

planaufstellende
Kommune:

Gemeinde Löbnitz
Parkstraße 15
04509 Löbnitz



Projekt:

Bebauungsplan Nr. 19
„Wohnen am Zschernegraben“ Löbnitz

Begründung zur Satzungsfassung
Teil 1: Begründung

Erstellt:

August 2022

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin·Erkner·Halle (Saale)
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. M. Rust

Projekt-Nr.

20-083

geprüft:



Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	4
1.1 Städtebauliches Konzept	4
2 Verfahren und Ergebnis der Beteiligung	5
2.1 Plangrundlage	5
2.2 Planungsverfahren	5
2.3 Wesentliche Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung	6
2.4 Wesentliche Änderungen nach der förmlichen Beteiligung	8
3 Lage, Abgrenzung.....	8
4 Bestandsaufnahme	10
4.1 Beschreibung des Plangebietes	10
4.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	10
4.3 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	11
5 Übergeordnete Planungen	11
5.1 Landesentwicklungsplanung.....	12
5.2 Regionalplanung.....	13
5.3 Flächennutzungsplanung.....	14
5.4 Bebauungsplanung.....	14
6 Planungsrechtliche Festsetzungen	14
6.1 Art der baulichen Nutzung	14
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
6.3 Bauweise.....	15
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche	15
6.5 Verkehrsflächen.....	15
6.6 Stellplätze und Garagen	16
6.7 Grünflächen.....	16
6.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
7 Erschließung	18
7.1 Verkehrserschließung.....	18
7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	18
7.3 Trinkwasserversorgung	18
7.4 Löschwasserversorgung.....	18
7.5 Schmutzwasserbeseitigung	19
7.6 Niederschlagswasser.....	19
7.7 Stromversorgung	20
7.8 Telekommunikation	20
7.9 Abfallentsorgung.....	21
8 Immissionen	21
8.1 Einwirkungen auf das Plangebiet.....	21
8.2 Auswirkungen des Plangebietes	22
9 Flächenbilanz	22
10 Naturschutz und Landschaftspflege	23
10.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	23
10.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	24
11 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	24
Quellenverzeichnis.....	27

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet	22

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 19	5
Abb. 2:	Lage des Geltungsbereichs	9
Abb. 3:	Lage des externen Kompensationsmaßnahme M 3 in der Stadt Delitzsch.....	9

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Hydrogeologisches Gutachten durch das Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH vom 02.03.2021	
-----------	---	--

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 2.900 m². Es befindet sich im Südosten des Ortsteils Löbnitz der Gemeinde Löbnitz. Der Geltungsbereich umfasst Die Flurstücke Nr. 63/3, 56/96 (tlw.), 56/134 (tlw.) und 69/95 (tlw.) der Gemarkung Löbnitz, Flur 3. Diese Fläche bildet derzeit ein privates Wiesengrundstück das von drei Seiten durch Zäune und Gehölze umfriedet ist. Im Norden grenzt die Straße „Scholitzer Weg“ direkt an das Plangebiet an. Nördlich, westlich und östlich schließen sich Wohngrundstücke des beplanten und unbeplanten Innenbereich an den Geltungsbereich an.

Mit dem Bebauungsplan wird die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen, die städtebauliche Nachverdichtung und Abrundung der Ortslage Löbnitz sowie die Ausnutzung der bereits anliegenden Erschließungsanlagen unter Ausnutzung des innerörtlichen Bauflächenpotentials verfolgt. Vorgesehen ist die Schaffung neuer Bauflächen für bis zu zwei Mehrfamilienhäuser. Somit soll auch die städtebauliche Lücke zwischen dem Bebauungsplangebiet „Wohn- und Gewerbegebiet Scholitzer Weg“ und den Grundstücken Nr. 6 bis 10 am südlichen Ende des Scholitzer Weges geschlossen werden. Das Vorhaben dient der Eigenentwicklung der Gemeinde Löbnitz innerhalb ihres gemeindlichen Versorgungs- und Siedlungskerns, für das aktuell konkrete Bauanfragen vorliegen. Allerdings sind derzeit kaum freie Baugrundstücke im Ortsteil vorhanden, insbesondere nicht für mehrgeschossigen Wohnungsbau zur Entwicklung von zeitgemäßen und bedarfsgerechten Wohnbauflächen für die örtliche Bevölkerung. So ist der Anteil von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern am Wohnungsbestand im ländlichen Raum vergleichsweise gering. Somit möchte die Gemeinde Löbnitz mit dem Bebauungsplan ihrer Aufgabe zur Bereitstellung von Bauflächenpotenzial entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nachfrage nachkommen.

Zusammengefasst sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

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

1.1 Städtebauliches Konzept

Zur Visualisierung der Planungsziele wurde ein städtebauliches Konzept erstellt (s. Abb. 1). Dieser Entwurf zeigt die vorgesehene Nutzung des Plangebiets mit zwei Mehrfamilienhäusern im südlichen Bereich sowie einer Grundstückszufahrt vom Scholitzer Weg mit Pkw-Stellplätzen und einer Wendeanlage im nördlichen Abschnitt, die der besseren verkehrlichen Erschließung des Scholitzer Weges dient, insbesondere für Lieferfahrzeuge und die Müllabfuhr. Beispielhaft wurde darin auch eine mögliche Eingrünung des Plangebiets dargestellt.

