

Zusammenfassende Erklärung

Gemeinde Löbnitz

**Bebauungsplan Nr. 12
"Seelhausener See – Erholung und Freizeit
Löbnitzer Bucht"**

- Satzung -

November 2025

Entwurfsverfasser:

*Ingenieurbüro Ladde-Hobus
OT Bitterfeld, Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen*



1. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Anlass und Ziel der Planung

Mit Aufstellungsbeschluss im Jahr 2012 forciert die Gemeinde Löbnitz die Entwicklung des in Rede stehenden Gebietes. Anlass der Planung ist die Entwicklung der land- und wasserseitigen Flächen im Sinne der Erholung und Freizeit. Die Planung erfolgt auf Grundlage der im Vorfeld geplanten „§4-Maßnahme“ der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft (LMBV). Diese umfasst eine großflächige Uferstabilisierung, eine Verlegung des Radwegs und das Anlegen eines öffentlichen Strandes. Der Geltungsbereich des Bauleitplans umfasst den Modellierungsbereich der LMBV und wird durch weitere notwendige Flächen ergänzt.

Ziel der Planung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen, welche die Entwicklung des Gebiets im Sinne des Tourismus, der Erholung und Freizeit erlauben.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB hat die Gemeinde Löbnitz im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bebauungsplanes „Seelhausener See - Erholung und Freizeit Löbnitzer Bucht“ einen Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung beizufügen, in welchem die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden. Der inhaltliche Umfang des Umweltberichtes bestimmt sich nach der Anlage I zum BauGB. Die grundsätzliche Notwendigkeit des Umweltberichts ergibt sich durch § 2 Abs. 4 BauGB. Im Umweltbericht sollen die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammengefasst werden, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Standort durchgeführt wurden. Zur frühzeitigen Abstimmung der bislang vorliegenden naturschutzfachlichen Erkenntnisse wurde bereits dem Vorentwurf des Bebauungsplans ein Umweltbericht beigelegt.

Im Umweltbericht wurden neben einer Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung (vgl. 1.1./ 1.2.) insbesondere die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung dargestellt (vgl. 2). Diese Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der Schutzgüter.

Hierbei wurden ein Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmenkonzept erarbeitet. Die daraus resultierenden Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wurden im Umweltberichts formuliert (vgl. 3.1 – 3-3) und in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgesetzt. Des Weiteren sind grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen, sowie die den Artenschutz betreffenden Maßnahmen beschrieben worden, welche in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen worden sind.

Im Ergebnis können die zu erwartende Eingriffe, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, durch festgesetzte Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.10.2014 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB des Bebauungsplans Nr. 12 „Seelhausener See - Erholung und Freizeit Löbnitzer Bucht“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 21.11.2014 im Amtsblatt Nr. 10/2014 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte durch Aushang in den 5 Schaukästen der Gemeinde. Diese wurden am 29.10.2014 ausgehangen und am 12.12.2014 abgenommen. Die Auslegung fand im Zeitraum vom 06.11.2014 bis einschließlich 05.12.2014 statt.

Die von der Planung betroffene Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, sowie Nachbargemeinden sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.10.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet worden.

Das Verfahren wurde daraufhin pausiert.

4.2. Erneute frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der geänderte Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 12 „Seelhausener See - Erholung und Freizeit Löbnitzer Bucht“ hat vom 05.12.2022 bis einschließlich 13.01.2023 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegen.

Die erneute frühzeitige Beteiligung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder E-Mail abgegeben werden können im Amtsblatt Nr. 10/2022 der Gemeinde Löbnitz am 25.11.2022 bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung und der Vorentwurf zum Bebauungsplan konnten während der Auslegungszeit ebenfalls auf der Homepage der Gemeinde und im Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen eingesehen werden. Die erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, erfolgte mit Schreiben vom 28.11.2022.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung entsprechend bei der Entwurfsplanung berücksichtigt.

