

planaufstellende  
Kommune:

**Gemeinde Löbnitz**  
**Parkstraße 15**  
**04509 Löbnitz**



Projekt:

**Bebauungsplan Nr. 19**  
**„Wohnen am Zschernegraben“ Löbnitz**

**Begründung zum Vorentwurf**

Erstellt:

**September 2020**

Auftragnehmer:

büro.knoblich   
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. M. Rust  
B. Sc. A. Müller

Projekt-Nr.

20-083

geprüft:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'B. Knoblich', is written over a dotted line.

Dipl.-Ing. B. Knoblich



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>3</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....</b>	<b>4</b>
<b>2 Verfahren .....</b>	<b>4</b>
2.1 Plangrundlage .....	4
2.2 Planungsverfahren .....	5
<b>3 Lage, Abgrenzung.....</b>	<b>5</b>
<b>4 Bestandsaufnahme.....</b>	<b>6</b>
4.1 Beschreibung des Plangebietes .....	6
4.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....	7
4.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht.....	7
<b>5 übergeordnete Planungen.....</b>	<b>8</b>
5.1 Landesentwicklungsplanung.....	8
5.2 Regionalplanung.....	9
5.3 Flächennutzungsplanung.....	9
<b>6 geplante bauliche Nutzung.....</b>	<b>10</b>
6.1 Städtebauliches Konzept .....	10
6.2 Art der baulichen Nutzung .....	10
6.3 Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.4 Höhe baulicher Anlagen .....	11
6.5 Bauweise.....	11
6.6 überbaubare Grundstücksfläche .....	11
<b>7 Erschließung .....</b>	<b>11</b>
7.1 Verkehrserschließung.....	11
7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	12
7.3 Trinkwasserversorgung .....	12
7.4 Löschwasserversorgung.....	12
7.5 Abwasser.....	12
7.6 Niederschlagswasser.....	12
7.7 Stromversorgung .....	13
7.8 Telekommunikation .....	13
7.9 Abfallentsorgung.....	13
<b>8 Immissionen .....</b>	<b>13</b>
<b>9 Flächenbilanz .....</b>	<b>14</b>
<b>10 Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>14</b>
10.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	14
10.2 Artenschutzfachbeitrag .....	16
10.3 Vorschriften auf Grundlage anderer Rechtsgrundlagen .....	17
<b>11 Hinweise .....</b>	<b>18</b>
<b>12 Quellenverzeichnis .....</b>	<b>19</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes .....	5
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet .....	14
Tab. 3:	Gehölzauswahl für Streuobstwiese .....	15
Tab. 4:	Gehölzauswahl für Grundstücks- und Straßenbäume .....	16

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets (Kartenauszug aus RAPIS vom 12.05.2020).....	6
Abb. 2:	Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 19 „Wohnen am Zschernegraben“ Löbnitz (Quelle: GeoSN, dl-de/by-2-0).....	10

## Anhang

Anlage 1:	Umweltbericht gemäß § 2 BauGB mit integriertem Artenschutzfachbeitrag vom 28.09.2020	
-----------	--	--

## **1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis**

Die Gemeinde Löbnitz beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnen am Zschernegraben“ auf einer derzeit brachliegenden Fläche am Scholitzer Weg ein allgemeines Wohngebiet festzulegen. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung mit den dafür notwendigen Nebenanlagen, Stellplätzen und Erschließungsflächen geschaffen werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 2.600 m<sup>2</sup>. Es befindet sich im Südosten des Ortsteils Löbnitz der Gemeinde Löbnitz. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 63/3 der Gemarkung Löbnitz Flur 3. Diese Fläche bildet derzeit ein privates Wiesengrundstück das von nahezu allen Seiten von Zäunen und Gehölzen umfriedet ist. Im Norden grenzt die Straße „Scholitzer Weg“ direkt an das Plangebiet an. Nördlich, westlich und östlich schließen sich Wohngrundstücke an das Plangebiet an. Westlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Wohn- und Gewerbegebiet Scholitzer Weg“ aus dem Jahr 2016.

Mit dem Bebauungsplan wird die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen, die städtebauliche Nachverdichtung und Abrundung im Südosten der Ortslage Löbnitz sowie die Ausnutzung der bereits anliegenden Erschließungsanlagen verfolgt. Vorgesehen ist die Schaffung neuer Bauflächen für bis zu zwei Mehrfamilienhäuser. Somit soll auch die städtebauliche Lücke zwischen dem Bebauungsplangebiet „Wohn- und Gewerbegebiet Scholitzer Weg“ und den Grundstücken Nr. 6 bis 10 am südlichen Ende des Scholitzer Weges geschlossen werden. Das Vorhaben dient zudem der Eigenentwicklung der Ortslage Löbnitz. Der Gemeinde Löbnitz liegen aktuell konkrete Bauanfragen für den Ortsteil Löbnitz vor. Allerdings sind derzeit kaum freie Baugrundstücke im Ortsteil vorhanden. Somit möchte die Gemeinde Löbnitz mit dem Bebauungsplan ihrer Aufgabe zur Bereitstellung von Bauflächenpotenzial entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nachfrage nachkommen.

