

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr.8 "Zschernweg Löbnitz"

Textteil I:

Begründung zum vorzeitigen B-Plan

Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenwärtige Situation und Ziel der Planung.....	3
1.1	Bevölkerungsentwicklung und soziale Infrastruktur	4
1.2	Technische Infrastruktur	5
1.3	Wirtschaft und Arbeitsmarkt	5
1.4	Entwicklung der Bergbaufolgelandschaft und Tourismus.....	5
2	Planerische Rahmenbedingungen	6
2.1	Landesentwicklungsplan Sachsen.....	6
2.2	Regionalplan Westsachsen	7
2.3	Flächennutzungsplan	8
2.4	Landschaftsplan	9
2.5	Ländliche Neuordnung	9
2.6	Rechtliche Grundlagen des Umweltschutzes.....	9
3	Beschreibung des Vorhabens mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	10
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	10
3.2	Bedarf an Grund und Boden.....	12
4	Erschließung.....	13
4.1	Äußere und innere Verkehrserschließung	13
4.2	Fuß- und Radwege, Wirtschaftswege.....	14
4.3	Ver- und Entsorgung	14
5	Grünflächen/Landwirtschaftliche Flächen.....	15
6	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	16
6.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.3	Garagen, Carports, überdachte Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)	17
6.4	Überbaubare Flächen.....	17
6.5	Örtliche Bauvorgaben.....	18
7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).....	19
8	Ausgleichsflächen und –maßnahmen.....	19
9	Planungsziel/Fazit	21
10	Verfahrensstand.....	21

1 Gegenwärtige Situation und Ziel der Planung

Die Gemeinde Löbnitz liegt im Norden von Nordsachsen und grenzt an Sachsen-Anhalt. Die Gemeinde umfasst die 4 Ortsteile Löbnitz, Sausedlitz, Reibitz und Roitzschjora.

Der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde ist der Ort Löbnitz. Dort leben 65% der Einwohner (1457 Einwohner, 1.1.2010) der gesamten Gemeinde.

Löbnitz liegt am Rand der Dübener Heide und grenzt im Norden direkt an die landschaftlich reizvolle Muldenaue und im Westen an das zukünftige Naherholungsgebiet „Seelhausener See“. Löbnitz ist der größte Ort der Gemeinde, z.T. schon mit kleinstädtischem Charakter. Der alte Ortskern hat die Struktur eines Gassengruppendorfes¹ mit maßgeblichem Einfluss von 2 Herrensitzen. Der historische Siedlungskern von Löbnitz ist von einer dichten Bebauung gekennzeichnet, die nahezu keine Potenziale für eine Lückenbebauung aufweist. Seit 1997 ist der Bebauungsplan „Am Wolfsgraben“ (AZ 51-2511.2/Reg.-Nr. 03/07/97) genehmigt, dieser wurde jedoch nicht umgesetzt.

In den letzten Jahren erfolgte die Deckung des Wohnbedarfes im Ort durch Verdichtungen und Umnutzungen im Innenbereich. In den anderen Orten der Gemeinde liegt lediglich in Roitzschjora ein bestätigter B-Plan vor. Dieses Baugebiet wird jedoch aufgrund ungünstiger sozialer Strukturen insbesondere von jungen Familien (keine Schule, Kiga) sowie durch fehlende Versorgungseinrichtungen, ungünstige Anbindung an den ÖPNV und die Nähe zum Flugplatz Roitzschjora nicht angenommen.

Baugesuche gibt es zunehmend in Löbnitz, hier ist jedoch eine weitere Verdichtung im Innenbereich nicht mehr gegeben, einzelne potenzielle Wohnbauflächen stehen Dritten nicht zur Verfügung. Der Inhalt des Bebauungsplans „Am Wolfsgraben“ entsprach mit 24 Sozialwohnungen in Mehrfamilienhäusern nicht mehr dem öffentlichem Interesse und dem gegenwärtigen Bedarf. Weiterhin lag der Gemeinde Löbnitz seit mehr als 10 Jahren kein Antrag auf Realisierung des Bebauungsplanes vor. Der Initiator ist nicht mehr an einer Umsetzung interessiert, mitwirkende Firmen sind nicht mehr existent. Entsprechend der demografischen Entwicklung und Prognose sind für die Gemeinde Baugrundstücke mit anderen Anforderungen notwendig. Deshalb wurde durch den Gemeinderat Löbnitz am 24.03.2010 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Am Wolfsgraben“ beschlossen.

Um den gegenwärtigen Bedarf (8 Anmeldungen für ein Baugrundstück im Gebiet Zschernweg liegen gegenwärtig vor) und der zukünftigen Weiterentwicklung von Löbnitz als Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde gerecht zu werden, wurde das Gebiet zwischen Zschernweg und Umgehungsstraße ausgewählt.²

¹ Historische Siedlungsformen in der Region Westsachsen (Regionaler Planungsverband Westsachsen)

² vgl. auch Begründungsschreiben der Gemeinde Löbnitz vom 22.07.2010/ Anlage 1

Die Gemeinde Löbnitz betreibt die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr.8 „Zschernweg Löbnitz“, um eine Siedlungserweiterung am westlichen Ortsrand von Löbnitz unter Einbezug des Einzelanwesens Winter langfristig zu sichern und entsprechend der Nachfrage zu erschließen und umzusetzen.

