



Landkreis Nordsachsen

Landratsamt Nordsachsen · 04855 Torgau

Büro Knoblich  
Landschaftsarchitekten  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

## Landratsamt

|                     |                                                                |
|---------------------|----------------------------------------------------------------|
| Dezernat:           | Bau und Umwelt                                                 |
| Amt:                | Bauordnungs- und Planungsamt<br>SG Planungsrecht/Koordinierung |
| Datum:              | 23.11.2020                                                     |
| Ihre Nachricht vom: | 20.10.2020                                                     |
| Ihr Zeichen:        | 20-083                                                         |
| Aktenzeichen:       | 2020-06173                                                     |
| Bearbeiter:         | Herr Klewe                                                     |
| Zimmer:             | 378                                                            |
| Telefon:            | 03421 - 758 3132                                               |
| Telefax:            | 03421 758 85 3110                                              |
| E-Mail*:            | Thomas.Klewe@lra-nordsachsen.de                                |
| Besucheranschrift:  | Dr.-Belian-Straße 4, 04838 Eilenburg                           |

**Bebauungsplan Nr. 19 „Wohnen am Zschernegraben“, Gemeinde Löbnitz**  
**Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Vorgelegte Unterlagen:

- Schreiben vom 20.10.2020
- Planzeichnung vom 28.09.2020 (M 1:500)
- Begründung zum Vorentwurf (Stand: September 2020)
- Umweltbericht mit integriertem Artenschutzfachbeitrag zum Entwurf (Stand: September 2020)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den oben bezeichneten Unterlagen gibt das Landratsamt Nordsachsen eine zusammengefasste Stellungnahme ab.

Folgende Bereiche wurden in die Erarbeitung der Stellungnahme einbezogen:

- **Bauordnungs- und Planungsamt**  
SG Planungsrecht/Koordinierung  
SG Bauordnung  
SG Denkmalschutz
- **Umweltamt**  
SG Abfall/Bodenschutz  
SG Immissionsschutz  
SG Naturschutz

Landratsamt Nordsachsen    Bankverbindung  
Hauptsitz:                      Sparkasse Leipzig  
Schloßstraße 27  
04860 Torgau

IBAN: DE46 8605 5592 2210 0171 17  
BIC: WELADE8LXXX

Internet  
info@lra-nordsachsen.de  
www.landratsamt-nordsachsen.de  
poststelle@lra-nordsachsen.de-mail.de

\* Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte Nachrichten

- SG Wasserrecht
- Amt für Ländliche Neuordnung
- Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz  
SG Brandschutz
- Amt für Wirtschaftsförderung und Landwirtschaft  
SG Landwirtschaft

Von den folgenden Sachgebieten wurden Hinweise zur Planung gegeben. Diese sollten bei der weiteren Bearbeitung der Planung bzw. in der Abwägung beachtet werden.

#### Bauordnungs- und Planungsamt SG Planungsrecht/Koordinierung

Die Gemeinde Löbnitz plant mit dem Bebauungsplan Nr. 19 „Wohnen am Zschernegraben“ die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zu Gunsten von bis zu zwei Wohngebäuden. Zum vorliegenden Vorentwurf ergeben sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht folgende Hinweise und Anmerkungen (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

#### Zum Bebauungsplan:

Gemäß der vorliegenden Planzeichnung werden keine Festsetzungen zu den Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB getroffen. Diese sind allerdings nach § 30 Abs. 1 BauGB Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan. Es wird daher empfohlen, eine Verkehrsfläche zur Erschließung des Baufeldes oder eine Straßenbegrenzungslinie zum Scholitzer Weg festzusetzen.

Im Plangebiet ist eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen zulässig. Eine Dachform/Dachneigung wird nicht festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, eine maximale Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Gerade in Ortsrandlage, könnte so einer unvorhergesehenen Höhenentwicklung der Bauvorhaben entgegengewirkt werden, die sich negativ auf das Ortsbild auswirkt.

Bei der Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Zeitpunkt zu bestimmen, wann die Maßnahmen M1 und M2 durchzuführen sind. Des Weiteren stellt sich die Frage, wer für die Durchführung der Maßnahmen verantwortlich ist (Bauherr/Gemeinde). Diese Angaben sind in den Festsetzungen zu ergänzen.

#### Zu den Rechtsgrundlagen:

Die Angaben der Rechtsgrundlagen sind auf ihre Aktualität zu prüfen. Das BNatSchG wurde zuletzt durch Art. 290 V. v. 19.6.2020 I 1328 geändert.

#### **SG Bauordnung**

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 19 "Wohnen am Zschernegraben" der Gemeinde Löbnitz, Stand 28.09.2020.

## SG Denkmalschutz

### Belange des archäologischen Denkmalschutzes

Im Bebauungsplan ist der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz beizubehalten.

#### Auszug § 20 SächsDSchG

- (1) 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 Landesoberbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.
- (2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

### Belange des baulichen Denkmalschutzes

Die untere Denkmalschutzbehörde erhebt gegen die vorliegende Planung keine Einwände.

#### Umweltamt

#### SG Abfall/Bodenschutz

##### 1 Tenor

Aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde bestehen bei Festsetzung weiterer Kompensationsmaßnahmen und der bodenschutzfachlichen Überarbeitung der Unterlagen keine Bedenken zum Vorhaben.

##### 2 Sachstand und Bewertung

Im Rahmen des Vorhabens ist eine Neuversiegelung von mind. 1.040 m<sup>2</sup> möglich. Dies stellt u.a. einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Ein Teil des Eingriffs soll innerhalb des Bebauungsplangebietes kompensiert werden. Es handelt sich hierbei um die Anlage einer Streuobstwiese, die Entwicklung einer Baumreihe und die Gestaltung von Abstandsflächen und Privatgärten.

Wo genau sich im Plangebiet die Streuobstwiese befinden soll, ist in der Planzeichnung nicht dargestellt. Eine Flächenangabe findet sich lediglich in Anlage 1 zum Umweltbericht. Hier ist eine Flächengröße der Streuobstwiese von 650 m<sup>2</sup> aufgeführt.

Die Ausgleichsmaßnahme "Entwicklung einer Baumreihe" wird unsererseits dahingehend in Frage gestellt, dass in diesem Bereich bereits eine Baumreihe vorhanden ist, bzw. diese direkt an die geplante Baumreihe angrenzen würde. Die Anlage einer ca. 3 m breiten Baumreihe ist im bereits überkronten Bereich eventuell gar nicht möglich.

Dass die vorgeschlagene Kompensationsmaßnahme "Gestaltung von Abstandsflächen und Privatgärten" nicht als Kompensation angesehen werden kann, zeigt sich deutlich in der Ein-

griffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 1 zum Umweltbericht). Hier erfolgt durch die Anlage von Garten- und Grabeland eine Minderung des Biotopwertes des Grünlandes von 20 Wertpunkten auf 8 Wertpunkte. Mit der Maßnahme "Gestaltung von Abstandsflächen und Privatgärten" geht somit eine Minderung einher und keine Aufwertung.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zeigt einen verbleibenden, noch auszugleichenden Kompensationsbedarf von 19.240 Werteinheiten, welcher nicht über die bereits genannten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Um dieses Defizit auszugleichen, sollen im Zuge der Erstellung des Entwurfes weitere Maßnahmen ermittelt, bzw. soll auf Ökokontomaßnahmen zurückgegriffen werden. Somit ist zum derzeitigen Planungsstand noch nicht absehbar, ob und wie die Eingriffe kompensiert werden sollen.

Die im Umweltbericht dargestellten Bodenverhältnisse im Bebauungsplangebiet entsprechen nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Die in der Bodenkarte dargestellte Bodenform "Lockersyrosem aus gekipptem Kies führendem Sand / Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten" ist auf die Generalisierung von Flächendaten zurückzuführen. Dies bedingt die Lage des Bebauungsplangebietes inmitten des Siedlungsgebietes. Lockersyroseme finden sich in Bereichen, in denen zuvor Erdarbeiten stattgefunden haben, im Zuge derer der zuvor am Standort entwickelte Boden abgetragen oder mit mineralischem Material überschüttet wurde. Da die Fläche aber bisher nicht bebaut war, sondern als landwirtschaftliche Fläche genutzt wurde, ist nicht mit diesen Böden zu rechnen. Vielmehr stehen im geplanten Bereich die, in der Bodenkarte südlich an die Lockersyroseme angrenzenden, reliktschen Gley-Podsole an. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit und das Wasserspeichervermögen sind mit gering, die Filter- und Pufferkapazität mit sehr gering bewertet. Dies ist im Umweltbericht nicht korrekt dargestellt, ändert allerdings in der zusammenfassenden Einschätzung die Bewertung der anstehenden Böden nicht.