Zusammengefasst sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit bis zu zwei Mehrfamilienhäusern sowie den dafür notwendigen Nebenanlagen, Stellplätzen und Erschließungsflächen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen

## **2 Verfahren**

### **2.1 Plangrundlage**

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterkartenauszug der Gemeinde Löbnitz, Gemarkung Löbnitz Flur 3 (GeoSN, dl-de/by-2-0, Stand: 03/2020).

## 2.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	gesetzliche Grundlage
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	§ 2 Abs. 1 BauGB
2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
3. frühzeitige Bürgerbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB
4. frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB
5. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch die Gemeinde Löbnitz und ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB
6. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB
7. öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB
8. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB
9. Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB
10. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB
11. Einreichung zur Genehmigung beim Landratsamt Landkreis Nordsachsen	§ 10 Abs. 2 BauGB
12. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und damit Inkrafttreten des Bebauungsplanes	§ 10 Abs. 3 BauGB

## 3 Lage, Abgrenzung

Die Gemeinde Löbnitz befindet sich im Landkreis Nordsachsen an der Grenze zu Sachsen-Anhalt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südlich der Ortslage Löbnitz der Gemeinde Löbnitz am Scholitzer Weg (s. Abb. 1).

Das Plangebiet umfasst auf einer Fläche von etwa 2.600 m<sup>2</sup> das Flurstück 63/3, Gemarkung Löbnitz Flur 3 der Gemeinde Löbnitz.

Der Geltungsbereich begrenzt sich folgendermaßen:

- im Norden: durch das Flurstück 61, Gemarkung Löbnitz (Scholitzer Weg)
- im Osten: durch das Flurstück 63/4, Gemarkung Löbnitz (Wohnbebauung und Privatgärten)

- im Süden: durch das Flurstück 56/96, Gemarkung Löbnitz (Grünland-Splitterfläche, Gemeinde Löbnitz)
- im Westen: durch das Flurstück 64, Gemarkung Löbnitz (mit Gehölzen bestandener Grünstreifen, Gemeinde Löbnitz)

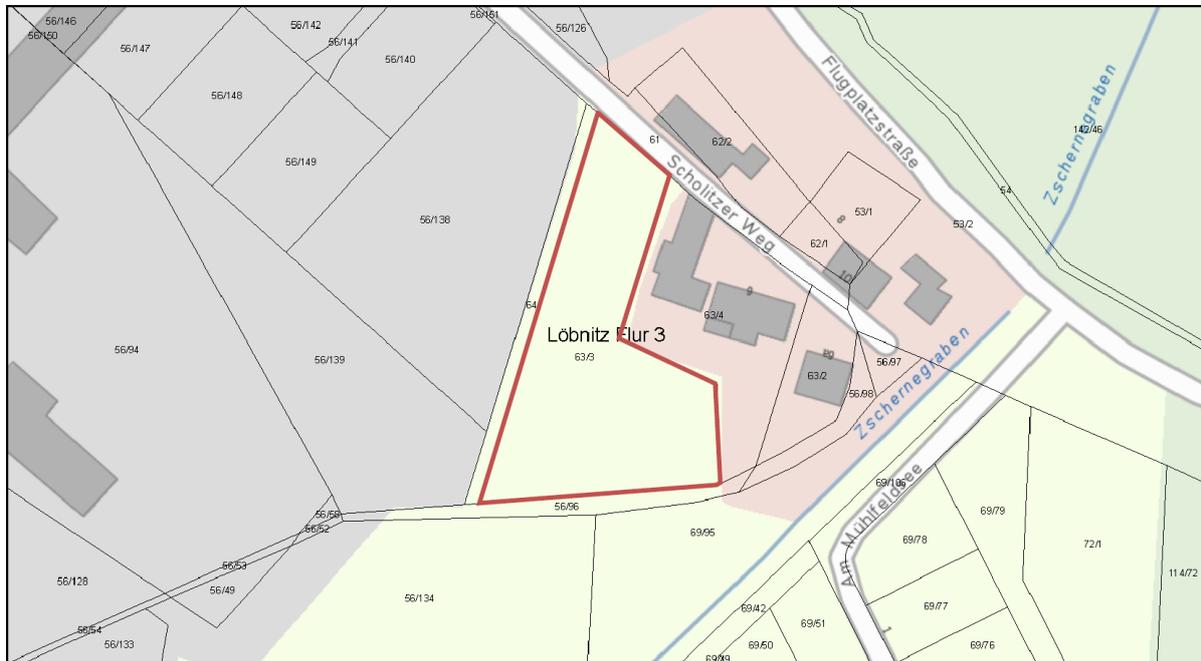


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Kartenauszug aus RAPIS vom 12.05.2020)

