

# Stadt Trebsen



LANDKREIS LEIPZIG

---

## Bebauungsplan Nr. 11 „Schwarzer Weg“

---

### Begründung zum **VORENTWURF**

Juni 2022

**PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH**

Polenzer Straße 6b, 04827 Machern b. Leipzig

Telefon: 034292 – 710-0

Internet: [www.pbhanke.de](http://www.pbhanke.de)

planungsbüro

**HANKE.**

INHALT .....	1
<b>1 Anlass und Beschreibung der Inhalte des B-Plans .....</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass des Bebauungsplans .....	3
1.2 Inhalte des Bebauungsplans .....	3
<b>2 Gesetzl. Grundlagen, übergeordnete Planung, Verfahren .....</b>	<b>3</b>
2.1 Gesetzliche Grundlagen .....	3
2.2 Übergeordnete Planung .....	4
2.3 Planverfahren .....	7
2.4 Zeichnerische Unterlagen .....	7
<b>3 Plangebiet.....</b>	<b>7</b>
3.1 Umgebung .....	8
3.2 Infrastruktur .....	8
3.3 Plangebiet .....	9
3.4 Planungskonzept.....	10
<b>4 Planinhalt / Begründung .....</b>	<b>12</b>
4.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches .....	12
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	14
4.3 Bauweise .....	15
4.4 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	15
4.5 Öffentliche Grünfläche .....	16
4.6 Verkehrsflächen .....	16
4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
<b>5 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen.....</b>	<b>18</b>
<b>6 Hinweise .....</b>	<b>18</b>
<b>7 Flächenbilanzen.....</b>	<b>18</b>
<b>8 Pflanzliste .....</b>	<b>20</b>

# 1 Anlass und Beschreibung der Inhalte des B-Plans

## 1.1 Anlass des Bebauungsplans

Auf beiden Seiten des „Schwarzen Wegs“ im Norden der Stadt Trebsen befinden sich überwiegend aus der Nutzung gefallene Stallanlagen eines ehemaligen LPG Standortes, die zum Teil noch als Futterlager genutzt werden.

Aufgrund der wirtschaftlichen Unternutzung und aufgrund der bei einer Reaktivierung zu erwartenden Immissionskonflikte zwischen Landwirtschaft und angrenzender Wohnnutzung, plant der Eigentümer, die landwirtschaftliche Nutzung des Standortes aufzugeben.

Wegen des erkennbaren Mangels an verfügbaren Baugrundstücken und der zunehmenden Nachfrage nach Wohngrundstücken will die Stadt Trebsen diesen baulich vorbelasteten Standort als Wohngebiet entwickeln. Das circa 4 ha große Areal soll zu einem Wohnstandort mit ggfs. ergänzendem Gewerbe entwickelt werden.

Der Bebauungsplan soll unter Beachtung der angrenzenden Nutzungen (Wohnen, Tierhaltung, Schießstand) das Plangebiet hinsichtlich der geplanten Nutzungsarten und der Grünraumausstattung so gliedern, dass Nutzungskonflikte möglichst minimiert werden. Die bestehenden baulichen Anlagen und Flächenversiegelungen sollen - wenn möglich - einer zweckmäßigen Weiterverwendung zugeführt oder zurückgebaut werden.

## 1.2 Inhalte des Bebauungsplans

Für das hier vorliegende Plangebiet wird erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan soll die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes so regeln und ordnen, dass für zukünftige Anwohner und Eigentümer verbindliche Festsetzungen zur Nutzung und Bebauung der Flächen getroffen werden und sie so einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung der Stadt Trebsen zugeführt werden.

Im qualifizierten Bebauungsplan werden dazu die erforderlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. den die Baugrenzen festgelegt. Des Weiteren erfolgen Festsetzungen zu den Verkehrsflächen und zur Grünordnung.

Ziel ist es, hier die zukünftige wohnbauliche Entwicklung mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO und für einen Teil der Flächen eines Dörflichen Wohngebietes gem. § 5a BauNVO herbeizuführen.

# 2 Gesetzl. Grundlagen, übergeordnete Planung, Verfahren

## 2.1 Gesetzliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Darstellungen des Bebauungsplans gelten die folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils angegebenen Fassung:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS 1802) geändert worden ist

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist

## 2.2 Übergeordnete Planung

Bei der Planung wurden die folgenden übergeordneten Planungsebenen berücksichtigt:

### 2.2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) als landesplanerisches Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume setzt den Rahmen für fachliche Planungen. Der Landesentwicklungsplan ist seit dem 31.08.2013 rechtskräftig.

Laut LEP 2013 wird die Stadt Trebsen als verdichteter Raum im ländlichen Raum eingestuft und gehört zum Mittelbereich des Mittelzentrums Grimma.

Folgende Grundsätze und Ziele des LEP 2013 sind für den Bebauungsplan von Relevanz:

- G 2.2.1.1 *Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.*
- Z 2.2.1.3 *Die Festsetzung neuer Wohngebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.*
- Z 2.2.1.4 *Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.*
- Z 2.2.1.6 *Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse ... hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.*
- Z 2.2.1.7 *Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.*
- Z 2.2.1.9 *Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.*
- Z 2.2.1.10 *Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.*

Diese Ziele des LEP 2013 werden wie folgt beachtet:

### G 2.2.1.1, Z 2.2.1.7

Die planerische Absicht, die Flächen des ehemaligen LPG-Standortes in Trebsen zu Wohnbauzwecken zu entwickeln, steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Landesplanung. Eine Neuinanspruchnahme von Flächen findet nur auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen dem vorhandenen Wohngebiet und dem landwirtschaftlichen Altstandort statt. Die überwiegende Entwicklung erfolgt auf den brachgefallenen, großflächig versiegelten Flächen des ehemaligen LPG-Standortes, die zur Erreichung der Planungsziele zum großen Teil rückgebaut und entsiegelt werden müssen.

### Z 2.2.1.9

Eine Zersiedlung der freien Landschaft kann durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden, da das Plangebiet bereits bis an die äußeren Grenzen bebaut ist. Bestehende Freiraumverbindungen werden zumindest in ihrer Funktion erhalten.

