



Stadt  
**Trebsen**

LANDKREIS LEIPZIG

---

Bebauungsplan Nr. 11  
**„Schwarzer Weg“**

---

**Begründung**  
zum  
**ENTWURF**

Oktober 2025

**PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH**

Polenzer Straße 6b, 04827 Machern b. Leipzig

Telefon: 034292 – 710-0, Internet: [www.pbhanke.de](http://www.pbhanke.de)

Geschäftsführer: Jörg Hanke

Bearbeiter: Falk Wagner

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.....	8
2.4 Zeichnerische Unterlagen.....	8
<b>3 Plangebiet.....</b>	<b>8</b>
3.1 Umgebung .....	9
3.2 Infrastruktur.....	9
3.3 Plangebiet.....	10
3.4 Planungskonzept .....	11
3.5 Immissionsschutz .....	17
3.6 Artenschutz .....	19
3.7 Altlasten .....	22
<b>4 Planinhalt / Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>24</b>
4.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....	24
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	24
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	25
4.3 Bauweise .....	26
4.4 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	27
4.5 Öffentliche Grünfläche .....	27
4.6 Verkehrsflächen .....	28
4.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen.....	29
4.8 Maßnahmen zum Immissionsschutz .....	29
4.9 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	31
<b>5 Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>33</b>
<b>6 Kennzeichnungen .....</b>	<b>33</b>
<b>7 Hinweise.....</b>	<b>34</b>
<b>8 Flächenbilanzen .....</b>	<b>40</b>
<b>9 Pflanzlisten .....</b>	<b>41</b>
<b>10 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung .....</b>	<b>42</b>
<b>11 Verfahrensvermerke .....</b>	<b>42</b>

## ANHANG

- Anlage 1 **Umweltbericht**, Planungsbüro Hanke GmbH (09/2025)  
Anlage 2 **Geräuschimmissionsprognose**, Lücking und Härtel GmbH (07/2024)  
Anlage 3 **Baugrundgutachten**, Reichert GmbH - Ingenieurbüro für Geotechnik (06/2025)  
Anlage 4 **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**, BioCart - Ökologische Gutachten (09/2025)

# 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. 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 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) 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 sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) 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 2.2.1.6

In dem Ziel Z 2.2.1.6 ist neben

- *der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und*
- *den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse*

auch ausdrücklich

- *der aus den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehende Bedarf*

unter dem Begriff der Eigenentwicklung zu verstehen. Allein mit der Erweiterung der ortsansässigen Papierfabrik werden ca. 130 neue Arbeitsplätze prognostiziert, die rechnerisch sogar ein größeres Wohngebiet rechtfertigen würden.

#### 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 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 werden durch den Bebauungsplan beachtet und größtenteils umgesetzt.

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

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPLW) ist am 16.12.2021 in Kraft getreten. Er übernimmt die im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen Zentralen Orte und Gebietskategorien und ergänzt sie um folgende räumliche Festlegungen für das Plangebiet:

- gemäß Festlegungskarte 1 und 2 ist die Stadt Trebsen als *gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern im verdichteten 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 einer 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.

### **Regionalplanerisch festgelegte Vorranggebiete**

Das Plangebiet betrifft die im Regionalplan festgelegten Gebiete:

- Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz
- Regional bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet

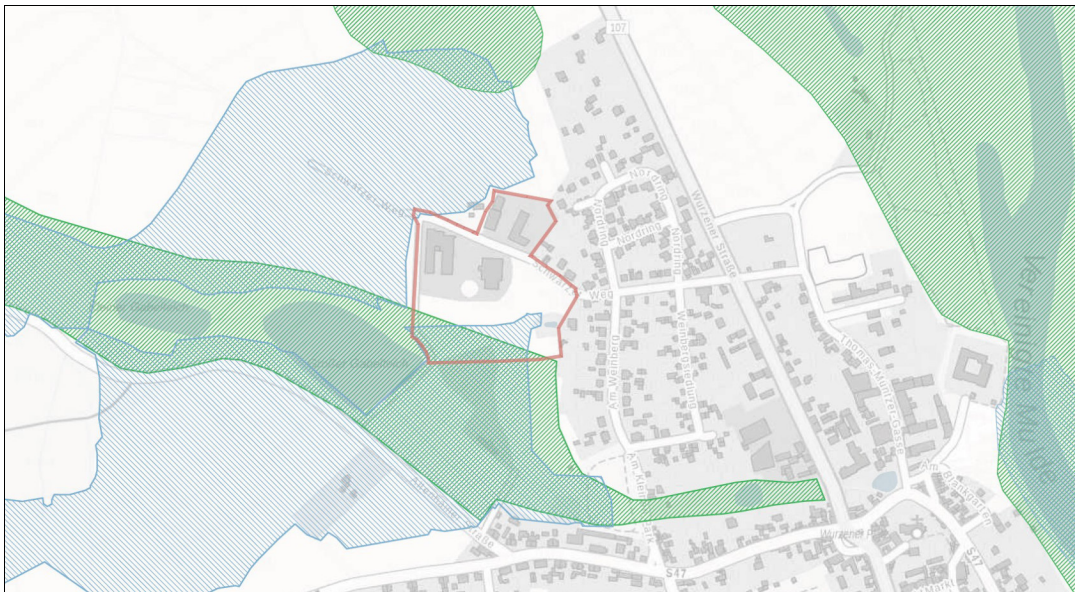


Abb.1: Plangebiet (rot) mit Vorranggebiet Arten und Biotopschutz (grün) und Kaltluftentstehungsgebiet (blau)

### **Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz**

Der Schutz real wertvoller Bereiche für Arten- und Biotopschutz stellt eine wesentliche, aber nicht die alleinige Komponente bei der Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Arten- und Biotopschutz dar. Ebenso wichtig ist der Schutz notwendiger Pufferzonen und von Räumen mit hohem Biotopentwicklungspotenzial zur Schaffung geeigneter Biotopverbünde und -vernetzungen, ohne die die real wertvollen Bereiche für den Arten- und Biotopschutz langfristig keinen Bestand haben, des Weiteren Räume, die zur Sicherung weiterer Naturhaushaltsfunktionen wesentlich sind.

Durch die Vermeidung von störenden Planungen und Maßnahmen (z.B. Bebauung, Abgrabung, Verlärmung, Schadstoffeintrag, zerschneidend wirkende Trassen) in den Vorranggebieten Arten- und Biotopschutz sowie in deren unmittelbarer Umgebung wird deren Funktion und Entwicklung als Kerngebiete des großräumig übergreifenden Biotopverbundes nachhaltig unterstützt (vgl. RPI L-WS, Begründung zu Ziel 4.1.1.13).

Im Rahmen der Bauleitplanung soll der großräumig übergreifende Biotopverbund durch örtliche Biotopvernetzungen ergänzt werden. Als wesentliche Bestandteile des großräumig übergreifenden Biotopverbundes sind die Durchgängigkeit und Funktionsfähigkeit fließender Gewässer einschließlich ihrer Auen auch innerhalb besiedelter Bereiche wiederherzustellen und zu sichern (RPI L-WS, Z 4.1.1.21).

#### Regional bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet

Gemäß Z 4.1.4.1 des LEP sind siedlungsklimatisch bedeutsame Bereiche in ihrer Funktionsfähigkeit (Größe, Durchlässigkeit, Qualität der Vegetationsstrukturen) zu sichern und zu entwickeln und von Neubebauung bzw. Versiegelung sowie schädlichen und störenden Emissionen freizuhalten.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die räumlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Schaffung klimatisch wirksamer Freiräume sowie den Luftaustausch zu schaffen. Dazu soll der Übergang der siedlungsklimatisch bedeutsamen Bereiche in das Siedlungsgefüge so berücksichtigt werden, dass ihr Wirkungsbereich möglichst tief in die Siedlung hineinreicht (RPI L-WS, Z 4.1.4.1).

### 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.

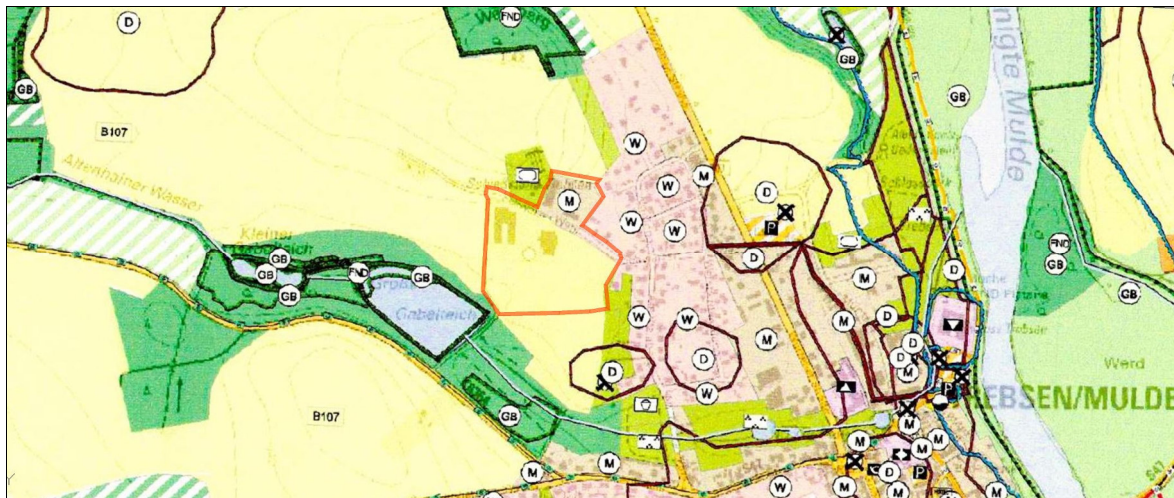


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Trebsen mit Plangebiet (rot)

Nördlich des Schwarzen Weges ist der B-Plan aus dem FNP entwickelt, das geplante *Allgemeine 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 - Bebauungsplan

Innerhalb des eigentlichen Kernstadt Trebsen gibt es im Ortsteil Pauschwitz 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 / bebaut.

## 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.

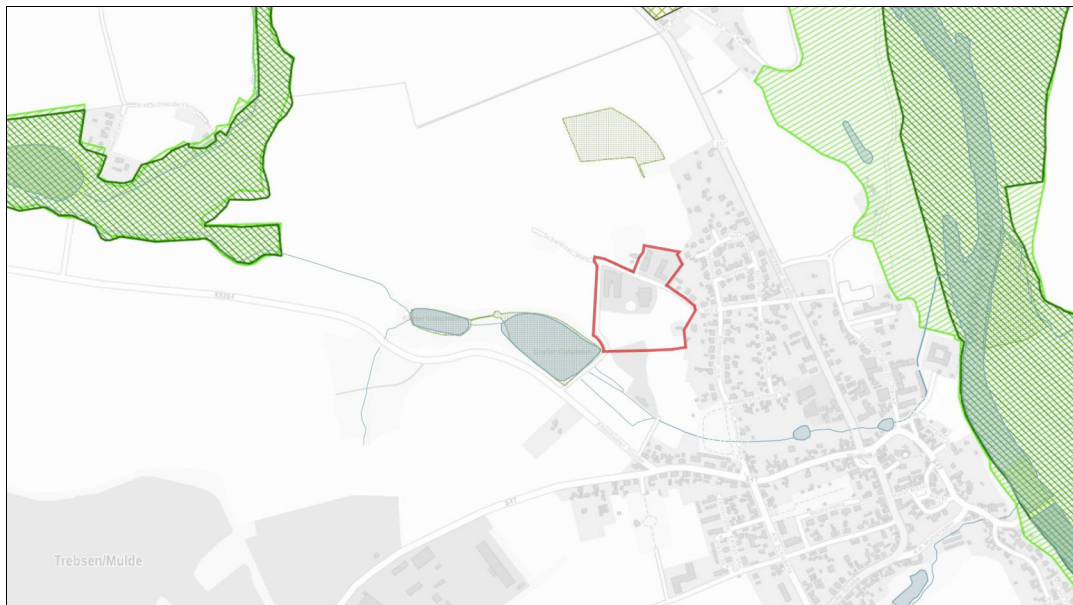


Abb. 2: Schutzgebiete Naturschutz (grün), Flächennaturdenkmale und Plangebiet (rot)

(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. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt.