## 4 Bestandsaufnahme

### 4.1 Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grünland, das, bis auf die Grenze zum Scholitzer Weg, nahezu vollständig von Zäunen und Gehölzen (Koniferen) umfriedet ist. Diese umfriedete Fläche ist nicht deckungsgleich mit den Grenzen des Flurstücks 63/3 und schließt Teile der Flurstücke 56/96 und 69/95 mit ein. Diese sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Es ist jedoch vorgesehen, sie in die Freiflächengestaltung der geplanten Bebauung mit einzubeziehen.

Die westliche Einfriedung liegt auf dem benachbarten schmalen Flurstück 64, das ebenfalls nicht vom Plangebiet und auch nicht vom westlich daran angrenzenden Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbegebiet Scholitzer Weg“ aus dem Jahr 2016 erfasst ist. Das zum Plangebiet nächstgelegene Wohngrundstück ist bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut. Im angrenzenden Gewerbegebiet an der Delitzscher Straße befinden sich Verkehrs- und Lagerflächen eines Handwerksbetriebes, der sich auf die Produktion von Fenstern spezialisiert hat. Eine Erweiterung der Gewerbeflächen auf den im Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbegebiet Scholitzer Weg“ ausgewiesenen Flächen ist bisher nicht erfolgt.

Entlang des Scholitzer Weges befinden sich nördlich und östlich an das Plangebiet anschließend, sowie östlich des Plangebietes im Übergang zum Wochenend- und Ferienhausgebiet Mühlfeldsee beidseitig des Weges Einfamilienhäuser mit angrenzender Garten-  
nutzung.

Südöstlich des Plangebietes verläuft der Zschernegraben, ein künstlich angelegtes Gewässer II. Ordnung, für dessen Unterhaltung die Gemeinde Löbnitz verantwortlich ist. Derzeit weist es keine Wasserführung auf.

## **4.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes**

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind derzeit keine baulichen Kulturdenkmale in der aktuellen Denkmalliste des Freistaates Sachsen registriert (LFD 2020). Das historische Zentrum der Ortslage von Löbnitz mit Stadtkirche, Gasthaus und Kriegerdenkmal befindet sich etwa 500 m nordwestlich des Plangebietes.

Laut Auskunft des Landratsamts des Landkreises Nordsachsen mit Schreiben vom 11.09.2020 liegt das Flurstück in einem archäologischen Relevanzgebiet (mittelalterliche Siedlungsspuren und steinzeitliche Gräber). Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass sich auf dem Flurstück archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) befinden, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Bei etwaigen Bodeneingriffen (Erschließungsarbeiten und sonstige Erdarbeiten) können archäologische Belange betroffen sein und sich archäologisch begründete Auflagen ergeben.

Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

## **4.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht**

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG; gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Anforderungen aus diesen Instrumenten des Naturschutzrechtes bestehen nicht.

In etwa 50 m Entfernung östlich des Plangebietes entlang der Flugplatzstraße verlaufen die Grenzen des Vogelschutzgebietes „Vereinigte Mulde“ und in ca. 25 m Entfernung östlich befindet sich das Überschwemmungsgebiet „Mulde mit Mühlengraben in Eilenburg“. Nördlich des Ortskerns von Löbnitz liegt das Landschaftsschutzgebiet „Löbnitz Roitzschjora“ in einer Entfernung zum Plangebiet von etwa 600 m. Westlich des Plangebietes befindet sich in etwa 250 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Goitsche“.

Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind, aufgrund der das Plangebiet umgebenden Nutzungen, die ohnehin bereits bestehen, sowie der Lage im Siedlungszusammenhang der Gemeinde auszuschließen. Sowohl in westliche, nördliche und östliche Richtung rahmen Verkehrs- und Siedlungs- und Gewerbeflächen das Plangebiet ein, die somit zwischen dem Plangebiet und den jeweiligen Schutzgebieten liegen.

Strukturen der Schutzgebiete werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen und Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele sind aufgrund der eingebundenen Lage des Plangebietes in die vorhandene Ortslage nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht in einem festgesetzten Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiet.

Schutzgebiete bzw. Objekte mit rechtlichem Schutzstatus sind somit von der Planung nicht betroffen.

