

Gemeinde Löbnitz



Bebauungsplan Nr. 22 „Ferienhof Sausedlitz“

nach § 13a BauGB

Begründung zum Entwurf

Anlagen:

- 1 - Lage in der Ortschaft
- 2 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ferienhof Sausedlitz“ der Gemeinde Löbnitz wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Gemeinde Löbnitz im Ortsteil Sausedlitz, nördlich der Hauptstraße und ist nahe dem Seelhausener See gelegen.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch das Flurstück 193 der Flur 3 in der Gemarkung Sausedlitz.

Planungshoheit: Gemeinde Löbnitz
Parkstraße 15
04509 Löbnitz

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/Saale

Planungsstand: April 2026

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Vorbemerkungen	3
1. Gesetzliche Grundlage	3
2. Landes- und Regionalplanung	4
3. Ziele der Raumordnung	4
B Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
1. Planungsanlass	9
2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren	9
3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	10
4. Flächennutzungsplanung	11
5. Umweltprüfung und Eingriffsregelung	11
5. Verfahrensablauf	12
C Beschreibung des Baugebietes	12
1. Lage und Größe	12
2. Gegenwärtige Nutzung und angrenzende Strukturen	13
3. Kataster und Eigentum	13
4. Schutzgebiete	13
5. Denkmalschutz	14
6. Altlasten	14
7. Katastrophenschutz	14
D Geplante bauliche Nutzung	14
1. Planungsrechtliches Grundkonzept	14
2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	15
2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)	16
2.3 Bauweise und überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,	17
§ 22 und 23 BauNVO)	17
2.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB,	17
§ 12 und 14 BauNVO)	17
E Erschließung / Ver- und Entsorgung	18
1. Verkehrserschließung	18
2. Trinkwasser	19
3. Löschwasser	19
4. Schmutzwasser	20
5. Niederschlagswasser	20
6. Elektroenergieversorgung	21
7. Telekommunikation	21
8. Abfall	22
F Naturhaushalt	22
1. Maßnahmen zum Schutz des Bodens	22
2. Schutzgüter	23
G Artenschutz	25
1. Artenschutzrechtliche Belange	25
2. Maßnahmen zum Artenschutz	26
H Umweltschutz	27
I Immissionsschutz	29
J Gewässerschutz	30
K Bodenschutz	30
L Zusammenfassung	30

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (Sächs.GVBl. S. 169).

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Regionalplan Leipzig-West Sachsen
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPIG) vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706, zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.06.2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert,
- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013),
- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen neugefasst durch Beschluss vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), zuletzt geändert durch Artikel 1 V.v. 12.11.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 355),
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 4 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334,
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1 (Lärmfibel),
- Sächsisches Naturschutzgesetz SächsNatSchG vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2024 (SächsGVBl. S. 672),
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz SächsDSchG vom 03. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Art. 23 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705),
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323),
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKRWBodSchG) in der Fassung vom 22.02.2019 (SächsGVBl. S. 187),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306),
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.06.2024 (SächsGVBl. 636),
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetze vom 22.12.2023 (BGBl. I Nr. 409).

2. Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Absatz 1 ROG zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Absatz 2 Raumordnungsgesetz (ROG) zu berücksichtigen.

Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013).
- Regionalplan Leipzig Westsachsen 2021

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr.4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gem. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Nr. 4 ROG (dazu gehören z.B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen) müssen wie die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigt werden.

3. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen.

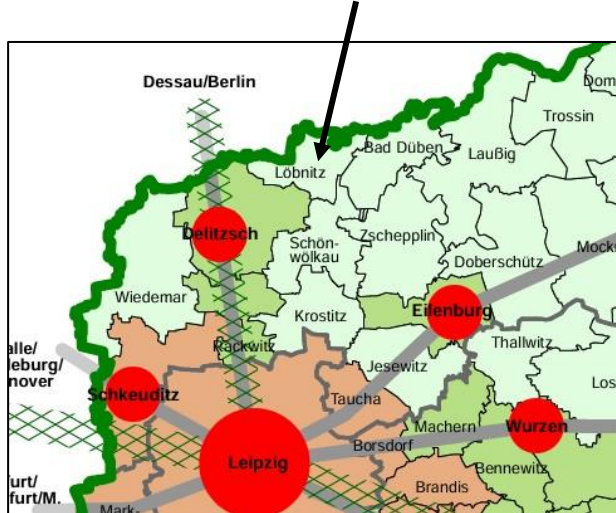
Entsprechend § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG ist die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei soweit wie möglich zu vermeiden.

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG ist die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden, zu vermindern.

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013)

Die Gemeinde Löbnitz wird im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) gemäß der Festlegungskarte 1 „Raumstruktur“ dem ländlichen Raum zugeordnet. Sie befindet sich im Überschneidungsbereich der Mittelbereiche der Mittelzentren Delitzsch und Eilenburg.

Abb.: LEP 2013 - Raumstruktur



Quelle: Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021 konkretisiert die landesplanerischen Zielsetzungen. Danach stellt der Ortsteil Löbnitz den gemeindlichen Siedlungskern und somit den Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes dar. Die Ortschaft Sausedlitz ist diesem funktional zugeordnet und weist eine ländlich geprägte Siedlungsstruktur auf.

Gemäß LEP 2013 soll der ländliche Raum in seiner Funktion als Wohn-, Wirtschafts- und Erholungsraum gesichert und weiterentwickelt werden. Dabei kommt der Entwicklung touristischer Angebote und der Stärkung der regionalen Wertschöpfung eine besondere Bedeutung zu.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer kleinen Ferienhof-Anlage mit Ferienbungalows (Tiny-Häuser) geschaffen. Die geplante Nutzung dient der Entwicklung eines kleinteiligen, landschaftsverträglichen Beherbergungsangebots und trägt zur Stärkung des sanften Tourismus in der Region bei.

Im Grundsatz 2.2.1.1 des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 (LEP 2013) sollen Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Freiflächen im Außenraum haben.

Dieser Zielsetzung wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes und bisher genutztes Grundstück innerhalb der Ortslage von Sausedlitz, das derzeit durch Leerstand geprägt ist, aber dennoch einer Bebauung unterliegt.

Die vorhandene Bebauung soll im Zuge der Planung vollumfänglich zurückgebaut und durch eine anders gestaltete Bebauung mit mehreren Ferienhäuschen eine neue Nutzung erfahren.

