

GEMEINDE LÖBNITZ

**BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NR. 7
"WOCHENEND- UND FERIENHAUSGEBIET MÜHLFELDSEE"**

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: **Fassung**
zum Satzungsbeschluss

Fassung vom: **14.09.2009**

GEMEINDE LÖBNITZ

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil A	4
Städtebauliche Begründung	
1. Geltungsbereich	4
2. Erfordernis der Planaufstellung	4
2.1 Anlass und Ziele der Planung	4
2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse	5
3. Einordnung in bestehende Planungen	5
3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen	5
3.2 Regionalplan Westsachsen	5
3.3 Raumordnungsverfahren / Raumordnerische Umweltverträglichkeitsstudie	6
3.4 Flächennutzungsplan	7
3.5 Landschaftsplan	7
3.6 Rahmenplanung der Gemeinde Löbnitz für die Abbaufelder "Mühlfeld" und "Im Sand"	8
3.7 Planfeststellungsverfahren	8
4. Planungskonzeption / Festsetzungen	9
4.1 Städtebauliches Konzept	9
4.2 Art der baulichen Nutzung	9
4.3 Maß der baulichen Nutzung	9
4.4 Verkehrsflächen, Stellplätze	10
4.5 Grünordnung	10
4.6 Örtliche Bauvorschriften	10
4.7 Immissionen	11
5. Planverwirklichung	13
5.1 Bodenordnung	13
5.2 Flächenbilanz	14
6. Verfahren und Abwägung	14
6.1 Einleitungsbeschluss	14
6.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	14
6.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden	14
6.4 Öffentliche Auslegung	20
6.5 Information der Behörden und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung	21
6.6 Übersicht gutachterlicher Stellungnahmen	34

Teil B	
Umweltbericht	35
1. Einleitung	35
1.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	35
1.2 Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele	36
1.3 Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen	36
1.4 Darstellung in den Fachgesetzen und Fachplänen	37
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	40
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	40
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	42
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	42
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	43
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	44
3. Zusätzliche Angaben	44
3.1 Methodik	44
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	44
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	44

Teil A

Städtebauliche Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen und westlichen Uferstreifen des Kiesabbaufeldes "Mühlfeld" (Flst.-Nr. 47/2, 69/5 und 1/4) sowie zwei Verbindungsbereiche zur Flugplatzstraße (Flst.-Nr. 69/6, 38/4 und 38/2).

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt einschließlich der Wasserflächen ca. 24,8 ha, davon entfallen ca. 11,89 ha auf Flächen mit unveränderter Erdoberfläche (Flächen mit gewachsenem Boden ohne Auskiesung), ca. 4,1 ha angespülte bzw. anzuspülende Böschungs- und Flachwasserbereiche sowie ca. 8,8 ha Wasserflächen.

2. Erfordernis der Planaufstellung

2.1 Anlass und Ziele der Planung

Nachdem die Auskiesung für den nördlichen und westlichen Bereich des Abbaufeldes "Mühlfeld" abgeschlossen ist, soll die private Folgenutzung entsprechend dem Planfeststellungsverfahren "Kiessandtagebau Löbnitz II" vom 10.03.2005 bauplanungsrechtlich konkretisiert und gesichert werden.

Die in der "Planergänzung zum Rahmenbetriebsplan Kiessandtagebau Löbnitz 2" (Anlage 5) vom 15.09.2003 dargestellten Wochenend- und Ferienhausbereiche wurden deutlich reduziert. Das gilt insbesondere für die Tiefe der geplanten Grundstücke als auch für den Anschlussbereich an der Kreisstraße 7449. Aus dem bergbaurechtlichen Rahmenbetriebsplan ergibt sich die Verpflichtung zur Umsetzung einer zeitnahen Folgenutzung, die eine Böschungssanierung und die Beseitigung der vorhandenen Dämme voraussetzt.

Insgesamt wurden von den ursprünglich angenommenen 23,65 ha Flächen für die "Umwidmung des Nordufers des Mühlfeldsees in eine Wochenendhaussiedlung" (vgl. Ergänzung zum Rahmenbetriebsplan 17.09.2002, S. 25) durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur 12,2 ha für die Wochenendhausnutzung überplant.

Ziel der Planung ist ein Wochenend- und Ferienhausgebiet mit landschafts- und wasserbezogenen Erholungsmöglichkeiten. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist über zwei Straßenanschlüsse an die Flugplatzstraße und eine Anbindung an die künftige Verbindungsstraße zum Flugplatz im Osten vorgesehen. Zusätzlich ist eine Fuß- und Radwegeverbindung im Westen an die Delitzscher Straße beabsichtigt. Die geplanten Wochenend- und Ferienhäuser sind als eingeschossige, freistehende Bebauung mit max. 90 m² überbaubarer Grundfläche auf ca. 400 bis 700 m² Grundstücksfläche geplant. Die Erschließung ist über befahrbare Wege mit einer Breite von 4,50 m vorgesehen. Das Parken ist sowohl auf dem eigenen Grundstück als auch auf Sammelplätzen an den Gebietszufahrten und straßenbegleitend möglich.

Zu den Gebietsrändern ist ein großzügiger Grünstreifen mit einer Breite von ca. 3 m bis ca. 9 m zur Gebietsabgrenzung und zur grünordnerischen Gestaltung vorgesehen. Über diesen Grünstreifen hinaus sind im östlichen und im nordwestlichen Teilbereich großzügige private Grünflächen vorgesehen, die der gemeinschaftlichen Nutzung beispielsweise als Liegewiese und Kinderspielplatz zur Verfügung stehen.

Die Böschungs- und Uferbereiche werden im Rahmen eines zugelassenen Abschlussbetriebsplanes und entsprechend den Vorgaben des 'Stand sicherheitsnachweises vom 03.11.2006 zur Endböschungsgestaltung des für die Bebauung vorgesehenen Restlochböschungsabschnitts im Kiessandtagebau Löbnitz, Abbaufeld Mühlfeld' durch Sandanspülungen und unter Verwendung des Bodenmaterials aus dem derzeitigen Sichtschutzdamm gestaltet und gesichert.

Der vom Oberbergamt genehmigte Abschlussbetriebsplan "Nordufer Mühlfeldsee" liegt seit dem 09.09.2009 vor.

2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Planfeststellungsbeschlusses "Kiessandtagebau Löbnitz II" vom 10.03.2005.

Das Ende der Bergaufsicht für die nacheinander folgenden Bauabschnitte wird nach erfolgter Durchführung der im Abschlussbetriebsplan vorgesehenen Maßnahmen durch das Sächsische Oberbergamt festgestellt. Ein entsprechender Abschlussbetriebsplan liegt dem Sächsischen Oberbergamt vor. Die Gemeinde wird am Zulassungsverfahren beteiligt. Nach der Feststellung des Endes der Bergaufsicht werden die entsprechenden Flächen der beabsichtigten Nachfolgenutzung zugeführt. Nach der Herstellung der Böschungen dürfen im Nutzungszustand die aufgefüllten Uferbereiche nicht bebaut werden. Die mit Überschusssand aufgespülten Uferstreifen dürfen ebenfalls nicht bebaut, mit Kettenfahrzeugen befahren oder mit Baumaschinen bearbeitet werden.

Die Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches stehen im Eigentum der Kieswerke Löbnitz GmbH und Co. KG.

3. Einordnung in bestehende Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Der Landesentwicklungsplan vom 01.01.2004 ist das landesplanerische Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen und seiner Teilräume.

Im Bereich Freizeit, Erholung, Tourismus treffen folgende Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung auf das Plangebiet zu:

G 3: Die Braunkohlefolgelandschaft Südraum Leipzig ist im Hinblick auf die touristische und tagestouristische Nutzung unter Berücksichtigung weiterer Raumansprüche zu entwickeln und, soweit möglich, mit angrenzenden Tourismusgebieten zu vernetzen. Die im Aufbau befindlichen Tourismusgebiete in den Bergbaufolgelandschaften sind im Sinne der Nachhaltigkeit regional abgestimmt zu entwickeln.

G 6: Feriensiedlungen sollen in Gebieten errichtet werden, in denen sie zur Entwicklung oder Stärkung des Tourismus beitragen können. Sie sollen in der Regel in Anbindung an die bebaute Ortslage errichtet werden und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Die Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen den oben aufgezeigten landesplanerischen Zielen und Grundsätzen.

3.2 Regionalplan Westsachsen 2008

Der seit dem 25.07.2008 rechtsverbindliche Regionalplan Westsachsen weist die Gemeinde Löbnitz als "Gemeindeteil mit touristischer Ausstattung" aus. Die Karte 17 "Erholung und Tourismus" stellt die Bereiche südlich von Löbnitz und damit das Plangebiet "Mühlfeldsee" als Gebiet mit Eignung / Ansätzen für eine touristische Entwicklung dar. Der Mühlfeldsee ist als Standgewässer (Bestand) dargestellt. Durch Löbnitz führt eine Fernreitroute.

Im Bereich Tourismus, Freizeit und Erholung treffen folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf das Plangebiet zu:

G 8.1.3: In "Gebieten mit Eignung/Ansätzen für eine touristische Entwicklung" soll der Tourismus als ergänzender Wirtschaftsfaktor weiter entwickelt werden. Dazu sollen gebietsspezifische Potenziale, insbesondere die für eine landschaftsbezogene naturnahe Erholung erlebniswirksamen Landschaftsteile und kulturhistorischen Besonderheiten, touristisch erschlossen werden. Eine ergänzende bedarfsgerechte touristische Infrastruktur soll schrittweise geschaffen werden.

Z.8.1.4: Das "Leipziger Neuseenland" soll für eine touristische Nutzung unter Berücksichtigung weiterer Raumsprüche entwickelt und mit angrenzenden Tourismusgebieten vernetzt werden. Dazu sind eine abwechslungsreiche und erlebniswirksame Bergbaufolgelandschaft zu entwickeln und gemeindeübergreifend vielfältige touristische Angebote, insbesondere für Wasser-, Aktiv- und Trendsportarten zu schaffen.

Laut Begründung zu Z 8.1.4 wird der Raum zwischen Bitterfeld (Goitzsche), Delitzsch, Leipzig und Borna unter der Marketingbezeichnung "Leipziger Neuseenland" zusammengefasst. Dazu zählt auch das Plangebiet.

G 8.2.5: Die "Gemeindeteile mit touristischer Ausstattung" sollen durch den bedarfsgerechten Ausbau ihrer touristischen Infrastruktur, die Erhaltung und Pflege ihrer kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten und der landschaftlichen Besonderheiten in ihrer Umgebung sowie eine attraktive Ortsbildgestaltung in ihrer Funktion gestärkt werden.

Z 8.4.2: Die Voraussetzungen zur Ausübung des Luftsports sollen auf dem Flugplatz Roitzschjora erhalten werden.

Darüber hinaus ist die Sicherung des Flugplatzes Roitzschjora als Verkehrslandeplatz der allgemeinen Luftfahrt mit lokaler Bedeutung als regionalplanerisches Ziel Z 10.5.2 ausgewiesen.

Die Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen den oben aufgezeigten regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen.

3.3 Raumordnungsverfahren / raumordnerische Umweltverträglichkeitsstudie (UVS)

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens "Kiessandtagebau Löbnitz II" (vgl. Kap. 3.6) wurde gem. § 14 Abs.1 SächsLPIG ein Raumordnungsverfahren einschließlich einer raumordnerischen Umweltverträglichkeitsstudie durchgeführt. Das Raumordnungsverfahren wurde mit einer raumordnerischen Beurteilung des Regierungspräsidiums Leipzig vom 12.02.2001 abgeschlossen. In Teil III, Begründung der raumordnerischen Entscheidung wird dargelegt, dass "die siedlungsnahen Bereiche der Seen (nördliche Bereiche der Auskiesungsfelder) vorwiegend einer möglichen Erholungsnutzung (gemeindeeigenes Freibad, Camping, Wochenendhausbereich) dienen sollen". Die südlichen Bereiche sollen dagegen ausschließlich der Entwicklung des Naturschutzes und der Landschaft vorbehalten sein.

Die Umweltverträglichkeitsstudie zur Gesamtfläche der Planfeststellung mit insgesamt ca. 100 ha kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und der Veränderung des Landschaftsbildes durch die entstehenden Kiesseen ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild vorliegt. Durch die Entstehung einer vielfältigen Seenlandschaft mit strukturierten, gestalteten Uferbereichen und umfangreichen Maßnahmen im Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden die Eingriffe in Natur und Landschaft mehr als ausgeglichen. Die in der UVS genannten Maßnahmen sind insbesondere:

- getrennte Bereiche für Naherholung und Naturschutz und Landschaftspflege
- Schutzwälle mit Gehölz- und Strauchbepflanzung
- Steilböschungsbereiche mit Nistmöglichkeiten für Eisvogel und Uferschwalbe, Lebensraum für thermophile Insekten
- Gewässer mit unterschiedlicher Ufergestaltung: Flachwasserbereiche mit Inseln und temporären Zonen

Die Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen der oben aufgezeigten raumordnerischen Zielsetzung.

3.4 Flächennutzungsplan

Der im Aufstellungsverfahren befindliche Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Löbnitz stellt die Flächen des Bebauungsplanes als "Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Wochenend- und Ferienhäuser" dar.

Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Löbnitz noch nicht genehmigt ist, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dies ist zwingend erforderlich, da die bergbaurechtliche Rahmenbetriebsplanung, insbesondere aus Gründen der Böschungssicherung und der Beseitigung der vorhandenen Dämme, eine Verpflichtung zur zeitnahen Folgenutzung vorgibt.

Die ursprünglich vorgesehene parallele Planaufstellung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan konnte nicht durchgeführt werden, da es in den vergangenen Jahren immer wieder zu unvorhersehbaren Verzögerungen im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes gekommen ist. Wesentliche Ursache waren hier die Auswirkungen des Elbehochwassers 2002 und die in der Folge erforderlichen Plananpassungen des Braunkohlesanierungsplanes, des wasserrechtlichen Verfahrens „Goitzsche“ und die Fortschreibung des Regionalplanes Westsachsen.

Ein vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB ist möglich, da der Bebauungsplan "Wochenend- und Ferienhausgebiet Mühlfeldsee" der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets und damit der Flächennutzungsplanung nicht entgegen steht.

3.5 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Löbnitz vom Februar 2002 sind die vom Bebauungsplan betroffenen Flächen als "Gestaltung von Bereichen für die naturbezogene, ruhige Erholung sowie Aufbau einer entsprechenden touristischen Infrastruktur..." dargestellt. Der im Landschaftsplan dargestellte Flächenumfang wird dabei im Bereich des südlichen Westufers nicht durch den Bebauungsplan in Anspruch genommen.

Die Darstellung "Anlage von Feldgehölzen und flächigen Gehölzpflanzungen" an den Rändern des künftigen Wochenend- und Ferienhausgebietes wurde ebenfalls im Bebauungsplan aufgegriffen und über die Darstellungen des Landschaftsplanes hinaus ergänzt.

Innerhalb der thematischen Karten des Landschaftsplanes finden sich nachfolgende Darstellungen:

Karte 1 "Boden"	Bodenart:"Sand-Braunerde" Bodenerosion: "mittel bis hoch" (im Bereich der Kiesgrubenböschungen)
Karte 2 "Grund- und Oberflächenwasser"	Grundwasserflurabstand: 4 – 5 m unter Gelände (im nördlich angrenzenden Bereich) Geschütztheitsgrad des Grundwassers: "Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt". Stillgewässer: "Tagebau-Restsee" (angrenzende Kiesabbau-Fläche) Des weiteren ist unter "Gefährdungen" ein Alt-Standort kartiert
Karte 3 "Klima"	Das Plangebiet ist als "Kaltluft-Entstehungsgebiet" gekennzeichnet, die angrenzende Wasserfläche als "Kaltluft-Sammelgebiet", der nördlich angrenzende landwirtschaftliche Betrieb mit dem Symbol "Geruchsemissionen".
Karte 4.3 "Bewertung der Biotopkomplexe / Lebensraumeinheiten"	Der Bereich des Bebauungsplanes ist mit der Wertstufe V als "sehr stark belastete, devastierte bzw. versiegelte Fläche" gekennzeichnet. Der nordwestlich angrenzende Bereich ist mit der Wertstufe III "weitverbreitete, ungefährdete Biotoptypen mit geringer Empfindlichkeit, relativ rasch regenerierbar, als Lebensstätte relativ geringe Bedeutung, kaum gefährdete Arten, mittlerer bis geringer Natürlichkeitsgrad, mäßige bis hohe Nutzungsintensität" dargestellt. Die westlich angrenzenden Flächen sind mit der Wertstufe IV als "häufige, stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen, als Lebensstätte nahezu bedeutungslos, geringer Natürlichkeitsgrad, hohe Nutzungsintensität,

	kurzfristige Neuentstehung" dargestellt.
Karte 5 "Schutzgebiete und Schutzobjekte"	Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind weder für den Bereich des Bebauungsplanes noch in der Umgebung dargestellt.
Karte 5 a "Biototypen und § 26-Biotope"	Die an die Uferzone angrenzenden Flächen sind als "vegetationsfreie Abgrabungs- oder Aufschüttungsfläche" gekennzeichnet. Die vom Ufer abgewandten Flächen zur Flugplatzstraße sind als "Acker/Ackerbrache, Saatgrünland" dargestellt. Schutzgebiete als geplante FFH-Flächen sind nur auf den nördlichen und südlichen Gemarkungsflächen dargestellt. Im Bereich des Bebauungsplanes und der Umgebung ist keine Schutzausweisung vorgesehen.
Karte 5 b "Biotopwertigkeit und § 26-Biotope"	Bei der Darstellung des "komplexen Biotopwertes" ist der Bereich des Bebauungsplanes mit einem "sehr geringen" bis "geringen" Biotopwert dargestellt. Sowohl auf der Bebauungsplan-Fläche als auch in Randbereichen und der unmittelbaren Umgebung sind keine geschützten Biotope vorhanden.
Karte 6 "Landschaftsbild"	Für den Bereich des Bebauungsplanes und der Kiesgrube ist die "Landschaftsbild-Bewertung" mit "schlecht" dargestellt. Es sind "das Landschaftsbild störende Elemente /Mängel" in Form von "monoton gestaltetem Gelände" und "Wallaufschüttung" dargestellt. In den uferabgewandten Bereichen ist die Landschaftsbild-Bewertung mit "durchschnittlich" dargestellt.
Karte 7 "Erholung"	Für den Bebauungsplanbereich ist keine Darstellung getroffen, der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb ist mit einem Symbol für "Geruchsbelästigung" dargestellt. Des Weiteren sind ein straßenbegleitender Radweg entlang der Kreisstraße und im weiteren Umfeld Anknüpfungsmöglichkeiten an "erholungsrelevante Waldflächen" dargestellt.
Karte 8 "Maßnahme"	Die Wasserfläche des Mühlfeldes ist als "Seefläche für die aktive Erholung und Freizeitgestaltung..." dargestellt. Der Uferbereich und die Anbindungsbereiche an die Flugplatzstraße sind als "Gestaltung von Bereichen für die naturbezogene, ruhige Erholung..." und die Randbereiche sind als Streifen zur "Anlage von Feldgehölzen und flächigen Gehölzpflanzungen" dargestellt.

