**GEMEINDE LÖBNITZ**

**Bebauungsplan UND Örtliche Bauvorschriften Nr. 7**

**"WOCHENEND- und FERIEnhausgebiet Mühlfeldsee" 1. Änderung und Erweiterung**

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

**Stand:**

**Fassung** **zur** **frühzeitigen** **Beteiligung** **vom** **01.****12.****2021**

**Gemeinde Löbnitz KLAUS NACHTRIEB**

Städtebau . Umweltplanung

[Teil A Städtebauliche Begründung 3](#_Toc89332619)

[1 Erfordernis der Planaufstellung 3](#_Toc89332620)

[1.1 Geltungsbereich 3](#_Toc89332621)

[1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 5](#_Toc89332622)

[1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele 5](#_Toc89332623)

[1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse 5](#_Toc89332624)

[2 Einordnung in bestehende Planungen 6](#_Toc89332625)

[2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 6](#_Toc89332626)

[2.2 Regionalplan Leipzig-Westsachsen 6](#_Toc89332627)

[2.3 Flächennutzungsplan 8](#_Toc89332628)

[2.4 Landschaftsplan 8](#_Toc89332629)

[3 Planungskonzeption/Festsetzungen 9](#_Toc89332630)

[3.1 Städtebauliches Konzept 9](#_Toc89332631)

[3.2 Art der baulichen Nutzung 9](#_Toc89332632)

[3.3 Maß der baulichen Nutzung 9](#_Toc89332633)

[3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 10](#_Toc89332634)

[3.5 Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten 10](#_Toc89332635)

[3.6 Grünordnung 12](#_Toc89332636)

[3.7 Örtliche Bauvorschriften 12](#_Toc89332637)

[3.8 Immissionen 12](#_Toc89332638)

[3.9 Übersicht der geplanten Änderungen 13](#_Toc89332639)

[4 Planverwirklichung 14](#_Toc89332640)

[4.1 Bodenordnung 14](#_Toc89332641)

[4.2 Flächenbilanz 14](#_Toc89332642)

[5 Verfahren und Abwägung 14](#_Toc89332643)

[5.1 Aufstellungsbeschluss 14](#_Toc89332644)

[6 Gutachten 15](#_Toc89332645)

[Teil B Umweltbericht 15](#_Toc89332646)

[1 Einleitung 15](#_Toc89332647)