### Z 2.2.1.10

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich mehrerer Buslinien und befindet sich zumindest bei der anvisierten Wiederinbetriebnahme des Personenverkehrs auf der Strecke Beucha-Trebsen an einem Verknüpfungspunkt des ÖPNV (s. 3.2 *Infrastruktur / Verkehr*).

Die Ziele der Landesplanung (insbesondere Ziel 2.2.1.7) werden durch den Bebauungsplan größtenteils beachtet und umgesetzt.

## **2.2.2 Regionalplan Leipzig-West Sachsen**

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen ist am 17. 12.2021 in Kraft getreten. Er übernimmt die im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen Zentralen Orte und Gebietskategorien und ergänzt sie um folgende räumlichen Festlegungen für das Plangebiet:

- gemäß Festlegungskarte 1 und 2 ist die Stadt Trebsen als *gemeindlicher Versorgung- und Siedlungskern im verdichteter Bereich im ländlichen Raum* dargestellt
- gemäß Erläuterungskarte 8 „Großräumig übergreifender Biotopverbund“ ist das südlich an das Plangebiet angrenzende Gebiet als „Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz“ dargestellt
- gemäß Festlegungskarte 11 „Kulturlandschaftsschutz“ liegt das Plangebiet teilweise in eine nachrichtlich übernommenen Fläche „sonstige unzerschnittene verkehrsarme Räume“
- in der Erläuterungskarte 13 „Besondere Bodenfunktionen“ ist der südliche Teil des Plangebiets als Boden mit hoher Klimaschutzfunktion ausgewiesen.

Die Ziele des Regionalplans zum Siedlungswesen (Z 2.2.1.1, Z 2.2.1.6, Z 2.2.1.8) werden analog der oben genannten relevanten Ziele des LEP 2013 eingehalten. Die landesplanerischen Ziele der Siedlungsentwicklung werden durch die folgenden Ziele und Grundsätze ergänzt:

G 2.2.1.3 *Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden.*

Z 2.2.1.4 *Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung die differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung angepasst werden.*

Z 2.2.1.8 *In Siedlungen mit Zugangsstellen zu SPNV oder Straßenbahn sollen bei Eignung und Bedarf im Rahmen der Bauleitplanung Bauflächen oder -gebiete so ausgewiesen werden, dass durch deren lagemäßige Zuordnung zu den Zugangsstellen eine ökologisch verträgliche und verkehrlich ökonomische Erschließung gesichert wird.*

Die Lage des Plangebietes resultiert aus den im Regionalplan Leipzig-West Sachsen gültigen Zielen:

Z 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Z 2.2.1.6 Die gemeindlichen Versorgungs- und Siedlungskerne sollen die Schwerpunkte der gemeindlichen Siedlungsentwicklung bilden.

Z 2.2.1.8 In Siedlungen mit Zugangsstellen zu SPNV oder Straßenbahn sollen bei Eignung und Bedarf im Rahmen der Bauleitplanung Bauflächen oder -gebiete so ausgewiesen werden, dass durch deren lagemäßige Zuordnung zu den Zugangsstellen eine ökologisch verträgliche und verkehrlich ökonomische Erschließung gesichert wird.

Z 2.2.2.7 Die Flächen und Baukörper stillgelegter Anlagen der Landwirtschaft sollen bei Bedarf und städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile nachgenutzt werden. Sofern die Anbindung nicht gegeben oder eine Nachnutzung nicht möglich oder zweckmäßig ist, ist auf den Rückbau der Anlagen hinzuwirken.

## 2.2.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Trebsen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2018.

Im FNP sind die Flächen innerhalb des Plangebietes als gemischte Baufläche (nördlich des Schwarzen Weges) und als Landwirtschaftsfläche (südlich des Schwarzen Weges) dargestellt.

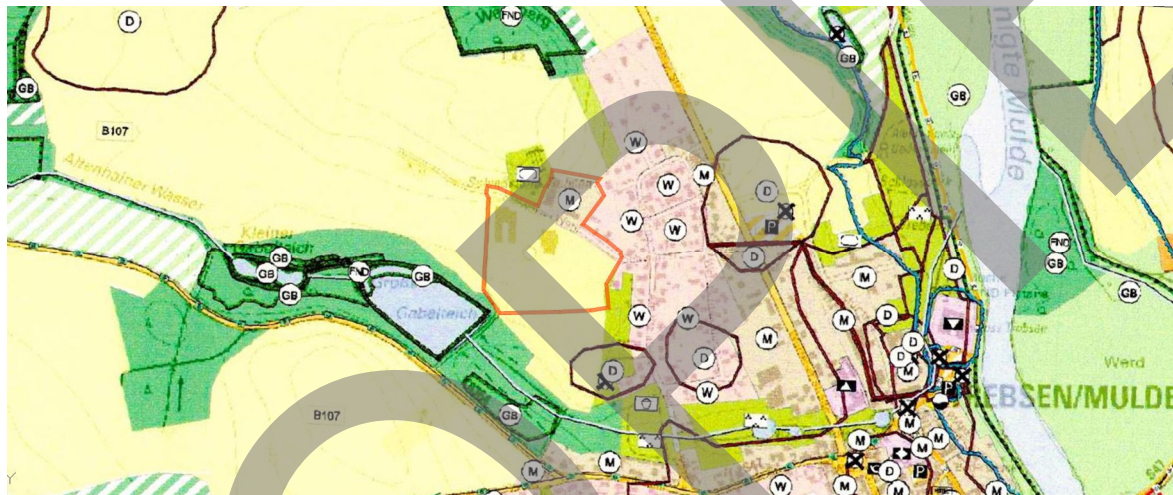


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Trebsen mit Plangebiet (rot)

Nördlich des Schwarzen Weges ist der B-Plan aus dem FNP entwickelt, das geplante *Dörfliche Wohngebiet* lässt sich inhaltlich aus einer *gemischten Baufläche* herleiten.

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung südlich des Schwarzen Weges weichen von den Darstellungen des FNP ab. Hier weichen die Darstellungen des FNP aber auch vom tatsächlichen Bestand ab, da der großflächig bebaute und versiegelte Betriebsstandort als *Landwirtschaftsfläche* dargestellt wird.

## 2.2.4 Verfügbare Baugrundstücke in Trebsen

In Trebsen OT Pauschwitz gibt es mit dem B-Plan Nr. 7 „Wohngebiet am Froschteich“ von 2019 einen einzigen rechtskräftigen Bebauungsplan für eine Wohnbebauung. Alle Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes sind bereits vergeben.