Die Fläche ist von der bestehenden Bebauung umgeben und somit eindeutig dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen. Durch die Planung wird ein bereits erschlossenes Grundstück im Innenbereich des Ortes einer neuen, bedarfsorientierenden Nutzung zugeführt.

Mit der Entwicklung eines Ferienhofes mit Ferienhäuschen (Tiny-Häusern) erfolgt keine Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen. Vielmehr wird eine innerörtliche Fläche im Sinne der Nachverdichtung und Nachnutzung weiterentwickelt. Die vorhandene verkehrliche und technische Erschließung kann weiterhin genutzt werden.

Die Planung entspricht damit dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und trägt zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bei.

Gemäß dem Ziel 2.2.1.3 des LEP 2013 sollen neue Baugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen festgesetzt werden. Entsprechend dem Ziel 2.2.1.4 sind diese in städtebauliche Anbindung an im Zusammenhang bebaute Ortsteile zuzuweisen.

Dem Ziel wird mit der Planung entsprochen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Sausedlitz auf einem bereits bebauten Grundstück, das im Zuge der Planung einer neuen Nutzung zugeführt wird. Es besteht nicht nur eine unmittelbare Anbindung an den beplanten bzw. unbeplanten Innenbereich, sondern das Grundstück ist Bestandteil der geschlossenen Ortslage, sodass eine integrierte Lage im Siedlungsgefüge gegeben ist.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet entlang der städtebaulichen Entwicklungsachse zwischen dem Ortskern und dem am im Osten gelegenen Mühlfeldsee Wochenend- und Ferienhausgebiet.

Durch diese Lage ist sowohl eine funktionale als auch räumliche Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen gewährleistet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen somit im Einklang mit den Zielen 2.2.1.3 und 2.2.1.4 des LEP 2013.

Mit dem Ziel 2.2.1.6 des LEP 2013 ist eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung und ortsansässiger Betriebe resultierenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, nur in den zentralen Orten entsprechend ihrer Einstufung zulässig.

Die Ortslage Löbnitz bildet gemäß Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021 den gemeindlichen Versorgungs- und Siedlungskern sowie den Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes. Die Ortschaft Sausedlitz ist diesem funktional zugeordnet.

Mit der vorliegenden Planung wird kein klassisches Wohnbaugebiet entwickelt, sondern die Errichtung einer kleinen Ferienhof-Anlage mit Tiny Houses vorbereitet. Es handelt sich somit um ein kleinmaßstäbliches, touristisch geprägtes Beherbergungsangebot.

Auch dem Ziel 2.2.1.9 des LEP 2013, wonach eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden ist, wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Das Plangebiet umfasst eine bereits baulich geprägte und erschlossene Fläche innerhalb der Ortslage von Sausedlitz. Die vorhandene Bebauung wird zurückgebaut und durch ein neues Nutzungskonzept in Form eines Ferienhofes mit Tiny Houses und Nebenanlagen ersetzt.

Die Fläche grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und ist diesem funktional und räumlich eindeutig zuzuordnen. Die geplanten baulichen Anlagen werden sich nach ihrer Errichtung in den bestehenden Bebauungszusammenhang einfügen und an diesem teilnehmen.

Eine Zersiedelung der Landschaft ist nicht zu erwarten, da weder neue Außenbereichsflächen in Anspruch genommen noch isolierte bauliche Strukturen im Außenbereich geschaffen werden (Festlegung - 30 m Bebauungsgrenze). Vielmehr erfolgt eine städtebauliche Neuordnung und maßvolle Nachnutzung einer innerörtlichen Fläche.

Die Planung trägt somit zur Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur sowie zur Nutzung vorhandener innerörtlicher Flächenpotenziale bei und steht im Einklang mit Ziel 2.2.1.9 des LEP 2013.

Im LEP 2013 Ziel 2.3.3.2 in Verbindung mit G 2.3.3.5 wird als Ziel festgelegt, dass der Ausbau des Tourismus und der notwendigen Infrastruktur vorzuhalten und qualitativ weiter zu entwickeln ist. Ferienhaus- und Ferienwohnungsanlagen sollen naturverträglich geplant und an möglichst bebaute Ortslagen angebunden sein.

Diesem Ziel wird die vorliegende Planung gerecht. Der geplante Ferienhof mit Tiny-Häusern für wechselnde Feriengäste mit ausschließlich dem Ferienhof zugeordnetem Saunabereich und einem Naturteich wird innerhalb der bestehenden Ortslage von Sausedlitz auf einer bereits baulich geprägten und erschlossenen Fläche entwickelt.

Regionalplan Leipzig Westsachsen 2021

Die Gemeinde Löbnitz ist im Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021 gemäß Festlegungskarte 1 „Raumstruktur“ dem ländlichen Raum zugeordnet und besitzt keine zentralörtliche Funktion.

Die Stadt Bad Dübener Heide ist das nächstgelegene Grundzentrum, die Stadt Delitzsch ist das nächstgelegene Mittelzentrum auf sächsischer Seite. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist ebenfalls ein nächstgelegenes Mittelzentrum von Sachsen-Anhalt. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Leipzig mit ca. 35 km Entfernung.

Im Regionalplan Leipzig Westsachsen 2021 werden für den Planungsraum die Ziele und Grundsätze des LEP 2013 konkretisiert. Gemäß Grundsatz G 4.1.3.1 des Regionalplans Leipzig-Westsachsen 2021 soll die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Es ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen.

