

PLAN: **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4
Industriegebiet Löbnitz-Süd**

PLANAUFSTELLENDENDE KOMMUNE:
Gemeinde Löbnitz
Parkstraße 15
04509 Löbnitz

VORHABENTRÄGER: BAUSTOFFWERKE Löbnitz GmbH & Co. KG
Industriestraße 1
04509 Löbnitz

PRODUKT: **Begründung**

VERFAHRENSSTAND: **VORENTWURF**
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

BEARBEITERIN:

BÜRO:



Frau Dipl.-Ing. (FH) Angela Sawatzki

IBS GmbH

Pehritzsch

Mühlweg 1

04838 Jesewitz

Tel.: 034241 / 52 68 13

Fax: 034241 / 52 68 14

a.sawatzki@ibs-eilenburg.de

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Industriegebiet Löbnitz-Süd

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.	Plangrundlage	3
2.	Bereich der Änderung	3
3.	Anlass, Ziele und Erfordernis der Änderung	4
4.	Vorbereitende Bauleitplanung	4
4.1	Raumordnung.....	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Vorhandene Bebauungspläne	5
4.4	Sonstige Planungen	5
5.	Verfahren	5
6.	geplante Änderungen.....	6
6.1	Änderung der textlichen Festsetzungen	6
6.2	Änderung in der Planzeichnung	6
6.2.1	Plangrundlage.....	6
6.2.2	Geltungsbereich	6
6.2.3	Flächenbilanz.....	7
6.2.4	Bauflächen – Industriegebiet/Grünflächen.....	7
6.2.5	Baugrenzen.....	8
6.2.6	Verkehrsflächen.....	8
7.	Umweltprüfung – Umweltbericht	8
7.1	Schutzgebiete	9
7.2	Gewässer.....	9
7.3	Immissionsschutz	9
8.	Technische Ver- und Entsorgung	9

3. Anlass, Ziele und Erfordernis der Änderung

Die Vorhabenträgerin, die Baustoffwerke Löbnitz GmbH & Co. KG, stellte bei der Gemeinde den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes. Aus ökologischen und betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten sollen ausgewiesene Grün- und Bauflächen umverlegt und eine zweite Betriebszufahrt von der Kreisstraße zugelassen werden.

Des Weiteren werden die ausgewiesenen Erschließungsstraßen innerhalb des Industriegebietes nicht mehr benötigt. Diese waren ursprünglich für eine mögliche Teilung der Fläche gedacht, welche nunmehr nicht mehr benötigt werden.

Um diese Ziele zu erreichen ist die Änderung und Fortschreibung des Bebauungsplanes erforderlich.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

4.1 Raumordnung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) und im Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS), genehmigt am 02.08.2021 sind nach bisherigem Kenntnisstand keine Aussagen enthalten, die gegen die Änderungen dieses Bebauungsplanes sprechen. Die Gemeinde Löbnitz ist gemäß Festlegungskarte 1 „Raumstruktur“ (LEP 2013) dem ländlichen Raum zugeordnet. Sie befindet sich im Überschneidungsbereich der Mittelbereiche der Mittelzentren Delitzsch und Eilenburg. In der Konkretisierung der Landesentwicklungsplanung durch den Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021 stellt der Ortsteil Löbnitz den gemeindlichen Siedlungskern und somit den Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes dar.

Der Änderungsbereich umfasst nur die bereits rechtswirksame Fläche des Bebauungsplanes, Erweiterungen in den Außenbereich ist nicht geplant, so dass raumordnerische Belange weniger berührt werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Löbnitz verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der ursprüngliche B-Plan wurde schon als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Änderung des B-Planes bedarf aus diesem Grund der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, das Landratsamt des Landkreises Nord Sachsen.

4.3 Vorhandene Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Plangebietes und damit auch im Änderungsbereich dieses B-Planes befinden sich keine weiteren Bebauungspläne.

4.4 Sonstige Planungen

Der Bebauungsplan grenzt an das Bergwerkseigentum „Boxhahn“ und „Grundeigener Abbau Mühlfeld“ nach Bergrecht, bzw. überschneidet sich im Norden und Osten leicht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren sind evtl. Maßnahmen mit dem Bergamt abzustimmen.

5. Verfahren

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde im Regelverfahren nach BauGB aufgestellt. Das Änderungsverfahren soll ebenfalls im Regelverfahren aufgestellt werden.