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 restlichen 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, 522 und 531/1 (externe Maßnahmenfläche M1)

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. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet der Schießstand der „Schützengesellschaft Trebsen und Umgebung e.V.“ (s.u. - 3.5 *Immissionsschutz*).

#### 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.

Ca. 350 m südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Lebensmitteldiscounter, der über die Wurzener Straße erreichbar ist. Zwischen der Straße „Am Weinberg“ und dem Lebensmitteldiscounter gibt es das Wegegrundstück 194/3, dass jedoch zurzeit nicht nutzbar ist.

#### 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.

Entlang der südlichen (aber auch an der westlichen) Plangeietsgrenze befinden sich mehrere angepflanzte Blautannen-Reihen sowie vereinzelt Laubbäume (Robinie, Birne, Weiden, ...).

### **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 in mehreren Varianten 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.

Daher hat sich die Stadt entschieden, bei der Plangeietsgröße zu bleiben, auch um die städtebauliche Einbindung und Gestaltung zu gewährleisten. Eine Steuerung der Entwicklung des Baugebietes in mehrere Bauabschnitte ist mit einem schrittweisen Bau der Erschließungsanlagen möglich.

Ein Teil des südlichen Plangebietes bleibt als Grünverbindung unverbaut.

#### **3.4.2 Anzahl der Wohneinheiten**

Die Eigenentwicklung bezieht sich auf den demografischen Wohnraumbedarf, der allein aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Veränderung der Haushaltsstrukturen innerhalb der Stadt entsteht – ohne zusätzliche Zuwanderung von außen.

Für die Eigenentwicklungsrate gibt es keine einheitlichen Richtwerte, sie wird aber in der Literatur zwischen 0,3 - 2,0 WE / 1.000 Einwohner angegeben:

- 0,3 - 0,5 konservativer Richtwert, insbesondere in schrumpfenden Regionen (z.B. in der kommunalen Bedarfsplanung)
- 1,0 - 1,5 in Planverfahren oft verwendet, um langfristigen Bedarf inkl. Puffer zu berücksichtigen
- bis zu 2,0 ggf. mit Zuzug und positiver Entwicklungsperspektive

Für Trebsen ergeben sich daraus die folgenden Wohneinheiten entsprechend der jeweiligen Eigenentwicklungsrate (Einwohnerzahl Trebsen<sup>1</sup> : 3.800):

Variante	Rate (WE / 1.000 Ew. / Jahr)	jährlicher Bedarf (WE)	Bedarf für 15 Jahre
konservativ	0,3	$0,3 \times 3,8 = 1,14$ WE	17 WE
Mittelwert	0,5	$0,5 \times 3,8 = 1,90$ WE	29 WE
erweitert / Puffer	1,5	$1,5 \times 3,8 = 5,70$ WE	86 WE

Aus den o.g. Richtwerten für die Eigenentwicklungsraten ergeben sich für Trebsen grob zwei zusätzliche Wohneinheiten pro Jahr. Dieser Bedarf entsteht selbst ohne Bevölkerungszuwachs aufgrund von Haushaltsverkleinerungen (mehr Single- und Zwei-Personen-Haushalte) und einer generellen Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche und unabhängig von Zuzug, z.B. durch externe Nachfrage aus Leipzig oder Grimma.

Dazu kommen folgende Faktoren, die die Anzahl der geplanten WE rechtfertigen:

- Stärkung der Kernstadt<sup>2</sup>

In den letzten drei Jahrzehnten hat die Stadt Trebsen lediglich einen Bebauungsplan mit dem Ziel einer Wohnbebauung in der eigentlichen Kernstadt Trebsen aufgestellt:

Bebauungsplan Nr. 7 - „Wohngebiet Am Froschteich“

mit insgesamt lediglich ca. 14 Bauplätzen (die verfügbaren Wohngrundstücke innerhalb des B-Plans waren innerhalb kurzer Zeit vollständig bebaut). Daraus ergibt sich schon heute ein theoretischer Nachholbedarf der Stadt Trebsen zur Stärkung der Kernstadt

- Erweiterung der Papierfabrik

Der geplante Ausbau der Papierfabrik (s. B-Plan „Sondergebiet Papierherstellung An der Pauschwitzter Straße“) führt zu einer voraussichtlichen Zunahme der Anzahl der Beschäftigten von 140 auf dann ca. 270 Mitarbeiter.<sup>3</sup>

Auch mit dem neu entstandenen „Industriepark Grimma“ kommt es zu einer erhöhten Nachfrage nach naheliegenden Wohngrundstücken.

Gemäß Ziel 2.2.1.6 LEP (s.o. 2.2.1 *Landesentwicklungsplan Sachsen*) sind die entstehenden Arbeitsplätze in Trebsen (ca. 130) bei der Ermittlung des Eigenbedarfs zu berücksichtigen.

- Reaktivierung der Bahnstrecke Trebsen Leipzig

Die Strecke wurde 2006 für den Personenverkehr stillgelegt, nachdem die Fahrgastzahlen unter den erforderlichen 1.000 täglichen Nutzern lagen.

Die Reaktivierung der Bahnstrecke Beucha–Brandis–Trebsen wird derzeit in mehreren Varianten intensiv geprüft, um die Region östlich von Leipzig, einschließlich Trebsen, wieder besser an den

<sup>1</sup> 31.12.2025 - Quelle: Stadt Trebsen

<sup>2</sup> gemäß RPLW Z 2.2.1.6 „Die gemeindlichen Versorgungs- und Siedlungskerne sollen die Schwerpunkte der gemeindlichen Siedlungsentwicklung bilden.“

<sup>3</sup> Die Mitarbeiter kommen derzeit zu ca. 30 % aus Trebsen einschließlich der Ortsteile, zu ca. 27% aus Grimma bzw. Wurzen und die übrigen aus einem größeren Einzugsbereich, der bis nach Leipzig reicht (*Anmerkung vom 06.02.2026: aktuell ist die Planung zurückgestellt – Investitionen sind weiterhin vorgesehen*).

Schienenpersonennahverkehr (SPNV) anzubinden. Mit der Erweiterung der Papierfabrik und der Bereitstellung von Baugrundstücken ergibt sich ein höheres Fahrgastpotenzial, welches das Nutzen-Kosten-Verhältnis (entscheidend für Fördermittel und mögliche Reaktivierung der Strecke).

Das geplante Wohngebiet hat damit für die zukünftige Entwicklung der Stadt Trebsen auch eine wichtige strategische Bedeutung.

Unter Berücksichtigung der o. g. Punkte wird die Größe des Plangebietes als sinnvoll und angemessen erachtet und widerspricht auch nicht dem Prinzip der Eigenentwicklung gemäß dem Ziel 2.2.1.6 des Landesentwicklungsplans.

### 3.4.3 Änderungen im Entwurf

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf hinsichtlich mehrerer Punkte überarbeitet (s. u.). Die Überarbeitung hat sich auch auf das geplante Erschließungssystem ausgewirkt, wobei das grundlegende System der Ringerschließung aufgrund der o.g. Vorteile erhalten wurde.



Abb. 5: geplante Erschließung (orange - KFZ-Verkehr, gelb - Fußweg, Feldweg )

Neben einer generellen geringfügigen Verschiebung der Straßen betreffen die Änderungen die folgenden Punkte:

- die östlichen Verkehrsflächen wurden so gelegt, dass der private Gartenteich auf dem Flurstück 225/15 erhalten werden kann,
- die Stichstraße Richtung Süden (innerhalb des Vorranggebietes Arten- und Biotopschutz) ist entfallen.

### 3.4.4 Konfliktlösung Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz

Die Planung sieht zur Vermeidung von Störungen durch Verlärmung, Schadstoffeintrag oder zur Vermeidung von zerschneidend wirkenden Trassen eine alleinige Erschließung des Plangebietes über den Schwarzen Weg vor. Die bestehende Wegeverbindung von der südlich gelegenen Kreisstraße K 8364 bleibt daher weitgehend ungestört, so dass eine Zerschneidungswirkung des bis ins Stadtgebiet von Trebsen reichenden Biotopverbunds ausgeschlossen werden kann.

Mit dem Regionalen Planungsverband wurde in einer gemeinsamen Beratung am 18.04.2023 vereinbart, die Planung so anzupassen, dass innerhalb des Vorranggebietes Arten- und Biotopschutz keine Wohngebäude errichtet werden, private Gartenflächen aber mit dem Vorranggebiet vereinbar sind.

### 3.4.5 Konfliktlösung Regional bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet

Ein Teil des Plangebietes ist Teil eines regionalplanerisch festgesetzten Kaltluftentstehungsgebietes (s. Abb. 1). Die inanspruchgenommene Ecke des Kaltluftentstehungsgebietes ist nach räumlicher Überprüfung nur bedingt für die Kaltluftentstehung und insbesondere nicht für den Luftaustausch in das Siedlungsgefüge von Trebsen geeignet. Während die großflächig festgesetzten Kaltluftentstehungsgebiete westlich und südlich des Plangebietes die notwendigen Voraussetzungen

1. möglichst offene Vegetationsflächen,
2. Hanglage, ermöglicht Abfluss der Kaltluft
3. Anschluss an sog. Kaltluftleitbahnen, die die gebildete Kaltluft in siedlungsnahe Räume transportieren können

aufweisen, trifft das auf die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans nicht zu. Der betroffene Bereich (regionalplanerisch festgesetztes Kaltluftentstehungsgebiet innerhalb des Plangebietes) weist folgende Eigenschaften auf:

1. er ist im südlichen Bereich relativ dicht mit Blautannen-Reihen (mehr- und einreihig) bewachsen
2. das vorhandene Gelände fällt in dem betroffenen Bereich leicht nach Norden hin zu einer flachen Senke ab, statt nach Süden zum Trebsener Wasser
3. durch 1. und 2. ist ein Anschluss an eine Kaltluftleitbahn (hier: Trebsener Wasser) Richtung Stadtgebiet eigentlich nicht gegeben

Zudem:

- stellt das von der Planung betroffene festgesetzte Kaltluftentstehungsgebiet innerhalb des Geltungsbereiches nur einen sehr geringfügigen Bruchteil des gesamten Kaltluftentstehungsgebietes dar (ca. 0,005 ‰),
- kommt es durch die geplante Bebauung zu keiner Beeinträchtigung der Funktion des gesamten Kaltluftentstehungsgebietes (z.B. durch Störung / Behinderung des Kaltluftabflusses).

Aufgrund der oben beschriebenen Punkte, kann auch bei Umsetzung der Planung eine Beeinträchtigung der klimatischen Wirksamkeit des Kaltluftentstehungsgebietes auf die Stadt Trebsen ausgeschlossen werden.