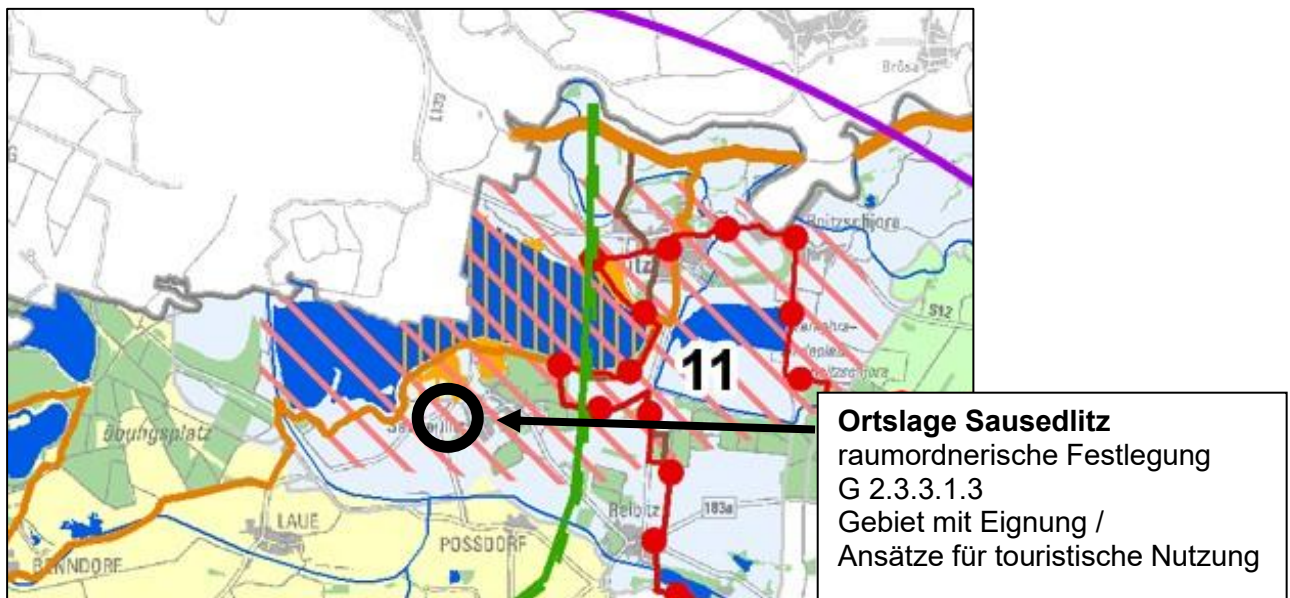
Diesem Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung entsprochen, da ein bereits baulich geprägtes und erschlossenes Grundstück innerhalb der Ortslage einer neuen Nutzung zugeführt wird. Dadurch wird zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden.

Bei Neubebauungen ist zudem eine an die natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Ebenso sind eine angemessene Durchgrünung sowie eine landschaftsgerechte Einbindung sicherzustellen.

Diese Anforderungen werden durch die Festsetzungen zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung sowie durch die Ausweisung privater Grünflächen im Bebauungsplan berücksichtigt. Damit wird eine flächensparende, ortsverträgliche und landschaftlich eingebundene Entwicklung gewährleistet.

Gemäß Ziel 2.3.3.2 LEP 2013 ist die für den Tourismus erforderliche Infrastruktur vorzuhalten und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021 konkretisiert diese Vorgaben durch die Festlegung von „Gebieten mit vorhandener touristischer Nutzung“ sowie „Gebieten mit Eignung für touristische Entwicklung“ in der Karte „Erholung und Tourismus“ sowie durch entsprechende Ziele und Grundsätze der Regionalentwicklung.

Abb.: Karte 17 Erholung/Tourismus



Quelle: Regionalplan Leipzig Westsachsen 2021

Die Gemeinde Löbnitz befindet sich in einem durch die Tagebauseen der Region sowie die entstehende Seenlandschaft geprägten Raum. Das Plangebiet liegt im Umfeld des Seelhausener Sees, der Teil dieser touristisch und landschaftlich bedeutsamen Gewässerlandschaft ist und eine hohe Bedeutung für Naherholung und Tourismus besitzt.

Mit der geplanten Entwicklung eines Ferienhofes mit Tiny-Häusern wird ein kleinteiliges, qualitätsorientiertes Beherbergungsangebot geschaffen, welches das bestehende touristische Angebot im Umfeld des Seelhausener Sees ergänzt und stärkt.

Die Planung trägt zur Diversifizierung der touristischen Infrastruktur bei und nutzt die vorhandenen Standortvorteile des landschaftlich geprägten Umfeldes. Sie fügt sich in die regionalen Entwicklungsziele zur Stärkung eines nachhaltigen und qualitativ hochwertigen Tourismus ein.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht, auf einem innerhalb der Ortslage Sausedlitz gelegenen, derzeit baulich geprägten Grundstück die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Ferienhofes mit Tiny-Häuser zu schaffen.

Die Fläche zeigt sich derzeit durch eine durch Leerstand geprägte Bestandsbebauung, die im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zurückgebaut und durch eine neue, touristisch geprägte Nutzung ersetzt werden soll.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines landschaftsverträglich eingebundenen, kleinteiligen Beherbergungsangebots zur Förderung des regionalen Tourismus sowie zur Ergänzung der touristischen Infrastruktur im Umfeld des Seelhausener Sees.

Da die beabsichtigte Nutzung nach geltendem Planungsrecht nicht zweifelsfrei zulässig ist, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Mit der Planung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und die Nutzung der Fläche im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung ermöglicht werden.

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Löbnitz hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ferienhof Sausedlitz“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Allein die Größe des Geltungsbereiches liegt weit unter dem Bemessungswert.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 22 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.100 m². Da somit schon die Grundstücksfläche unter o.g. maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m² liegt ist

→ die Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig.

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b genannten Schutzgüter, oder
- c) wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

→ Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 22 ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

zu b) keine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

→ Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Ferienhof Sausedlitz“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

zu c) keine Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Nach § 50 Satz 1 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 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

→ Bei dem vorliegend geplanten Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 22 handelt es sich nach vorliegender Einschätzung nicht um eine raumbedeutsame Planung.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Ferienhof Sausedlitz“ kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

→ Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist gegeben.

4. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Für die Gemeinde Löbnitz existiert kein rechtswirksamer 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 Verwaltungsbehörde, das Landratsamt des Landkreises Nordsachsen.

5. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder der Nachnutzung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen.

Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

5. Verfahrensablauf

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, das Verfahren verkürzt sich auf die formale Beteiligung der Öffentlichkeit des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Dies erfolgte auf Grund des Beschlusses des Gemeinderats der Gemeinde Löbnitz vom 27.04.2026 mit dem Beschluss über den Entwurf und dessen Auslegung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung für einen Monat durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

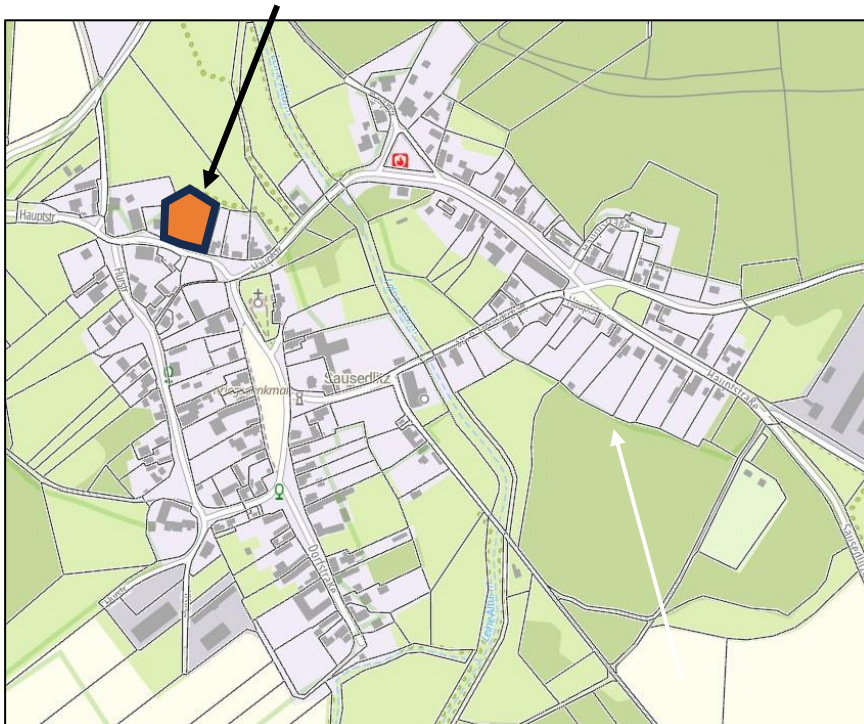
Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB ist der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie ebenso die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Gemeinde Löbnitz für jedermann zu jeder Zeit einsehbar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen.

C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb der geschlossenen Ortslage von Sausedlitz als Ortsteil der Gemeinde Löbnitz.

Abb.: Lage des Plangebietes in der Ortslage Sausedlitz



Quelle: RAPIS 04/2026 © GeoBasis-DE / BKG 2026 dl-de/by-2-0

Das Plangebiet liegt nördlich der Hauptstraße und grenzt mit dem Flurstück 193 im Norden an das Landschaftsschutzgebiet LSG „Goitzsche“ an – ohne selbst Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes zu sein.

Mit einer Flächengröße von ca. 3.100 m² ist die Entwicklung eines Ferienhofes zur Beherbergung wechselnder Feriengäste, d.h. wechselnder Personenkreis in Sausedlitz geplant.

2. Gegenwärtige Nutzung und angrenzende Strukturen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ferienhof Sausedlitz“ der Gemeinde Löbnitz umfasst das Grundstück Hauptstraße Nr. 44 in Sausedlitz.

Das Grundstück inmitten der Ortslage war vormals intensiv genutzt. Es ist ein typischer Fall für den Werdegang eines Dorfgrundstückes. Die Nutzung des Hauses durch die große Mehrgenerationen-Familie ging nach und nach durch Wegzug der jüngeren Familienmitglieder zurück bis schließlich nur noch die Großmutter das Haus bewohnte. Seit dem Tod der Großmutter steht das Haus mit all seinen Nebengelassen leer.

Diesem Leerstand inmitten der geschlossenen Ortslage gilt es mit neuen Ideen und neuer Nutzung entgegenzuwirken.

Der Umgebungsraum des Plangebietes ist durch die bestehende Nutzung als Wohnstandort mit zugehörigen Hausgartenflächen geprägt. Dörfliche Strukturen mit Tierhaltung ist nur noch vereinzelt zu finden. Die meisten Grundstücke verfügen über etliche Nebengelasse mit privaten Werkstätten für den Heimwerkerbedarf, Geräteschuppen, Lager für den Privatbedarf und Bewirtschaftung der Grundstücke, etc.

Die vorhandenen Strukturen des Plangebietes als Mikrostandort umfassen insbesondere den leergefallenen Gebäudebestand, Zier- und Nutzgärten sowie einzelne Gehölzstrukturen wie Bäume und Sträucher.

Vom Plangebiet ausgehend grenzt im Norden das Landschaftsschutzgebiet LSG „Goitzsche“ an. Im Osten und Westen befindet sich die Wohnbebauung der Ortslage Sausedlitz und im Süden befindet sich die Straße „Hauptstraße“.

3. Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ferienhof Sausedlitz“ wird im Liegenschaftskataster wie folgt beschrieben:

Gemarkung: Sausedlitz, Flur: 3
Flurstück: 193

Das Flurstück befindet sich vollumfänglich in privatem Eigentum.

4. Schutzgebiete

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden von der Planung nicht berührt. Im Norden angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG „Goitzsche“. Im Osten, ca. 150 m entfernt, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG „Leinetal“.

5. Denkmalschutz

Insgesamt kann festgehalten werden, dass Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen sowie archäologische Kulturdenkmale zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Geltungsbereich nicht bekannt sind.

Dennoch wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 8 i.V.m. § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde) unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

6. Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Sollten sich bei Boden- bzw. Erdarbeiten durch Aussehen, Geruch oder andere Verunreinigungen des Aushubs oder des Untergrundes Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises unverzüglich zu informieren (§ 2, § 3 BodSchAG 2002).

7. Katastrophenschutz

Ein Verdacht auf Kampfmittel ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sollte dennoch grundsätzlich eine Rückfrage zum zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen.

D Geplante bauliche Nutzung

1. Planungsrechtliches Grundkonzept

Die Gemeinde beabsichtigt im Rahmen ihrer Planungshoheit zur Gebietsentwicklung an diesem Standort mit Augenmaß und Behutsamkeit die Nachnutzung der innerörtlichen Baufläche einen kleinen Ferienhof zur Beherbergung mit wechselndem Personenkreis bauplanungsrechtlich zu sichern und als dauerhaftes Angebot den privaten Eigentümer zu unterstützen.

Die Festsetzung von Ferienhäusern mit zugehörigen Nebenanlagen erfolgt mit dem Ziel, dass an diesem Standort tatsächlich nur ein kleiner Ferienhof mit den dazugehörigen Stellplätzen entstehen sollen. In dem Plangebiet, das heißt auf dem Baugrundstück sollen keine anderen Flächennutzungen angesiedelt werden.

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB soll die Nachnutzung eines brachfallenden Baugrundstückes bzw. einer Nachverdichtung des innerörtlichen Raumes im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) Bauplanungsrecht erlangt werden.

Das Planungskonzept zum Vorhaben sieht die Entwicklung eines Ferienhofes zur touristischen Beherbergung vor. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Tiny-Häuser als kleinteilige Beherbergungseinheiten geschaffen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden so getroffen, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und eine landschaftsverträgliche Einbindung der geplanten Nutzungen sichergestellt wird. Dabei wird besonderer Wert auf eine maßvolle bauliche Dichte sowie eine an die umgebende Orts- und Landschaftsstruktur angepasste Bebauung gelegt.

Die bestehende bauliche Anlage, das heißt sämtliche Gebäude sollen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zurückgebaut werden. Die künftige Nutzung dient ausschließlich touristischen Zwecken und ist nicht auf dauerhaften Wohnnutzung ausgerichtet.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden insbesondere Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Erschließung getroffen.

Die Planung folgt dem Grundsatz der Innenentwicklung und trägt zur Nachnutzung einer bereits baulich geprägten Fläche innerhalb der Ortslage bei. Dadurch wird eine Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich vermieden und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unterstützt.

Im Teil A – Planzeichnung der Unterlagen zum Bebauungsplan ist der Vorhabenplan mit dem unverbindlichen Gestaltungsentwurf zur Orientierung dargestellt.

2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt.

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22, die zu den 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).

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 Abs. 4 BauNVO)

Das Baugebiet wird als Ferienhausgebiet entwickelt (Ferienhof-Anlage mit Tiny-Houses mit Balkon/ Terrasse zur kurzzeitigen Vermietung an einen wechselnden Personenkreis).

Im Plangebiet sind zulässig:

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ferienhof- Anlage) bzw. Ferienhäuser (Tiny-House) mit Balkon und Terrasse zur kurzzeitigen Vermietung an einen wechselnden Personenkreis*
- *dem Nutzungszweck einer Ferienhof-Anlage zugehörige und dem Nutzungszweck untergeordnete Nebenanlagen zur Bewirtschaftung der Beherbergung sowie zur Grundstücksbewirtschaftung*
- *für die Gäste der Ferienhof-Anlage: Saunahaus bzw. Pavillon zur Freizeitgestaltung mit Sonnenterrasse (keine öffentliche Sauna)*
- *Einzelhandelsstätten zur Versorgung mit maximal 25 m² Verkaufsfläche*

→ Es handelt sich um ein zweckgebundenes Baugebiet zur touristischen Nutzung in einem kleinen kontrollierbaren Rahmen. Nutzungen, die nicht direkt dem Ferienhof dienen, sind ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine zulässige Dimensionierung der Bebauung definieren, die den Charakter der vorhandenen Bebauung aufnimmt, aber auch im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung geeignet ist. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept darin, die Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Dadurch wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen.

Grundflächenzahl - Festsetzungen

2.1 *Die Größe der maximal zulässigen Grundfläche je Ferienhaus ist auf 50 m² zuzüglich 15 m² Terrassenfläche begrenzt.*

2.2 *Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 begrenzt.*

2.3 *Staffelgeschosse sind ausschließlich nur bei einem Vollgeschoss zulässig.*

Bei einer zweigeschossigen Bauweise sind Staffelgeschosse nicht gestattet.

2.4 *Die Größe der maximal zulässigen Grundfläche der dem Ferienhof dienenden, baulichen Nebenanlagen ist auf 100 m² begrenzt.*

2.5 *Zu den Nebenanlagen zählen bauliche Anlagen der Abfallsammlung, Unterstände oder Schuppen für Sammelbehälter, Gebäude zur Unterbringung von Geräten zur Grundstücksbewirtschaftung, Unterstände für Fahrräder, Lager für Spielgeräte oder Sportgeräte zur Freizeitbeschäftigung, Gebäude zur Lagerung von Mobiliar der Außenraumnutzung, Rezeption des Ferienhofes mit Verkaufsfläche für örtliche Produkte, Saunahaus, Pavillon.*

2.6 *Darüber hinaus ist die Anlage von Zugängen, Wegen und die Befestigung von PkW-Stellplätzen zulässig.*

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine zulässige Dimensionierung der Bebauung definieren, die den Charakter der vorhandenen Bebauung aufnimmt, aber auch im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung geeignet ist. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept darin, die Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Dadurch wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen.

Der Gemeinde ist es wichtig festzulegen, dass die Anzahl bzw. der Umfang an Nebenanlagen begrenzt wird. Es sollen nicht im Nachhinein spätere Nebengelasse errichtet werden, die den Gesamteindruck und die Attraktivität des Ferienhofes stören.

Es ist ausdrücklich von Bedeutung klarzustellen, dass der festgelegte Nutzungskatalog zu Nebenanlagen nicht als für alle Zeiten abgeschlossen zu verstehen ist. Sollte es erkennbar sein, dass weitere oder andere Formen eines Nebengelasses benötigt werden, so wäre es vorstellbar, dass die Gemeinde in Abstimmung mit der Verwaltungsbehörde darüber im Rahmen eines Befreiungsantrages entschieden werden könnte.

→ Mit der Festsetzung ist die Bebauung flächenmäßig eindeutig begrenzt um eine kleine, aufgelockerte bebaute Ferienanlage sicherzustellen.

2.3 Bauweise und überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Festsetzungen

Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt.

Innerhalb des Plangebietes dürfen keine Doppelhäuser oder Reihenhäuser entstehen. Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO ist die Fläche, innerhalb derer gebaut werden darf.

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen des Grundstückes durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen beinhaltet das Ziel einer Realisierung einer einheitlich und zusammenhängend gestalteten Bebauungsstruktur. Die Baugrenze ist per Planeinschrieb festgesetzt.

→ Es wird eine aufgelockerte Bebauung mit einzelnen Gebäuden vorgegeben mit Angabe der Lage zur Bebauung. Auf der Grünfläche sind Bebauungen unzulässig.

2.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)

Festsetzungen

Im Baugebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche für private Stellplätze sind ausschließlich Stellplätze für die Gäste der Ferienhof-Anlage zulässig.

Die Größe eines jeweiligen PKW-Stellplatzes ist mit 3 x 6 m zu bemessen. Die Anordnung von Ladesäulen darf diesen Bereich nicht einschränken.

Garagen oder Gemeinschaftsanlagen sind nicht vorgesehen.

- Es wird eine einfache strukturierte, funktionale Ferienhof-Anlage entwickelt. Die Nebenanlagen sollen flexibel auf dem Grundstück angeordnet werden können, innerhalb und außerhalb der Baugrenze, aber nicht auf der Grünfläche.
 - Ein PKW-Stellplatz muss eine Mindestgröße von 3 m Breite und 6 m Länge haben. Diese Fläche ist vollständig für das Parken des Autos vorgesehen. Ladesäulen dürfen diesen Bereich nicht einschränken. Das Ein- und Ausparken muss jederzeit ungehindert möglich sein.
- ⇒ Der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt. Die geplante Bebauung hat sich an die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen. Es soll ein offener, nicht überdimensioniert bebauter Ferienhof ohne massive Nebenbauten entstehen mit einfachen Stellplätzen nur für Gäste.