1.1 Bevölkerungsentwicklung und soziale Infrastruktur

In der Gemeinde Löbnitz leben zur Zeit 2.257 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Löbnitz kann seit 2003 als fast gleichbleibend (-6 Einwohner) bewertet werden. Jedoch ist zu beachten, dass die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde durch einen hohen Anteil von Einwohnern im arbeitsfähigen Alter, davon 44% älter als 45 Jahre³, geprägt ist.

Für eine stabile Bevölkerungsentwicklung ist es wichtig, insbesondere junge Familien in der Gemeinde zu halten bzw. einen Zuzug zu ermöglichen. Die sozialen Voraussetzungen sind insbesondere in Löbnitz gegeben. Schon heute wohnen 65% der Einwohner und damit der Großteil der Bevölkerung der Gemeinde im Ortsteil Löbnitz. Der Ort bietet für Jung und Alt aufgrund seiner guten sozialen Infrastruktur und der Vielzahl an Versorgungseinrichtungen ein gutes Wohnumfeld.

Für die Kleinsten steht ein neu erbautes Kinderhaus mit 100 Plätzen zur Verfügung. In der angrenzenden Grundschule lernen zur Zeit 56 Kinder. Neben einer allgemeinmedizinischen und therapeutischen Einrichtung befindet sich in der Ortschaft auch eine physiotherapeutische Einrichtung, eine Zahnarztpraxis, eine Apotheke sowie ein Alten- und Pflegeheim. Das neu eingerichtete Begegnungshaus bietet Räumlichkeiten für verschiedenen Veranstaltungen und zur privaten Nutzung.

Eine Vielzahl von Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen (3 Gaststätten, 3 Beherbergungseinrichtungen, Konsum, Bäcker, Fleischer, Direktvermarkter, Cafe...) sind in Löbnitz ansässig, ebenso zahlreiche aktive Kultur- und Sportvereine.

Löbnitz ist der derzeitige und zukünftige Siedlungs- und Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde. Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen sollen dafür langfristig die örtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

³ Entwurf Flächennutzungsplan der Gemeinde Löbnitz (Ingenieurbüro Leifels, Stand 9/2008)

300

1.2 Technische Infrastruktur

Die Ortschaft Löbnitz ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur sehr gut erschlossen. Das geplante Baugebiet befindet sich am Zschernweg und damit an einer bereits vorhandenen Haupterschließung mit den Medien Wasser und Strom.

Im Zuge der Erschließung der Wochenendgrundstücke am Mühlfeldsee wird ein Abwasserkanal von der Umgehungsstraße direkt am Zschernweg entlang geführt. Darüber kann das neue B-Plangebiet zukünftig abwassertechnisch mit angeschlossen werden.

1.3 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Die Gemeinde Löbnitz liegt am Rande des mitteldeutschen Industriedreiecks (Leipzig-Halle-Dessau), welches einer der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte in den neuen Bundesländern ist. Dabei profitiert die Region von der Wirtschaftsentwicklung im Leipziger Nordraum (Neue Messe, Postverteilungszentrum, Güterverkehrszentrum, Mitteldeutsches Frischezentrum, Mitteldeutsches Dienstleistungszentrum, BMW-Ansiedlung, Porsche-Ansiedlung), aber insbesondere auch von der Neustrukturierung des alten Chemiestandortes Bitterfeld-Wolfen. Hauptpendlerorte sind Delitzsch, Bitterfeld-Wolfen und Leipzig.

In Löbnitz sind der Kiesabbau in der Kieswerk Löbnitz GmbH+Co.KG und die Baustoffwerke Löbnitz von wirtschaftlicher Bedeutung. Große Flächen südlich von Löbnitz und Roitzschjora sind als Vorbehaltsflächen für die Kiesgewinnung vorgesehen. Dadurch werden an diesem Standort langfristig Arbeitsplätze gesichert. Weiterhin gibt es in der Gemeinde Löbnitz zahlreiche Klein- und Mittelständigen Unternehmen (120 Unternehmen), welche sich überwiegend in Löbnitz konzentrieren und ein für die Region überdurchschnittliches Arbeitsplatzangebot sichern.

Derzeit bedeutende Wirtschaftszweige sind der Dienstleistungssektor, Handwerk, Handel und die Landwirtschaft. In den nächsten Jahren ist eine zunehmende Bedeutung der Gemeinde, insbesondere von Löbnitz als Fremdenverkehrsort, zu erwarten. Begründet wird dies durch die Zunahme des Reittourismus, des Fahrradtourismus, der entstehenden Seenlandschaft (Seelhausener See) in den ehemaligen Tagebaubereichen und der Lage in der Ferienregion Dübener Heide (verbunden durch die landschaftlich hochwertige Mulde).⁴

1.4 Entwicklung der Bergbaufolgelandschaft und Tourismus

Das naturnahe Erholungspotenzial der Tourismusregion Goitzsche mit dem ortsnahen Seelhausener See, die reizvolle Auenlandschaft der Mulde mit reichen Baumbestand sowie die Nähe zu den sich anschließenden Tourismusgebieten Dübener- und Prellheide zeichnen den Ort Löbnitz aus.

⁴ Entwurf Flächennutzungsplan der Gemeinde Löbnitz (Ingenieurbüro Leifels, Stand 9/2008)

Die Ortslage wird vom überregionalen Radwanderweg „Mulderadweg“ tangiert, Rad- und Wanderwege führen von Löbnitz direkt in die sich anschließenden Heidebereiche sowie in das derzeit für Tourismus und Naherholung zu erschließende Gebiet am Seelhausener See/Goitzschensee mit geplanter Badestelle, Hafen, motorisiertem Wassersport, Gastronomie etc.

