



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

**zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

## 1. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- c) 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.

## 2. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Das Plangebiet stellt sich im Ausgangszustand als mit Grünland bestandene Baulücke, angrenzend an den Siedlungskörper von Löbnitz dar.

Der Eigentümer der privaten Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnen am Zschernegraben“ beabsichtigt, die Fläche für die Etablierung einer Mehrfamilienhausbebauung vorzubereiten. Als planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete Erschließung und Bebauung des Plangebietes wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Etablierung des Areals als Wohnstandort zu schaffen, soll der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Die Erschließung ist über den Scholitzer Weg gesichert.

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

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dargestellt.

## 3. Planalternativen

Als Alternative zur Entwicklung des Plangebiets als Wohngebiet käme eine gleichartige Entwicklung auf anderen Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich in Betracht, um der steigenden Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Löbnitz nachzukommen. Damit wäre in Bezug auf die Eingriffe in die Schutzgüter von einer vergleichbaren Eingriffs-sensibilität auszugehen. Die Vorteile des gewählten Standorts liegen dabei in der Ausnutzung einer bereits baulich vorgeprägten Baulücke im Anschluss an ein bestehendes B-Plangebiet und der damit verbundenen Arrondierung und Nachverdichtung des südöstlichen Ortsrandes von Löbnitz.

### Nullvariante

Ein Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans würde unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen dazu führen, dass die Bestandsbebauung am Ende des Scholitzer Weges als Splittersiedlung verbleiben würde.

#### **4.       Verfahrensablauf**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch den Gemeinderat am 31.08.2020 gefasst. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 18.09.2020 wurden die Beschlüsse, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange bekanntgegeben. Die Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit lagen vom 02.11.2020 bis einschließlich 08.12.2020 in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme während der Dienstzeiten aus.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie der Nachbargemeinden (§ 2 Abs 2 BauGB) zum Entwurf erfolgte im Amtsblatt am 29.04.2022. Die Unterlagen lagen vom 09.05.2022 bis einschließlich 10.06.2022 in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme aus. Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und die für die Abwägung relevanten Belange wurden in einem Abwägungsprotokoll zusammengestellt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.09.2022 die vorgebrachten Belange geprüft und die Abwägung darüber durchgeführt.

Der Bebauungsplan wurde am 26.09.2022 als Satzung beschlossen und zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde, dem Landratsamt des Landkreises Nordsachsen, eingereicht. Die Genehmigung erfolgte mit Schreiben vom 20.12.2022. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte im Amtsblatt am 24.02.2023. Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

#### **5.       Berücksichtigung der Umweltbelange aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung, der Abstimmung mit den Nachbargemeinden und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

Auf Anregung des Landratsamtes, Sachgebiet Naturschutz, werden Hinweise zur Außenbeleuchtung und zum Verzicht auf großflächige Schotter- und Kieselsteinflächen ergänzt.

Der Hinweis des Sächsischen Oberbergamtes, dass durch den aktiven Kiessandtagebau Löbnitz Emissionen (Lärm, Staub usw.) im Rahmen der gesetzlichen Grenzen auftreten können, wird ergänzt.

Weitere Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren bereits Bestandteil der Planunterlagen oder wurden zur Kenntnis genommen.

Es blieben keine Anregungen und Hinweise unberücksichtigt.

#### **6.       Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Wohnen am Zschernegraben“ der Gemeinde Löbnitz wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Zum Thema Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde das Bauleitplanverfahren durch einen entsprechenden Fachgutachter begleitet.

Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden unter anderem durch den Landkreis Nordsachsen, das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie und das Sächsische Oberbergamt zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans unter Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushalts zu erwarten sind.

Die Einwendungen und Hinweise aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die im Umweltbericht ermittelten Belange wurden im Rahmen der durchgeführten Abwägung behandelt und entsprechend berücksichtigt. Details können den abschließenden Beschlüssen des Gemeinderates mit den zugrundeliegenden Abwägungsprotokollen entnommen werden.

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen und der Abwägung stellt sich das für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Das **Schutzgut Mensch** wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Umsetzung des Bebauungsplans dient insbesondere dem Wohnen. Geringfügige Beeinträchtigungen während der Bauzeit sind auf einen kurzen Zeitraum begrenzt.
- Das **Schutzgut Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt)** wird durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Mit dem Vorhaben verbundene Eingriffe werden im gesetzlichen Rahmen vollumfänglich ausgeglichen. Eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten wird durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen.
- Das **Schutzgut Boden** wird durch die baulichen Anlagen in den versiegelten Bereichen erheblich beeinträchtigt. Durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden diese Beeinträchtigungen ausgeglichen.
- Das **Schutzgut Wasser** wird durch die Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Mit einer Verschlechterung des chemischen Zustands des Grundwassers ist nicht zu rechnen. Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort gesammelt und versickert. Wesentliche Auswirkungen auf den chemischen und mengenmäßigen Zustand des Grundwassers sind nicht zu erwarten.
- Für das **Schutzgut Klima und Luft** sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Wirkfaktoren mit erheblichem Wirkpotential auf das Schutzgut sind nicht vorhanden. Durch die zusätzliche Versiegelung wird es lokal zu einer größeren Erwärmung kommen, durch die Anlage einer Streuobstwiese und einer naturnahen Laubstrauchhecke innerhalb des Geltungsbereiches können diese Auswirkungen gemindert werden.
- Mit dem Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern innerhalb der Ortslage Löbnitz ist keine erhebliche Beeinträchtigung des **Schutzgutes Landschaft/Ortsbild** verbunden. Es werden keine landschaftsbildprägenden Elemente dauerhaft vernichtet, das Plangebiet ist durch die benachbarten, bebauten Bereiche der Ortslage bereits vorgeprägt. Die Vorhaben fügen sich in die Umgebung ein, Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt.

- Für das **Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter** sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Auf das Vorhandensein von archäologischen Kulturdenkmälern wird hingewiesen.
- Für die **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern** sind bei Umsetzung der vorgesehenen Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten.

#### **7. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Bei Durchführung der Planung sind unter Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Baulücke, die mit der Planung städtebaulich neu geordnet und die bestehende Erschließung ausgenutzt werden soll. Der Bereich ist entsprechend vorgeprägt. Da die Flächen bereits anthropogen geprägt sind kann davon ausgegangen werden, dass mögliche Alternativstandorte vergleichbarer Größe mit einer geringeren Eingriffssensibilität nicht vorhanden sind.

#### **8. Weitergehende Informationen und Unterlagen**

Weitere, vertiefende Informationen können den Unterlagen zur Satzungsfassung entnommen werden. Diese bestehen aus der Planurkunde mit Begründung und dem Umweltbericht sowie dazugehörigen Anlagen.