## 2.2.5 Naturschutzrecht

Von der Planung sind keine festgesetzten Schutzgebiete des Naturschutzrechts betroffen. Die nächsten Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes befinden sich jeweils mit einem Abstand von ca. 700m die Schutzgebiete:

- FFH Vereinigte Mulde und Muldeauen
- SPA Vereinigte Mulde
- LSG Mittlere Mulde

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich die Flächennaturdenkmale

- FND Lindendamm (Gabelteich Trebsen)
- FND Weinberg Walzig

Das FND „Lindendamm“ beginnt unmittelbar südlich des Plangebietes, das FND Weinberg Walzig befindet sich 200m nördlich des Plangebietes.

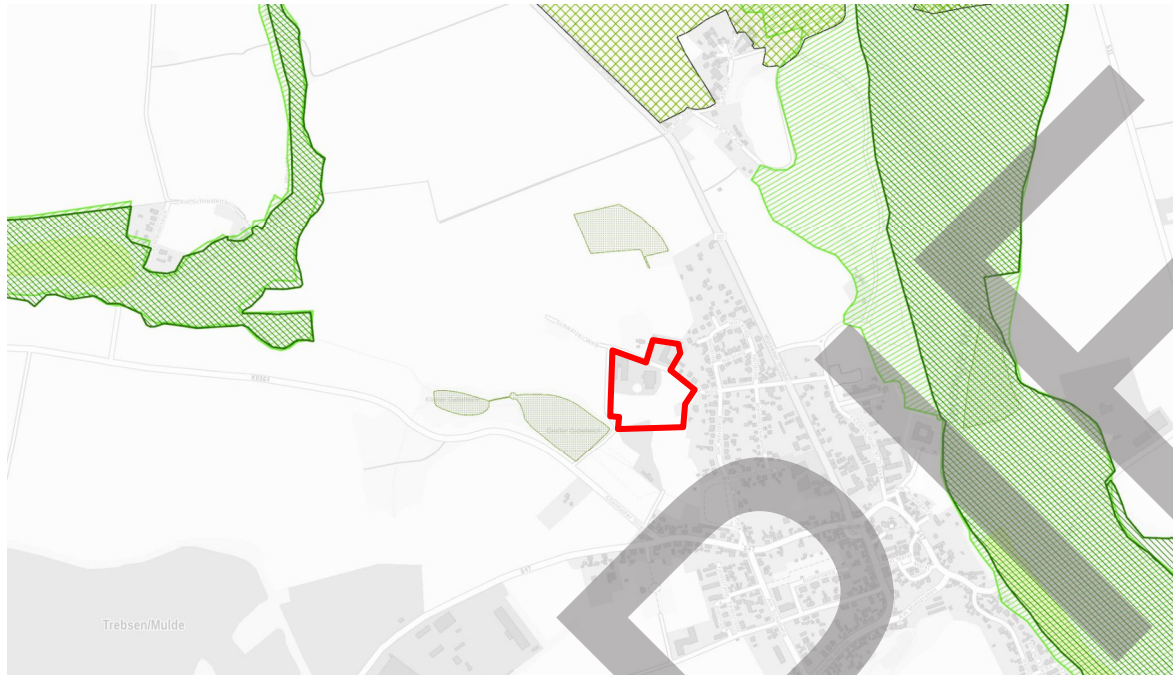


Abb. 2: Schutzgebiete Naturschutz (grün), Flächennaturdenkmale und Plangebiet (rot)

(Quelle: RAPIS April 2022)

## 2.3 Planverfahren

Die Stadt Trebsen hat in der Stadtratssitzung vom 28.09.2021 unter der Beschlussnummer SR / 21 / 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Schwarzer Weg“ beschlossen.

Die einzelnen Verfahrensschritte sind auf der Planzeichnung unter *Verfahrensvermerke* zu finden.

## 2.4 Zeichnerische Unterlagen

Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Auszug aus der Liegenschaftskarte der Stadt Trebsen mit Stand vom 17.01.2022. Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt.

## 3 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Trebsen und grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ort an. Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus den beiden Flurstücken 225/7 und 225/15 des ehemaligen LPG-Standortes und dem Flurstück 533/4 – Schwarzer Weg.

Die restliche Flurstücke im Geltungsbereich sind kleinste Splitterflurstücke, die entlang des Schwarzen Wegs entstanden sind.

Auflistung der betroffenen Flurstücke:

vollständig: 125/7, **225/7**, 225/8, 225/9, 225/10, 225/11, 225/12, 225/13, **225/15**, 225/16, 225/17, 225/18, 532/4, **533/4**, 533/5 und 533/7

teilweise: 125/9, 231/3, 231/4, 231/5 und 522

Das Plangebiet hat eine Größe von 42.760 m<sup>2</sup> (s. 8 *Flächenbilanz*).

### 3.1 Umgebung

#### Osten

Im Osten befindet sich das angrenzende Siedlungsgebiet von Trebsen, bestehend aus der Weinbergsiedlung, einer Einfamilienhausbebauung aus den 1980-er Jahren entlang der Straßen „Schwarzer Weg“, „Am Weinberg“, „Weinbergsiedlung“ und „Nordring“.

Die innere Erschließung der angrenzenden Siedlung erfolgt über eine Ringerschließung, die nach Osten und Süden an das überörtliche Straßennetz angeschlossen ist. Das Siedlungsgebiet wird östlich durch die B107 (Grimma-Wurzen) begrenzt – hier Wurzener Straße.

Über den Schwarzen Weg ist die Siedlung mit dem Plangebiet verbunden.

#### Norden

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze steigt das Gelände deutlich um bis zu 10 m Richtung Weinberg Walzig an. Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Unmittelbar an der nördlichen Plangebietsgrenze am Schwarzen Weg befindet sich der Schießstand Trebsen.

#### Westen

Die westliche Plangebietsgrenze wird durch einen Feldweg begrenzt, hinter dem sich ebenfalls Landwirtschaftsflächen anschließen. Der Weg führt Richtung Süden vorbei am Großen Gabelteich (auf dem Damm) bis zur Altenhainer Straße (K 8364).