3.6 Rahmenplanung der Gemeinde Löbnitz für die Abbaufelder "Mühlfeld" und "Im Sand"

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens "Kiessandtagebau Löbnitz II" wurden für die Bereiche "Mühlfeld" (nördlicher und westlicher Uferbereich) und für den Bereich "Im Sand" (nördlicher Uferbereich) Rahmenpläne erstellt, um die Grundzüge der künftigen Erschließung und Gestaltung zu klären und mit der Gemeinde und der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Die Inhalte dieser Rahmenplanung wurden weitestgehend in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.7 Planfeststellungsverfahren

Der ursprüngliche Planfeststellungsbeschluss "Kiessandtagebau Löbnitz" vom 30.10.1997 umfasst die Abbaufelder "Boxhahn" und "Mühlfeld" und damit auch den Bereich des Bebauungsplanes.

Zur langfristigen Sicherung der Rohstoffgewinnung und der damit verbundenen Produktionsstätte von Poren- und Kalksandsteinen wurde 1999 ein erneutes bergrechtliches Planfeststellungsverfahren und ein neu zu genehmigender Rahmenbetriebsplan "Kiessandtagebau Löbnitz II" entsprechend den Vorschriften des Bundesberggesetzes (BBergG) eingeleitet und zum 10.03.2005 rechtsverbindlich abgeschlossen.

Zum Verfahren ist hervorzuheben, dass über die Planfeststellung hinaus keine anderen behördlichen Entscheidungen erforderlich sind. Da der Planfeststellungsbeschluss keine Gestattungswirkung entfaltet, ist die Realisierung des jeweiligen Vorhabens jedoch nur auf der Grundlage von Betriebsplänen möglich, die vom zuständigen Bergamt zugelassen werden müssen.

Neben der Ergänzung und Erweiterung der Abbaufelder sollten insbesondere der künftige Betriebsablauf verbessert und die geordnete Nachnutzung Inhalt des Planverfahrens sein. Das Verfahren

umfasst alle Flächen im Eigentum der Kieswerke, die bergrechtlich zur Kies- und Sandgewinnung relevant sind.

Im Rahmen des Scoopingtermins zum Planfeststellungsverfahren wurde vom Regierungspräsidium Leipzig festgestellt, dass für das Vorhaben ein Raumordnungsverfahren (ROV) durchzuführen ist; gemäß sächsischem Landesplanungsgesetz umfasst das ROV auch eine raumordnerische Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) (vgl. Kap. 3.3).

4. Planungskonzeption/Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll für den nördlichen und westlichen Uferbereich des Mühlfeldes ein (privates) Wochenendhaus-Gebiet mit ca. 160 - 170 Wochenend- und Ferienhausgrundstücken ermöglichen. Erschlossen wird das Gebiet über zwei Anbindungen an die Flugplatzstraße im Norden, eine Anbindung an die künftige Verbindungsstraße zum Flugplatz im Osten und eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Delitzscher Straße (K 7449) im Westen. Bei den Anbindungen zur Flugplatzstraße werden auch Grundstücke einbezogen, die nicht unmittelbar dem Uferbereich zugeordnet sind (insbesondere Flurstück 69/6 und 38/4). Das Plangebiet ist zu den Rändern durch einen großzügigen Grün- und Pflanzstreifen gestaltet. In den Bereichen ohne direkten Uferanschluss sind gemeinschaftlich nutzbare, private Grünflächen mit Spielplatz, Liegewiese und ggf. einem Kiosk vorgesehen. Für die Nutzer der Wochenendhäuser zugänglich sind 2 Badestrandabschnitte im westlichen und östlichen Bereich. Neben den Stellplatz-Möglichkeiten auf dem eigenen Grundstück sind insbesondere für Besucher Stellplätze bei den Gebietszufahrten und z. T. seitlich der Erschließungsstraßen vorgesehen. Im Bereich der Delitzscher Straße ist ein größeres Baufeld für einen möglichen Bootsunterstand festgesetzt. Der Bootsunterstand steht ausschließlich für eine Nutzung des "Seelhausener Sees" zur Verfügung.

Auf dem "Mühlfeldsee" ist aufgrund der bergbaulichen Nutzung keinerlei Bootsverkehr, Wassersport oder öffentlicher Badebetrieb zulässig. Im Rahmen der Wochenend- und Ferienhausbauung ist ausschließlich ein privater Badestrand/private Liegewiese für die Eigentümer und Nutzer der Wochenend- und Ferienhausbebauung möglich.

Die an den Bebauungsplan angrenzenden Wasserflächen und Uferbereiche unterliegen auch weiterhin dem Bergrecht. Aus Betriebs- und Sicherheitsgründen ist (wie bereits während der gesamten Auskiesung) keine "freie Zugänglichkeit" der Seenflächen möglich.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Es ist ein "Sondergebiet, das der Erholung dient – Zweckbestimmung Wochenend- und Ferienhäuser" geplant. Neben den Wochenend- und Ferienhäusern sind Gemeinschaftsanlagen wie Kinderspielplätze, Liegewiesen, Besucherstellplätze sowie Gebäude für den Gemeinschaftsbedarf (z. B. Verwaltungsstelle, Kiosk, Gaststätte, Vereinsheim, Gebäude zum Unterstellen von Booten und Freizeitgeräten) sowie die erforderlichen Erschließungsflächen zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die zulässige Grundfläche der Wochen- und Ferienhäuser beträgt max. 90 m². Aufgrund der großzügigen Parzellengrößen von ca. 600 m² und mehr liegt die durchschnittliche GRZ unter 0,2. Durch diese geringe bauliche Dichte und einen entsprechend hohen Grün- und Freiflächenanteil ist das Einfügen des Wochenendhausgebietes in die Ortsrand- und Uferlandschaft gewährleistet.

Entsprechend der BauNVO und dem geringen Überbauungsgrad ist die offene Bauweise festgesetzt, um eine aufgelockerte landschafts- und ortsranggerechte Bebauung zu sichern. Bei Grundstücken mit Seeanschluss sind deshalb ausschließlich freistehende Einzelhäuser zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen ist so begrenzt, dass eine eingeschossige Bebauung mit einem Sattel- oder Pultdach möglich ist. Die max. Traufhöhe beträgt 3,5 m, die max. Firsthöhe 6,0 m. Für die Dächer sind max. 35°

Dachneigung festgesetzt. Die Festsetzung von Vollgeschossen oder einer Geschossflächenzahl ist nicht erforderlich.

4.4 Verkehrsflächen, Flächen für Stellplätze

Das Plangebiet ist an 3 Stellen für den motorisierten Verkehr an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Dadurch ist eine abschnittsweise Erschließung möglich und das Verkehrsaufkommen wird auf ein Minimum begrenzt. Auf dieser Grundlage sind sparsame Straßen- und Wegequerschnitte möglich; der Erschließungsaufwand und der Anteil der versiegelten Flächen werden minimiert. Die Erschließung ist durch Erschließungsstraßen mit einem Querschnitt von 4,5 m geplant, wobei voraussichtlich nur ein Teil von 3 m des Querschnitts asphaltiert oder gepflastert hergestellt wird, der Rest als "notbefahrbar" Fläche für den Begegnungsfall in Split- oder Schotterrasen. Damit soll ein möglichst geringer Flächenanteil versiegelt, aber auch die Fahrgeschwindigkeit reduziert werden.

Alle Verkehrsflächen sind als "verkehrsberuhigte Bereiche" mit einem niveaugleichen Ausbau für eine gleichberechtigte Nutzung von Fußgängern, Radfahrern und PKW-Verkehr vorgesehen. Aufgrund des geringen Überbauungsgrades ist die Parkierung in der Regel auf dem eigenen Grundstück möglich. Für Besucher und saisonale Spitzen ist jeweils an der Gebietszufahrt ein öffentlicher Sammelparkplatz festgesetzt. Darüber hinaus sind abschnittsweise entlang der Erschließungsstraßen kleine Gruppen von Längsparkern vorgesehen.

Durch einen Fuß- und Radweg zur Delitzscher Straße gibt es eine Verbindung zu den westlich angrenzenden Naherholungsbereichen des Seelhausener Sees.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt im Zuge der angrenzenden öffentlichen Straßen und wird im Bereich des westlichen Anschlusses an die Flugplatzstraße an das öffentliche Versorgungsnetz angebunden.

4.5 Grünordnung

Zur landschaftlichen Einbindung und zur Abgrenzung der nördlich angrenzenden, zum Teil bereits baulich genutzten Flächen ist entlang der Gebietsränder ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Abhängig von der vorhandenen Grundstückssituation ist der Grünstreifen durchschnittlich 5 - 6 m breit. Grünordnerisches Ziel ist ein Wechsel von dichten Gehölzgruppen mit vierreihiger Strauchpflanzung, freistehenden Einzelbäumen und Gruppen von Einzelbäumen sowie gehölzfreien Wiesenabschnitten. Entsprechend werden in den textlichen Festsetzungen pro 100 m² Pflanzfläche 40 standortgerechte und heimische Sträucher sowie insgesamt 70 anzupflanzende Bäume festgesetzt. Eine entsprechende Pflanzauswahl ist in den Hinweisen zu den Festsetzungen vorgegeben.

Die großzügige Eingrünung gilt auch für die festgesetzten Stellplatzflächen. Innerhalb des Gebietes sind 2 größere private Grünflächen als Spielplatzfläche und Liegewiese für die gemeinschaftliche Nutzung vorgesehen. Auch in diesen Bereichen ist die Anpflanzung von landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Die festgesetzten Grünflächen können das Oberflächenwasser aus den Verkehrsflächen aufnehmen und zur Versickerung bringen. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen kann aufgrund der geringen baulichen Dichte und der hervorragenden Durchlässigkeit des Bodens auf den privaten Grundstücken versickern. Eine Sammlung und Ableitung des Oberflächenwassers ist nicht erforderlich.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der landschaftlich exponierten Lage werden Bauvorschriften zur Dachgestaltung, zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und hinsichtlich der Höhe und des Materials der Grundstückseinfriedigungen erlassen.

4.7 Immissionen

4.7.1 Geruchsmissionen

Mögliche Geruchsmissionen im Umfeld des Bebauungsplanes wurden gutachterlich bewertet.¹

Beurteilt wurden die Schweinezuchtanlage der Agrarprodukte Löbnitz KG einschließlich der Gärreste- und Güllelager sowie des Fahrsilos, das Blockheizkraftwerk im Ortsbereich Löbnitz, sowie ein Reiterhof westlich der Schweinezuchtanlage. Eine nordwestlich gelegene Jungrinderanlage des Agrarunternehmens eG Starbach-Sachsen ist stillgelegt, ein weiterer Reiterhof im Norden von Löbnitz wurde aufgrund der Entfernung nicht berücksichtigt.

Grundlage der Beurteilung ist das Bundesimmissionsschutzgesetz, die TA Luft sowie die Geruchsmissionsrichtlinie des Freistaates Sachsen. Für die Bewertung der Erheblichkeit wird der Grenzwert für Wohngebiete zugrunde gelegt.

Die „prognostizierte Geruchsmission“ stellt fest, dass im westlichen und nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes die maximal auftretende Geruchsbelastung bei 7 % im Jahr (entsprechend 25 Tagen pro Jahr) und damit unter dem zulässigen Wert von 10 % für Wohngebiete liegt. Die geplanten o.g. Güllebehälter- und Gärrestelager sind in dieser Prognose berücksichtigt.

Die gutachterliche Stellungnahme stellt zusammenfassend fest, dass erhebliche Geruchsbelastungen im Bereich des Bebauungsplangebietes ausgeschlossen werden können. Da die Prognose deutlich unterhalb des Grenzwertes liegt und mit überschätzenden Ansätzen arbeitet (beispielsweise bleibt die Höhenlage der Lüfter außer Betracht), ergeben sich eine gewisse Reserve und Entwicklungsmöglichkeiten für die Betriebe.

Darüber hinaus haben die vorhandenen Gewerbebetriebe bereits heute das existierende reine Wohngebiet an der Flughafenstraße im Sinne des Rücksichtnahmegebotes zu beachten, so dass auch vor diesem Hintergrund keine für die Ferienhausnutzung unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

4.7.2 Geräuschmissionen

Geräuschmissionen durch Gewerbe und Straßenverkehr² sowie durch den naheliegenden Flugplatz³ wurden gutachterlich untersucht.

• Geräuschmissionsprognose - Gewerbe:

Zur Beurteilung der Schallimmissionen wurden folgende Gewerbebetriebe in die Untersuchung eingestellt:

- Kieswerke Löbnitz GmbH & Co. KG, Industriestr. 1
- Baustoffwerke Löbnitz GmbH & Co. KG, Industriestr. 1
- Agrarprodukte Löbnitz Pietzsch KG, Delitzscher Str. 32
- Norand Städte- und Kanalreinigung GmbH, Delitzscher Str. 27
- Löbnitzer Bau GmbH, Delitzscher Str. 23
- Heka Fenster GmbH & Co. KG, Delitzscher Str. 23
- Metallbau Süpple, Delitzscher Str. 27
- Landwirtschaftsbetrieb Hofmann, Lagerhallen an der Flugplatzstraße
- Landwirtschaftsbetrieb Ronneburg, Lagerhallen an der Flugplatzstraße

¹ Immissionsprognose für Geruch, IFU GmbH, Lichtenau, 20.08.2009

² Geräuschmissionsprognose, Ingenieurbüro Ulbricht GmbH, Mittweida, 20.08.2009

³ Ermittlung des Fluglärm-Beurteilungspegels, Müller-BBM GmbH, Dresden, 28.08.2008

- Gemeinde Löbnitz, "Feldscheune" an der Flugplatzstraße
- ehemaliger Kälberstall, geplant als Mischgebiet, Scholitzer Weg

Im Bereich der Delitzscher Straße befinden sich außerdem eine Fleischerei mit Gaststätte und eine Gärtnerei, von denen keine relevanten Schallemissionen ausgehen.

Die Schutzwürdigkeit vor Gewerbelärm wurde entsprechend den Anforderungen der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) für reine Wohngebiete entsprechend § 3 BauNVO beurteilt. Der Richtwert liegt am Tag (6.00 – 22.00 Uhr) bei 50 dB(A) und in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) bei 35 dB(A).

Bei den Messungen wurden in den nachfolgenden Betrieben emissionsrelevante Tätigkeiten festgestellt:

Am Tag:

- Kieswerke Löbnitz GmbH & Co. KG
- Baustoffwerke Löbnitz GmbH & Co. KG
- Agrarprodukte Löbnitz Pietzsch KG
- Heka Fenster GmbH & Co. KG
- Metallbau Süpple

In der Nachtzeit wurden folgende Emittenten ermittelt:

- Kieswerke Löbnitz GmbH & Co. KG
- Baustoffwerke Löbnitz GmbH & Co. KG
- Agrarprodukte Löbnitz Pietzsch KG

Für die ermittelten Messwerte zur Tageszeit sind nur das Kieswerk und der Schwimmbagger an den Messpunkten M1 (südlicher Bereich gegenüber Kieswerk) und M2 (Strand im Bereich der Lagerhallen an der Flugplatzstraße) von Bedeutung. Die festgestellten Beurteilungspegel liegen dabei unterhalb des zulässigen Immissionsrichtwertes für reine Wohngebiete.