# Teil A Städtebauliche Begründung

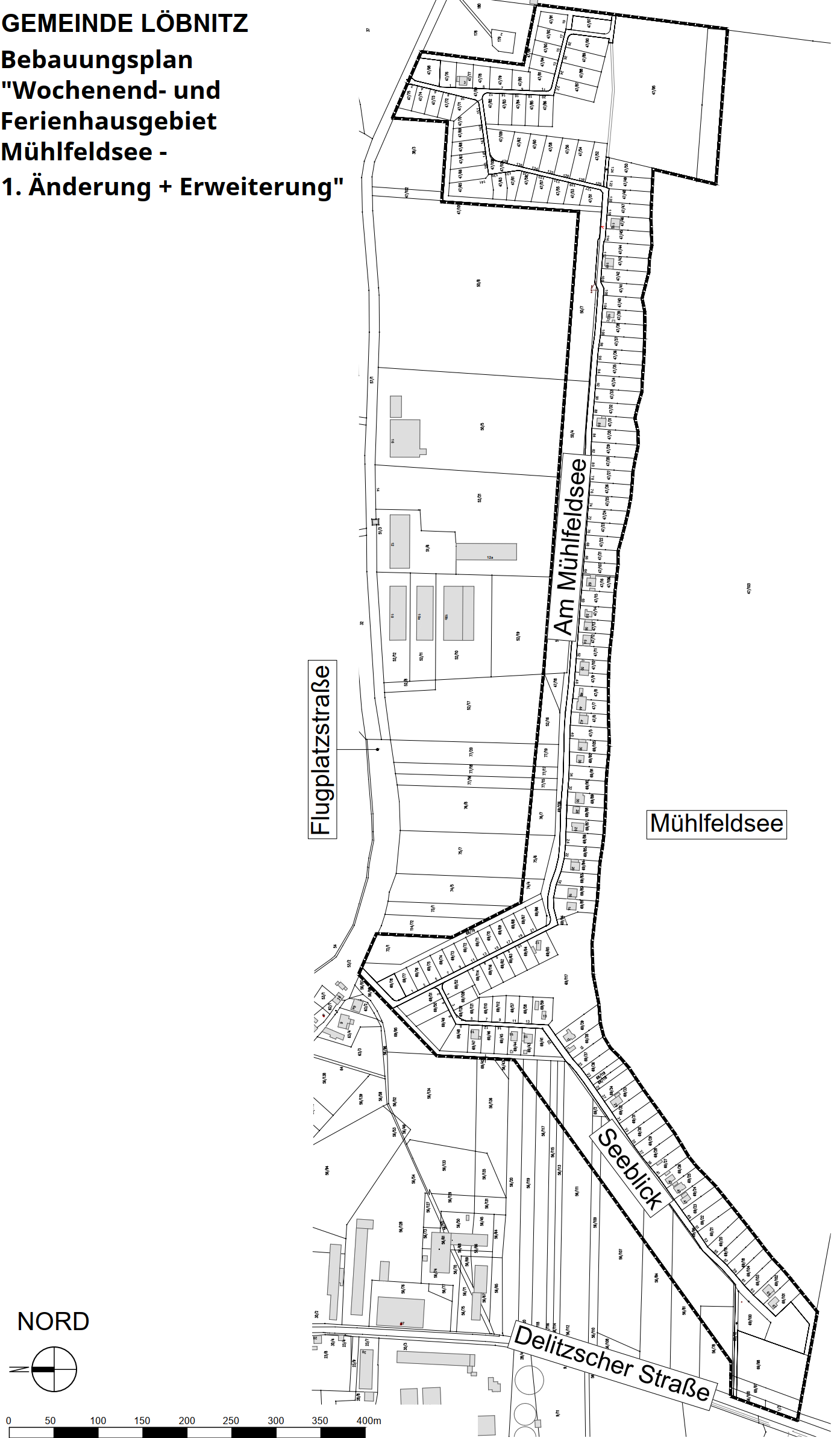
## 1 Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen und westlichen Uferstreifen des Kiesabbaufeldes "Mühlfeld" sowie 2 Verbindungsbereiche zur Flugplatzstraße und einen Verbindungsbereich für Fußgänger und Radfahrer zur Delitzscher Straße. Von dem Bebauungsplan Nr. 7 "Wochenend- und Ferienhausgebiet Mühlfeldsee", in Kraft getreten am 18.06.2010, wurden die Flächen mit Ausnahme der Wasserfläche des Mühlfeldsees übernommen. Die Geltungsbereichsgrenze zur Wasserfläche erfolgt nun entlang der südlichen bzw. südöstlichen Grenze der zwischenzeitlich gebildeten Grundstücke. Ergänzt wird der Geltungsbereich durch jeweils einen grundstückstiefen Streifen entlang der Straße Am Müllfeldsee und der Straße Seeblick.

Zusätzlich wird im Bereich der westlichen Zufahrt zur Flugplatzstraße eine Grundstücksfläche für mögliche Artenschutz-/Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die Abgrenzung und die betroffenen Flurstücke sind der nachfolgenden Darstellung  zu entnehmen.



*Abgrenzungsplan ohne Maßstab*

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 20,4 ha, davon entfallen ca. 16 ha auf den Bereich des bisherigen Bebauungsplans und ca. 4,4 ha auf die genannten Erweiterungsflächen.

### 1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Grundlage für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 7, "Wochenend- und Ferienhausgebiet Mühlfeldsee" war die bergbaurechtliche Regelung zum "Kiessandtagebau Löbnitz II". Bereits in der Ergänzung zum Rahmenbetriebsplan aus dem Jahr 2002 waren Flächen für die "Umwidmung des Nordufers des Mühlfeldsees in eine Wochenendhaussiedlung" mit ca. 24 ha Gesamtfläche dargestellt. In der Folge wurde die Fläche deutlich reduziert, blieb aber als Folgenutzung mit der Verpflichtung einer zeitnahen Umsetzung Gegenstand der Rahmenbetriebspläne und des Planfeststellungsverfahrens.

Nach Vorliegen des Abschlussbetriebsplans "Natur Mühlfeldsee" vom 09.09.2009 wurden die Flächen des Bebauungsplans aus der Bergaufsicht entlassen.