#### Süden

Das südlich angrenzende Grundstück mit seiner Fläche von 5 ha entlang der gesamten südlichen Plangebietsgrenze reicht bis zur Altenhainer Straße und wird landwirtschaftlich, speziell durch extensive Tierhaltung im Nebenerwerb, genutzt. Das Gelände fällt von der Plangebietsgrenze nach Süden um nochmal bis zu 2 m ab, hier fließt das *Trebsener Wasser* (Abfluss Großer Gabelteich) bis zur Mulde.

### 3.2 Infrastruktur

#### Nahversorgung

Der Versorgungskern der Stadt Trebsen befindet sich ca. 700m südöstlich des Plangebietes und ist damit gut fußläufig erreichbar.

#### Verkehr

Über die B107 (Entfernung 250m) ist das Plangebiet auf kurzem Weg an die umliegenden „Großen Kreisstädte“ Grimma (6 km) und Wurzen (9 km) angeschlossen. Über die naheliegende Autobahn A 14 (4 km) hat Trebsen einen guten Anschluss nach Leipzig (25 km).

Seit 2021 gibt es seitens des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr Überlegungen, auf der Bahnstrecke Beucha–Trebsen auch wieder für den Personenverkehr zu reaktivieren. Der Bahnhof hätte eine Entfernung von 1,3km zum Plangebiet.

Zurzeit ist Trebsen für den ÖPNV über verschiedene Buslinien (648, 649, 688, 693) mit dem Umland verbunden. Die nächstgelegenen Haltestellen sind *Trebsen Schwarzer Weg* (300m) und *Trebsen Altenhainer Straße* (600m).

### Soziale Infrastruktur

Die Grundschule befindet sich in einer Entfernung von ca. 800m zum Plangebiet, die Oberschule ist ca. 600m entfernt.

## **3.3 Plangebiet**

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhergehenden Nutzung als ehemaliger LPG-Standort baulich vorbelastet und fällt damit unter die Flächen, die gemäß Z 2.2.1.7 LEP und gemäß Z 2.2.2.7 des Regionalplans vorrangig zu beplanen und wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen sind (hier: *stillgelegte Anlagen der Landwirtschaft*).



Abb. 3: Luftbild (Quelle RAPIS 02/2022)

### vorhandene Bebauung

Die Plangebietsflächen nördlich des Schwarzen Wegs sind nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt (ca. 75%). Das Flurstück südlich des Schwarzen Wegs weist eine Überbauung von ca. 30 % auf.

Auf dem Gelände stehen mehrere Stallanlagen, Hallen, eingeschossige Gebäude sowie ein ehemaliger Güllebehälter mit einer Höhe von ca. 4 m und einem Durchmesser von 23 m. An den nördlichen und südlichen Grenzen des Standortes befinden sich betonierte Lagerflächen, die mit ca. 3-4 m hohen Stützmauern eingefasst sind.

Südlich des Schwarzen Weges befindet sich zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und den ehemaligen LPG-Anlagen eine auf ca. 100 m unbebaute Grünfläche.

### Grünausstattung

Die südöstliche Plangebietshälfte ist unbebaut und besteht überwiegend aus zur Futtermittelherstellung genutztem Grünland. Das Grünland ist zum Schwarzen Weg hin mit einer Koniferenhecke abgegrenzt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Gehölzstreifen. Südlich der Stallanlagen befindet sich auf einer Fläche von 130m x 20m ca. 40 Pappeln, von denen aber bereits viele abgestorben oder zumindest stark geschädigt sind.

Entlang der südlichen (aber auch an der westlichen) Plangebietsgrenze befinden sich mehrere angepflanzte Blautannen-Reihen sowie eine Esche und eine Birne.

## 3.4 Planungskonzept

### 3.4.1 Größe des Plangebietes

Die Größe des Plangebietes ergibt sich aus den beiden Flurstücken der vorhandenen Altstandorte. Eine mehrstufige Entwicklung / Beplanung des Gebietes wurde geprüft, ist hier jedoch schwer umsetzbar:

- eine vorgezogene Beplanung der Altstandorte widerspräche dem Ziel Z 2.2.1.4 LEP (2. Satz) „Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden“, da so eine Lücke zur vorhandenen Wohnbebauung entstehen würde
- eine vorgezogene Beplanung der an den Siedlungskörper angrenzenden Flächen entspräche zum einen nicht dem Ziel Z 2.2.1.7 LEP und dem Ziel Z 2.2.3.7 des Regionalplans, zum anderen würde ein späterer Abbruch der vorhandenen Landwirtschaftsgebäude und Flächenversiegelungen zu erheblichen Lärm- und Staubbeeinträchtigungen auf die Wohngrundstücke der ersten Planungsphase führen.

Die südliche Ausdehnung des Plangebietes berücksichtigt zum Teil die Flurstücksgrenzen, ergibt sich aber hauptsächlich aus einer effizienten Nutzung einer sinnvollen Erschließung (hier: Ringerschließung mit beidseitig erschlossenen Grundstücken) und der geplanten „tiefen“ Grundstücke.

Ein Teil des Plangebietes bleibt als Grünverbindung unverbaut.

### 3.4.2 Erschließung

Die geplante Erschließung besteht aus einer Ringerschließung unter Benutzung des vorhandenen Schwarzen Wegs, sowie drei Stichstraßen mit ausreichenden Wendemöglichkeiten. Der Schwarze Weg wird im Plangebiet verbreitert, so dass hier ein separater Fußweg angelegt werden kann, die übrigen Straßen sind als Mischverkehrsfläche geplant.



Abb.4: geplante Erschließung (orange - KFZ-Verkehr, gelb - Fußweg, Feldweg )

Im Osten des Plangebietes führt ein Fußweg vom Schwarzen Weg nach Süden über die geplante Grünfläche zum *Großen Gabelteich*, um den Bewohnern des angrenzenden Wohngebietes „Am Weinberg“ einen direkten Zugang zur freien Landschaft zu ermöglichen.

Die geplante Stichstraße im Südwesten des Plangebiets wird als Fußweg verlängert und führt ebenfalls über die Grünfläche zum *Großen Gabelteich*.