Für die ermittelten Messwerte zur Nachtzeit werden durch die Immissionen des Schwimmbaggers und des Kieswerkes an allen 4 Messpunkten die zulässigen Immissionswerte für reine Wohngebiete, zum Teil für Mischgebiete, überschritten.

Über den aktuellen Baggerstandort hinaus (im August 2009 ca. 800 m Entfernung vom Kieswerk in nordöstliche Richtung und damit unmittelbar gegenüber dem künftigen Wochenendhausgebiet gelegen) wurden die weiteren Abbauphasen "Boxhahn II" und "Der Sand" beurteilt.

Für die erste Phase im Feld "Boxhahn II" ergibt sich, dass die Nachtwerte von 35 dB(A) ebenfalls weitgehend überschritten werden. Hauptverursacher sind der Schwimmbagger und das Kieswerk.

Das Gutachten schlägt vor, auf den Nachtbetrieb des Schwimmbaggers und der Aufbereitungsanlage zu verzichten und die Schallemissionen des Kieswerkes durch Maßnahmen vor Ort (z. B. Teileinhausung) zu mindern. Durch die vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen kann auch der Nachtwert für reine Wohngebiete eingehalten werden.

In der Betriebsphase 2, Ausbaggerung im Feld "Der Sand", wird ebenfalls angenommen, dass auf die Tätigkeiten in der Nacht beim Bagger und der Aufbereitungsanlage verzichtet wird und die Schallemissionen des Kieswerkes durch Maßnahmen um 15 dB(A) gemindert werden. Auch in diesem Fall sind sowohl die Tag- als auch die Nachtwerte der TA Lärm eingehalten. Insgesamt wird festgestellt, dass erst bei einem Abstand von mind. 1.000 m zur Wochenendhausnutzung ein Nachtbetrieb des Schwimmbaggers möglich ist.

Weiteres Vorgehen:

Um die Immissionsrichtwerte in der Nacht einzuhalten, wird auf einen Betrieb des Schwimmbaggers (bei Entfernungen < 1000 m) und des Kieswerkes in der Nacht verzichtet. Dies entspricht der Betriebspraxis der letzten Jahre.

Für das Kieswerk kann alternativ im Falle einer beabsichtigten Nachtarbeit eine (Teil-) Einhausung mit einer Lärminderung um 15 dB(A) erfolgen.

Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der o.g. Lärminderungsmaßnahmen erfolgt eine entsprechende Regelung im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Löbnitz und dem Kieswerk Löbnitz.

Über den o.g. Sachverhalt hinaus, ist für den Abbaubetrieb im südlichen Sand (ca. ab 2011) ein Lärmschutzwall bergbaurechtlich erforderlich und im nördlichen Sand (ca. ab 2024) ist auch bergrechtlich ein Nachtbetrieb nicht zulässig.

- **Geräuschemissionsprognose - Verkehr:**

Zur Beurteilung der Verkehrsimmissionen wurden die Verkehre auf der Kreisstraße K 7449 (Delitzscher Straße) und der Umgehungsstraße beurteilt. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV mit 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. Auch bei einer Verdoppelung der Verkehrsstärke würden die Immissionsgrenzwerte immer noch eingehalten.

- **Geräuschemissionsprognose - Flugplatz:**

Die Fluglärmprognose des Ing.-Büros Müller-BBM GmbH stellt zusammenfassend fest, dass der Fluglärm keine unzumutbare Beeinträchtigung für die künftige Nutzung des Plangebietes darstellt.

Die dem Gutachten zugrunde liegende Start- und Landebahn (Ost-West-Richtung) wurde bereits genehmigt, realisiert und wird dauerhaft genutzt. Die Start- und Landebahn in Nord-Süd-Richtung wurde per Planfeststellungsbeschluss aufgehoben. Die im Planfeststellungsbeschluss vom 10.03.2005 genannte Verlagerung ist aufgehoben. Die ursprünglich genannten Varianten des Flugbetriebes sind auf der Grundlage der neuen Planfeststellung zum Flugplatz überholt. Die dem Gutachten zugrunde liegenden Flugbewegungszahlen und Flugzeuggruppen sowie die Mitgliederzahlen wurden über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren berücksichtigt und sind aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten der Graslandebahn seit diesem Zeitraum rückläufig. Insgesamt hat sich der Flugplatz in den letzten Jahren mehr und mehr zu einem Segelflugplatz entwickelt; insbesondere größere Motormaschinen sind seit Jahren rückläufig.

5. Planverwirklichung

Die Erschließung und Realisierung des Plangebietes ist in Abschnitten vorgesehen. Die Gemeinde Löbnitz und der Eigentümer werden einen städtebaulichen Erschließungsvertrag abschließen.

5.1 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich, da sämtliche Flächen im Eigentum der Kieswerke Löbnitz sind.

5.2 Flächenbilanz (vgl. auch Teil B, Kap. 1.3)

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 25,2 ha
Flächen mit gewachsenem Boden ohne Auskiesung davon ca.9,8 ha Baugrundstücke	ca. 11,9 ha
Flächen mit Sandanspülung	ca. 4,1 ha
Wasserflächen	ca. 8,8 ha
Sondergebiet Wochenend- und Ferienhausbebauung davon ca. 1,2 ha privater Badestrand	ca. 11,9 ha
Verkehrsflächen davon ca. 0,4 ha Parkplatzflächen	ca. 1,6 ha
Grünflächen inkl. Spielplätze und Randgrün	ca. 2,9 ha

Insgesamt sind ca. 160 bis 170 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 m² vorgesehen.

6. Verfahren und Abwägung

6.1 Einleitungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs.1 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 11.06.2007 gefasst.

Die Veröffentlichung des Beschlusses wurde am 20.07.2007 im Amtsblatt Nr. 7 ortsüblich bekannt gemacht.

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Aushang des Bebauungsplanentwurfes und des Gestaltungsplanes am 20.06. bis 22.06.2008 beim Reiterfest Löbnitz sowie durch Berichterstattung im Regionalteil der Leipziger Volkszeitung am 24.06.2008 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden **keine** Anregungen vorgebracht.

6.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB

Mit Schreiben vom 07.12.2007 wurden nachfolgende Behörden am Verfahren beteiligt.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Zweckverband DERAUA	X		19.12.2007	6.3.1
Landratsamt Delitzsch - Bauordnungs- und Planungsamt - Umweltamt	X X		03.01.2008 18.02.2008	6.3.2.a 6.3.2.b
Straßenbauamt Leipzig	X		08.01.2008	6.3.3
Regionaler Planungsverband West Sachsen – Reg. Planungsstelle	X		09.01.2008	6.3.4
Sächsisches Oberbergamt	X		09.01.2008	6.3.5
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland	X		11.01.2008	6.3.6

Envia Netz	X		22.01.2008	6.3.7
Fliegerklub Roitzschora e. V.	X		28.01.2008	6.3.8
AZV Unteres Leinetal	X		11.02.2008	6.3.9
Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Sachsen e. V	X		04.01.2008	6.3.10

6.3.1 DERAWA Zweckverband Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung, Schreiben vom 19.12.2007

Hinweis auf erfolgte Abstimmung mit Diringler & Scheidel zur Trinkwasserversorgung und die daraus resultierende Prognose, dass bei der vorgesehenen Nutzungsart mit einer geringen, diskontinuierlichen Trinkwasser-Entnahme, hauptsächlich in den Sommermonaten zu rechnen ist, wobei diese Nutzungsart für den Zweckverband mit erheblichen technischen, hygienischen und betrieblichen Erschwernissen verbunden wäre.

Hinweis auf die Möglichkeit, die Trinkwasserversorgung für die Ferienhaussiedlung über einen Übergabeschacht (Wasserzählerschacht) im Bereich der Delitzscher Straße zu gewährleisten. Der Standort müsste mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt und die Kosten vom Erschließungsträger übernommen werden. Darüber hinaus müssten die Begehbarkeit und die fachgerechte Montage der erforderlichen Armaturen gewährleistet sein. Der Anschluss und die Ausrüstung bis zum Wasserzählerschacht würde der Zweckverband realisieren, die nach dem Schacht erforderlichen Trinkwasseranlagen könnten nach den Richtlinien der DERAWA von den Kunden in eigener Regie hergestellt werden.

Hinweis auf den erforderlichen Einbau eines Rohrnetztrenners.

Hinweis auf besondere Maßnahmen zur Sicherung der Trinkwasserqualität, die durch die diskontinuierliche Trinkwasserentnahme erforderlich werden.

Stellungnahme:

Die Trinkwasserversorgung wird derzeit von einem Ingenieurbüro bearbeitet und konkretisiert. Die oben genannten Hinweise werden soweit wie möglich berücksichtigt und mit der DERAWA im weiteren Verfahren abgestimmt.

6.3.2 a Landratsamt Delitzsch, Bauordnungs- und Planungsamt Schreiben vom 03.01.2008

Untere Denkmalbehörde

Keine grundsätzlichen Bedenken. Die Belange des Denkmalschutzes werden aufgrund der archäologischen Relevanz des Vorhabenareals berührt.

Hinweise/Auflagen: Frühzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten wird eine erste Ausgrabung im Vorhabengebiet erforderlich; diese ist 3 Wochen vorher mit dem LfA zu koordinieren.

Vom Ergebnis der Ausgrabung ist das weitere Vorgehen hinsichtlich Zeitrahmen, Grabungsvereinbarung und Kostenbeteiligung abhängig.

Stellungnahme:

Die genannten Hinweise/Auflagen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Vorgehensweise vor Beginn von Erschließungs- und Bauarbeiten wird wie empfohlen mit dem LfA abgestimmt.

Umweltamt

Sachgebiet Abfallwirtschaft

Hinweis auf gesetzliche Normen zur Sicherung des Schutzgutes Boden und zur Vermeidung von schädlichen Bodenveränderungen.

Hinweis auf die im Sächsischen Altlastenkataster erfasste Altablagerung "Deponie Feldscheune" südwestlich unterhalb der Flugplatzstraße gelegen. In diesem Bereich ist keine Altlastenfreiheit gesichert. Eine Bebauung der Deponiefläche ist mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Delitzsch abzustimmen.

Hinweis auf Mitteilungspflicht der Grundstückseigentümer gegenüber der zuständigen Behörde bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen und die Pflicht, die davon ausgehenden Gefahren zu beseitigen.

Hinweis auf die Abfallsatzung des Landkreises Delitzsch und die bestehende Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung.

Stellungnahme:

Erschließungs- bzw. überbaubare Flächen sind in Randbereichen der Deponiefläche vorgesehen. Da kein nennenswerter Geländeabtrag bzw. keine Unterkellerung stattfindet, werden keine Eingriffe in den Deponiekörper erwartet. Sollten wider Erwarten bei den Erschließungs- und Erdarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so sind diese fachgerecht zu entsorgen; die entsprechenden Hinweise zur Vorgehensweise bei schädlichen Bodenveränderungen und/oder Altlasten werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Darstellung des Deponiestandortes wird entsprechend der Kartierung des Ingenieurbüros Meßinger & Völkel in den Bebauungsplan eingetragen.

Der Hinweis zur Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sachgebiet Wasserrecht

Keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweis auf einen 10 m breiten, von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Gewässerrandstreifen (§ 50 Sächs WG). Aufforderung, den Tagebau nach Freigabe durch die Bergbaubehörde als Gewässer umzuwidmen und den Träger der Unterhaltlast festzulegen.

Forderung, das Abwasser durch öffentliche Kanalisation der Kläranlage Löbnitz zuzuführen und hierzu eine Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes "Unteres Leinetal" einzuholen.

Stellungnahme:

Durch den Eintrag der überbaubaren Flächen und der noch anzuspülenden Sandflächen wird der entsprechende Gewässerrandstreifen eingehalten.

Die Umwidmung des Gewässers innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt durch einen Abschlussbetriebsplan der Bergbaubehörde, der bis Ende 2009 rechtsverbindlich vorliegt.

Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorgesehen. Derzeit wird die Entwässerungsplanung konkretisiert und im weiteren Verfahren mit dem Abwasserzweckverband abgestimmt.

Sachgebiet Immissionsschutz

Es wird angemerkt, dass in der Umweltuntersuchung eine Auseinandersetzung mit dem Flugverkehr des östlich des Plangebiets befindlichen Flugplatzes Roitzschjora fehlt. Es wird befürchtet, dass Forderungen seitens der Nutzer der Wochenendgrundstücke nach Begrenzung des Fluglärms einer beabsichtigten Weiterentwicklung des Flugplatzes entgegenstehen könnten.

Feststellung der Nichtnachvollziehbarkeit des Ausschlusses flüssiger Brennstoffe in den Textlichen Festsetzungen. Anregung, das Verwendungsverbot flüssiger Brennstoffe zugunsten fester zu überprüfen, da feste Brennstoffe Belästigungen durch Rauchgase verursachen.

Empfehlung zur Erstellung einer Lärmprognose, um einem Konflikt zwischen der Ausweisung des Plangebiets als Sondergebiet, das der Erholung dient und möglichem Flug- und Gewerbelärm vorzubeugen.

Stellungnahme:

Die Empfehlung zur Erstellung einer Lärmprognose wird aufgegriffen; zwischenzeitlich wurde eine gutachterliche Stellungnahme in Ergänzung des bestehenden Gutachtens erstellt (Ingenieurbüro Müller-BBM, Dresden vom 28.08.2008).

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Flugbewegungen in den letzten Jahren stark rückläufig waren und eine alte Transportmaschine, die bisher der Hauptlärmverursacher war, nicht mehr genutzt wird. Zudem wurde die Landebahn um ca. 200 m nach Osten verschoben.

Die gutachterliche Stellungnahme stellt zusammenfassend fest, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Wochenend- und Ferienhausgebiete nicht überschritten wird und dass keine Anforderungen an den Schallschutz entstehen.

Bezüglich der genannten "Gewerbenutzungen": Auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen befindet sich ein stillgelegter landwirtschaftlicher Betrieb, von dem keinerlei Emissionen ausgehen.

Die Anregung bezüglich des Verwendungsverbot von Brennstoffen wird aufgegriffen; das bisher festgesetzte Verbrennungsverbot nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB entfällt.

Untere Naturschutzbehörde

Forderung der Ergänzung des Umweltberichts Punkt 2.3, Schutzgut Lebensraum von Tier- und Pflanzenarten hinsichtlich Biotopeigenschaften und aktueller Prüfung des Ist-Zustandes der naturschutzfachlichen Ausstattung.

Aufforderung, die in der Begründung und im Umweltbericht aufgeführten landschaftspflegerischen Maßnahmen gemäß den "Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" zu überarbeiten.

Stellungnahme:

Die geforderte "detaillierte Bewertung des aktuellen Ist-Zustandes der naturschutzfachlichen Ausstattung" ist nicht erforderlich, da diese nur einen Zwischenstand des genehmigten Betriebsablaufs darstellt. Im rechtskräftigen Planfeststellungsverfahren ist das beabsichtigte Ferienhausgebiet bereits als "Ausgleichsmaßnahme" im Gesamtpaket der Eingriffe durch den Kiessandtagebau Löbnitz II berücksichtigt.

6.3.2 b Landratsamt Delitzsch, Umweltamt, Schreiben vom 18.02.2008

Hinweise zu angrenzendem ehemaligen Deponiestandort "Feldscheune":

1. Hausmüllartige sowie gemischte Bau- und Abbruchabfälle sind zu separieren und zu entsorgen.
2. Belastetes Aushubmaterial ist nachweislich fachgerecht zu behandeln/verwerten/entsorgen.
3. Der Auffindungsort ist in einem Lageplan zu kennzeichnen und fotografisch zu dokumentieren.
4. Die Dokumentation und die Entsorgungsnachweise sind in 2-facher Ausfertigung der Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Delitzsch zu übergeben.
5. Die Entsorgungskosten trägt der Bauträger bzw. Auftragnehmer.
6. Zur Deponie gehörende Erkundungs-/Überwachungseinrichtungen (Grundwassermessstellen) sind vor Zerstörung zu schützen und bei Beschädigung zu ersetzen.
7. Die weiterführenden Planungen sind mit dem Landratsamt Delitzsch, Umweltamt, abzustimmen.

Stellungnahme:

Die Hinweise zum ehemaligen Deponiestandort "Feldscheune" werden berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.3.3 Straßenbauamt Leipzig, Schreiben vom 08.01.2008

Keine Bedenken.

Hinweis auf unzureichende räumliche Einordnung zur bestehenden Bebauung und fehlende Darstellung der vorhandenen Einmündung K 7449/GVS zur S 12 westlich der Plangebietsgrenze.

Ankündigung einer Empfehlung an den Landkreis Delitzsch hinsichtlich der Auswirkungen des B-Plans auf die K 7449.

Stellungnahme:

Auf den Straßenanschluss des Plangebietes an die Delitzscher Straße/K 7449 wurde in Abstimmung mit dem Straßenbauamt und dem Landratsamt aus Sicherheitsgründen zwischenzeitlich verzichtet. Für den motorisierten Verkehr wurde eine Wendemöglichkeit in Kombination mit dem geplanten "Bootshaus" vorgesehen. Eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Delitzscher Straße soll die westlich angrenzenden Naherholungsbereiche anbinden.

Die entsprechende Planänderung war bereits Gegenstand des Offenlagebeschlusses des Gemeinderates.