### 3.4.6 Konfliktlösung Flächennaturdenkmal „Lindendamm am Gabelteich“

Das Flächennaturdenkmal (FND) hat eine Größe von 29.000m<sup>2</sup> und ist beschrieben als:

„Uferbiotope nordwestlich von Trebsen / Mulde an den Gabelteichen und dem Zwischenlauf am Trebsener Wasser (umfasst auch die Stauteiche - Kleiner und Großer Gabelteich)“

Die Uferbiotope des FND haben Das Flächennaturdenkmal hat einen Abstand von ca. 15 m zum Plangebiet. Im Entwurf wurden die Baugrenzen verändert, so dass jetzt ein Abstand von über 50m zu dem FND eingehalten wird (s. oben *Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz*). Eine Benutzung des bestehenden Weges zwischen der K 8364 und dem Plangebiet durch KFZ-Verkehr wird durch den B-Plan ausgeschlossen.

Das FND ist durch die Planung dennoch indirekt betroffen, da mit der Bebauung des Plangebietes eine Nutzungsintensivierung des vorhandenen Weges über den Lindendamm nicht ausgeschlossen werden kann. Entlang des betroffenen Uferabschnitts von ca. 100 m Länge sind aber keine Vorkommen besonders störungsempfindlicher Arten zu erwarten, da dieser schon jetzt begangen und auch befahren werden kann. Die restlichen Uferbereiche des FND sind nicht zugänglich, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

### 3.4.7 Erschließung

#### Verkehr

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.

Von zwei Stellen der Ringstraße gibt es einen Fußweg zur südlichen „öffentlichen Grünfläche“ um kurze Wege abseits vom KFZ-Verkehr in die Umgebung zu ermöglichen. Die nördliche Stichstraße wird bis zur Plangebietsgrenze geführt. Hier befindet sich das bestehende Wegeflurstück 124/1, so dass aus dem Plangebiet an allen Seiten der Zugang zur freien Landschaft gewährleistet ist. Über das zurzeit als Landwirtschaftsfläche genutzte Wegeflurstück 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 ggfs. nachgenutzt werden kann (z.B. als Löschwasserbehälter, Regenwasser, „Teich“, o.ä.), mit dem Schießstand und dem Schwarzen Weg.

#### Medien

##### **Strom**

In der Verkehrsfläche des Schwarzen Weg sind bereits Verteilungsnetze der MitNetz Strom GmbH vorhanden. Für die erforderliche Trafostation wird im B-Plan nördliche des Schwarzen Weges eine Fläche festgesetzt.

##### **Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich entlang des Schwarzen Wegs ober- und unterirdische Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

##### **Trinkwasser**

Der Anschluss an das Trinkwassernetz ist über die bereits vorhandenen Trinkwasserleitung PE-HD 200x18,2 des VVG/KWW im „Schwarzer Weg“ möglich. Die neuen Trinkwasserversorgungsleitungen als Ringleitung konzipiert und im öffentlichen Raum eingeordnet.

##### **Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung wird über mehrere Hydranten (UFH 80 Typ AD) sichergestellt. Die Ausflussmessung der bereits vorhandenen Hydranten im Plangebiet (8088 - Schwarzer Weg) und östlich des Plangebietes (8089 - Schwarzer Weg / Nordring) ergaben:

8088 - Ruhedruck 3,7 bar und Durchfluss bei 1,5 bar Restdruck im Netz 63m<sup>3</sup>/h

8089 - Ruhedruck 3,7 bar und Durchfluss bei 1,5 bar Restdruck im Netz 60m<sup>3</sup>/h

Somit ist der erforderliche Löschwasserbedarf von 48m<sup>3</sup>/h verfügbar.

##### **Schmutzwasser:**

Der Anschluss des Baugebietes erfolgt über die bereits vorhandene Freispiegelleitung Mischwasser DN 300. Für die Grundstücke, welche nicht direkt an diese Leitung angeschlossen werden können, wird eine neue Schmutzwasserleitung innerhalb des Baugebietes seitens des Erschließungsträgers geplant.

## Niederschlagswasser

Das auf den geplanten Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird auf dem jeweiligen Grundstück versickert. Nach Möglichkeit soll es naturnah mithilfe von Mulden oder notfalls durch unterirdische Versickerungsanlagen versickert werden (s. TF 5.1).

Das Niederschlagswasser der südlich gelegenen neuen Straßenoberflächen des Erschließungsringes wird entweder unterirdisch in der *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Anger* oder in einer Versickerungsmulde in der südlich angrenzenden Grünfläche versickert. Die erforderlichen Flächen sind im B-Plan festgesetzt. Die Detailplanung erfolgt nach der Offenlage des Entwurfs.

### 3.4.8 Erfordernissen des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll auch in Bebauungsplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der Einsatz von erneuerbaren Energien ist in weiterführenden Gesetzen geregelt, die bei der Planung und Errichtung von Neubauten anzuwenden sind. Aufgrund der Dynamik in den gesetzlichen Vorgaben und aufgrund der verschiedenartigen technischen Umsetzungsmöglichkeiten wird auf konkrete Festsetzungen (z.B. zu Solarnutzung oder Wärmeerzeugung) im B-Plan verzichtet.

Prinzipiell ist das Straßenlayout so konzipiert, dass insbesondere Dachflächen für eine Solarnutzung (sowohl in Nord-Süd-Ausrichtung bei flach geneigten Satteldächern, als auch in Ost-West-Ausrichtung bei steilen Satteldächern) geeignet sind.

Ergänzende Festsetzungen zur wie z.B.

- Pflanzgebote für Bäume
- Ermöglichen flächensparender Bauweisen
- Versickerung auf dem Grundstück
- Versickerung über Grünflächen
- Ausschluss von Schottergärten / größeren Flächen ohne Begrünung

sind Bestandteil des B-Plans.

### E-Ladesäulen

Die Errichtung von E-Ladesäulen ist vorrangig auf den privaten Grundstücken geplant. Zur Errichtung öffentlicher E-Ladesäulen sind prinzipiell mehrere Flächen im öffentlichen Verkehrsraum vorhanden. Eine konkrete Flächenfestsetzung erfolgt aufgrund der noch nicht feststehenden Grundstücksaufteilungen im B-Plan nicht.

### 3.4.9 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.

### 3.4.10 geplante Wohnbebauung

Die geplante Wohnbebauung ist entsprechend der festgesetzten Baugrenzen möglichst straßennah geplant, so dass die hinterliegenden Grundstücksflächen 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. 6: Gliederung des Plangebietes

Die nördlichen Wohngebiete WA 2.1 und WA 2.2 werden für eine mögliche Bebauung durch MFH vorgesehen, so dass hier abweichende Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der Nutzung erfolgen.

## 3.5 Immissionsschutz

### 3.5.1 Schießstand allgemein

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf den Flurstücken 533/6, 532/3 und 534/2 der Schießstand mit Vereinsgebäuden der "Schützengesellschaft Trebsen und Umgebung e.V.".

Der Schießstand selbst befindet sich in einem alten Steinbruch und ist von einem Wall umgeben, so dass eine gewisse Abschirmung gegeben ist. Geschossen wird aus dem ebenfalls abgeschirmten Vereinsgebäude.

Der Verein hat zurzeit 28 Mitglieder, die das Gelände jederzeit Mo-Sa zwischen 8.00 – 18.00 Uhr nutzen können. Geschossen wird mit Kleinkaliber auf einer 25m- und einer 50m-Bahn. Einmal monatlich gibt es ein Vereinstreffen.

Viermal jährlich findet westlich des Schießstandes auf freiem Feld für jeweils 4 - 5 Stunden ein Tonscheiben-Schießen statt, welches zu deutlich höheren Emissionen führt.

Einmal jährlich findet im Herbst das Schützenfest statt.

Zur Beurteilung der Immissionskonflikte wurde von der Fa. Lücking und Härtel GmbH eine Geräuschimmissionsprognose erstellt, die die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf das Plangebiet untersucht (s. Anlage 2). Dabei wurden neben den zu erwartenden Geräuschimmissionen der Schießanlage auch die Immissionen aus Straßenverkehr und Gewerbebetrieben untersucht.

### 3.5.2 Immissionen Schießanlage

Für die Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Schießlärm sind drei Fälle zu betrachten:

#### Trainingsbetrieb

Für den Trainingsbetrieb entstehen für die angrenzenden Wohngebiete WA 1.2, WA 2.2, WA 2.3, und WA 3.1 Überschreitungen (s. Abb. 7 – orange) der Orientierungswerte der DIN 18005 als auch der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Für das unmittelbar an den Schießplatz angrenzende WA 2.2 sind auch Überschreitungen der Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte für Mischgebiete zu erwarten.

Der Trainingsbetrieb kann jederzeit tagsüber Mo - Sa zwischen 08.00 und 18.00 Uhr stattfinden.

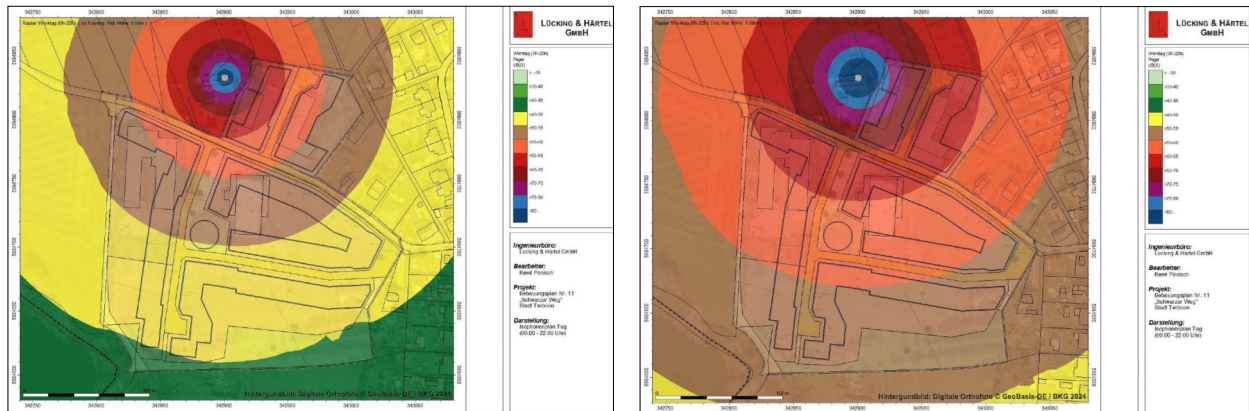


Abb.7 / 8: Isophonenplan Schießlärm Training und Wettkampf (Orientierungswerte für WA = braun, für MI = orange)

### Wettkampfbetrieb

Im Wettkampfbetrieb ist in der gesamten nördlichen Hälfte des Plangebiets mit Überschreitungen (orange) der Orientierungswerte der DIN 18005 als auch der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (braun) zu rechnen.

Der Wettkampfbetrieb findet unregelmäßig samstags von ca. 9.00 – 13.00 Uhr statt.

### Schützenfest

Einmal jährlich findet das Schützenfest statt – normalerweise Samstag ca. 9.00 bis 15.00 Uhr. Hier ist im gesamten Plangebiet mit z.T. deutlichen Überschreitungen zu rechnen.

## 3.5.3 Planerische Lösungsansätze

Die geplanten Schallschutzmaßnahmen orientieren sich am Wettkampfbetrieb, damit sind die geringeren Immissionen des Trainingsbetriebes mitberücksichtigt. Das Schützenfest gilt als sog. „Seltenes Ereignis“ und wird im B-Plan gekennzeichnet.