Bei der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

* Im Bereich des bisherigen Geltungsbereichs soll das vorhandene Baurecht aktualisiert und angepasst werden. Hier soll der bisherigen Entwicklung in gewissem Maße Rechnung getragen werden. Insbesondere die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen, Terrassen, Pergolen und Wintergärten sollen angepasst werden.
* Mit den Erweiterungsflächen nördlich der Straße Am Mühlfeldsee und westlich der Straße Seeblick soll der hohen Nachfrage nach Wochenendhausgrundstücken Rechnung getragen werden und die bereits vorhandene Erschließung genutzt werden.

### 1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den § § 1 Abs. 5 und 6 sowie 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

* die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (hier insbesondere Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten)
* die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
* die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### 1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs wurden nach Durchführung der im Abschlussbetriebsplan vorgesehenen Maßnahmen aus dem Bergrecht entlassen (*Abschlussbericht* *des* *sächsischen* *Oberbergamts* *vom* *13.04.2017).*

Die Grundstücksflächen der geplanten Erweiterung (Grundstücksflächen nördlich der Straße Am Mühlfeldsee und westlich der Straße Seeblick sowie eine Grünfläche im Bereich der westlichen Zufahrt von der Flugplatzstraße) sind im Eigentum der Kieswerke Löbnitz GmbH und Co. KG.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

## 2 Einordnung in bestehende Planungen

### 2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Die sächsische Staatsregierung hat am 12.07.2013 den Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) als Rechtsverordnung beschlossen. Der Landesentwicklungsplan ist das landesplanerische Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen und seiner Teilräume. Er enthält die Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung und stellt unter Einbeziehung der raumbedeutsamen Fachplanungen eine flexible, zukunftsfähige und auf langfristige Planungssicherheit gerichtete, raumordnerische Gesamtkonzeption für das Land dar. Er soll im Zusammenspiel mit den Regionalplänen frühzeitig Raumnutzungsansprüche regeln und zum Konsens bringen, Planungssicherheit schaffen und Planungen beschleunigen.[[1]](#footnote-2)

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

G.2.3.3.5: Ferienhaus- und Ferienwohnungsanlagen sollen naturverträglich geplant und in Größe, Kapazität und Qualität auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur abgestimmt und möglichst an bebaute Ortslagen angeboten werden.

G.2.3.3.6: Durch die Träger der Regionalplanung soll die Flächensicherung für die Errichtung größerer Ferienhausgebiete mit überregionaler Bedeutung unterstützt werden. Dazu sollen bei Bedarf Schwerpunktbereiche für Siedlungsentwicklung als "Vorsorgestandort Tourismus" festgelegt werden.

G.2.3.3.7: Urlaub im ländlichen Raum, naturverträgliche Erholungsnutzungen, Wasser- und Aktivtourismus sollen in den dafür geeigneten Regionen als attraktive Angebote des Tourismus ausgebaut und weiterentwickelt werden.

Die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen den aufgezeigten landesplanerischen Zielen und Grundsätzen.

### 2.2 Regionalplan Leipzig-Westsachsen

Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen wurde am 11.12.2020 als Satzung beschlossen. Der Regionalplan stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig-Westsachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur, dar. Sein Hauptanliegen ist, den Handlungsrahmen für eine nachhaltige Regionalentwicklung zu setzen, in dem sich die räumlich differenzierten Leistungspotentiale der Region wirtschaftlich entfalten können, auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region hingewirkt wird und die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft gesichert werden können. Der Regionalplan enthält Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Der Regionalplan übernimmt zugleich die Funktion des Landschaftsrahmenplans und ist auf einen Planungszeitraum von ca. 10 Jahren ausgerichtet.[[2]](#footnote-3)

In den Kartendarstellungen des Regionalplans Leipzig-Westsachsen sind die Gemeinde Löbnitz und das Plangebiet als "Gebiet mit Eignung/Ansätzen für eine touristische Nutzung" dargestellt. Unmittelbar östlich des Plangebiets verläuft der "Lutherweg" und unmittelbar westlich des Plangebiets verläuft die regionale Hauptradrunde "SachsenNetzRad" (SNR). Löbnitz liegt im nördlichen Bereich des touristischen Gewässerverbundes Leipziger Neuseenland.

