flächen ist nicht auszuschließen. Um die Gefahreinschätzung auf dem Verkehrslandeplatz Roitzschjora vornehmen zu können, hat die Gemeinde Löbnitz im Oktober 2017 das Polizeiverwaltungsamt-Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen angefragt und um Stellungnahme gebeten.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen hat dazu die Firma Schollenberger Kampfmittelbergung GmbH beauftragt, eine magnetische Flächensondierung im Bereich des Verkehrslandeplatzes vorzunehmen. Diese Untersuchungen wurden im November 2017 begonnen und werden mit Einzelpunktbergungen ab März 2018 weiter fortgesetzt.

Da ein Termin zum Abschluss der Untersuchungen zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Bebauungsplans im März 2018 nicht vorliegt und eine Gesamteinschätzung der Situation vom Kampfmittelbeseitigungsdienst gegenwärtig nicht getroffen werden kann, ist es erforderlich, zu diesem Sachverhalt Auflagen in den Bebauungsplan aufzunehmen (vgl. Punkt 4.10 und Abwägungsprotokoll).

### 3.6 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 wurde ab 05.11.13 ortsüblich bekannt gemacht. Die Unterlagen zum Vorentwurf lagen für mindestens 4 Wochen (05.11.2013 bis 10.12.2013) in der Gemeinde Löbnitz öffentlich aus und konnten von jedermann zu den Sprechzeiten eingesehen werden. Es gab keine Hinweise oder Äußerungen zum Planvorentwurf.

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. Die Hinweise und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage 1 zusammengefasst.

Die Stellungnahme des Landratsamtes zum Vorentwurf wurde in einer Beratung mit Vertretern des Landratsamtes am 10.04.2014 erörtert und diskutiert. Die Unterlagen wurden entsprechend den Hinweisen und Abstimmungen überarbeitet und im Dezember 2015 in Vorbereitung einer weiteren Beratung und Abstimmung dem Landratsamt übermittelt.

In der Beratung am 21.01.2016 wurde der Planungsstand ausgewertet und weitere Hinweise aufgenommen (vgl. Aktennotiz Anlage 2). Nach Vorlage eines aktuellen Gutachtens zu den Geräuschmissionen im Juli 2016 wurden die Entwurfsunterlagen nach §4 Abs. 2 BauGB fertiggestellt.

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.

Die Auflagen, Hinweise und Anregungen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Abwägungsprotokoll erfasst und bewertet. Die Ergebnisse der Abwägung wurden in die Unterlagen zum Bebauungsplan übernommen.

### 3.7 Planungsziel/Fazit

Ziel ist es, am Verkehrslandeplatz Roitzschjora durch Verdichtung im Bestand sowie durch flächenmäßige Erweiterungen der Bauflächen eine bedarfsgerechte luftfahrt- und luftsportbezogene Weiterentwicklung zu ermöglichen, um auch zukünftig gegenüber benachbarter Einrichtungen gleicher Art konkurrenzfähig zu sein.

Folgende weitere Baulichkeiten und Anlagen sind geplant:

**SO1** *Luftsportgelände Nord:*

Schleppdächer, Unterstellhallen für Transportanhänger,  
luftsportbezogene Werkstätten,  
Überdachung Freisitz.

⇒ Flächenbedarf für Entwicklung ca. 600 m<sup>2</sup>

**SO2** *Luftsportgelände Mitte:*

Unterkünfte und temporäre Übernachtungsmöglichkeiten für die Nutzer des Verkehrslandeplatzes,  
Überdachung Freisitz,  
Aufenthaltsräume, Kinderspielbereiche und Sanitäreinrichtungen,  
Unterstellmöglichkeiten für Geräte zur Bewirtschaftung des Flugplatzes,  
kleiner Flugplatzimbiss,  
Flugzeugtankstelle.

⇒ Flächenbedarf für Entwicklung ca. 4500 m<sup>2</sup>

**SO3** *Luftsportgelände Süd*

Unterstellhallen für Ultraleichtflugzeuge,  
luftsportbezogene Unterkünfte und temporäre Übernachtungsmöglichkeiten für Nutzer des Verkehrslandeplatzes,  
Luftsport-Vereinsheime,  
Aufenthaltsräume, Kinderspielbereiche und Sanitäreinrichtungen.