Ein weiteres touristisches Potenzial ist der überregional bekannte Reitsport und der damit verbundene Reittourismus mit dem Höhepunkt des jährlichen Reitersportfestes. Löbnitz ist direkt an das überregionale Fernreitwegenetz angeschlossen und bietet auch innerhalb der Gemeinde ausgewiesene Reitwege an.

Zukünftig soll der Tourismus in Löbnitz ein weiteres wirtschaftliches Standbein darstellen. Langfristig wird der Bedarf an Ferienwohnungen und Unterkünften steigen.

2 Planerische Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Löbnitz hat sich im Hinblick auf ihre FNP-Planung ein gewisses Grundkonzept erarbeitet, indem sie den Planentwurf bereits zweimal in die Behördenbeteiligung gebracht hat. Da sich der Braunkohleplan in der Fortschreibung befindet und künftige Bebauungspläne im Geltungsbereich des jetzigen Sanierungsrahmenplanes nicht mehr mit diesen in Übereinstimmung zu bringen waren (u.a. durch Ergebnisse der Flut oder Ausweisung der Vogelschutzgebiete) hat die Gemeinde die Fortführung des FNP-Verfahrens vorerst eingestellt. Da das FNP-Verfahren gegenwärtig ruht, wird zur gegenwärtigen Sicherung des Wohnbedarfs und zur langfristigen Weiterentwicklung des Ortsteiles Löbnitz durch die Gemeinde ein vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 BauGB aufgestellt. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung i.S.v. §8 Abs.4 BauGB für das Plangebiet ist in erster Linie dem FNP-Entwurf (Stand 09/08) entnommen.

Demnach stehen die verfolgten städtebaulichen Maßnahmen im vorzeitigen Bebauungsplan der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes entsprechend Entwurf FNP nicht entgegen.

Die vorhabenrelevanten Grundsätze und Ziele der übergeordneten Planungen wurden bei der Planung berücksichtigt.

2.1 Landesentwicklungsplan⁵ Sachsen

Siedlungswesen

- In den Gemeinden soll die bauliche Eigenentwicklung möglich sein.
- Die Nutzung vorhandener Bauflächen soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben. Der Bedarf neuer Bauflächen und Baugebiete ist zu begründen.

⁵ Sächsisches Staatsministerium des Innern. Landesentwicklungsplan Sachsen. Dresden 16.12.2003.

- Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen.
- Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen neue Bauflächen vorrangig in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, die neben der Erschließung über die sonstigen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ganz oder teilweise verfügen. Neue Baugebiete sollen an den ÖPNV sowie an das Rad- und Fußwegenetz angeschlossen werden.

2.2 Regionalplan⁶ Westsachsen

Der Regionalplan konkretisiert den Landesentwicklungsplan weiter. In ihm werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Region Westsachsen weiter vertieft. Ein wichtiger Schwerpunkt ist dabei der Schutz der Umwelt als Lebensgrundlage des Menschen, der Erhalt der für die jeweilige Region besonderen Kulturlandschaft und der dortigen geistig-kulturellen Traditionen.

Der Ort Löbnitz liegt im Übergangsbereich von der Heidelandschaft der Prellheide-Noitzscher Heide zur Auenlandschaft der Mittleren Mulde. Die an den Auenrändern aufgereihten Orte sollen in ihrer Typik erhalten und nicht in die Aue ausgedehnt werden.

Das Gebiet um Löbnitz ist einem großflächig unzerschnittenen störungsarmen Landschaftsraum von >40km² zugeordnet.

Der Ort Löbnitz ist im Regionalplan aufgrund seiner bereits vorhandenen Funktionen und entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten als Versorgungs- und Siedlungskern der Gemeinde vorbehaltlich festgelegt.

Landschaftsbild und Landschaftserleben

- großflächig unzerschnittene störungsarme Räume sollen als regional bedeutsame Ruhegebiete erhalten werden,
- Neuaufbau naturraum- und siedlungstypischer Ortsrandstrukturen.

Arten und Biotopschutz, ökologisches Verbundsystem

- Grünflächen und sonstiges Begleitgrün mit Biotop- und/oder Habitatfunktion innerhalb und im Umfeld von Siedlungen sind zu erhalten,
- im Rahmen der Bauleitplanung soll das ökologische Verbundsystem durch örtliche Biotopvernetzungen ergänzt werden.

⁶ Regionaler Planungsverband Westsachsen. Regionalplan Westsachsen. 07/2008

Schutz abiotischer Ressourcen

- bodenverbrauchende Nutzungen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Minimierung der Flächenneuanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotentials,
- Neuversiegelung nach dem Grundsatz „Ausbau vor Neubau“, „Wiedernutzung bereits versiegelter Brachflächen“
- bei unvermeidbarer Bodenversiegelung Verwirklichung eines geringen Versiegelungsgrades mit wasserdurchlässiger Befestigung, Versickerung von Niederschlagswasser

Siedlungsentwicklung

- die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden,
- bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste Dichte anzustreben,
- auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken,
- im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren und beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden,
- das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und –ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden,

Landschaftsbild/Kulturlandschaftspflege

- Bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben,
- auf eine nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft sowie auf eine angemessene Durchgrünung ist hinzuwirken.