Innerhalb der thematischen Karten des Regionalplans finden sich mit Bezug auf das Plangebiet nachfolgende Darstellungen:

|  |  |
| --- | --- |
| Karte 2 "Siedlungsstruktur" | Löbnitz als "gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern" |
| Karte 6 "Handlungsbedarf | Löbnitz als "Raum mit besonderem Handlungsbedarf-Bergbaufolgelandschaft" |
| Karte 7 "Landschaftseinheiten" | Das Plangebiet liegt im Bereich "Heidelandschaft -Prellheide-Noitzscher Heide" |
| Karte 9 "Schutzgebiete Natur und Landschaft" | Der Bereich des Bebauungsplanes ist ohne Darstellung. Nördlich des Plangebiets, im Bereich der Muldeaue ist ein Vogelschutzgebiet dargestellt. |
| Karte 12 "Hochwasserschutz" | Der Bereich des Bebauungsplanes ist ohne Darstellung. Nördlich des Plangebiets, im Bereich der Muldeaue ist ein Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt. |
| Karte 14 "Raumnutzung" | Der Bereich des Bebauungsplanes ist ohne Darstellung. Südlich angrenzenden Flächen sind als "aktive Abbaustätte oberflächennaher Rohstoffe" gekennzeichnet. |
| Karte 15 "Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft" | Der Bereich des Bebauungsplanes ist ohne Darstellung. Die Flächen nördlich der Flugplatzstraße und westlich der Delitzscher Straße sind als "regionaler Schwerpunkt der Bergbausanierung" dargestellt. |
| Karte 17 "Erholung und Tourismus" | Gemeinde Löbnitz liegt im Bereich "touristischer Gewässerverbund Leipziger Neuseenland". Der Bereich des Bebauungsplanes und dessen Umgebung ist als "Gebiet mit Eignung/Ansätzen für touristische Nutzung" dargestellt. Unmittelbar entlang der Ostgrenze des Plangebiets verläuft der Lutherweg; westlich des Plangebiets ist eine regionale Hauptradroute dargestellt. |

Insgesamt stehen die regionalplanerischen Ziele und Grundsätze dem Bebauungsplan nicht entgegen. Die im Bebauungsplanverfahren vorgesehen Nutzung als Wochenend-und Ferienhausgebiet entsprechen den Festlegungen im Regionalplan hinsichtlich Erholung und Tourismus.

### 2.3 Flächennutzungsplan

Der im Aufstellungsverfahren befindliche Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Löbnitz stellt die Flächen des Bebauungsplans als "Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Wochenendhäuser", im Bereich der Erweiterungsfläche als geplante "Grünflächen mit Zweckbestimmung für Natur und Landschaft", im Sinne eines Eingrünungsstreifen für das dargestellte SO, dar.

Da das Planverfahren zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Löbnitz ruht, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Ein vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB ist möglich, da die bisherigen Festsetzungen und die tatsächliche bauliche Entwicklung eine Änderung der vorhandenen Festsetzung erfordern und zugleich der hohen Nachfrage durch die Erweiterung des Geltungsbereichs Rechnung getragen werden soll. Angesichts der bisherigen Entwicklung der bereits erschlossenen Flächen ist davon auszugehen, dass die Bebauungsplanung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes und damit der künftigen Flächennutzungsplanung nicht entgegenstehen wird.

### 2.4 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.

Bei den Erweiterungsflächen werden die dargestellten Gehölzflächen entsprechend dem Eingrünungskonzept an die neuen Ränder des Plangebietes verschoben. Über die Darstellungen des Landschaftsplans hinaus entsteht eine Eingrünungsfläche am westlichen Gebietsrand und eine Grünfläche an der westlichen Einfahrt von der Flugplatzstraße