⇒ Flächenbedarf für Entwicklung ca. 2000 m<sup>2</sup>

Der vorliegende Bebauungsplan bedarf nach §10 Abs.2 BauGB der Genehmigung, da er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

### 3.8 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan bilden folgende Gesetze in der jeweils gültigen Fassung die Rechtsgrundlage:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
- die Sächsische Bauordnung (SächsBO),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG),
- das Luftverkehrsgesetz (LuftVG),
- das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und
- das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG).

## 4 Festlegungen des Bebauungsplans nach §9 Abs. 1 BauGB

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 4.1 Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft entsprechend der Planzeichnung.

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

### 4.2 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB)

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.

Auf den Flächen des Verkehrslandeplatzes werden deshalb Flächen als sonstiges Sondergebiete (SO) nach §11 BauNVO mit ausschließlicher Zweckbestimmung Luftsport ausgewiesen. Nach Abs. 2 sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Der Nutzungszweck ist ausschließlich luftsport- und luffahrtbezogen definiert und muss in einem besonderen Abhängigkeitsverhältnis mit dem Verkehrslandeplatz stehen.

Im Bebauungsplangebiet sind drei sonstige Sondergebiete vorgesehen.

#### SO1 Zweckbestimmung Luftsportgelände Nord

Zulässig sind ausschließlich luftsport- und luffahrtbezogene Einrichtungen und Gebäude:

- Vereinshaus mit Imbiss, Küche, Versorgungsräumen, Lager und Verwaltungsräumen,
- Unterkünfte und temporäre Übernachtungsmöglichkeiten für Nutzer des Verkehrslandeplatzes,
- Überdachung des Freisitzes,
- Werkstätten, Flugzeughallen,
- Schleppdächer / Unterstellhallen,
- Zuwegungen.

#### SO2 Zweckbestimmung Luftsportgelände Mitte

Zulässig sind ausschließlich luftsport- und luffahrtbezogene Einrichtungen und Gebäude:

- Vereinsheime der Luftsportvereine,
- Verwaltungs- und Flugvorbereitungsräume,
- Unterkünfte und temporäre Übernachtungsmöglichkeiten für Nutzer des Verkehrslandeplatzes, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- sonstige Zweckgebäude für Absicherung Verkehrslandeplatz,
- Unterstellmöglichkeiten / Garagen für Rettungsfahrzeuge und Geräte zur Bewirtschaftung des Flugplatzes,
- Flugplatzimbiss,
- Aufenthaltsräume, Kinderspielbereiche und Sanitäreinrichtungen,
- Flugzeughallen,
- Flugzeugtankstelle,
- Rollbahnen und Zuwegungen.

**SO3** Zweckbestimmung Luftsportgelände Süd

Zulässig sind ausschließlich luftsport- und luftfahrtbezogene Einrichtungen und Gebäude:

- Unterstellhallen für kleinere Flugzeuge (bis 180 m<sup>2</sup> Grundfläche),
- Unterkünfte und temporäre Übernachtungsmöglichkeiten für Nutzer des Verkehrslandeplatzes,
- saisonal Aufstellflächen für Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte,
- Aufenthaltsräume, Kinderspielbereiche und Sanitäreinrichtungen,
- Vereinsheime mit max. Grundfläche bis 90 m<sup>2</sup> Grundfläche,
- Zuwegungen.

**Begründung:**

**SO1** Dieser Bereich ist bereits mit einem Gebäude (Vereinshaus) sowie einer Flugzeuggarage / Lagerhalle bebaut. Der dort ansässige Verein Fliegerklub Roitzschjora e.V. will sich auf den Flächen weiter einrichten. Zur Verbesserung der Vereinsarbeit, insbesondere zur Unterbringung und Wartung der Flugzeuge sind weitere Baumaßnahmen geplant. Für die Nutzer des Verkehrslandeplatzes sollen temporäre Übernachtungsmöglichkeiten im Rahmen der Ausübung des Luftsportes geschaffen werden. Für den vorhandenen Freisitz ist eine Überdachung vorgesehen. Weiterhin sind Unterstellmöglichkeiten für Flugzeugtransportanhänger geplant.

**SO2** Dieses Gebiet grenzt unmittelbar an das Rollfeld des Verkehrslandeplatzes. Neben den landeplatzbedingten Einrichtungen (Tower) gibt es hier bereits Vereinsheime, Flugzeughallen, Lagergebäude und -container, Aufenthaltsbaracken, Sanitärgebäude und Kinderspielbereiche. In diesem Gebiet haben sich bereits 4 Vereine eingerichtet. Weiterhin ist geplant, Gebäude zur Verbesserung der Vereinsarbeit (weitere Vereinsheime, Flugzeughallen bis max. 600 m<sup>2</sup> Grundfläche), Aufenthaltsräume und Sanitäreinrichtungen zu errichten sowie gemeinschaftliche Anlagen (Flugzeugtankstelle, Imbiss, temporäre Übernachtungsmöglichkeiten für Nutzer des Verkehrslandeplatzes) zu integrieren.