Der unter dem Punkt "Vorbelastung" im Umweltbericht dargestellte Sachverhalt, dass die "landwirtschaftlich genutzten Böden (Grünland) im Plangebiet durch die technogene Überlastung / Überbeanspruchung des Porensystems schadverdichtet sind", kann so pauschal nicht behauptet werden. Wurde der Beweis hierfür durch entsprechende bodenphysikalische Untersuchungen bereits erbracht, so ist dieser den Unterlagen beizufügen. Anderenfalls ist diese Behauptung aus den Unterlagen zu streichen.

### 3 Handlungsbedarf

Die Unterlagen sind hinsichtlich der genannten Sachverhalte zu überarbeiten.

Des Weiteren sind die fehlenden Kompensationsmaßnahmen zu ergänzen und in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung darzustellen.

### **SG Immissionsschutz**

Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. Die Landesdirektion Sachsen, Referat 44 - Immissionsschutz, sollte jedoch zum Bebauungsplan aufgrund der in der Nähe befindlichen Biogasanlage im Verfahren beteiligt werden. Die Hinweise unter Punkt 2 sollten in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

## 1. Vorbemerkung

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Durch die Gemeinde Löbnitz ist die Ausweisung eines Bebauungsplanes an dem Scholitzer Weg für zwei Wohnhäuser beabsichtigt. Als Art der baulichen Nutzung soll ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden. Ausgeschlossen werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

Zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt und gesunde Wohn- sowie Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt werden.

## 2. Auswirkungen durch die Planung

Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und der zulässigen Nutzungen ist nicht davon auszugehen, dass in der näheren Umgebung schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG durch die Planung hervorgerufen werden. Um Übernahme folgender Hinweise in den Bebauungsplan wird jedoch gebeten:

- a) Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 aufgenommen werden.

Fundstelle:

[http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm\\_licht\\_mobilfunk/LAI\\_Leitfaden\\_20130828\\_Laermschutz\\_stationaere\\_Geraete.pdf](http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_20130828_Laermschutz_stationaere_Geraete.pdf)

- b) Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas sollte auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - hingewiesen werden.

So muss z. B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen.

- c) Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen wird empfohlen, Hinweise zu möglichen Minderungsmaßnahmen (z. B. matte Oberflächen der Module) aufzunehmen.

### 3. Einwirkungen auf das Plangebiet

Auf das Plangebiet könnten Geräusche und Luftverunreinigungen durch die umliegenden Nutzungen einwirken. In der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird hierauf eingegangen.

Bzgl. den Luftverunreinigungen wird Bezug auf die Prognose zur Biogasanlage Löbnitz genommen. Die Biogasanlage befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Landesdirektion Sachsen, Ref. 44 - Immissionsschutz. Unterlagen zu der Anlage liegen der unteren Immissionsschutzbehörde derzeit nicht vor. Aufgrund dessen wird die Beteiligung dieser Behörde dringend empfohlen. In der Prognose wurde auch die Vorbelastung (u. a. Schweinezuchtanlage der Agrarproduktion Löbnitz GmbH) betrachtet.

Im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1 für Städte und Gemeinden zur Orientierung bei der Beurteilung von Geräuschen. Die im Beiblatt 1 genannten einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte sollen dabei nach Möglichkeit nicht überschritten werden. Die Anwendung und die mögliche Abweichung der schalltechnischen Orientierungswerte bedarf der Abwägung der Städte und Gemeinden. Für allgemeine Wohngebiete gelten folgende schalltechnische Orientierungswerte:

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr):   | 55 dB(A)     |
| nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): | 40/45 dB(A). |

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Baufläche oder der überbaubaren Grundstücksflächen bezogen werden.

Hinsichtlich den einwirkenden Gewerbegeräuschen wird auf den bestehenden Bebauungsplan "Wohn- und Gewerbegebiet Scholitzer Weg" Bezug genommen. In dem Bebauungsplan wurden ein allgemeines Wohngebiet sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Emissionskontingenten festgesetzt. Im Rahmen der Festsetzung der Emissionskontingente wurde eine Schallimmissionsprognose ("B-Plan der Gemeinde Löbnitz, Wohn- und Gewerbegebiet Scholitzer Weg, 04509 Löbnitz" vom 25.01.2016 der GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH [Projekt-Nr. 2016\_001]) erstellt. In dieser wird nachgewiesen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte im allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes "Wohn- und Gewerbegebiet Scholitzer Weg" und die schutzbedürftigen Nutzungen im Bebauungsplan "Wochenend- und Ferienhausgebiet Mühlfeldsee", welche mit dem Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes betrachtet wurden, nicht überschritten werden. Dabei wurden sämtliche gewerbliche Anlagen in der näheren Umgebung als Vorbelastung berücksichtigt. Mit der Kieswerk Löbnitz GmbH & Co. KG wurde ein städtebaulicher Vertrag bzgl. Lärmminderungen geschlossen.

Wie in der Begründung und im Umweltbericht ausgeführt, kann davon ausgegangen werden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht überschritten werden.

## SG Naturschutz

Das Plangebiet umfasst 0,26 ha des Flurstückes 63/3 der Gemarkung Löbnitz Flur 3. 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.

Folgende Planungsziele sollen 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 sowie die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.

Das Vorhaben stellt einen Eingriff nach § 14 (1) BNatSchG und § 9 SächsNatSchG dar, da eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen Ziel der Planung ist.

Schutzgebiete und Schutzobjekte in Anwendung der §§ 23 bis 30 BNatSchG werden durch den Geltungsbereich nicht berührt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/43/EWG sowie Belange nach der EG-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt. Jedoch verläuft in etwa 50 m Entfernung östlich des Plangebietes entlang der Flugplatzstraße die Grenze des Vogelschutzgebietes „Vereinigte Mulde“. Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele sind aufgrund der eingebundenen Lage des Plangebietes in die vorhandene Ortslage nicht zu erwarten.

Forderungen zu Erhaltungszielen und zur Gebietskulisse im Sinne FFH-relevanter Aspekte für die Umweltprüfung (Scoping) sind nicht betroffen. Weitere Forderungen zur Betrachtung von Fauna, Flora, Biodiversität sowie des Landschaftsbildes für die Umweltprüfung (Umweltbericht) werden durch die untere Naturschutzbehörde nicht erhoben.

Die Beeinträchtigungen wurden nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2003) als einfache Eingriffs-Ausgleichs-Gegenüberstellung bewertet und mit Kompensationsmaßnahmen untersetzt.

Nach der Bilanzierung des Eingriffes in der Anlage 1 des Umweltberichtes besteht Kompensationsbedarf von 19.240 Werteinheiten und der Eingriff ist nach § 15 BNatSchG nicht kompensiert. Weitere Maßnahmen sind im Zuge der Planung zu erarbeiten. Die Maßnahmen M1 - Anlage einer Streuobstwiese innerhalb des Plangebietes - und M2 - Anlage einer Baumreihe an der westlichen Grenze - sind auf der Planzeichnung (Teil A) mit Planzeichen und der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nachprüfbar zu umgrenzen und festzusetzen. Die Maßnahme M2 ist zu prüfen, da an der westlichen Baugebietsgrenze bereits eine lineare Gehölzstruktur vorhanden ist.