Tabelle 1: Verfahrensschritte der 1. Änderung

Verfahrensschritt/Beschluss/ Rechtsgrundlage	Gremium /ggf. Art	Datum
Aufstellungsbeschluss-Nr. 41/2021 gem. § 2 (1) BauGB	Gemeinderat Löbnitz	30.09.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	Amtsblatt – Nr. 9	22.10.2021
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	Amtsblatt – Nr.	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 (1) und § 2 (2) BauGB	Anschreiben	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	Offenlegung Internet	
Billigung des Entwurfs, Auslegungsbeschluss	Gemeinderat Löbnitz	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	Amtsblatt – Nr. Internet	
Auslegung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	Offenlegung Internet	
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	Anschreiben Internet	
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	Gemeinderat Löbnitz	
Einreichung der Genehmigung beim Landratsamt Nordsachsen gem. § 10 (2) BauGB	Gemeindeverwaltung	
Bekanntmachung der Genehmigung der Änderung und damit Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB	Amtsblatt – Nr. Internet	

6. geplante Änderungen

6.1 Änderung der textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen sollen inhaltlich nicht geändert werden.

Rechtsgrundlagen und Hinweise:

Im zweiten Satz der Hinweise war im rechtswirksamen B-Plan eine falsche Flur- und Gemarkungsbezeichnung enthalten. Das Flurstück 23/9 liegt in der Flur 4 der Gemarkung Löbnitz und nicht in der Gemarkung Roitzschjora, Flur 5. Der Text wurde entsprechend korrigiert.

Die Rechtsgrundlagen und die Grundlagen der Plandarstellungen wurden aktualisiert.

6.2 Änderung in der Planzeichnung

6.2.1 Plangrundlage

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Löbnitz „Industriegebiet Löbnitz-Süd“ wurde auf der Grundlage des „Übersichtsplanes Baustoffwerke Löbnitz“, erstellt durch Vermessungs- und Ingenieurbüro R. Kluge (ÖPVI), Machern vom 11.02.2022 und der Ergänzung vom 08.04.2022. Ein entsprechender Vermerk wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

6.2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich soll im Osten und im Westen leicht angepasst werden. Im Osten verläuft die Flurstücksgrenze derzeit mitten durch den vorhandenen Erdwall und es grenzt das Bergwerkseigentum „Boxhahn“ an. Um hier eine saubere Grenze in der Örtlichkeit zu erhalten, soll eine neue Flurstücksgrenze gebildet werden (hellblaue Strich-Punkt Linie) und die Grenze ca. 12,5 m nach Osten verschoben werden. Damit ergibt sich eine Überschneidung mit der Grenze zum Bergrecht. Evtl. Maßnahmen sollen im Änderungsverfahren abgestimmt werden.

Im Westen soll der Geltungsbereich auf die vorhandene Flurstücksgrenze gelegt werden, um eine exakt definierte Abgrenzung zu erhalten. Des Weiteren wurden die Zufahrten mit der vorhandenen und geplanten Straßenanbindung an die Kreisstraße aufgenommen um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB zu erhalten.

6.2.3 Flächenbilanz

Bei der Übernahme der Planzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplanes in den neuen Vermessungsplan wurden Abweichungen bei den Flächenangaben festgestellt. Dabei hat der Geltungsbereich des bestehenden Planes mit Übernahme in den neuen Vermessungsplan eine Größe von 138.495 m². In der Begründung des genehmigten Satzungsexemplares waren 135.000 m² angegeben. Ebenso waren 36.200 m² Grün-/Sukzessionsflächen einschließlich der Wälle im Randbereich festgesetzt. Zeichnerisch waren aber nur ca. 28.795 m² dargestellt. In der folgenden Tabelle sind die Ausgangsflächen und die Flächen nach der 1. Änderung dargestellt.

Tabelle 2: Flächenbilanz (Bestand und Änderung) des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Festsetzung	Bestand B-Plan Angaben aus Begründung	Bestand B-Plan bei Übertrag in den neuen Ver- messungsplan	1. Änderung B-Plan
Industriegebiet (GI) einschl. interne Verkehrsfläche	98.800 m ²	109.710 m ²	112.720 m ²
Private Grünfläche	36.200 m ²	28.785 m ²	36.390 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	0	0	510 m ²
Geltungsbereich/Summe	135.000 m²	138.495 m²	149.620 m²

Die Tabelle macht deutlich, dass flächenmäßig eine Bereinigung in der Darstellung erforderlich wird. Die Vergrößerung des Geltungsbereiches soll vor allem für die Aufnahme der falsch dargestellten Grünflächen erfolgen.