6.3.4 Regionaler Planungsverband Westsachsen – Reg. Planungsstelle, Schreiben vom 09.01.2008

Aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken; die Planung entspricht dem Planfeststellungsbeschluss vom 16.03.2005.

Hinweis, dass ausschließlich die seit 01.01.2004 rechtsverbindliche Fassung des LEP Sachsen heranzuziehen ist. In dieser Fassung werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete Rohstoffabbau ausgewiesen; die in Kap. 3.1 zitierten Karten 7.1 und 7.2 entstammen dem nicht mehr gültigen LEP 1994. Hinweis, dass der Flächennutzungsplan der Gemeinde Löbnitz noch nicht genehmigt und daher ein vorzeitiger Bebauungsplan aufzustellen ist. Die Aussagen in Kap. 3.4 sind entsprechend zu korrigieren.

Stellungnahme:

Der Textteil wird bezüglich des LEP Sachsen entsprechend aktualisiert.

Die Aussage zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird entsprechend korrigiert.

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan als vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufzustellen; dies ist möglich, da der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

(Aufgrund unvorhergesehener Umstände (Jahrhunderthochwasser) ist es bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu Verzögerungen gekommen, so dass das Flächennutzungsplanverfahren nicht in absehbarer Zeit zu Ende gebracht wird. Es ist jedoch absehbar, dass der Bebauungsplan den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht.)

6.3.5 Sächsisches Oberbergamt, Schreiben vom 09.01.2008

Steine und Erdenbergbau

Anregung, den Pkt. 2.1 "Anlass und Ziele der Planung", letzter Absatz wie folgt zu ändern:

"Die Böschungs- und Uferbereiche werden im Rahmen eines zugelassenen Abschlussbetriebsplanes und entsprechend den Vorgaben des 'Stand sicherheitsnachweises vom 03.11.2006 zur Endböschungsgestaltung des für die Bebauung vorgesehenen Restlochböschungsabschnitts im Kiessandtagebau Löbnitz, Abbaufeld Mühlfeld' durch Sandanspülungen und unter Verwendung des Bodenmaterials aus dem derzeitigen Sichtschutzdamm gestaltet und gesichert."

Anregung, den Satz unter Pkt. 2.3 "Mit Rechtskraft des BP wird die Fläche des Geltungsbereiches aus dem Bergrecht entlassen und der beabsichtigten Nachfolgenutzung zugeführt" durch folgende Sätze zu ersetzen:

"Das Ende der Bergaufsicht für die nacheinander folgenden Bauabschnitte wird nach erfolgter Durchführung der im Abschlussbetriebsplan vorgesehenen Maßnahmen durch das Sächsische Oberbergamt festgestellt. Ein entsprechender Abschlussbetriebsplan liegt dem Sächsischen Oberbergamt vor. Die Gemeinde wird am Zulassungsverfahren beteiligt. Nach der Feststellung des Endes der Bergaufsicht werden die entsprechenden Flächen der beabsichtigten Nachfolgenutzung zugeführt.

Nach der Herstellung, im Nutzungszustand dürfen die aufgefüllten Uferbereiche nicht bebaut werden. Die mit Überschusssand aufgespülten Uferstreifen dürfen ebenfalls nicht bebaut werden, mit Kettenfahrzeugen befahren oder mit Baumaschinen bearbeitet werden."

Stellungnahme:

Die Anregungen zum Begründungstext unter den Pkt. 2.1 und 2.3 werden entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sanierungsbergbau/Grundwasserveränderungen

Hinweis auf den an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Abschlussbetriebsplan "Tagebau Goitzsche" und den im Geltungsbereich befindlichen Betriebsplan "Folgen Grundwasserwiederanstieg Tagebaue Goitzsche-Rösa" und Anregung, nähere Angaben zu diesen bei der LMBV mbH einzuholen-

Stellungnahme:

Der Hinweis, dass sich der Bauungsplan im Geltungsbereich des Betriebsplans "Folgen Grundwasserwiederanstieg Tagebaue Goitzsche-Rösa" befindet, wird als Hinweis in den Bauungsplan aufgenommen.

6.3.6 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Schreiben vom 11.01.2008

Anregung, Punkt B Örtliche Bauvorschrift, Gestaltung der unbebauten Flächen zu ergänzen, dass die Versiegelung der Wege mit wasserdurchlässigem Material (Ökopflaster) zu erfolgen hat, ebenso die Zufahrtswege.

Anregung, das Regenwasser in entsprechend großen Auffangbehälter zu leiten und zur Bewässerung der Grundstücke zu nutzen.

Stellungnahme:

Eine Befestigung der gesamten Wege und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Material ist nicht vorgesehen, da die Zufahrtsstraßen und Wege voraussichtlich mit bituminöser Oberfläche erstellt werden. Niederschlagswasser wird südlich der Wege- und Straßenflächen versickert.

Für die nicht überdachten Stellplätze ist bereits festgesetzt, dass diese in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind.

Eine Vorschrift zur Regenwasserrückhaltung (Auffangbehälter/Zisternen) auf den Privatgrundstücken ist nicht vorgesehen, da eine Umsetzung und Kontrolle auf den privaten Flächen schwierig ist und eine Versickerung des Regenwassers in die seitlich angrenzenden Flächen aufgrund des kiesigen/sandigen Untergrundes unproblematisch ist.

6.3.7 envia Netz, Schreiben vom 22.01.2008

Keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweis auf Verteilungsanlagen der envia Netz am Rand des Bauungsgebietes.

Hinweis auf Beachtung der DIN 1998 und die beanspruchte Trassenbreite von 0,80 m.

Hinweis auf das Erfordernis einer Trafostation, Bemaßung und Vorschlag des Standortes.

Hinweis auf die im Bauungsplan auszuweisenden Schutzstreifen der Kabeltrassen und Freileitungen.

Hinweis auf den bei der Pflanzung von Großgrün einzuhaltenden Abstand von den Kabeltrassen und die maximale Wuchshöhe im Schutzstreifen der Freileitungen.

Bitte um Zusendung eines bestätigten Bauungsplanes und der Regelquerschnitte öffentlicher Straßen.

Stellungnahme:

Die Hinweise zur Stromversorgung werden bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Es wurden 2 Standorte für Trafostationen in den Bauungsplan aufgenommen.

Der Hinweis bezüglich der Schutzabstände zu Kabeltrassen wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt;

Die genannten Leitungen liegen parallel zur Reilitzer Straße und zur Flugplatzstraße und überschneiden nur Randbereiche des Bauungsplanes ohne überbaubare Flächen.

6.3.8 Fliegerklub Roitzschjora e. V., Schreiben vom 28.01.2008

Anregung, sowohl in den Auslegungs- und Satzungsbeschluss des Bauungsplanes als auch in Kauf- und Pachtverträge der Wochenendbebauung "Mühlfeldsee" einen Passus aufzunehmen, der auf die unmittelbare Nähe zum Verkehrslandeplatz Roitzschjora und alle durch Flugbetrieb und Großveranstaltungen mit Publikumsverkehr verbundenen Lärmbelastungen, evtl. auch bis in die Nachtstunden, hinweist. Dadurch soll der Verkehrslandeplatz vor Klagen und Einschränkungen geschützt werden.

Begrüßung der Einrichtung eines "Kiosks"; Anregung, dafür mehr Parkfläche an der Westseite des Feldweges am Flugplatzrand einzurichten, ebenso auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Stellungnahme:

In den Bauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass sich in unmittelbarer Nähe der Verkehrslandeplatz Roitzschjora befindet und deshalb mit Lärm durch den Flugbetrieb zu rechnen ist.

Der Parkplatz ist für das Wochenendhausgebiet ausreichend dimensioniert. Stellplätze für Fahrräder sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen, aber auf den Grundstücksflächen des künftigen Kioskgeländes möglich.

6.3.9 Abwasserzweckverband Unteres Leinetal, Schreiben vom 11.02.2008

Keine grundsätzlichen Bedenken; Bitte, die Unterlagen zur abwassertechnischen Erschließung einzureichen, sobald die Ergebnisse der Planung vorliegen.
Hinweis auf erforderlichen Vertrag zwischen AZV, Gemeinde und dem Investor.

Stellungnahme:

Die ingenieurtechnischen Planungen zur Entwässerungsplanung/Abwasser werden im weiteren Verfahren mit dem Abwasserzweckverband abgestimmt.

6.3.10 Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Sachsen e. V., Schreiben vom 04.01.2008

Der NABU begrüßt, dass die Größe des im bergbaurechtlichen Rahmenbetriebsplan geplanten Sondergebietes deutlich reduziert wurde. Der Bedarf für die Wochenend- und Ferienhausbebauung wird hinterfragt und die Ablehnung der Wochenendhaussiedlung am See "Der Sand" wird bekräftigt. Es wird angeregt, ausschließlich das Sondergebiet für Wochenend- und Ferienhausbebauung am Mühlfeldsee zu realisieren. Darüber hinaus entspricht die Stellungnahme weitgehend der nachfolgend behandelten Stellungnahme vom 31.10.2008 (vgl. Kap. 6.4.)

Stellungnahme:

Das vom NABU abgelehnte Wochenendhausgebiet am See "Der Sand" ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Hinsichtlich des bezweifelten Bedarfes liegen dem Grundstückseigentümer konkrete Anfragen zum Erwerb/Pacht von Wochenend- und Ferienhausgrundstücken vor. Unabhängig von dieser konkreten privaten Nachfrage wurde die Gemeinde Löbnitz im Regionalplan Westsachsen 2008, verbindlich seit dem 25.07.2008, als Tourismus-Schwerpunkt (G 8.2.5) dargestellt und damit ein "Bedarf" von Angeboten dieser Art regionalplanerisch bestätigt.

6.4 Öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs.2 BauGB)

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde in der Gemeinderatssitzung am 28.07.2008 gefasst. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 19.09.2008 im Amtsblatt der Gemeinde Löbnitz ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 29.09.2008 bis einschließlich 03.11.2008 durch Planaushang im Rathaus Löbnitz durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden **keine** Anregungen vorgebracht.

6.5 Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Offenlage (gem. § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 16.09.2008 wurden folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und von der Durchführung der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Im Rahmen der Beteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Landratsamt Nordsachsen, - Dez. IV, Vermessungsamt - Dez. III, Bauordnungs- und Planungsamt - Dez. III, Fachgebiet Immissionsschutz	X		18.09.2008	6.5.1
	X		27.10.2008	6.5.2
	X		14.05.2009	6.5.3
DERAWA		X	18.09.2008	
Technische Werke Delitzsch (TWD)		X	19.09.2008	
Landestalsperrenverwaltung, Betrieb Elbaue/Mulde/Untere Weiße Elster		X	23.09.2008	
Große Kreisstadt Delitzsch, Bauplanungs- und Bauordnungsamt		X	01.10.2008	
Landesdirektion Dresden - Luftfahrtbehörde - Arbeitsschutz, Außenstelle Leipzig	X		09.10.2008	6.5.4
	X		13.10.2008	6.5.5
Sächsisches Oberbergamt	X		09.10.2008	6.5.6
VGem Muldestausee-Schmerzbach		X	16.10.2008	
Gemeinde Schönwölkau		X	21.10.2008	
Kommunaler Zweckverband Bergbaufolgelandschaft Goitzsche		X	22.10.2008	
Regionaler Planungsverband Westsachsen, - Regionale Planungsstelle -	X		24.10.2008	6.5.7
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH		X	28.10.2008	
Landesamt für Archäologie	X		30.10.2008	6.5.8
envia Verteilnetz GmbH, Netzregion West-Sachsen	X		30.10.2008	6.5.9
Naturschutzbund Deutschland NABU	X		04.01.2008	6.5.10
			31.10.2008	
Landesdirektion Leipzig, Raumordnung	X		24.11.2008	6.5.11 a
	X		04.03.2009	6.5.11 b

6.5.1 Landratsamt Nordsachsen, Dez. IV, Vermessungsamt, Schreiben vom 18.09.2008

Allgemeine Hinweise zur Verwaltungs- und Funktionalreform sowie zur neuen Zuständigkeit des Landratsamtes Nordsachsen – Vermessungsamt.

Stellungnahme:

Dem Hinweis entsprechend wird der Verfahrensvermerk bezüglich des Landratsamtes Nordsachsen – Vermessungsamt in der Planzeichnung korrigiert.

6.5.2 Landratsamt Nordsachsen, Dez. III, Bauordnungs- und Planungsamt, Schreiben vom 27.10.2008

1. Sachgebiet Planung

Hinweis zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und der erforderlichen "dringenden Gründe" für einen vorzeitigen Bebauungsplan.

Hinweis zur Legende bezüglich der Darstellungen "Grenze gewachsener Boden", "Abstand Standsicherheitsnachweis" sowie der Altablagerung Deponie "Feldscheune". Darüber hinaus Hinweise zur Dokumentation der Verfahrensschritte auf der Planzeichnung.

Es wird angeregt, "aus Gründen der Plangeometrie und der Bestimmtheit" die Grundstücke in ihrer ganzen Fläche einzubeziehen.

Hinweis zum Planzeichen des festgesetzten Spielplatzes.

Es wird angeregt, Art und Maß der baulichen Nutzung in einer Nutzungsschablone zusätzlich in der Planzeichnung darzustellen.

Hinweis zur Zulässigkeit von "untergeordneten Nebenanlagen" gem. § 14 BauNVO.

2. Sachgebiet Landesplanungsrecht

Hinweis auf die zugrunde liegenden Pläne des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2003 (LEP) vom 01.01.2004 und des Regionalplanes Westsachsen 2008 vom 25.07.2008. Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung in Übereinstimmung mit den regionalplanerischen Zielen zur Folgenutzung für Rohstoffabbaustätten steht. Landes- und regionalplanerische Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für andere Funktionen oder Nutzungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Hinweis zur notwendigen Anpassung des Begründungstextes an den neuen Regionalplan.

3. Untere Denkmalschutzbehörde

Die Belange des baulichen Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Bei Bodeneingriffen werden Belange des Bodendenkmalschutzes berührt, da das Plangebiet sich innerhalb einer archäologisch relevanten Altsiedel-Landschaft befindet.

Hinweise und Auflagen zur Beteiligung des Landesamtes für Archäologie, zur notwendigen denkmalschutzrechtlichen Genehmigung von Bodeneingriffen. Auf die Meldepflicht und die entsprechenden Zuständigkeiten wird hingewiesen.

4. Sachgebiet Bauordnung

Bedenken hinsichtlich des Bebauungsplan-Maßstabes (M 1 : 2000) und Hinweis zur Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften (§ 89 SächsBO).

Bedenken hinsichtlich der zulässigen Grundfläche von 90 m² und einer späteren Umnutzung in Wohngebäude. Es wird angeregt, die Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in die zulässige Grundfläche mit einzubeziehen. Des Weiteren wird angeregt, einen "Dachgeschossausbau" auszuschließen, da man "nach allgemeinem Sprachgebrauch" unter einem Wochenendhaus einen "Bungalow-Stil" verstehe.

Hinweis zur örtlichen Bauvorschrift der Dachgestaltung; hier soll eine eindeutigere Regelung bezüglich der Ausnahme für Flachdächer formuliert werden.

Um die Zufahrt und die Ver- und Entsorgung der einzelnen Baugrundstücke in einem rechtlich vertretbaren Aufwand zu sichern, wird empfohlen, die Straßen öffentlich zu widmen.

5. Straßenbauamt

Keine Bedenken; es wird darauf hingewiesen, die verkehrsrechtlichen Maßnahmen im Vorfeld der Realisierung mit dem Straßenverkehrsamt und der Polizei abzustimmen.

6. Ordnungsamt

- Kampfmittelbeseitigung

Das Bebauungsplangebiet ist als nicht munitionsverseuchte Fläche bekannt. Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten doch Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder Polizeibehörde anzuzeigen.

- Sachgebiet Brandschutz

Keine Anregungen.

- Untere Forstbehörde

Keine Bedenken

- Amt für Wirtschaftsförderung, Landwirtschaft und Tourismus
Keine Bedenken

7. Amt für Ländliche Neuordnung

Hinweis auf das Ländliche Neuordnungsverfahren Löbnitz (Flurstücke der Flur 3), welches im Mai 2003 angeordnet wurde. Keine Bedenken hinsichtlich des Bebauungsplanes.

Es wird darauf hingewiesen, dass der östlich an das Vorhabensgebiet angrenzende "Weg am Flugplatz" im Rahmen des Ländlichen Neuordnungsverfahrens als landwirtschaftlich zu nutzender Weg mit Asphalt ausgebaut wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass der Weg nur beschränkt für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr freigegeben ist. Dem Bebauungsplanvorhaben wird zugestimmt.

8. Umweltamt

- Sachgebiet Abfallrecht

Die im Rahmen des Scoping-Verfahrens gegebenen Hinweise und gestellten Forderungen wurden vollumfänglich berücksichtigt. Bei Beachtung/Realisierung der festgesetzten Hinweise bestehen unter boden-, altlasten- und abfallrechtlichen Aspekten keine Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren.