2.3 Flächennutzungsplan

Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Löbnitz⁷ liegt ein Entwurf (Stand 09/2008) vor. Da sich der Braunkohleplan in der Fortschreibung befindet und künftige Bebauungspläne im Geltungsbereich des jetzigen Sanierungsrahmenplanes nicht mehr mit diesen in Übereinstimmung zu bringen waren hat die Gemeinde die Fortführung des FNP-Verfahrens vorerst eingestellt. Das Verfahren ruht gegenwärtig.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Löbnitz stellt die Flächen des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr.8 „Zschernweg Löbnitz“ als „Wohnbauflächen“ bzw. „Mischbauflächen“ dar.

⁷ Entwurf Flächennutzungsplan der Gemeinde Löbnitz (Ingenieurbüro Leifels, Stand 9/2008)

2.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Löbnitz (2/2002) sind die im vorzeitigen Bebauungsplan betroffenen Flächen als Flächen für die Weiterführung der ackerbaulichen Nutzung sowie zur Weiterführung der Grünlandnutzung vorgesehen. Der Landschaftsplan betrachtet den Stand von 2001. Heute betrifft die gesamte Planfläche kein Dauergrünland, sondern Acker und Ansaatgrünland. Innerhalb der thematischen Karten des Landschaftsplanes finden sich nachfolgende Darstellungen:

Boden:	Decklehmsand-Braun und Parabraunerde
Grund- und Oberflächenwasser:	>5m unter Gelände, Grundwasserflurabstand: 4-5m, Grundwasser ist gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe relativ geschützt,
Klima:	Kaltluftentstehungsgebiet
Lebensraumeinheiten:	Der 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.
Schutzgebiete:	Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet.
§26-Biotop:	§26-Biotop sind nicht ausgewiesen.
Landschaftsbild:	Im Plangebiet befinden sich keine Landschaftsbild prägenden Strukturen. Der mehrgeschossige Wohnblock nördlich des geplanten Gebietes wird als dominantes, sich nicht in das Landschaftsbild einfügendes Element bewertet.
Erholung:	Das Gebiet weist keine Sehenswürdigkeiten aber auch keine Störelemente auf. Es besteht eine direkte Anbindung an das Wander- und Radwegenetz. Das zukünftig geplante Naherholungsgebiet am Seelhausener See ist gut erreichbar.

2.5 Ländliche Neuordnung

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt im Flurbereinigungsverfahren Löbnitz. Dieses Verfahren wurde vom Amt für Ländliche Neuordnung, Landratsamt Nordsachsen angeordnet und läuft gegenwärtig noch. Die Teilnehmergeinschaft Löbnitz ist im weiteren Ablauf des Verfahrens mit einzubeziehen.

2.6 Rechtliche Grundlagen des Umweltschutzes

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Dieses bestimmt in § 1a Abs. 3, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des

Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a).

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

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

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich der von der Eingriffsregelung erfassten Schutzgüter eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit auch der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

3 Beschreibung des Vorhabens mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplans Nr.8 „Zschernweg Löbnitz“ umfasst die Flurstücke 86/6, 86/7, 87/5, 87/6, 88/5, 89/4, 89/6, 90/2, 91/1, 91/3, 92/5, 93/2, 94/6, 95/1, 95/4, 109/14 und 109/15 sowie Teilflächen der Flurstücke 116/11, 15/8, 129/4, 131/2 und 153/3 der Flur 5 der Gemarkung Löbnitz. Das B-Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 3,54ha.

Geplant sind 33 Baugrundstücke im WA sowie max. 2 Baugrundstücke im MI mit Grundstücksgrößen von ca. 640 – 900m².

Das Plangebiet stellt einen Lückenschluss in der westlichen Ortslage von Löbnitz zwischen dem Einzelanwesen Winter sowie dem Mehrfamilienwohnhaus an der Bitterfelder Straße dar.



Abb. 1: Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Quelle: Auszug aus RAPIS, www.egov.rpl.sachsen.de

Begrenzt wird das Gebiet im Norden durch die Bitterfelder Straße, im Westen durch die Umgehungsstraße, im Süden durch den Zschernweg und im Osten durch eine Eigenheimsiedlung. Das Einzelanwesen Winter soll in den B-Plan integriert werden.

Westlich schließt sich das zukünftige Naherholungsgebiet Goitzsche mit dem Seelhausener See an. Es besteht eine direkte Wegeverbindung (Fuß-, Radweg) im Anschluss an den Zschernweg.

In Vorbereitung der Erarbeitung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 8 „Zschernweg Löbnitz“ wurde eine Geräuschimmissionsprognose⁸ erstellt. Diese betrachtet den Straßenverkehrslärm auf den angrenzenden Straßen (Umgehungsstraße, Staatsstraße S12), um ggf. notwendige Lärmschutzmaßnahmen in die Planung zu integrieren.

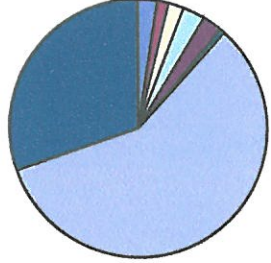
⁸ Geräuschimmissionsprognose– Bebauungsplan „Zschernweg Löbnitz“, Ingenieurbüro Ulbricht GmbH (2009)

3.2 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden beläuft sich auf insgesamt rd. 3,54 ha.

