

---

planinhalt

# GEMEINDE LÖBNITZ

---

projekt

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### 1. ÄNDERUNG

---

verfasser



FÖRSTE & PARTNER  
DIPLOMINGENIEURE & STADTPLANER

39104 MAGDEBURG • Harnackstraße 7  
Tel.(0391) 55 57 111 Tel/Fax(0391) 55 67 118  
Funk 0177 492 88 84  
E-MAIL:[FUERSTE\\_UND\\_PARTNER@GMX.DE](mailto:FUERSTE_UND_PARTNER@GMX.DE)

---

auftraggeber

GEMEINDE LÖBNITZ IN DER  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT  
SÜDLICHE BÖRDE  
MAGDEBURG- LEIPZIGER STR. 24  
39443 FÖRDERSTEDT

# **GEMEINDE LÖBNITZ**

## **ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES- ERLÄUTERUNGEN**

## INHALTSANGABE

Gliederung der Erläuterung	Seite
<b>A. Allgemeines</b>	<b>3</b>
1. Grundlagen	3
2. Planunterlage	3
<b>B. Bedingungen für den Flächennutzungsplan</b>	<b>4</b>
<b>C. Erläuterungen zu den Änderungen</b>	<b>5</b>
1. Nutzungsänderungen im Außenbereich	5
2. Nutzungsänderungen in Ortsrandlage	6
3. Nutzungsänderungen in der Ortslage	7

### Anlagen :

### Aktualisierte Flächenbilanz

## A. Allgemeines

---

### 1. Grundlagen

Grundlage der vorliegenden Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes waren hinsichtlich der Aufstellung: § 1 Abs. 3 und § 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 30.07.1996 (BGBl.I S. 1189 vom 05.08.1996);

mit der zwischenzeitlichen Änderung des Baugesetzbuches ist nunmehr das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.09.1997 (Bundesgesetzblatt I, S. 2141) zugrunde zu legen.

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung- BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.12.1990 (BGBl. I, S. 132),

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990;

### 2. Planunterlage

Als Planunterlage wurde die topografische Karte der Gemeinde Löbnitz im Maßstab 1 : 10 000 verwendet, herausgegeben vom Landesamt für Vermessung in Halle.

Es wurden folgende Karten verwendet:

Blatt Nr. 32- 12- A- d- 1

Blatt Nr. 32- 12- A- d- 3

Blatt Nr. 32- 12- A- d- 4

Zum Zweck der besseren Übersichtlichkeit wurde das Original in das Format AO gebracht. Daraus resultiert für die Originalkarte ein Maßstab von 1 : 5 000.

Diese Kartengrundlage wurde aktualisiert, mit CAD bearbeitet und liegt beim Planverfasser als ALF- Format vor.

Zur besseren Handhabung wurde für die Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange der Maßstab ca. 1 : 7 000 verwendet.

## B. Bedingungen für den Flächennutzungsplan

---

Für das Gemarkungsgebiet Löbnitz existiert ein Flächennutzungsplan, der durch den Gemeinderat am 29.07.1992 bestätigt und durch das Regierungspräsidium Magdeburg mit Schreiben vom 12.11.1992 genehmigt wurde.

Damit gibt es für das Gemarkungsgebiet Löbnitz einen rechtsgültigen vorbereitenden Bauleitplan.

Hinsichtlich seiner Grundaussage bleibt dieser Flächennutzungsplan weiterhin bestehen. Allerdings sind in einigen Bereichen zwischenzeitlich andere, relevante Gesichtspunkte aus übergeordneten Planungen hinzugekommen. Auch werden durch die Gemeinde selbst mittlerweile andere dem genehmigten F- Plan entgegenstehende Nutzungen vorgesehen.

Bisher wurden diese geänderten Nutzungen auf die für die neuen Bundesländer abgestellten Sonderregelungen des § 246 a BauGB angewandt, die bis zum 31.12.1997 Gültigkeit hatten.