Im Zuge der Konkretisierung der Entwurfsplanung wurden im Vergleich zum Vorentwurf (Stand November 2022) umfängliche Anpassungen vorgenommen. Ziel war es insgesamt, die Ausweisung der Flächen für die Ferienwohnungen und Freizeiteinrichtungen auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen und in diesem Zusammenhang größere Flächenbereiche als Flächen für den Naturschutz festzusetzen, um somit insgesamt eine ausgeglichene Planung zwischen Bebauung und Nutzung und Natur und Landschaft zu erzeugen. Die Abstimmung der grünordnerischen Maßnahmen erfolgte daher in einem längeren Abstimmungsprozess zwischen Gemeinde, voraussichtlichem Investor und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde sowie den beteiligten Planungsbüros.

So wurde der Umfang der Ausweisung von Sondergebietsflächen deutlich von etwa 21,5 ha auf knapp 10 ha reduziert. Der Fokus für das Ferienressort mit Ferienwohnungen, Hauptgebäude, Hafen und Versorgungseinrichtungen wurde auf den nordwestlichen Bereich des Plangebietes verlagert. Hierdurch wurde auch die abzusehende Nutzungsintensität konzentriert, sodass einige Bereiche von der intensiven Erholungsnutzung ausgeschlossen werden können. Hinsichtlich des erforderlichen Ausgleichs von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (§ 15 BNatSchG) war es zudem erforderlich, die bisherigen Ausgleichsmaßnahmen umfänglich zu erweitern und planlich festzusetzen (vgl. Kap. 3.3). Das Maßnahmenkonzept sowie die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden im Vorfeld mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Der Gemeinderat hat die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen in seiner öffentlichen Sitzung am 08.07.2024 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. In

gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den 1. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 „Seelhausener See - Erholung und Freizeit Löbnitzer Bucht“ gebilligt und zur Offenlegung beschlossen.

4.3. Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB, sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 1. Entwurf wurden in der Sitzung des Gemeinderats am 08.07.2024 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat vom 05.08.2024 bis einschließlich 06.09.2024 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Entwurf wurde mit Angabe dazu, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder E-Mail abgegeben werden können im Amtsblatt Nr. 07/2024 der Gemeinde Löbnitz am 26.07.2024 bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung und der Entwurf zum Bebauungsplan konnte während der Auslegungszeit ebenfalls auf der Homepage der Gemeinde und im Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen eingesehen werden. Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, erfolgte mit Schreiben vom 31.07.2024.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum 1. Entwurf wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung entsprechend bei der Entwurfsplanung zum 2. Entwurf berücksichtigt.

Zum 2. Entwurf wurde das Sondergebiet innerhalb der Wasserfläche sowie die erforderliche Zuwegung (Verkehrsfläche Rampe) aus dem Bebauungsplan entfernt. Stattdessen wird hier der Strandbereich mit den Grünmaßnahmen erweitert. Der Geltungsbereich wurde in diesem Gebiet verkleinert und somit den neuen Gegebenheiten angepasst. Die vormalige Verortung des SO für den Anglerverein wurde aufgrund der Hinweise der unteren Forstbehörde nach Norden verlegt. In der vormaligen Fläche konnten die gesetzliche geforderten Waldabstände zu baulichen Anlagen nicht eingehalten werden, was eine Neuverortung erforderlich machte. Die Breite der Verkehrserschließungstrecken wurde durchgängig auf der Ausbaubreite der LMBV (5,00 - 5,50 m) belassen und somit an einigen Abschnitten im Vergleich zum Entwurf verringert. Lediglich über einen kurzen Abschnitt zwischen SO3 und P1 verbleibt er mit einer Breite von 7,50 m. Innerhalb des Ferienhausgebietes wird ein Einspur-Verkehr eingeführt, so dass eine geringere Fahrbahnbreite ausreichend bleibt. Die Einfahrt in das Ferienhausgebiet erfolgt dabei ausschließlich im Bereich P1 / Rezeption, die Ausfahrt ist einzig über den

mittleren Erschließungsweg zur Umgehungsstraße möglich. Eine Nutzung der Strandstraße, nordwestlich des Geltungsbereiches ist nicht mehr erforderlich. Die Verkehrsfläche in diesem Bereich wird damit ebenfalls aus dem Geltungsbereich entnommen.