Für den Wettkampfbetrieb sind aufgrund der ermittelten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm verschiedene Maßnahmen vorgesehen:

### 1. aktive Schallschutzmaßnahmen<sup>4</sup>

- Schließung der Lücke zwischen dem vorhandenen (u.a. Lärmschutz-) Wall und dem Schützenhaus mittels einer massiven Wand mit Tür.
- Aufbringen schallabsorbierender Materialien auf die über der Schießbahn hängende Sicherheitsblende zur Minimierung von Schallreflektionen

### 2. Städtebauliche Schallschutzmaßnahmen

- straßennahe Baufenster und
- Festsetzung einer „geschlossenen“ Bebauung zum Schutz der südlich und südöstlich gelegenen Außenwohnbereiche (s. TF 7.1)

### 3. Passive Schallschutzmaßnahmen

<sup>4</sup> Zur (Unterstützung der) Umsetzung der aktiven Schallschutzmaßnahmen hat sich der Vorhabenträger gegenüber dem Schützenverein verpflichtet

- Festsetzungen zur Grundrissgestaltung durch geeignete Anordnungen der schutzbedürftigen Räume bzw.
- Festsetzungen zur ausreichenden Dimensionierung der Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Dach) sowie ggfs. erforderliche Belüftungseinrichtungen (s. TF 7.2)

#### 4. Planungsrechtliche Schallschutzmaßnahmen

- Kennzeichnung der zu erwartenden Lärmpegelbereiche im B-Plan (Beiplan 1) sowie der prognostizierten und hinzunehmenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (s. K 1)

### **3.5.4 Gewerbelärm / Verkehrslärm**

Erhebliche Beeinträchtigungen von Gewerbelärm und Straßenverkehr sind gemäß der Geräuschimmissionsprognose nicht zu erwarten.

### **3.6 Artenschutz**

Um artenschutzrechtliche Verbotstatsbestände auszuschließen wurde das Plangebiet von der Fa. BioCart eingehend untersucht und mit den Ergebnissen ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (s. Anlage 3).

Nachgewiesene geschützte Tierarten beschränken sich gemäß AFB auf die Artengruppe der Fledermäuse und der Vögel.

#### Fledermäuse

Da Fledermäuse das Plangebiet nur als untergeordnetes Nahrungshabitat nutzen, sind Auswirkungen nur indirekt zu erwarten, insbesondere auf den als Nahrungshabitat genutzten Gabelteich, der mit seinem Altbaumbestand an den Ufern mit großer Wahrscheinlichkeit auch als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dient.

#### Vögel

Gemäß AFB sind von der Planung die artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten Rauchschwalbe und Neuntöter betroffen.

Um naturschutzfachliche Verbotstatsbestände der betroffenen Artengruppen zu vermeiden, werden im AFB die folgenden Vermeidungs-, CEF- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen:

#### **3.6.1 vorgeschlagene Vermeidungsmaßnahmen:**

- **V<sub>AFB1</sub> naturverträgliche Bauzeitenregelung**

Die Fällung der zu beseitigenden Bäume, die Rodung von Gebüsch, der Abbruch von Gebäuden und die anfängliche Baufeldfreimachung müssen dringend außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden. Falls dies in begründeten Fällen gänzlich oder in Teilen nicht gewährleistet werden kann, ist rechtzeitig eine ökologische Baubegleitung (Vermeidungsmaßnahme V<sub>AFB7</sub>) einzusetzen.

Umgang: Die Maßnahme wird als Festsetzung TF 8.3 in den B-Plan übernommen.

- **V<sub>AFB2</sub> – Erhalt und Schutz von Gehölzen**

Die erforderlichen Fällungen von Gehölzen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Insbesondere im Bereich des Grünzuges im Süden sollten randlich soviel als möglich der Bestandsgehölze erhalten bleiben. Ggf. sich an Baufeldrändern und nahe an Arbeitsbereichen von Baufahrzeugen und -maschinen befindlichen Großbäume zum Erhalt (2 Stück) sind mit einem wirkungsvollen Stammschutz zu versehen. Sind Eingriffe in den Wurzelraum von Großbäumen erforderlich, dann sind wirkungsvolle Maßnahmen zum Wurzelschutz zu ergreifen.

### Umgang

Die Maßnahme „Erhalt und Schutz von Gehölzen“ wurde bei der Planung prinzipiell berücksichtigt, nur sind kaum Gehölzstrukturen im Plangebiet vorhanden, die eine Festsetzung zum Erhalt im B-Plan rechtfertigen.

Gehölzerhalt:

Die Robinie im südlichen Bereich des Polargebietes wird als Einzelbaum zum Erhalt festgesetzt. Die hier stehenden kleineren Solitärbäume (Apfel und Weide) sind zwar prinzipiell erhaltenswürdig, werden aber bereits durch Spannurte / Stahlseile am Umkippen gehindert, so dass ein langfristiger Erhalt unwahrscheinlich ist.

Die Heckenpflanzung im Südwesten (Neuntöter) wird erhalten (Maßnahmenfläche M2).

Der Gartenteich im Osten des Plangebietes wurde aus der überbaubaren Grundstücksfläche herausgenommen und soll prinzipiell erhalten werden, ebenso die ihn umgebenden Gehölzflächen.

- **V<sub>AFB3</sub> – Wahl einer insektenfreundlichen Straßenbeleuchtung**

Hierbei handelt es sich um eine projekt-immanente Vermeidungsmaßnahme. Die eingesetzten Leuchtenkörper der Straßenbeleuchtung im künftigen Wohngebiet müssen aufgrund der möglichen negativen Auswirkungen auf nachtaktive Insekten u.a. Tiere die Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung erfüllen.

- **V<sub>AFB4</sub> – Vermeiden ungewollter Lichtabstrahlungen**

Zur Minimierung der Störwirkungen durch Straßenlaternen sind Zahl und Höhe der Lampen möglichst gering zu halten. Der Abstrahlwinkel ist so zu optimieren, so dass insbesondere aus dem Wohngebiet heraus hin zum Großen Gabelteich keine ungewollten Lichtabstrahlungen erfolgen.

### Umgang

Die Erschließungsstraßen wurden bereits in Bezug auf ihre Lage so geplant, dass eine Betroffenheit des Großen Gabelteichs nahezu ausgeschlossen ist.

Die Vermeidungsmaßnahmen V<sub>AFB3</sub> und V<sub>AFB4</sub> werden als Hinweis auf die Planzeichnung übernommen und bei dem zu erstellenden Erschließungsvertrag zur Herstellung der Straßen inkl. Beleuchtung beachtet.

- **V<sub>AFB5</sub> – Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen**

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für ungeteilte Glasflächen ab einer Größe von 3 m<sup>2</sup> flächig strukturierte, mattierte oder eingefärbte Gläser mit niedrigem Außenreflexionsgrad zu verwenden. Alternativ sind auf der gesamten Glasfläche kleinteilige sichtbare Folien aufzubringen oder die Glasfläche ist mit einer Rankgitterbegrünung zu kombinieren.

Umgang: Die Festsetzung wird als TF 8.4 Bestandteil des B-Plans.

- **V<sub>AFB6</sub> – Maßnahmen zum Igelschutz**

Zur Vermeidung einer übermäßigen Barrierewirkung innerhalb des Wohngebietes ist unter Zäunen, welche die Grundstücke trennen, ein lichter Freiraum von 12 cm Höhe zu halten. Diese horizontale Lücke gewährleistet den Durchschlupf von umherwandernden Igel in den Hausgärten und sichert den Aufbau einer siedlungstypischen Population der Art.

Umgang: Die Festsetzung wird inhaltlich als TF 8.5 Bestandteil des B-Plans

- **V<sub>AFB7</sub> – Einsatz einer Ökologischen Baubegleitung**

Falls doch nachträgliche Baumfällungen oder Gehölzrodungen erforderlich werden oder weitergehende unvorhergesehene Eingriffe auch während der Brutzeit der Vögel erforderlich werden, ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen.

Umgang: Die Festsetzung ist bereits Bestandteil der TF 8.3.

### 3.6.2 Vorgezogene Maßnahmen zum Ausgleich (CEF)

- CEF<sub>AFB1</sub> – Anlage von Nisthilfen für die Rauchschnalbe

Beim Abbruch des landwirtschaftlichen Gebäudebestandes gehen insgesamt 11 Nistplätze der Rauchschnalbe verloren, die im räumlichen Zusammenhang zum Geltungsbereich (Verhältnis ca. 1:2) ersetzt werden müssen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme müssen diese Nisthilfen bereits zu Beginn der Brutsaison (Anfang März) zur Verfügung stehen. Die CEF-Maßnahme wird folgendermaßen aufgeteilt:

- CEF<sub>AFB1a</sub> – Anlage von 10 Nisthilfen für die Rauchschnalbe am Landwirtschaftsbetrieb Heller  
Die Maßnahme wurde bereits im April 2025 umgesetzt (Abstand 250m).
- CEF<sub>AFB1b</sub> – Anlage von 10 Nisthilfen für die Rauchschnalbe am Reiterhof Thomas-Müntzer-Gasse  
Die Umsetzung ist Winter 2025/2026 geplant (Abstand ca. 550m).

Umgang: Die Maßnahme CEF<sub>AFB1a</sub> wurde bereits umgesetzt, die Umsetzung der Maßnahme CEF<sub>AFB1b</sub> ist im Winter 2025 / 26 geplant. Ist die Maßnahme CEF<sub>AFB1b</sub> bis zum Satzungsbeschluss nicht erfolgt, wird sie Bestandteil des B-Plans.



Abb.: 9 aus AFB - Maßnahmenkarte zur vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme „CEF<sub>AFB1</sub>“

### 3.6.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Durch die Planung gehen voraussichtlich Nistplätze der gebüschbrütenden und freibrütenden Vogelarten im Plangebiet verloren, auch wenn zum Teil langfristig wieder mit einer Neuetablierung solcher Nistplätze innerhalb der Hausgärten des Plangebietes zu rechnen ist.

- A<sub>AFB1</sub> – Neuanpflanzung einheimischer Sträucher (Maßnahme M1, extern)

Ein Ausgleich des Lebensraumverlustes innerhalb des Plangebietes scheint nicht vollumfänglich möglich. Das auch, weil die in den Festsetzungen zum B-Plan vorgesehenen Gehölze innerhalb des künftigen Wohngebietes bei der geplanten künftigen Nutzung einer stärkeren menschlichen Störung unterliegen werden. Daher werden weitere externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Wichtig ist ein Ausgleich im räumlichen Zusammenhang zur realen Stützung der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten (insbesondere Neuntöter und Dorngrasmücke).

#### Umgang

Die Maßnahme wird zeichnerisch (Maßnahmenfläche M1) und textlich (TF 8.3) in den B-Plan übernommen. Zum Erhalt des Landschaftsbildes wird die Pflanzfläche nur entlang der südlichen Hälfte der Einzäunung festgesetzt.



Abb. 10: Maßnahmenfläche M1

- 5.3.2 A<sub>AFB2</sub> – Neuanlage Grünfläche und Erhalt Strauchbestand (Maßnahme M2)

In dem Anteil der Grünfläche am Weg, unmittelbar gegenüber dem Großen Gabelteich, sollten die bestehenden Gebüsche südlich der aktuellen Torzufahrt erhalten bleiben. Dort befindet sich ein Brutplatz des Neuntöters. Speziell in diesem Bereich ist die Pflanzung von Großsträuchern sinnvoll, um eine bessere visuelle Abschirmung vom Wohngebiet zum Großen Gabelteich hin zu erreichen.

#### Umgang

Die Maßnahme wird zeichnerisch (Maßnahmenfläche M2) und textlich (TF 8.4) in den B-Plan übernommen.

Durch die oben genannten Festsetzungen werden die bereits vorhandenen Gehölzstrukturen ergänzt, womit sich insgesamt das Angebot an potenziellen Brutplätzen erhöht. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können so ausgeschlossen werden.