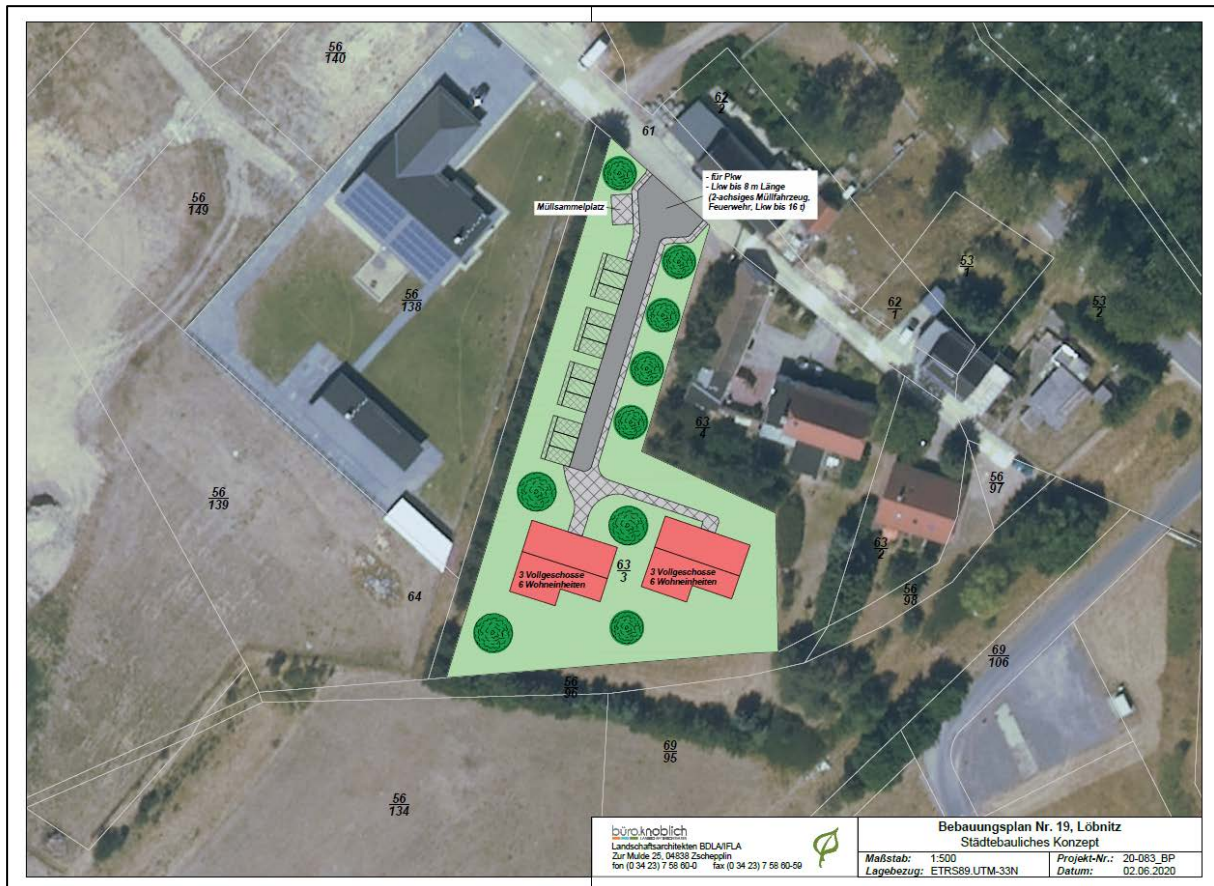


Abb. 1: Städtebauliches Konzept zum Bauungsplan Nr. 19 „Wohnen am Zschernegraben“ Löbnitz (Quelle: GeoSN, dl-de/by-2-0, Stand: 06/2020)

2 Verfahren und Ergebnis der Beteiligung

2.1 Plangrundlage

Der Bauungsplan ist im Maßstab 1 : 500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterkartenauszug der Gemeinde Löbnitz, Gemarkung Löbnitz, Flur 3, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen und das Geoportal Sachsenatlas (GeoSN, dl-de/by-2-0, Stand: 03/2022).

2.2 Planungsverfahren

Der Bauungsplan wird als vorzeitiger Bauungsplan im Regelverfahren mit Umweltbericht und zweistufiger Beteiligung aufgestellt.

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum/ Zeitraum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (Beschluss-Nr. 35/2020) und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	31.08.2020 und 18.09.2020

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum/ Zeitraum
2. frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	25.10.2020 bis 08.12.2020
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	02.11.2020 bis 08.12.2020
4. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat (Beschluss-Nr. 14/2022); ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	28.03.2022 und 29.04.2022
5. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	§ 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB	21.04.2022 bis 27.05.2022
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung und den bereits vorliegenden Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	09.05.2022 bis 10.06.2022
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
8. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
9. Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
10. Einreichung zur Genehmigung beim Landratsamt Landkreis Nordsachsen	§ 10 Abs. 2 BauGB	
11. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und damit Inkrafttreten des Bebauungsplanes	§ 10 Abs. 3 BauGB	

2.3 Wesentliche Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 28.09.2020

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen. Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

Änderung: Erweiterung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird im südlichen Bereich um eine Dreiecksfläche innerhalb der bestehenden Einfriedung erweitert (s. Abb. 1).

Begründung

Die Erweiterung des Geltungsbereiches begründet sich daraus, dass südlich des geplanten Wohngebietes eine Dreiecksfläche innerhalb des bereits eingefriedeten Bereichs verbleibt, die gefangen wäre. Es besteht die feste Absicht der Gemeinde Löbnitz, diese Flächen im Rahmen der Flurbereinigung zusammenzuführen.

Änderung: Art der baulichen Nutzung

Die südliche Erweiterungsfläche des Geltungsbereiches, sowie weitere ca. 335 m² der im Vorentwurf als WA festgesetzten Wohnbaufläche werden als private Grünfläche festgesetzt.

Begründung

Mit dieser Festsetzung wird die Fläche für die geplante Streuobstwiese als private Grünfläche gesichert und gleichzeitig die Wohnbaufläche um ein geringfügiges Maß verkleinert, was des Ziel des flächensparenden Bauens entspricht.

Änderung: Höhe baulicher Anlagen

Es werden eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 9,0 m und ein unterer Bezugspunkt auf der öffentlichen Verkehrsfläche „Scholitzer Weg“ festgesetzt.

Begründung

Mit dieser Festsetzung wird einer unvorhergesehenen Höhenentwicklung von Bauvorhaben, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken könnten, entgegengewirkt.

Änderung: Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Baufeldes wird an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein Einfahrtsbereich festgesetzt (s. Kap. 6.5).

Begründung

Festsetzungen zu den Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind nach § 30 Abs. 1 BauGB Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan.

Änderung: Stellplätze und Garagen

Zur Organisation des ruhenden Verkehrs wird die Errichtung von mindestens einem Stellplatz je Wohneinheit auf dem dazugehörigen Grundstück festgesetzt (s. Kap. 6.6).

Begründung

Diese Festsetzung wird ergänzt, damit bei Umsetzung der Planung ausreichend Pkw-Stellplätze für das Wohngebiet vorgesehen werden.

Löschwasserversorgung

Das Kapitel zur Löschwasserversorgung wird gemäß der Forderung des Landratsamtes des Landkreises Nordsachsen überarbeitet.

