




# Begründung zum Bebauungsplan Wohngebiet Glasauer Weg (Satzungsausfertigung)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Stadt Markranstädt:



**Stadt Markranstädt**  
Fachbereich III –  
Bau und Stadtentwicklung


Vorhabenträger:



**Markranstädter Bau- und  
Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH**  
Schkeuditzer Straße 28  
04420 Markranstädt  
Fon: 034205 / 788 - 0

**SATZUNGS AUSFERTIGUNG**

Markranstädt  
04.10.2022

  
Stitterich  
Bürgermeisterin



## **INHALTSVERZEICHNIS**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>A. EINLEITUNG</b>   | <b>4</b>  |
| <b>A.1 LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES / GELTUNGSBEREICHES</b>   | <b>4</b>  |
| A.1.1 PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS  | 4         |
| A.1.2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG   | 5         |
| A.1.3 VERFAHRENSDURCHFÜHRUNG   | 6         |
| <b>B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>   | <b>7</b>  |
| <b>B.1 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES UND SEINES UMFELDES</b>   | <b>7</b>  |
| B.1.1 TOPOGRAFIE   | 7         |
| B.1.2 GEOLOGIE   | 7         |
| B.1.3 DENKMALSCHUTZ  | 8         |
| B.1.4 SCHUTZGEBIETE IM SINNE DES NATURSCHUTZES   | 8         |
| B.1.5 ÜBERFLUTUNGSGEFAHR   | 8         |
| B.1.6 ALTLASTEN  | 8         |
| B.1.7 VORHANDENE BEBAUUNG UND NUTZUNGEN  | 8         |
| B.1.8 VORHANDENE WOHNBEVÖLKERUNG   | 8         |
| B.1.9 VORHANDENE FREIFLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG  | 9         |
| B.1.10 SOZIALE INFRASTRUKTUR   | 9         |
| B.1.11 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR  | 9         |
| <b>C. PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>  | <b>11</b> |
| <b>C.1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>   | <b>11</b> |
| C.1.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG  | 11        |
| C.1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)  | 12        |
| C.1.3 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT  | 13        |
| <b>C.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>   | <b>14</b> |
| C.2.1 GLIEDERUNG DES GEBIETES UND BEBAUUNGS-/NUTZUNGSKONZEPT   | 14        |
| C.2.2 ERSCHLIEÖUNGSKONZEPT   | 14        |
| C.2.3 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT   | 16        |
| C.2.4 REGENENTWÄSSERUNGSKONZEPT  | 16        |
| C.2.5 SCHALLSCHUTZKONZEPT  | 16        |
| <b>D. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS</b>  | <b>17</b> |
| <b>D.1 GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES</b>  | <b>17</b> |
| <b>D.2 GLIEDERUNG DES PLANGEBIETES</b>   | <b>17</b> |
| <b>D.3 BAUGEBIETE</b>  | <b>17</b> |
| D.3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 BAUGB Abs. 1, Nr.1)   | 17        |
| D.3.2 MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 BAUGB Abs. 1, Nr.1 UND Nr.3)  | 19        |
| D.3.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 BAUGB Abs. 1, Nr.2)                             | 20        |
| <b>D.4 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 BAUGB Abs. 1, Nr.11)</b>   | <b>21</b> |
| D.4.1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN  | 21        |
| D.4.2 VERKEHRSFLÄCHE BESONDERE ZWECKBESTIMMUNG (GEH- UND RADWEG)   | 21        |
| <b>D.5 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 BAUGB Abs. 1, Nr.24)</b>   | <b>21</b> |
| <b>D.6 MAÖNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BAUGB)</b> | <b>24</b> |
| <b>D.7 MAÖNAHMEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGE ANPFLANZUNGEN (§9 (1) Nr. 25 A BAUGB)</b>         | <b>30</b> |