Zur Erfassung von Kompensationsflächen (Import) durch die untere Naturschutzbehörde sind diese nach Bestätigung in folgender Datenstruktur einzureichen:

### 1. Geometriedaten

- Datenformat: shape
- Datenfelder für
  - o Bezeichnung der Maßnahme
  - o Eindeutige ID für die Maßnahme
  - o Ersteller (Datenquelle, Dateneingabe)
  - o Erstellt (Datum)

### 2. Sachdaten

- Datenformat: Access
- Datenfelder für
  - o Bezeichnung der einzelnen Kompensationsmaßnahme
  - o Kompensationsart (Ausgleich, Ersatz, Ausgleichszahlung)
  - o Flächengröße der einzelnen Maßnahmen
  - o Maßnahmebeschreibung (kurz, z.B. dreireihige Baum-Strauchhecke, Pflanzqualität, Gehölzarten)
  - o Grundbuchsicherung (Bezeichnung des Eintrags)
  - o Gemeinde (des Ortes der Maßnahme)
  - o Ortsteil
  - o Ausführungsfrist Beginn
  - o Ausführungsfrist Ende
  - o Folgepflege (wer)
  - o Maßnahme abgeschlossen ja/nein
  - o Bearbeiter (Dateneingabe)
  - o Datum (Bearbeitung, Dateneingabe).

### **SG Wasserrecht**

Grundsätzlich wird dem vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Trinkwasserschutzgebiete und festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt.

Das anfallende Abwasser soll in das öffentliche Abwassersystem des AZV "Unteres Leinetal" eingeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu nutzen oder zu versickern.

Wie in der textlichen Festsetzung (Teil B); V 4 Vermeidung von Versiegelungen geschrieben, sind bei Oberflächenbefestigungen von Straßen, Wegen und Stellplätzen versickerungsfähige Beläge / Materialien zu verwenden.

Wie in 7.6. ausgeführt, muss im nächsten Planungsschritt ein Gutachten vorliegen, dass die Versickerungsfähigkeit an Hand der örtlichen Gegebenheiten beurteilt.

Bei Einhaltung der §§ 3 - 6 der Erlaubnisfreiheits-Verordnung vom 12.09.2001 ist eine Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht erforderlich.

Sollte für die Beheizung der Wohnhäuser die Errichtung von Erdwärmeanlagen geplant sein, so sind diese rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen, da es je nach örtlicher Lage zu Versagungen oder Einschränkung der Bohrtiefe kommen kann.

#### Amt für Ländliche Neuordnung

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens Löbnitz.

Belange der Flurbereinigung sind nicht betroffen, da nur ein Flurstück mit bekannter Umringsgrenze geplant wird.

Ansprechpartner für die TG Löbnitz ist der Vorstandsvorsitzende Herr Thorsten Hindemith (Tel.: 03421/758 3250).

#### Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz

##### SG Brandschutz

Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit dazu muss für Fahrzeuge mit zulässigem Gesamtgewicht bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

Auf Grund der zulässigen Höhe der Gebäude wird darauf hingewiesen, dass im späteren Bauordnungsverfahren sämtliche Anleiterstellen eines Gebäudes so zu konzipieren sind, dass Hubrettungsfahrzeuge diese unkompliziert erreichen können. Aufstellflächen müssen einen parallelen Abstand von mindestens 3 m bis maximal 9 m zu der Außenwand aufweisen, an die angeleitet werden soll. Außerdem muss die Aufstellfläche mindestens 8 m über die letzte Anleiterstelle eines Gebäudes hinausreichen.

Die erforderliche Löschwassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h muss im Umkreis (Radius) von 300 Metern von Objekten entnommen werden können. Die Mindestzeit für die Entnahme beträgt 2 Stunden. Die tatsächlich vorhandene Löschwassermenge ist vor Baubeginn des ersten Gebäudes durch den Versorger bzw. die Kommune mittels Protokoll nachzuweisen. (Begründung: Nach dem DVGW-Merkblatt 405:2008-02 kann das Vorhaben nach der Zahl der Vollgeschosse von 3 und der Geschossflächenzahl von 1,2 in beide Spalten der Baulichen Nutzung „Allgemeine Wohngebiete“ eingeordnet werden. Nach der Lehrmeinung muss daher bei der Forderung nach der notwendigen Löschwassermenge von der höheren Mindestmenge ausgegangen werden.)

#### Amt für Wirtschaftsförderung und Landwirtschaft

##### SG Landwirtschaft

Mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes soll auf dem Flurstück 63/3 in der Gemarkung Löbnitz Flur 3 und einer Flächengröße von ca. 2600 m<sup>2</sup> ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Bei dem Flurstück 63/3 handelt es sich um eine brachliegende Fläche am Scholitzer Weg und es können vorhandene innerörtliche Bauflächenpotentiale genutzt werden.

Der Bebauungsplan führt zu keiner Gefährdung der Agrarstruktur.

Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes umgesetzt und eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich ist nicht erforderlich.

Aus agrarstruktureller Sicht wird dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen



Klewe  
Sachgebietsleiter

LANDESDIREKTION SACHSEN  
09105 Chemnitz

Büro Knoblich  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

Ihr/-e Ansprechpartner/-in  
Dr. Tillmann Scholbach

**Durchwahl**  
Telefon +49 341 977-3470  
Telefax +49 341 977-1199

tillmann.scholbach@  
lds.sachsen.de\*

**Geschäftszeichen**  
(bitte bei Antwort angeben)  
L34-2417/258/18

Leipzig,  
8. Dezember 2020

**Bebauungsplan Nr. 19 „Wohnen am Zschernegraben“ der Gemeinde  
Löbnitz  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
Raumordnerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der Landesdirektion Sachsen, Referat Raum-  
ordnung/ Stadtentwicklung an dem o. g. Verfahren. Nach Prüfung des Sach-  
verhalts anhand der uns vorliegenden Unterlagen gibt die Raumordnungsbe-  
hörde folgende

**raumordnerische Stellungnahme ab:**

***Weil die Planung gegen das Ziel 2.2.1.4 des Landesentwicklungs-  
planes (LEP) verstößt, steht sie nicht im Einklang mit den Erfor-  
dernissen der Raumordnung<sup>1</sup>. Mithin ist sie gemäß § 1 Abs. 4  
BauGB nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.***

***Daher kann es dahinstehen, ob der B-Plan mit dem Ziel 2.2.1.6  
LEP übereinstimmt. Zur Beurteilung dessen bedürfte es der Vor-  
lage ergänzender Unterlagen.***

<sup>1</sup> Beurteilungsmaßstab sind die Erfordernisse der Raumordnung. Das sind gemäß  
§ 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG Ziele der Raumordnung, Grundsätze der Raumordnung und  
sonstige Erfordernisse der Raumordnung (z. B. in Aufstellung befindliche Ziele).

**MACH**  
**WAS**  
**WICHTIGES**  
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Postanschrift:  
Landesdirektion Sachsen  
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:  
Landesdirektion Sachsen  
Braustraße 2  
04107 Leipzig

[www.lds.sachsen.de](http://www.lds.sachsen.de)

**Bankverbindung:**  
Empfänger  
Hauptkasse des Freistaates Sach-  
sen

**IBAN**  
DE22 8600 0000 0086 0015 22  
**BIC** MARK DEF1 860  
Deutsche Bundesbank

**Verkehrsverbindung:**  
Zu erreichen mit der  
Buslinie 89

Für Besucher mit Behinderungen  
befindet sich ein gekennzeichneteter  
Parkplatz in der Braustraße.

\*Informationen zum Zugang für ver-  
schlüsselte / signierte E-Mails / elektro-  
nische Dokumente sowie elektronische  
Zugangswege finden Sie unter  
[www.lds.sachsen.de/kontakt](http://www.lds.sachsen.de/kontakt).

Informationen zum Datenschutz finden Sie  
unter [www.lds.sachsen.de/datenschutz](http://www.lds.sachsen.de/datenschutz).

## Begründung

### 1. Sachverhalt

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligen Sie die Landesdirektion Sachsen als Behörde, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB, an dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnen am Zschernegraben“ der Gemeinde Löbnitz.

Gegenstand der Planung ist die Festlegung einer derzeit brachliegenden Fläche von etwa 2.600 m<sup>2</sup> am Scholitzer Weg als allgemeines Wohngebiet. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung mit den dafür notwendigen Nebenanlagen, Stellplätzen und Erschließungsflächen geschaffen werden.