## **5 übergeordnete Planungen**

### **5.1 Landesentwicklungsplanung**

Im LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP 2013) wird die Gemeinde Löbnitz dem ländlichen Raum zugeordnet. Gemäß Grundsatz 1.2.2 soll der ländliche Raum unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Hierzu sollen die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner zentralen Orte gefestigt, die Erreichbarkeit der zentralen Orte aus ihren Verflechtungsbereichen gesichert, die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt sowie staatliches, kommunales und privates Handeln stärker miteinander vernetzt werden. Die vorliegende Planung schafft eine attraktive Wohnbaufläche entsprechend der aktuell bestehenden Nachfrage. Durch die Schaffung eines Bauplatzes wird den Nutzern die Möglichkeit gegeben, ihre Wohnvorstellung im ländlichen Raum umzusetzen und damit dem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken.

Die Gemeinde Löbnitz verfügt aufgrund ihrer Lage über eine räumliche Nähe zu den prosperierenden Industrie- und Gewerbegebieten im Leipziger Nordraum, sowie dem Chemiapark Bitterfeld-Wolfen und gesundheitstouristischen Zentren in Bad Düben, Bad Schmiedeberg und zur Gewässerlandschaft Mitteldeutschland. Deshalb besteht auch in der Gemeinde Löbnitz ein zunehmender Bedarf nach attraktiven Wohnbauflächen mit guter Erreichbarkeit der vorhandenen Arbeitsplätze in der Umgebung.

Entsprechend der Begründung zu Grundsatz 2.2.1.1 sollen Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen haben. Dieser Vorgabe wird gefolgt, da es sich bei dem Bebauungsplangebiet um eine an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Löbnitz angrenzende Fläche handelt, die vom Charakter her bereits jetzt einem unbebauten Gartengrundstück entspricht. Das Plangebiet ist von drei Seiten von Wohngrundstücken und Infrastrukturanlagen umgeben. Es wird eine voll erschlossene innerörtliche Fläche in eine städtebauliche Nutzung überführt und es werden keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

Gemäß Ziel 2.2.1.3 sollen neue Baugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen festgesetzt und entsprechend Ziel 2.2.1.4 in städtebaulicher Anbindung an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ausgewiesen werden. Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Löbnitz, dessen historischer Siedlungskern mit Geschäften, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen in lediglich ca. 500 m Entfernung zu Fuß erreichbar ist. Somit wird o.g. Grundsatz entsprochen.

Gemäß Ziel 2.2.1.6 ist eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung zulässig. Mit der Planung wird diesem Ziel entsprochen, da die Planung auf der konkreten Nachfrage nach einer Baufläche im Ort beruht. Dieser möchte die Gemeinde durch Aufstellung des Bebauungsplans entgegenkommen.

Auch dem Ziel 2.2.1.9 des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013, dass eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden ist, wird mit der vorliegenden Planung und der Inanspruchnahme einer bereits baulich stark geprägten Fläche entsprochen. Das Baugebiet grenzt gemäß § 34 BauGB derart an bebauten Flächen an, dass die geplanten baulichen Anlagen nach Errichtung am Bauungszusammenhang teilnehmen werden und somit eine Abrundung der vorhandenen Siedlungsentwicklung erfolgt.

## **5.2 Regionalplanung**

Die Gemeinde Löbnitz ist im REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008) dem ländlichen Raum zugeordnet und besitzt keine zentralörtliche Funktion. Das nächstgelegene Grundzentrum auf sächsischer Seite ist Bad Düben (ca. 15 km), das Mittelzentrum Delitzsch ist ca. 14 km entfernt (via Bundesstraße B183a) und das Oberzentrum Leipzig ca. 35 km (via Bundesstraße B2). Auf sachsen-anhaltinischer Seite ist Bitterfeld-Wolfen das nächste Mittelzentrum (ca. 16 km). Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die nächstgelegene Bushaltestelle „Löbnitz (b. Delitzsch), Mühle“, ca. 300 m westlich des Plangebiets.

Mit Ziel 4.4.1 weist der Regionalplan auf den Bodenschutz hin. Demnach sollen bodenverbrauchende Nutzungen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Mit der vorrangigen Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials wird dem Bodenschutz Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Löbnitz. Bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken (Z 5.1.2). Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden (Z 5.1.3) und 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 (Z 5.1.4). Die geplante bauliche Dichte entspricht den örtlichen Gegebenheiten und die grünordnerischen Maßnahmen dienen der angemessenen Durchgrünung des Wohngebiets.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerkseigentums „Rösa“ (Feldnummer 3252) sowie im Bereich der Grundwasserbeeinflussung durch den ehemaligen Braunkohlentagebau Goitzsche. Gemäß Regionalplan Westsachsen ist für das Plangebiet kein Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für oberflächennahe Rohstoffe ausgewiesen. Konkrete Planungen für den tatsächlichen Abbau und einer damit einhergehenden Flächeninanspruchnahme liegen nicht vor.