Die nördliche Stichstraße wird bis zur Plangebietsgrenze geführt. Hier befindet sich das bestehende Wegefurstück 124/1, so dass aus dem Plangebiet an allen Seiten der Zugang zur freien Landschaft gewährleistet ist. Über das zurzeit als Landwirtschaftsfläche genutzte Wegefurstück 542/1 ist perspektivisch auch eine Wegeverbindung nach Norden zum Weinberg möglich (gestrichelt dargestellt).

#### Anger

Im westlichen Teil der Ringstraße wird neben der eigentlichen geplanten Straße eine *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* festgesetzt. Hier soll neben der befestigten Straße ein unbefestigter Streifen - ähnlich einem Sommerweg oder einem Anger - entstehen, der als Freiraum in der Siedlung verschieden genutzt werden kann (Spielfläche, temporärer Parkplatz, ...). Dieser Teil verbindet als „öffentlicher Raum mit dörflichem Charakter“ den ehemaligen Güllespeicher, der als Wasserspeicher nachgenutzt werden soll (z.B. als Löschwasserbehälter, Regenwasser, „Teich“, o.ä.), mit dem Schießstand und dem Schwarzen Weg.

### 3.4.3 Bestandsgebäude

Das Planungskonzept ermöglicht prinzipiell auch eine Umnutzung / Weiternutzung der Bestandsgebäude. Die Straßenplanung nimmt daher auf die Bestandsbauten Rücksicht. Die Baugrenzen für eine Neubebauung werden jedoch unabhängig von den Bestandsgebäuden festgesetzt.

### 3.4.4 geplante Wohnbebauung

Die geplante Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern ist entsprechend der festgesetzten Baugrenzen möglichst straßennah geplant, so dass die hinterliegenden Grundstücksflächen gut als private Gartengrundstücke genutzt werden können.

Aufgrund der unterschiedlichen Baugebietsgrößen ergeben sich Wohngrundstücke unterschiedlicher Größe, wobei die zentralen Grundstücke eher kleiner und die Grundstücke im Süden und im Westen des Plangebiets mit Grundstückstiefen zwischen 40 m und 60 m eine natürliche Eingrünung des Wohngebiets sicherstellen. Die Wohnbauflächen ermöglichen eine Bebauung mit ca. 50 Wohnhäusern auf Grundstücken mit Größen zwischen 500m<sup>2</sup> und 1.000m<sup>2</sup>.

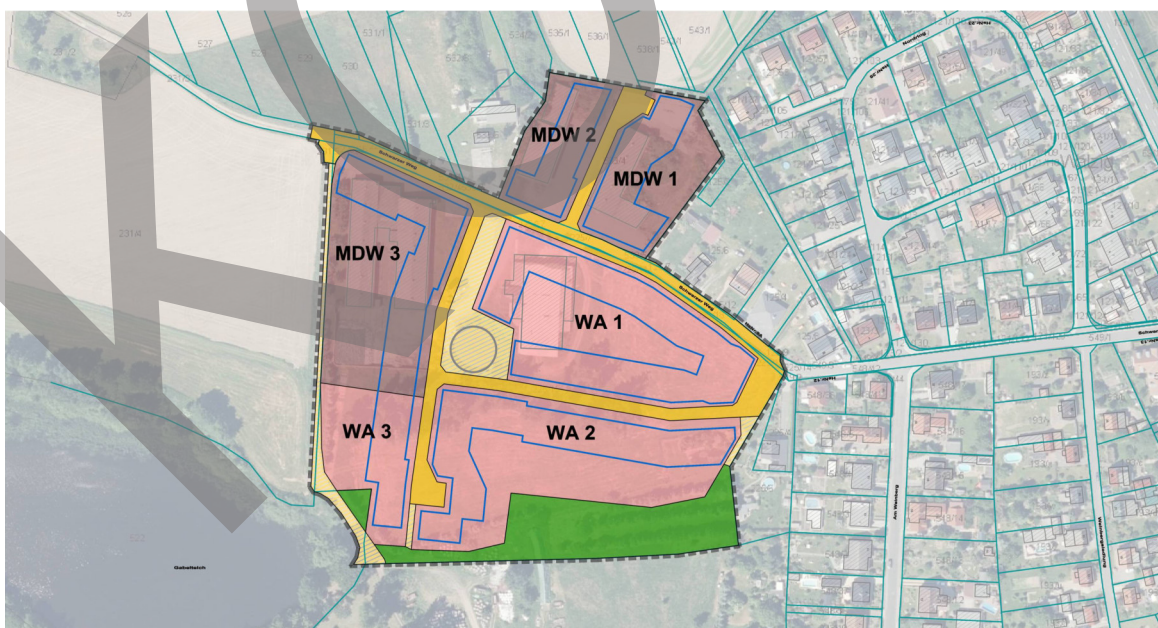


Abb.5: Gliederung des Plangebietes

Die nordwestlichen Baugebiete werden dabei als *Dörfliche Wohngebiete* festgesetzt. Die Festsetzung soll eine eventuelle Nachnutzung bestehender Gebäude (-teile) nicht ausschließen.

Diese Flächen haben zudem direkten Zugang zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen und sind aufgrund der Lage, der Grundstückstiefe und / oder der Erschließung für eine ergänzende landwirtschaftliche Nutzung geeignet.

## 4 Planinhalt / Begründung

### 4.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus den beiden Flurstücken des ehemaligen LPG-Standortes und dem Schwarzen Weg. Die Abgrenzung erfolgte größtenteils anhand der vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Eine Ausnahme stellt die südwestliche Ecke des Plangebietes dar, hier wurde zum besseren Verständnis der angrenzenden Nutzungen ein Teil des Flurstücks 522 (gr. Gabelteich und Weg) mit einbezogen. Die Festsetzungen beschränken sich auf diesem Grundstück auf Grünfläche und Verkehrsfläche (beides Bestand).

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan auf Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes wird dabei zwischen einem *Allgemeinen Wohngebiet* und einem *Dörflichen Wohngebiet* unterschieden.