Lt. den Unterlagen soll mit dem Bebauungsplan 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 werden. Vorgesehen ist die Schaffung neuer Bauflächen für bis zu zwei Mehrfamilienhäuser. Die Gemeinde Löbnitz will mit dem Bebauungsplan Bauflächenpotenzial „entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nachfrage“ anbieten.

### 2. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf Grundlage folgender Gesetze/ Verordnungen geprüft:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808);
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPIG) vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652) geändert worden ist;
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist (BauGB);
- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 582), verbindlich seit 31. August 2013, (LEP 2013);
- Regionalplan Westsachsen 2008, genehmigt am 30. Juni 2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25. Juli 2008, (RPIWS)

Ergänzend wurde der in Aufstellung befindliche Regionalplan berücksichtigt<sup>2</sup>:

- Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 Entwurf für das Verfahren nach § 9 Abs. 3 ROG i. V. m. § 6 SächsLPIG, Stand 13.03.2020 (RPI L-WS 2017)

<sup>2</sup> Als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG ist die Fortschreibung des Regionalplans ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung.

### 3. Raumordnerische Bewertung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die B-Pläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus dem Digitalen Raumordnungskataster (Auszug siehe Anlage) ergeben sich keine der Planung widersprechenden raumordnerischen Inhalte.

Aus **Z 3.3.5 RPIWS** ergibt sich, dass die Gemeinde Löbnitz als „Entwicklungsschwerpunkt Bergbaufolgelandschaft“ im Raum mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf „Bergbaufolgelandschaften Braunkohlenbergbau“ im Zuge von Maßnahmen zur Beseitigung struktureller Nachteile, zur nachträglichen Wiedernutzbarmachung und zur Förderung der regionalen Entwicklung besonders zu unterstützen ist. Die Umwandlung einer Ackerfläche in Wohnbauland ist jedoch nicht geeignet, den Strukturwandel in der Region zu fördern, weil dadurch keine wirtschaftlichen Impulse gegeben werden.

**G 2.2.1.1 LEP** fordert zum Flächensparen auf: „Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.“ Dieser Grundsatz korrespondiert mit dem Ziel des Freistaates, die Flächenneuanspruchnahme im Freistaat Sachsen auf < 2,0 ha/Tag bis zum Jahr 2020 zu reduzieren<sup>3</sup>. Hier soll Freifläche für Siedlungszwecke (Wohnbebauung) in Anspruch genommen werden, was grundsätzlich der Intention dieses raumordnerischen Grundsatzes zuwiderläuft.

**Z 2.2.1.4 LEP** sieht die Ausweisung außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile kritisch: „Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.“

In der Planbegründung wird auf S. 8 ausgeführt, dass das Plangebiet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Löbnitz befinde, dessen historischer Siedlungskern mit Geschäften, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen in lediglich ca. 500 m Entfernung zu Fuß erreichbar sei. Somit werde dem o.g. Grundsatz entsprochen.

Abgesehen davon, dass es sich nicht um einen Grundsatz, sondern um ein Ziel der Raumordnung handelt, so ist die Ausweisung neuer Baugebiete mit Z 2.2.1.4 LEP primär innerhalb des Bebauungszusammenhangs gewollt, die Lage in Relation zum 500 m entfernten Siedlungskern also nachrangig.

Die Planung richtet sich nach Überzeugung der Raumordnungsbehörde nicht auf einen Ortsteil, sondern schließt sich an Gebäude am südlichen Ende des Scholitzer Weges an, die den Charakter einer **Splittersiedlung** haben. „Dabei kommt es nicht ausschließlich auf die Anzahl der Gebäude, sondern vor allem auf die Eigenart und Funktion der betreffenden Bebauung sowie deren Verhältnis zur sonstigen Bebauung an. Maßgebend ist allein, was als Bebauung im Gemeindegebiet tatsächlich vorhanden ist. Aus

<sup>3</sup> Vgl. <https://www.boden.sachsen.de/bodenversiegelung-und-flacheninanspruchnahme-18604.html>

der Splittersiedlung als Gegenstück zur organischen Siedlungsstruktur werden Ausschlusskriterien abgeleitet, die gegen einen Ortsteil sprechen:

- es besteht eine völlig regellose und in dieser Anordnung geradezu funktionslose Bebauung (BVerwGE 31, BVERWGE Jahr 31 Seite 22 (BVERWGE Jahr 31 26 f.));
- die Bebauung lässt kein System erkennen (BVerwG NJW 1976, NJW Jahr 1976 Seite 1855);
- durch eine weitere Bebauung wird die Zersiedelung der Landschaft begünstigt (vgl. BVerwGE 27, BVERWGE Jahr 27 Seite 137 (BVERWGE Jahr 27 139)) und es entwickelt sich eine zusammenhanglose oder aus anderen Gründen unorganische Streubebauung (vgl. BVerwG UPR 1994, UPR Jahr 1994 Seite 305)".

(Spannowsky in BeckOK BauGB, Spannowsky/Uechtritz, 50. Edition, BauGB § 34, Rn 27).

Wie der beigegefügte DIGROK-Auszug veranschaulicht, schließt das Plangebiet an einen Bereich an, der unsystematisch bebaut ist. Eine weitere Bebauung in der vorgesehenen Weise würde die Splittersiedlung verfestigen und die Zersiedelung der Landschaft begünstigen. Die Splittersiedlung weist auch weder zum nördlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 14 „Wohn- und Gewerbegebiet Scholitzer Weg“ noch zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wochenend- und Ferienhausgebiet Mühlfeldsee“ Verbindungen auf, weil beide Bebauungspläne noch nicht verwirklicht wurden und ein für einen Ortsteil kennzeichnender real gebauter Bebauungskomplex von Gewicht noch nicht entstanden ist<sup>4</sup>. Dass innerhalb der Ortsteile von Löbnitz nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen, ist nicht dargetan. Mithin steht Z 2.2.1.4 LEP der Planung entgegen.

Weiterhin ist mit **Z 2.2.1.6 LEP** zu beachten, dass Löbnitz weder im LEP noch im Regionalplan als Zentraler Ort geführt wird: „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, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.“ Die Beschränkung nicht-zentraler Orte auf ihren Eigenbedarf leitet sich aus dem in § 2 ROG definierten Grundsatz ab, wonach in ganz Deutschland ausgeglichene soziale, infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben sind. Dies kann nur gelingen, wenn die zur Versorgung der Bevölkerung notwendigen Einrichtungen an einem gut erreichbaren Ort – dem Zentralen Ort – gebündelt werden. Diese Zentralen Orte verfügen über einen größeren räumlichen Verflechtungsbereich (vgl. Karte 4 RPIWS „Grundzentrale Verflechtungsbereiche“) und sind infrastrukturell besser ausgestattet. Deshalb dürfen sie Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus beplanen.

Zwar heißt es in der Planbegründung auf S. 8: „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.“ Für die Prüfung der Vereinbarkeit mit diesem Ziel der Raumordnung müssten der Raumordnungsbehörde entsprechende Unterlagen vorgelegt werden, die

<sup>4</sup> vgl. (OVG Bautzen Beschl. v. 18.6.2020 – 1 B 232/20, BeckRS 2020, 13971 Rn. 46, beck-online)

den Nachweis erbringen, dass die Planung die natürliche Bevölkerungsentwicklung widerspiegelt oder den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse entspricht. Diese s.g. „Eigenentwicklung“ zielt ausdrücklich nicht auf Zuzug ab und entspricht der Leitidee der funktionsräumlichen Aufgabenteilung im System der Zentralen Orte.

#### 4. Hinweise

Im Raumordnungskataster der Landesdirektion Sachsen wurde die Planung erfasst.

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflichtpflicht gemäß § 18 SächsLPiG<sup>5</sup>.

#### 5. Sonstige Hinweise (Referat 35 L der Landesdirektion Sachsen „Baurecht“)

Die Gemeinde muss ihre Bauleitpläne nach § 1 Abs. 4 den Zielen der Raumordnung anpassen. Diese Pflicht gilt für alle Bauleitpläne, also auch für Pläne, die keine raumbedeutsamen Maßnahmen im Sinne des § 4 Abs. 1 S. 1 ROG vorbereiten<sup>6</sup>. Da § 1 Abs. 4 einen strikten Planungsleitsatz begründet, kann die Gemeinde die Ziele der Raumordnung nicht im Wege der baurechtlichen Abwägung überwinden<sup>7</sup>. Ein Bebauungsplan, der Zielen der Raumordnung und damit dem Anpassungsgebot widerspricht, ist unwirksam<sup>8</sup>.