### 3.7 Altlasten

Südlich der eingetragenen Achse (siehe Abbildung 11) befindet sich die Deponie Trebsen; Altlastenkennziffer: 83331021.

Das allgemeine Wohngebiet WA 4.1 und WA 4.2 befindet sich zum Teil im Bereich der Deponie, so dass mit abfallbedingten Mehraufwendungen zu rechnen ist.

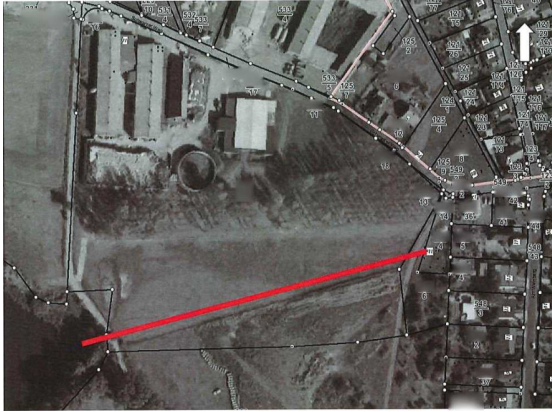


Abb. 11 (oben): Abgrenzung Deponie Variante 1

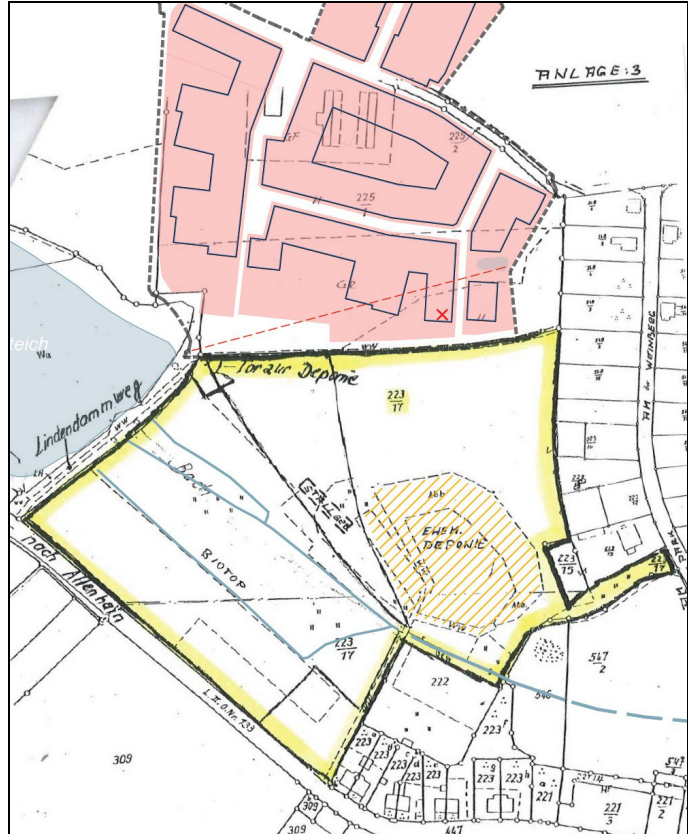


Abb. 12 (rechts): Karte Abgrenzung Deponie Variante 2

- gelb - Deponiegrundstück
- gelb schraffiert - eingezeichneter Deponiekörper
- rot gestrichelt - Abgrenzung gemäß Abb. 11
- rotes Kreuz - Lage SCH/RKS 4/25 des Baugrundgutachtens<sup>5</sup>

Gemäß alternativen Informationen (Schreiben der Landesdirektion Sachsen zu Abschluss der Nachsorgephase der Deponie Trebsen 2012, Stellungnahme Oberbergamt 2022) befindet sich die ehemalige Deponie ausschließlich auf dem Flurstück 223/17 und damit außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans.

<sup>5</sup> innerhalb der maßgeblichen Fläche wurde im Mai 2025 die Handschachtung / Rammkernsondierung SCH/RKS 04/25 (s. Abb. 12 - rotes Kreuz) bis zu einer Tiefe von 6 m durchgeführt, in der nur gewachsener Boden vorgefunden wurde. (vgl. Anlage 3 - Baugrundgutachten)

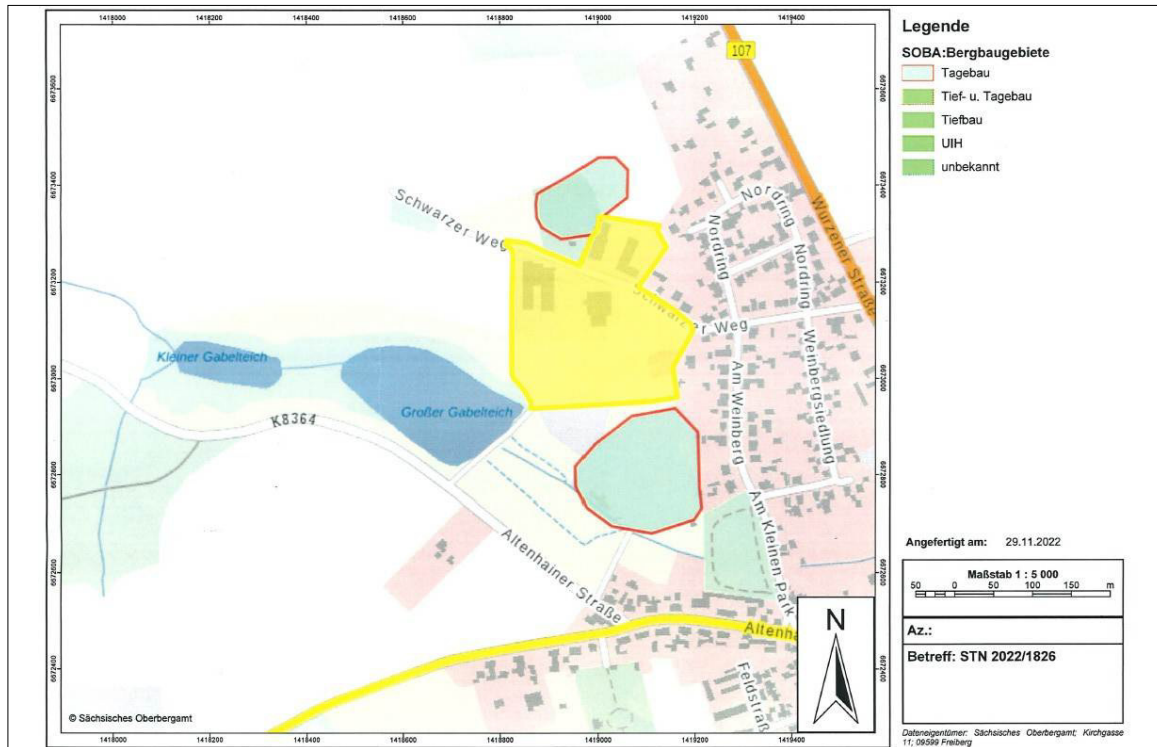


Abb. 13: Karte des Oberbergamtes (südlich Restloch der ehemaligen Sandgrube, die als Deponie verfüllt wurde)

Da die Lage der Abgrenzung nicht eindeutig geklärt ist, wird vorsorglich mit der Kennzeichnung K2 auf die Möglichkeit des ggfs. vorhandenen Deponiekörpers hingewiesen.

## 4 Planinhalt / Begründung der Festsetzungen

### 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).

Zur Sicherung der geplanten artenschutzrechtlichen Ausgleichspflanzungen wird ein 4m breiter Streifen des Flurstücks 531/1 Bestandteil des Geltungsbereiches.

### 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. Für die Baufelder im Plangebiet wird im Entwurf generell ein *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt.

#### 4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

##### Zeichnerische Festsetzung:

In der Planzeichnung wird für die Bauflächen ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Allgemeinen Wohngebiete sollen vorwiegend dem Wohnen dienen, ergänzend sind aber prinzipiell auch andere Nutzungsarten möglich. 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

##### sind allgemein zulässig:

- **Wohngebäude,**
- **die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,**
- **nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung 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 kleinem Maßstab (Festsetzungen zum Maß der Nutzung) gebietsverträglich.

## **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** festgesetzt.

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

Begründung

Für eine umweltverträgliche Planung wurden insbesondere in den westlichen und südlichen Baugebieten als Übergang zur Landschaft sehr tiefe Grundstückstiefen festgesetzt. Um hier eine zu starke Überbauung zu vermeiden, die dem Ziel der Durchgrünung entgegensteht, erfolgt für größere Grundstücke mit Einfamilienhäusern die Reduzierung der GRZ.

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.

#### 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 die meisten Baugebiete mit **Z = II** 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).

Im nördlichen Bereich (WA 2.1 und WA 2.2) wird eine dreigeschossige Bebauung **Z = III** ermöglicht, um für eine bessere Durchmischung der Wohnstrukturen konfliktarm Gebäude im Mehrfamilienhaussegment zu ermöglichen.

Staffelgeschosse

Um Gebäude mit Staffelgeschossen zu ermöglichen wird folgende Festsetzung ergänzt:

**TF 2.2: In den Baugebieten ist zusätzlich zur festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse maximal ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses als Staffelgeschoss errichtet wird, das auf mindestens zwei Seiten 2,00 m hinter den darunterliegenden Fassaden zurückbleibt und dessen Grundfläche maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt.**

Diese Festsetzung dient (analog zur zulässigen Dachgeschossnutzung als Nicht-Vollgeschoss gemäß § 90 Abs. 2 SächsBO) der Errichtung typischer Staffelgeschosse, um flächensparende Bauweisen innerhalb des Baugebietes auch für Gebäude mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern zu ermöglichen.

#### 4.3 Bauweise

Die Bauweise wird zeichnerisch in der Nutzungsschablone festgesetzt, hier i.A.: **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 nicht kategorisch durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden. In den Baugebieten, die an den Schießstand anschließen werden auch Hausgruppen nicht ausgeschlossen, um prinzipiell eine bessere Schallabschirmung umsetzen zu können.

#### Abweichende Bauweise

Für die Baugebiete WA 2.1 und WA 2.2 wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt

In den beiden Wohngebieten sollen Geschosswohnungsbauten ermöglicht werden. Da bei einer offenen Bauweise nur Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig sind, wird aufgrund der Größe der Baufelder die maximale Länge auf 75 m erweitert, um eine effiziente Ausnutzung der Baufelder - auch zugunsten einer schallabschirmenden Bebauung - nicht auszuschließen.

**TF 3.1 In der abweichenden Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 75 m zulässig.**

## 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 gelten nur für Hauptgebäude. Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind normalerweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zum Schutz der rückwärtigen Gartenbereiche und zum Schutz des regionalplanerischen Vorranggebietes *Arten- und Biotopschutz* wird für die Baugebiete südlich des Schwarzen Wegs folgende Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplans.

**TF 4.1: In den Wohngebieten WA 1.1, WA1.2, WA 3.1, WA 3.2, WA 4.1 und WA 4.2 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 errichtet werden. Die Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung (insbesondere § 3 Abs. 1) ist zu beachten.

Da planungsrechtlich „mit dem Wohnhaus verbundenen Terrassen“ zum Hauptgebäude zählen, sind sie formal auch nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Da die im Plan festgesetzten Baugrenzen die Stellung der Gebäude steuern sollen, wird folgende Festsetzung ergänzt:

**TF 4.2 Ebenerdige oder bodennahe Terrassen dürfen bis zu 3 m über die Baugrenzen hinausragen.**

## 4.5 Öffentliche Grünfläche

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche dient als alternative Fußwegeverbindung zum Gabelteich und sollte perspektivisch im Südosten als Wegeverbindung zur Straße *Am Weinberg* oder zum Spielplatz gesichert werden (außerhalb des

Geltungsbereiches). Da es sich bei dem geplanten Weg um keine „notwendige Wegeverbindung“ handelt, ist hier weder eine zwingende Baumaßnahme für Wege, noch sind spätere Räumarbeiten / Winterdienst o.ä. durch die Stadt erforderlich.