Begründung

Für das Plangebiet ist, bei Gebäuden mit 3 Vollgeschossen, gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h bereitzustellen. Dieser kann nicht vollständig aus dem Trinkwassernetz abgedeckt werden. Daher muss die Löschwasserversorgung durch Löschwasserteiche nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 ergänzt werden. Die tatsächlich vorhandene Löschwassermenge ist vor Baubeginn des ersten Gebäudes durch den Versorger bzw. die Kommune mittels Protokoll nachzuweisen.

Änderung: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Lage der zu entwickelnden Streuobstwiese (M 1) im Plangebiet wird in der Planzeichnung mit einer T-Linie als Maßnahmefläche Naturschutz auf einer privaten Grünfläche dargestellt. Die Maßnahme M 2 zur Entwicklung einer Baumreihe (Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen) wird von der westlichen auf die östliche Grundstücksgrenze verlegt. Ergänzt werden die Ausgleichsmaßnahmen durch eine externe Ersatzmaßnahme zur Entsiegelung (M 3) auf einem gewerblich genutzten Grundstück in der Stadt Delitzsch.

Die beschriebenen Maßnahmen M 1 und M 2 innerhalb des Geltungsbereiches und die externe Entsiegelungsmaßnahme M 3 reichen jedoch nicht aus um den Konflikt, der sich aus der vorliegenden Planung ergibt, ausreichend zu kompensieren. Es besteht ein Kompensationsdefizit von 23.629 Werteinheiten. Um dieses Kompensationsdefizit auszugleichen, werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen Ökokontomaßnahmen entsprechend der benötigten Werteinheiten durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert.

2.4 Wesentliche Änderungen nach der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans vom 16.03.2022

Es wurden keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 16.03.2022 vorgenommen. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht. Unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen auf der Planzeichnung und im Kapitel 11 der vorliegenden Begründung wurden Hinweise zur Außenbeleuchtung, Freiflächengestaltung, zur Grundstückszufahrt und zur Einfriedung aufgenommen.

3 Lage, Abgrenzung

Die Gemeinde Löbnitz befindet sich im Landkreis Nordsachsen an der Grenze zu Sachsen-Anhalt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südlich der Ortslage Löbnitz der Gemeinde Löbnitz am Scholitzer Weg (s. Abb. 2).

Der Geltungsbereich umfasst auf einer Fläche von rund 2.900 m² die Flurstücke Nr. 63/3, 56/96 (tlw.), 56/134 (tlw.) und 69/95 (tlw.) der Gemarkung Löbnitz, Flur 3 der Gemeinde Löbnitz.

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens Löbnitz. Belange der Flurbereinigung sind nicht betroffen, da nur ein Flurstück mit bekannter Umringsgrenze geplant wird.

Der Geltungsbereich begrenzt sich durch folgende Flurstücke der Gemarkung Löbnitz, Flur 3:

- im Norden: Flurstück Nr. 61 (Scholitzer Weg)
- im Osten: Flurstück Nr. 63/4 (Wohnbebauung und Privatgärten)
- im Süden: Flurstück Nr. 56/96 (Grünland-Splitterfläche)
- im Westen: Flurstück Nr. 64 (mit Gehölzen bestandener Grünstreifen)

Eine vertraglich zu sichernde Entsiegelungsmaßnahme (M 3) auf einer Fläche von 121 m² befindet sich vollständig innerhalb des Flurstücks Nr. 49/12 der Gemarkung Döbernitz, Flur 2 der Stadt Delitzsch und ist in Abb. 3 dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine derzeit gewerblich genutzte Fläche am Mühlenweg 6 in 04509 Delitzsch.



Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs
(Kartenauszug aus RAPIS vom 08.11.2021)


 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abb. 3: Lage des externen Kompensationsmaßnahme M 3 in der Stadt Delitzsch
(Kartenauszug aus RAPIS vom 08.11.2021)

 Lage der externen Kompensationsmaßnahme M 3

4 Bestandsaufnahme

4.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Landschafts- und Ortsbild im Umfeld um das Plangebiet ist im derzeitigen Zustand als eher lückig und unstrukturiert zu bezeichnen. Die benachbarten Flächen befinden sich in einem Brache- bzw. Umwandlungsstadium. Das Gebiet wird nach und nach für Wohnen und Gewerbeflächen entwickelt. Der Charakter des Gebietes wird sich demnach zu einem Siedlungsrandbereich mit Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen entwickeln.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine mit Grünland bestandene Baulücke, die, bis auf die Grenze zum Scholitzer Weg, nahezu vollständig von Zäunen und Gehölzen (Koniferen) umfriedet ist. Diese umfriedete Fläche ist nicht deckungsgleich mit den Grenzen des Flurstücks Nr. 63/3 und schließt Teile der Flurstücke Nr. 56/96 und 69/95 der Gemarkung Löbnitz, Flur 3 mit ein. Diese befinden sich in privatem Eigentum Dritter. Es ist jedoch vorgesehen und feste Absicht der Gemeinde Löbnitz, diese im Rahmen des laufenden Flurneuordnungsverfahrens zu tauschen und die Flächen zu einem gemeinsamen Flurstück zu vereinen. Daher werden die betreffenden Flurstücksanteile mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

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

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

Südöstlich des Plangebietes verläuft der Neue Zschernegraben, ein künstlich angelegtes Gewässer II. Ordnung. Es weist seit Jahren keine Wasserführung auf. Ein Verfahren zur Entwidmung der Gewässereigenschaft ist eingeleitet.

Die Geländeoberkante innerhalb des Geltungsbereiches ist relativ eben und liegt auf geodätischen Höhen um 85,5 bis 86,0 m ü. NHN im DHHN 2016.

Der historische Siedlungskern der Ortslage Löbnitz mit Geschäften, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen befindet sich nordwestlich in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet.

4.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

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

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

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

4.3 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

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

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

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

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

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

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

5 Übergeordnete Planungen

Für die Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 ROG aus:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan Leipzig-Westsachsen (2021), verbindlich seit 16.12.2021

5.1 Landesentwicklungsplanung

Im LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP 2013) wird die Gemeinde Löbnitz gemäß Festlegungskarte 1 „Raumstruktur“ 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. Wohnbauflächen sind danach entsprechend des Bedarfs, der sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung, insbesondere für junge Familien und Ältere, an zeitgemäße Wohnverhältnisse ergibt, zulässig (LEP 2013 Ziel 2.2.1.6 und Ziel 2.2.1.3). Die Größe und Lage der geplanten Wohnbaufläche im Ortsteil Löbnitz entsprechen den genannten landesplanerischen Zielen zur Wohnflächenausweisung.