E Erschließung / Ver- und Entsorgung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Verkehrsanbindung, Erschließung der Wasserversorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle.

1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist durch die kommunale Verkehrsfläche „Hauptstraße“ grundsätzlich sichergestellt. Mit dem geplanten Vorhaben zur Nachnutzung der Fläche mit Ferienhäusern kann von einem geringfügigen vermehrten Verkehrsaufkommen durch die zukünftigen Gäste ausgegangen werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen festgelegt. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, welcher zudem im nahezu geschlossenen Straßenzug der Hauptstraße in Sausedlitz liegt, werden keine Festsetzungen bezüglich der Verkehrserschließung des Grundstückes benötigt.

Es ist der geringen Größe des Plangebietes von nur rund 3.000 m² geschuldet, dass das Grundstück keiner verkehrlichen Erschließungsanlagen bedarf. Zudem ist es Planungsabsicht, dass das Grundstück des Ferienhofes nicht mit Fahrzeugen befahren werden soll. Die Fahrzeuge der Feriengäste werden am Rand, d.h. unmittelbar an der Hauptstraße abgestellt. Danach wird gelaufen. Fahrräder werden in einem Fahrradunterstand abgestellt.

Mit der geringmächtigen Tiefe des Plangebietes und der noch geringeren Tiefe der zulässigen Bebauung mit maximal 30 Meter ist es sowohl für Rettungsfahrzeuge des Gesundheitswesens als auch für Fahrzeuge der Feuerwehr nicht erforderlich das Plangebiet zu befahren. Daher wird auch keine Grundstückszufahrt festgelegt, weil das Grundstück nicht befahren werden braucht. Für die ausgewiesene Nutzung muss das Plangebiet nicht befahren werden.

Im Übrigen wird dies bei den benachbarten Wohngrundstücken in der Ortslage Sausedlitz ebenso gehandhabt.

Werden im Zusammenhang mit der Erschließung- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt, ist gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung (StVO) bei der unteren Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

Um die Belange des Ruhenden Verkehrs frühzeitig abzuklären fand am 27.06.2025 eine Ortsbegehung von Seiten der Gemeindeverwaltung, Verkehrsamt mit der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises als auch mit der Polizeidirektion Delitzsch statt. Anhand des Planungskonzeptes wurde die Verkehrssituation an der Einfahrt zum Grundstück Hauptstraße 44 beurteilt.

Zu diesem Termin konnten etwaige Bedenken ausgeräumt werden. Die Zufahrt und Anordnung der Stellplätze zu dem in Rede gestellten Baugrundstück ist verkehrsrechtlich möglich wie sie im vorgelegten Planungskonzept angeordnet ist.

Die Zufahrten müssen in Rahmen der konkreten Objektplanung dann noch schriftlich und mit Lageplan beantragt werden. Auf den entsprechenden Antrag auf Genehmigung einer Zufahrt von Seiten des Vorhabenträgers an die Gemeinde Löbnitz werden die entsprechenden Auflagen (z.B. Bordabsenkung) mitgeteilt.

2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung in der Gemeinde Löbnitz, Ortslage Sausedlitz, erfolgt über das Leitungsnetz des zuständigen Wasserversorgers durch den Zweckverband Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung (DERAWA). Es kann davon ausgegangen werden, dass die Trinkwasserversorgung für die Nachnutzung sichergestellt werden kann, da das Grundstück derzeit bebaut ist.

Generell hat die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz zu erfolgen. Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird der zuständige Versorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Hier werden Angaben zur Lage der Leitungen und der Bereitstellung erwartet.

3. Löschwasser

Die Löschwasserbereitstellung und die notwendige Sicherung des Brandschutzes ist Aufgabe der Gemeinde Löbnitz. Der Zweckverband Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung hat die Löschwasserversorgung nicht übernommen, stellt jedoch Trinkwasser für Löschzwecke als Grundschatz entsprechend der Möglichkeiten zur Verfügung. Der Grundschatz wird über die in einem 300 m Radius gelegenen Hydranten sichergestellt.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung.

Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz in Wohngebieten muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen. Der Grundschutz für das Plangebiet beträgt mindestens 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird die Gemeinde Löbnitz und der zuständige Versorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Hier werden Angaben zur Löschwasserbevorratung und der Bereitstellung sowie evtl. über das Ergebnis der letzten Hydrantendruckprüfung erwartet.

4. Schmutzwasser

Grundlage der Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.

Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs bzw. Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 vorzusehen.

Die erforderliche innere und äußere Erschließung bzw. der notwendige Anschluss an das Kanalnetz für den Standort ist sicherzustellen. Aufgrund der Nachnutzung der Fläche für die Entwicklung einer Ferienhofanlage ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand das Plangebiet abwasserseitig erschlossen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird der zuständige Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Niederschlagswasser

Grundsätzlich dient die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort dem Erhalt des natürlichen Grundwasserspiegels und der Verbesserung des Kleinklimas.

Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (z.B. minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur dgl). Generell ist das Regenwasser möglichst vor Ort zu versickern oder zu verwerten.

Sollte auf Grund der vorzunehmenden hydraulischen Berechnung das Regenwasser nicht vor Ort verbleiben können, so ist sehr frühzeitig über die Möglichkeiten der gesicherten Ableitung zu befinden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird der Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Hier werden konkrete Angaben zum vorhandenen Anlagenbestand und ggf. der Möglichkeit einer Einbindung in die Verbandsanlagen erwartet.

6. Elektroenergieversorgung

Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung des Gebietes mit Strom durch die MITNETZ_{STROM} mbH sichergestellt werden kann, da das Plangebiet bereits baulich genutzt wird bzw. wurde.

Für die Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegte Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten. Von Aufschüttungen, Bepflanzungen und Überbauung freizuhalten unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen.

Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den bestehenden Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.

7. Telekommunikation

Zur technischen Versorgung des Grundstückes mit Telekommunikationsanlagen ist entsprechend der geltenden Regeln bei Bedarf eine Erweiterung der Anlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach DigiNetzG in Plangebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzuverlegen sind. Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung vornehmen würden;
- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger / Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;
- alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Stadt oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

Die favorisierte Umsetzung über die Telekommunikationsunternehmen ist anzustreben. Zu beachten ist, dass die Telekommunikationsunternehmen möglicherweise aktuell auf Teilnehmeranschlussleitungen (TAL) mit zweiadrigen Kupferleitungen oder Koaxialkabel setzen, die nicht der neuen gesetzlichen Vorgabe entsprechen.

Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung, die Abschließbarkeit, der Zugänglichkeit usw. sichergestellt werden müssen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

8. Abfall

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 unmittelbar an den die Straße „Hauptstraße“ angeschlossen ist, kann die Entsorgung über diese öffentliche Verkehrsfläche als gesichert betrachtet werden. An dem Grundstück sind Möglichkeiten für das Aufstellen der erforderlichen Anzahl an Abfallbehälter (Restabfallbehälter, gelbe und blaue Tonne sowie ggf. Biotonne) zu schaffen.

Dies ist von Seiten des Vorhabenträgers in einem der kleinen Nebengelasse bzw. Abstellräumlichkeit im Eingangsbereich des Grundstückes vorgesehen.

F Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatschG) LSA vor. Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

1. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18 915 (Bodenarbeiten) und DIN 18 300 (Erdarbeiten) zu beachten. Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.

2. Schutzgüter

Boden

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit. Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind bei Baumaßnahmen u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung
- Versiegelung und Verdichtung durch Bebauung und Bauarbeiten
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung

Um die Flächenversiegelung zu reduzieren wird die vorhandene Bebauung vollständig zurückgebaut. Für die Neuplanung von Ferienhäusern wird eine Grundfläche festgesetzt, sodass ein ausufern des Versiegelungsgrades verhindert wird. Es ist baubedingt zur Objekt- und Erschließungsplanung auf folgendes zu achten:

- Durchlässige Beläge verwenden (z. B. Schotter, Rasengittersteine für Wege und Stellplätze),
- Zwischenlagerung begrenzen und ordnungsgemäß sichern (gegen Erosion durch Wind und Wasser),
- Bauflächen kompakt planen, um möglichst wenig Fläche zu beanspruchen,
- Vegetation erhalten bzw. wiederherstellen.

Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser.

In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinleitung, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
 - stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme, etc.
- Durch sparsamen Umgang mit Grund und Boden, kontrollierter Regenwasserbewirtschaftung und Schutz vor Verschmutzung werden Auswirkungen auf Wasser und Grundwasser reduziert.

Klima, Luft, Lärm

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten. Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangezogen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie Durchgangsmittel. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

Bauarbeiten können temporär die Luftqualität und Lärmsituation verschlechtern, deshalb ist Schutz und Begrenzung dieser Emissionen wichtig.

Beeinträchtigungen von Klima, Luft und Lärm durch Bauarbeiten kann reduziert werden durch:

- Begrenzung der Bauzeiten (z. B. keine Arbeiten nachts oder am Wochenende),
- Einsatz moderner, leiser und emissionsarmer Maschinen,
- Staubminderung (z. B. Befeuchten von Baustellen, Abdecken von Material),
- kurze Transportwege und effiziente Baustellenlogistik,
- Einhaltung gesetzlicher Lärm- und Emissionsgrenzwerte,
- Abstand halten zu sensiblen Bereichen (siehe 30 m Bebauungsgrenze)

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind.

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der anderen Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

Da Eingriffe in die Natur negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume haben können wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt. Die darin festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sind bindend.

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen.

Es ist in Folge von Baumaßnahmen gefährdet durch:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
- Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung von untypischen Gehölzen

In der Variantenerarbeitung zum städtebaulichen Konzept wurden Grünbereiche im Baugebiet nicht vernachlässigt. Durch die Festlegung einer Bebauungstiefe von maximal 30 m sind Vernetzungsstrukturen der Grünbereiche für Flora und Fauna weiterhin gegeben, insbesondere auch zu dem im Norden angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Goitzsche“. Somit kann die Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes gesichert werden.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Regelungen zu den verschiedenen Kategorien an naturschutzrechtlichen geschützten Gebieten finden sich in den §§ 23 bis 29 BNatSchG. Für die wichtigen Schutzgebietskategorien wie Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete gelten bundesweit einheitliche Standards.

Die Verpflichtung zum Schutz von Gebieten nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie ist in den §§ 31 bis 36 BNatSchG geregelt. Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.

G Artenschutz

1. Artenschutzrechtliche Belange

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Bei den geplanten Bauvorhaben handelt es sich um Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG. Damit gelten im gesamten Plangebiet die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ferienhof Sausedlitz“ ein Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet. Es wurden die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet und evtl. Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten beurteilt.

Der Fachbeitrag vom April 2026 ist als Anlage der Begründung beigelegt und Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ferienhof Sausedlitz“ in Löbnitz.

2. Maßnahmen zum Artenschutz

Die zu untersuchende Fläche ist derzeit eine wohnungswirtschaftlich ungenutzte, bebaute Fläche mit Gehölzen, Grünflächen und einem künstlichen Teich.

Aufgrund der Beschaffenheit der Untersuchungsfläche, dem krautigen Bewuchs mit vereinzeltem Bestand an Gehölzen, Gebäuden und dem künstlich angelegten Teich können mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Um jegliche Beeinträchtigungen auszuschließen werden die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet und evtl. Auswirkungen auf die streng geschützten Arten (hier: Fledermäuse, Amphibien) bzw. die europäischen Vogelarten (Brutvögel) beurteilt.

Aufgrund dessen werden folgende Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

V 1:

Der Abriss, die Baufeldfreimachung und Beräumung der Fläche ist außerhalb der Brutzeit, nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres zulässig. Bei Bautätigkeiten innerhalb der Brutzeit muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Begehung durch einen fachkundigen Sachverständigen stattfinden. Bei positivem Befund ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

V 2:

Die Abrissarbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch eine fachlich qualifizierte Person mit nachweisbarer Erfahrung im Artenschutz zu überwachen.

V 3:

Innerhalb des Plangebietes sind an geeigneten Baumstämmen insgesamt 4 Nistkästen in Form von Artenschutzhäusern für Brutvögel und / oder Fledermäuse anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Das Anbringen der Kästen muss vor Beginn der Brut- und Setzperiode, d.h. bis Anfang März abgeschlossen sein. Über das Anbringen der Nistkästen ist die Untere Naturschutzbehörde vorab schriftlich zu informieren.