Hinsichtlich der Maßnahmenfläche für die Anlage von Landröhricht fand nach Abstimmung mit regionalen Naturschutzverbänden eine Flächenerweiterung im östlichen Geltungsbereich statt.

Durch die Einpflegung neuer Vermessungsdaten nach Abschluss der § 4-Maßnahmen durch die LMBV, ergaben sich noch kleinere Änderungen im Strandbereich hinsichtlich der Wasserlinie. Diese wurden in die Planung eingepflegt, sodass mitunter leichte Anpassungen der Maßnahmenflächen erfolgen mussten.

Der Gemeinderat hat die zum 1. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen in seiner öffentlichen Sitzung am 17.03.2025 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Darüber hinaus hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.03.2025 den 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 „Seelhausener See - Erholung und Freizeit Löbnitzer Bucht“ gebilligt und zur Offenlegung beschlossen.

4.4. Erneute förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB, sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf wurden beschlossen. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans hat vom 07.04.2025 bis einschließlich 09.05.2025 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der 2. Entwurf wurde mit Angabe dazu, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder E-Mail abgegeben werden können im Amtsblatt Nr. 03/2025 der Gemeinde Löbnitz am 28.03.2025 bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung und der 2. Entwurf zum Bebauungsplan konnte während der Auslegungszeit ebenfalls auf der Homepage der Gemeinde und im Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen eingesehen werden. Die erneute Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, erfolgte mit Schreiben vom 01.04.2025.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum 2. Entwurf wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung entsprechend in der Satzung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Hinsichtlich der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden keine weiteren Anpassungen erforderlich. Redaktionelle und klarstellende Textpassagen wurden in der Begründung gemäß des Abwägungsprotokolls ergänzt. Der Gemeinderat hat die zum 2. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen in seiner öffentlichen Sitzung am 15.12.2025 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.12.2025 den Bebauungsplan Nr. 12 „Seelhausener See - Erholung und Freizeit Löbnitzer Bucht“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) und Begründung (Teil C) gebilligt und als Satzung beschlossen.

4.5. Befreiungsverfahren nach §67 BNatSchG bzw. § 36 SächNatSchG

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Goitsche“.

Für die Realisierung der beabsichtigten städtebauliche Entwicklung wurde nach intensiver Abstimmung und Abwägung zur Verfahrenswahl und anschließender Überprüfung durch die untere Naturschutzbehörde ein Befreiungsverfahren nach § 67 BNatSchG bzw. § 39 SächNatSchG geführt. Der Antrag auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde seitens der Gemeinde Löbnitz zurückgezogen.

Die Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung stellt ein separates Verfahren dar, welches unter einer rechtlichen Prüfung der Befreiungslage durch die untere Naturschutzbehörde und der Beteiligung der anerkannten Sächsischen Naturschutzverbände durchgeführt worden ist. Diese hatten die Gelegenheit bis zum 22.09.2025 eine Stellungnahme zum Befreiungsverfahren abzugeben.

Die Stellungnahmen wurden im Rahmen einer Abwägung behandelt, sodass ein entsprechender Abwägungsvorschlag an die untere Naturschutzbehörde übermittelt werden konnte.

Das Landratsamt Nordsachsen (untere Naturschutzbehörde) hat die Befreiung unter Erlass von Nebenbestimmungen erteilt. Diese sind über den städtebaulichen Vertrag, welcher am 24.11.2025 durch den Gemeinderat beschlossen worden ist, rechtlich gesichert und verpflichtet den Vorhabenträger zur Einhaltung der Vertragsgegenstände. Das Einvernehmen ist nach Beschlussfassung und Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags hergestellt worden.

5. Grund der Wahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden mögliche Planungsalternativen geprüft. Dabei wurden insbesondere alternative Standorte sowie unterschiedliche planerische Konzeptionen in Betracht gezogen.