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

Die Gemeinde Löbnitz verfügt aufgrund ihrer Lage über eine räumliche Nähe zu den prosperierenden Industrie- und Gewerbegebieten im Leipziger Nordraum (u.a. Porsche, DHL, BMW, Flughafen Leipzig/Halle), sowie dem Chemiapark Bitterfeld-Wolfen und gesundheits-touristischen Zentren in Bad Düben, Bad Schmiedeberg und zur Gewässerlandschaft Mitteldeutschland. Deshalb besteht auch in der Gemeinde Löbnitz ein zunehmender Bedarf nach attraktiven und zeitgemäßen Wohnbauflächen mit guter Erreichbarkeit der vorhandenen Arbeitsplätze in der Umgebung.

Entsprechend der Begründung zu Grundsatz 2.2.1.1 sollen Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen haben. Dieser Vorgabe wird gefolgt, da es sich bei dem Bebauungsplangebiet um eine Baulücke handelt, die vom Charakter her einem unbebauten Gartengrundstück entspricht und die mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils von drei Seiten umschlossen wird. Somit wird innerörtliches Bauflächenpotential und eine vorhandene Erschließung in eine bedarfsgerechte, städtebauliche Nutzung überführt und es werden keine neuen Flächen im Außenbereich durch die Planung in Anspruch genommen.

Gemäß Ziel 2.2.1.3 sollen neue Baugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen festgesetzt und entsprechend Ziel 2.2.1.4 in städtebaulicher Anbindung an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ausgewiesen werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Baulücke mit direkter Anbindung an den beplanten bzw. unbeplanten Innenbereich und auf der städtebaulichen Entwicklungsachse zwischen dem Ortszentrum und dem Wochenend- und Ferienhausgebiet Mühlfeldsee, welches sich in südöstlicher Richtung erstreckt. Somit wird o.g. Ziel entsprochen.

Gemäß Ziel 2.2.1.6 ist eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße

Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung zulässig. Gemäß Regionalplan bildet die Ortslage Löbnitz den gemeindlichen Versorgungs- und Siedlungskern und den Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes. Wohnbauflächen sind danach entsprechend des Bedarfs, der sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse ergibt, zulässig (LEP 2013 Ziele 2.2.1.6 und 2.2.1.3). Die Größe und Lage der geplanten Wohnbaufläche entsprechen den genannten landesplanerischen Zielen zur Wohnflächenausweisung. Mit der Planung wird diesem Ziel entsprochen, da die Planung auf der konkreten Nachfrage nach einer Baufläche für mehrgeschossigen Wohnungsbau und entsprechenden Wohnraum im Ort beruht. Dieser Nachfrage möchte die Gemeinde durch Aufstellung des Bebauungsplans im Interesse ihrer Eigenentwicklung entgegenkommen.

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

5.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Löbnitz ist im REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN 2021 gemäß Festlegungskarte 1 „Raumstruktur“ dem ländlichen Raum zugeordnet und besitzt keine zentralörtliche Funktion, Gemäß Festlegungskarte 2 „Siedlungsstruktur“ bildet die Ortslage Löbnitz den gemeindlichen Versorgungs- und Siedlungskern. Das nächstgelegene Grundzentrum auf sächsischer Seite ist Bad Dübener Heide (ca. 15 km), das nächste Mittelzentrum ist Delitzsch in ca. 14 km Entfernung (via Bundesstraße B 183a) und das nächste Oberzentrum ist Leipzig in ca. 35 km Entfernung (via Bundesstraße B 2). Auf sachsen-anhaltinischer Seite ist die Stadt Bitterfeld-Wolfen das nächstgelegene Mittelzentrum in ca. 16 km Entfernung.

Gemäß Grundsatz 4.1.3.1 soll die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Es soll ein sparsamer Umgang mit Flächen und Bodenmaterial erfolgen. Diesem Grundsatz wird durch die Ausnutzung vorhandener Infrastrukturanlagen und einer hohen baulichen Dichte entsprochen.

Bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken (Z 2.2.1.2). Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie einer privaten Grünfläche wird die Anpassung an die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sichergestellt.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden (G 2.2.1.3) und das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden (Z 2.2.1.4). Die geplante bauliche Dichte entspricht den örtlichen Gegebenheiten und die grünordnerischen Maßnahmen dienen der angemessenen Durchgrünung des Wohngebiets. Mit der Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern können Wohnformen etabliert werden, die den differenzierten, zeitgemäßen Ansprüchen hinsichtlich Wohnungsgröße und -ausstattung gerecht werden.

Gemäß Regionalplan ist für das Plangebiet kein Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für oberflächennahe Rohstoffe ausgewiesen. Konkrete Planungen für den tatsächlichen Abbau von Braunkohle und einer damit einhergehenden Flächeninanspruchnahme liegen nicht vor.

5.3 Flächennutzungsplanung

Für die Gemeinde Löbnitz existiert kein wirksamer Flächennutzungsplan. Aufgrund der fehlenden Flächennutzungsplanung und einer konkreten Planungsabsicht wird der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt und bedarf der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, das Landratsamt des Landkreises Nordsachsen.

5.4 Bebauungsplanung

Westlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Wohn- und Gewerbegebiet Scholitzer Weg“ der Gemeinde Löbnitz aus dem Jahr 2016. Das zum vorliegenden Bebauungsplan nächstgelegene Grundstück ist bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut. Für eine weitere Bebauung gibt es eine hohe Nachfrage, sodass von einem zügigen und zeitnahen Volllaufen des Baugebietes ausgegangen werden kann.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im WA sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von bis zu zwei Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Eine gewisse Nutzungsmischung ist über die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weiterhin gegeben. Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, sie passen an dieser Stelle nicht in das Ortsbild und können die angestrebte Wohnnutzung erheblich stören.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ); die Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ orientiert sich am maximal zulässigen Wert für Allgemeine Wohngebiete und entspricht der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauungsdichte am Siedlungsrand und den Festsetzungen für das WA im nördlich liegenden Bebauungsplangebiet „Wohn- und Gewerbegebiet Scholitzer Weg“. Mit dieser Festsetzung kann gewährleistet werden, dass ein Wohngebiet entsteht, welches sich städtebaulich in das Ortsbild einfügt und gleichzeitig übermäßige Versiegelung vermieden wird, insbesondere auch durch flächensparenden mehrgeschossigen Wohnungsbau. Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten die landesrechtlichen Vorschriften für die Definition von Vollgeschossen gemäß SächsBO. Mit dieser Festsetzung sind unerwünschte Höhenentwicklungen ausgeschlossen. Somit wird gewährleistet, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden und die zulässige Bebauung sich harmonisch in die bestehenden Strukturen städtischer Bebauung eingliedern kann.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO mit 9,0 m festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen.