Derzeit befindet sich der Regionalplan in der Gesamtfortschreibung. Aus dem Entwurf zum REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2017) mit Stand vom 02.06.2020 sind keine wesentlichen Änderungen erkennbar, welche dem Vorhaben zur Bauungsplanänderung entgegenstehen würden.

## **5.3 Flächennutzungsplanung**

Für die Gemeinde Löbnitz existiert kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Aufgrund der fehlenden Flächennutzungsplanung bedarf der vorliegende Bauungsplan der Genehmigung durch das Landratsamt des Landkreises Nordsachsen.



### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von GRZ und Geschossigkeit hinreichend geregelt.

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ orientiert sich am maximal zulässigen Wert für allgemeine Wohngebiete und entspricht der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauungsdichte und den Festsetzungen für das WA im nördlich liegenden Bebauungsplangebiet „Wohn- und Gewerbegebiet Scholitzer Weg“.

Somit kann gewährleistet werden, dass ein Wohngebiet entsteht, welches sich städtebaulich in das Ortsbild einfügt. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

### **6.4 Höhe baulicher Anlagen**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten die landesrechtlichen Vorschriften für die Definition von Vollgeschossen gemäß SächsBO. Damit sind unerwünschte Höhenentwicklungen ausgeschlossen. Die Festsetzung einer Mindestzahl ist entbehrlich.

### **6.5 Bauweise**

Für die Gemeinde Löbnitz existiert keine Ortsbildsatzung. Die geplanten Gebäude sollen sich in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Für das allgemeine Wohngebiet wird als Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **6.6 überbaubare Grundstücksfläche**

Für das allgemeine Wohngebiet werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO Baugrenzen festgesetzt. Diese verlaufen zu den angrenzenden Flurstücken in einem Abstand von 3 m entsprechend § 6 Abs. 5 SächsBO.

Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen um bis zu 0,5 m ist zulässig.

## **7 Erschließung**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird straßenseitig über den Scholitzer Weg erschlossen. Ca. 750 m nördlich verläuft die Staatsstraße S12 in Ost-West-Richtung durch den Siedlungskern von Löbnitz. Über diese Straße erreicht man in östlicher Richtung die Bundesstraße B2 und das

Grundzentrum Bad Düben (ca. 9 km) und in westlicher Richtung die B183 und Bitterfeld-Wolfen (ca. 15 km). Über die Kreisstraße K7449 erreicht man in südlicher Richtung die B183a und das Mittelzentrum Delitzsch (ca. 14 km). Das nächstgelegene Oberzentrum Leipzig ist ca. 35 km entfernt. Die Autobahn A14 (AS Leipzig-Mitte) befindet sich in ca. 25 km Entfernung.

## **7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Gemäß Planeinschrieb wird angrenzend an den Scholitzer Weg eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Anlieger und Leitungsträger festgesetzt. Innerhalb der mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche ist ein ständiger Zugang durch die Berechtigten zu gewährleisten.

Diese Fläche ist so zu befestigen, dass sie unter Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche Scholitzer Weg als Wendeanlage für 3-achsige Lkw und Fahrzeuge bis 10 m Länge dienen kann. Mit einem Gesamtdurchmesser von 11,50 m entsteht am Ende des Scholitzer Weges eine sichere Wendemöglichkeit für Fahrzeuge der Müllabfuhr und größere Lieferwagen.

## **7.3 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das Leitungsnetz des zuständigen Wasserversorgers. Zuständiger Wasserversorger ist der DERAWA Zweckverband Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung (DERAWA).

## **7.4 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes ist Aufgabe der Gemeinde Löbnitz. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Der DERAWA stellt Trinkwasser für Löschzwecke als Grundschutz entsprechend seiner Möglichkeiten zur Verfügung. Der Grundschutz wird über Hydranten in der öffentlichen Verkehrsfläche „Scholitzer Weg“ bereitgestellt.

## **7.5 Abwasser**

Für die Beseitigung des Abwassers ist der Abwasserzweckverband (AZV) Unteres Leinetal, vertreten durch die OEWA Wasser und Abwasser GmbH, zuständig. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Bereich Scholitzer Weg per Unterdruckentwässerung im Trennsystem. Daher ist auf eine strikte Trennung der Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung zu achten.

## **7.6 Niederschlagswasser**

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern, sollte dies nicht möglich sein, ist das Niederschlagswassers durch

Erweiterung/Anschluss an das bereits vorhandene öffentliche Entsorgungsnetz zu entwässern.

Für die Klärung der Niederschlagswasserentsorgung wird ein Bodengutachten in Auftrag gegeben, das zur Offenlage des Entwurfs vorliegen wird.