## 3 Planungskonzeption/Festsetzungen

### 3.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet umfasst neben den bisherigen Bebauungsplanflächen einen grundstückstiefen Streifen westlich der Straße Seeblick und nördlich der Straße Am Mühlfeldsee. Neben den vorhandenen Flächen mit ca. 165 Bauplätzen für freistehende Wochenend- und Ferienhäuser soll in diesem Bereich ein zusätzliches Angebot für insgesamt 40-50 Baugrundstücke für freistehende Wochenendhäuser geschaffen werden. Die genannten Erweiterungsflächen sind derzeit bereits vollständig erschlossen. Mit Ausnahme einer Querschnittsverbreiterung zugunsten von Parkplätzen und Baumpflanzungen sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Das gesamte Gebiet wird wie bisher über 2 Straßenanbindungen an die Flugplatzstraße im Norden, eine Anbindung an die Flugplatzstraße im Osten und eine Fuß- und Radwegeanbindung an die Delitzscher Straße (K7449) im Westen erschlossen. Im Bereich der westlichen Zufahrt wird eine ca. 1.800 m² große Fläche als potentielle Eingriffs- Ausgleichsfläche bzw. zur grün- und landschaftsplanerischen Gestaltung mit in den Bebauungsplan einbezogen. Die Erweiterungsflächen des Bebauungsplans sind ausnahmslos im Eigentum des Vorhabenträgers. Die bisherigen gemeinschaftlichen Zugangsbereiche zum See im östlichen und im mittleren Teilbereich des Plangebiets sind als private Grünflächen festgesetzt. Die Wasserfläche des Mühlfeldsees ist nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans. Die zukünftige Grenze verläuft entlang der zwischenzeitlich gebildeten Privatgrundstücke, die bereits aus dem Bergrecht entlassen worden sind. Die Idee der Eingrünung insbesondere zu den Rändern des Plangebietes durch großzügige Grün- und Pflanzstreifen wird auch in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans aufgegriffen und entsprechend festgesetzt.

Die an den Bebauungsplan angrenzenden Uferflächen unterliegen nicht mehr dem Bergrecht.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Für die bisher festgesetzten Baugebietsflächen wird weiterhin ein Sondergebiet für Wochenend- und Ferienhausgebiet festgesetzt (SO1). Auf den Flächen der Erweiterung (SO2) sind ausschließlich Wochenendhäuser zulässig. In beiden Bereichen sind die dazugehörigen Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen wie Kinderspielplätze, Liegewiesen, Besucherstellplätze sowie Gebäude für den Gemeinschaftsbedarf und die erforderlichen Erschließungsflächen zulässig. Mit der Differenzierung in die Bereiche SO1 und SO2 soll sowohl der bisherigen Entwicklung Rechnung getragen werden, als auch zusätzliche Störungen durch die Flächenerweiterung minimiert werden.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sowie zur zulässigen Grundfläche bestimmt. Das maximale Maß der Trauf- und Firsthöhen entspricht dem bisherigen Bebauungsplan und gewährleistet eine eingeschossige Bebauung mit einem geneigten Dach. Für bauliche Anlagen mit einseitig geneigten Pultdächern oder mit Flachdächern gibt es differenzierte Regelungen. Die festgesetzten Höhen entsprechen dem Wochenend- und Ferienhausgebietscharakter und nehmen Rücksicht auf die Lage am Ortsrand und die Uferlandschaft.

Angesichts der unterschiedlichen Parzellengrößen wird die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen mit einem Maximalwert festgesetzt. Dieser wird wie bisher mit 90 m² pro Gebäude festgesetzt. Dieser Wert beinhaltet bisher Terrassen, Wintergärten und Pergolen.

Eine Überschreitung die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO war ausdrücklich ausgeschlossen. In der Folge bei einer Vielzahl von Anlagen die festgesetzte Grundfläche, insbesondere durch Terrassen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Wegeflächen etc. regelmäßig überschritten. Für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden daher neben der zulässigen Grundfläche für das Gebäude ein maximales Maß für Terrassen, Pergolen und Wintergärten sowie ein Maximalmaß für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen festgesetzt.

Im Bereich der Bebauungsplanerweiterung sind aufgrund der großzügigen Grundstückszuschnitte die Grundflächen für die Wochenendhausgebäude mit maximal 110 m² und die maximale Fläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten mit maximal 80 m² geringfügig höher angesetzt als im bisher überplanten Bereich. Durch die vergleichsweise restriktiven Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche sollen die negativen Auswirkungen durch Bodeninanspruchnahme, Überbauung und Flächenversiegelung begrenzt und minimiert werden. Aufgrund der großzügigen Parzellengrößen von ca. 600 bis ca. 1000 m² und mehr liegt die durchschnittliche GRZ einschließlich der Überschreitung für Parkplatz und Terrassenflächen etc. bei etwa 0,2.

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche entspricht den Regelungen in § 10 Abs. 3 und 4 der Baunutzungsverordnung.

### 3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Wochenend- und Ferienhausgebäude sind ausschließlich als Einzelhäuser in offener Bauweise mit entsprechendem Grenzabstand zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des bisherigen Bebauungsplans wurden weitgehend übernommen. In den beiden Bereichen der Erweiterung wurde entlang der Erschließungsstraße ein jeweils 15 m tiefer überbaubarer Streifen festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen Festsetzung für die vom Ufer abgerückten Bereiche.