Für die Begrenzung der maximal zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen gemäß Nutzungsschablone ist der im Bebauungsplan eingetragenen Höhenbezugspunkt in der öffentlichen Verkehrsfläche „Scholitzer Weg“ als untere Bezugshöhe maßgebend. Die tatsächliche Geländeoberfläche im Bereich der Straße liegt bei 86,0 m ü. NHN im DHHN 2016.

6.3 Bauweise

Für die Gemeinde Löbnitz existiert keine Ortsbildsatzung. Für das Allgemeine Wohngebiet wird als Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies entspricht der städtebaulichen Situation in der näheren Umgebung. Somit wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung in das vorherrschende Ortsbild einfügt.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO Baugrenzen festgesetzt. Diese verlaufen zu den angrenzenden Flurstücken in einem Abstand von 3 m entsprechend § 6 Abs. 5 SächsBO. Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.5 Verkehrsflächen

Zur Regelung der Erschließung des künftigen Wohngrundstücks ist entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein Einfahrtsbereich festgesetzt. Die Errichtung einer Grundstückszufahrt ist nur innerhalb dieses Einfahrtsbereichs zulässig. Die Zufahrt erfolgt somit ausschließlich von Scholitzer Weg. Die Zufahrt vom Scholitzer Weg ist als Grundstückszufahrt so zu gestalten, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar ist.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder in 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.

Baumbestände (Neupflanzung oder im Bestand) im Bereich von Feuerwehzufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge (auch überörtliche) jederzeit eine ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird.

6.6 Stellplätze und Garagen

Zur Organisation des ruhenden Verkehrs im Plangebiet wird festgesetzt, dass bezugnehmend auf die Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder aus der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) je Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem zugehörigen Grundstück zu errichten ist. Dies ist mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Auf eine ortskonkrete Festsetzung der Flächen für Stellplätze in der Planzeichnung wird verzichtet. Eine Festsetzung öffentlicher Stellplätze im Plangebiet ist nicht erforderlich, da bei der vorgesehenen Bebauung nicht mit übermäßigem Besucherverkehr zu rechnen ist und sich in der Umgebung ausreichend Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen befinden.

Es wird empfohlen, zur Reduzierung der Flächenversiegelung und zum Schutz der Bodenfunktionen, die Oberflächenbefestigung von Straßen-, Wegen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen/versickerungsfähigen Belägen/Materialien auszuführen.

6.7 Grünflächen

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird gemäß Planeinschrieb auf einer Fläche von 647 m² eine private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ festgesetzt. Diese Grünfläche dient der Eingrünung des Plangebietes und als Ausgleichsfläche für den geplanten Eingriff (s. Ausgleichsmaßnahme M 1).

6.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

M 1: Anlage einer Streuobstwiese

Auf der gemäß Planeinschrieb mit „M 1“ gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese aus 10 einheimischen Obstgehölzen mit einem Anteil von 60 bis 80 Prozent Apfel, ergänzt um wahlweise Birnen-, Pflaumen-, Kirsch- und Wildobstsorten anzulegen. Die Bäume sind mit einer Qualität als Hochstamm 3xv, mDb, 10-12 cm StU sowie mit einem Pflanzabstand von etwa 15 m auf der Fläche verteilt zu pflanzen. Zwischen den gepflanzten Bäumen soll eine Begrünung mit Gräsern als artenreiche Blühwiese erfolgen.

Im südlichen Plangebiet ist eine ca. 650 m² große Streuobstwiese als Herbstpflanzung anzulegen, um den anlagebedingten Biotopverlust am Eingriffsort weitgehend zu kompensieren und am Siedlungsrand eine Eingrünung mit hohem Biotopwert zu etablieren. Die zeitliche Umsetzung der Maßnahme ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde zu regeln.

Pro Baum wird für die ersten fünf Jahre mindestens ein Anbindepfahl benötigt, dessen Länge sich nach der Höhe der Bäume richtet. Der Pfahl sollte knapp unterhalb des Kronenansatzes enden und auf der Seite der vorherrschenden Hauptwindrichtung (hier West bis Südwest) eingesetzt werden. Die Grubenabmessung sollte doppelt so groß sein wie der Wurzelballen. Die Veredlungsstelle sollte etwa 10 cm über dem Boden liegen. Die Gehölze sind ggf. mit einem Wildverbisschutz zu sichern. Zum Schutz vor Wühlmäusen kann auch ein Wühlmauskorb angebracht werden.

Zwischen den gepflanzten Bäumen soll eine Begrünung mit Gräsern als artenreiche Blühwiese erfolgen. Die Wiese ist zweimal jährlich (2. Junihälfte und Ende August) zu mähen. Das Mahdgut ist direkt zu beräumen. Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege und eine zweijährige Entwicklungspflege für die Streuobstwiese vorzusehen.

M 2: Entwicklung einer naturnahen Laubstrauchhecke

Gemäß Planeinschrieb ist innerhalb des Geltungsbereichs entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine ca. 252 m² große Fläche mit der Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Eingrünung des Plangebietes entlang der östlichen Plangebietsgrenze, sowie der Kompensation der Eingriffe.

Innerhalb dieser Fläche ist eine naturnahe Laubstrauchhecke aus heimischen, standortgerechten Wildsträuchern zu pflanzen. Dabei sind wurzelnackte, einmal verpflanzte Sträucher mit, abhängig von der Sorte, wenigstens zwei bis drei Trieben zu wählen. Geeignete Arten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Anlage der naturnahen Laubstrauchhecke ist durch den Vorhabenträger als Herbstpflanzung im Jahr nach der Fertigstellung der Rohbauten der geplanten Gebäude, jedoch spätestens zwei Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen anzulegen. Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege vorzusehen. Ein Pflege-/Rückschnitt empfiehlt sich je nach Wüchsigkeit der Sträucher alle drei Jahre, im Frühjahr.