## **7.7 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Entlang des Scholitzer Wegs verläuft eine Niederspannungsfreileitung. Die Erschließung ist somit als gesichert anzusehen.

## **7.8 Telekommunikation**

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsnetzes. Entlang des Scholitzer Wegs verläuft eine erdverlegte Kabeltrasse.

## **7.9 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Nordsachsen und erfolgt durch die Abfall- und Servicegesellschaft des Landkreises Nordsachsen mbH. Es besteht eine Anschlusspflicht. Die Entsorgung erfolgt nur auf öffentlichen Straßen und Wegen. Hierbei ist die Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ (DGUV Vorschrift 44) zu berücksichtigen (§ 16 Müllbehälterplätze; Ausschluss Rückwärtsfahren). Da das Plangebiet an den Scholitzer Weg angeschlossen ist, kann die Entsorgung über diese öffentliche Verkehrsfläche als gesichert betrachtet werden.

An der Zufahrt des Grundstücks soll eine Wendestelle für dreiachsige Lkw errichtet werden. Daran angrenzend soll eine Müllsammelstelle angelegt werden, wo die Abfallbehälter der Anwohner dauerhaft bzw. am Tag der Entleerung bereitgestellt werden.

## **8 Immissionen**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 14 „Wohn- und Gewerbegebiet Scholitzer Weg“ wurde eine SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE (2016) für den Gewerbelärm erarbeitet und auf deren Grundlage für die gewerbliche Nutzung Emissionskontingente festgelegt.

Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen wurde im o.g. Bebauungsplan in Anwendung von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Anlagen und betriebliche Einrichtungen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen (insbesondere Rauch, Ruß, Staub, Gas, Dämpfe oder Geruchsstoffe), die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, für die Nachbarschaft Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen herbeizuführen (schädliche Umwelteinwirkungen i.S. vom § 3 Abs. 1 BImSchG) sind nicht zulässig. Vergnügungsstätten, Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen entsprechen nicht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und sind daher ebenfalls ausgeschlossen worden. Einzelhandelsbetriebe sind auch hier nicht zulässig. Davon unberührt ist die Zulässigkeit einer Verkaufstätigkeit im sachlichen und

räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet sich ansiedelnden Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb.

Aufgrund dieser Festsetzungen, die für das, an das Wohngebiet angrenzende Gewerbegebiet, getroffen wurden, ist auch das neue, benachbarte Wohngebiet nicht von schädlichen Einwirkungen durch Gewerbebetriebe betroffen.

## 9 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzungen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil am Gesamtgebiet (%)
<b>allgemeines Wohngebiet</b> , davon	<b>2.603</b>	<b>100</b>
bebaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	1.041	40
nicht bebaubare Grundstücksfläche	1.562	60
<b>Summe</b>	<b>2.603</b>	<b>100</b>

## 10 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind (s. Anlage 2 der Begründung). In § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

### 10.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nachzuweisen. Das kann durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan geschehen, wie nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bst. a BauGB) und/oder als Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bst. b BauGB). Die Festsetzungen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs vorgenommen werden. Außerdem können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

Die Maßnahmen zur Kompensation haben zum Ziel, den negativen Einfluss der zu erwartenden Baumaßnahmen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie die Lebensräume von Flora und Fauna so gering wie möglich zu halten. Sie werden durch den Umweltbericht vorgeschlagen und durch Übernahme als Festsetzung im Bebauungsplan rechtswirksam.

Für den Kompensationsbedarf durch Versiegelung wurden vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen geprüft, welche jedoch von der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung gestellt werden können. Es sind demnach zunächst Kompensationsmaßnahmen aufgeführt, die innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden können. Im Zuge der Erstellung des Entwurfes zum B-Plan werden noch weitere Maßnahmen erarbeitet um die Eingriffe vollständig zu kompensieren.

Im Umweltbericht werden folgende drei konkrete Ausgleichsmaßnahmen zur Anlage einer Streuobstwiese im Plangebiet (M1), zur Entwicklung einer Baumreihe im Plangebiet (M2), und zur Gestaltung von Abstandsflächen und Privatgärten (M3) vorgeschlagen, welche als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

#### M1: Streuobstwiese

Anlage einer Streuobstwiese aus mind. 10 einheimischen Obstgehölzen entsprechend den Empfehlungen aus LBV (2020) und NABU (2017) mit einem Anteil von 60 bis 80 Prozent Apfel, ergänzt um wahlweise Birnen-, Pflaumen-, Kirsch- und Wildobstsorten (vgl. Tab. 3).