Werden die in Nr. 3 dieser Stellungnahme notwendigen Nachweise zur Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung erbracht und die Planung weitergeführt, werden zu einzelnen Festsetzungen die folgenden Hinweise gegeben.

Die Begründung zum Vortreten einzelner Bauteile in Kapitel 6.6 der Begründung sollte an die Festsetzung angepasst werden. Die Einschränkung der Textlichen Festsetzung Nr. 3.2 „in geringfügigem Ausmaß“ sollte in der Begründung konkretisiert werden. Nicht nur die Tiefe des Hervortretens sollte erläutert werden, sondern auch wie groß der Längenananteil höchstens ist, um noch ein „geringes Ausmaß“ des Vortretens der Bauteile sicherzustellen.

Die Maßnahme M 1: Streuobstwiese sollte zur Bestimmtheit der Festsetzung entweder mit dem entsprechenden Planzeichen zeichnerisch oder textlich mit Angabe der Mindestflächengröße festgesetzt werden. In der Anlage 1 zum Umweltbericht wird sie mit 650 m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht.

<sup>5</sup> § 18 Abs. 1 SächsLPiG: „Die öffentlichen Planungsträger und die Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 1 Satz 2 ROG sind verpflichtet, der Raumordnungsbehörde unaufgefordert die von ihnen beabsichtigten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Führung des Raumordnungskatasters mitzuteilen sowie über wesentliche Änderungen zu informieren. Die Gemeinden informieren bei Wirksamwerden der Flächennutzungspläne und bei Inkrafttreten der Bebauungspläne über deren Inhalt und deren räumlichen Geltungsbereich. Die Behörden sind darüber hinaus verpflichtet, der Raumordnungsbehörde die im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu ihrer Kenntnis gelangten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen“.

<sup>6</sup> BVerwG 30.1.2003 – 4 CN 14/01, NVwZ 2003, 742; VG Düsseldorf 24.4.2009 – 1 K 5945/07.

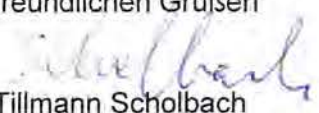
zit. in Schrödter, Baugesetzbuch, BauGB § 1 Rn. 123 Rn. 123, beck-online

<sup>7</sup> a.a.O.

<sup>8</sup> (vgl. OVG Münster Urt. v. 21.4.2015 – 10 D 21/12.NE, DVBl. 2015, 1329 = BauR 2015, 1785 = NuR 2016, 43 = BRS 83 (2015) Nr. 53), zit. in (EZBK/Runkel, 139. EL August 2020 Rn. 69, BauGB § 1 Rn. 69)

Vor dem Hintergrund des unzureichenden Ausgleichs für die Versiegelung im Plangebiet sollten Möglichkeiten zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme geprüft werden, z.B. durch eine Reduzierung der Grundflächenzahl oder die wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze (als Festsetzung anstatt des Hinweises Nr. V4).

Mit freundlichen Grüßen

  
Dr. Tillmann Scholbach  
Referent

**Anlagen**

Auszüge aus dem Digitalen Raumordnungskataster (DIGROK), siehe auch  
<http://rapis.sachsen.de>

## **BPlan Nr. 19 Wohnen am Zschernergraben**

TÖB §4(1) BauGB - Unterrichtung

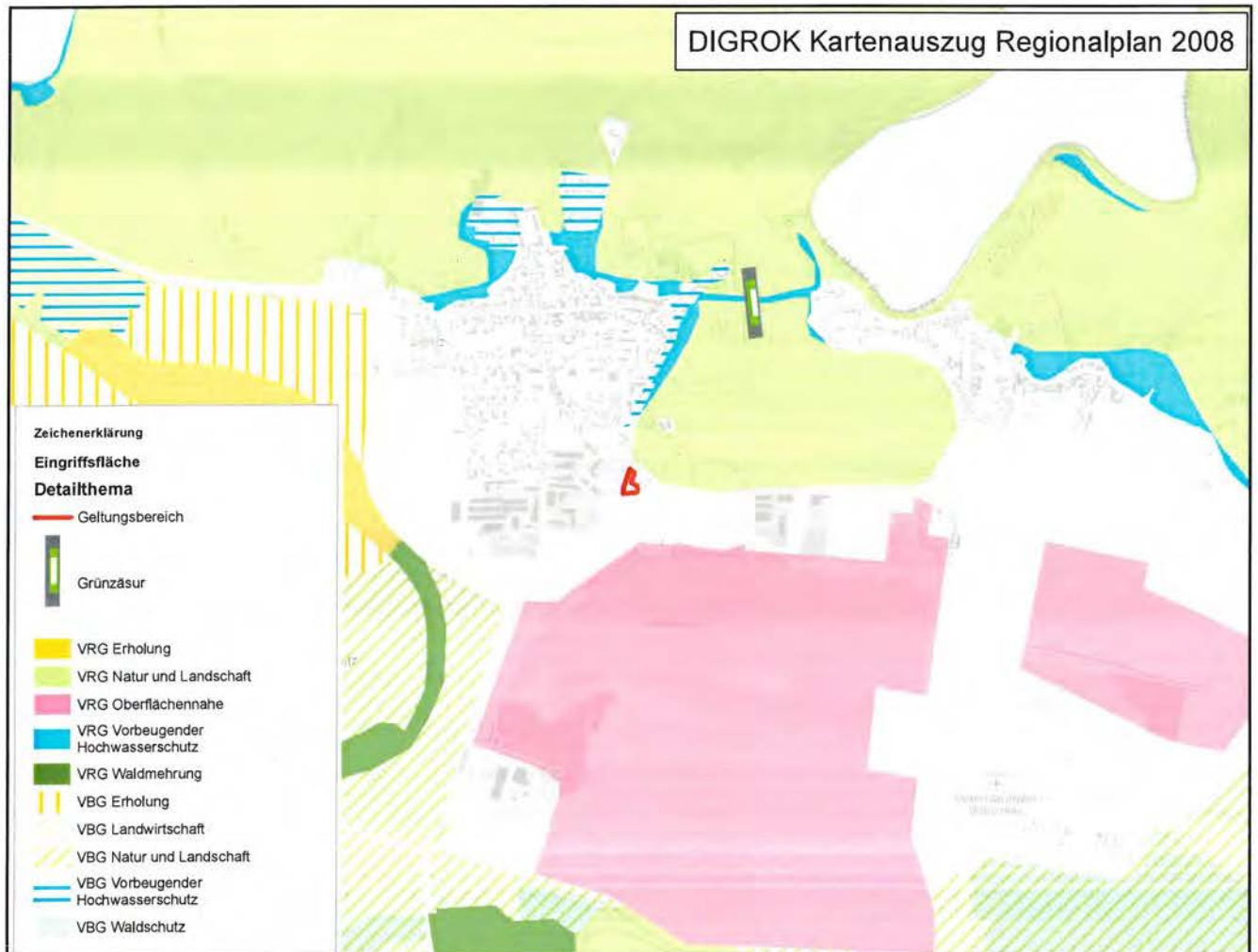
eingesehene Inhalte (Maßnahmen und Planungen) aus dem DIGROK (10.11.2020)

| <b>Themengruppe</b>                                                                              | <b>Vorhabengebiet</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Regionalplan 2008                                                                                | 1:25:000<br>keine Hinweise                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Regionalplan Entwurf 2017<br>(Inhalte zum 3. Beteiligungsentwurf<br>wurden nicht Berücksichtigt) | 1:25:000<br>keine Hinweise                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Archäologie                                                                                      | Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Bei Baumaßnahmen muss in jedem Fall eine denkmalschutzrechtliche Stellungnahme eingeholt werden.<br><br>(keine kartographische Darstellung) |
| Bergbau und<br>Immissions- u. techn. Umweltschutz                                                | keine Hinweise                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Verkehr, Nachrichtentechnik                                                                      | keine Hinweise                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Energieversorgung                                                                                | keine Hinweise                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Wasser                                                                                           | keine Hinweise                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Abfall, Altlasten                                                                                | keine Hinweise                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Land- Forstwirtschaft                                                                            | keine Hinweise                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Naturschutz                                                                                      | keine Hinweise                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| FNP                                                                                              | keine Hinweise                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| B-Pläne                                                                                          | 1:10:000<br>Grenzt an BPlan Nr. 14 Wohn- und Gewerbegebiet Scholitzer Weg                                                                                                                                                                                                                               |
| Sonstiges                                                                                        | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Luftbild                                                                                         | 1:10:000<br>DIGROK Kartenauszug Luftbild Stand 07.07.2018                                                                                                                                                                                                                                               |