#### 4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

##### Zeichnerische Festsetzung:

In der Planzeichnung wird für die Bauflächen im Zentrum ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. [§ 4 BauNVO]

Die Allgemeinen Wohngebiete sollen vorwiegend dem Wohnen dienen, ergänzend sollen aber auch andere Nutzungsarten ermöglicht werden. Durch die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ regelt § 4 BauNVO, welche Nutzungsarten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Zusätzlich können nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO abweichend von § 4 BauNVO bestimmte Nutzungsarten ausgeschlossen oder für zulässig erklärt werden, solange die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

##### Unzulässige Nutzungen

Da das Plangebiet nur durch untergeordnete Straßen erschlossen ist, die nur für den Anwohnerverkehr ausgelegt sind, und um nicht die angrenzenden Wohngrundstücke zu beeinträchtigen werden durch zusätzliche Festsetzungen besonders besucherintensive Nutzungen ausgeschlossen. Dazu zählen insbesondere Tankstellen, die durch einen besonders hohen Zu- und Abgangsverkehr durch PKW gekennzeichnet sind,

##### Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können

Insbesondere die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß §4 BauNVO allgemein zulässigen *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke* können zumeist erst durch die geplante Größe oder konkrete Art der Nutzung in Bezug auf ihre Gebietsverträglichkeit eingeschätzt werden. Die o.g. Anlagen sind daher im Plangebiet nicht allgemein zulässig, sondern können lediglich ausnahmsweise zugelassen werden.

Daher hat die Stadt Trebsen bei einer konkreten Anlage noch ein Mitspracherecht bezüglich der Zulässigkeit und kann somit konkrete Nutzungsanfragen nach ihrer Gebietsverträglichkeit beurteilen.

Alle anderen in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungsarten werden nicht weiter eingeschränkt und sind entsprechend § 4 BauNVO im Plangebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig.

Für das **Allgemeine Wohngebiet** ergeben sich daraus folgende zulässige und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten, die im Bebauungsplan festgesetzt werden:

**TF 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind allgemein zulässig:**

- **Wohngebäude,**
- **die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, und**

**können ausnahmsweise zugelassen werden:**

- **Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
- **Gartenbaubetriebe.**

Viele Arten der zulässigen Nutzungen schließen sich aufgrund des mit Ihnen verbundenen Platz- oder Raumbedarfs von selbst aus oder sind im entsprechend kleinen Maßstab (Festsetzungen zum Maß der Nutzung) gebietsverträglich.

#### **4.1.2 Dörfliches Wohngebiet**

Zeichnerische Festsetzung:

In der Planzeichnung wird für die Bauflächen im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ein **Dörfliches Wohngebiet (MDW)** festgesetzt [§ 5a BauNVO].

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Unzulässige Nutzungen

Auch hier werden analog zum Allgemeinen Wohngebiet besonders besucherintensive *Tankstellen* ausgeschlossen und die *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*, sowie *Beherbergungsbetriebe* aus den o.g. Gründen als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Alle anderen in Dörflichen Wohngebieten zulässigen Nutzungsarten werden nicht weiter eingeschränkt und sind entsprechend § 5a BauNVO im Plangebiet allgemein zulässig oder können ausnahmsweise zugelassen werden.

Für das **Dörfliche Wohngebiet** ergeben sich daraus folgende zulässige Nutzungsarten:

**TF 1.2 In den Dörflichen Wohngebieten MDW 1, MDW 2 und MDW 3 sind allgemein zulässig:**

- **Wohngebäude,**
- **Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,**

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, und

können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 ff BauNVO festgesetzt.

### 4.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist maßgeblich für den Grad der Versiegelung und steuert daher unmittelbar die Eingriffe in das Schutzgut Boden und in den Naturhaushalt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird zeichnerisch in der Nutzungsschablone für das Wohngebiet mit **GRZ = 0,4** und für das Dörfliche Wohngebiet mit **GRZ = 0,4** festgesetzt.

TF 2.1: Bei ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken mit einer Fläche größer als 750m<sup>2</sup> gilt eine GRZ von 0,3.

Begründung

Für eine umweltverträgliche Planung wurden insbesondere im WA 2, WA 3 und im MDW 3 als Übergang zur Landschaft sehr tiefe Grundstückstiefen festgesetzt. Um hier eine zu starke Überbauung zu vermeiden, die dem Ziel der Dachgrünung entgegensteht, erfolgt für größere Grundstück die Reduzierung der GRZ (Bei einer Grundstücksgröße von 750m<sup>2</sup> ist damit rechnerisch immer noch ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von 225m<sup>2</sup> zulässig).

TF 2.2: Innerhalb der Dörflichen Wohngebiete MDW 1, MDW 2 und MDW 3 kann die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 0,6 erhöht werden, wenn dies zugunsten einer allgemein oder ausnahmsweise zulässigen gewerblichen, land- oder forstwirtschaftlichen Anlage bzw. für Anlagen nicht-gewerblicher Tierhaltung oder für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erfolgt.

Begründung

In dem geplanten Dörflichen Wohngebiet können sowohl Wohngebäude als auch die gemäß TF 1.2 festgesetzten gewerblichen Nutzungen entstehen. Um bei einer reinen Wohnnutzung den Charakter eines Wohngebietes zu bewahren, orientiert sich die Festsetzung der GRZ an den Obergrenzen für WA und erlaubt nur für „Nicht-Wohn-Nutzungen“ eine GRZ von insgesamt 0,6.

Dies sichert zum Einen eine angemessene städtebauliche Dichte, einen Mindestgrad an Durchgrünung und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zum Anderen ermöglicht die Festsetzung aber auch eine spätere bauliche Ergänzung für eine zusätzliche Nutzung auf einem bereits bebautem Wohngrundstück.

### Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden bei der Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitgerechnet. Gleichzeitig erlaubt der § 19 Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ für Nebenanlagen um bis zu 50%, die durch den B-Plan nicht eingeschränkt werden sollen.

Im Allgemeinen Wohngebiet können daher insgesamt 60% des gesamten Grundstücks versiegelt werden, im Dörflichen Wohngebiet können maximal 80% versiegelt werden.

### **4.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung der zulässigen Höhe beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild, die Geschossigkeit steuert die städtebauliche Dichte.

### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse Z wird zeichnerisch in der Nutzungsschablone für alle Baugebiete mit **Z = 2** festgesetzt. Damit orientiert sich die Zahl in etwa an der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes (überwiegend Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss), ermöglicht aber auch die Errichtung von zwei kompletten Vollgeschossen (flächensparendes Bauen).

### **4.3 Bauweise**

Die Bauweise wird zeichnerisch in der Nutzungsschablone festgesetzt, hier **offene Bauweise**.

