

Landratsamt Nordsachsen · 04855 Torgau

Ingenieurbüro Ladde-Hobus
Dipl.-Ing. Claudia Ladde-Hobus
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen

Landratsamt

Dezernat: Bau und Umwelt
Amt: Bauordnungs- und Planungsamt
SG Planungsrecht/Koordinierung
Datum: 19.01.2023
Ihre Nachricht vom: 01.12.2022
Ihr Zeichen: Ho
Aktenzeichen: 2013-06204
Bearbeiter: Herr Klewe
Zimmer: 380
Telefon: 03421 - 758 3132
Telefax: 03421 758 85 3110
E-Mail*: Thomas.Klewe@lra-nordsachsen.de
Besucheranschrift: Dr.-Belian-Straße 4, 04838 Eilenburg

B-Plan „Seelhausener See - Erholung und Freizeit Löbnitzer Bucht“ Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Vorgelegte Unterlagen:

- Schreiben vom 01.12.2022
- Planzeichnung - Stand 11/2022 (M 1:1.000)
- Textliche Festsetzungen
- Begründung vom November 2022
- Umweltbericht mit integriertem Artenschutzfachbeitrag vom Dezember 2022
- Schallprognose vom 20.07.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Folgende Bereiche wurden in die Erarbeitung der Stellungnahme einbezogen:

- **Bauordnungs- und Planungsamt**
SG Planungsrecht/Koordinierung
SG Bauordnung
SG Denkmalschutz

Landratsamt Nordsachsen **Bankverbindung**
Hauptsitz: Sparkasse Leipzig IBAN: DE46 8605 5592 2210 0171 17
Schloßstraße 27 BIC: WELADE8LXXX
04860 Torgau

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

- **Umweltamt**
 - SG Abfall/Bodenschutz
 - SG Immissionsschutz
 - SG Naturschutz
 - SG Wasserrecht
- **Straßenbauamt des LRA**
- **Amt für Ländliche Neuordnung**
- **Straßenverkehrsamt**
 - SG Straßenverkehrsbehörde
- **Ordnungsamt**
 - SG Untere Forstbehörde
- **Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz**
 - SG Brandschutz
- **Amt für Wirtschaftsförderung und Landwirtschaft**
 - SG Wirtschaftsförderung und Tourismus

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

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

Zum vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes "Seelhausener See - Erholung und Freizeit Löbnitzer Bucht" ergeben sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht folgende Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

Die Angaben der Rechtsgrundlagen sind auf ihre jeweilige Aktualität zu prüfen. Beispielsweise wurde das BauGB zuletzt 04.01.2023 geändert.

Zum Verfahren

Die Gemeinde Löbnitz verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan bedarf daher als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (dem Landratsamt Nordsachsen) nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Zur Begründung

Alle planungsrechtlichen Festsetzungen sind zu begründen. Im gegenwärtigen Vorentwurf befinden sich allerdings keinerlei Begründungen zu den jeweiligen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diese sind daher im folgenden Entwurf zu ergänzen.

Zu den Festsetzungen

In mehreren Sondergebieten wird festgesetzt, dass eine Bebauung oberhalb der Höhenlinie von 84,00 m NHN zulässig ist. Diese Definition bezüglich der Geländehöhe sollte geprüft werden, da sich die festgesetzten Baufelder mehrfach ohnehin oberhalb dieser Höhenlinie befinden und dementsprechend eine Bebauung vorgeben. Da sich die baulichen Anlagen ohnehin innerhalb der Bauflächen befinden müssen, wäre ein Nachschub „oberhalb der Höhenlinie...“ oftmals entbehrlich.

Im Sondergebiet 9 sollen 24 schwimmende Ferienhäuser zulässig sein. Hierbei ergeben sich rechtliche Zweifel, dass eine mengenmäßige Begrenzung von Bauvorhaben über die Art der baulichen Nutzung geregelt werden kann. In diesem Zusammenhang wird auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.10.2019 verwiesen.¹

Demnach ist eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unwirksam (hier bei Einzelhandelsunternehmen festgestellt). Es wird daher angeregt auf eine mengenmäßige Festsetzung zulässiger Bauvorhaben zu verzichten. Das ist auch bei dem Sondergebiet 10 bezüglich der Foodtrucks und dem Sondergebiet 8 „ein Vereinsheim“ zu beachten.

Im Sondergebiet 11 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Es stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, um welche Betriebe es sich hierbei handeln soll. Hier wird um eine Klarstellung gebeten.

Im Sondergebiet 5 sollen unter anderem „Gebäude mit Abstellräumen und Aufenthaltsbereichen“ zulässig sein. Hierbei wäre eine Spezifikation wünschenswert. Beispielweise könnte der übergeordnete Punkt eines Wirtschaftshofes aus der Bezeichnung aufgenommen werden. Andernfalls wäre die Festsetzung sehr vage und würde eine Vielfalt an Interpretation eröffnen.

Innerhalb der Sondergebiete 1, 2, 3 und 7 befindet sich inmitten des Baugebietes das Planzeichen für einen Spielplatz. Allerdings sind nach den textlichen Festsetzungen innerhalb der benannten Plangebiete keine Spielplätze zulässig. Da aller Wahrscheinlichkeit nach der konkrete Standort der jeweiligen Spielplätze nicht feststeht, wird empfohlen, dass Planzeichen innerhalb der Baugebiete zu streichen und diese Nutzung in den Sondergebieten als zulässig festzusetzen.

Es soll ein Sondergebiet 10 - Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung - festgesetzt werden. Augenscheinlich wird entsprechend der Darstellungen des Planes allerdings kein Baugebiet festgesetzt, sondern lediglich die Zweckbestimmung einer Grünfläche definiert. Hierzu ergeben sich grundlegend keine Einwände. Allerdings wird in diesem Zusammenhang empfohlen, diesen Standbereich aufgrund der Darstellung auf der Planzeichnung nicht als Sondergebiet, sondern als öffentliche/private Grünfläche mit der benannten Zweckbestimmung festzusetzen.

Da Grünflächen grundsätzlich von wesensfremder Bebauung freizuhalten sind, ist in diesem Zusammenhang die Art und der flächenmäßige Umfang der zulässigen Baulichkeiten zu definieren und festzusetzen. Andernfalls wäre die farbliche Darstellung des Standbereiches als Sondergebiet entsprechend der Planzeichenerklärung farblich abzubilden und auch entsprechende Baugrenzen festzusetzen.

Zudem befindet sich die Nutzungsschablone des SO 10 nur auf dem nördlichen Teil der Grünfläche besonderer Zweckbestimmung. Diese wird durch eine festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung von dem südlichen Teil der Grünfläche besonderer Zweckbestimmung getrennt. Es wird daher angeregt, auch für den südlichen Bereich eine entsprechende Nutzungsschablone einzuzeichnen.

¹ Siehe BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 - 4 CN 8/18

Im Sondergebiet 9 darf die Gesamtlänge der Steganlage 300 m nicht überschreiten, die Stegbreite wird auf maximal 4 m festgesetzt. Es ergeben sich Zweifel, dass nach dem Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB die rechtliche Möglichkeit eröffnet wird, die zulässigen Maße eines Steges festzusetzen. Es wird in diesem Zusammenhang eine entsprechende Prüfung und gegebenenfalls der Entfall der geplanten Maßangaben angeregt.

Im Sondergebiet 11 soll die zulässige Anzahl der Geschosse laut Nutzungsschablone zwei betragen. Dementgegen wird allerdings in den textlichen Festsetzungen ausgesagt, dass nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Es wird in diesem Zusammen um entsprechende Prüfung und um Abgleich zwischen der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen gebeten.

Gemäß der Festsetzung 1.5 soll die Mindesthöhe für die Bodenplatte bei baulichen Anlagen 84,50 m NHN betragen. Diesbezüglich stellt sich für die Strandbar im SO 10 unterhalb der Höhenlinie von 84,00 m NHN die Frage, ob die Festsetzung auch für dieses Anlage gelten soll.

SG Bauordnung

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen folgende Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Seelhausener See - Erholung und Freizeit Löbnitzer Bucht" der Gemeinde Löbnitz, Stand November 2022:

1. Der Bebauungsplan verstößt gegen die Bestimmungen des § 4 Abs. 1 Sächsische Bauordnung. Baugrundstücke müssen in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder eine rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche besitzen.

Das gilt auch für Wochenend- oder Ferienhäuser. Eine rechtliche Sicherung liegt vor, wenn eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen oder wenn dafür eine Baulast übernommen worden ist.

Aufgabe einer Bauleitplanung ist es, Probleme zu lösen. Hier wird das Problem der Erschließung auf das Baugenehmigungs- bzw. auf das Genehmigungsfreistellungsverfahren verlagert. Private Verkehrsflächen bedürfen ebenfalls einer rechtlichen Sicherung. Die rechtliche Sicherung der Zufahrt ist als Hinweis in die „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.

2. Die Baugrenzen sind sehr großzügig gefasst. Es ist nicht erkennbar, wie insbesondere die Sondergebiete Freizeit und Erholung gestaltet werden sollen. Bei den Genehmigungsfreistellungsverfahren, sofern sie nicht ausgeschlossen werden, liegt die Verantwortung für den Entwurf bei den Entwurfsverfassern. Es ist zu befürchten, dass ohne klare Vorgabe ein sogenanntes „Windhundrennen“ nach dem besten Bauplatz stattfindet.
3. Die Straßenverkehrsflächen sind nicht eindeutig als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Hier muss eine Präzisierung in der Legende des B-Plan-Entwurfs erfolgen.

4. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten bedürfen bauliche Anlagen einer Befreiung nach § 78 WHG. In Genehmigungsfreistellungsverfahren findet keine Prüfung des aufgedrängten Fachrechts statt. Es wird empfohlen in diesen Gebieten die Durchführung eines Genehmigungs-freistellungsverfahrens auszuschließen.
5. Die schwimmenden Ferienhäuser und die ufernahe Bebauung bedürfen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens und unterliegen nicht dem Geltungsbereich der Sächsischen Bauordnung.

SG Denkmalschutz

Belange des baulichen Denkmalschutzes

Belange des baulichen Denkmalschutzes werden nicht berührt, da im Vorhabenbereich in der aktuellen Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen keine Gebäude oder baulichen Anlagen als Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG registriert sind.

Belange des archäologischen Denkmalschutzes

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes (*Siedlung unbek. Zeitstellung [D-24870-12]*).

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Diese beiden Sätze sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Der künftige Bau- oder Erschließungsträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten im gesamten Gebiet des B-Planes beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Umweltamt **SG Abfall/Bodenschutz**

1. Tenor

Seitens der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde kann zu dem Vorentwurf des B-Plans aufgrund fehlender altlastenbezogener Angaben keine Stellungnahme abgegeben werden.

2. Hinweise und Erläuterungen

Im Rahmen des Bauleitverfahrens ist durch den Vorhabenträger nachzuweisen, dass die geplante Nutzung am Standort gefahrlos möglich ist. Dieser Nachweis beinhaltet auch eine aktuelle Gefährdungsbewertung der Altlastensituation, wenn sich am Standort Altlastenverdachtsflächen (ALVF) befinden. Ein bloßer Hinweis darauf, dass nicht von einer Altlastenfreiheit auszugehen ist, da sich im Plangebiet ALVF befinden, die im Sächsischen Altlastenkataster eingetragen sind, reicht nicht aus.

Im Rahmen des Umweltberichtes ist zu den altlastverdächtigen Standorten der aktuelle Sachstand zu ermitteln und dahingehend zu bewerten, ob die geplante Nutzung gefahrlos möglich ist oder ob noch Maßnahmen zur Gefahrenbeseitigung ergriffen werden müssen. Diese Bewertung hat durch ein unabhängiges Ingenieurbüro zu erfolgen, das die für diese Aufgabe erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzt. Das Ingenieurbüro sollte die Sachkunde entsprechend § 18 BBodSchG bzw. nach § 36 GewO nachweisen.

Hinweis

Im Sächsischen Altlastenkataster sind gegenwärtig im Bereich des Bebauungsplans die nachfolgend aufgeführten Altlastverdachtsflächen eingetragen:

AKZ	Bezeichnung
74100630	(MBV 114) Verkippung/Tagebaurestloch
74200085	(MBV 119) Laugestation
74200086	(MBV 120) Laugestation
74200087	(MBV 122) Abstellgleise - Rückemaschine
74200088	(MBV 123) Stpkt. Oberflächenentwässerung
74200089	(MBV 125) Stpkt. Hilfs- und Nebenprozesse

SG Immissionsschutz

Aus Sicht des SG Immissionsschutz bestehen weiterhin Bedenken gegen die o. g. Planung.

Vorbemerkungen

Durch die Gemeinde Löbnitz ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Seelhausener See - Erholung und Freizeit Löbnitzer Bucht" vorgesehen. Mit der vorliegenden Planung soll die Entwicklung eines Ferienresorts planungsrechtlich abgesichert werden.

Zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben gemäß § 50 Satz 1 BImSchG in die nähere Umgebung einfügt, sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt werden.

Schalltechnische Betrachtung

Einwirkungen auf das Vorhabengebiet

Als schutzbedürftige Räume kommen innerhalb des Plangebietes Wohn- und Schlafräume in Betracht. Auf diese schutzbedürftigen Nutzungen wirken hauptsächlich Immissionen in Form von Geräuschen ein. Auf den Vorhabenstandort wirkt Straßenverkehr der Umgehungsstraße sowie Gewerbelärm von den süd- und nordöstlich gelegenen Gewerbebetrieben ein.

Bei der Betrachtung von Geräuschen im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1 zur Orientierung. Die dabei unter Beiblatt 1 genannten schalltechnischen Orientierungswerte sollen nach Möglichkeit unter Abwägung der Anwendung durch die Gemeinde Löbnitz nicht überschritten werden - eine Abweichung nach oben oder unten ist jedoch möglich.

sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 45 - 65 dB(A)

nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 35 - 65 dB(A)

Zur Bewertung der Geräuschimmissionen liegt eine Schallimmissionsprognose (Projekt SSB 02522; Datum 20.07.2022) des Schallschutzbüros Ulrich Diete vor. Diese wurde durch das SG Immissionsschutz geprüft. Aus hiesiger Sicht ist das Gutachten in der jetzigen Form nicht aussagekräftig, um die Geräuschimmissionen sicher beurteilen zu können. Außerdem wurden die Bedenken aus der vorherigen Beteiligung zum Vorentwurf vom Oktober 2014 nicht berücksichtigt.

Aus Sicht des SG Immissionsschutz ist auf folgende Punkte im weiteren Verfahren näher einzugehen:

1. Straßenverkehrslärm

Es wurde ein DTV von 800 Kfz/24 h bei der Betrachtung des Straßenlärms berücksichtigt. In einer früheren Version wurde noch von einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen ausgegangen. Die Umgehungsstraße leitet den Verkehr der S 12 um den Ortskern von Löbnitz herum. Für den Streckenabschnitt zwischen Löbnitz und Reibitz (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) = 3.664 Kfz/24 h) sowie Löbnitz und Pouch (DTV = 2.012 Kfz/24 h) liegen Verkehrszahlen vor. Die angesetzte Verkehrsbelegung scheint daher aus hiesiger Sicht zu gering; zumal nach Umsetzung der Planung mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist.

2. Gewerbelärm

In der Schallimmissionsprognose wird auf ein "Vorgutachten" verwiesen. Dies erweckt den Eindruck, dass für dieses Planungsgebiet eine Voruntersuchung durchgeführt wurde. Dabei handelt es sich jedoch um ein Gutachten für das benachbarte Plangebiet "Mühlfeldsee". Dieses Gutachten ist bereits 13 Jahre alt. Es wird nicht untersucht, ob sich die Geräuschsituation mittlerweile geändert hat.

Weiterhin ist nicht nachvollziehbar dargelegt, wie die Umrechnung der Geräuschemissionen auf einen Schalleistungspegel erfolgt. Aus hiesiger Sicht ist nicht nachvollziehbar, weshalb diese Umrechnung überhaupt erfolgte. Mit dem angesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel kann die reale Geräuschsituation vor Ort nicht abgebildet werden. Die Geräuschquellen sind entsprechend der realen Gegebenheiten anzusetzen und dem jetzigen Stand anzupassen.

Die Agrarprodukte Löbnitz GmbH betreibt eine Schweinezuchtanlage sowie ein Güllelager. Diese befinden sich im Zuständigkeitsbereich der Landesdirektion Sachsen. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG innerhalb des Plangebietes können durch das Landratsamt Nordsachsen nicht sicher ausgeschlossen werden. Im weiteren Verfahren sollte daher zwingend die Landesdirektion Sachsen als obere Immissionsschutzbehörde beteiligt werden.

Weiterhin können schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm, Geruch) durch das nahegelegene Pferdesportzentrum nicht ausgeschlossen werden. Hierfür bedarf es im weiteren Verfahren eine nähere Betrachtung.

SG Naturschutz

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Ferienresorts an Land und auf dem Wasser im Zusammenhang mit der Ausweisung von Sondergebietsflächen für Hauptgebäude und einem Wirtschaftshof. Im Zentrum des Resorts sollen Hauptgebäude als öffentliche Anlagen wie Rezeption, Mini-Shop, Indoorspielplatz, Kids Club, Restaurant, Außenterrasse und Schwimmbad angelegt werden.

Weiterhin sollen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter möglich sein. Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes nimmt eine Flächengröße von etwa 35 ha ein. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Löbnitz, Flur 5 die Flurstücke 428 (tlw.), 429, 437 (tlw.), 438, 440 (tlw.), 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447 (tlw.), 448 (tlw.), 566, 567, 568 (tlw.), 569 (tlw.). Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Goitzsche" und ist auszugliedern.

Es werden ca. 9,7 ha vollversiegelt und demgegenüber stehen nur 0,65 ha Entsiegelung. Die Grünflächen beinhalten dabei teilweise die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenflächen der § 4-Maßnahmen. Diese sollen soweit wie möglich übernommen werden und sind zum Erhalt festgesetzt. An einigen Stellen werden die Grünflächen jedoch mit einer Nutzung überplant (Sondergebietsflächen). Der Wegfall dieser Kompensationsflächen ist in verständlicher Form mit dem entsprechenden Ersatz nachzuweisen.

Die grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (Maßnahmen G 1, G 3 und G 4) können nicht als Ausgleichsmaßnahmen angesetzt werden, da sie ökologisch wirkungslos sind. Derartige Vorgaben für Bepflanzungen sind für eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes notwendig und können wichtige lokalklimatische Funktionen erfüllen (Sauerstoffproduktion, Temperaturregulation, Lärminderung, Staubminderung etc.).

Eine ökologische Funktion im Sinne eines Kompensationserfordernisses als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft können diese Strukturen jedoch nicht übernehmen. Dieser Sachverhalt ist bei der Erstellung der Entwurfsfassung zu berücksichtigen.

Die artenschutzrechtlichen Belange für die Planfläche wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büro Knoblich vom Dezember 2022 dargestellt und in den Umweltbericht (Kapitel 4) übernommen. Die im Abschnitt V-AFB5, S. 85 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages aufgeführten, vorbereiteten Ersatzhabitate für Reptilien sind flächenkonkret nachzuweisen.

In der Planung sollten weiterhin noch folgende Hinweise berücksichtigt und in die textlichen Festsetzungen übernommen werden:

Die neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen im Plangebiet sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind (§ 41a BNatSchG).

Ergebnis

Es bestehen zum gegenwärtigen Planungsentwurf Bedenken. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist teilweise fachlich nicht nachvollziehbar und nicht plausibel.

SG Wasserrecht

Abwasser

Die im Vorentwurf der Begründung vom Dezember 2022 im Punkt 6. Wasserrecht sind richtig und umfassend aufgeführt. Zusätzlich ist mit dem AZV Unteres Leinetal zu prüfen, dass die geplante zusätzliche Schmutzwassermenge problemlos in der Kläranlage Löbnitz gereinigt werden kann.

Oberflächenwasser

Es ist ein geotechnisches Gutachten zu erarbeiten, welches die vorgeplante Gesamtmaßnahme berücksichtigt. Die LTV, LMBV, sowie auch die LDS sind bereits in der Phase des Vorentwurfs zwingend in das Verfahren einzubeziehen. Erst nach deren abschließender Freigabe darf eine Weiterplanung erfolgen. Für die Planung ist die Einhaltung des Gewässerrandstreifens von 10 m unter Berücksichtigung des max. Wasserstandes zu beachten.

Auch sind für die weiterführende Planung die statischen Berechnungen, sowie ein Hochwasserschutzmaßnahmeplan unter Berücksichtigung des minimalen und maximalen Seewasserstandes zu erarbeiten und der Genehmigungsbehörde vorzulegen. Anlagen (z. B. Spielplätze, Imbiss, Wege, Steganlagen, usw.) am, im, unter oder über dem Gewässer gem. § 26 Abs. 1 SächsWG sowie im Gewässerrandstreifen nach § 24 Abs. 3 SächsWG sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Grundwasser

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen bestehen derzeit keine Bedenken, dass durch das geplante Vorhaben nachteilige und nachhaltige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten sind.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

Eventuell geplante Maßnahmen, die Eingriffe in das Grundwasser erfordern (bspw. Geothermie), wurden in der jetzigen Planungsphase nicht benannt und konnten folglich nicht betrachtet werden.

Straßenbauamt des LRA

Gegen das oben angeführte Vorhaben gibt es keine Einwände. Die Zufahrt zur Kreisstraßen K7449 ist verkehrstechnisch gut ausgebaut und wird durch das B-Plangebiet nicht verändert.

Amt für Ländliche Neuordnung

Das ALN ist von der o. g. Maßnahme nicht betroffen und hat keine Hinweise.

Straßenverkehrsamt

SG Straßenverkehrsbehörde

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Einwände. Ggfs. ist zu prüfen, wie an die Strandbar und die Zuwegung für die Foodtrucks und mobile Imbisse erfolgen soll, da im Uferbereich keine befestigten Wege erkennbar sind.

Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes während der Baumaßnahmen sind durch den mit der Bauausführung beauftragten Betrieb entsprechend § 45 Abs. 6 StVO rechtzeitig, d. h. mindestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten, unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes bei der zuständigen Verkehrsbehörde zu beantragen.

Abstimmungen sind dahingehend vorzunehmen, wie die Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr zu beschränken oder auch umzuleiten ist. Dabei sind die Belange der Sicherung des ÖPNV zu berücksichtigen.

Ordnungsamt

SG Untere Forstbehörde

Bei dem oben genannten Vorhaben sind die vorhandenen Waldflächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Der 30 m Waldabstand wurde bei der Planung berücksichtigt. Die Untere Forstbehörde stimmt dem Vorhaben aus forstrechtlicher Sicht zu.

Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz

SG Brandschutz

Bei Einhaltung des Punktes D 3 bestehen aus Sicht des Brandschutzes keine Bedenken.

Amt für Wirtschaftsförderung und Landwirtschaft

SG Wirtschaftsförderung und Tourismus

Die Destinationsstrategie Leipzig Region 2025 und die Tourismusstrategie Sachsen 2025 bilden die touristische Grundlage für die Entwicklung der Destination. Die Methoden und Herausforderungen für eine Tourismusentwicklung sind darin klar definiert. Ein Kernthema von insgesamt vier Themen ist die Entwicklung der Wasserlandschaft. Mit der touristischen Erschließung des Seelhäuser Sees wird diesem Anliegen Rechnung getragen.

Für die touristische Nutzung des nördlichen Leipziger Neuseenlandes ist die Erschließung des Seelhausener Sees auf Grund der Lage und Größe des Sees notwendig, um entsprechende Angebote in diesem Bereich zu entwickeln und vorzuhalten.

Das Interesse der Bevölkerung, der touristischen Akteure und Unternehmen ist von Anbeginn sehr groß und wird seit Jahren begleitet und unterstützt. Eine zügige Umsetzung der Planung und der damit verbundenen Investitionen wird von den touristischen Akteuren und den Bewohnern eingefordert.

Folgende detaillierte Hinweise gibt es zu berücksichtigen:

- Für das angedachte Schwimmbad wäre es sinnvoll, wenn Zeiten für den Schulschwimmunterricht bereitgehalten werden.
- Der Reitweg, der von Löbnitz nach Reibitz zukünftig geführt wird, soll später mit ins B-Plan-Gebiet integriert werden (siehe Anlage).
- Verschiedene touristische Wege führen oder tangieren das Gebiet, so beispielsweise der überregionale Lutherweg oder die Landkreisradroute „Sachsen M“ (siehe Anlage-Auszug Geoportal LK Nordsachsen).

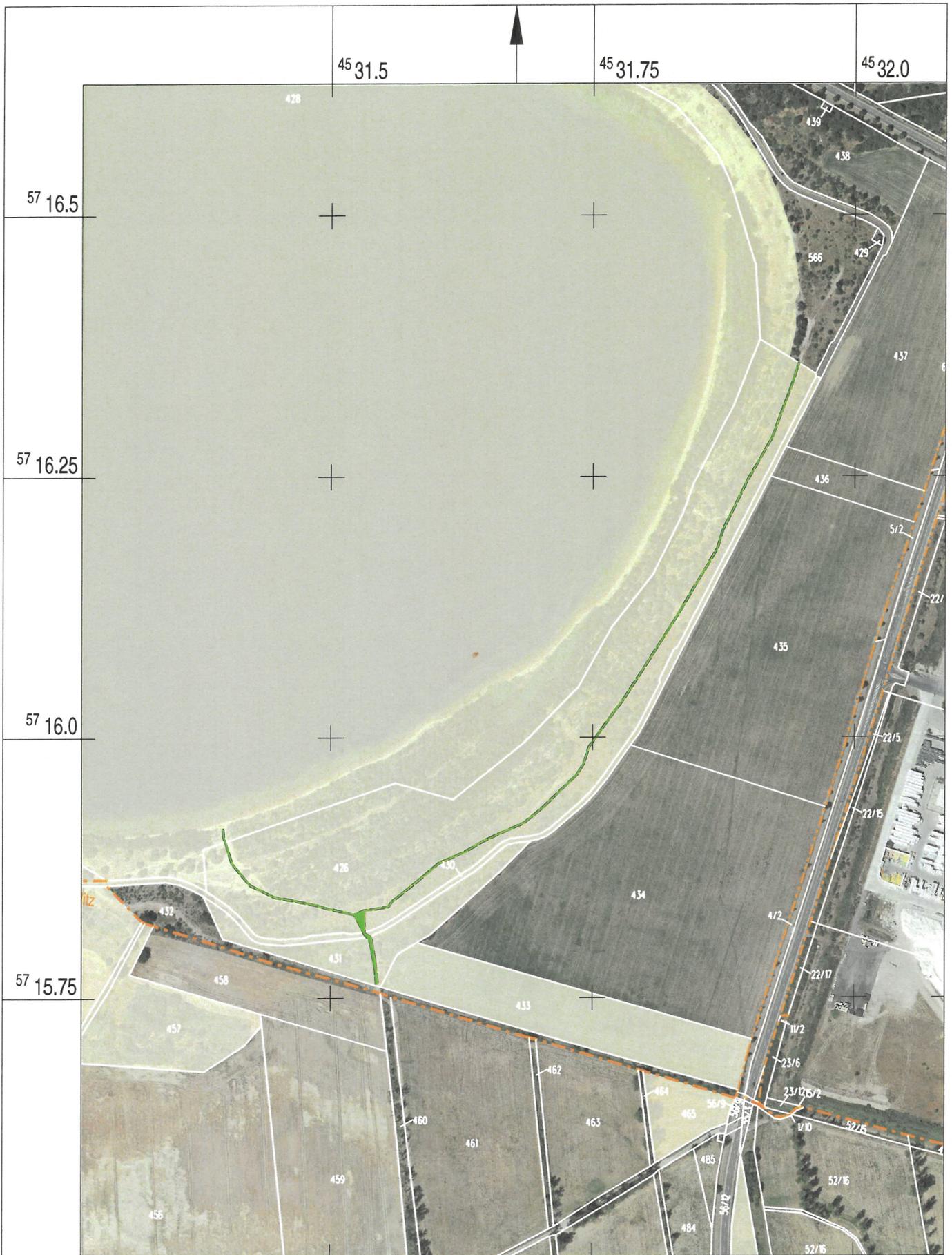
In der weiteren Planung bitten wir unbedingt um Beachtung und Berücksichtigung der Wege. Eine weitere Einbeziehung in des Verfahren wird gewünscht.

Mit freundlichen Grüßen

Klewe
Sachgebietsleiter

Anlage

- (1) Darstellung des Reitwegs
- (2) Auszug Geoportal LK Nordsachsen



-  Reitwegtrasse
-  Wirtschaftliches Eigentum LMBV mbH

Reitwegtrasse Seelhausener See
(Vor-Ort-Abstimmung 08.06.2022)
Gemarkung Löbnitz, Sausedlitz



Lausitzer und Mitteldeutsche
Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH
Betrieb Mitteldeutschland

Liegenschaftskarte

1:5000

Die dargestellten Liegenschaftsinhalte wurden aus Katasterdaten übernommen.
Sie sind zur Bestimmung von Maßen und Koordinaten nicht geeignet.
Weitergabe an Dritte und Vervielfältigung sind nur mit Zustimmung des Herausgebers gestattet.



men



Aktuelles

Allgemeine Darstellung

Allgemeine Informationen

Natur und Umwelt

Portals sowie nach Orten und Adressen

Soziales

Tourismus

Radfahren

1| Radfernwege

2| Regionale Hauptrouten SachsenNetzRad

3| Sonstige Strecken SachsenNetzRad

4| Landkreiserouten

5| Kommunale Ergänzungsrouten

6| Sachsen M

Reiten

Wandern

Zuständigkeiten