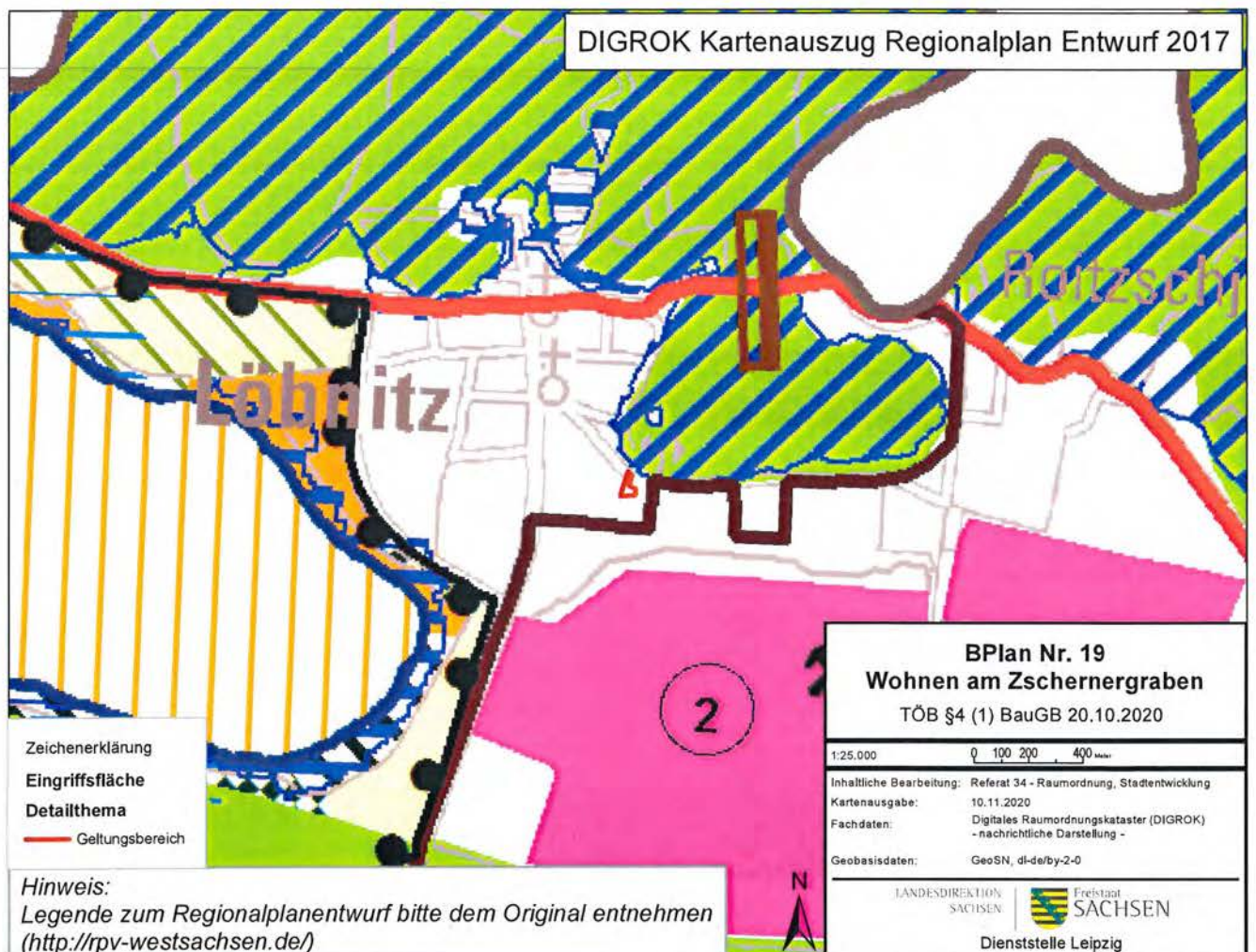
Anlage

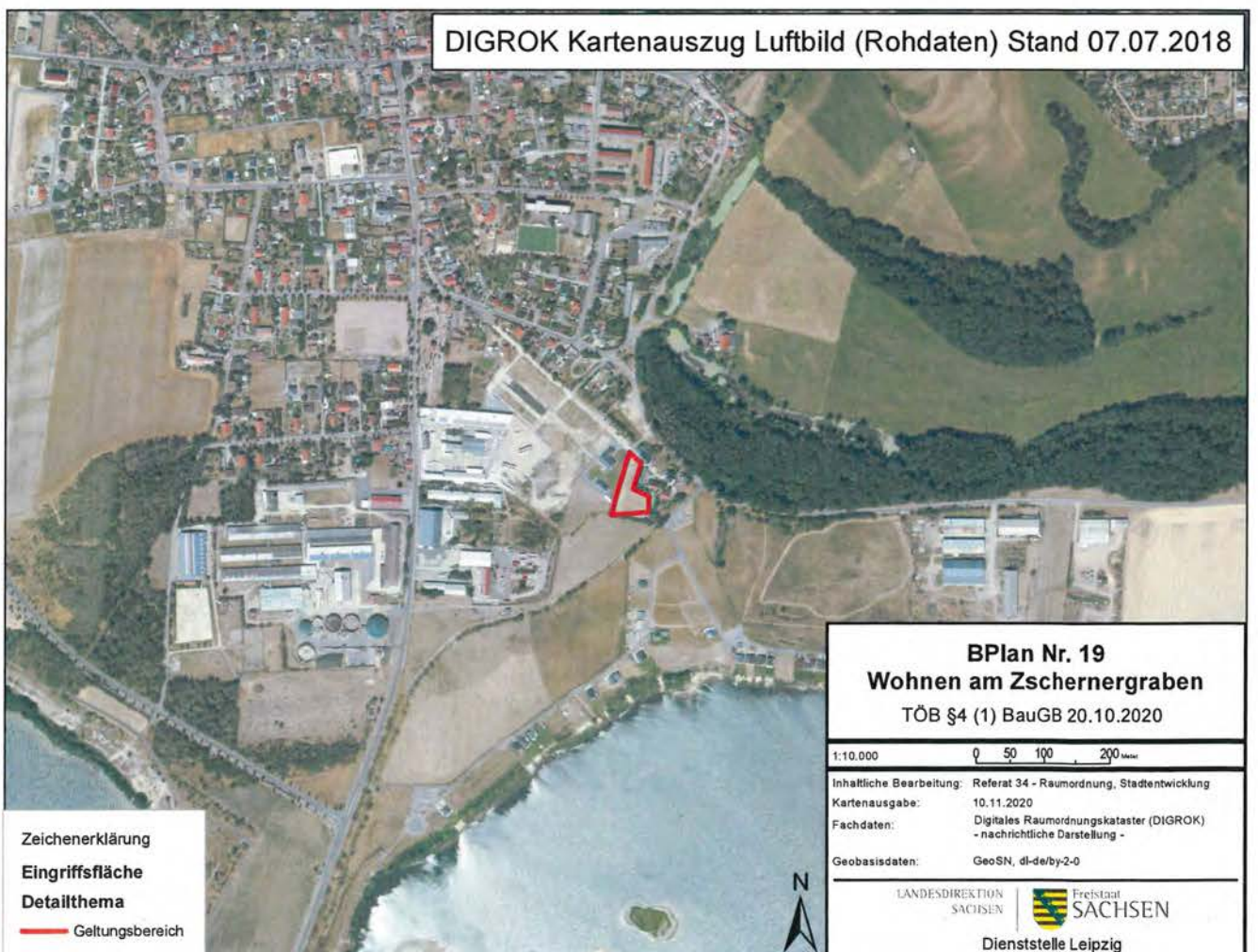
4 Kartenauszüge ( 2 Seite) nach Inhalt

# DIGROK Kartenauszug Regionalplan 2008



# DIGROK Kartenauszug Regionalplan Entwurf 2017





Regionaler Planungsverband LEIPZIG-WESTSACHSEN  
Regionale Planungsstelle | Bautzner Str. 67 | 04347 Leipzig