Externe Maßnahmen

M 3: Entsiegelung

Es ist auf dem Flurstück Nr. 49/12 der Gemarkung Döbernitz, Flur 2 der Stadt Delitzsch eine Entsiegelung von Betonbodenplatten auf einer Fläche von rund 121 m² durchzuführen. Anschließend ist die Fläche aufzulockern und eine Raseneinsaat vorzunehmen.

Für den Kompensationsbedarf wurden vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen geprüft, welche jedoch von der Gemeinde Löbnitz derzeit nicht zur Verfügung gestellt werden können. Jedoch kann der Investor auf seinem Firmengrundstück in Delitzsch eine Fläche von 121 m² für Entsiegelungsmaßnahmen bereitstellen. Zielzustand ist eine gestaltete Abstandsfläche innerhalb eines Gebietes mit hohem Versiegelungsgrad. Dies dient der Versickerung von Niederschlagswasser und wirkt durch Verdunstung der Aufheizung durch Gebäude- und befestigte Bodenflächen entgegen. Die Fläche für die Entsiegelungsmaßnahme M 3 ist vertraglich zu sichern.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird straßenseitig über den Scholitzer Weg erschlossen. Ca. 750 m nördlich verläuft die Staatsstraße S 12 in Ost-West-Richtung durch den Siedlungskern von Löbnitz. Über diese Straße erreicht man in östlicher Richtung die Bundesstraße B 2 und das Grundzentrum Bad Dübener (ca. 9 km) und in westlicher Richtung die B 183 und Bitterfelder-Wolfen (ca. 15 km). Über die Kreisstraße K 7449 erreicht man in südlicher Richtung die B 183a und das Mittelzentrum Delitzsch (ca. 14 km). Das nächstgelegene Oberzentrum Leipzig ist ca. 35 km entfernt. Die Autobahn A 14 (AS Leipzig-Mitte) befindet sich in ca. 25 km Entfernung.

Öffentlicher Personennahverkehr

Für einen guten und attraktiven Zugang zum ÖPNV sollten Siedlungsgebiete möglichst lückenfrei von Haltestellen erschlossen werden. Die nächstgelegene Haltestelle sollte dabei in einem Umkreis von 300 m erreichbar sein. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die nächstgelegene Bushaltestelle „Löbnitz (b. Delitzsch), Mühle“, ca. 300 m westlich des Plangebiets. Über die MDV-Linie 239 ist Bad Dübener und über die Linie 204 ist das Mittelzentrum Delitzsch zu erreichen.

7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß Planeinschrieb wird ein Geh- und Fahrrecht (GF) zugunsten der Anlieger und Nutzungsberechtigter festgesetzt. Innerhalb der mit dem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche ist ein ständiger Zugang durch die Berechtigten zu gewährleisten.

Diese an den Scholitzer Weg angrenzende Fläche ist so zu befestigen, dass sie unter Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche Scholitzer Weg als Wendeanlage für 3-achsige Lkw und Fahrzeuge bis 10 m Länge dienen kann. Mit einem Gesamtdurchmesser von 11,5 m entsteht am Ende des Scholitzer Weges eine sichere Wendemöglichkeit für Fahrzeuge der Müllabfuhr und größere Lieferwagen (z.B. Speditionen, Paketdienste).

7.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das Leitungsnetz des zuständigen Wasserversorgers. Zuständiger Wasserversorger ist der Zweckverband Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung (DERAWA). Die Haupterschließung für Trinkwasser liegt bereits am Scholitzer Weg an. Für die zwei geplanten Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen kann die Trinkwasserversorgung über den Scholitzer Weg als gesichert angesehen werden. Zwischen dem Vorhabenträger und der DERAWA ist ein Erschließungsvertrag zur Gewährleistung der Wasserversorgung abzuschließen. Die Erschließungskosten werden vertraglich geregelt.

7.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes ist Aufgabe der Gemeinde Löbnitz. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine objektbezogene Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h bereitzustellen, da ein erhöhtes Sach- und Personenrisiko besteht. Dies gilt für Allgemeine Wohngebiete mit drei Vollgeschossen und einer faktischen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 bis 1,2. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Zweckverband Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung hat die Löschwasserversorgung als offizielle Verbandsaufgabe nicht übernommen, stellt jedoch Trinkwasser für Löschzwecke als Grundschutz (ohne Lieferverpflichtung und mit Haftungsausschluss für DERAWA) entsprechend seiner Möglichkeiten zur Verfügung. Der Grundschutz wird nur über die Hydranten in den öffentlichen Verkehrsflächen bereitgestellt.

Für das vorliegende Plangebiet steht im Scholitzer Weg (vor Haus-Nr. 6) ein Unterflurhydrant zur Verfügung. Aus diesem kann im Bedarfsfall eine Gesamtmenge von 24 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz entnommen werden. Durch die Benutzung weiterer Hydranten kommt es nicht zur Erhöhung der vorgenannten Gesamtentnahmemenge von 24 m³/h.

Da aus rechtlichen und versorgungstechnischen Gründen der Feuerlöschbedarf nicht aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung abgedeckt werden kann, muss die Löschwasserversorgung durch Löschwasserteiche nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 ergänzt werden. Die tatsächlich vorhandene Löschwassermenge ist vor Baubeginn des ersten Gebäudes durch den Versorger bzw. die Kommune mittels Protokoll nachzuweisen.

Innerhalb des 300 m-Radius um das Plangebiet befinden sich die beiden Altwasserseen Schafteich und Hechteich, die über die benachbarte Lindenstraße zu erreichen sind. Aus ihnen kann Wasser zu Löschzwecken entnommen werden.

7.5 Schmutzwasserbeseitigung

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

Die schmutzwassertechnische Erschließung der beiden geplanten Mehrfamilienhäuser ist gemäß dem Anschlussverfahren des AZV UL zu realisieren. Danach wird nach Antragstellung an der Grundstücksgrenze ein VAB-Vakuumhausanschlusschacht neu errichtet. Ein Anschluss an den neuen Schacht kann mittels Freispiegelleitung in Eigenregie erfolgen. Der AZV UL erhebt Schmutzwasserbeiträge.

7.6 Niederschlagswasser

Die Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Netz ist nicht möglich. Gemäß hydrogeologischem Gutachten vom 02.03.2021 durch das Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH (s. Anlage 1), liegen hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Versickerung von Niederschlagswasser nach den Regeln der DWA-A 138 im untersuchten Gebiet günstige Bedingungen vor.