## 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. 7,6m - 8,0m verbreitert werden, um hier den Fußgängerverkehr vom KFZ-Verkehr trennen zu können. Ermöglicht wird so eine 5,55m breite Straße, die bei Bedarf das Abstellen von PKW gestattet, sowie ein einseitiger Fußweg.

Die restlichen Verkehrsflächen sollen als Mischverkehrsfläche ausgeführt werden und werden mit einer Breite von 6 m festgesetzt.

Die geplanten Wendeanlagen an den beiden 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 „Fuß- und Radweg“

Die Verkehrsflächen, die nicht für den KFZ-Verkehr vorgesehen sind, werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

#### 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 drei Laubbäumen sind hier keine weiteren Gestaltungsfestsetzungen geplant. Die Fläche soll weitestgehend unversiegelt<sup>6</sup> bleiben und kann sich je nach der Intensität der Nutzung oder der Pflege auch verschieden entwickeln.

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. später auch stationär gebaut werden könnten (Spielgeräte, Bänke, Volleyball-Feld o.ä.).

---

<sup>6</sup> Da fast alle angrenzenden Flurstücke im WA1.1 / WA1.2 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).

## 4.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

### 4.7.1 Stromversorgung

Zur Stromversorgung des Baugebietes ist die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Die erforderliche Fläche nördliche des Schwarzen Wegs als **Fläche für die Stromversorgung, Trafostation** festgesetzt.

Schutzstreifen

Im Schwarzen Weg verläuft bereits eine Kabeltrasse der MitnetzStrom. Der geforderte **Schutzstreifen zur Kabeltrasse** mit einer Breite von insgesamt 2,0 m (beidseitig 1 m) entlang der vorhandenen Trasse wird innerhalb der Baugrundstücke im B-Plan ausgewiesen.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und in diesem Bereich sind Wurzelschutzplatten / Folie einzubauen.

### 4.7.2 Niederschlagsentwässerung

Zur Versickerung des auf den öffentlichen Straßen anfallenden Niederschlagswassers werden zwei **Flächen für die Niederschlagsversickerung** im B-Plan festgesetzt.

Das auf den geplanten Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu belassen und entsprechend der Möglichkeiten erst gar nicht zu fassen, naturnah zu versickern oder mithilfe von Mulden oder Versickerungsanlagen in Kombination mit vorgeschalteten Speichern zu verdunsten oder zu vergießen. Eine gezielte Ableitung in oder durch Grünstrukturen wird empfohlen, um einen positiven klimatischen Effekt durch die erhöhte Verdunstung & Kühlleistung zu erzeugen. Die Versickerung auf den Grundstücken wird festgesetzt.

TF 5.1 **Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu belassen und möglichst naturnah über eine belebte Bodenzone zu versickern.**

## 4.8 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen des Standorts durch den angrenzenden Schießstand, werden verschiedenen Maßnahmen im B-Plan verankert, um einen konfliktarmen Weiterbetrieb des Schießstands trotz der heranrückenden Wohnbebauung gewährleisten zu können:

### Städtebauliche Schallschutzmaßnahmen

TF 7.1 **Innerhalb der Baugebiete WA 1.2, WA 2.2 und WA 3.1 sind Wohngebäude und Nebengebäude / Garagen so zu errichten, dass ein lückenloser baulicher Lärmschutz für die von der Schießanlage abgewandten Grundstücksteile gewährleistet ist.**

Die Festsetzung dient einer möglichst lückenlosen Bebauung und verbessert damit den Schallschutz für die eigenen und benachbarten lärmabgewandten Grundstücksteile, sowie für die hinterliegenden Wohngrundstücke.

Aufgrund der Festsetzung ist bei einer Bebauung darauf zu achten, dass z.B.:

- Garagen auf der Grundstücksgrenze errichtet werden,
- Carports mit massiver Rückwand gebaut werden
- erforderliche Durchgänge möglichst schmal oder schallabschirmend
- ggfs. ergänzende Mauern

gebaut werden. Die Festsetzung ist bei der Errichtung von Gebäuden zu beachten - eine weiterführende Festsetzung, die zur Errichtung von Gebäuden verpflichtet, ist hier nicht erforderlich, da aufgrund der zeitlich sehr eingeschränkten Lärmbelastungen und der TF 7.2 gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind.

### Passive Schallschutzmaßnahmen

Die DIN 18005 ermöglicht auch eine Bebauung von Wohngrundstücken in vorbelasteten Bereichen, wenn durch andere geeignete Maßnahmen eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden und eine ungestörte Nachtruhe (z. B. mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) gewährleistet werden kann.

Geeignete Schallschutzmaßnahmen um die Innenräume zu schützen, bestehen zumeist aus schalldämmenden Außenbauteile wie Fassaden und Fenster oder eine geeignete Grundrissgestaltung, bei der schutzbedürftige Nutzungen (insbesondere Schlaf- und Aufenthaltsräume) möglichst auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen sind. Für ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern müssen gegebenenfalls schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden<sup>7</sup>.

Maßgebliche Vorbelastungen auf das Plangebiet gibt es aufgrund des angrenzenden Schießstandes. Um innerhalb des Plangebietes gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, werden neben den aktiven und städtebaulichen Schallschutzmaßnahmen (s. 3.5 *Immissionsschutz*) für die betroffenen Wohngebäude aus Immissionsschutzgründen die folgende Festsetzung zur Grundrissgestaltung getroffen oder alternative passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

**TF 7.2 Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume, aktiven Schallschutz oder durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile entsprechend dem ermittelten Lärmpegelbereich gemäß Beiplan 1 auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen.**

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	85

Tab. 1: Zuordnung Lärmpegelbereich – maßgeblicher Außenlärmpegel

Nach der erfolgten Umsetzung der vorgesehenen aktiven Schallschutzmaßnahmen (bauliche Schließung der Lücke zwischen Wall und Schützenhaus sowie Aufbringen schallabsorbierender Materialien auf die Sicherheitsblende – vgl. 3.5 *Immissionsschutz*) kann ggfs. durch Messung die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche korrigiert werden.<sup>8</sup>

Schutzbedürftige Nutzungen sind insbesondere Aufenthaltsräume, Kinderzimmer und Schlafräume. Da insbesondere Schlafzimmer eine gesonderte Betrachtung hinsichtlich der ausreichenden Belüftung bedürfen, wird die TF 7.2 Bestandteil des B-Plans. Für andere Aufenthaltsräume wird es i. A. ausreichend sein, zum Zeitpunkt eines Schießtrainings oder Wettkampfs die Fenster zu schließen.

**TF 7.3 Schlafräume im WA 1.2, WA 2.1, WA 2.2 und WA 3.1, die auch im Tagzeitraum genutzt werden sollen, sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen.**

Da die Immissionen sowohl im normalen Trainingsbetrieb als auch im Fall eines sog. *selteneren Ereignisses* (hier: Wettkampf, 4x / Jahr oder Schützenfest, 1x / Jahr) ausschließlich im Tagzeitraum stattfinden, befinden sich durch die Festsetzung TF 7.2 die zur Beurteilung der Lärmbelastung maßgeblichen Immissionsorte (0,5 m vor dem geöffneten Fenster) auf den lärmabgewandten Seiten der Wohngebäude.

<sup>7</sup> Da es sich hier um zeitlich sehr begrenzten Schießlärm handelt, der zudem nur im Tagzeitraum stattfindet, sind hier fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen allenfalls erforderlich, wenn z.B. jemand im Schichtbetrieb o.ä. arbeitet.

<sup>8</sup> Eine verbindliche rechnerische Ermittlung der Auswirkungen der geplanten aktiven Schallschutzmaßnahmen ist nach Aussage des Schallgutachters hier nicht möglich.

Dabei ist zu beachten, dass in der Regel nur eine (maximal zwei) Fassaden als „lärmsabgewandte Seite“ bezeichnet werden können, da bei einem freistehenden Gebäude in den meisten Fällen zwei bis drei Fassaden als „lärmszugewandt“ zu betrachten sind.

Weiterführende Informationen zum Immissionsschutz sind der beiliegenden Geräuschimmissionsprognose (Anlage 2) zu entnehmen.

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

### **4.9.1 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 Fichten-Reihen im Umfeld werden nicht explizit geschützt.

### **4.9.2 Baum- und Strauchpflanzungen**

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet werden insgesamt fünf **Baumpflanzungen** standortkonkret zeichnerisch festgesetzt.

Durch die getroffenen flächenbezogenen Baumfestsetzungen für die privaten Wohngrundstücke werden auf den Wohngrundstücken zusätzliche Bäume - auch entlang der Verkehrsflächen - gepflanzt.

TF 8.1: **Auf den Baugrundstücken ist je vollendete 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 oder drei Sträucher der Pflanzliste 2 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. 12 cm) 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 Pflanzlisten bestehen aus einheimischen und standortgerechten Baum- und Gehölzarten.

TF 8.2 **Auf den Wohngrundstücken im WA 3.1, WA 3.2, WA 4.1 und WA 4.2 sind mindestens zwei Drittel der jeweils festgesetzten Pflanzflächen mit Sträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen.**

Begründung:

Durch die Pflanzfestsetzung wird eine Eingrünung des Plangebietes zur umgebenden Landschaft gesichert. Innerhalb des Vorranggebietes für Arten- und Biotopschutz hat die Pflanzfläche eine Breite von 6 Metern.

Die Pflanzfestsetzungen TF 8.1 und TF 8.2 für die Baugrundstücke dienen nur der Mindestbegründung. Weitere Arten, die nicht Teil der Pflanzliste sind, können zusätzlich gepflanzt werden.

### **4.9.3 Strauchpflanzung und -erhalt in M1 und M2**

TF 8.3 **In der Maßnahmenfläche M1 sind mindestens 4 verschiedene Straucharten der Pflanzliste 3 lückig als Einzelsträucher zu pflanzen (Pflanzdichte mind. 1 St. / 15 m<sup>2</sup>), davon mindestens 2 dornige Großsträucher (3 x v., mind. 200 cm).**

**TF 8.4** In der Maßnahmenfläche M2 sind die bestehenden Gebüsch zu erhalten und mit Sträuchern der Pflanzliste 3 zu ergänzen.

Die Maßnahmen dienen dem Erhalt und der Schaffung von geeigneten Habitatstrukturen für den Neuntöter und der Dorngrasmücke (s. AFB).

#### 4.9.4 Ökologisch wertvolle Heckenpflanzungen in den Wohngebieten

**TF 8.5:** Das Anpflanzen 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 Biotopvernetzungsfunction. Zudem prägen die Grundstückseinfriedungen auch maßgeblich 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.

#### 4.9.5 Ausschluss Schottergärten

**TF 8.6** Schottergärten oder vergleichbare Steinschüttungen als flächige Grundstücksgestaltung sind unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzung erfolgt zur Sicherung einer ortsbildprägenden und klimaökologisch wirksamen Grünstruktur.

#### 4.9.6 Artenschutz

Die folgenden Festsetzungen werden aus artenschutzrechtlichen Gründen in den B-Plan übernommen.