Kreisfreie Stadt Leipzig ●  
Landkreis Leipzig ●  
Landkreis Nordsachsen ●

Büro Knoblich  
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin



Leipzig,

01.12.20

**Regionale Planungsstelle**

Bearbeiter: Frau Paterson  
E-Mail: paterson@rpv-westsachsen.de  
Telefon: (03 41) 33 74 16 21

nachrichtlich: LRA Nordsachsen, Bauordnungs- und Planungsamt  
LD Sachsen, Ref. 34L Raumordnung und Stadtentwicklung

**Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 19 „Wohnen am Zschernegraben“ der Gemeinde Löbnitz**  
Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 20.10.2020, Ihr Zeichen: 20-083

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o. g. Schreiben übergaben Sie dem Regionalen Planungsverband Leipzig-Westsachsen Planungsunterlagen mit der Bitte um Stellungnahme.

Grundlagen dieser Stellungnahme sind:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan Westsachsen 2008 (RPIWS), verbindlich seit 25.07.2008
- Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 (RPI L-WS), Entwurf zur Gesamtfortschreibung für das Verfahren nach § 6 Abs. 2 SächsLPlG in der Fassung vom 14.12.2017 sowie geänderter Entwurf für das Verfahren nach § 9 Abs. 3 ROG i. V. m. § 6 Abs. 2 SächsLPlG in der Fassung vom 07.05.2020

**Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die o. g. Planung keine Bedenken.**

Bezüglich planungsrelevanter Daten für den Umweltbericht verweisen wir auf den Fachbeitrag Naturschutz und Landschaftspflege zum Landschaftsrahmenplan Region Leipzig-Westsachsen. Diese Unterlagen können bei Bedarf in der Regionalen Planungsstelle Leipzig eingesehen oder nach Absprache als CD zur Verfügung gestellt werden. Zudem steht der Regionalplan Westsachsen als Download (auch Shape-files) auf der Homepage des Verbandes ([www.rpv-westsachsen.de](http://www.rpv-westsachsen.de)) zur Verfügung, so dass weitergehende Informationen für interessierte Nutzer von dort abrufbar sind.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. habil. Andreas Berkner  
Leiter Regionale Planungsstelle

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE  
Postfach 540137 | 01311 Dresden

per E-Mail  
zscheplin@bk-landschaftsarchitekten.de

Büro Knoblich  
Zur Mulde 25  
04838 Zscheplin

## Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Löbnitz „Wohnen am Zscherne- graben“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der nachfolgenden Unterlagen vorgenommen:

- [1] Schreiben des Büros Knoblich Landschaftsarchitekten aus Zscheplin vom 20.10.2020, Herr Martin Rust mit digitalen Planunterlagen [2]
- [2] Gemeinde Löbnitz: Bebauungsplan Nr. 19 „Wohnen am Zschernegraben“ Löbnitz, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht; Vorentwurf 09/2020
- [3] Geodatenarchiv des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) mit Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse (Stand 08.12.2020), Geologischer Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen M 1: 50 000 (digitale Version) und Geologischer Übersichtskarte von Sachsen M 1: 400.000 (digitale Version)
- [4] Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (Sächs-KrWBodSchG), § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. 2019 Nr. 4, S. 187 Fsn-Nr.: 662-5), Fassung gültig ab 22. März 2019

**Ihr/-e Ansprechpartner/-in**  
Hanna Witte

**Durchwahl**  
Telefon +4935126122101  
Telefax +4935126122099

hanna.witte@  
smul.sachsen.de

**Ihr Zeichen**  
20-083

**Ihre Nachricht vom**

**Aktenzeichen**  
(bitte bei Antwort angeben)  
21-2511/46/10

Dresden, 21.12.2020

*Täglich für  
ein gutes Leben.*

www.lfulg.sachsen.de

**Hausanschrift:**  
Sächsisches Landesamt für  
Umwelt, Landwirtschaft und  
Geologie  
Abteilung 2  
August-Böckstiegel-Str. 3,  
01326 Dresden

www.sachsen.de

**Verkehrsverbindung:**  
Buslinie 63, 83 und Linie P Halte-  
stelle Pillnitzer Platz

Für Besucher mit Behinderungen  
befinden sich gekennzeichnete  
Parkplätze vor dem Haus August-  
Böckstiegel-Straße 1



2020/185003

- [5] Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz – GeolDG) vom 19.06.2020 (Bundesgesetzblatt 2020 Teil I Nr. 30, ausgegeben zu Bonn am 29.06.2020); gültig ab 30.06.2020
- [6] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- [7] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 248 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- [8] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 748) geändert worden ist.

## **1 Zusammenfassendes Prüfergebnis**

Seitens des LfULG bestehen zu dem Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken. Bezüglich des Radonschutzes sind die unter dem Gliederungspunkt 2.2 angegebenen Anforderungen zu beachten. Zudem bitten wir um Berücksichtigung der Hinweise unter Punkt 2.3.

Weiterhin empfehlen wir die in Punkt 3 aufgeführten geologischen Hinweise in die weitere Planbearbeitung einzubeziehen.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ergeben sich unter geologischen Aspekten keine speziellen Anregungen bzw. Anforderungen. Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die Auswirkungen des Vorhabens auf das geologische/hydrogeologische Wirkungsfeld betrachtet werden. Dabei sind die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse darzustellen und die Auswirkungen auf bzw. durch das Vorhaben zu beschreiben.

Die Belange des Fluglärms, Belange der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes/ der Fischerei sind nicht berührt.

## **2 Natürliche Radioaktivität**

### **2.1 Prüfergebnis**

Gegenwärtig [6] liegen uns keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor.

Nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen liegt das Plangebiet in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten

und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

## **2.2 Anforderungen zum Radonschutz**

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes [7] und der novellierten Strahlenschutzverordnung [8] gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG [2] / §§ 153 - 158 StrlSchV [8]).

Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet.

In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 – 154 StrlSchV [8]).

## **2.3 Hinweise zum Radonschutz**

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle:

- Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
- Telefon: (0371) 46124-221  
Telefax: (0371) 46124-299  
E-Mail: [radonberatung@smul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smul.sachsen.de)  
Internet: [www.smul.sachsen.de/bful](http://www.smul.sachsen.de/bful) und [www.radon.sachsen.de](http://www.radon.sachsen.de)

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

### **3 Geologie**

#### **3.1 Hinweise**

##### **3.1.1 Geologie / Baugrund**

Im gesamten Planungsgebiet stehen oberflächennah gut tragfähige pleistozäne fluviatile Kiese und Sande (Niederterrasse) an, wobei diese im nördlichen Planungsbereich von geringer tragfähigen Aueablagerungen (Auelehm über fluviatilen Kies und Sand - Holozän) überprägt werden [3].

Die Empfehlung zu standortkonkreten und objektbezogenen Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und DIN EN 1997-2 (vgl. Begründung von [2], Kap. 11 - Hinweise) wird unsererseits befürwortet, zumal sich unmittelbar nördlich bis östlich das Überschwemmungsgebiet 'Mulde mit Mühlgraben in Eilenburg' (U-5491001) befindet.

Aufgrund der möglichen Lage im grundwassergesättigten oder grundwasserbeeinflussten Bereich, zumindest temporär bei Grundwasserhochständen oder Hochwasserereignissen sind an einbindenden Baukörpern und in Gründungsbereichen Grundwasseraufstauungen zu beachten sowie der mögliche Auftrieb von Fundamenten zu berücksichtigen.