Bei den vorgefundenen Baugrund- und Grundwasserverhältnissen ist die Versickerung innerhalb der Sandböden ab einer Tiefe von ca. 30-50 cm unter Gelände durchgehend möglich. Aufgrund des in einer Tiefe von ca. 3,3-3,5 m anstehenden Bemessungswasserstandes sind Versickerungsanlagen zulässig, die bis in eine Tiefe von 2,3-2,5 m in den Untergrund einbinden. Daher kann die Versickerung der Niederschläge von den Dachflächen in Mulden, Mulden-Rigolen-Elementen und Rigolen bis in die genannte Tiefe vorgenommen werden.

Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten (DWA 2005). Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung vor Ort gebracht werden. Die Größe der erforderlichen Versickerungsanlagen hängt von der Größe der anzuschließenden Dachflächen und der Dachbefestigung ab und ist für das konkrete Bauvorhaben zu bemessen. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Netz ist nicht möglich.

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

7.7 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Entlang des Scholitzer Wegs verläuft eine Niederspannungsfreileitung. Die Erschließung ist somit als gesichert anzusehen. Gemäß Stellungnahme des Netzbetreibers vom 03.05.2022 sind im angegebenen Bereich Baumaßnahmen in Planung. Für weitere Auskünfte ist der Netzbetreiber zu kontaktieren.

Nieder- und Mittelspannungsanlagen

Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Es ist zu beachten, dass zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen muss, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m. Für Kabeltrassen sind 2,0 m, für Niederspannungsfreileitungen sind 6,0 m und für Mittelspannungsfreileitungen sind 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

7.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsnetzes. Im Planbereich, entlang des Scholitzer Wegs, befinden sich erdverlegte Telekommunikationslinien der Telekom. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit geplant. Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am Telekommunikationsnetz müssen jederzeit möglich sein.

7.9 Abfallentsorgung

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

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

8 Immissionen

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete 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.

8.1 Einwirkungen auf das Plangebiet

Gewerbelärm

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

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 Mühl- feldsee“, 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. Lärminderungen geschlossen.

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

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

Emissionen durch Lärm und Staub

in ca. 160 m südlicher Entfernung verläuft die Rahmenbetriebsplangrenze des Kiessandtagebaues Löbnitz (Betriebsnummer 6006). Die Hauptbetriebsplangrenze ist ca. 300 m vom Vorhaben entfernt. Der nördliche Teil der Kiessandgrube wurde bereits aus der Bergaufsicht entlassen. Durch den aktiven Kiessandtagebau Löbnitz können Emissionen (Lärm, Staub usw.) im Rahmen der gesetzlichen Grenzen auftreten.

8.2 Auswirkungen des Plangebietes

Aufgrund der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO kann davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen vom Plangebiet ausgehen.

Immissionsschutz (Lärm, Rauchgas, Blendung)

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sind 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: 24.03.2020) zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) – insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 – hingewiesen. So muss z.B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen.

Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen werden als Minderungsmaßnahmen empfohlen, matte Oberflächen, veränderte Neigungswinkel, Vergrößerung des Abstands zur umliegenden Bebauung sowie die Abschirmung der Solarmodule durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante zu berücksichtigen.

9 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzungen	Fläche (m ²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.267	77,8
bebaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	907	31,1
nicht bebaubare Grundstücksfläche, davon: Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen (M 2)	1.360 252	46,7 8,6
Maßnahmefläche Naturschutz (M 1 – Anlage einer Streuobstwiese)	647	22,2
Summe	2.914	100

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ist eine Überbauung von bis zu 907 m² bzw. 31 Prozent des Plangebietes möglich. Durch die Möglichkeit der Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 Prozent können weitere 453 m² durch Nebenanlagen wie Stellplätze und Zufahrten baulich beansprucht werden. Die Flächengrößen wurden graphisch ermittelt.

10 Naturschutz und Landschaftspflege

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB dargestellt (Teil 2 der Begründung). Dazu wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Weiterhin werden sieben Vermeidungsmaßnahmen (V 1 bis V 7), eine Gestaltungsmaßnahme (G 1) zur Gestaltung von Abstandsflächen und Privatgärten sowie zwei Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (M 1 und M 2) beschrieben. Eine externe Entsiegelungsmaßnahme (M 3) und der Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits durch Ökopunkte sind vertraglich zu sichern. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

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

10.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist. Im Umweltbericht werden konkrete Ausgleichsmaßnahmen zur Anlage einer Streuobstwiese (M 1) und zur Entwicklung einer naturnahen Laubstrauchhecke im Plangebiet (M 2) vorgeschlagen, welche als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden. Geeignete Arten für die Streuobstwiese und die Laubstrauchhecke sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die §§ 9 und 10 SächsNRG sind entsprechend zu beachten. Demnach ist bei Gehölzpflanzungen ein Grenzabstand zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,50 m einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 m hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 m.

Des Weiteren ist auf dem Flurstück Nr. 49/12 der Gemarkung Döbernitz, Flur 2 der Stadt Delitzsch als externe Maßnahme eine Entsiegelung von Betonbodenplatten auf einer Fläche von rund 121 m² durchzuführen (M 3). Anschließend ist die Fläche aufzulockern und eine Raseneinsaat vorzunehmen.

In der Gesamtbetrachtung der biotop- und funktionsbezogenen Bilanzierung können die voraussichtlichen Eingriffe **nicht** vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 23.629 Werteeinheiten.

Um dieses Kompensationsdefizit auszugleichen, werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen Ökokontomaßnahmen entsprechend der

benötigten Werteinheiten durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert. Der Vorhabenträger im Sinne von § 12 BauGB wird dazu vertraglich gebunden.

Bei der Ökokontomaßnahme handelt es sich um die bereits umgesetzte Entsiegelung einer alten Fahrsiloloanlage und der Anlage einer Streuobstwiese in der Gemeinde Hohenprießnitz, Flur 3, Flurstücke Nr. 116/1 anteilig, 117/1 anteilig, 18/1 anteilig und 119/1, Ökokonto-Nr. 38. Das Vorhaben steht somit im Einklang mit § 15 Abs. 2 BNatSchG.