**SO3** Dieser Bereich südlich der Betriebsstraße (Grünland) wird gegenwärtig als temporäre Abstellfläche für Flugzeuge, Caravan und Wohnmobile genutzt. Ziel ist es, auf der direkt an der Betriebsstraße angrenzenden Fläche temporäre Übernachtungsmöglichkeiten, Aufenthaltsräume, Sanitäreinrichtungen und Kinderspielbereiche für Nutzer des Verkehrslandeplatzes zu schaffen sowie Unterstellhallen mit einer maximalen Grundfläche von 180 m<sup>2</sup> für leichte Luftfahrzeuge (ELA1 (European Light Aircraft 1) zu errichten.

**4.3 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB)**

Die geplanten Sondergebietsflächen sind bereits (außer SO3) in unterschiedlicher Dichte bebaut. Um eine weitere Entwicklung langfristig zu sichern, wurden die entsprechend benötigten Flächen in absoluten Zahlen ermittelt. Die Festsetzung erfolgt als überbaubare Grundfläche (GR).

**SO1** Für das SO1 wird insgesamt eine maximal überbaubare Grundfläche (GR) von 3.400 m<sup>2</sup> festgesetzt (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Abstandsflächen nach §6 SächsBO sind einzuhalten. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei Vollgeschosse (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs. 2 Nr. 3, 4 BauNVO). Die maximale Höhe der Gebäude beträgt 9 m. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs. 2 Nr. 3, 4 BauNVO).

Als Bezugshöhe zur Errichtung der baulichen Anlagen gilt die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §18 Abs. 1 BauNVO).

SO2 Für das SO2 wird insgesamt eine maximal überbaubare Grundfläche (GR) von 13.776 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Abstandsflächen nach §6 SächsBO sind einzuhalten. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei Vollgeschosse (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs. 2 Nr. 3, 4 BauNVO). Die maximale Höhe der Gebäude beträgt 9 m. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs. 2 Nr. 3, 4 BauNVO).

Als Bezugshöhe zur Errichtung der baulichen Anlagen gilt die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §18 Abs. 1 BauNVO).

SO3 Für das SO3 wird insgesamt eine maximal überbaubare Grundfläche (GR) von 2000 m<sup>2</sup> festgesetzt (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt 1 Vollgeschoss (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs. 2 Nr. 3, 4 BauNVO). Die maximale Höhe der Gebäude beträgt 6 m. Dachaufbauten sind zulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs. 2 Nr. 3, 4 BauNVO).

Als Bezugshöhe zur Errichtung der baulichen Anlagen gilt die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §18 Abs. 1 BauNVO).

### Begründung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand einschließlich der für ca. 15 Jahre geplanten Entwicklungsflächen. Die Höhen und Geschosse beziehen sich auf bereits vorhandene Gebäude, insbesondere das Towergebäude.

Überschreitungen dieser vorgegebenen Geschosse und Höhen sind für weitere Bebauungen nicht vorgesehen und wegen entsprechender luftrechtlicher Bestimmungen (LuftVG §8 (4)) nicht zulässig.

SO1 Das Gebiet SO1 hat eine Flächengröße von 9296 m<sup>2</sup>. Die gegenwärtig mit Gebäuden und Wegen überbaute Grundfläche beträgt 2800 m<sup>2</sup>. Für den weiteren Entwicklungsbedarf sind für dieses Gebiet vorgesehen:

300 m <sup>2</sup>	Unterstellhalle für Transportanhänger
50 m <sup>2</sup>	Überdachung für Freisitz
250 m <sup>2</sup>	langfristige Entwicklungsfläche
600 m <sup>2</sup>	geplante Grundfläche für weitere Bebauung SO1

Die Summe aus vorhandener und geplanter Bebauung ergibt einen Bedarf an überbaubarer Grundstücksfläche im SO1 von 3400 m<sup>2</sup>.