Die Bäume sind mit einer Qualität als Hochstamm 3xv, mDb, StU 14-16 cm sowie mit einem Pflanzabstand von etwa 15 m auf der Fläche verteilt anzulegen. Pro Baum wird für die ersten fünf Jahre mindestens ein Anbindepfahl benötigt, dessen Länge sich nach der Höhe der Bäume richtet. Der Pfahl sollte knapp unterhalb des Kronenansatzes enden und auf der Seite der vorherrschenden Windrichtung (hier West) eingesetzt werden. Die Grubenabmessung sollte doppelt so groß sein wie der Wurzelballen. Die Veredlungsstelle sollte etwa 10 cm über dem Boden liegen. Die Gehölze sind ggf. mit einem Wildverbisschutz zu sichern. Zum Schutz vor Wühlmäusen kann auch ein Wühlmauskorb angebracht werden.

Zwischen den gepflanzten Bäumen soll eine Begrünung mit Gräsern als artenreiche Blühwiese erfolgen. Zu empfehlen ist eine 50/50 Blühmischung aus Gräsern und Blumen. Die Wiese sollte zweimal jährlich (2. Junihälfte, Ende August) gemäht werden. Das Mahdgut ist direkt zu beräumen.

Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege und eine zweijährige Entwicklungspflege für die Streuobstwiese vorzusehen.

Tab. 3: Gehölzauswahl für Streuobstwiese

Obst	Sorte
Apfel (alte Sorte)	Pfaffenhofener Schmelzling
Apfel	Klarapfel
Apfel (lokale Sorte)	Regine
Apfel	Roter Boskoop
Apfel	Blenheim
Birne	Pastorenbirne
Birne	Frühe von Trevoux

Obst	Sorte
Kirsche	Große Prinzessin
Kirsche	Hedelfinger
Pflaume	Ontariopflaume
Pflaume	Althans Reneklode
Wildobst	Elsbeere

**M2: Entwicklung einer Baumreihe im Plangebiet**

Innerhalb des Plangebietes ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine Baumreihe mit mindestens 25 Gehölzen zu pflanzen. Dabei sind kleinkronige, hochstämmige Laubbäume mit StU 14-16 cm zu wählen. Geeignete Arten sind Tab. 4 zu entnehmen. Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege und eine zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen.

Tab. 4: Gehölzauswahl für Grundstücks- und Straßenbäume

deutscher Name	botanischer Name
Kegelförmiger Spitzahorn	<i>Acer platanoides Cleveland</i>
Säulen-Hainbuche	<i>Carpinus betulus Fastigiata</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Echter Rotdorn	<i>Crataegus laevigata 'Pauls's Scarlet'</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

**M3: Gestaltung von Abstandsflächen und Privatgärten**

Alle übrigen nicht bebaubaren Flächen sind durch Rasen, Staudenbeete oder Boden-deckende Stauden zu begrünen. Auf flächige vegetationslose Stein,- Schotter- und Kies-beete ist zu verzichten.

Die §§ 9 und 10 Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) sind entsprechend zu beachten. Demnach ist bei Gehölzpflanzungen ein Grenzabstand zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,5 m einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 m hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 m.

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Kompensationsmaßnahmen durch das Anlegen einer Streuobstwiese, die Entwicklung einer Baumreihe und die Gestaltung von Abstandsflächen und Privatgärten reichen nicht aus, um den durch die maximal zulässige Versiegelung durch Wohnbebauung mit Nebenanlagen verursachten Eingriff vollständig auszugleichen. Es verbleibt ein Defizit von 19.240 Werteinheiten, für welches im Zuge der Erstellung des Entwurfes eine Kompensationsmaßnahme nachgereicht wird.

**10.2 Artenschutzfachbeitrag**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde auch ein integrierter Artenschutzfachbeitrag (AFB) erstellt. In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei

Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Der Artenschutzfachbeitrag kommt zum Ergebnis, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betroffenheit von besonders oder streng geschützten Arten durch das Vorhaben zu erwarten ist.

### **10.3 Vorschriften auf Grundlage anderer Rechtsgrundlagen**

#### V1: Vermeidung von Schallemissionen

Im Fall von Baumaßnahmen im Plangebiet, z.B. der Errichtung von Gebäuden, ist aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung auf eine möglichst lärmemissionsarme Bauweise zu achten. Zudem ist während der Bauarbeiten die Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen zu beachten (Vorgabe der zulässigen Lärmimmissionswerte entsprechend der vorhandenen Gebietsnutzung, Festlegung des Nachtzeitraumes von 20.00 bis 7.00 Uhr).

Es sind schallgedämpfte Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV entsprechen (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung). Dabei sind insbesondere die Einsatzzeiten der Geräte und Maschinen des Anhangs der Verordnung zu beachten.

#### V2: Schutz des Grundwassers

Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen können, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern.