Mit der Neufassung des BauGB seit dem 01.01.1998 hält nunmehr der Gemeinderat den Zeitpunkt für gekommen, den vorliegenden Flächennutzungsplan in einigen Punkten zu ändern. Mit Beschuß vom 17.03.1997 wurde ein Aufstellungsbeschuß zur Änderung des vorliegenden F- Planes gefaßt.

Der Flächennutzungsplan soll die aktuellen von der Gemeinde vorgesehenen Nutzungen darstellen. Gleichzeitig sollen die sich teilweise geänderten gesetzlichen Grundlagen und übergeordneten Planungen berücksichtigt werden.

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 26.02.1998 wurde nunmehr der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und seine Auslegung beschlossen.

Die wesentlichen Änderungen sind nachfolgend beschrieben:

## C. Erläuterung der Änderungen

### 1. Nutzungsänderungen im Außenbereich

**1.1 Änderung und „Überlagerung“ des im F- Plan dargestellten landwirtschaftlichen Nutzung mit einer Sondergebietsnutzung mit Einschränkung: Windenergieanlagen (S- Gebiet ) nach § 11 Abs. 2 BauNVO .**

Bereich an der Bundesstraße 71, nordwestlich der „Büchse“

Die Änderungen des BauGB seit dem 01.01.1998 in Bezug auf § 35 BauGB -die Gestattung von Maßnahmen zur „Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie“ im Außenbereich- erfordert, für das Gemarkungsgebiet bestimmte Regularien vorzugeben.

Demzufolge wurde durch den Gemeinderat bereits § 245 b BauGB angewandt ( Veränderungssperre - durch Aufstellungsbeschuß zur Änderung des F- Planes vom 17.03.1997 ).

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes gibt die Gemeinde den Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit, Stellung zu dem grundsätzlich vom Gemeinderat befürworteten Windparkstandort zu nehmen.

Der Gemeinderat ist mehrheitlich der Auffassung, daß die öffentlichen Belange einer konzentrierten Windnutzung wesentlich besser ausgeglichen werden können, als wenn (quasi unkontrolliert) an allen möglichen Standorten im Außenbereich solche Anlagen entstehen würden. Die harmonische Einordnung in das Landschaftsbild, die Belange von Natur und Landschaft, konkrete Standortvorgaben (Lage - Höhenbeschränkung) können nach Auffassung des Gemeinderates nur durch eine noch zunehmende „zwischengeschaltete“ verbindliche Bauleitplanung erfolgen. In dieser könnten auch Eingriffsregelungen und Ausgleichsmaßnahmen -sinnvollerweise an von der Gemeinde ausgewählten Standorten- festgeschrieben werden.

Hinsichtlich der raumordnungspolitischen Belange sind bisher keine Aussagen getroffen worden.

In dem im Entwurf befindlichen Regionalen Entwicklungsprogramm ist das Gemarkungsgebiet Löbnitz im bezeichneten Bereich als Eignungsgebiet vorgesehen; bisher gab es bei der Gemeinde auch mehrere Anfragen bezüglich der Errichtung von Windenergieanlagen in dem konkreten Bereich.

Inwieweit der im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebietsbereich als Eignungsbereich möglich ist ( u.a. ist eine Abklärung mit den Belangen des Flugplatzes Magdeburg und Cochstedt erforderlich), soll die Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange erbringen.

### **1.2 Änderung und Anpassung der Autobahntrasse BAB 14**

Bereich südöstlich der Ortslage unmittelbar an der Gemarkungsgrenze.

Hierbei handelt es sich um Übernahmen aus übergeordneten Planungen (Planfeststellungsverfahren der BAB/ Projektunterlagen der BAB 14).

Die Notwendigkeit der veränderten Darstellung ergibt sich aus § 5 ff. BauGB, wonach die Gemeinde verpflichtet ist, übergeordnete Planung in den Flächennutzungsplan zu integrieren.

## **2. Nutzungsänderungen in Ortsrandlage**

### **2.1 Ausweisung eines Wohngebietes unmittelbar am westlichen Ortsrand an der Kreisstraße.**

Der Gemeinderat schätzt ein, daß die in der ursprünglichen Fassung des FNP ausgewiesene Wohnbaufläche aufgrund der Nähe zur Autobahntrasse BAB 14 nicht oder nur ungenügend angenommen wird.

Generell gilt auch, daß vor weiteren Zersiedlungen im Außenbereich unbedingt eine Verdichtung der Ortslage selbst erfolgen muß.

Die Darstellung der Wohnbaufläche in Ortsrandlage erscheint dem Gemeinderat gerechtfertigt, da erst nach grundlegender Bedarfsbewertung eine verbindliche Bauleitplanung erfolgen soll.

### ***3. Nutzungsänderungen in der Ortslage***

#### **3.1 Änderung der im genehmigten F- Plan dargestellten Dorfgebiete ( MD - Gebiete) nach § 5 BauNVO in Wohnbauflächen (W-Bauflächen) nach § 1 BauNVO .**

Die jetzige Nutzung ermöglicht es der Gemeinde eine Minimierung der Zulässigkeiten vorzunehmen. Es sollen folgende Nutzungen möglich sein:

Wohngebäude/ Läden/ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke/ Beherbergungsgewerbe, Verwaltungen.

Die beschriebenen Nutzungen sind entsprechend § 4 BauNVO auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig.

In einem dem Planfeststellungsbeschuß der BAB 14 zugrundeliegendem Protokoll wird dazu ausgeführt:

„... in dem von den Lärmauswirkungen betroffenen Gebiet sind keine Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mehr vorhanden.

Vielmehr hat auch dieser Gemeindeteil die Qualität eines faktischen Wohngebietes. Da in dem Infrage stehendem Gebiet in Löbnitz mit hin nur Wohngebäude und weitere Nutzungen gem. § 4 BauNVO vorgefunden wurden, ist dieses Gebiet hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit als allgemeines Wohngebiet einzustufen.“

Unter Berücksichtigung der genannten Einschätzung werden die vorhandenen Bebauungen beidseits der Bahnhofsstraße und südlich der Lindenstraße Wohnbauflächen ausgewiesen.

## FLÄCHENBILANZ

Nutzungsart	Bestand	Planung
<b>1. Freiflächen</b>	<b>374,8</b>	<b>361,9</b>
1.1 landwirtschaftliche Flächen*1	322,2	317,1*1
1.2 forstwirtschaftliche Flächen	10,9	10,9
1.3 Wasserflächen	17,6	17,6
1.4 Flächen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft u.a. Ausgleichsflächen BAB etc.	15,3	15,3
1.5 Grünflächen	8,8	8,8
<b>2. Bauflächen</b>	<b>61,6</b>	<b>71,1*1</b>
2.1 Wohnbauflächen	7,5	40,5
2.2 Gemischte Bauflächen	46,0	15,0
Dorfgebiete MD- Gebiet		
Mischgebiete MI- Gebiet		
2.3 Gewerbliche Bauflächen	7,8	7,8
2.4 Sonderbauflächen für Windkraftanlagen *	-	7,8*1
<b>3. Flächen für Gemeinbedarf</b>	<b>--;--</b>	<b>--;--</b>
( vorwiegend bei anderen Nutzungen erfaßt)		
<b>4. Flächen für die Versorgung</b>	<b>--;--</b>	<b>--;--</b>
<b>5. Verkehrsflächen</b>	<b>15,6</b>	<b>19,0</b>
5.1 Straßenverkehrsflächen	10,4	13,8
5.2 Schienenverkehrsflächen	5,2	5,2
<b>Summe</b>	<b>452,0</b>	<b>452,0</b>

\*1 Die unter 1.1 landwirtschaftliche Flächen und 2.4 Sonderbauflächen für Windkraftanlagen aufgeführten Nutzungen sind für einen absoluten Flächenwert von 7,8 ha doppelt belegt, da davon ausgegangen wird, daß die Sonderbauflächen - bis auf die kleinen Bauflächen der Windkrafträder- nach wie vor landwirtschaftlich genutzt werden können.