

Stadt Trebsen

## **Vorlagen-Nr. 2026/BA/04**

zur Vorberatung in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 02.02.2026

**zur Beschlussfassung in der Sitzung des Stadtrates am 24.02.2026**

zur Behandlung in öffentlicher Sitzung

### **Beschlusstitel**

Beratung und Beschlussfassung zum Billigungs- und Offenlagebeschluss zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Schwarzer Weg“ der Stadt Trebsen

### **Beschlussantrag**

Der Stadtrat der Stadt Trebsen billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans „Schwarzer Weg“ mit Stand Oktober 2025 und beschließt die Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 sowie die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

### **Begründung**

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Wohnbauland auf den Flächen des ehemaligen LPG-Standortes im Norden des Stadtgebietes.

Die bereits eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden gemäß der vorläufigen Abwägungstabelle (Anlage 3) berücksichtigt und in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet.

Im Norden der Stadt Trebsen, beidseitig des „Schwarzen Wegs“, befinden sich überwiegend aus der Nutzung gefallene Stallanlagen eines ehemaligen LPG-Standortes. Teile der Anlagen werden nur noch als Futterlager genutzt. Aufgrund der wirtschaftlichen Unternutzung und der bei einer Reaktivierung zu erwartenden Immissionskonflikte mit angrenzender Wohnbebauung soll die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben und der Standort einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Stadt Trebsen verzeichnet einen erkennbaren Mangel an verfügbaren Baugrundstücken und eine zunehmende Nachfrage nach Wohngrundstücken. Vor diesem Hintergrund soll das ca. 4 ha große, baulich vorbelastete Areal zu einem Wohnstandort mit ggf. ergänzenden gewerblichen Nutzungen entwickelt werden.

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines geordneten Wohngebietes unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen (Wohnen, Tierhaltung, Schießstand). Nutzungskonflikte sollen durch eine geeignete Gliederung der Nutzungsarten, der Grünraumausstattung sowie durch immissionsschutzrechtliche Festsetzungen minimiert werden. Bestehende bauliche Anlagen und Flächenversiegelungen sollen, soweit möglich, einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt oder zurückgebaut und entsiegelt werden.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Er enthält insbesondere Festsetzungen zu:

- Art der baulichen Nutzung: Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO.

- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen: Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung und Einfügung in die Umgebung.
- Verkehrsflächen und Erschließung: Planung einer effizienten Erschließung (u. a. Ringerschließung) mit beidseitig erschlossenen Grundstücken.
- Grünordnung: Festsetzung öffentlicher Grünflächen und Grünverbindungen, insbesondere zur Sicherung von Freiraumfunktionen und zur Einbindung in den Biotopverbund
- Immissionsschutz: Berücksichtigung der Geräuschimmissionen des Schießstandes und anderer Quellen auf Grundlage der vorliegenden Geräuschimmissionsprognose.
- Natur- und Artenschutz: Umsetzung der Ergebnisse des Umweltberichts und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, einschließlich erforderlicher Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) sowie des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) in den jeweils genannten Fassungen.

### **Übergeordnete Planung**

- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013): Die Stadt Trebsen ist als verdichteter Raum im ländlichen Raum und dem Mittelbereich des Mittelzentrums Grimma zugeordnet. Die Planung entspricht insbesondere den Zielen zur vorrangigen Nutzung brachgefallener, baulich vorbelasteter Flächen, zur Vermeidung von Zersiedlung und zur Siedlungsentwicklung in Anbindung an bestehende Siedlungskörper.
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen: Trebsen ist als gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern im verdichteten ländlichen Raum dargestellt. Das Plangebiet berührt ein Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz sowie ein regional bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet. Diese Belange werden im Umweltbericht und in der Grünordnung berücksichtigt (Erhalt und Entwicklung von Biotopverbundstrukturen, Sicherung klimatisch wirksamer Freiräume).
- Flächennutzungsplan der Stadt Trebsen: Nördlich des „Schwarzen Wegs“ ist eine gemischte Baufläche dargestellt, aus der das geplante Dörfliche Wohngebiet entwickelt wird. Südlich des „Schwarzen Wegs“ ist eine Landwirtschaftsfläche dargestellt, die jedoch nicht dem tatsächlichen baulichen Bestand (ehemaliger LPG-Standort) entspricht. Die Abweichung wird im Rahmen der Bauleitplanung fachlich begründet; eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im weiteren Verfahren (Änderung oder Berichtigung).

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Flurstücke des ehemaligen LPG-Standortes sowie den „Schwarzen Weg“ und weist eine Größe von ca. 4,3 ha auf. Die Flächen sind überwiegend bebaut bzw. versiegelt und damit als vorrangig zu entwickelnde Konversionsflächen einzustufen.

Das städtebauliche Konzept sieht vor:

- Umnutzung des ehemaligen LPG-Standortes zu einem Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhausbebauung und ggf. ergänzenden, verträglichen Nutzungen.
- Schaffung einer geordneten Erschließung mit Ringerschließung und beidseitig erschlossenen Baugrundstücken.
- Erhalt und Entwicklung von Grünstrukturen insbesondere im südlichen Bereich als Grünverbindung und zur Sicherung von Biotop- und Klimafunktionen.
- Rücksichtnahme auf Immissionsbelastungen (insbesondere Schießstand) durch geeignete Festsetzungen und städtebauliche Anordnung der Bauflächen.

Die Planung setzt die Ziele der übergeordneten Raumordnung und Landesplanung um, indem:

- brachgefallene, baulich vorbelastete Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
- die Inanspruchnahme unbebauter Freiflächen minimiert wird,
- eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des bestehenden Siedlungskörpers erfolgt,
- Belange des Natur-, Klima- und Artenschutzes durch entsprechende Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden,
- die Wohnraumnachfrage in Trebsen vor dem Hintergrund der Eigenentwicklung und der Arbeitsplatzentwicklung (u. a. Erweiterung der Papierfabrik) aufgegriffen wird.

Die vorliegenden Fachgutachten (Umweltbericht, Geräuschimmissionsprognose, Baugrundgutachten, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) bilden eine tragfähige Grundlage für die Abwägung im weiteren Verfahren. Etwaige Konflikte (Immissionen, Biotopverbund, Kaltluftentstehung) werden planerisch adressiert und sind im Rahmen der weiteren Beteiligung vertieft zu prüfen.

Mit der Billigung des Entwurfs und der Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung wird der nächste Verfahrensschritt nach BauGB eingeleitet. Die eingehenden Stellungnahmen werden im Anschluss ausgewertet und dem Stadtrat zur Abwägung und Beschlussfassung über den Satzungsbeschluss vorgelegt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

Silke Hempel  
Leiterin Bauamt

Anlage 1 - Planzeichnung  
Anlage 2 - Begründung  
Anlage 3 - vorläufige Abwägungstabelle Stand 28.10.2025  
Anlage 4 - Umweltbericht  
Anlage 5 – Geräuschimmissionsprognose  
Anlage 6 – Baugrundgutachten  
Anlage 7 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag