

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:** 05.09.2024  
**Ihre Nachricht vom:** 30.07.2024  
**Ihr Zeichen:**  
**Aktenzeichen:** 2013-06204  
**Bearbeiter:** Frau Achilles  
**Zimmer:** 326  
**Telefon:** +49 3421 758-3130  
**Telefax:** +49 3421 758-853110  
**E-Mail\*:** Claudia.Achilles@lra-nordsachsen.de  
**Besucheranschrift:** Dr.-Belian-Straße 4, 04838 Eilenburg

**Bebauungsplan „Seelhausener See - Erholung und Freizeit Löbnitzer Bucht“, Gemeinde Löbnitz, Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Vorgelegte Unterlagen:

- Schreiben vom 30.07.2024
- Planzeichnung von 06/2024 (M 1:1.000)
- Begründung von 06/2024
- Umweltbericht von 07/2024
- Schallimmissionsprognose vom 20.07.2022
- Schallimmissionsprognose-Ergänzung vom 28.09.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Folgende Bereiche wurden in die Erarbeitung der Stellungnahme einbezogen:

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

Landratsamt Nordsachsen Bankverbindung  
Hauptsitz: Sparkasse Leipzig  
Schloßstraße 27  
04860 Torgau

IBAN: DE46 8605 5592 2210 0171 17  
BIC: WELADE8LXXX

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

- 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

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 Entwurf des Bebauungsplanes „Seelhausener See - Erholung und Freizeit Löbnitzer Bucht“ der Gemeinde Löbnitz ergeben sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht folgende Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

#### Zur Begründung

Die Angaben der gesetzlichen Grundlagen sollten auf ihre Aktualität überprüft werden, da beispielsweise das BauGB zuletzt am 20.12.2023 geändert worden ist.

Gemäß der Begründung auf Seite 40 soll eine Einzäunung der einzelnen Ferienparzellen für die Wahrung des Bildes verhindert werden und wird daher nur entlang der äußeren Grenzen zugelassen. Hier könnten sich Missverständnisse hinsichtlich der „äußeren Grenzen“ ergeben. Es wird daher vorgeschlagen, dass die Einfriedungen nur in Richtung der festgesetzten Verkehrsflächen zulässig sind.

#### Zur Planzeichnung

Es wird angeregt, für das SO 4 eine Baugrenze festzusetzen.

Westlich des SO 3 im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche befinden sich zwei minimale Maßnahmeflächen, die keiner konkreten Maßnahme zur Kompensation zugeordnet sind. Hier wird um Ergänzung und Eintragung der konkreten Maßnahme auf der Planzeichnung gebeten.

#### Zu den Festsetzungen

Bei der Angabe der Rechtsgrundlagen im SO 1A kann der Verweis auf den § 13a BauNVO gestrichen werden, da dieser keinen Verweis auf die sonstigen Sondergebiete nach § 11 BauNVO beinhaltet.

Bei den Sondergebieten SO 1B bis SO 1T könnte der gesetzliche Verweis auf § 10 BauNVO gelegt werden, da an dieser Stelle Ferienhausgebiete definiert sind. In diesem Zuge stellt sich die Frage, ob in den besagten Ferienhausgebieten Ferienhäuser nur als Mobilheime oder auch als Mobilheime zulässig sein sollen. Es wird um Prüfung der zulässigen Nutzung in den besagten SO gebeten.

Gemäß der Festsetzung 1.3.5. ist je Ferienhaus die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 15 m<sup>2</sup> auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hier stellt sich die Frage, ob die Errichtung von Nebenanlagen auch den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unlimitiert möglich ist, da nach § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können.

Sollte eine Beschränkung von Nebenanlagen geplant sein, wird empfohlen, die Größe der Nebenanlagen generell auf dem Baugrundstück zu begrenzen.

Gemäß der Festsetzung 4.5 wird ein Höhenbezugspunkt festgesetzt. Da es sich um eine Festsetzung nach § 18 Abs. 1 BauNVO handelt, wird angeregt diese Festsetzung auch unter den Punkt 1.2 (Maß der baulichen Nutzung) aufzunehmen. Ebenfalls wird angeregt, zum Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen, zumindest für die Sondergebiete 1A- 1T eine maximale Höhe baulicher Anlagen festzusetzen.

Durch die ledigliche Festsetzung eines Vollgeschosses wären bei Ausschöpfung der gesetzlichen Möglichkeiten (Kellergeschoss < 1,40 m und Dachgeschoss/Staffelgeschoss nicht als Vollgeschoss nach § 2 Abs. 6 SächsBO) relativ hohe Gebäude möglich.

#### 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.

#### **SG Bauordnung**

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen folgende Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes "Seelhausener See - Erholung und Freizeit Löbnitzer Bucht" der Gemeinde Löbnitz, Stand Juni 2024:

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 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 Genehmigungsverfahren verlagert. Die private Verkehrsfläche im SO 1 bedarf bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einer rechtlichen Sicherung. Die rechtliche Sicherung der Zufahrt ist als Hinweis in die „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.

2. Analog gilt Gleiches für die innere Erschließung des Ferienresorts. Die rechtliche Sicherung der Zufahrt ist erforderlich, wenn Baugrundstücke nicht in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen.



3. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, insbesondere der verkehrsberuhigten Bereiche im Ferienresort, sind nicht eindeutig als öffentliche oder private Verkehrsflächen ausgewiesen. Hier sollte eine Präzisierung in der Legende des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgen.
4. Für Gebäude und bauliche Anlagen wurde eine Bauvorbehaltslinie festgelegt, mit der eine Bauwarnung verbunden ist. Bebauungen an den gewachsenen Restlochabschnitten innerhalb der Bauvorbehaltslinie erfordern ein objektkonkretes Baugrundgutachten einschließlich einer Bewertung der sicherheitsrelevanten Auswirkungen auf die Dauerstandsicherheit der Böschungen durch einen Sachverständigen für Geotechnik. Dieser Passus aus der bergrechtlichen Stellungnahme der LMBV ist als Hinweis in die „Textlichen Festsetzungen“ zu übernehmen.
5. Für Bauvorhaben innerhalb der Bauvorbehaltslinie ist aufgrund der Bauwarnung die Durchführung eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens auszuschließen und stattdessen ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.
6. Die schwimmenden Ferienhäuser und ufernahen baulichen Anlagen bedürfen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens und unterliegen nicht dem Geltungsbereich der Sächsischen Bauordnung. Hier sollte ein Hinweis in den „Textlichen Festsetzungen“ erfolgen. Genehmigungsfreistellungsverfahren wären nicht möglich.

### **SG Denkmalschutz**

Im Rahmen der Vorabstimmung für das o. g. Vorhaben nimmt die untere Denkmalschutzbehörde gemäß §§ 12 und 14 SächsDSchG im Einvernehmen mit dem Landesamt für Archäologie wie folgt Stellung.

#### 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 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) vom 03.03.1993 (Sächs-GVBl. S. 229), in der aktuell gültigen Fassung registriert sind.

Die untere Denkmalschutzbehörde erhebt gegen die vorliegende Planung keine Einwände.

#### 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]*).

Für Bodeneingriffe (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und Planierarbeiten) an einer Stelle, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, besteht Genehmigungspflicht gemäß § 14 SächsDSchG. Es ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen zu beantragen.

In die Planungsunterlagen sind folgende Hinweise zu übernehmen:

- *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.*

#### Hinweise

- 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.
- Es ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen.

#### Umweltamt

##### **SG Abfall/Bodenschutz**

#### 1. Tenor

Da die Altlastenbearbeitung im Vorhabenbereich nicht in Zuständigkeit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde erfolgte, kann gegenwärtig von uns keine altlastenbezogene Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf abgegeben werden.

#### 2. Sachstand und Prüfergebnis

Im Vorhabenbereich befinden sich ALVF, die im sächsischen Altlastenkataster eingetragen sind. Daher hatte die untere Altlastenbehörde im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf des B-Plans darauf hingewiesen, dass der Nachweis zu erbringen ist, dass die beabsichtigte Nutzung am Standort gefahrlos möglich ist bzw. sollten evtl. erforderliche Maßnahmen zur Gefahrenbeseitigung abgeleitet werden.

In den nunmehr vorgelegten Entwurfsunterlagen teilt das Planungsbüro im Umweltbericht mit, dass die drei relevanten ALVF bereits saniert worden sind und sie kein Gefährdungspotential aufweisen. Inwieweit diese Feststellung auch die Bewertung der beabsichtigten Nutzung beinhaltet, kann durch die UABB nicht beurteilt werden, da uns die entsprechenden Angaben über die im Rahmen des Abschlussbetriebsplans durchgeführten Altlastenbehandlungsmaßnahmen nicht vorliegen.



## SG Immissionsschutz

Aus Sicht des SG Immissionsschutz bestehen keine Bedenken mehr 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 in die nähere Umgebung gemäß § 50 Satz 1 BImSchG 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 (nachfolgend SOW) 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)

Im Vergleich zum Vorentwurf aus dem Jahr 2022 (Planstand 2022) hat sich die Planung vor allem im südöstlichen Plangebiet grundsätzlich geändert. Folgende Veränderungen sind aus hiesiger Sicht relevant:

SO 01 Freizeit und Erholung	-->	entfällt
SO 02 Freizeit und Erholung	-->	SO 1A bis SO 1M
SO 03 Freizeit und Erholung	-->	SO 1N bis SO 1T
SO 04 Hauptgebäude mit Rezeption	-->	SO 03
SO 05 Wirtschaftshof	-->	SO 02
SO 06 Freizeit und Erholung	-->	SO 05 Bockwindmühle
SO 07 Freizeit und Erholung	-->	entfällt
SO 08 Anglerstützpunkt	-->	SO 06 Anglerstützpunkt
SO 09 Steganlage, schw. Ferienhäuser	-->	SO 04

### Auswirkungen auf den Gewerbelärm

Mit dem Entfallen der schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb der ehemals geplanten Sondergebietsflächen SO 06 und SO 07 besteht aus hiesiger Sicht kein Lärmkonflikt mehr mit den vorhandenen Gewerbebetrieben. Durch das Entfallen der Nutzung befinden sich die verbliebenen, maßgeblichen Immissionsorte in einem ausreichenden Abstand zu den gewerblichen Anlagen.

Somit bestehen bzgl. der Einwirkungen durch Gewerbelärm keine Bedenken mehr. Es wird jedoch nochmals darauf hingewiesen, dass die Annahmen der Schallimmissionsprognose (Projekt SSB 02522; Datum 20.07.2022) des Schallschutzbüro Ulrich Diete aus hiesiger Sicht nicht plausibel sind.

### Straßenverkehrslärm

Zur Bewertung der Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehrslärm liegt eine Schallimmissionsprognose (Projekt SSB 03723; Datum 28.09.2023) des Schallschutzbüro Ulrich Diete vor. Diese wurde durch das SG Immissionsschutz geprüft. Die Angaben zur Verkehrsbelegung sind aus hiesiger Sicht plausibel.

Ein Vergleich der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärm mit SOW von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ist aus Sicht des SG Immissionsschutz plausibel, da diese SOW nach DIN 18005 Bbl.1:2023-07 auch für Ferienhausgebiete und Campingplätze herangezogen werden.

Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass "dem Planungsziel Sondergebiete im Bebauungsplan Nr. 123 mit den Orientierungswerten  $L_o$  (tag/nacht) = 55/45 dB(A) nach DIN 18005 entsprochen werden" kann und dass der Verkehrslärm keinen immissionsrelevanten Einfluss auf das Plangebiet hat. Dieser Einschätzung kann nicht vollumfänglich entsprochen werden.

Die Berechnungsergebnisse in der Anlage 2 weisen geringfügige Überschreitungen der SOW im Nachtzeitraum aus. Im Konkreten werden die SOW innerhalb der Baufläche SO 1Q überschritten. Ein Pegel von 30 dB(A) bis 35 dB(A) liegt im „schlafgünstigen Bereich“. Mit einem spaltbreit geöffneten Fenster wird eine Pegeldifferenz innen/außen von bis zu 15 dB(A) erreicht. Das heißt, Schlafen bei gekipptem Fenster ist bis zu einem Außenpegel von 45 bis 50 dB(A) möglich (Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, 14. Aufl. 2023, BauNVO § 15 Rn. 66). Ggf. können durch „architektonische Selbsthilfe“ schutzbedürftige Schlafräume mit Fenstern in Richtung Ortsumgebung vermieden werden.

Nach § 15 Abs. 2 SächsBO müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gegenüber Außenlärm ergeben sich nach DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7 i. V. m. DIN 4109-2:2018-01 in Abhängigkeit der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ an den Gebäuden.

Durch passive Schallschutzmaßnahmen ist grundsätzlich sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Innenbereich der Wohngebäude ausgeschlossen werden können. Das gesamte bewertete Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile ist so zu wählen, dass sie mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7 entsprechen.

Entsprechend den Berechnungsergebnissen ergibt sich im Plangebiet nach DIN 4109 maximal ein Lärmpegelbereich (LPB) II. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an den Schallschutz in Wohn- und Schlafräumen bis zu einem LPB III eingehalten werden, wenn die Fenster den Anforderungen des derzeit gültigen GebäudeEnergieGesetzes genügen. Demnach ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

## **SG Naturschutz**

Ziel der Planung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen, welche die Entwicklung des Gebiets im Sinne des Tourismus, der Erholung und Freizeit erlauben. Innerhalb des Plangebietes sind Maßnahmen zur Gestaltung und technischen Sicherung des Ufers in diesem Bereich geplant (§ 4 - Maßnahmen), die bereits umgesetzt wurden oder derzeit noch umgesetzt werden.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke: tlw. 428, 429, tlw. 437, 438, tlw. 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, tlw. 447, tlw. 448, 566, 567, tlw. 568, tlw. 569 der Flur 5 in der Gemarkung Löbnitz und weist insgesamt eine Fläche von 36,25 ha auf.

Schutzgebiete und Schutzobjekte in Anwendung der §§ 23 bis 30 BNatSchG werden durch den Geltungsbereich berührt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des LSG „Goitsche“. Das bestehende Planungshindernis der Rechtsnorm (LSG-VO) ist durch den entsprechenden Nachweis der Alternativlosigkeit und das Beschreiten der vorgesehenen Verfahrensschritte aufzulösen (s. Bemerkungen zur Planrechtfertigung). Es wurde ein Ausgliederungsantrag gestellt. Dieser befindet sich aufgrund der Regelungen des LSG VO derzeit in der juristischen Prüfung, ob bzw. in welchem Flächenumfang eine Ausgliederung erfolgen muss oder ggf. ein Befreiungsverfahren durchzuführen ist.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/43/EWG sowie Belange nach der EG-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt. Das Vorhaben befindet sich im Einwirkungsbereich auf mehrere Natura 2000-Gebiete. Im Kapitel 1 Seite 5 wird hinsichtlich betriebsbedingter Wirkungen auf das Verfahren zum wasserrechtlichen Gemeingebrauch (2018) verwiesen. Dabei ist zu beachten, dass sich dieses Verfahren ausschließlich auf die Wirkungen der Seennutzung beziehen. Andere Nutzungen, die nicht Bestandteil des wasserrechtlichen Gemeingebrauchs sind, wurden ebenfalls betrachtet. Die Fassung zum Nachweis der Verträglichkeit mit des SPA „Goitzsche mit Paupitzscher See“ stammt von 2020.

Das Vorhaben stellt einen Eingriff nach § 14 (1) BNatSchG und § 9 SächsNatSchG dar, da eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen Ziel der Planung ist. Die Beeinträchtigungen wurden nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2003) als Eingriffs-Ausgleichs-Gegenüberstellung bewertet und mit Kompensationsmaßnahmen untersetzt. Die Darstellung der Maßnahmen E2 und E3 beinhalten im Wesentlichen Erhaltung bzw. Schutzmaßnahmen bzw. „Aufwertungen“ durch Pflege.

Dabei handelt es sich korrekterweise um Schutz- und Unterhaltungsmaßnahmen des Bestandes, die zwar anzugeben sind, sinnvollerweise aber mit „S“ für Schutzmaßnahmen bezeichnet werden sollten. Sie fungieren nicht als Kompensationsmaßnahmen für Eingriffstatbestände. Für eine bessere Transparenz, auch hinsichtlich der Bilanzierung, sollte dies unterschieden werden.



#### Maßnahme M1 (Erweiterung Gehölzbestand)

Die für diese Maßnahme erforderlich Unterhaltung einschließlich Nachpflanzung evtl. ausgefallener Gehölze ist dauerhaft abzusichern. Dies ist in die Festsetzung aufzunehmen.

#### Maßnahme M2 (Aufwertung und Pflege einer mageren Frischwiese)

In der Darstellung des Ausgangsbestandes ist keine „Magere Frischwiese“ erfasst, sondern „Sonstiges, extensiv genutztes Grünland frischer Standorte“. Eine „Magere Frischwiese“ wäre zudem ein § 26-Biotop, welches ebenfalls als solches nicht angenommen wurde.

Insofern müsste die vorgesehene Maßnahme als „Aufwertung von sonstigem extensivem Grünland zu einer mageren Frischwiese“ heißen. Da hier zur Pflege auch Beweidung vorgesehen ist, sollte in die Maßnahme-Bezeichnung auch „Magerweide“ aufgenommen werden. Die pflanzensoziologische Zusammensetzung einer Wiese unterscheidet sich von der einer Weide. Diese Entwicklung wird normalerweise durch Aushagerung durchgeführt. Der geplante aufwändige Bodenabtrag und -austausch kann diese Entwicklung zwar ggf. beschleunigen, stört aber die Bodenentwicklung. Die Erforderlichkeit müsste begründet werden. Bodenabtrag bzw. -austausch kann lediglich eine erst-einrichtende Maßnahme darstellen.

Eine künstliche Begrünung ist nicht erforderlich; darauf ist zu verzichten. Eine magere Frischwiese wird nicht landschaftsgestalterisch „gebraucht“, sondern kann nur durch Pflege und Nutzung über längere Zeiträume entwickelt werden.

#### Maßnahme M4 (Anlage von Sandmagerrasen)

Zur Ersteinrichtung dieses Biotoptyps ist wiederum ein Bodenabtrag vorgesehen. Ein Wiederauftrag von humosem Material ist ebenso wenig erforderlich wie eine künstliche Begrünung, da ausreichend Diasporenmaterial in der Landschaft vorhanden ist (s. Entwicklung der Kolke und Erosionsflächen nach den Hochwasserereignissen der Mulde 2002 und 2013).

Entscheidend für die Entwicklung von Sandmagerrasen ist das Zulassen der Entwicklung aus frühen Stadien eingerichteter Flächen ohne bzw. mit wenig Bewuchs. Aufgrund des Nährstoffeintrags über den Luftpfad ist eine vergleichsweise schnelle Begründung bzw. das Zuwachsen aller derartigen Flächen festzustellen.

Für das Vorhaben wurden die artenschutzrechtlichen Belange betrachtet und beurteilt. Das Vorhaben ist demnach nicht geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen auf die vorhandene Fauna auszulösen, welche die Erhaltungszustände der lokalen Populationen verschlechtern können. Für Vögel, Amphibien und Reptilien wurden im Punkt 6.2 artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen/CEF/FCS-A-AFB1 Schaffung von Habitaten für Reptilien festgesetzt, die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans einzuhalten sind.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und die artenschutzrechtliche Einschätzung sind fachlich nachvollziehbar und plausibel. Es bestehen keine Bedenken zum Vorhaben sofern die artenschutzrechtlichen Belange, die sich aus den §§ 14 - 17 und 44 BNatSchG und ff. ergeben berücksichtigt und beim Bauvorhaben verwirklicht werden.

## SG Wasserrecht

### Abwasser

Im Punkt 2.6. der Begründung ist ausführlich dargestellt, welche abwasserrechtlichen Belange verfahrenstechnisch einzuhalten sind (Erlaubnis, Genehmigung, Behandlungsbedürftigkeit usw.). Die Erläuterung der geplanten Entwässerung in Punkt 3.3. und die Aufnahme der Flächen für Versorgungsanlagen (Punkt 4.10) sind nachvollziehbar und richtig.

Unter Beachtung der fachlichen Bewertung sind im nächsten Planungsschritt detaillierte Angaben zur Entwässerung vorzulegen. Die Planungsunterlagen beinhalten somit noch keine detaillierten, abwassertechnischen Aussagen.

Grundsätzlich gilt, die Erschließung ist im Trennsystem zu realisieren. Das Schmutzwasser ist zur Kläranlage Löbnitz überzuleiten. Dies macht mutmaßlich eine Erweiterung der Kläranlage notwendig und ist damit mit dem AZV Unteres Leinetal abzustimmen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich dezentral, flächenhaft vor Ort versickert werden.

Wenn aus geologischen oder baulichen Gegebenheiten dies nicht auf allen Flächen möglich ist, kann ein Teil des Niederschlagswassers in den Seelhausener See eingeleitet werden. Vor der Einleitung ist das Niederschlagswasser gemäß DWA 102 auf eine eventuelle Behandlungsbedürftigkeit zu untersuchen.

### Oberflächengewässer

Gemäß der Stellungnahme der LMBV vom 03.03.2023 wurde ableitend aus dem Standsicherheitsuntersuchungen durch den Sachverständigen für Geotechnik eine Bauvorbehaltslinie festgelegt, mit der eine grundsätzliche Bauwarnung verbunden ist.

Bebauungen an den gewachsenen Restlochabschnitten innerhalb der Bauvorbehaltslinie erfordern ein objekt Konkretes Baugrundgutachten, einschließlich einer Bewertung der sicherheitsrelevanten Auswirkungen auf die Dauerstandsicherheit der Böschungen durch einen Sachverständigen für Geotechnik.

Dieses Standsicherheitsgutachten, welches die Dauerstandsicherheit der Böschungen unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung, einschließlich der Eingriffe bei der Errichtung von schwimmenden Anlagen, unter Berücksichtigung des minimalen und maximalen Seewasserstandes und sich u. a. aus dem schwankenden Seewasserstandes ergebenden Lastfälle (z. B. schnell fallender Wasserspiegel) zum Inhalt hat, ist der LMBV zur Bewertung, Prüfung und anschließender Freigabe und der unteren Wasserbehörde zur Kenntnis vorzulegen.

Erst danach kann die Prüfung des B-Planes fortgesetzt werden. Der Punkt Oberflächenwasser aus der Stellungnahme des LRA NOS vom 19.01.2023 behält weiterhin seine Gültigkeit.

### Grundwasser

Der Entwurf des B-Plans Nr. 12 „Seelhausener See - Erholung und Freizeit Löbnitzer Bucht“ kann noch nicht abschließend bewertet werden. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt noch kein Gutachten zum Nachweis der Dauerstandsicherheit der Böschungen, das von der LMBV gefordert wurde, vor. Diese Forderung wird vom FB Grundwasser unterstrichen.

Das durch einen Sachverständigen für Geotechnik zu erstellende Gutachten sollte auch nachfolgende Fragestellungen beinhalten:

- Mögliche Auswirkungen von Niederschlagsversickerungsanlagen (punktuelle Wasserinjektion) auf die Standsicherheit des Böschungskörpers.
- Auswirkungen von Grundwasser- und Seewasserspiegelschwankungen auf die Standsicherheit des gesamten Böschungskörpers in Bezug zu Überflutungs- bzw. bei Hochwasserereignissen und den damit verbundenen Böschungskörperdurchfeuchtungen (hier besonderes Augenmerk auf den Böschungsfuß).
- Möglicher Einfluss der im Plangebiet befindlichen ehemaligen Brunnen und Grundwassermessstellen, den möglichen Rückbau nach DVGW-W 135 oder sollen/können die Brunnen und Grundwassermessstellen zur Verbesserung der Standsicherheit genutzt werden (Verfüllung als Ortbetonpfahl).

### Straßenbauamt des LRA

Es sind keine Kreisstraßen betroffen.

### Amt für Ländliche Neuordnung

Das Amt für Ländliche Neuordnung ist von der o. g. Maßnahme nicht betroffen und hat keine Hinweise.

### Straßenverkehrsamt

#### **SG Straßenverkehrsbehörde**

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Einwände. Gegebenenfalls ist zu prüfen, wie die Zuwegung an die Strandbar für die Food-Trucks und mobilen Imbisse erfolgen soll, da im Uferbereich keine befestigten Wegen erkennbar sind. Dies haben wir auch bei der erneuten Prüfung nicht gefunden.

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**

Die untere Forstbehörde beim Landratsamt Nordsachsen gibt zum o. g. Vorhaben im Rahmen der Beteiligung der Behörden folgende Stellungnahme ab.

Von dem Vorhaben sind forstliche Belange betroffen. Angrenzend an den Geltungsbereich des Bauungsplans befindet sich Wald im Sinne des § 2 SächsWaldG. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 Meter entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. In Bezug auf die Waldflächen, welche sich nordöstlich des Geltungsbereichs befinden, ist der Waldabstand ausreichend beachtet worden.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich jedoch eine Waldfläche, bei der dies nicht der Fall ist. Die Waldfeststellung erfolgte hier im Zuge dieser TöB-Beteiligung. Die Waldgrenzen sind in der beigefügten Karte grün dargestellt; die rote Linie markiert den 30 m Waldabstand:



Die Sonderbaufläche SO 6 liegt somit vollständig innerhalb des 30 m Abstandsbereichs zum Wald. Die geplante Errichtung von Vereinsgebäuden für den Anglerverein steht damit im Widerspruch zu den Regelungen des § 25 Abs. 3 SächsWaldG.

Eine mögliche Variante zur Lösung des Konflikts könnte zum einen die Verschiebung der Sonderbaufläche SO 6 auf die nördliche Seite der Zuwegung zur Steganlage sein. Zum anderen könnte die teilweise Einbeziehung der Waldfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und Umwandlung dieser Waldfläche in eine andere Nutzungsart geprüft werden.

In Bezug auf den geplanten Reitweg ist die oben dargestellte Waldfläche ebenfalls zu beachten. Soll der Reitweg durch den Wald verlaufen, wäre die Schaffung eines entsprechenden Weges erforderlich. Das Reiten im Wald ist zudem nur auf dafür ausgewiesenen und gekennzeichneten Wegen gestattet. Die Ausweisung von Reitwegen im Wald erfolgt durch die untere Forstbehörde (§ 12 Abs. 1 SächsWaldG). Von daher wäre es günstiger, den geplanten Reitweg außerhalb des Waldes entlangzuführen.

Die untere Forstbehörde stimmt dem o. g. Vorhaben aus forstrechtlicher Sicht nicht zu.

#### Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz SG Brandschutz

Nach Sichtung der uns vorgelegten Unterlagen bestehen bezüglich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes **keine Bedenken**, sofern die Schutzziele, die sich aus den §§ 3 und 14 SächsBO (Sächsische Bauordnung), MBO, VwVSächsBO und ff. ergeben berücksichtigt, in die Planung einbezogen und am Bau verwirklicht werden. Bezugnehmend auf Ihr Anschreiben zu obigem Vorhaben nehmen wir abschließend hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes nachfolgend Stellung.

#### Lage und Zugänglichkeit wie im Punkt 3.2 beschrieben

Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bildet § 5 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der derzeit gültigen Fassung. Nach der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude (wenn vorhanden) ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

#### Sicherstellung des Löschwassers wie im Punkt 3.4 beschrieben

Die Abstände von Hydranten müssen im Übrigen der Bebauung und Netzstruktur entsprechen. Für die Bereitstellung von Löschwasser ist DVGW W 405 (A) zu beachten. Die Abstände von Hydranten in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, sind im Bedarfsfall abzustimmen.

#### Seitens der Feuerwehren bestehen folgende Anforderungen

Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Ver-



kehrfläche aus sichergestellt sein. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m<sup>3</sup>/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) und für eine Dauer von mindestens 2 h zu bemessen. Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z. B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass mit dieser Stellungnahme keine Haftung für nicht erkennbare Mängel übernommen wird und die Stellungnahme nicht von der Beachtung weitergehender gesetzlicher Vorschriften befreit.

---

Ergeben sich bei der weiteren Arbeit am o. g. Bebauungsplan Änderungen, ist das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

Diese Stellungnahme bezieht sich auf die Aufgaben des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange. Sie trifft keine Aussagen dazu, ob die Satzung aus rechtsaufsichtlicher Sicht genehmigungsfähig ist. Dies kann erst bei Vorliegen der zu dieser Prüfung erforderlichen Unterlagen erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen



Achilles  
Sachbearbeiterin