- Untere Naturschutzbehörde

Es bestehen keine Einwände zur vorgelegten Planung; der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff i. S. d. § 9 SächsNatSchG ist naturschutzrechtlich zulässig. Die Planung entspricht dem Ergebnis des Planfeststellungsverfahrens. Das in diesem Rahmen durchgeführte Raumordnungsverfahren wurde mit einer raumordnerischen Beurteilung des Regierungspräsidiums Leipzig vom 12.12.2001 abgeschlossen. Danach sollen die nördlichen Bereiche der Auskiesungsfelder vorwiegend der Erholungsnutzung (u.a. Wochenendhausbereich) dienen, der südliche Bereich soll ausschließlich der Entwicklung des Naturschutzes und der Landschaft vorbehalten bleiben. Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf steht im Einklang mit dieser raumordnerischen Zielstellung.

Bereits im Rahmenbetriebsplan zum Kies-Tageabbau wurde die eingriffsrelevante Wirkung des künftigen Wochenend- und Ferienhausgebietes entsprechend berücksichtigt und der "Endzustand" der Flächen für die Naherholung (Wochenendhaus-Nutzung) lediglich mit 0 Wertpunkten (vollständig versiegelte Fläche) in der Gesamtbilanz zum Ansatz gebracht. Dennoch konnte in der Gesamtbetrachtung eine hinreichende Kompensation zum Kies-Tagebau und seiner Folgenutzung nachgewiesen werden. Das nunmehr geplante Vorhaben erfordert daher keine Neubewertung des Eingriffs und der Kompensation, sofern an Art und Umfang der bereits mit dem Rahmenbetriebsplan benannten Kompensationsmaßnahmen festgehalten wird und diese zeitnah umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan beschränkt die freie Zugänglichkeit der Uferbereiche des Mühlfelder Sees für die Allgemeinheit. Inwieweit damit das Recht auf Erholung in der freien Landschaft betroffen ist (§ 29 SächsNatSchG) bzw. die rechtmäßige bauliche Nutzung von Grundstücken (§ 29 Abs. 2 SächsNatSchG) diese Beschränkung zulässt, ist im baurechtlichen Verfahren abzuklären.

Stellungnahme:

Zu 1. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Löbnitz sollte ursprünglich 2003/2004 rechtskräftig werden. Aufgrund des Hochwassers im Jahr 2002, das in der Gemeinde Löbnitz sehr große Schäden anrichtete, wurde der Gemeinde Löbnitz die spätere Fortführung der Flächennutzungsplanung vom Regierungspräsidium Leipzig und dem Landratsamt Delitzsch empfohlen, bis andere Unterlagen (z. B. Braunkohlesanierungsplan Goitzsche) verbindlich vorliegen. Letzteres erfolgte erst im Herbst 2008. Damit konnte die Flächennutzungsplanung erst zum Ende des Jahres 2008 weiter bearbeitet werden. Die Gemeinde beabsichtigt nun, den Flächennutzungsplan im Jahr 2009 offenzulegen und die dritte Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Da die Gemeinde Löbnitz bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes kein zeitliches Verschulden trifft, hat das Landratsamt Nordsachsen signalisiert, zwei Bebauungspläne (darunter der vorliegende Bebauungsplan Nr. 7) nach § 8 Abs. 4 BauGB zu genehmigen. Die im Baugesetzbuch genannten "dringenden Gründe" liegen u. a. in den Vorgaben des Oberbergamtes und dem aus Sicherheitsgründen zwingenden Erfordernis, die Böschungen im Rahmen der Folgenutzung herzustellen. Aus den Erfahrungen der Örtlichkeit am Seelhausener See soll durch die Folgenutzung ein öffentlicher Badebetrieb vermieden werden, zumal die angrenzenden Flächen weiterhin dem Bergrecht unterliegen.

Der Begründungstext wurde entsprechend ergänzt. Die Hinweise zu den Verfahrensvermerken und zur Planlegende wurden berücksichtigt.

Das Einbeziehen der vollständigen Grundstücke ist nicht möglich, da dann der gesamte Mühlfeldsee dargestellt werden müsste. Ggf. wird im weiteren Verfahren die Wasserfläche im Mühlfeldsee katastermäßig geteilt.

Entsprechend der Anregung wird das Planzeichen „Spielplatz“ entsprechend der Planzeichenverordnung verwendet.

Entsprechend der Anregung wird zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen eine Nutzungsschablone in die Planzeichnung aufgenommen. Die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl werden aufgrund der geringen städtebaulichen Aussagekraft nicht festgesetzt.

Besondere Regelungen zu möglichen Nebenanlagen sind nicht vorgesehen; es gelten die Regelungen des § 14 BauNVO. Entsprechend der Anregung, die überbaubare Grundfläche zu begrenzen, wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen nach § 14 BauNVO nicht überschritten werden darf.

Zu 2. In der Begründung des Bebauungsplanes werden die Textpassagen zum Landesentwicklungsplan und zum Regionalplan entsprechend angepasst.

Zu 3. Hinweise und Auflagen zum Bodendenkmalschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 4. Der Maßstab 1: 2000 soll zunächst beibehalten werden, da eine Darstellung im Maßstab 1 : 1000 eine Plangröße von über 2 m erforderlich machen würde. Auf Wunsch können die Pläne digital zur Verfügung gestellt werden, so dass eine zweifelsfreie Lesbarkeit gegeben ist. Die Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften wird entsprechend geändert.

Das Maß der baulichen Nutzung soll mit 90 m² zulässiger Grundfläche erhalten bleiben, um eine zeitgemäße Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten und der bereits vorhandenen Nachfrage nach bebaubaren Wochenend- und Ferienhausgrundstücken gerecht zu werden. Entsprechend der Anregung werden die Nebenanlagen in das Maß der zulässigen Grundfläche mit aufgenommen. Angesichts einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 m² liegt insgesamt eine geringe Überbauung vor.

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen sind so gewählt, dass in Kombination mit dem Ausschluss von Dachaufbauten keine nennenswerten Nutzflächen im Dachraum entstehen.

Die textliche Festsetzung zur Dachgestaltung wird entsprechend korrigiert, bei entsprechender Dachbegrünung sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig. Auf den Dächern sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig.

Die Anregung hinsichtlich der öffentlichen Straßenwidmung wird aufgegriffen; die Erschließungsstraßen einschließlich Parkplätzen und Randgrün werden im Bebauungsplan als öffentliche Flächen festgesetzt.

Zu 5. Die Anbindung des geplanten Geh- und Radweges an die Kreisstraße K 7449 wurde zwischenzeitlich überplant und mit dem Straßenbauamt und der Verkehrsbehörde abgestimmt.

Die verkehrsrechtlichen Maßnahmen (Beschilderung) werden zu gegebener Zeit mit der Gemeinde, dem Straßenverkehrsamt und der Polizei abgestimmt.

Zu 6. Keine Stellungnahme erforderlich

Zu 7 Dem Bebauungsplan wird zugestimmt; die genannte, außerhalb liegende, öffentliche Zufahrtsstraße ist ausschließlich für den Verkehr landwirtschaftlicher Nutzfahrzeuge und die Anlieger des Flugplatzes, der Kieswerke und des angrenzenden Wochenendhausgebietes vorgesehen.

*Zu 8.
Zum Sachgebiet Abfallrecht ist keine Stellungnahme erforderlich.*

Zum Sachgebiet untere Naturschutzbehörde: Die Naturschutzbehörde stimmt der Vorgehensweise und Argumentation des Bebauungsplanes hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Bewertung ausdrücklich zu. An den im Rahmenbetriebsplan genannten Kompensationsmaßnahmen soll in Art und Umfang sowie einer zeitnahen Umsetzung festgehalten werden. Hinsichtlich der Zugänglichkeit der Uferbereiche ist klarzustellen, dass dies keine "freie Landschaft" i. S. eines öffentlichen Gewässers darstellt, sondern der Mühlfeldsee auch in Zukunft als private Wasserfläche erhalten bleibt. Die an den Bebauungsplan angrenzenden Wasserflächen und Uferbereiche unterliegen weiterhin dem Bergrecht. Aus Betriebs- und Sicherheitsgründen ist (wie bereits während der gesamten Auskiesung) keine "freie Zugänglichkeit" der Seenflächen möglich. Dies wurde bereits unter Punkt 4.1 der Begründung erläutert.

6.5.3 Landratsamt Nordsachsen, Dez. III, Bauordnungs- und Planungsamt, Fachgebiet Immissionsschutz, Schreiben vom 14.05.2009

Bei der Beurteilung des Bebauungsplangebietes gegenüber den benachbarten Flächennutzungen sind die Einwirkungen durch Gewerbe-, Straßenverkehrs- und Fluglärm zu ermitteln und zu bewerten. Dabei ist die Störanfälligkeit des Wochenendhausgebietes aufgrund seiner Erholungsfunktion mit einem reinen Wohngebiet gleichzustellen. Entsprechend sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wochenend- und Ferienhausgebiete einzuhalten.

1. Fluglärm

Auf die Prognose des Ingenieurbüros Müller-BBM GmbH vom 28.08.2008 wird hingewiesen. In der Prognose wurde die geänderte Lage der Start- und Landebahn berücksichtigt. Es soll geprüft werden, ob die Start- und Landebahn dauerhaft genutzt werden soll und ob aufgrund einer vorübergehenden Verlagerung der Segelflughetriebsfläche (Nord-Süd-Start- und Landebahn) verschiedene Varianten des Flugbetriebes zu betrachten sind. Weiterhin soll geklärt werden, ob die zugrunde liegenden Flugbewegungen und Flugzeuggruppen dauerhaft den Betrieb des Landeplatzes repräsentieren. Es wird angeregt, dass LfLUG einzubeziehen.

2. Gewerbelärm

Es wird angeregt, eine Prognose der zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen zu erstellen. Insbesondere die Immissionen der Schweinezuchtanlage Löbnitz einschließlich Biogasanlage und Betrieb des Blockheizkraftwerkes werden für den Nachtzeitraum kritisch gesehen. Ebenso wird auf die durch den Betrieb des Kalk- und Porenbetonsteinwerkes sowie die durch den Kiesabbau verursachten Lärmimmissionen hingewiesen.

Des Weiteren wird auf die Weiterentwicklung vorhandener gewerblicher Nutzungen bzw. die Nachnutzung des Standortes der ehemaligen Rinderhaltungsanlage verwiesen.

3. Straßenverkehrslärm

Es ist zu prüfen, ob durch die Delitzscher Straße (K 7449) die Orientierungswerte für Straßenverkehrslärm an den geplanten Wochenend- und Ferienhäusern eingehalten werden.

4. Luftreinhaltung (Staub- und Geruchsmissionen)

Es wird angeregt, die Planunterlagen hinsichtlich möglicher Immissionen an Luftschadstoffen, insbesondere Staub- und Geruchsmissionen, durch Gewerbebetriebe zu ergänzen. Insbesondere auf die Dampfkesselanlage und das Kalksandstein- und Porenbetonwerk am Standort Industriestraße 1 wird hingewiesen.

Des Weiteren wird auf mögliche Staubimmissionen einschließlich Feinstaub in Verbindung mit der Kiessand-Aufbereitung hingewiesen.

5. Geruchsmissionen durch Tierhaltungsanlagen

Auf die Schweinezuchtanlage Löbnitz einschließlich Biogasanlage sowie eine bereits vorliegende Geruchsmissionsprognose 23.08.2005 wird hingewiesen. Entsprechend der Sächsischen Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) vom 24.10.2008 sind die Immissionswerte für verschiedene Nutzungsgebiete festgelegt. Es wird befürchtet, dass Überschreitungen des zulässigen Immissionswertes für Wohn- und Mischgebiete von 10 % zu erwarten sind. Die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens wird angeregt.

Stellungnahme:

Zu 1. Die in der Fluglärmprognose des Ing.-Büros Müller-BBM GmbH zugrunde liegende Start- und Landebahn (Ost-West-Richtung) wurde bereits genehmigt, realisiert und wird dauerhaft genutzt. Die Start- und Landebahn in Nord-Süd-Richtung wurde per Planfeststellungsbeschluss aufgehoben. Die im Planfeststellungsbeschluss vom 10.03.2005 genannte Verlagerung ist aufgehoben. Die ursprünglich genannten Varianten des Flugbetriebes sind auf der Grundlage der neuen Planfeststellung zum Flugplatz überholt. Die dem Gutachten zugrunde liegenden Flugbewegungszahlen und Flugzeuggruppen sowie die Mitgliederzahlen wurden über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren berücksichtigt und sind aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten der Graslandebahn seit diesem Zeitraum rückläufig. Insgesamt hat sich der Flugplatz in den letzten Jahren mehr und mehr zu einem Segelflugplatz entwickelt; insbesondere größere Motormaschinen sind seit Jahren rückläufig.

Zu 2. Entsprechend der Anregung wurde eine Geräuschimmissionsprognose durchgeführt⁴. Die oben genannten Gewerbelärmemittenten wurden gutachterlich untersucht und bewertet (vgl. Kap.4.7.2). Zusammenfassend wird festgehalten, dass für den Tageszeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr die Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete an allen festgelegten Immissionsorten eingehalten werden. Für den Nachtzeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr werden die Immissionsrichtwerte durch Geräusche des Kieswerkes und des Schwimmbaggers nicht eingehalten. Hier wird vorgeschlagen, auf den Nachtbetrieb des Schwimmbaggers zu verzichten und im Kieswerk ebenfalls keine Nachtarbeit durchzuführen. Alternativ ist beim Kieswerk im Falle einer Nachtarbeit eine (Teil-) Einhausung mit einer Lärminderung von mindestens 15 dB(A) erforderlich.

Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung dieser Lärminderungsmaßnahmen ist beabsichtigt, die o. g. Empfehlungen des Gutachtens in den Erschließungsvertrag mit der Gemeinde aufzunehmen.

Die Immissionsrichtwerte an Sonn- und Feiertagen werden zur Tages- und Nachtzeit eingehalten.

Zu 3. Die gutachterliche Schallprognose kommt zu dem Ergebnis, dass "die Immissionsgrenzwerte für Straßenverkehr im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden". Selbst bei einer Verdoppelung der Verkehrsstärke würden die Immissionsgrenzwerte immer noch eingehalten.

Zu 4. Die genannte Dampfkesselanlage der Baustoffwerke wird durch amtliche Messungen regelmäßig überprüft. Die Messungen werden jährlich durchgeführt, dokumentiert und ergeben keinerlei Überschreitung der zulässigen Werte.

Bei den Staubimmissionen sind nach den aktuellen Grenzwerten der TA Luft 100 mg/m³ Staub zulässig. Die letzten 3 amtlichen Messungen haben einen Wert von < 50mg/m³ ergeben. Mit diesem Wert werden die ab dem Jahr 2012 gültigen Grenzwerte der TA Luft bereits heute eingehalten.

Nicht näher definierte und quantifizierbare Gerüche entstehen bei der Kalk- und Porensteinproduktion, die aber bereits in einem Abstand von ca. 200 m weder spürbar gerochen noch gemessen werden können. Es handelt sich dabei um Gerüche, die auch auf jeder Baustelle von neu gefertigten Steinen ausgehen. Da die nächstgelegene Wochenend- bzw. Ferienhausbebauung in einem Abstand von mind. 500 m bis ca. 1300 m von den Baustoffwerken liegt, sind auch diese Gerüche unproblematisch.

Die genannten Staubimmissionen aus der Kiessand-Aufbereitung sind aufgrund der Gewinnungstechnologie, der Aufbereitung, der Lagerung und Verladung vernachlässigbar. Aufgrund der Nassgewinnung können zunächst keine Stäube entstehen. Das Rohmaterial wird grundsätzlich in nassem Zustand über Förderbänder zur Aufbereitungsanlage gebracht. In der Aufbereitungsanlage wird das gesammelte Material vor der Klassifizierung in die einzelnen Korngrößen durch eine (Wasser-) Gegenstromanlage von allen Feinteilen einschließlich Kohleteilchen gereinigt. Die Feinteile werden sofort wieder in den See zurück gespült, so dass von hier keinerlei Staubemissionen zu erwarten sind. Von den gewonnenen Feinsanden (ca. 50 % des Gesamtvolumens) werden ca. 35 % sofort über Förderbänder in die benachbarten Baustoffwerke transportiert und verarbeitet. Durch den nassen Zustand fällt auch hier keinerlei Staubemission an. Die zum Verkauf gelagerten Feinsande werden in Kegelform aufgeschüttet und gelagert. Dabei werden die Verkaufsmengen ständig durch neu produzierte feuchte Mengen ersetzt. Da die Oberfläche des Sandkegels lediglich eine Fläche von ca. 150 m² beträgt, ist selbst bei einer

⁴ Geräuschimmissionsprognose für das geplante Wochenendhausgebiet "Mühlfeldsee", Ing.-Büro Ulbricht GmbH, Mittweida, 20.08.2009

zeitweise abgetrockneten Oberfläche keine nennenswerte Menge an Flugsand oder Feinstaub zu erwarten.

Zu 5. Entsprechend der Anregung wurde eine Immissionsprognose für Geruch im geplanten Wochenend- und Ferienhausgebiet "Mühlfeldsee" erstellt⁵.

Die genannte Schweinezuchtanlage einschließlich der Gärrestelager, Güllelager, Silo und Blockheizkraftwerk wurden gutachterlich untersucht. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass im westlichen Teil des Plangebietes die prognostizierte Geruchsmission bei max. 7 % liegt und damit den Immissionswert für Wohngebiete (10 %) nicht erreicht. Die Prognose wurde mit überschätzenden Ansätzen gemacht, so dass sich für die weitere Entwicklung noch gewisse Reserven ergeben. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass aufgrund der unmittelbar nördlich angrenzenden Wohngebäude bereits heute das "Rücksichtnahmegebot" die Entwicklung und die möglichen Immissionen des Standortes begrenzt.