##### **naturverträgliche Bauzeitenregelung**

**TF 8.7** Die Fällung von Bäumen, die Rodung von Gebüsch, der Abbruch von Gebäuden und die anfängliche Baufeldfreimachung müssen dringend außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden. Falls dies in begründeten Fällen gänzlich oder in Teilen nicht gewährleistet werden kann, ist rechtzeitig eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.

##### **Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen**

**TF 8.8** Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für ungeteilte Glasflächen ab einer Größe von 3 m<sup>2</sup> flächig strukturierte, mattierte oder eingefärbte Gläser mit niedrigem Außenreflexionsgrad zu verwenden. Alternativ sind auf der gesamten Glasfläche kleinteilige sichtbare Folien aufzubringen oder die Glasfläche ist mit einer Rankgitterbegrünung zu kombinieren.

##### **Maßnahmen zum Igelschutz**

**TF 8.9** Grundstückseinfriedungen müssen für die Querung von bodengebundenen Kleintieren (u.a. Igel, Amphibien- und Reptilienarten) geeignet ausgeführt werden.

## Begründung

Durch die Festsetzung ist es möglich, dass im Plangebiet und seiner Umgebung vorkommende bodengebundenen Kleintierarten auch weiterhin das Plangebiet passieren können und die Gärten als Lebensraum oder Nahrungshabitat verschiedenster Tierarten dienen.

Wenn aufgrund von z.B. Hundehaltung kein Abstand zwischen Einfriedung und Boden möglich ist, ist mindestens eine Querungsmöglichkeit je Grundstücksseite (oder je 30m Zaunlänge) vorzusehen. Für die meisten Tierarten (auch Igel) ist ein ca. 10 cm \* 10 cm großes Loch für die Durchquerung ausreichend.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSTZUNGEN

**TF 9.1 : Wohngrundstücke mit Einfailienhäusern sind zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuzäunen. Zulässig sind hier Einfriedungen mit einer Höhe von 0,9 m bis 1,2 m.**

Die Festsetzung dient - zusammen mit den Baugrenzen und der Festsetzung TF 8.1 Satz 2 - für ein einheitliches harmonisches Straßenbild, ohne die Gestaltungsfreiheit für die Einzelgebäude einzuschränken.

## 5 Nachrichtliche Übernahmen

Das im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorhandene Flächennaturdenkmal „Lindendamm am Gabelteich“ (außerhalb des Geltungsbereiches) wird auf der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

## 6 Kennzeichnungen

### Immissionsschutz

**K 1: Innerhalb des gesamten Plangebietes kann es aufgrund des angrenzenden Schießplatzes bei „Seltene[n] Ereignissen“ zu Überschreitungen der Orientierungswerte und Immissionsschutzrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete bis hin zu den Werten für Dorf- und Mischgebiete kommen.**

**Insbesondere in den Wohngebieten WA 1.2, WA 2.1, WA 2.2 und WA 3.1 können die Überschreitungen auch deutlich höher sein.**

Bei den sogenannten „seltene[n] Ereignissen“ handelt es sich gemäß *TA Lärm* um höchstens 10 Ereignisse im Jahr - oder wie hier speziell um ca. 4 Wettkampftage und 1 Schützenfest pro Jahr - bei dem die Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum zum Teil deutlich überschritten werden.

### Altlasten

**K 2: Südlich des Plangebietes befindet sich die ehemalige Deponie Trebsen; Altlastenkennziffer: 83331021.**

**Innerhalb der gekennzeichneten Fläche im WA 4.1 und WA 4.2 ist bei Bodeneingriffen gegebenenfalls mit abfallbedingten Mehraufwendungen zu rechnen. Bei Eingriffen in den abgedeckten Deponiekörper ist die ursprüngliche Abdeckung wiederherzustellen. Das zuständige Umweltamt (SG Altlasten / Bodenschutz / Abfallrecht) ist darüber in Kenntnis zu setzen.**

Die genaue Abgrenzung des Deponiekörpers ist nicht bekannt, bisher wird von keinen zu erwartenden Beeinträchtigungen ausgegangen - Einzelheiten dazu unter 3.7 *Altlasten*.

## 7 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.

### **Insektenfreundliche Straßenbeleuchtung**

**H 1:** Zur Minimierung der Störwirkungen durch Straßenlaternen sind Zahl und Höhe der Lampen möglichst gering zu halten. Der Abstrahlwinkel ist so zu optimieren, so dass insbesondere aus dem Wohngebiet heraus hin zum Großen Gabelteich keine ungewollten Lichtabstrahlungen erfolgen. Die eingesetzten Leuchtenkörper und Leuchtmittel müssen die Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung erfüllen.

### **Belange der Agrarstruktur**

**H 2:** Im WA 2.1, und im WA 2.2 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.

### **Bodendenkmalpflege**

Die untere Denkmalschutzbehörde erhebt gegen die Planung keine Einwände, da die zu vertretenden denkmalpflegerischen Belange nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt werden.

**H 3:** Ausführende Baufirmen sind schriftlich durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

*Auszug § 20 SächsDSchG*

(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

(2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

Die zuständige Fachbehörde ist das Landesamt für Archäologie Sachsen, Tel 0351/89260

### **Altlasten / Bodenschutz / Abfallrecht**

Im Plangebiet befindet sich eine stillgelegte Stallanlage, die zur Schaffung von Baufreiheit abgerissen werden muss. Dem SG Altlasten / Bodenschutz / Abfallrecht ist zur Prüfung und Freigabe ein Rückbau- und Entsorgungskonzept für den Abbruch und die Tiefenenttrümmerung der Gebäude und Flächen der ehemaligen Stallanlage zu übergeben.

### **vorsorgender Bodenschutz**

Bei durchzuführenden Erschließungs- und Erdarbeiten sind folgende Hinweise zu beachten.

- Anfallende Abbruch- und Aushubmaterialien sind entsprechend organoleptischer Ansprache zu separieren und als HW bereitzustellen. Eine Vermischung von organoleptisch auffälligen und unauffälligen Material ist unzulässig. Die nach Abfallart in Haufwerken separierten Abbruch- und Aushubmaterialien sind in Anlehnung an die LAGA PN 98 zu deklarieren und der ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.
- Gemäß §1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 müssen Bodenbeeinträchtigungen und schädliche Bodenveränderungen (z.B. baubedingte Bodenverdichtung, Veränderungen des Bodengefüges, Belastung des Bodens und der natürlichen Bodenfunktion während der Bauphase) vermieden / eingeschränkt werden.
- Die Verwertung von überschüssigem Aushubmaterial außerhalb des Bauvorhabens bzw. der Einbau von Bodenmaterialien von einem anderen Herkunftsort ist nur zulässig, wenn diese Materialien auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht und als verwertungs- bzw. einbaufähig bewertet wurden.
- Eine Verfüllung von Baugruben darf ausschließlich mit Boden gemäß den Zuordnungswerten ZO der Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln Boden“ vom 05 11 2004 erfolgen
- Die Verfüllung der Baugruben mit Abbruchmaterial ist nur zulässig, wenn die herzustellende Fläche eine technische Funktion erfüllen soll. Hierbei muss der Nachweis erbracht werden, dass die "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Recyclingbaustoffen" vom 11.01.2008 des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) eingehalten werden.
- Bei der Aufbringung von Bodenmaterial zur Herstellung der natürlichen Bodenfunktionen sind die Vorsorgewerte nach Ziffer 4 Anhang 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 i.V.m. den Zuordnungswerten ZO der LAGA TR Boden 2004 einzuhalten.
- Die Entsorgung/Verwertung und Lieferung ist nachweislich und lückenlos zu dokumentieren.
- Während der Maßnahmen auftretende bisher nicht bekannte altlastenrelevante Sachverhalte (z.B. Auffinden von Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden) sind zu dokumentieren. Das Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig ist darüber umgehend zu informieren.

## Geologie / Baugrund

Im Plangebiet sind unter geringmächtigen Bodenbildungen und in Teilbereichen zu erwartenden anthropogenen Auffüllungen vorrangig saale- und elsterzeitliche glazifluviale Sande und Kiese zu erwarten. Im südwestlichen Bereich stehen die Ausläufer von Schluffmudden und Flachmoortorfen an. Die Mächtigkeiten der quartären Bildungen kann im Plangebiet bis über 5 m betragen. Es sind keine nennenswerten tertiären Bildungen bekannt. Im Liegenden stehen Quarzporphyre, Porphyrite, Tuffite und Ignimbrite des tieferen Rotliegend, sowie karbonisch bis permische Pyroxengranitporphyre an. Diese können Norden und Nordwesten auch oberflächennah angetroffen werden.

Die Festgesteine sind im oberflächennahen Bereich zersetzt bzw. unterschiedlich stark verwittert. Dem Festgesteinszersatz sind Lockergesteinseigenschaften zuzuordnen.

**H4: Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen empfohlen.** (nach DIN EN 1997 und DIN 4020)

Der geotechnische Bericht dazu sollte u.a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z.B. Erdarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt.

Bei der Herstellung von Verkehrswegen nach RStO 12 [6], ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.

### Geodäten

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei

Interesse unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse senden Sie bitte eine E-Mail-Anfrage an [bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de](mailto:bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de).

In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG [5] liegen im weiteren Umfeld des Plangebietes wenige Bodenaufschlüsse vor.

Weitere, z.T. interaktive Geodäten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen Ihnen ebenfalls unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) sowie im Geoportal Sachsenatlas unter [www.geoportal.sachsen.de](http://www.geoportal.sachsen.de) zur Verfügung.

#### Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Geologische Untersuchungen (wie z.B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§9, 10 GeolDG).

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA Sax“ elektronisch erfolgen:

<https://antraqsmanagement.sachsen.de/ams/elba>

#### **Natürliche Radioaktivität**

Das Plangebiet befindet sich:

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes
- aber in einer geologischen Einheit, in der die zu erwartende durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft als erhöht charakterisiert ist.

Dabei lassen sich jedoch keine Rückschlüsse auf konkrete Flurstücke ziehen, da die Radonkonzentration innerhalb der gleichen geologischen Einheit starken Schwankungen unterliegen kann.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Für die als erhöht charakterisierten geologischen Einheiten empfehlen wir Ihnen, beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einen zusätzlichen Radonschutz einzuplanen und eine der Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV [3] durchzuführen.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://Publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle  
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz  
Telefon: (0371) 46124-221 Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: [radonberatung@smekul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smekul.sachsen.de)

Internet: [www.smul.sachsen.de/bful](http://www.smul.sachsen.de/bful)

<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

## **Bergbau**

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Südlich des Vorhabens ist uns das Restloch einer alten Sandgrube bekannt. Im Norden, im Bereich des Schießstandes, befand sich früher ein alter Steinbruch. Aufgrund der bergbaulichen Situation ist an den Rändern der alten Tagebaue mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten.

## **Trinkwasser**

Der Anschluss an das Trinkwassernetz des VVGG/KWW kann von der im "Schwarzer Weg" verlaufenden Trinkwasserleitung PE-HD 200x18,2 erfolgen.

Die neuen Trinkwasserversorgungsleitungen sollten ausreichend dimensioniert und möglichst als Ringleitung konzipiert werden und sind vorzugsweise im öffentlichen Raum einzuordnen. Am Ende der Stichstraßen (Leitungsende) ist jeweils ein Hydrant UFH 80 Typ AD vorzusehen. Die technischen Grundsatzregeln der KWW zur Trinkwassernetzgestaltung sind zu beachten und einzuhalten.

Hausanschlussleitungen sollten nicht Bestandteil der Erschließung werden! Diese sollten gemäß dem bestehenden Anschlussverfahren des Versorgungsverbandes Grimma-Geithain erstellt werden. Hierfür ist von dem jeweiligen Bauherren ein entsprechender Antrag bei VWD GmbH zu stellen. Wenn diese Vorgehensweise vom Erschließer nicht gewünscht wird, müssen die Anschlussleitungen mit einem EWE WZ Schacht versehen werden.