Bei einer offenen Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Die prognostizierte Bebauung im Plangebiet stellen klassische Einfamilienhäuser dar, jedoch sollen aus Gründen des Bodenschutzes flächensparende Bauweisen wie Doppelhäuser oder Hausgruppen nicht kategorisch durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

### **4.4 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist.

Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche zeichnerisch durch **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

### Baugrenzen

Die Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet und im Dörflichen Wohngebiet setzen prinzipiell eine straßenbegleitende Bebauung fest. Die Mindestdiefe der Vorgartenzone variiert je nach Standort zwischen 3 m und 5 m (in einigen Bereichen auch 1,5m – diese stellen aber ortsbedingte Sonderfestsetzungen dar).

Die Baugrenzen werden nicht für jedes Haus einzeln, sondern zusammen für die jeweiligen Baugebiete festgesetzt, und ermöglichen so eine freie marktangepasste Grundstücksaufteilung.

Die Baugrenzen gelten nur für Hauptgebäude. Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind normalerweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Daher wird folgende Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplans.

**TF 4.2:** In den Baugebieten sind auf den von der Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksteilen Stellplätze und Garagen außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

#### Begründung:

Zum Schutz der privaten Gartenflächen vor Immissionen durch Zu- und Abfahrten und zur Vermeidung unnötiger Versiegelung sollen Garagen, Carports oder Stellplätze auf kurzen Weg von der jeweiligen Erschließungsstraße erreichbar sein und sind daher nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Durch den Zusatz, dass dies nur auf den *von der Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksteilen* gilt, können Stellplätze und Garagen auch direkt an der Verkehrsfläche oder zwischen Hauptgebäude und seitlicher Grundstücksgrenze (betrifft die Randgrundstücke) errichtet werden. Die Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung (insbesondere § 3 Abs. 1) ist zu beachten.

### 4.5 Öffentliche Grünfläche

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche hat zwei wesentliche Funktionen, sie dient als:

- Minderungsmaßnahme für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft
- begehbarer Landschaftsbestandteil, der einen schnellen Zugang zur freien Landschaft ermöglicht

Die Grünfläche soll weitestgehend sich selbst überlassen werden, um keine großen Pflegekosten zu generieren. Da es sich bei dem geplanten Weg um keine „notwendige Wegeverbindung“ handelt, ist hier auch keine Baumaßnahme erforderlich, sondern die Herausbildung eines Trampelpfads ausreichend.

Die Gestaltung der Grünfläche und ggfs. festgesetzte Pflanzmaßnahmen werden im Entwurf in Verbindung mit dem Ergebnis des Umweltberichtes erarbeitet.

### 4.6 Verkehrsflächen

#### 4.6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die geplante Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Das Erschließungssystem besteht im Wesentlichen aus einer als Ring geführten Haupteerschließungsstraße, die durch Stichstraßen ergänzt wird.

Die Verkehrsfläche des vorhandenen Schwarzen Wegs soll auf insgesamt ca. 7,5m - 8,0m (**5,55 + 1,8m Minimum statt 2,5 – begründen lt. tauchnitz**) verbreitert werden, um hier den Fußgängerverkehr vom KFZ-Verkehr trennen zu können. Die restlichen Verkehrsflächen sollen als Mischverkehrsfläche ausgeführt werden und werden mit einer Breite von 6 m festgesetzt.

Die geplanten Wendeanlagen an den Stichstraßen entsprechen der RAS06 für 3-achsige Müllfahrzeuge.

#### 4.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Es werden zwei verschiedene Arten einer *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* festgesetzt.

##### Zweckbestimmung „Fußweg“

Im Osten und im Südwesten des Plangebietes wird jeweils eine 3m breite Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Sie dienen als Verbindung von den Straßen zur geplanten Grünfläche (s. 3.4.2 *Erschließung*).

##### Zweckbestimmung „Anger“

Der westliche Teil der Ringstraße ist für den KFZ-Verkehr von untergeordneter Bedeutung, da die kürzesten Wegeverbindungen für die meisten Wohngrundstücke über den Schwarzen Weg oder

über die südliche „Ringstraße“ führen. Hier wird durch eine Aufweitung neben der eigentlichen Straße eine Fläche ähnlich einem Anger geschaffen, die von den Anwohnern verschieden genutzt werden kann.

Abgesehen von den Pflanzfestsetzungen von vier Laubbäumen sind hier keine weiteren Gestaltungsfestsetzungen geplant. Die Fläche soll weitestgehend unversiegelt\*<sup>1</sup> bleiben und kann sich je nach der Intensität der Nutzung oder der Pflege auch verschieden entwickeln.

(\*<sup>1</sup> Anm.: da fast alle angrenzenden Flurstücke im WA1 über die *öffentliche Verkehrsfläche* erschlossen werden können, müssen lediglich 1 oder 2 Grundstückszufahrten über die *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* erfolgen, die dann auch befestigt werden können).

Die Fläche soll als Gemeinschaftsfläche für verschiedene Nutzungen zur Verfügung stehen, die temporär sein können (temporäre Stellplätze für Besucher oder Schießstand, Anwohnerfeste, Fußball, Boule-Platz), aber u. U. auch stationär gebaut werden könnten (Spielgeräte, Bänke, Volleyball-Feld, Bouldern am Speicher ...). Da die Fläche bis auf 1-2 Grundstückszufahrten keine notwendigen Erschließungsfunktionen wahrnimmt, muss diese Fläche auch nicht befestigt werden, so dass sie auch Belange des Artenschutzes erfüllen kann (s. Umweltbericht).

## 4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

### 4.7.1 Baumerhalt

Die beiden an der südlichen Plangebietsgrenze stehenden Laubbäume werden mit dem Planzeichen **Baumerhalt** zum Erhalt festgesetzt. Die Esche befindet sich auf der geplanten Grünfläche, die Birne befindet sich auf einem geplanten Wohngrundstück. Die angepflanzten Blautannen-Reihen im Umfeld werden nicht explizit geschützt.

### 4.7.2 Baumpflanzungen

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet werden insgesamt 5 **Baumpflanzungen** standortkonkret zeichnerisch festgesetzt - eine am „Eingang“ des Plangebiets sowie vier auf der zentralen *Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung* „Anger“. Durch die getroffenen flächenbezogenen Baumfestsetzungen für die privaten Wohngrundstücke werden auf den Wohngrundstücken zusätzliche Bäume entlang der Verkehrsflächen gepflanzt.