6.5.4 Landesdirektion Dresden, Luftfahrtbehörde, Schreiben vom 09.10.2008

Das Plangebiet liegt teilweise im beschränkten Bauschutzbereich gem. § 17 LuftVG des Verkehrslandeplatzes Roitzschjora. Innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches ist jegliche Bebauung einschließlich Errichtung anderer Luftfahrthindernisse wie Masten, Zäune, Bäume, Geräte o. ä. nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde zulässig. Sofern die landesrechtlichen Bestimmungen die Einholung einer Baugenehmigung nicht vorsehen, bedarf die Errichtung eines Bauwerkes oder anderer Luftfahrthindernisse an diesem Standort einer Genehmigung der Luftfahrtbehörde.

Stellungnahme:

Der Bauschutzbereich wird in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen; der Hinweis zur Notwendigkeit der Genehmigung durch die Luftfahrtbehörde wird ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zwischenzeitlich wurden die umliegenden Bestandsgebäude, die ebenfalls im Bauschutzbereich liegen, in ihrer Höhe erfasst und werden ebenfalls im Bebauungsplan dargestellt. Durch die textlichen Festsetzungen bezüglich der Gebäudehöhen ist sichergestellt, dass die Höhen der künftigen Gebäude zum Teil deutlich unter den Bestandshöhen liegen.

6.5.5 Landesdirektion Dresden, Arbeitsschutz, Außenstelle Leipzig, Schreiben vom 13.10.2008

Keine Bedenken;

Hinweise zur Zuständigkeit und zum Verfahren bei der Projektierung, Errichtung und dem Betrieb von Arbeits- und Verkaufsstätten.

Hinweis zu den gesetzlichen Bestimmungen bei der Errichtung des Spielplatzes und der Spielplatzausstattung.

Stellungnahme:

Versorgungseinrichtungen und Verkaufsstätten sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Die genannten gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die Ausführungs- und Folgeplanungen im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.

6.5.6 Sächsisches Oberbergamt, Freiberg, Schreiben vom 09.10.2008

Keine grundsätzlichen Bedenken:

Hinweis zur Gültigkeit der Stellungnahme vom 09.01.2008. Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Bergwerksfeldes 3252 "Rösa" und der Inhaber der Bergbauberechtigung (BVVG GmbH, Schönhauser Allee 120, 10437) von der Planung informiert werden sollte.

⁵ Immissionsprognose für Geruch, IFU GmbH, Lichtenau, 20.08.2008

Hinweis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. zur Beendigung der Bergaufsicht.
Hinweis zu Grundwasserveränderungen im Rahmen des Tagebaus Goitzsche-Rösa und die Bitte, den LMBV mbH an der Bauleitplanung hinsichtlich der Grundwasserveränderungen und der Sanierung des Tagebaus Goitzsche zu beteiligen und das Ergebnis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Stellungnahme:

*Die Hinweise zur Stellungnahme vom 09.01.2008 wurden bereits aufgegriffen.
Die Bergbauberechtigung Bergwerksfeld 3252 "Rösa" wird durch den Bebauungsplan nicht berührt.*

Der Hinweis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes wird entsprechend der Anregung gestrichen.

Die Untersuchungen zu künftigen Grundwasserveränderungen sind inhaltlich und verfahrensrechtlich abgeschlossen. Das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren "Tagebauterritorium Goitzsche-sächsischer Teil" ist am 04.07.2007 vom Regierungspräsidium Leipzig rechtskräftig festgestellt worden. In diesem Verfahren wurde festgestellt, dass der Seelhausener See mit seiner Wasseroberfläche ständig auf der NN-Höhe 78 m gehalten wird und dass der Zschernegraben östlich der K 7449 als Vorfluter erhalten bleibt. Das gleiche gilt für den Zschernegraben im Landschaftsschutzgebiet. Das restliche Einzugsgebiet des ehemaligen Zschernegrabens wird neu in den Seelhausener See entwässert. Mit diesen planfestgestellten wasserrechtlichen Vorgaben sind gleichzeitig die Grundwasserverhältnisse für das gesamte Kiesabbaugelände einschließlich Wochenendhausgebiet festgelegt. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da bereits seit 2002 die genannten Gewässerverhältnisse bestehen und die entscheidenden Grundwasserströmungen sich nicht verändert haben, da die Seehöhe mit 78 m mehrere Meter unter dem Grundwasserstand vor Beginn des Tagebaus liegt. Darüber hinaus sind die Grundwasserverhältnisse für das Bebauungsplangebiet im Planfeststellungsbeschluss vom März 2005 dargelegt.

Eine Beteiligung der LMBV mbH ist aus o. g. Gründen nicht notwendig. Der genannte Hinweis in den textlichen Festsetzungen dient nur der allgemeinen Information, da derzeit nicht abgeschätzt werden kann, wann der Abschlussbetriebsplan für den Tagebau Goitzsche vorliegen wird.

**6.5.7 Regionaler Planungsverband Westsachsen, Regionale Planungsstelle,
Schreiben vom 24.10.2008**

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweis auf die Notwendigkeit, den Begründungstext bezüglich des seit dem 25.07.2008 verbindlichen Regionalplans Westsachsen anzupassen. Danach ist Löbnitz beispielsweise kein Kleinzentrum mehr, aber ein Tourismus-Schwerpunkt (Regionalplan G 8.2.5).

Es wird vorausgesetzt, dass die Nutzung des Bootsunterstandes am Westufer vorwiegend außerhalb der Saison erfolgt. Ein "ständiger Bootstransport in der Saison über die K 7449 zum Seelhausener See" wird als nicht zweckmäßig erachtet.

Stellungnahme:

Die Textpassagen bezüglich des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplans wurden in der Begründung aktualisiert.

Der geplante Bootsunterstand dient zur Unterbringung der Boote in den Wintermonaten. Der befürchtete "ständige Bootstransport in der Saison" ist weder zweckmäßig noch vorgesehen. Auch die derzeitige Nachfrage betrifft ausschließlich eine Unterbringung außerhalb der Saison.

6.5.8 Landesamt für Archäologie, Dresden, Schreiben vom 30.10.2008

Keine Bedenken; vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten zu beteiligen ist. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie die Vorgehensweise werden in einer Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem Landesamt vertraglich vereinbart. Zum Abschluss einer

Vereinbarung ist die Vorlage beurteilungsfähiger Unterlagen über bereits erfolgte Bodeneingriffe von Vorteil.

Stellungnahme:

Die Auflagen und Hinweise betreffen die Erschließungs- und Bauarbeiten in der Folge des Bebauungsplanes.

Die Hinweise des Landratsamtes, Untere Denkmalschutzbehörde, wurden diesbezüglich in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.5.9 envia Verteilnetz GmbH, Netzregion West-Sachsen, Halle, Schreiben vom 30.10.2008

Keine grundsätzlichen Bedenken; im Bebauungsplangebiet werden Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes betrieben.

Hinweise zum Antragsverfahren sowie zur Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes und der notwendigen Trassenbreiten und Schutzstreifen. Um eine weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Stellungnahme:

Anlagen der envia Verteilnetz GmbH befinden sich im äußersten nördlichen Teilbereich und entlang der K 7449 (20-kV-Leitungen). Diese bleiben von den Planungen des Bebauungsplanes weitgehend unberührt.

Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant, werden aber im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Erschließungsplanung wurde zwischenzeitlich mit der envia Verteilnetz GmbH abgestimmt.

6.5.10 Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Sachsen e. V.,

Schreiben vom 31.10.2008

Dem Bebauungsplan wird in der gegenwärtigen Fassung nicht zugestimmt.

1. In der Begründung des Bebauungsplanes sollen "beschönigende Aussagen" zur Breite und Qualität des Grünstreifens, die "geeignet sind, die neutrale Bewertung der TöB zu beeinflussen", unterlassen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass ein "im Durchschnitt 3 m breiter Grünstreifen als Abgrenzung zum Außenbereich" nicht großzügig, sondern das Gegenteil davon sei. Es wird eine Breite des Grünstreifens von 10 m bis 15 m empfohlen.

Auf angebliche Widersprüche zwischen der Begründung ("dichte Hecken- und Gehölzstruktur entlang der Gebietsränder") und den konkreten Festsetzungen wird hingewiesen.

2. Es wird gefordert, dass eine "aktuelle Eingriffs-/Ausgleichsbewertung gem. der hierfür geltenden Sächsischen Handlungsempfehlung" vorzunehmen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem Bebauungsplan ein nach dem bergbaulichen Eingriff erneuter Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, dessen Folgen gemäß Sächsischem Naturschutzgesetz zu minimieren, vermeiden und auszugleichen oder zu ersetzen sind. Es wird gefordert, dass für die Überbauung bzw. die Versiegelung und die Anlage des Schotterparkplatz angemessene Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden. Für den Nachweis des Ausgleiches ist eine mit den Naturschutzbehörden abgestimmte, nachvollziehbare Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in die Planunterlagen aufzunehmen.

3. Auf die §§ 41 (allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und 42 (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sowie auf das neue Umweltschadensgesetz wird verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Ansicht des NABU der artenschutzrechtliche Teil der Umweltprüfung fehlt und dass eine Erfassung besonders geschützter Arten erforderlich ist.

4. Es wird bemängelt, dass in den Rechtsgrundlagen zu den textlichen Festsetzungen das Bundesnaturschutzgesetz und das Sächsische Naturschutzgesetz nicht genannt sind.

5. Hinweis, dass die Stellungnahme des NABU bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nicht gewürdigt wurde.

6. Der NABU fordert zur "Sicherstellung eines angemessenen Ausgleichs gem. § 9 SächsNatSchG" die Festsetzung von Mindestzahlen der zu pflanzenden Gehölze und die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten.

Auf Unterschiede zwischen dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und des Gestaltungsplanes wird hingewiesen.

7. Hinweis auf die Notwendigkeit eines Fertigstellungstermins oder eines Fertigstellungszeitraumes für die Ausgleichsmaßnahmen.

8. Das Verbot von Dachaufbauten wird abgelehnt, um "Dachsolaranlagen nicht zu verhindern".

Weitere Hinweise

- zu "fehlerhaften oder missverständlichen" Formulierungen in der Begründung hinsichtlich der aufgefüllten Uferbereiche und der Zugänglichkeit von Strandabschnitten,
- auf die Festsetzung von "landschafts- und standortgerechten Bäumen und Gehölzen" auf den privaten, unbebauten Grundstücksflächen zu verzichten, um einen privaten Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Stellungnahme

zu 1. *Der geforderte Grünstreifen ist der genannten Breite von 10 – 15 m aufgrund der tatsächlichen Grundstücksverhältnisse nicht möglich (Abstand zwischen Kiesabbaugrenze und der Grundstücksgrenze). Mit der Ausnahme von einigen wenigen Stellen ist der Grünstreifen am Rand 5 m bis 6 m breit, an einigen Stellen bis zu 10 m. Auch dient der Grünstreifen keineswegs zur Abgrenzung des (unberührten) Außenbereichs, sondern grenzt das Gebiet von den angrenzenden, zum Teil bereits baulich genutzten Flächen ab. Die genannten Textstellen in der Begründung werden entsprechend konkretisiert. Nach dem derzeitigen Stand der Planung ist in den genannten Randbereichen ein Wechsel von dichten Gehölzgruppen mit vierreihiger Strauchpflanzung, Einzelbäumen und Gruppen von Einzelbäumen sowie gehölzfreien Wiesenabschnitten geplant. In die Festsetzungen wird eine Pflanzanzahl für Sträucher (40 Sträucher pro 100 m²) und für Bäume (insgesamt 70 Bäume) aufgenommen.*

zu 2. *Die Vorgehensweise des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wird von der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 27.10.2008 ausdrücklich bestätigt. Es wird festgestellt, dass der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff i. S. des § 9 SächsNatSchG naturschutzrechtlich zulässig ist. In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird ausdrücklich festgestellt, dass das "nunmehr geplante Vorhaben **keine** Neubewertung des Eingriffs und der Kompensation erfordert, sondern an Art und Umfang der bereits im Rahmenbetriebsplan benannten Kompensationsmaßnahmen festgehalten wird und diese zeitnah umgesetzt werden."*

Zu 3. *In den Untersuchungen und Gutachten zum Rahmenbetriebsplan des Planfeststellungsverfahrens "Kiessand-Tagebau Löbnitz II" wurden in den Jahren 2001/2002 umfassende Kartierungen von Biotopen, Flora und Fauna in Absprache mit den Naturschutzbehörden durchgeführt. Im Gesamtuntersuchungsgebiet von ca. 783 ha wurden geschützte, gefährdete bzw. bestandsrückläufige Pflanzenarten erfasst. Bei den faunistischen Untersuchungen wurden 13 Säugetierarten, 99 Vogelarten, deren Schutzstatus und räumliche Verteilung sowie Lurche und Kriechtiere, Heuschrecken, Libellen, Tagfalter, Laufkäfer sowie deren Gefährdung/Schutzstatus und ökologische Ansprüche erfasst. In der zusammenfassenden Bewertung des Rahmenbetriebsplanes wird festgestellt, dass (bezogen auf die Gesamtmaßnahme) "gemäß biotischer Kartierung keine geschützten Pflanzen- und Tierarten" betroffen sind. Die durch die Planung betroffenen Bereiche (auch des Bebauungsplanes) sind "darüber hinaus ökologisch nicht hochwertig". Jeweils mehrere hundert Meter nördlich und südlich der Eingriffsflächen befinden sich reich strukturierte, biotisch hochwertige Lebensräume mit einer Vielzahl geschützter Tier- und Pflanzenarten. Durch den Eingriff werden keine Beeinträchtigungen dieser Bereiche hervorgerufen, da ihre Grundwasserverhältnisse nicht negativ beeinflusst werden bzw. Veränderungen im Lebensraum, Klima, Boden usw. nicht stattfinden.*

Aufgrund der umfangreichen Fachuntersuchungen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens, der Abstimmung mit den betroffenen Behörden und den umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen insbesondere im Süden der Gesamtmaßnahme sind keine erneuten Untersuchungen diesbezüglich erforderlich.

Zu 4. Grundlagen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zunächst das BauGB i. V. m. der BauNVO. Die Verknüpfung zum Naturschutzrecht ist insbesondere durch die §§ 1, 1 a BauGB sowie 2 a i. V. m. der Anlage 1 zum BauGB sichergestellt, so dass eine eigene Benennung der naturschutzrechtlichen Vorschriften nicht erforderlich ist.

Zu 5. Die Stellungnahme des NABU vom 04.01.2008 wird nachträglich aufgenommen und abgewogen. Ein Großteil der darin formulierten Anregungen ist Gegenstand der nun vorliegenden Anregungen vom 30.10.2008.

Zu 6. Ein "Eingriff bzw. Ausgleich" im naturschutzrechtlichen Sinne liegt nicht vor, da der gegenwärtige Zustand bereits einen Eingriff darstellt und entsprechend bewertet wurde. Der Bebauungsplan als Folgenutzung des bergbaurechtlichen Eingriffs ist Teil der Ausgleichskonzeption (vgl. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde). Die Anregung zur Festsetzung einer Mindestanzahl von Anpflanzungen wird aufgegriffen (vgl. Pkt 1).

Zu 7. Im Bebauungsplan handelt es sich nicht um Ausgleichsmaßnahmen i. S. des Naturschutzrechts; eine zeitliche Bindung der Pflanzmaßnahmen ist nicht erforderlich. Es ist jedoch vorgesehen, parallel zu den Erschließungsmaßnahmen, spätestens in der auf die Erschließung folgenden Vegetationsperiode, die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen durchzuführen.

Zu 8. Mit dem Verbot von Dachaufbauten soll eine zusätzliche Nutzung des Dachgeschosses eingeschränkt werden. Solaranlagen sind sowohl auf geneigten als auch flach geneigten Dächern zulässig. Ein entsprechender Passus wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Zu den Hinweisen:

Die Baugrenzen liegen ausschließlich auf gewachsenem Boden entsprechend den Vorgaben aus dem Bergrecht. Wie bereits bisher sind keine allgemein zugänglichen, öffentlichen Strandabschnitte vorgesehen.

Die genannten Textstellen zu den Uferbereichen und Strandabschnitten werden konkretisiert, bei den textlichen Festsetzungen wird auf standortgerechte Bäume und Gehölze auf den Privatflächen verzichtet.

6.5.11a Landesdirektion Leipzig, Raumordnungsbehörde, Schreiben vom 24.11.2008

Erhebliche Bedenken, da der Bebauungsplan nicht den Zielen der Raumordnung entspricht:

1. Hinweis zur Anpassungspflicht der Bauleitpläne entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB. Es wird darauf verwiesen, dass die Nachnutzung von Bergbauflächen für Erholungszwecke in der Regel erst nach dem Abschluss der Bergbauarbeiten erfolgt, um den Abbaubetrieb nicht zu gefährden und die Erholungsnutzung attraktiv zu gestalten. Die Gründe für eine "vorzeitige" Erholungsnutzung sind nicht bekannt und nicht nachvollziehbar.