Der gewählte Standort wurde als vorzugswürdig beurteilt, da er bereits durch vorbereitende Maßnahmen (§4-Maßnahme der LMBV) planerisch und technisch gesichert ist. Insbesondere die bereits umgesetzte Uferstabilisierungsmaßnahme, sowie der Bau des Radwegs stellt eine wesentliche Voraussetzung für die vorgesehene Nutzung dar und trägt zur langfristigen Sicherung des Standortes bei.

Die Inanspruchnahme dieses bereits vorbereiteten Bereichs ermöglicht es, zusätzliche bauliche Eingriffe an anderen, bislang unerschlossenen Standorten zu vermeiden und die Umweltauswirkungen insgesamt zu minimieren. Vor diesem Hintergrund wurde auf die Weiterverfolgung alternativer Standorte verzichtet.

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen innerhalb des Plangebietes nur sehr geringfügig.

Der Grundaufbau des Plangebietes resultiert aus den § 4-Maßnahmen mit der Herstellung des Radweges durch den gesamten GB. Weiterhin wurde der Strandbereich freigelegt und die

Böschung entsprechend der 84,00 m NHN-Marke (Hochwasserschutz) modelliert. Dementsprechend werden die Flächen für eine Bebauung mit den Ferienhäusern und den Wirtschaftsgebäuden zugeordnet. Parkplätze orientieren sich dabei an der Zweckmäßigkeit und nutzen außerdem verfügbare aber z.B, aufgrund gesetzlicher Waldabstände nicht bebaubarer Flächen. Der geplante Anglerstützpunkt / Vereinsheim wird dabei am bestehenden Anglersteg orientiert. Es wird insgesamt zudem eine maximale Flächenausnutzung geachtet.

Mit Erarbeitung des Vorentwurfes ergab sich ein großzügiges Kompensationserfordernis, welches aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten und hoher finanzieller Anforderungen nachfolgend nicht durch externe Kompensationsmaßnahmen geklärt werden konnte. Infolgedessen wurde die Planzeichnung zum Entwurf deutlich überarbeitet. Hierfür fanden umfangreiche Abstimmungstermine zwischen allen Beteiligten sowie einzelnen beteiligten Fachstellen (z.B. untere Naturschutzbehörde) statt. Es erfolgte eine deutliche Reduzierung der Flächen für Baufelder, welche anschließend in ihrer natürlichen Ausprägung erhalten

bleiben oder auf denen Kompensationsmaßnahmen zur ökologischen Aufwertung stattfinden werden (siehe nachfolgende Kapitel). Die Flächen- bzw. Nutzungszuweisungen des Bebauungsplans wurden auch zum 2. Entwurf nochmals präzisiert. Hierbei flossen auch Anregungen durch die Beteiligung der Naturschutzverbände in die Planung ein, die in den Festsetzungen Berücksichtigung fanden (siehe auch Kap. 1.1).

Das entstehende Resort stellt ein wettbewerbsfähiges Ferien- und Freizeitangebot für die Region dar, welches von regionaler und überregionaler Bedeutung ist. Aus wirtschaftlicher und touristischer Sicht bedeutet die Umsetzung des Vorhabens eine Stärkung für die Gemeinde. Die lokale Wirtschaft (Einzelhandel, Bäcker, auch der Tagestourismus) wird gefördert. Unter Beachtung der Natur und Landschaft stellt die Entwicklung des Gebietes für den Tourismusstandort Goitzsche, insbesondere dem Seelhausener See, einen beachtlichen Mehrwert dar. Gleichmaßen bietet die Ferienanlage den Anwohnern die Möglichkeit ein weiteres Freizeitangebot anzunehmen. Die Gestaltung eines öffentlichen Strandes ist besonders für die Anwohner bedeutsam.

Den definierten Zielen und Grundsätzen aus Landes- und Regionalplanung sowie des Braunkohlenplans für das Gebiet wird entsprochen