#### V3: Schutz des Bodens

Die zu erwartende Flächenneuversiegelung ist generell auf ein Minimum zu reduzieren. Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Verdichtung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten. Sollte eine Verwendung nicht möglich sein, so ist der Boden gemäß den Grundpflichten nach Kreislaufwirtschaftsgesetz einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18 300 „Erdarbeiten“ sowie DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen, wie Auslegung von Folienböden und Abdeckung mit Folien, zu treffen.

Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Ausgehobener Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Entsprechend ist die DIN 19 731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

#### V4: Vermeidung von unnötiger Versiegelung

Zum Schutz der Bodenfunktionen sind unnötige Versiegelungen zu vermeiden. Zur Oberflächenbefestigung von Straßen-, Wegen und Stellplätzen sind versickerungsfähige Beläge/Materialien zu verwenden.

#### V5: Schutz vorhandener Vegetationsbestände

Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Vegetationsbestände so zu schützen, dass eine Beschädigung ausgeschlossen werden kann. Eine mögliche Gefährdung der Vegetation muss durch entsprechende Schutzmaßnahmen auf ein Mindestmaß herabgesetzt werden. Hierzu ist die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ unbedingt zu beachten.

#### V6: Schutz von Kultur- und Sachgütern

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzgebiet (mittelalterliche Siedlungsspuren und steinzeitliche Gräber). Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass sich auf dem Flurstück archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) befinden, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Bei etwaigen Bodeneingriffen (Erschließungsarbeiten und sonstige Erdarbeiten) können archäologische Belange betroffen sein und sich archäologisch begründete Auflagen ergeben.

Sollten bei Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese entsprechend § 20 SächsDSchG durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Bauarbeiten bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde einzustellen.

#### V7: Bauzeitenregelung

Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen von sich in der Umgebung befindenden schutzbedürftigen Wohnungen und geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z.B. Fledermausarten u.a.) auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr zu begrenzen.

## **11 Hinweise**

#### Baugrundgutachten

Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Die Hinweise, welche sich aus der Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergeben, werden nachträglich ergänzt.

Büro Knoblich

Zscheplin, den 28.09.2020

## 12 Quellenverzeichnis

### Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

**BAUGB (2020):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

**BAUNVO (2017):** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**BBodSCHG (2017):** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

**BBodSCHV (2020):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

**BImSCHG (2020):** Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

**BNatSCHG (2020):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.

**DGUV VORSCHRIFT 44 (1997):** Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ vom Januar 1979 geändert durch folgende Nachträge: 1. Nachtrag – Fassung Januar 1993; 2. Nachtrag – Fassung Januar 1997.

**PLANZV (2017):** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes – Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**ROG (2020):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

**SächsBO (2018):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.

**SächsDSCHG (2019):** Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert worden ist.

**SächsKRWBodSCHG (2019):** Gesetz über die Kreislaufwirtschaft und den Bodenschutz im Freistaat Sachsen (Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz) erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Sächsischen Abfall- und Bodenschutzrechtes Vom 22. Februar 2019.

**SÄCHSLPLG (2018):** Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706).

**SÄCHSNATSCHG (2018):** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist.

**SÄCHSNRG (2008):** Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 11. November 1997 (SächsGVBl. S. 582), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2008 (SächsGVBl. S. 940) geändert worden ist.

**UVPG (2020):** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

**VwVSÄCHSBO (2019):** Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. S 59, SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 27. November 2019 (SächsABl. SDr. S. S 339).

**WHG (2020):** Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

## Planungen

**LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013):** Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

**REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23. Mai 2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30. Juni 2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25. Juli 2008. Regionaler Planungsverband Westsachsen, Leipzig.

**REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2017):** Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG i.V.m. § 6 Abs. 2 SächsLPIG, Stand: 18.05.2020.

## Untersuchungen

**SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE (2016):** Bebauungsplan der Gemeinde Löbnitz, „Wohn- und Gewerbegebiet Scholitzer Weg“, Schallimmissionsprognose Gewerbelärm, GAF mbH, Zwickau.

## Internetseiten

**LFD (2020):** Denkmalkarte Sachsen des Landesamts für Denkmalpflege Sachsen. Im Internet unter: <https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de>, letzter Aufruf am 12.05.2020.

**RAPIS (2020):** Raumplanungsinformationssystem Sachsen [05/2020], Geobasisdaten:  
Staatsbetrieb Geobasisdaten und Vermessung Sachsen (GeoSN). Im Internet unter  
<https://rapis.sachsen.de>, letzter Aufruf am 12.05.2020.

**STAATSBETRIEB GEOBASISINFORMATION UND VERMESSUNG SACHSEN (GEOSN):** dl-de/by-2-0,  
Digitales Orthofoto RGB (07.07.2018), letzter Aufruf am 02.06.2020.

## **ANLAGE 1**

Umweltbericht gemäß § 2 BauGB  
mit integriertem Artenschutzfachbeitrag  
vom 28.09.2020