SO2 Das Gebiet SO2 hat eine Flächengröße von 64.875 m<sup>2</sup>. Die gegenwärtig mit Gebäuden und Wegen überbaute Grundfläche beträgt 9276 m<sup>2</sup>. Für den weiteren Entwicklungsbedarf sind für dieses Gebiet vorgesehen:

1800 m <sup>2</sup>	3 Flugzeughallen / Hangar (3* 600 m <sup>2</sup> )
900 m <sup>2</sup>	kleine Flugzeughallen (5*180 m <sup>2</sup> )
200 m <sup>2</sup>	sonstige Gebäude (Vereinsgebäude, Unterkünfte für Nutzer des Verkehrslandeplatzes, Aufenthaltsräume und Sanitärgebäude),
100 m <sup>2</sup>	Unterstellmöglichkeiten / Garagen für Geräte zur Bewirtschaftung des Flugplatzes,
500 m <sup>2</sup>	Zuwegung, Rollbahnen
1000 m <sup>2</sup>	langfristige Entwicklungsfläche
<hr/>	
4500 m <sup>2</sup>	geplante Grundfläche für weitere Bebauung SO2

Die Summe aus vorhandener und geplanter Bebauung ergibt einen Bedarf an überbaubarer Grundstücksfläche im SO2 von 13.776 m<sup>2</sup>.

SO3 Das Gebiet SO3 hat eine Flächengröße von 6475 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist gegenwärtig nicht bebaut. Für den weiteren Entwicklungsbedarf sind für dieses Gebiet vorgesehen:

540 m <sup>2</sup>	Unterstellhallen für kleine Flugzeuge (3* 180 m <sup>2</sup> )
60 m <sup>2</sup>	Zuwegung
800 m <sup>2</sup>	sonstige Gebäude (temporäre Übernachtungsmöglichkeiten und Unterkünfte für Nutzer des Verkehrslandeplatzes, Vereinsheime, Aufenthaltsräume, Sanitäreinrichtungen, Kinderspielbereiche)
600 m <sup>2</sup>	langfristige Entwicklungsfläche
<hr/>	
2000 m <sup>2</sup>	geplante Grundfläche für weitere Bebauung SO3

Das Gebiet ist gegenwärtig noch nicht bebaut. Der Bedarf an geplanter überbaubarer Grundstücksfläche von 2000 m<sup>2</sup> entspricht der Festsetzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche.

#### **4.4 Baugrenzen, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §22 Abs. 1, 2,4 und §23 Abs. 1, 3 BauNVO)**

In SO1, SO2 und SO3 sind Baugrenzen festgesetzt.

SO1, SO 2, SO3 Zulässig ist eine offene Bauweise mit einer abweichenden Baulänge bis 60 m für Flugzeughallen.

#### Begründung

Die gegenwärtige Bebauung ist in offener Bauweise errichtet. Eine vorhandene Flugzeughalle mit angebautem Lager hat eine Länge von 58 m. Die Abstandsflächen nach §6 SächsBO sind einzuhalten.

#### **4.5 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §12 u. §14 Abs. 2 BauNVO)**

SO1, SO2, SO3 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 (§14 Abs. 2 BauNVO). Das gesamte anfallende Regenwasser ist auf den angrenzenden Flächen zu versickern.

### Begründung

Bauliche Änderungen und Ergänzungen sind im Bereich der Abwasserentsorgung vorgesehen. Im Bereich der Sondergebiete sind zur Umsetzung der Europäischen Rahmenrichtlinie Wasser ab 2015 geschlossene Sammelgruben zu errichten. Dafür werden keine besonderen Flächen festgesetzt.

Im Bereich der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Zeltplatz“ sind bereits Anschlusssäulen für Elektrizität vorhanden.

Das gesamte anfallende Regenwasser kann auf den sandigen Böden versickert werden.

## **4.6 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die vorhandenen Wirtschaftswege im Plangebiet werden als Verkehrsfläche festgesetzt (§9 Abs. 1 Nr. 11). Sie dienen der Erschließung des Plangebietes und der Verbindung der Sondergebietsflächen.

### Begründung

Die Straßenverkehrsfläche innerhalb des Bebauungsplans dient einerseits als Zufahrtsweg für das Plangebiet und andererseits auch zur Erschließung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen und als Anbindung der Ortsteile Löbnitz und Roitzschjora an das Naherholungsgebiet Noitzscher- und Prellheide. Diese vorhandenen Wirtschaftswege sind öffentlich gewidmet.

## **4.7 Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Es werden Grünflächen festgesetzt (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

Zulässig ist die Nutzung als sonstige Grünfläche mit Anlage und Unterhaltung einer begrünten Fläche. Ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen als Ver- und Entsorgungsanlagen (§14 Abs. 2 BauNVO).