**TF 8.1:** **In den Baugebieten ist je vollendete 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum / Gehölz der Pflanzliste zu pflanzen und in der natürlichen Wuchsform dauerhaft zu erhalten. Davon ist mindestens ein Baum auf der straßenzugewandten Seite zu pflanzen.**

**Bäume sind als Hochstamm, (mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12cm) zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen haben spätestens ein Jahr nach Einzug zu erfolgen.**

Begründung:

Durch die Pflanzfestsetzung einheimischer Gehölze werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Neben den ökologischen Vorteilen und den notwendigen Anpassungen des Plangebietes an den Klimawandel dient die Festsetzung der Gestaltung und Durchgrünung des Plangebietes. Die Pflanzliste besteht aus einheimischen und standortgerechten Baum- und Gehölzarten. Für die strauchförmig wachsenden Gehölze der Pflanzliste (z.B. Hasel, Schwarzer Holunder) gelten die Anforderungen Hochstamm und Mindest-Stammumfang nicht.

Die Pflanz-Festsetzungen dienen nur der Mindestbegrünung, die die ökologische Funktion im Übergang von Siedlung zu Landschaft stärken soll. Weitere Arten, die nicht in Teil der Pflanzliste sind, können zusätzlich gepflanzt werden.

#### 4.7.3 Ökologisch wertvolle Heckenpflanzungen

**TF 8.2:** Die Verwendung von Koniferen und anderen nacktsamigen Gehölzen, deren Laub nadel- oder schuppenförmig ist (Tanne, Fichte, Lebensbaum, Scheinzypresse, Eibe u.ä.) als Heckenpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen ist innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

Begründung:

Hecken werden zumeist entlang der Grundstücksgrenzen gepflanzt und übernehmen nicht bloß Wind- und Sichtschutz, sondern auch wichtige Lebensraumfunktionen und aufgrund ihrer linearen Gestalt auch eine wichtige Biotopvernetzungsfunktion. Zudem prägen die Grundstückseinfriedungen auch maßgeblich das Ortsbild. Neben den ökologischen prägen Hecken entlang der Grundstücksgrenzen auch das Ortsbild. Um die ökologischen Vorteile innerhalb des Plangebietes nutzen zu können, werden durch die Festsetzung Hecken aus nichtheimischen oder nicht standortgerechten Gehölzen ausgeschlossen. Dazu gehören insbesondere Thuja- (Lebensbaum-) Hecken, aber auch Scheinzypressen- oder Tannen-Hecken. Stattdessen wird zum Erreichen der ökologischen Ziele und zur Verbesserung der Lebensraumvernetzung für Hecken die Verwendung heimischer standortgerechter Laubgehölze und heimischer oder örtlich typischer Stauden empfohlen.

### Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen

Das im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorhandene geschützte Biotop „Großer Gabelteich“ wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Auswirkungen der Planung auf das Biotop sind nicht zu erwarten.

## 6 Hinweise

In diesem Abschnitt sind Hinweise aus Sicht der Fachplanungen enthalten. Diese Hinweise können nie vollständig sein und entbinden daher Bauherren und Planer nicht, sich selbst über einzuhaltende Gesetze und Normen zu informieren.

Die Hinweise werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

#### Belange der Agrarstruktur

**H 1:** Im MDW 2 sind bei Anpflanzungen an der Plangebietsgrenze die Abstandsflächen zu den Landwirtschaftsflächen entsprechend des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes (§10) einzuhalten.

Gemäß § 10 SächsNRG ist bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern oder Hecken zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Abstand von mindestens 0,75 m oder, falls die Bäume, Sträucher oder Hecken über 2 m hoch sind, ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde.

## 7 Flächenbilanzen

Bestand	Fläche	Anteil an Gesamtfläche	versiegelt	un- versiegelt
Gebäude	5.420	12,7%	5.420	-
versiegelt	12.594	29,5%	12.594	-
Zwischensumme	18.014	42,1%		
ruderal	9.496	22,2%	0	10.918
Gehölzstreifen	4.310	10,1%	0	4.310
Landwirtschaft	10.939	25,6%	0	10.939
Zwischensumme		57,9%		
<b>Gesamt</b>	<b>42.759</b>	<b>100,0%</b>	<b>18.014</b>	<b>26.167</b>
<b>in Prozent</b>			<b>42,1%</b>	<b>57,9%</b>

Planung	Fläche	GRZ	GRZ II	Versiegelt Hauptnutzung	versiegelt gesamt	un- versiegelt
WA 1	7.798	0,4	0,6	3.119	<b>4.679</b>	3.119
WA 2	8.059	0,4	0,6	3.224	<b>4.835</b>	3.224
WA 3	2.880	0,4	0,6	1.152	<b>1.728</b>	1.152
MDW 1	3.397	0,6	0,8	2.038	<b>2.718</b>	679
MDW 2	2.524	0,6	0,8	1.514	<b>2.019</b>	505
MDW 3	6.570	0,4	0,6	2.628	<b>3.942</b>	2.628
Zwischensumme	31.228			13.675	19.921	11.307
Grünfläche	3.904		0			3.904
Verkehrsfläche	5.164	0,9	0,9	4.648	<b>4.648</b>	516
VF bes. Zweck.	2.463	0,2	0,2	493	<b>493</b>	1.970
<b>Gesamt</b>	<b>42.759</b>				<b>25.061</b>	<b>17.698</b>
<b>in Prozent</b>					<b>58,6%</b>	<b>41,4%</b>

## 8 Pflanzliste

### Artenliste für Laubbäume

Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula
Hasel	Corylus avellana
Quitte	Cydonia oblonga
Walnuss	Juglans regia
Holzapfel	Malus sylvestris
Kulturapfel	Malus domestica
Vogelkirsche	Prunus avium, Wildform / Zuchtform
Pflaume	Prunus domestica
Traubenkirsche	Prunus padus
Kulturbirne	Pyrus communis
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

## 9 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Dem Bebauungsplan wird in der nächsten Planungsphase (Entwurf) ein Umweltbericht mit Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung beigelegt.

## 10 Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke sind auf der Planzeichnung zu finden und werden entsprechend dem Planverfahren ergänzt.