Eine Umsetzung des B-Planes „Zschernweg Löbnitz“ ist mit einem Verbrauch von überwiegend landwirtschaftlicher Nutzfläche (89%) verbunden. Es sind aber auch schon Teilbereiche (Zschernweg, Teile Grundstück Winter) versiegelt (ca. 7%). Die Tabelle zeigt die derzeitige Flächennutzung:

Bestand		m ²	%
Straße (Zschernweg)		902 m ²	2,6
Gebäude (Winter)		497 m ²	1,4
Straßenbegleitgrün		651 m ²	1,8
Gebäude, Hof versiegelt		1039 m ²	2,9
Garten und Grabeland		801 m ²	2,3
Koniferenreihe		42 m ²	0,1
Ackerrandstreifen		154 m ²	0,4
Acker/ Ansaatgrasland		20.555 m ²	58,1
Acker		10.720 m ²	30,3
Gesamtfläche		35.361 m²	100

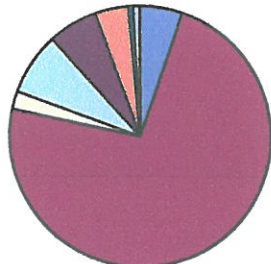


- Straße (Zschernweg)
- Gebäude
- Straßenbegleitgrün
- Gebäude, Hof versiegelt
- Garten und Grabeland
- Koniferenreihe
- Ackerrandstreifen
- Grünland Ansaat
- Acker

Tabelle 1: derzeitige Flächennutzung

Im geplanten Bebauungsgebiet ist folgende Flächennutzung vorgesehen:

Planung		m ²	%
Straßen versiegelt		1.886m ²	5,3
Einzelhaussiedlung, GRZ 0,4		25.779m ²	72,9
Landwirtschaftl. Weg/Einfahrt		834m ²	2,4
Dörfliches Mischgebiet, GRZ 0,6		2.733m ²	7,7
Straßenbegleitgrün		2.123m ²	6,0
Stellplätze Rasenfuge		120m ²	0,3
Einfahrten Pflaster		342m ²	1,0
Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft		1.544m ²	4,4
Gesamtfläche		35.361m²	100



- Straßen versiegelt
- Einzelhaussiedlung, GRZ 0,4
- Landwirtschaftl. Weg/Einfahrt
- Dörfliches Mischgebiet, GRZ
- Straßenbegleitgrün
- geplante Kompensationsfläch
- Stellplätze Rasenfuge
- Einfahrten Pflaster

Tabelle 2: geplante Flächennutzung

Geplant ist, das Gebiet baulich zu erschließen und neu zu ordnen. Das bestehende Wohngrundstück Winter mit Nebengewerbe wird in den B-Plan integriert und als Mischgebiet festgesetzt.

Die maximale Bodenversiegelung errechnet sich aus den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und den geplanten versiegelten Verkehrsflächen. In der Gesamtbilanz wird der Anteil der bisher versiegelten Flächen abgezogen.

Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4	max. überbaubare Fläche	10.312 m ²
Mischgebiet (GRZ 0,6)	max. überbaubare Fläche	1.640 m ²
Verkehrsflächen versiegelt	Straßenverkehrsfläche	1.886 m ²
Gesamtfläche der maximal zulässigen Versiegelung		13.838 m²
abzüglich bisher versiegelter Flächen	Zschernweg	902 m ²
	Gebäude/Hof Winter	1536 m ²
Gesamtfläche Neuversiegelung		11.400 m²

Tabelle 3: versiegelte Flächen

Der Gemeinde gehören 7.160m² von den geplanten 35.361m² (entspricht 20%) des B-Plangebietes.

4 Erschließung

Im Gebiet ist bereits die Haupterschließung der Medien Wasser, Energie, Verkehr gegeben. Der Zschernweg selbst bleibt in seiner örtlichen Lage als Haupterschließungsstraße (Wasser, Energie, Zuwegung) für das neue Wohngebiet erhalten. Dadurch sind die Gesamterschließungskosten für diese Medien vergleichsweise gering.

Die innere Erschließung des Gebietes soll dem Bedarf entsprechend in 3 Bauabschnitten erfolgen:

1. BA: 5 Bauplätze am Zschernweg, 3 Bauplätze an der Bitterfelder Straße
2. BA: westliche Erschließungsstraße mit provisorischem Wendekreis, 11-13 Bauplätze
3. restliche Erschließungsstraße mit 14 Bauplätzen

Der geplante 1. BA betrifft die bereits erschlossenen drei Grundstücke an der Bitterfelder Straße sowie 5 Grundstücke südlich des Zschernweg. Eine Bebauung ist hier kurzfristig und mit geringem Erschließungsaufwand umsetzbar.

4.1 Äußere und innere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen Zschernweg (Ausbau auf 4m Breite) und Bitterfelder Straße.

Zur Vermeidung von Konflikten durch das Baunebengewerbe auf dem Einzelgrundstück Winter ist eine Zufahrt von diesem Grundstück direkt auf die Umgehungsstraße vorgesehen. Der sowieso sehr geringe LKW-Verkehr vom Grundstück Winter (2-4 Fahrten/Tag) wird damit zukünftig nicht durch das Plangebiet geleitet und die Fortführung des nicht störenden Gewerbebetriebes ist im Neubaugebiet gesichert.

Der Zschernweg ist keine Verbindungsstraße zur Umgehungsstraße. Durch die Beibehaltung der Sackgassenlösung am Zschernweg wird möglicher Durchgangsverkehr vom Ort zur Umgehungsstraße vermieden.