Die Hausanschlussleitungen werden gemäß dem bestehenden Anschlussverfahren des Versorgungsverbandes Grimma-Geithain erstellt. Hierfür ist von dem jeweiligen Bauherren ein entsprechender Antrag bei der Veolia Wasser Deutschland GmbH zu stellen.

## **Schmutzwasser**

Der Anschluss des Baugebietes kann über die bereits vorhandene Freispiegelleitung Mischwasser DN 300 PP ab Haltungsanfang Schacht KWW-M-017110 erfolgen. Für die Grundstücke, welche nicht direkt an diese Leitung angeschlossen werden können, ist eine neue Schmutzwasserleitung innerhalb des Baugebietes seitens des Erschließungsträgers zu planen und zu errichten. Die technischen Grundsatzregeln der KWW sind zu beachten.

Die Abwassergrundstücksanschlüsse einschließlich Übergabeschacht können im Zuge der Erschließung realisiert werden.

## **Niederschlagswasser:**

Das auf den geplanten Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu belassen und entsprechend der Möglichkeiten erst gar nicht zu fassen, naturnah zu versickern oder mit-hilfe von Mulden oder Versickerungsanlagen in Kombination mit vorgeschalteten Speichern zu verdunsten oder zu vergießen. Eine gezielte Ab-leitung in oder durch Grünstrukturen wird empfohlen, um einen positiven klimatischen Effekt durch die erhöhte Verdunstung & Kühlleistung zu erzeugen.

Das Niederschlagswasser der südlich gelegenen neuen Straßenoberflächen des Erschließungsringes muss im direkt angrenzenden Straßenbereich versickert oder durch Mulden aufgenommen werden.

Die konventionelle Ableitung und Einbindung in den Mischwasserkanal DN 300 PP ab Haltungsanfang Schacht KWW-M-017110 ist ausgeschlossen.

Eine gezielte Ableitung in oder durch Grünstrukturen der südlich im Plangebiet ausgewiesenen Grünfläche wird empfohlen, um einen positiven klimatischen Effekt durch erhöhte Verdunstung und Kühlleistung zu erzeugen.

Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen § 9 Abs. 1. 16c BauGB entsprechend der im Anhang befindlichen Starkregen-Gefahrenkarte zu berücksichtigen (Quelle: IDA Portal Sachsen).

Die Ausführungsplanung ist vor Baubeginn unbedingt mit der Veolia Wasser Deutschland GmbH abzustimmen und von dieser freizugeben!

Die Einmessung der Ver- und Entsorgungsleitungen muss nach den Vorgaben der Veolia Wasser Deutschland GmbH erfolgen (3x Papier 1:500 + DXF-Datei) Die Übernahme der trink- und abwassertechnischen Anlagen erfolgt erst nach Abnahme und vollständig vorliegender Dokumentation. Eine positive Antwort unsererseits auf Bauvoranfragen und der Anschluss der Grundstücke kann erst nach dem Bau und der Übernahme der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen!

Führen Leitungen über Privatgrundstücke, so sind durch den Erschließungsträger mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer zu Gunsten des Entsorgungsunternehmens bis zur Übergabe Dienstbarkeiten abzuschließen, die die unterirdische Verlegung, dauernde Belassung und Betreibung der Leitung bzw. Anlage nebst Zubehör gestatten. Auch ist dazu das Recht zum Betreten des Grundstückes zu regeln. Die vorgenannten Regelungen gelten auch, wenn der Erschließungsträger gegenwärtig Grundstückseigentümer ist und über diese Grundstücke Leitungen und Anlagen zu führen sind.

### **öffentliche Abfallentsorgung**

Das Plangebiet ist über die vorhandene Erschließungsstraße „Schwarzer Weg“ an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen. Die Entsorgung ist mit Bereitstellung der Abfallbehälter in dieser genannten öffentlichen Straße gewährleistet. Darüber hinaus kann die Entsorgung auch über die geplanten öffentlichen inneren Straßen erfolgen, insofern am Ende der geplanten öffentlichen Stichstraßen Wendeanlagen gebaut werden. Diese müssen den Vorgaben der RAST 06 entsprechen. Ergänzend wird hinzugefügt, dass die gefahrlose Einfahrt in das Gewerbegebiet über die öffentliche Planstraße mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug mittels Schleppkurvennachweis gegeben sein muss. Die Traglast der öffentlichen Planstraße ist entsprechend dem zulässigen Gesamtgewicht eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (26 t) anzupassen. Geplante öffentliche Straßen müssen den Vorgaben der RAST 06 entsprechen.

### **Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbh**

#### Nieder- und Mittelspannungsanlagen

Bei uns laufen aus heutiger Sicht keine Planungen, die bei Ihrer Maßnahme zu berücksichtigen sind. Im Bebauungsgebiet betreibt die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbh Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes. Für Planungszwecke erhalten Sie eine Bestandsplankopie.

Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an uns zu stellen.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Beachten Sie bitte, dass zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen muss, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt. Hierzu wenden Sie sich bitte an:

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH  
Netzregion West-Sachsen / Netzvertrieb  
Friedrich-Ebert-Straße 26  
04416 Markkleeberg oder an  
E-Mail [Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de](mailto:Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de)

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m.

Zur Versorgung des Baugebietes ist die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Für den Standort benötigen wir eine Versorgungsfläche von 5,5 x 5 m. Die Trafostation wird die envia Mitteldeutsche Energie AG mittels Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch sichern.

Hierzu steht Ihnen in unserer Netzregion West-Sachsen, Friedrich-Ebert-Straße 26, 04416 Markkleeberg als Ansprechpartner Herr Bohnau, Tel (0341) 120-7378, E-Mail [Hardtmut.Bohnau@mitnetz-strom.de](mailto:Hardtmut.Bohnau@mitnetz-strom.de) zur Verfügung.

Die vorhandenen sowie die geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und auszuweisen.

Dabei sind für Kabeltrassen 2,0 m, Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und in diesem Bereich sind Wurzelschutz- Platten/Folie einzubauen. Im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

### **Deutsche Telekom**

Im Planbereich befinden sich ober- und unterirdische Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Deckung der TK-Linien beträgt in der Regel 0,3 m - 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m - 1,2 m im Fahrbahnbereich.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich eventuell geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

## 8 Flächenbilanzen

Bestand	Fläche	Anteil an Gesamtfläche	versiegelt	un- versiegelt
Gebäude	5.420	12,7%	5.420	-
versiegelte Flächen	12.595	29,5%	12.594	-
<b>Zwischensumme</b>	<b>18.015</b>	<b>42,1%</b>		
ruderal	6.290	14,7%	20	6.270
Landwirtschaft	13.504	31,6%	0	13.504
sonst. Grünflächen	4.950	11,6%	0	4.950
<b>Zwischensumme</b>		<b>57,9%</b>		
<b>Gesamt</b>	<b>42.759</b>	<b>100,0%</b>	<b>18.034</b>	<b>24.724</b>
<b>in Prozent</b>			<b>42,1%</b>	<b>57,9%</b>

Tab.2: Flächenbilanz bestehender Landwirtschaftsstandort

Planung	Fläche	GRZ	GRZ II	Versiegelt Hauptnutzung	versiegelt gesamt	un- versiegelt
WA 1.1	6.954	0,4	0,6	2.782	<b>4.172</b>	2.782
WA 1.2	1.559	0,4	0,6	624	<b>935</b>	624
WA 2.1	3.369	0,4	0,6	1.348	<b>2.021</b>	1.348
WA 2.2	2.524	0,4	0,6	1.010	<b>1.514</b>	1.010
WA 3.1	6.835	0,4	0,6	2.734	<b>4.101</b>	2.734
WA 3.2	2.046	0,4	0,6	818	<b>1.228</b>	818
WA 4.1	7.779	0,4	0,6	3.112	<b>4.667</b>	3.112
WA 4.2	2.829	0,4	0,6	1.132	<b>1.697</b>	1.132
<b>Zwischensumme</b>	<b>33.895</b>			<b>13.558</b>	<b>20.337</b>	<b>13.558</b>
Grünfläche	2.386					2.386
Verkehrsfläche	4.991	0,9	0,9		<b>4.492</b>	499
VF bes. Zweck.	1.459	0,2	0,2		<b>292</b>	1.167
Versorgungsfläche	28	0,8	0,8		<b>22</b>	6
<b>Gesamt</b>	<b>42.759</b>				<b>25.121</b>	<b>17.610</b>
<b>in Prozent</b>					<b>58,7%</b>	<b>41,2%</b>

Tab.3: Flächenbilanz geplante Bebauung (maximal)

Planung	Fläche	GRZ	GRZ II	Versiegelt Hauptnutzung	versiegelt gesamt	un- versiegelt
WA 1.1	6.954	0,3	0,45	2.086	<b>3.129</b>	3.825
WA 1.2	1.559	0,3	0,45	468	<b>702</b>	857
WA 2.1	3.369	0,3	0,45	1.011	<b>1.516</b>	1.853
WA 2.2	2.524	0,3	0,45	757	<b>1.136</b>	1.388
WA 3.1	6.835	0,3	0,45	2.051	<b>3.076</b>	3.759
WA 3.2	2.046	0,3	0,45	614	<b>921</b>	1.125
WA 4.1	7.779	0,3	0,45	2.334	<b>3.501</b>	4.278
WA 4.2	2.829	0,3	0,45	849	<b>1.273</b>	1.556
<b>Zwischensumme</b>	<b>33.895</b>			<b>10.169</b>	<b>15.253</b>	<b>18.642</b>
Grünfläche	2.386					2.386
Verkehrsfläche	4.991	0,9	0,9		<b>4.492</b>	499
VF bes. Zweck.	1.459	0,2	0,2		<b>292</b>	1.167
Versorgungsfläche	28	0,8	0,8		<b>22</b>	6
<b>Gesamt</b>	<b>42.759</b>				<b>20.059</b>	<b>22.700</b>
<b>in Prozent</b>					<b>46,9%</b>	<b>53,1%</b>

Tab.4: Flächenbilanz geplante Bebauung (maximal) gemäß TF 2.1

## 9 Pflanzlisten

### Pflanzliste 1 - Laubbäume

Feldahorn	acer campestre
Sandbirke	betula pendula
Hasel	corylus avellana
Quitte	cydonia oblonga
Esche	fraxinus excelsior
Walnuss	juglans regia
Holzapfel	malus sylvestris
Kulturapfel	malus domestica
Vogelkirsche	prunus avium
Pflaume	prunus domestica
Traubenkirsche	prunus padus
Kulturbirne	pyrus communis
Wildbirne	pyrus pyraster
Eberesche	sorbus aucuparia
Linde	tilia cordata

### Pflanzliste 2 - Sträucher

Berberitze	berberis vulgaris
Kornelkirsche	cornus mas
Blutroter Hartriegel	cornus sanguinea
Weißdorn	crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	evonymus europaeus
Holzapfel	malus sylvestris
Schlehe	prunus spinosa
Hunds-Rose	rosa canina
Rosen-Arten	rosa div. spec.
Schwarzer Holunder	sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	viburnum opulus

### Pflanzliste 3 – Maßnahmenfläche M1, M2

Blutroter Hartriegel	cornus sanguinea
Weißdorn	crataegus laevigata
Schlehe	prunus spinosa
Hunds-Rose	rosa canina
Schwarzer Holunder	sambucus nigra

## **10 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht mit Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung beigefügt.

## **11 Verfahrensvermerke**

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