10.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zum Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang mit ihm wird eine Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß empfohlen. Für Flächen, deren Versiegelung nicht zwingend erforderlich ist, sollte der Versiegelungsgrad geringgehalten werden und maximal 50 Prozent des gewachsenen Bodens betragen. Solche Flächen sind beispielsweise Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Baugebiete sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Ferner sind die baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Bauvorhabens vom Baubetrieb freizuhalten, um die Böden vor Kontamination und sonstiger Devastierung im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zu schützen. Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung und Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind prinzipiell auszuschließen. Für unvermeidliche Bodenbelastungen, die durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen verursacht werden können, sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (z.B. sachgemäße Behälter, Folienunterlagen, Schutz vor Auswaschung).

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten. Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Entsprechend ist die DIN 19 731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

11 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Baugrundgutachten

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

Bergwerkseigentums Rösa (BWE-Nr. 343/90) für den Bodenschatz Braunkohle

Für das Bergwerkseigentum Rösa besteht eine unbefristete Kaufoption für die MIBRAG. Konkrete Planungen für den tatsächlichen Abbau des Bodenschatzes Braunkohle und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme liegen derzeit nicht vor. Bei einem späteren Abbau des Bodenschatzes durch einen Bergbaubetreiber kann es zu Beschädigungen der geplanten baulichen Anlagen kommen und es können eventuell Bergschäden entstehen, deren Ersatz durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) und die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) ausgeschlossen wird.

Grundwasserabsenkungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Grundwasserbeeinflussung durch den ehemaligen Braunkohlentagebau Goitzsche (Grundwasserabsenkungsbereich). Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände bewegen sich bereits im klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich. 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.

Betonaggressives Grundwasser

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.

Errichtung von Erdwärmeanlagen/Geothermiebohrungen

Für den Fall möglicher Erdwärmebohrungen wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Verbreitungsgebiet der tertiären Septarientonschichten befindet, 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 („versalzener“) Tiefenwasser im Liegendem und geringer mineralisiertem Grundwasser im Hangenden dar. Bei einer nicht vollständigen Abdichtung der bindigen Folge ist ein permanenter Aufstieg des vermutlich versalzenen 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.

Falls zur Beheizung der Wohnhäuser Erdwärmeanlagen errichtet werden sollen, muss rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde beantragt werden, um die Erlaubnisfähigkeit und eine eventuelle Tiefenbegrenzung feststellen zu können.

Radonvorsorge

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von festgelegten Radonvorsorgegebieten. Nach 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 aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren.

Geologiedatengesetz und Bohranzeige-, Bohrergebnismittelungspflicht

Es besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (zuständige Behörde) nach § 8 GeolDG, zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten. Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

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

Telekommunikationsanlagen

Die Deckung der TK-Anlagen beträgt in der Regel 0,4-0,6 m im Gehwegbereich und 0,8-1,0 m im Fahrbahnbereich. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Vermeidung von unnötiger Versiegelung (V_{UB} 4)

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

Außenbeleuchtung

Die neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen des Grundstückes sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (§ 41a BNatSchG). Generell sollte die Beleuchtungsstärke minimiert und, wo möglich, räumlich und zeitlich auf künstliche Beleuchtung verzichtet werden.

Für alle geplanten Lichtanlagen der Außenbereiche sind Leuchten mit LED zu verwenden, welche einen nach unten ausgerichteten Lichtkegel und warmweißes Licht mit niedrigem UV-Anteil besitzen. Die Reduzierung von Streulicht durch Ausrichtung der Lichtkegel nach unten und eine Vermeidung von kaltweißem Licht mit hohem Anteil an kurzwelligem Licht (UV-Anteil bzw. Verzicht auf UV-haltige Leuchtmittel) ist von hoher Bedeutung für nachaktive Insekten und Fledermäuse (Lockwirkung).

Freiflächengestaltung

Gemäß § 8 Abs. 1 SächsBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Fläche entgegenstehen. Auf großflächige Schotter- oder Kieselsteinflächen in Verbindung mit Abdeckvliesen oder Folien sollte aus naturschutzfachlicher Sicht verzichtet werden.

Grundstückseinfriedung

Sofern eine Einfriedung des Plangebietes angedacht ist, so ist dabei die Freihaltung des 10 m breiten Gewässerrandstreifen (ab Böschungsoberkante landeinwärts) des Zschernegraben, Gewässer 2. Ordnung, freizuhalten. Ein Verfahren zur Entwidmung der Gewässereigenschaft ist eingeleitet.

Grundstückszufahrt

Die Grundstückszufahrt sollte so gestaltet sein, dass beim Verlassen des Grundstücks aus Gründen der Verkehrssicherheit ausreichend Sicht nach allen Seiten auf die Straßenverkehrsfläche vorhanden ist, ohne die Straßenverkehrsfläche dabei bereits in Anspruch genommen zu haben. Sichtfelder dürfen durch über 0,80 m hohe Hindernisse wie Mauern, Zäune, Hecken, Sträucher etc. nicht eingeschränkt werden. Die Wuchshöhe ist dauerhaft auf max. 0,80 m zu begrenzen.

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BAUGB (2022): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

BAUNVO (2021): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BBodSCHG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

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

BIMSCHG (2022): Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.

1. BIMSCHV (2021): Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676) geändert worden ist.

BNATSchG (2022): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.

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

GEOLDG (2020): Geologiedatengesetz vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387).

PLANZV (2021): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ROG (2022): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

SÄCHSBO (2022): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist.

SÄCHSDSCHG (2021): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist.

SÄCHSLPLG (2021): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

SÄCHSNATSchG (2021): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

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

VwVSÄCHSBO (2021): Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. S 59, SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 10. Dezember 2021 (SächsABl. SDr. S. S 246).

Planungen

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

REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2021): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02. August 2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 16. Dezember 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Leipzig.

Untersuchungen

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

Literatur und Internetseiten

BMU (2012): Leitfaden des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit zur Verwendung gebietseigener Gehölze. Empfehlungen der Arbeitsgruppe Gebietseigene Gehölze. Berlin.

GEO SN (2020): Digitales Orthofoto RGB (dl-de/by-2-0, 07.07.2018) des Staatsbetriebs für Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), letzter Aufruf am 02.06.2020.

LAI (2020): Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 28.08.2013 aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020. Im Internet unter: https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf. Letzter Aufruf am 24.11.2021.

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

MIL (2020): Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Potsdam.

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

ANLAGE 1

Hydrogeologisches Gutachten
durch das Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH
vom 02.03.2021