Abzweigend vom Zschernweg ist ein innerer Erschließungsweg geplant. Der Straßenraum hat eine Breite von 7m und wird auf einer Breite von 3m als Anliegerweg mit Asphalt ausgebaut, die Befahrung erfolgt im Einbahnverkehr. Das angrenzende Straßenbegleitgrün wird als Schotterrasen mit einseitiger Baumreihe ausgebildet und kann ggf. überfahren werden. Im Straßenraum sind 10 Stellplätze mit Rasenfugenpflaster eingeordnet. Diese sind z.T. wechselseitig angeordnet und im Bereich der 3m breiten Fahrbahn 30 cm in den Asphalt eingerückt, dadurch wird eine zusätzliche Verkehrsberuhigung erreicht. Das Parken ist nur in den gekennzeichneten Flächen erlaubt. Im gesamten Baugebiet wird die Geschwindigkeit auf 30km/h beschränkt (vgl. Aktennotiz/Abstimmung mit der Verkehrsbehörde, 13.04.2010/Anlage 1).

Die Baugrundstücke an der Bitterfelder Straße werden über neue Zufahrten von der Staatsstraße erschlossen, dafür ist rechtzeitig vor Baubeginn die Stellungnahme des Straßenbauamtes Leipzig einzuholen.

4.2 Fuß- und Radwege, Wirtschaftswege

Der Zschernweg dient insbesondere als Rad- und Wanderweg vom Ort Löbnitz zum Seelhausener See/Goitzsche. Diese Funktion wird beibehalten, der Zugang zur Umgehungsstraße bleibt wie bisher nur durch einen Poller für Kraftfahrzeuge gesperrt.

Durch die Bebauung entlang des Zschernwegs ist die Zufahrt zu den südlich gelegenen Ackerflächen nicht mehr gegeben. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird eine neue Zufahrt in Form eines ungebundenen ländlichen Weges zum Erreichen der landwirtschaftlichen Flächen geplant, entsprechend der Bewirtschaftungsstruktur werden auch Feldzufahrten eingeordnet. Der Wegebau erfolgt in Abstimmung mit den Bewirtschaftern/Eigentümern.

In Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung Löbnitz ist das Anlegen eines Gehweges beginnend an der Umgehungsstraße entlang der S 12 (Bitterfelder Straße) bis zum Anschluss an den vorhandenen Gehweg vorgesehen, diese Maßnahme ist zu berücksichtigen, da die Erschließung einiger Baugrundstücke über die Bitterfelder Straße erfolgt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Haupterschließung mit den Medien Wasser und Energie liegt bereits am Zschernweg sowie an der Bitterfelder Straße an.

Zwischen dem Vorhabensträger und der **DERAWA** ist ein Erschließungsvertrag zur Gewährleistung der Wasserversorgung abzuschließen. Die Erschließungskosten werden im Vertrag geregelt. Der Vorhabensträger hat 70% der Herstellungskosten zu tragen. Die Änderung der Dimensionierung der Trinkwasserleitung im Zschernweg erfolgt entsprechend Bedarf.

Die **envia Verteilnetz GmbH** betreibt im Plangebiet Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes. Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen notwendig, sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühstmöglich zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlage der Kabel.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen einzuordnen, bei Anpflanzung von Großgrün sind mindestens 1,5m Abstand zu den Kabeltrassen einzuhalten.

Die südlich der Grundstücke der Eigenheimsiedlung verlaufende Mittelspannungsleitung ist einschließlich Schutzstreifen von insgesamt 2m im Plan dargestellt. Die Mittelspannungsleitung im Bereich der Bitterfelder Straße wird im Zuge der Baumaßnahmen verlegt.

Die innere Erschließung mit Wasser und Energie erfolgt schrittweise entsprechend der geplanten Bauabschnitte.

Der **Abwasserzeckverband „Unteres Leinetal“** plant eine Hauptabwasserleitung von der Ferienhaussiedlung Mühlfeldsee über den Zschernweg zur Umgehungsstraße. Bis zur Fertigstellung dieser Leitung und der Anschlüsse ist für das Plangebiet eine Zwischenlösung vorgesehen.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit **Telekommunikationsinfrastruktur** ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Im Straßenraum sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone (ca. 0,5m) für Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

Für das Plangebiet gilt die Satzung über die öffentliche **Abfallentsorgung** im Landkreis Nordsachsen (Abfallwirtschaftssatzung – AWS), es besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises für hausmüllähnliche Abfälle.

5 Grünflächen/Landwirtschaftliche Flächen

Grünflächen sind beidseitig des Zschernweges (Schotterrassen) und des neuen Anliegerweges geplant. Diese dienen vorwiegend als Sickerfläche für anfallendes Niederschlagswasser und sind mit Landschaftsrassen zu versehen.

Öffentliche Grünflächen zur Erholungsnutzung sind im B-Plangebiet nicht vorgesehen, da aufgrund der großzügigen Grundstücke und der Nähe zum angrenzenden Naherholungsgebiet Seelhausener See/Goitzsche kein Bedarf besteht.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Der Zustand der landwirtschaftlichen Flächen vor Baubeginn und nach Abschluss der Baumaßnahme wird im Beisein von Eigentümer und Bewirtschafter dokumentiert. Eingriffe in landwirtschaftliche Belange sind rechtzeitig mit den Flächenbewirtschaftern abzustimmen.

6 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Löbnitz und grenzt an eine Eigenheimsiedlung mit Einzelhäusern und Gärten an. Das integrierte Grundstück Winter (Einzelanwesen) wird zum großen Teil als Maschinenmuseum sowie für Baunebengewerbe genutzt. Abgeleitet von der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur wird das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) und das Grundstück Winter als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die als WA ausgewiesenen Bereiche dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe, weiterhin Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Schank- und Speisewirtschaften sowie Ausnahmen nach §4 BauNVO sind nicht zulässig.