### *Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“*

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ dient dem vorübergehenden Aufstellen von Campingzelten, Wohnwagen und Wohnmobilen von Nutzern des Verkehrslandeplatzes. Gebäude und befestigte Zufahrten sind nicht zugelassen.

### Begründung

Grünflächen sind in den Randbereichen der Sondergebiete festgesetzt. Sie schaffen eine Abstandsfläche der Bebauung zu den südlich und südöstlich des Plangebietes angrenzenden Waldflächen. Bereiche mit Werten und Funktionen besonderer Bedeutung (Schutzgut Arten und Biotope, Böden mit besonderen Standorteigenschaften) werden nachhaltig gesichert.

Weiterhin ist der Verbindungsbereich zwischen SO1 und SO2 als Grünfläche festgelegt, da dieser als Rollbahn von den Werkstätten/Flugzeughallen zur Start- und Landebahn genutzt wird.

#### **4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den SO sind zu begrünen, ausgenommen sind Wege und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

Weiterhin werden Ausgleichs- und Ersatzflächen (A1/E1-E6) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Für die Ersatzmaßnahmen E3-E6 sind ausschließlich Strauchgehölze zu verwenden.

##### Begründung

Die nicht überbauten Flächen werden durch eine dauerhafte Begrünung geschützt. Weitere Beeinträchtigungen der Böden mit besonderen Standorteigenschaften werden vermieden. Ebenso wird eine weitere Beeinträchtigung des archäologischen Relevanzbereiches vermieden.

Die Planung sieht versiegelte Flächen vor, dadurch werden vorhandene Biotopstrukturen sowie Werte und Funktionen besonderer Bedeutung (Boden mit besonderen Standorteigenschaften) beeinträchtigt und teilweise zerstört. Zur Kompensation sind Maßnahmen notwendig, die den Eingriff ausgleichen bzw. ersetzen und dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen.

Die Kompensationsbilanz ist Bestandteil des Umweltberichtes, der Teil der Begründung des Bebauungsplanes ist. Die Maßnahmen A1, E1-E6 werden im Umweltbericht erläutert.

Die Kompensationsmaßnahmen erfolgen im Umgriff des Bebauungsplanes, um Flächenverbrauch landwirtschaftlicher Flächen zu minimieren.

#### **4.9 Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)**

Die Flächen für den Luftverkehr wurden nachrichtlich vom Fliegerclub Roitzschjora übernommen.

#### **4.10 Auflagen und Hinweise**

Folgende Auflagen und Hinweise wurden von den Trägern öffentlicher Belange gegeben. Die Auflagen wurden in die Planzeichnung übernommen.

##### Archäologie und Denkmalschutzes

Belange des baulichen Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Das Vorhaben unterliegt jedoch der Genehmigungspflicht entsprechend §14 SächsDSchG. Der Antrag ist schriftlich unter Beifügung aussagekräftiger Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Das Vorhabengebiet ist Teil eines hochrangigen archäologischen Relevanzbereiches. Dieser wurde u.a. durch zahlreiche archäologische Untersuchungen der letzten Jahre im direkten Umfeld als auch auf dem Vorhabengebiet selbst nachgewiesen. Bei jeder mit Bodeneingriffen verbundenen Baumaßnahme ist umfangreiche archäologische Substanz zu erwarten, die entsprechende archäologische Untersuchungen im Vorfeld der Baumaßnahme erforderlich macht. Im Einvernehmen mit dem Landesamt für Archäologie werden nachfolgend aufgeführte Auflagen und Hinweise Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung sein.

### *Auflagen*

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im von Bautätigkeit betroffenen Areal mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf archäologische Grabungen durchgeführt werden. Das Landesamt für Archäologie ist frühzeitig zu kontaktieren. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

### *Hinweise*

- Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§14 Abs. 3 SächsDSchG)
- Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.
- Zum Abschluss der Vereinbarung ist die Vorlage beurteilungsfähiger Unterlagen über bereits erfolgte Bodeneingriffe von Vorteil.

### *Auflagenvorbehalt*

Die nachträgliche Aufnahme, Änderung oder Ergänzung von Auflagen aus wichtigen Gründen bleibt vorbehalten.