### 3.5 Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten

Das Plangebiet ist wie bisher an 3 Stellen für den motorisierten Verkehr an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die beiden Hauptanschlüsse an die Flugplatzstraße im Norden sowie der östliche Anschluss an die Flugplatzstraße bleiben unverändert erhalten. Ebenso bleibt die Fuß- und Radwegeanbindung an die Deltizscher Straße im Südwesten des Plangebiets unverändert erhalten. Das abschnittsweise Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes sowie das Verkehrsaufkommen an den Einmündungen zur Flugplatzstraße werden damit auf ein Minimum begrenzt. Für die Straße Am Mühlfeldsee ist wie bisher eine Einbahnregelung mit Fahrtrichtung von Ost nach West vorgesehen. Am Ende der Straße Seeblick ist weiterhin eine Wendemöglichkeit vorgesehen.

Die Breite der Erschließungsflächen werden bei der Straße Am Mühlfeldsee von 4,50 m auf 6,50 m und bei der Straße Seeblick von 4,50 m auf 7,50 m vergrößert. Die größere Breite bei der Straße Seeblick resultiert aus dem erforderlichen Gegenverkehr. Bei beiden Straßen werden, die im bisherigen Bebauungsplan seitlich gelegenen Längsparkerbuchten in den Querschnitt integriert. Hier ist jeweils zur Seite der Erweiterungsfläche ein 2,50 m breiter Streifen für Längsparken und Baumpflanzungen vorgesehen. Im Bereich der Grundstückszufahrten ist hier jeweils eine Unterbrechung notwendig, die auch als Ausweich- und Begegnungsfläche für den äußerst seltenen Lkw-Verkehr bzw. Müllfahrzeuge erforderlich wird. Die eigentliche Fahrbahnbreite ist flächensparend mit 3,50 m in der Straße Am Mühlfeldsee und mit 4,50 m in der Straße Seeblick, jeweils mit 0,5 m Schrammbord vorgesehen. Die erforderlichen Begegnungsfälle Pkw/Radfahrer/Fußgänger, Pkw/Pkw sowie Lkw/Pkw werden damit sicher abgedeckt. Auf den bereits bestehenden Grundstücken zur Seeseite wird wie bisher ein 1 m breiter Grundstücksstreifen entlang der Straße von Zäunen und Einbauten freigehalten und ist somit im Notfall auch überfahrbar.

Mit der gewählten Querschnittsgestaltung wird der geplanten Erweiterung entlang der genannten Straßenabschnitte Rechnung getragen. Gleichfalls wird durch die genannte Querschnittsgestaltung ein möglichst geringer Flächenanteil versiegelt, Parkmöglichkeiten für Besucher geschaffen, eine Gestaltung durch Baumpflanzungen ermöglicht sowie insgesamt eine reduzierte und der Nutzung angepasste Fahrgeschwindigkeit erreicht.

Alle Verkehrsflächen werden wie bisher als verkehrsberuhigte Bereiche mit einem niveaugleichen Ausbau für eine gleichberechtigte Nutzung von Fußgängern, Radfahrern und Kfz-Verkehr vorgesehen. Aufgrund des geringen Überbauungsgrades und der großzügig geschnittenen Grundstücke ist die Parkierung in der Regel auf dem eigenen Grundstück möglich. Für Besucher und saisonale Spitzen sind insbesondere an den Gebietszufahrten Sammelparkplätze festgesetzt. Durch die Überplanung neu hinzugekommen sind die genannten Längsparkplätze entlang der Westseite der Straße Seeblick und der Nordseite der Straße Am Mühlfeldsee. Die Fuß- und Radwegeanbindung zur Delitzscher Straße und in Verlängerung zum Seelhausener See am südwestlichen Ende des Plangebiets bleibt unverändert erhalten.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen Löbnitz-Mühle, Löbnitz-Raiffeisenstraße und Roitzschjora-Muldeaue liegen in einer Entfernung von ca. 600-1.200 m.