##### **3.1.2 Fachbereich Hydrogeologie**

Für den Fall möglicher Erdwärmebohrungen innerhalb des Plangebietes wird vorsorglich auf folgendes hingewiesen:

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet der tertiären Septarientonschichten, wobei ab einer Teufe von ca. 70 m unter Gelände mit dem Antreffen der Tone/Schluffe zu rechnen ist.

Diese stellen einen wirksamen Grundwasserstauer zwischen vermutlich höher mineralisiertem („versalztem“) Tiefenwasser im Liegenden und geringer mineralisiertem Grundwasser im Hangenden dar. Bei einer nicht vollständigen Abdichtung der bindigen Folge ist ein permanenter Aufstieg des vermutlich versalzten Tiefengrundwassers in höher gelegene Grundwasserstockwerke zu besorgen.

Da im Rahmen von Erdwärmebohrungen eine vollständige und dauerhafte Abdichtung der bindigen Schichtfolge selbst bei sorgfältiger Bauausführung aufgrund unvorhersehbarer Ereignisse nicht mit vollkommener Sicherheit garantiert werden kann, ist zu erwarten, dass mögliche Geothermiebohrungen seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen) auf eine maximale Bohrteufe von ca. 70 m begrenzt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der stattgefundenen Belüftungs- und Mobilisierungsprozesse (Pyrit- und Markasitverwitterung) in den tertiären Schichtfolgen im Zuge des umfangreichen Braunkohlenbergbaus in der Umgebung das Vorhandensein höher bis hoch mineralisierter, saurer (pH-Wert < 6) und nach DIN 4030 als betonaggressiv einzustufender Grundwässer am Standort gegenwärtig und zukünftig möglich ist. Für Bauteile, die aktuell oder zukünftig Grundwasserkontakt haben können, wird empfohlen, die materialangreifenden Eigenschaften des Grundwassers vor Ort zu ermitteln und entsprechend resistente Baustoffe zu verwenden.

Das Planungsgebiet befindet sich im Grundwasserabsenkungsbereich ehemaliger Braunkoh-

letagebaue. Die Grundwasserdynamik innerhalb der Lockergesteine ist infolgedessen gegenüber den vorbergbaulichen (natürlichen) Verhältnissen gestört. Zur Abfrage zukünftig ggf. noch zu erwartender Änderungen der Grundwasserstände wird die Einbeziehung der LMBV empfohlen.

Im Falle der angedachten Regenwasserversickerung wird die Berücksichtigung des DWA Arbeitsblattes A 138 empfohlen.

### **3.1.3 Verfügbare Geodaten**

Im Umfeld des Planungsbereiches liegen uns Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor (geologische Punktinformationen) [3]. Diese können lagemäßig unter der LfULG-Internetadresse [https://www.geologie.sachsen.de/Digitale\\_Bohrungsdaten.html](https://www.geologie.sachsen.de/Digitale_Bohrungsdaten.html) recherchiert werden. Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de notwendig. Es wird empfohlen, diese Daten zur Vorbereitung von Baugrunduntersuchungen zu nutzen.

Auf der Website des LfULG sind geologische Kartenwerke veröffentlicht, die unter der Internetadresse <https://www.geologie.sachsen.de/digitale-geologische-karten-26781.html> eingesehen werden können.

### **3.1.4 Übergabe von geologischen Ergebnisberichten**

Im Fall, dass Ergebnisse geologischer Untersuchungen von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben wurden bzw. dieser vorliegen, sind diese gemäß [4] an die zuständige Behörde (LfULG, Abteilung 10) zum Zweck der Archivierung zu übergeben.

### **3.1.5 Geologiedatengesetz und Bohranzeige-, Bohrergebnismitteilungspflicht**

Es besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (zuständige Behörde) nach § 8 Geologiedatengesetz (Geo-IDG), zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten [5].

Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
i.V. Doreen Brandl  
Sachbearbeiterin Grundsatzangelegenheiten

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

BUND LV Sachsen e.V., Straße der Nationen 122, 09111 Chemnitz

Büro Knoblich  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

vorab per Fax: 03423-758 60-59



BUND für Umwelt und  
Naturschutz Deutschland

Landesverband Sachsen e.V.  
Straße der Nationen 122  
09111 Chemnitz  
Fon 0371 / 301 477  
Fax 0371 / 301 478

info@bund-sachsen.de  
www.bund-sachsen.de

Kossa, 08. Dezember 2020

Ihr Zeichen: Projekt Nr. 20-083

Ihr Schreiben vom 20.10.2020

### Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 19 „Wohnen am Zschernegraben“ der Gemeinde Löbnitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Zusendung des o.g. Bebauungsplanes.

Die umfriedete Fläche von 2600 m<sup>2</sup> Grasland in der Gemarkung Löbnitz bietet sich für eine Bebauung mit 2 Mehrfamilienhäuser gerade zu an.

Wenn alle vorhandenen Voraussetzungen der örtlichen Infrastruktur, so wie beschrieben, genutzt werden können und die drei Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung umgesetzt werden, stimmen wir dem Vorhaben allumfänglich zu und wünschen einen zügigen Verlauf für diese Maßnahme.

Mit freundlichen Grüßen

*R. A. Petre Einsiedel*

Roland Einsiedel  
Außenbevollmächtigter des  
BUND LV Sachsen e.V.

Hausanschrift:  
BUND Sachsen  
Str. der Nationen 122  
09111 Chemnitz

Bankverbindung:  
GLS Bank  
IBAN DE57 4306 0967 1162  
7482 01  
BIC GENODEM1GLS

Spendenkonto:  
GLS Bank  
IBAN DE84 4306 0967 1162  
7482 00  
BIC GENODEM1GLS

Vereinsregister:  
Chemnitz  
Registernummer:  
VR 783  
Steuernummer:  
215/140/00740

Der BUND ist ein anerkannter  
Naturschutzverband nach § 32  
Sächsisches  
Naturschutzgesetz.  
Spenden sind  
steuerabzugsfähig.

Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH  
Betrieb Mitteldeutschland · Walter-Köhn-Straße 2 · 04356 Leipzig

Büro Knoblich Landschaftsarchitekten  
BDLA/IFLA  
Herrn Rust  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

büro.knoblich  
LANDSCHAFTSARCHitekten  
EINGANG Zschepplin  
10. Dez. 2020  
gez.:  
Weiterleitung an: 20-083

**LMBV**   
Lausitzer und Mitteldeutsche  
Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH

Planungskordinierung – VS13  
EW-190-2020  
Bearbeiter: Herr Popov

Telefon: 0341 2222-2089  
Telefax: 0341 2222-2304  
E-Mail: lmbv.toeb@lmbv.de

Datum: 09. DEZ. 2020

### **Bergbauliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 19 „Wohnen am Zscher-negraben“ der Gemeinde Löbnitz**

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Rust,

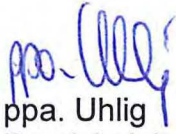
nach Prüfung der uns übergebenen Unterlagen in den zuständigen Fachabteilungen übermitteln wir Ihnen folgende Hinweise zu dem o. g. Bebauungsplan:

- Es bestehen keine Berührungspunkte zu den Sanierungsbereichen der LMBV. Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer berg- und eigentumsrechtlichen Verantwortung der LMBV.
- Es ist kein Anlagen- und Leitungsbestand der LMBV im Bereich des Bebauungsplanes vorhanden.
- Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Goitsche - Rösa und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände bewegen sich bereits im klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich.
- Basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrogeologischen Modells hat sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante eingestellt. Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern werden nicht berücksichtigt. Zur Ermittlung der lokalen hydrogeologischen Verhältnisse werden objektkonkrete Baugrundgutachten empfohlen.

Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken bzw. Einwände gegenüber dem Bebau-

ungsplan Nr. 19 "Wohnen am Zschernegraben" in der Gemeinde Löbnitz, da keine bergbauliche Beeinflussung in Verantwortung der LMBV gegeben ist.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf



ppa. Uhlig  
Bereichsleiterin  
Sanierungsbereich Mitteldeutschland



i. V. Marquardt  
Abteilungsleiter  
Planung Sachsen-Anhalt