2. Hinweis auf das Entwicklungsgebot der Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Die Gemeinde Löbnitz verfügt noch nicht über einen genehmigten Flächennutzungsplan. Der höheren Raumordnungsbehörde lag im Jahr 2003 der letzte Entwurf des Flächennutzungsplanes zur Stellungnahme vor. Ein vorzeitiger Bebauungsplan kann nur aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern.

3. In der Stellungnahme der Raumordnungsbehörde zum genannten Entwurf des FNP wurde auf die möglichen Nutzungskonflikte (Lärm) zwischen der geplanten Nachnutzung und dem benachbarten Flugplatz Roitzschjora hingewiesen. Der Flugplatz Roitzschjora ist im Landesentwicklungsplan Sachsen, im fachlichen Entwicklungsplan Verkehr und im Regionalplan Westsachsen als Bestand dargestellt. Des Weiteren wurde im Regionalplan Westsachsen das Ziel aufgestellt, den Flugplatz Roitzschjora als "Verkehrslandeplatz der allgemeinen Luftfahrt mit lokaler Bedeutung" zu sichern. Aus raumordnerischer Sicht liegen der Betrieb und die Entwicklung des Verkehrslandeplatzes im öffentlichen Interesse. Auf die Genehmigung für den Verkehrslandeplatz vom 22.08.2008 durch die Luftfahrtbehörde der Landesdirektion Dresden wird verwiesen. Ebenfalls wird auf die Bauschutzbeschränkungen hingewiesen.

4. Hinweis zu den im Norden liegenden gewerblichen Nutzungen und möglichen Immissionskonflikten.
5. Hinweis zu möglichen Konflikten bezüglich Staub und Lärm ausgehend von dem Kiessandtagebau Löbnitz.
6. Hinweis zur Entlassung der Flächen aus dem Bergrecht, dem fehlenden Abschlussbetriebsplan sowie der Notwendigkeit von Standsicherheitsnachweisen.
7. Allgemeiner Hinweis zur Aufgabe der Gemeinde, mögliche Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen und Lärm auszuschließen bzw. zu mildern.

Stellungnahme (vgl. auch Stellungnahme zum ergänzenden Anschreiben der Landesdirektion Leipzig vom 04.03.2009):

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die geplante Nachnutzung mit einer Wochenend- und Ferienhausbebauung bereits Gegenstand des Raumordnungsverfahrens zum Planfeststellungsverfahren "Kiessand-Tagebau Löbnitz II" in den Jahren 2002 bis 2005 war und bei der ersten Offenlage der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Löbnitz in den Jahren 2002/2003 beinhaltet war und in diversen Varianten diskutiert wurde. Eine grundsätzliche Ablehnung durch das damalige Regierungspräsidium Leipzig erfolgte nicht, es wurden lediglich Anregungen und Änderungsvorschläge vorgetragen, die in der nun vorliegenden Bebauungsplanung berücksichtigt wurden.

In der nun vorliegenden Stellungnahme der Raumordnungsbehörde wurden die zwischenzeitlich vorliegenden Änderungen, die Ergebnisse des Lärmgutachtens, die Verlagerung des Flugplatzes, der Rückgang der Motorflugbewegungen, die Verkleinerung des Baubereiches "Flugplatz", der Wegfall des Wochenendgebietes "Der Sand" im derzeitigen Flächennutzungsplanentwurf sowie die Folgesituation des Hochwassers aus dem Jahr 2002 nicht berücksichtigt.

Zu 1. Im Grundsatz fordert das Bergrecht, die Folgenutzung möglichst zügig dem Abbaufortgang anzupassen. Dies wird allein durch die zwingende Sicherung der durch den Abbau entstandenen Böschungen erforderlich. Das Sächsische Oberbergamt hat im Hinblick auf die geplante Nachnutzung ein entsprechendes Standsicherheitsgutachten angefordert, nach dessen Vorgaben die Böschungen zu gestalten sind. Die Hälfte der Böschungen im Norden und Westen des Mühlfeldsees sind nicht mehr durch den Abbau betroffen und müssen daher zwingend entsprechend den Vorgaben hergerichtet werden. Diese Arbeiten sind weitgehend abgeschlossen. Die andere Hälfte der Böschungen wird im Jahr 2010 voraussichtlich fertiggestellt sein. Die Erschließung des Wochenend- und Ferienhausgebietes ist in drei Abschnitten geplant, wobei lediglich der erste Abschnitt in den Jahren 2009/2010 begonnen werden soll. Bereits im Jahr 2011 werden die Auskiesungsarbeiten im Mühlfeldsee eingestellt und dann von 2012 bis ca. 2027 im Gewinnungsfeld "Der Sand" fortgesetzt. Bereits heute befindet sich der Bagger mehr als 700 m von den geplanten Häusern des ersten Bauabschnittes entfernt. Die Geräuschsituation wurde gutachterlich untersucht, lediglich beim Nachtbetrieb kommt es zu Grenzwertüberschreitungen (vgl. Stellungnahme zu 4).

Zu 2. Vgl. Stellungnahme zum LRA Nordsachsen, Pkt. 6.4.2, Nr.1

Zu 3. Der Fluglärm stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung für die künftige Nutzung des Plangebietes dar. Ein entsprechendes Lärmgutachten⁶ liegt vor.

Das regionalplanerische Ziel, den Flugplatz Roitzschjora als Verkehrslandeplatz mit lokaler Bedeutung zu sichern, wird durch den Bebauungsplan nicht in Frage gestellt. Trotzdem ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass der Flugplatz in den letzten 5 Jahren ca. ein Drittel der Motorflugbewegungen verloren hat und sich sukzessive zu einem Segelflugplatz entwickelt. Der östliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Bauschutzbereiches, so dass Baugenehmigungen dort nur mit Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde erteilt werden können. Durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche und der Gebäudehöhen, die unterhalb der Höhen der Bestandsgebäude liegen, ist sichergestellt, dass keine Beeinträchtigungen des Flugbetriebes zu erwarten sind.

⁶ Ermittlung des Fluglärm-Beurteilungspegels, Müller-BBM GmbH, Dresden, 28.08.2008

Zu 4. *Mögliche Nutzungskonflikte zwischen der Wochenend- und Ferienhausbebauung einerseits und den vorhandenen gewerblichen Nutzungen andererseits wurden gutachterlich untersucht.⁷ Eine Zusammenfassung der Untersuchungen und deren Ergebnisse sind unter Kap. 4.7 der Begründung dargestellt.*

- *Geruchsimmissionsprognose:*

Beurteilt wurden die Schweinezuchtanlage der Agrarprodukte Löbnitz KG einschließlich der Gärreste- und Güllelager sowie des Fahrsilos, das Blockheizkraftwerk im Ortsbereich Löbnitz, sowie ein Reiterhof westlich der Schweinezuchtanlage. Eine nordwestlich gelegene Jungrinderanlage des Agrarunternehmens eG Starbach-Sachsen ist stillgelegt, ein weiterer Reiterhof im Norden von Löbnitz wurde aufgrund der Entfernung nicht berücksichtigt.

Die prognostizierte Geruchsimmission stellt fest, dass die maximal auftretende Geruchsbelastigung bei 7 % im Jahr (entsprechend 25 Tagen pro Jahr) und damit unter dem zulässigen Wert von 10 % für Wohngebiete liegt. Die geplanten o.g. Güllebehälter- und Gärrestelager sind in dieser Prognose berücksichtigt. Betroffen sind der westliche und nordwestliche Bereich des Bebauungsplangebietes.

Die gutachterliche Stellungnahme stellt zusammenfassend fest, dass erhebliche Geruchsbelastigungen im Bereich des Bebauungsplangebietes ausgeschlossen werden können.

Darüber hinaus haben die vorhandenen Gewerbebetriebe bereits heute das existierende reine Wohngebiet an der Flughafenstraße im Sinne des Rücksichtnahmegebotes zu beachten, so dass keine für die Ferienhaussnutzung unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

- *Geräuschimmissionsprognose - Gewerbe:*

Zur Beurteilung der Schallimmissionen wurden die umliegenden Gewerbebetriebe in die Untersuchung eingestellt.

Die Schutzwürdigkeit vor Gewerbelärm wurde entsprechend den Anforderungen der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) für reine Wohngebiete entsprechend § 3 BauNVO beurteilt. Der Richtwert liegt am Tag (6.00 – 22.00 Uhr) bei 50 dB(A) und in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) bei 35 dB(A):

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass beim Betrieb des Schwimmbaggers und des Kieswerkes in der Nachtzeit Richtwertüberschreitungen am Wochenendhausgebiet zu erwarten sind.

Das Gutachten schlägt vor, auf den Nachtbetrieb des Schwimmbaggers und des Kieswerkes zu verzichten bzw. alternativ die Schallemissionen des Kieswerkes durch Maßnahmen vor Ort (z. B. Teileinhausung) zu mindern. Durch den Verzicht auf Nachtarbeit (wie bereits in den letzten Jahren praktiziert) kann der Nachtwert für reine Wohngebiete eingehalten werden.

Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Immissionsgrenzwerte sollen die entsprechenden Regelungen in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

Zu 5. *Zu den vermuteten Konflikten durch den Kiessandtagebau vgl. Stellungnahme zu Punkt 1 und 4 und zur Stellungnahme des Landratsamtes unter 6.3.4*

Zu 6. *Zur Wirksamkeit des Bebauungsplanes und zur Entlassung aus dem Bergrecht liegt eine entsprechende Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes Freiberg vor. Das Gelände wird jeweils nach Abnahme der fertigen Böschungen aus dem Bergrecht entlassen. Die erforderlichen Standsicherheitsnachweise liegen abschnittsweise vor. Durch ein entsprechendes Aufmaß der Böschungsoberkante durch Dipl.-Ing. Meisert und die entsprechende Berücksichtigung im Bebauungsplan ist sichergestellt, dass die Gebäude ausschließlich auf gewachsenem Boden errichtet werden.*

⁷ Immissionsprognose für Geruch, IFU GmbH, Lichtenau, 20.08.2009

Zu 7. Zum allgemeinen Hinweis der Planungspflicht der Gemeinde ist festzuhalten, dass die Gemeinde Löbnitz im Regionalplan Westsachsen als touristisches Zentrum ausgewiesen ist. Entsprechend hat die Gemeinde in ihrer Bauleitplanung das vorliegende Wochenend- und Ferienhausgebiet geplant.

Der Regionale Planungsverband Westsachsen hat keinerlei Bedenken vorgetragen; ein Hinweis bezüglich des Bootshauses wurde in der Planung berücksichtigt.

6.5.11b Landesdirektion Leipzig, Raumordnungsbehörde, ergänzendes Schreiben vom 04.03.2009

Nach einem Ortstermin wurden die grundsätzlichen Bedenken, dass der Bebauungsplan nicht den Zielen der Raumordnung entspricht, zurückgenommen.

1. Mit Verweis auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan Westsachsen sowie der touristischen Eignung von Löbnitz im Rahmen der Bergbau-Folgelandschaft wird bestätigt, dass das geplante Wochenend- und Ferienhausgebiet grundsätzlich möglich ist.
2. Hinweis zur notwendigen Darstellung der "dringenden Gründe für einen vorzeitigen Bebauungsplan vor der Inkraftsetzung des Flächennutzungsplanes".
3. Empfehlung, das Gebiet in Bauabschnitten zu entwickeln sowie die in der ersten Stellungnahme genannten Nutzungskonflikte zu berücksichtigen.
4. Hinweis, dass die weitere Planung und deren Realisierung mit den bergrechtlichen Planungen harmonisiert werden.

Stellungnahme

Zu 1. Die Hinweise zu den überörtlichen Planungen wurden berücksichtigt. Die Darstellungen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes Westsachsen sind in der Begründung zum Bebauungsplan bereits beinhaltet.

Zu 2. Die dringenden Gründe zur Aufstellung eines "vorzeitigen Bebauungsplanes" nach § 8 Abs. 4 BauGB wurden unter Kapitel 3.4 der Begründung ergänzt.

Zu 3. Die Anregung zur Aufteilung des Wochenend- und Ferienhausgebietes in Bauabschnitte wird aufgegriffen; die derzeitigen Planungen gehen von 2 bis 3 Erschließungs- und Realisierungsabschnitten aus. Die in der ersten Stellungnahme genannten Nutzungskonflikte bezüglich Geräusch- und Geruchsimmissionen wurden zwischenzeitlich gutachterlich untersucht und werden entsprechend berücksichtigt (vgl. vorangegangene Stellungnahme).

Zu 4. Sowohl die Bauleitplanung als auch die Erschließungsplanung des Wochenend- und Ferienhausgebietes wurde bzw. wird in enger Abstimmung mit dem Oberbergamt durchgeführt. Zwischenzeitlich liegt der vom Oberbergamt genehmigte Abschlussbetriebsplan "Nordufer Mühlfeldsee" vor.

6.6 Übersicht gutachterlicher Stellungnahmen

(ohne die Gutachten im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens bzw. der bergbaurechtlichen Rahmenbetriebsplanung)

- Ermittlung des Fluglärm-Beurteilungspegels, Müller-BBM GmbH, Dresden, 28.08.2008
- Immissionsprognose für Geruch, IFU GmbH, Lichtenau, 20.08.2009
- Geräuschimmissionsprognose, Ingenieurbüro Ulbricht GmbH, Mittweida, 20.08.2009

Teil B Umweltbericht

1. Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in diesem Umweltbericht festgehalten worden. Die Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2 a S. 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB).

Die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt wurden bereits im Rahmen der raumordnerischen UVS und im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens (Ergänzungen zum obligatorischen Rahmenbetriebsplan vom 12.09.2002 und vom 15.09.2003) ermittelt und berücksichtigt. Die für den Teilbereich des Bebauungsplanes betroffenen Umweltbelange und deren Berücksichtigung in der Planung werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Dabei ist hervorzuheben, dass die angestrebte Nachfolgenutzung "Wochenendhausgebiet" bereits Inhalt der vorangegangenen, umfassenden Umweltprüfungen war und ihren Niederschlag in den geplanten Festsetzungen und grünordnerischen Maßnahmen gefunden hat.

1.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der ursprüngliche und dem Bebauungsplanverfahren zugrundeliegende Eingriff in die ehemals ackerbaulich genutzten Flächen durch den Kiessandtagebau ist im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens umfassend geprüft, bewertet und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen worden.

Entsprechend den Vorschriften des BBergG ist hier ein "Vollausgleich" erreicht worden; die rechnerische Bilanz des "Endzustandes" gegenüber dem "Eingriffszustand Acker" ist übererfüllt.

Bei der Bilanzierung der Biotopwertermittlung im obligatorischen Rahmenbetriebsplan vom 19.01.2001 auf der Grundlage der NatSchAVO wurden die betroffenen "Flächen für Naherholung" (Wochenendhausnutzung) mit null Wertpunkten, entsprechend einer vollständig versiegelten Fläche, angesetzt.

Trotzdem verbleibt in der Gesamtbilanz aufgrund umfassender Ausgleichsmaßnahmen (reich strukturierte Situation mit Böschungs- und Uferstrukturen, Hecken- und Strauchpflanzungen, Sukzessions-, Verlandungs- und Wasserflächen) ein rechnerischer Überschuss von Wertpunkten.

Eine Bewertung des derzeitigen betrieblichen "Zwischenstandes" erfolgt daher im Bebauungsplanverfahren nicht, da dieser nur eine Momentaufnahme der betrieblichen Nutzung abbildet und Teilbereiche entsprechend den Auflagen des Rahmenbetriebsplanes zurückgebaut werden müssen (Sichtschutzwall, derzeitige Böschung, Fahrweg).

Der Bebauungsplan bereitet insofern keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 BNatSchG vor, sondern vollzieht die Inhalte und Auflagen des vorangegangenen Planfeststellungsverfahrens.

Durch die konservative Annahme einer vollflächigen Versiegelung und Überbauung im Rahmen der vorangegangenen Umweltverträglichkeitsprüfungen, durch den nachgewiesenen und mit der Naturschutzbehörde abgestimmten "Vollausgleich" sowie durch die planfeststellungsrechtlich gesicherten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist eine erneute Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sichern daher

- einen geringen Anteil an Straßen- und Erschließungsflächen,
- einen geringen Überbauungsgrad und die Begrenzung der maximalen Hausgrößen,
- Vermeidung und Minimierung von Versiegelung ,
- Anpflanzungen auf Wochenendhausgrundstücken,
- dichte Hecken- und Gehölzstruktur entlang der Gebietsränder,
- Anpflanzungen von Einzelbäumen und Gehölzgruppen auf den gemeinschaftlichen Grünflächen,
- landschaftsgerechte Gebäudehöhen, Dachformen und Einfriedigungen.

Die positive, dem Vorhaben zugrundeliegende Bilanzierung aus dem Planfeststellungsverfahren wird durch die Konzeption und die Festsetzungen des Bebauungsplanes weiter verbessert.

1.2 Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele (vgl. Teil A, Kap. 2)

Mit diesem Bebauungsplan soll die Folgenutzung des Kiessandtageabbaus Löbnitz, Mühlfeld, gesichert und die planungsrechtliche Grundlage für eine Wochenendhausnutzung am Nord- und Westufer des Mühlfeldsees geschaffen werden. Die Erschließung erfolgt über die Flugplatzstraße und die Delitzscher Straße. Es sind ca. 160 -170 Wochenend- und Ferienhäuser in eingeschossiger Bauweise geplant. Die Errichtung ist in verschiedenen Bauabschnitten vorgesehen.

Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die Berücksichtigung der Umweltschutz-Fachziele im Bebauungsplan wurde bereits weitgehend in den vorangegangenen Planverfahren berücksichtigt. Falls erforderlich, werden diese im weiteren Verfahren auf der Grundlage der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung weiter konkretisiert und ergänzt.

1.3 Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der ein Sondergebiet Wochenend- und Ferienhäuser beinhaltet. Neben der Art der Nutzung werden im Wesentlichen festgesetzt:

- überbaubare Flächen, maximale Gebäudehöhen, zulässige Grundflächen, Bauweise
- Erschließungsflächen und Parkplätze
- Grünflächen, anzupflanzende Bäume und Sträucher
- Dachgestaltung und Einfriedigungen

Die Inanspruchnahme des Bodens für die einzelnen Nutzungen stellt sich wie folgt dar:

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 25,2 ha
Flächen mit gewachsenem Boden ohne Auskiesung	ca. 11,9 ha (= 100%)
Gebäude- und Garagenflächen (bebaut und versiegelt):	ca.18.500 m ² (ca. 16 %)
Straßenflächen (davon etwa 2/3 Asphalt, 1/3 Schotterrasen)	ca.11.500 m ² (ca. 10 %)
Parkplatzflächen (Schotterrasen)	ca. 4.500 m ² (ca. 4 %)
Grünflächen mit Anpflanzungen (Spielplätze, Randgrün)	ca. 27.000 m ² (ca. 23 %)
Private Garten- und Freiflächen (zuzüglich privater Gartenanteile auf angeschwemmtem Boden)	ca. 57.500 m ² (ca. 48%)

Insgesamt werden damit ca. 22 % der Flächen mit gewachsenem Boden bebaut oder versiegelt, ca. 7 % werden befestigt und bleiben versickerungsfähig und ca. 71 % der Flächen werden als Garten- oder Vegetationsflächen hergestellt.

1.4 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele zum Umweltschutz

Innerhalb der Fachgesetze werden für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert. Diese sollen im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter berücksichtigt werden. Nachfolgend sind die für die vorliegende Planung relevanten Zielaussagen zusammengestellt:

1.4.1 Umweltschutzziele in Fachgesetzen

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage	Ziele
Mensch	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung von Bauleitplänen, insbesondere die Vermeidung von Emissionen
	Bundes-Immissionsschutzgesetz und seine Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen
	TA Lärm 1998	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, Vorsorge
	DIN 18005	Gesunde Lebensverhältnisse durch ausreichenden Schallschutz durch Verringerung am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen (Lärmvorsorge, -minderung)
	Richtlinien zu Freizeitlärm, Geruchsmissionen usw.	Schutz der Allgemeinheit vor Freizeitlärm, Geruchsmissionen (v.a. landwirtschaftlicher Art) usw.
Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes	Sicherung der Lebensgrundlagen; Erholung in Natur und Landschaft	
Tiere und Pflanzen	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes	<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind. Daneben sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.</p>
	BauGB	<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes der Landschaftspflege zu berücksichtigen., insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 e bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung) • die biologische Vielfalt

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage	Ziele
		Aufstellung der Bauleitpläne
Klima	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes, BauGB	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und damit auch der klimatischen Verhältnisse als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung
Landschaft	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes BauGB	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung von Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft Erhaltung, Entwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Berücksichtigung der baukulturellen Belange, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung sowie der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne

1.4.2 Umweltschutzziele in Fachplänen (vgl. Teil A, Kap. 2)

Im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung und der Planfeststellungsverfahren Löbnitz 1+2 wurden zahlreiche Gutachten erstellt, die auch die Fläche des Bebauungsplanverfahrens beinhalten. Die darin erhaltenen Umweltschutzziele sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Fachplan	Umweltschutzziele
Flächennutzungsplan	Darstellung der Flächen des Bebauungsplanes als "Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Wochenendhäuser". Für die Plangebietsfläche keine besondere Darstellung von Umweltschutzziele
Landschaftsplan zum FNP	Darstellung der Flächen des Bebauungsplanes als "Gestaltung von Bereichen für die naturbezogene, ruhige Erholung sowie Aufbau einer entsprechenden touristischen Infrastruktur..." Darstellung von Flächen zur "Anlage von Feldgehölzen und flächigen Gehölzpflanzungen" an den Rändern des künftigen Wochenendhausgebietes.
Rahmenplanung	In der Rahmenplanung zum Planfeststellungsverfahren wurden neben der Wochenendhausnutzung Grün- und Freiflächen sowie Anpflanzungen dargestellt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Flächen des Bebauungsplangebietes sind in der "Biotoptypenkarte" des Planfeststellungsverfahrens Löbnitz 2 als

- "sonstige Sonderfläche, sonstiges Betriebsgelände der Kiesgrube" (Nr.11540),
- "Intensiv genutzter Acker und kurzfristige Brachestadien" (Nr. 10120) und
- "Ackerbrachen, ältere und dauerhafte Ackerbrachen" (Nr. 10130) erfasst.

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands ("Ist- Zustand")

Vorbemerkung:

In den Untersuchungen und Gutachten zum Rahmenbetriebsplan des Planfeststellungsverfahrens "Kiessand-Tagebau Löbnitz II" wurden in den Jahren 2001/2002 umfassende Kartierungen von Biotopen, Flora und Fauna in Absprache mit den Naturschutzbehörden durchgeführt. Im Gesamtuntersuchungsgebiet von ca. 783 ha wurden geschützte, gefährdete bzw. bestandsrückläufige Pflanzenarten erfasst. Bei den faunistischen Untersuchungen wurden 13 Säugetierarten, 99 Vogelarten, deren Schutzstatus und räumliche Verteilung sowie Lurche und Kriechtiere, Heuschrecken, Libellen, Tagfalter, Laufkäfer sowie deren Gefährdung/Schutzstatus und ökologische Ansprüche erfasst. In der zusammenfassenden Bewertung des Rahmenbetriebsplanes wird festgestellt, dass (bezogen auf die Gesamtmaßnahme) "gemäß biotischer Kartierung keine geschützten Pflanzen- und Tierarten" betroffen sind. Die durch die Planung betroffenen Bereiche (auch des Bebauungsplanes) sind "darüber hinaus ökologisch nicht hochwertig". Jeweils mehrere hundert Meter nördlich und südlich der Eingriffsflächen befinden sich reich strukturierte, biotisch hochwertige Lebensräume mit einer Vielzahl geschützter Tier- und Pflanzenarten. Durch den Eingriff werden keine Beeinträchtigungen dieser Bereiche hervorgerufen, da ihre Grundwasserverhältnisse nicht negativ beeinflusst werden bzw. Veränderungen im Lebensraum, Klima, Boden usw. nicht stattfinden.

Aufgrund dieser umfangreichen Fachuntersuchungen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens, der Abstimmung mit den betroffenen Behörden und den umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen insbesondere im Süden der Gesamtmaßnahme sind keine erneuten Untersuchungen diesbezüglich erforderlich.

Das Plangebiet entlang der Uferfläche ist Teil des Betriebsgeländes der Kieswerke Löbnitz und durch die Kiesabbautätigkeit geprägt. Neben weitgehend vegetationsfreien Sandflächen gibt es in Teilbereichen eine aufkommende Pioniervegetation in unterschiedlichen Stadien sowie die Vegetation im Bereich des aufgeschütteten Erdwalls mit Oberboden. Der "derzeitige Umweltzustand" im Sinne der Anlage zum BauGB stellt eine "Augenblickaufnahme" des Betriebszustandes der Auskiesung dar, die durch den Betriebsablauf und die Betriebstätigkeit mit den entsprechenden Veränderungen der Wasser-, Boden- und Vegetationsflächen ständig im Umbruch begriffen ist.

Abseits des Ufers sind z.T. brachgefallene, z.T. intensiv genutzte Ackerflächen vorhanden.

Betrachtet man die einzelnen Schutzgüter bzw. Umweltbelange, so ist zusammenfassend Folgendes festzustellen:

Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes

Umweltbelange Schutzgüter	Beschreibung	Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Abseits des Ufers überwiegend Ackerflächen, entlang des Uferbereiches Sand- und Sukzessionsflächen, temporäre Lärm- und Sichtschutzwälle mit Strauchvegetation und	Bewertung der Lebensgrundlage für Flora und Fauna bezieht sich auf die Möglichkeit, dass (seltene) Pflanzen und Tiere vorhanden sind oder sich ansiedeln können

Umweltbelange Schutzgüter	Beschreibung	Bewertung
	Grasansaat...	Mittlere bis hohe Bedeutung
Boden Wasser	Eingeschränkte Bedeutung für die Landwirtschaft wegen geringer Bodenwertzahlen und vergleichsweise geringer Flächengröße, Grundwasserverhältnisse sind sehr stark durch den ehemaligen Tagebau Rösa geprägt. Trinkwasserschutzzonen sind nicht vorhanden.	Bewertung des Bodens hinsichtlich der Bedeutung für den Gebietswasserhaushalt und für die Landwirtschaft Geringe Bedeutung
Klima Luft	Kaltluftbildung, aber wegen geringer Flächengröße kaum Bedeutung für das Lokalklima Keine Einschränkung der Luftqualität	Bewertung hinsichtlich der Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet und der Gefahr von Luftverunreinigungen Geringe Bedeutung
Landschaftsbild und Erholung	Acker- und Brachflächen in Ortsnähe, z.T. durch Betriebstätigkeit geprägt, Sichtbeziehung zur Landschaft und zum Kieselsee durch aufgeschütteten Wall unterbrochen	Bewertung hinsichtlich der Veränderung des Ort- und Landschaftsbildes und der Eignung für die Naherholung Geringe bis mittlere Bedeutung
Schutzgebiete	Keine Schutzgebiete innerhalb des Plangebietes oder im räumlichen Zusammenhang vorhanden.	Keine Bedeutung
Mensch und Gesundheit	Entzug von Ackerfläche, keine Beeinträchtigung von Anwohnern; mögliche Beeinträchtigung der künftigen Wochenendhausnutzer aus der verbleibenden Betriebstätigkeit.	Bewertung hinsichtlich möglicher Geräusch- und Geruchseinwirkungen auf die künftigen Nutzer des Wochenend- und Ferienhausgebietes Geringe bis mittlere Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Nicht bekannt	
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima (Boden als Lebensraum und Funktionsträger für den Wasserkreislauf, Grundwasser als Lebensgrundlage für Menschen,	Bewertung hinsichtlich der gegenseitigen Beeinflussung und der Auswirkungen für die geplante Nutzung

Umweltbelange Schutzgüter	Beschreibung	Bewertung
	Pflanzen und Tiere, Vegetation als Einfluss für die Kaltluftentstehung	Gering bis mittel

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Sofern die Planungsabsichten nicht umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass die heute betrieblich genutzten Flächen entlang der Uferlinie nach und nach der Sukzession unterliegen. Entsprechend dem extrem trockenen Standort ist zunächst mit einer Sand- und Magerrasenvegetation, im Übergangsbereich zum Wasser mit Verlandungs- und Schilfzonen zu rechnen.

Der angeschüttete Erdwall würde sich ohne den beabsichtigten Rückbau entsprechend der vorhandenen Gehölzvegetation mit Wildrosen und Schlehen weiterentwickeln. Hier ist allerdings anzumerken, dass es eine Auflage aus dem Planfeststellungsbeschluss ist, den Erdwall nach Abschluss der Auskiesung abzutragen.

Die abseits des Ufers liegenden Ackerbauflächen würden voraussichtlich weiterhin ackerbaulich genutzt oder aufgrund der äußerst geringen Ertragsziffern möglicherweise brach fallen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung der Bestandsermittlungen kann eine Aussage getroffen werden, ob und welche Schutzgüter bzw. Umweltbelange voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Mit Umweltauswirkungen ist auf die nachfolgenden Schutzgüter zu rechnen:

- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Landschaftsbild und Erholung (positive Auswirkungen)
- Mensch und Gesundheit

Übersicht:

Umweltbelange Schutzgüter	erheblich	nicht erheblich	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	ja		Versiegelung, Verlust der Sandrasen- und Pioniervegetation. Hinweis: die Sandrasen- und Pioniervegetationen sind ein temporärer Betriebszustand im Rahmen der Kiesabbautätigkeit und entstehen / verschwinden entsprechend dem Fortschritt des Abbaus an anderen Stellen.
Boden Wasser	ja	nein	Erhebliche Auswirkungen im Bereich der versiegelten Flächen, jedoch insgesamt geringer Versiegelungsgrad
Klima Luft		nein	

Umweltbelange Schutzgüter	erheblich	nicht erheblich	Bemerkungen
Landschaftsbild und Erholung	ja		Gestaltung als Wochenendhausgebiet: positive Auswirkung auf "Ortsrandgestaltung" und "Erholungseignung"
Schutzgebiete		nein	
Mensch und Gesundheit	ja		Positive Auswirkungen bzgl. der Erholungseignung (vgl. "Landschaftsbild") Negative Auswirkungen durch Geräusch- und Geruchsimmissionen auf das Plangebiet selbst.
Kultur- und Sachgüter		nein	
Natürliche Ressourcen		nein	
Umweltbezogene Planungen		nein	
Wechselwirkungen		nein	

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens „Kiessandtagebau Löbnitz II“ werden insbesondere in den südlichen Bereichen umfassende Maßnahmen und Flächen für den Natur- und Landschaftsschutz (vielfältig strukturierte Tiefen- und Flachwasserbereiche, Sukzessions- und Pflanzflächen) zur Verfügung gestellt. Nach einer Gegenüberstellung der Biotopwerte von „Ist-Zustand“ und „Endzustand“ der Gesamtmaßnahme wird rechnerisch eine Aufwertung des Bestandes um ca. 30 % und damit ein sicherer Vollausgleich erreicht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aus planerischer Sicht umzusetzen:

- Vermeidung und Minimierung der Versiegelung durch sparsame Erschließungswege im Mischprofil und durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche auf das Höchstmaß der angestrebten Bebauung,
- Festsetzung von max. einem überdachten Stellplatz pro Grundstück,
- Pflanzgebot auf den Grundstücken und Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen als Vegetationsflächen,
- Pflanzgebot entlang der Baugebietsgrenze mit Bäumen und Gehölzen,
- Pflanzgebot mit Einzelbäumen und Rasenansaat im Bereich der Gemeinschaftsflächen,
- Versickerungsfähige Befestigung / Schotterrasen der Gemeinschaftsstellplätze,
- Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken bzw. innerhalb des Geltungsbereiches,
- Einschränkung des Nachtbetriebes von Schwimmbagger und Kieswerk bzw. Lärminderungsmaßnahmen im Erschließungsvertrag.

2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung soll die Folgenutzung des Kiessandtagebaus entsprechend dem bergbaurechtlichen Planfeststellungsverfahren ermöglicht werden. Alternative Standorte für die beabsichtigte Nutzung scheiden aufgrund der besonderen Nutzungsanforderungen aus.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Methodik

Die Methodik der vorliegend dokumentierten Umweltprüfung orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Grundlage des Bebauungsplanverfahrens ist die Berücksichtigung der in den vorangegangenen Planverfahren bereits erfolgten Prüfung der Umweltbelange. Die Bewertung des Bestandes und der Festsetzungen und Maßnahmen in der Bauleitplanung wurde verbal-argumentativ durchgeführt.

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Umweltprüfung.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die Umsetzung der Maßnahmen wird abschnittsweise erfolgen und im Rahmen der Erschließung und des Baugenehmigungsverfahrens überprüft.

Die Umsetzung und Kontrolle wird der Gemeinde nach Abnahme der Erschließungsanlagen dokumentiert.

Da die Gemeinde keine umfassenden Umweltüberwachungs- und -beobachtungssysteme betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das geplante Wochenend- und Ferienhausgebiet befindet sich am süd-östlichen Ortsrand der Gemeinde Löbnitz. Der Bebauungsplan sieht ein "Sondergebiet" mit überbaubaren Flächen, Erschließungsflächen, privaten Grünflächen und Pflanzgebieten vor und ist die planungsrechtliche Grundlage für die bereits im Planfeststellungsbeschluss vorgegebene Folgenutzung des Kiessandtagebaus "Mühlfeld".

Als wesentliche zu erwartende Auswirkung ist im Gebiet Versiegelung bzw. Bebauung zu erwarten sowie der weitgehende Verlust der betriebsbedingt und temporär entstandenen Sand- und Sukzessionsflächen mit einer entsprechenden Flora und Fauna.

Dem stehen positive Auswirkungen hinsichtlich der geplanten Grün- und Vegetationsflächen sowie der Ortsrandgestaltung und der Erholungseignung gegenüber.

Der vorliegende Bebauungsplan ist Teil der Folgenutzung im Rahmen des Kiessandtagebaus Löbnitz II. Im Rahmen dieser Gesamtentwicklung sind umfassende Flächen und Maßnahmen mit ausschließlicher Nachnutzung für Naturschutz und Landschaftspflege vorgesehen, so dass auch über das Gebiet des Bebauungsplanes hinaus eine deutliche Aufwertung zu erwarten ist.

Speyer, den 14.09.2009

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau * Umweltplanung