6.2.4 Bauflächen – Industriegebiet/Grünflächen

Im nordwestlichen Teil des Industriegebietes waren Grünflächen festgesetzt, welche für die technologischen Abläufe des Baustoffwerkes ungünstig lagen und für bauliche Anlagen benötigt werden. Aus diesem Grund soll diese Grünfläche umverlegt werden und dafür eine Baufläche für Industriegebiet festgesetzt werden.

Wie aus der Tabelle 2 – Flächenbilanz ersichtlich ist, waren die textlich unter Nr. 4 auf der Planzeichnung festgesetzten 3,62 ha Grünflächen (Sukzessionsflächen mit extensiver Bewirtschaftung sowie Flächen mit besonderer Zweckbestimmung) zeichnerisch zu gering mit nur 2,88 ha dargestellt. Diese fehlerhafte Darstellung soll mit der Änderung korrigiert werden. Die Grünfläche wird entsprechend im Westen, Osten und Süden erweitert und umfasst nunmehr eine Fläche von insgesamt 3,64 ha.

6.2.5 Baugrenzen

Durch den Wegfall der internen Verkehrsflächen sollen die Baufelder entsprechend angepasst werden. Das neue Baufeld ist entsprechend großzügig festgesetzt, um Einschränkungen für die ansässige Firma gering zu halten. Eine städtebauliche Notwendigkeit für engere Festsetzungen ist nicht erkennbar.

6.2.6 Verkehrsflächen

Äußere Erschließung:

Das Plangebiet ist über die nordwestliche Zufahrt an die Kreisstraße K 7449 angeschlossen. Diese Zufahrt wird für von den beiden ansässigen Betrieben der Baustoffwerke Löbnitz GmbH & Co. KG genutzt und weiterhin vom nördlich angrenzenden Kieswerk. Mit dem weiteren Ausbau der Planfläche und damit einer Vergrößerung des Werksverkehrs ist abzusehen, dass es bei der internen Verkehrsführung zu Konflikten kommen kann. Aus diesem Grund ist eine zweite Zufahrt von der Kreisstraße, welche hauptsächlich als Ausfahrt aus dem Gelände genutzt werden soll, geplant. Die entsprechende Fläche wurde in der Planzeichnung dargestellt.

Interne Erschließung im Plangebiet:

Alle internen dargestellten Erschließungsstraßen (Verkehrsflächen für besondere Zweckbestimmung) sollen entfallen. Ursprünglich war angedacht, das Industriegebiet zu teilen und für externe Betriebe mit entsprechender Erschließung bebaubar zu machen. Die ansässige Firma benötigt aber das Areal komplett. Die Zuwegung intern soll über Werksstraßen erfolgen. Festgesetzte Verkehrsflächen sind damit nicht mehr erforderlich. Die Flächen werden dem Industriegebiet zugeschlagen.

7. Umweltprüfung – Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich hauptsächlich auf den Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit internen Flächenverschiebungen. Die Änderungen haben nach bisherigem Kenntnisstand keine wesentlichen Umweltauswirkungen auf angrenzende Bereiche.

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB möglichst frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange sollen evtl. Sachverhalte abgefragt werden, welche bei der weiteren Planung zu berücksichtigen wären.

7.1 Schutzgebiete

Im Süden berührt das Plangebiet, wie in der Planzeichnung dargestellt, das Landschaftsschutzgebiet „Leinetal“. Wie auch schon im rechtswirksamen Bebauungsplan ausgeführt wurde, sind hiervon nur Grünflächen betroffen, welche auch weiterhin Bestand haben und mit der Änderung noch vergrößert werden sollen. Damit wird die Pufferfläche zwischen Baufeld und Landschaftsschutzgebiet noch vergrößert und eine evtl. Beeinträchtigung weiter minimiert.

7.2 Gewässer

Südlich unmittelbar parallel an der Geltungsbereichsgrenze verläuft außerhalb des Geltungsbereiches der Zschernegraben. Einwirkungen auf das Gewässer durch die Änderung des B-Planes sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten.

Weiterhin verläuft an der westlichen Geltungsbereichsgrenze innerhalb des Geltungsbereiches der neue Zschernegraben, welcher zu Zeiten des Braunkohleabbaus im Bereich des heutigen Seelhausener Sees gebaut wurde. Im Zuge der Neuordnung des umliegenden Gewässersystems ist vorgesehen, diesen Graben aufzugeben. Die Planungen dazu laufen. Die Fläche wurde als Grünfläche dargestellt.

7.3 Immissionsschutz

Im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes gab es keine immissionsrechtlichen Untersuchungen.

8. Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen, Änderungen der Technische Ver- und Entsorgung ist nicht geplant.

Ende