Das als Mischgebiet (MI) festgesetzte Gebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung des bereits vorhandenen Gewerbebetriebes, der das Wohnen nicht wesentlich stört. Nicht zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr.2, Tankstellen sowie Ausnahmen nach §6 BauNVO.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

In denen als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Flächen wurde die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Damit können maximal 40% der Grundstücksflächen versiegelt werden, Überschreitungen sind nicht zulässig.

Im Mischgebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,6 etwas höher angesetzt. Dies resultiert aus der bisherigen Flächennutzung auf dem Grundstück des Einzelanwesens mit vorhandenen versiegelten Hofflächen, überdachten Flächen und Abstellflächen für Baumaschinen („Maschinenmuseum“). Auch hier ist eine Überschreitung der GRZ nicht zulässig.

Die Geschossigkeit orientiert sich an der vorhandenen angrenzenden Bebauung. Die sich östlich anschließende Eigenheimsiedlung ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss angelegt. Der Wohnblock an der Bitterfelder Straße ist dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet.

Entsprechend dieser Gegebenheiten ist im WA 1 ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen, das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss zulässig. Die Gebäude

auf Grundstücken an der Bitterfelder Straße (WA 2) können maximal 2-geschossig errichtet werden. Im MI ist ein Vollgeschoss zulässig.

Weiterhin wird eine offene Bauweise festgesetzt, es dürfen jedoch Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Firstrichtung vorgegeben. Die Hauptfirstrichtung und damit die Längsseite des Gebäudes ist parallel zu den Richtungspfeilen festgelegt. Im Plangebiet ist O-W oder N-S-Stellung möglich. Ausnahmen können bei Gebäudeteilen, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.

6.3 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Garagen /Carports sind auf den Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Garage/Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 6,00 m einzuhalten, die Tiefe beträgt max. die Tiefe der rückwärtigen Abgrenzung des Baufensters.

Vor der Garage/Carport kann ein nicht überdachter Stellplatz in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden. Zu beachten ist, dass im öffentlichen Straßenraum nur wenige Parkplätze geplant sind. Der überwiegende ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Jedes Grundstück ist durch den Eigentümer über notwendige Zufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn) anzuschließen. Die Zufahrt wird mit einer Breite je Garage/Carport/Stellplatz von 2,5m hergestellt, max. 5m Breite der Zufahrt je Grundstück sind zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert.

6.4 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen nach §23 Abs.1 BauNVO im Plan festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind je Wohngebäude folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Wintergärten, überdachte Sitzplätze und Terrassen sowie vergleichbare Anbauten bis max. 10% der überbaubaren Fläche.
- Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,6m
- Stellplätze mit einer Grundfläche bis zu 25m²
- Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind gemäß §23 Abs.5 BauNVO zugelassen.

Die Abstandsflächen nach §6 SächsBauO sind einzuhalten.

6.5 Örtliche Bauvorgaben

Anlagen der Außenwerbung.

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung.

Einfriedungen

Es sind nur offene (keine Mauern u.ä.) und lebende Einfriedungen zulässig, Zäune höchstens 1,6m über Gelände. Soweit die Grundstücke an den Straßenraum angrenzen, sind lebende Einfriedungen (Hecken u.a.) mind. 0,5m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen, um genügend Wachstumsraum zu schaffen. Diese Freihaltezone ist vom privaten Grundstückseigentümer zu pflegen. Maschen- oder Spanndrähte sind nur zugelassen, wenn sie von einer Hecke eingewachsen werden.

Außenanlagen

Die Gärten sind –soweit sie nicht als Stell- und Verkehrsfläche genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Lagerflächen benutzt werden.

Zufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind so herzustellen, dass Oberflächenwasser unmittelbar versickern kann.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Versickerungsanlagen

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser (Dachwasser, Oberflächenwasser von befestigten Flächen) ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. in unterirdischen Zisternen zur Wiederverwendung zu sammeln. Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sind hydrogeologische Untersuchungen unter Beachtung AB DWA-A 138 durchzuführen.

Der Abstand von Versickerungsanlagen zur Grundstücksgrenze muss mindestens 2m betragen. Gemeinschaftsanlagen für nebeneinander liegende Grundstücke können zugelassen werden. Ein Dauerstau ist zu vermeiden.

Beläge von Stellplätzen, landwirtschaftlicher Weg

Private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Drainpflaster, Kies) herzustellen.

Der landwirtschaftliche Weg zur Sicherung der Zufahrt zu landwirtschaftlichen Flächen ist nicht zu versiegeln. Zulässig sind Rasen („Grünweg“), wassergebundene Befestigungen oder Ökopflaster.

Grüngestaltung

Auf den Grundstücken ist mindestens je 1 Obstbaum als Dreiviertel- oder Hochstamm oder ein einheimischer Großstrauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Das Straßenbegleitgrün im Bereich des Zschernweges und des neuen Anliegerweges ist als Schotterrassen mit Landschaftsrasen bzw. Wiese anzulegen.

Die im Lageplan eingezeichneten Einzelbäume sind vom Eigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Bauarbeiten sind sie nach dem Stand der Technik zu schützen. Abgängige Bäume sind vom Erschließungsträger durch Neupflanzung von einheimischen, standortgerechten Arten zu ersetzen.