Die Ver- und Entsorgung ist mit Ausnahme der Hausanschlüsse für die Erweiterungsflächen vollständig vorhanden. Die zwischenzeitlich verlegte Gasleitung zur Versorgung der Baustoffwerke Löbnitz, die überwiegend dem Straßenverlauf Am Mühlfeldsee und Seeblick folgt, wurde einschließlich der erforderlichen Schutzabstände in den Bebauungsplan übernommen.

### 3.6 Grünordnung

Zur grün- und landschaftsplanerischen Gestaltung des Plangebiets sind 2 größere Bereiche mit Seeanschluss als private Grünfläche mit entsprechenden Baumpflanzungen festgesetzt. Weiterhin sind innerhalb der Verkehrs- und Parkierungsflächen Baumpflanzungen zur Gliederung und Straßenraumgestaltung festgesetzt. Als Abgrenzungs- und Einbindungselement zur Landschaft sind entlang der Ränder des Plangebiets bisher Streifen mit öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Diese Anpflanzungen und Pflanzstreifen bleiben bei der Überarbeitung des Bebauungsplans so weit wie möglich erhalten bzw. werden in den Bereichen der privaten Grünflächen zum See teilweise ergänzt. Im Bereich der Erweiterungsflächen müssen die bisherigen Randstreifen entlang der Straßenfläche nach Norden bzw. nach Nordwesten an die neue Plangebietsgrenze versetzt werden. Der Grünstreifen entlang der Straße Seeblick wird etwa verdoppelt. Entlang der Straße Am Mühlfeldsee ist die Tiefe der Erweiterungsfläche deutlich geringer, sodass hier nur ein 3 m breiter Grünstreifen festgesetzt werden kann. Grünordnerisches Ziel ist ein Wechsel von dichten Gehölzgruppen mit mehrreihiger Strauchpflanzung, freistehenden Einzelbäumen und Gruppen von Einzelbäumen sowie gehölzfreien Wiesenabschnitten, insbesondere in den Bereichen mit Seezugang. Auf den privaten Flächen sind pro Wochenend- bzw. Ferienhausgebäude mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die bisherigen textlichen Festsetzungen zur Anzahl von Bäumen und Sträuchern sowie zur Pflanzauswahl in den Hinweisen bleiben erhalten.

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ist eine ca. 1.800 m² große Fläche im westlichen Zufahrtsbereich zur Flugplatzstraße hinzugekommen. Diese wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und dient im weiteren Verfahren möglichen Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen.

### 3.7 Örtliche Bauvorschriften

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

### 3.8 Immissionen

#### 3.8.1 Geruchsimmissionen

Im Aufstellungsverfahren des bisherigen Bebauungsplans wurden mögliche Geruchsimmissionen, insbesondere die Schweinezuchtanlage der Agrarprodukte Löbnitz KG gutachterlich bewertet. Im weiteren Verfahren wird das vorhandene Gutachten, Immissionsprognose für Geruch, IFU GmbH, Lichtenau, 20.08.2009 überprüft und falls erforderlich überarbeitet und aktualisiert.

#### 3.8.2 Geräuschimmissionen

Geräuschimmissionen durch Gewerbe, Straßenverkehr sowie durch den naheliegenden Flugplatz wurden im ursprünglichen Bebauungsplanverfahren ebenfalls gutachterlich untersucht. Die entsprechenden Gutachten, Geräuschimmissionsprognose, Ingenieurbüro Ulbricht GmbH vom 20.08.2009 sowie die Ermittlung des Fluglärm-Beurteilungspegels, Müller-BBM GmbH vom 28.08.2008, werden im weiteren Verfahren ebenfalls überprüft und gegebenenfalls aktualisiert.

### 3.9 Übersicht der geplanten Änderungen

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | B-Plan 2009 | B-Plan Vorentwurf 2021 |
| Erweiterungsflächen |  | * nördlich "Am Mühlfeldsee" Grundstückstiefe ca. 25-35 m, ca. 35-40 Grundstücke, ca. 600-800 m² * östlich "Seeblick" Grundstückstiefe ca. 45 m, ca. 15-20 Grundstücke, ca. 700-1000 m² * Grünfläche seitlich der Zufahrt Flugplatzstr.   ca. 1.250 m² |
| Erschließung | Verkehrsfläche 4,5 m zzgl. 4-6 m Grünstreifen zum Rand | * Am Mühlfeldsee: 6,5 m inkl. Längsparker (Einbahnregelung) * Seeblick: 7 m inkl. Längsparker und Bäume (Gegenverkehr) * Randbegrünung rückseitig der Grundstücke * Gasleitung innerhalb Verkehrsfläche |
| Art der Nutzung | SO Wochenend- und Ferienhausgebiet | * SO1 Wochenend- und Ferienhausgebiet * SO2 Wochenendhausgebiet |
| Maß der Nutzung-  Grundfläche (GR) | * GR der Gebäude max. 90 m² (inkl. Terrasse, Balkon, Wintergarten, Pergola) * Keine Überschreitung für Nebenanlagen zulässig | * Trennung in SO1 und SO2 * SO1: * GR max. 90 m² * Terrassen etc. max. 30 m² * GA, St, Zufahrten max. 60 m² * SO2: * GR max. 110 m² * Terrassen etc. max. 30 m² * GA, St, Zufahrten max. 80 m² |