### Auflage zur Genehmigungsfreistellung

Für die Errichtung von Bauwerken ist durch den Bauherren oder den Entwurfsverfasser vor dem Einreichen der Bauplanungsunterlagen beim Landratsamt eine Beteiligung der Luftfahrtbehörde und der Deutschen Flugsicherung erforderlich. Beide Stellungnahmen sind mit den Unterlagen zur Genehmigungsfreistellung vorzulegen, eventuelle Auflagen sind im Antrag bereits zu berücksichtigen. Der Entwurfsverfasser des jeweiligen Bauvorhabens bescheinigt mit seiner Unterschrift, dass die Unterlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen und dass der Entwurfsverfasser für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachplanungen verantwortlich ist (vgl. §54 SächsBO).

Landesdirektion Sachsen,  
Luftfahrt- und Binnenschifffahrt  
09105 Chemnitz

Deutsche Flugsicherung GmbH  
Postfach 1243  
63202 Langen

### Hinweise Abfälle

Abfälle (Bodenaushub usw.), die bei Baumaßnahmen anfallen, sind in erster Linie nach §7 Abs. 2 Satz 2 KrWG vom 24.02.2012 ordnungsgemäß zu verwerten. Bei der Verwertung ist zu beachten, dass das Material kontaminationsfrei ist. Die Pflicht zur Verwertung von Abfällen ist einzuhalten, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist [...]

### Hinweise Bodenschutz

Gemäß §1 BBodSchG sollen bei der Einwirkung auf den Boden Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich gemäß §4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Baubedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß beschränkt bleiben (§7 Abs. 1 SächsABG).

### Hinweise Grundwasserschutz

Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Bei den Bauarbeiten ist folgendes zu berücksichtigen: Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§49 Abs. 1 S. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich,

wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§49 Abs. 1 S. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

Es liegen Grundwasserschwankungen vor. Im Bebauungsplangebiet hat sich ein flurferner Grundwasserstand > 2m unter GOK eingestellt. Bei vorgesehenen Bauvorhaben ist daher die Grundwassersituation durch den Bauherren eingehend zu untersuchen.

#### Hinweise Altlasten

Die Flächen des Bebauungsplans sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster erfasst. Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i.S. des §9 Abs. 1 i.V.m. §2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor. Ergeben sich bei Eingriffen in das Erdreich Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des §2 (3) BBodSchG, besteht für den Grundstückseigentümer [...] die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen [...]

#### Hinweise Munition und Kampfmittel

Die Flächen sind als munitionsverseuchte Geländeteile bekannt. Eine Belastung durch Kampfmittel ist nicht auszuschließen. Ab März 2018 werden im Auftrag des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Sachsen weitere Untersuchungen zur Kampfmittelbeseitigung durchgeführt. Aus diesem Grund hat der Bauwillige vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten im Zeitraum der Untersuchungen des Polizeiverwaltungsamtes - Kampfmittelbeseitigungsdienstes Sachsen die Genehmigung/Baufreigabe bei der Gemeinde Löbnitz in Zusammenarbeit mit dem Polizeiverwaltungsamt - Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen einzuholen. Nach Abschluss der Untersuchungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Sachsen ist für die Baufreigabe/Genehmigung die Gemeinde Löbnitz zuständig.

Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten doch Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder Polizeibehörde anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall.

#### *Auflage*

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten ist im Zeitraum der Untersuchungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Sachsen die Genehmigung/Baufreigabe bei der Gemeinde Löbnitz in Zusammenarbeit mit dem Polizeiverwaltungsamt - Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen einzuholen. Nach Abschluss der Untersuchungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Sachsen ist für die Baufreigabe/Genehmigung die Gemeinde Löbnitz zuständig

#### Geologische Gutachten

Wenn keine standortkonkreten Angaben zu den Untergrundverhältnissen vorliegen, sollte eine Baugrunduntersuchung durchgeführt werden. Wenn Baugrunduntersuchungen erforderlich werden, sind diese nach DIN 4020/DIN EN 1997-2 durchführen, des Weiteren besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht.

Die Ergebnisse von geologischen Gutachten sind gemäß §11 SächsABG der Abteilung 10 des LfULG zu übergeben.

#### Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt wahrscheinlich in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. In der EU-Richtlinie wird ein max. Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> benannt, welcher oberhalb der Radonkonzentration in Innenräumen als unangemessen betrachtet wird. Es wird zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlen-

belastung empfohlen, dass bei geplanten Neubauten generell ein Radonschutz vorzusehen ist oder mit einem kompetenten Ingenieurbüro Schutzmaßnahmen abzuklären sind. Bei geplanten Sanierungsarbeiten sollte durch einen kompetenten Gutachter die Radonsituation ermittelt werden. Nähere Auskünfte dazu gibt auch die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

aufgestellt: .....

Planungsbüro Dr. Schiemann