8 Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Die gemäß §9 Abs. 1 Nr.20 BauGB festgesetzten Maßnahmen und Flächen dienen dem Ausgleich der mit der Entwicklung der Wohnbauflächen und Straßenflächen verbundenen Eingriffe. Sie werden gemäß §9 Abs. 1a im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf bereitgestellten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie in den Straßenräumen umgesetzt. Pflanzungen in den privaten Gartenbereichen sind reine Gestaltungsmaßnahmen und werden nicht als Ersatzmaßnahmen bilanziert.

Die Eingriffe sowie die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich/Ersatz der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht ausführlich dargestellt. Da Ausgleichsflächen für die Bodenversiegelung nicht zur Verfügung stehen (vgl. Schreiben der Gemeinde vom 12.03.2010/Anlage 1), werden ca. 5% der Fläche des geplanten Baugebietes für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen/Ersatzmaßnahmen (E) bereitgestellt. Die Kompensationsmaßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes und werden in der Planzeichnung festgesetzt.

E 1 Pflanzgebot Einzelbäume

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten im geplanten Straßenraum sind 25 heimische Laubbäume (Spitzahorn, Winterlinde als Hochstamm, mindestens d=16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen parallel zur Straße um bis zu 2m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen vom Eigentümer zu ersetzen.

E 2 Pflanzgebot – Strauchhecke

Auf der im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind 790m² Heckenpflanzungen mit einheimischen Arten (entsprechend Pflanzliste 1) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind in gleicher Anzahl vom Eigentümer zu ersetzen.

E 3 Pflanzgebot – Baum-/Strauchhecke

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind 694m² Heckenpflanzung mit Bäumen und Sträuchern einheimischer Arten (entsprechend Pflanzliste 1) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind in gleicher Anzahl vom Eigentümer zu ersetzen.

E 4 Pflanzgebot – Strauchhecke

Auf der im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind 60m² Heckenpflanzungen mit einheimischen Arten (entsprechend Pflanzliste 1) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind in gleicher Anzahl vom Eigentümer zu ersetzen.

Pflanzbindung

Die vorhandenen Bäume mit Pflanzbindung sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen vom Eigentümer zu ersetzen.

9 Planungsziel/Fazit

In der Gemeinde Löbnitz soll langfristig die bauliche Eigenentwicklung gesichert werden. Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde ist der Ortsteil Löbnitz mit den meisten Einwohnern, einem breiten Angebot an Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sowie mit der besten technischen und sozialen Infrastruktur.

Löbnitz ist im Regionalplan aufgrund seiner bereits vorhandenen Funktionen und entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten als Versorgungs- und Siedlungskern der Gemeinde vorbehaltlich festgelegt. Eine weitere Siedlungsentwicklung, insbesondere bei Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich, soll entsprechend den Planungsvorgaben des Regionalplans auf ausgewählten Standorten in den Siedlungskernen der Gemeinden stattfinden.

Um dem gegenwärtigen und zukünftigen Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden, wurde durch die Gemeinde Löbnitz der Beschluss gefasst, den B-Plan „Am Wolfgraben“ aufgrund nicht mehr aktuellem Planinhalt/ Größe aufzuheben. Die Aufhebung des Satzungsbeschlusses (Beschluss-Nr. 25/2010) erfolgte am 24.03.2010.

Als bedarfsgerechter Ersatz wurde der Beschluss zur Aufstellung des B-Plans „Zschernweg Löbnitz“ gefasst. Der im Aufstellungsverfahren befindliche Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Löbnitz (Stand 14.03.2008) stellt die Flächen am Zschernweg als „Wohnbauflächen“ bzw. „Mischbauflächen“ dar.

Da das Verfahren zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Löbnitz gegenwärtig ruht, soll der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 BauGB aufgestellt werden.

10 Verfahrensstand

Die Gemeinde Löbnitz hat in ihrer Sitzung am 22.02.10 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Zschernweg Löbnitz“ beschlossen (Beschluss Nr. 19/2010).

Durch eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgestimmt und entsprechende Hinweise in den Entwurf eingearbeitet.

Der Gemeinderat hat am 22.04.10 den Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung ab 28.04.2010 im Aushang der Gemeinde Löbnitz wurde der Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes mit Begründung (Text- und Kartenteil) und Umweltbericht in der Zeit vom 10.05.2010 bis einschließlich 14.06.2010 in der Gemeindeverwaltung Löbnitz, Parkstraße 15, 04509 Löbnitz in der Räumlichkeit des Bauamtes öffentlich ausgelegt.

Mit den Schreiben vom 12.05.10 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgefordert, bis zum 14.06.2010 ihre Stellungnahme mit eventuellen Anregungen und

Bedenken zum Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes „Zschernweg Löbnitz“ schriftlich abzugeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan nach § 3 BauGB wurden durch die Bürger keine Einwendungen geltend gemacht. Alle von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Einwände, Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden entsprechend dem vorliegenden Abwägungsprotokoll berücksichtigt. Der Abwägungsbeschluss (Beschluss-Nr. 40/2010) wurde in der Gemeinderatssitzung am 28.06.2010 gefasst.

Anschließend erfolgte die katastermäßige Überprüfung des vorzeitigen Bebauungsplanes sowie in der Gemeinderatssitzung am 30.08.2010 die Beschlussfassung der Satzung.

aufgestellt:

Löbnitz, den 20.08.2010

Pöhlandt



Planungsbüro Dr. Schiemann

Planungsbüro Dr. Chr. Schiemann
Landschafts-, Verkehrs-, Gewässerplanung,
Energieberatung und Regionalentwicklung
Hauptstraße 26, 04509 Löbnitz
Tel. 034208/70089, Fax /70224
www.schiemann-umweltplanung.de