V 4:

Erdarbeiten, Baufeldfreimachungen sowie sonstige baubedingte Eingriffe sind nur außerhalb der Amphibienwander- und Fortpflanzungszeiten, vom 01. September bis 31. Januar, zulässig.

V 5:

Für die Beseitigung, Verlagerung und Verfüllung des im nordwestlichen Plangebiet gelegenen künstlichen Teiches ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch eine fachlich qualifizierte Person mit nachweisbarer Erfahrung im Artenschutz durchzuführen.

H Umweltschutz

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts – und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung eines Ferienhofes keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten. Insgesamt entsteht ein ruhiges, landschaftsbezogenes Aufenthaltsumfeld für Gäste.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete. Angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Goitzsche“.

Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch die geänderte Nutzung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt.

Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Mit der geplanten Nachnutzung der innerörtlichen Fläche können derzeit städtebaulich und wirtschaftlich ungenutzte Flächen innerhalb des bebauten Ortsteiles einer Überbauung zugeführt werden. Durch die Umsetzung der Planung wird das kompakte leerstehenden Wohngebäude vollständig zurückgebaut. Für die Nachnutzung werden Grundflächen festgelegt die in Anspruch genommen werden dürfen. Des Weiteren wird eine Bebauungstiefe von 30 m festgelegt.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das nötigste beschränkt, reagieren:

- Festsetzung einer Grundfläche,
- Straßen-, Wege- und Platzbefestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten.

Zur Überwachung von bodenspezifischen Auswirkungen sind beispielsweise folgende Maßnahmen möglich:

- Einhaltung der Vorgaben maximal überbaubarer Flächen

Der vorliegende Bebauungsplan, als Bebauungsplan zur Entwicklung eines kleinen Ferienhofes, hält an dem Anwendungsbereich der genannten Bodenschutzklausel in § 1a BauGB fest.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich vorhanden. Es handelt sich um einen künstlich angelegten Teich. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt. Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser, da durch Rückbau und die begrenzte Neubebauung keine relevante zusätzliche Versiegelung erfolgt.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Bebauung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Auf Grund der bestehenden Nutzung im Sinn einer „Vorbelastung“ erfolgt generell kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile. Es gehen mit dem Eingriff in das Plangebiet im Zuge der Nachnutzung keine Grünstrukturen verloren. Der künstlich angelegte Teich soll im Zuge der Nachnutzung verlagert werden und nördlich, mittig entstehen.

I Immissionsschutz

Das Ziel der Planung ist die Schaffung einer Fläche für die Nutzung als innerörtliche Ferienhof-Anlage in Sausedlitz.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine wesentlichen Lärm-, Luft- oder Geruchsmissionen bekannt und zu erwarten. Festsetzungen zum Immissionsschutz werden nicht getroffen da Immissionskonflikte nicht zu erwarten sind.

Verkehrslärm

Durch die Nachnutzung des vorhandenen Baugrundstückes entstehen keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen. Wegebeziehungen für den Ferienhof erfolgen auf dem privaten Grundstück. Stellplätze für die Gäste des Ferienhofes entstehen unmittelbar angrenzend der Straße „Hauptstraße“. Die direkte Anbindung an die kommunale Straße ist gegeben.

Durch den aufkommenden Pkw-Verkehr durch die touristische Nutzung wird es zu einer geringen, zusätzlichen Frequentierung in der Straße „Hauptstraße“ kommen. Negative Auswirkungen werden nicht erwartet, da die Hauptstraße durch die angrenzenden Bebauungen und Nutzungen der Umgebung bereits angefahren wird.

Luftimmission

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - heranzuziehen.

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind außerdem die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG – Kleinfeuerungsanlagenverordnung zu beachten.

J Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Planungsgebiet. Im Plangebiet befindet sich als Oberflächengewässer ein künstlich angelegter Teich. Es sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Der Planbereich des Bebauungsplanes tangiert keine schutzbedürftigen Gebiete bzw. Heilquellenschutzgebiete.

Der Regenwasserabfluss sollte durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Dies kann erreicht werden, z.B. durch die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser für gärtnerische Zwecke, die Begrünung von Dachflächen, die durchlässige Befestigung von Hof- oder Nebenflächen oder anderes mehr.

K Bodenschutz

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehrbareren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbarmachung bereits vorgentzter Flächen erfolgen.

Mit der Planung werden die bestehenden, leerstehenden Gebäude vollständig abgetragen. Die Nachnutzung erfolgt durch Festlegung einer Grundfläche innerhalb einer Bebauungsgrenze. Weitere Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB weitgehend vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden, nachhaltigen Gebietsentwicklung wird weitestgehend entsprochen.

Mit der Planung werden in einem äußerst geringfügigen Maß Flächen versiegelt. Zur Ausbildung von Wegen und Stellplätzen werden diese wasserdurchlässig und die Winderosion mindern geschottet.

Die Fläche wird mit dem geringstmöglichen Grad der Versiegelung als eine naturnahe Erholungs- und Freizeitfläche genutzt.

L Zusammenfassung

Es ist ein beständiges Entwicklungsziel der Gemeinde Löbnitz Ortschaften in ihrem Bestand zu stärken und zu entwickeln. Für die Ortslage Sausedlitz soll für ein derzeit leerstehendes Wohngrundstück eine Nachnutzung ermöglicht werden.

Ziel der Planung ist die Nachnutzung und städtebauliche Neuordnung des innerörtlich gelegenen Grundstückes im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Von den Eigentümern ist die Entwicklung einer kleinen Ferienhof-Anlage mit der Errichtung von bis zu sieben Tiny-Häusern mit zugehörigem Ambiente wie einem Saunapavillon und Naturteich im rückwärtigen Bereich des Grundstückes zur temporären Beherbergung von Erholungssuchenden geplant.

Durch das Vorhaben wird ein bereits baulich vorgeprägtes Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt, wodurch eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden wird.

Das Plangebiet soll für eine Entwicklung eines kleinen Ferienhofes festgesetzt werden. Das Augenmerk liegt dabei darauf, dass eine maßvolle, nicht ausufernde Entwicklung vollzogen wird.

Es soll eine innerörtliche, planungsrechtliche Regelung erfolgen. Das Plangebiet soll für eine dauerhafte touristische Nachnutzung festgesetzt werden. Durch den Bestand der angrenzenden Verkehrsfläche „Hauptstraße“ ist grundsätzlich eine verkehrs- und medientechnische Anschluss- bzw. Erschließungsmöglichkeit gegeben.