## 4 Planverwirklichung

Die erforderlichen Planungen, die Änderung der Erschließungsstraßen im Bereich der Erweiterungsflächen werden in Verantwortung des Vorhabenträgers durchgeführt. Die Gemeinde Löbnitz und der Eigentümer werden einen städtebaulichen Erschließungsvertrag abschließen, dass der Gemeinde Löbnitz keine Kosten entstehen.

### 4.1 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich, da die geplanten Erweiterungsflächen vollständig im Eigentum der Kieswerke Löbnitz sind. Für die Erweiterungsflächen erfolgt im weiteren Verfahren eine entsprechende Parzellierung.

### 4.2 Flächenbilanz

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Alt | Neu |
| Gesamtfläche Geltungsbereich | ca. 25,2 ha  (mit 8,8 ha Wasserfläche) | 20,4 ha |
| Sondergebiet (Bauflächen) | ca. 11,9 ha (davon ca. 1,2 ha privater Badestrand | 13,7 ha |
| Verkehrsflächen | ca. 1,6 ha | ca. 2,0 ha |
| Grünflächen inkl. Spielplätze und Randgrün | ca. 2,9 ha | ca. 4,7 ha |
| Wochenendhausgrundstücke | ca. 160 | neu ca. 40-50  gesamt  ca. 200 - 210 |

Insgesamt sind ca. 200 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 bis ca. 1.000 m² vorgesehen.

## 5 Verfahren und Abwägung

### 5.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 7, "Wochenend- und Ferienhausgebiet Mühlfeldsee, 1. Änderung" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 30.09.2021 gefasst.

Die Veröffentlichung des Beschlusses wurde am 22.10.2021 im Amtsblatt Nr. 9 der Gemeinde Löbnitz ortsüblich bekannt gemacht. Darüber hinaus erfolgte die Bekanntmachung auch im Internetauftritt der Gemeinde Löbnitz unter [www.loebnitz-am-see.de](http://www.loebnitz-am-see.de/)

*Verfahrensschritte* *und* *Abwägung* *werden* *im* *weiteren* *Verfahren* *ergänzt*

## 6 Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden voraussichtlich folgende Gutachten bzw. gutachterliche Stellungnahmen eingeholt und in der Planung berücksichtigt:

* Immissionsprognose für Geruch
* Immissionsprognose für Geräusche
* Artenschutzrechtliche Untersuchungen

*Wird* *im* *Rahmen* *des* *weiteren* *Verfahrens* *ergänzt*

# Teil B Umweltbericht

## 1 Einleitung

Für den Bebauungsplan sind die "voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen" nach § 2 Abs. 4 BauGB im Sinne einer Umweltprüfung zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten und in Form eines Umweltberichts entsprechend den Formvorschriften der Anlage 1 zum BauGB zu dokumentieren.

Der bisherige Umweltbericht muss insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Erweiterungsflächen aktualisiert und ergänzt werden.

Für die Erweiterungsflächen sind im weiteren Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Zum sind voraussichtlich eine Überprüfung und Aktualisierung der Gutachten zu Schall- und Geruchimmissionen erforderlich. Die Ergebnisse sowie die erforderlichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren in den Festsetzungen des Bebauungsplans ihren Niederschlag finden und im Umweltbericht entsprechend dokumentiert.

*Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren entsprechend ergänzt und vervollständigt.*

1. Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung, Einleitung zum LEP 2013 [↑](#footnote-ref-2)
2. Einleitung des Regionalplans Leipzig-Westsachsen vom 11.12.2020 [↑](#footnote-ref-3)