|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| <b>D.8</b>  | <b>MAßNAHMEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND VON GEWÄSSERN (§ 9 (1) NR. 25 B BAUGB)</b>               | <b>31</b> |
| <b>D.9</b>  | <b>ZUORDNUNGSFESTSETZUNG DER KOMPENSATIONSMAßNAHMEN AUF FLÄCHEN AUßERHALB DES GELTUNGSBEREICHES (§ 9 ABS. 1A SATZ 2 BAUGB)</b>          | <b>33</b> |
| D.9.1       | KOMPENSATIONSMAßNAHME 1 (KM 1) - ANLAGE EINER STREUOBSTWIESE AUF TEILEN DES FLURSTÜCKES 110/6 DER GEMARKUNG THRONITZ FLUR 2             | 33        |
| D.9.2       | KOMPENSATIONSMAßNAHME 2 (KM 2) - ANLAGE EINER STREUOBSTWIESE AUF TEILEN DES FLURSTÜCKES 48/30 DER GEMARKUNG GROßLEHNA FLUR 1            | 34        |
| <b>D.10</b> | <b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 89 SÄCHSBO)</b>   | <b>34</b> |
| D.10.1      | GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN  | 34        |
| D.10.2      | ANLEGEN VON STELLPLÄTZEN  | 35        |
| <b>D.11</b> | <b>HINWEISE</b>   | <b>36</b> |
| D.11.1      | GRÜNORDNERISCHE HINWEISE  | 36        |
| D.11.2      | ARTENSCHUTZ   | 36        |
| <b>D.12</b> | <b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>  | <b>39</b> |
| D.12.1      | DENKMALSCHUTZ   | 39        |
| D.12.2      | GEOLOGIE  | 39        |
| D.12.3      | IMMISSIONSSCHUTZ  | 39        |
| <b>E.</b>   | <b>STÄDTEBAULICHE KALKULATION</b>   | <b>40</b> |
| <b>E.1</b>  | <b>ABSCHÄTZUNG MÖGLICHER ENTWICKLUNGEN IM GEBIET</b>  | <b>40</b> |
| E.1.1       | BEVÖLKERUNGS- BZW. ARBEITSPLATZENTWICKLUNG IM GEBIET  | 40        |
| E.1.2       | VERKEHRSENTWICKLUNG IM GEBIET UND IM UMFELD   | 40        |
| <b>F.</b>   | <b>UMWELTBERICHT</b>  | <b>41</b> |
| <b>G.</b>   | <b>ANHÄNGE</b>  |           |
|             | ANLAGE 1: HYDROGEOLOGISCHES GUTACHTEN, BÜRO FÜR GEOTECHNIK P. NEUNDORF GMBH   |           |
|             | ANLAGE 2: REGENWASSERKONZEPT, INSTITUT FÜR INGENIEUR- UND TIEFBAU GMBH  |           |
|             | ANLAGE 3: SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE, GAF – GESELLSCHAFT FÜR AKUSTIK UND FAHRZEUGMEßWESEN MBH   |           |
|             | ANLAGE 4: STELLUNGNAHME REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG ZUM FNP 2005  |           |
|             | ANLAGE 5: PROTOKOLL ZUM TERMIN DES REGIONALEN PLANUNGSVERBANDES WESTSACHSEN MIT DER STADTVERWALTUNG MARKKRANSTÄDT AM 20.07.2017         |           |
|             | ANLAGE 6: STELLUNGNAHME DER ÖRTLICHEN BRANDSCHUTZBEHÖRDE VOM 27.07.21, STADT MARKKRANSTÄDT, FACHBEREICH III — BAU- UND STADTENTWICKLUNG |           |
|             | ANLAGE 7: STELLUNGNAHME HERR VITZ, SB BRANDSCHUTZ STADT MARKKRANSTÄDT VOM 03.03.22  |           |
|             | ANLAGE 8: DARSTELLUNG VON SCHLEPPKURVENRADIEN IM PLANGEBIET   |           |

## A. EINLEITUNG

### A.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 6,3 ha und befindet sich in der Gemarkung Großlehna, Flur 1 in der Stadt Markranstädt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Bebauung entlang der Schwedenstraße, im Westen durch die Bebauung am Heideweg sowie im Süden durch die Paul-Groh-Straße begrenzt. Im Osten reicht der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis an den Glasauer Weg heran. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 27/1, 29/13, 31/1 (Teilfläche), 31/15 sowie 31/17.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

#### A.1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Der Planungsanlass ist ein erhöhter Wohnraumbedarf in der Stadt Markranstädt. Entsprechend der Bevölkerungsprognose des Sächsischen Landesamt für Statistik ist für die Stadt Markranstädt von einer stagnierenden bzw. leicht steigenden Bevölkerungszahl auszugehen. Der zusätzliche Wohnraumbedarf für den Standort Großlehna wird auch in der Studie „Expertise zur Nachfrage nach Wohnbauflächen“ vom Planungsbüro Timourou bekräftigt (vgl. Expertise zur Nachfrage nach Wohnbauflächen, Timourou, 2022). Besondere Bedarfe liegen laut Studie im Bereich Geschosswohnungsbau. Die Stadt Markranstädt sieht die Realisierung von Geschosswohnungsbau vorrangig für ihren Kernbereich vor. Es ist jedoch ebenfalls angedacht in Ortsteilen wie Großlehna Geschosswohnungsbau in Anteilen zu realisieren.

Dem Eigentümer soll mit der Planung ermöglicht werden die größte, bisher ungenutzte, Potenzialfläche für die Schaffung von Eigentums- und Mietwohnungen in zentraler Lage und mit guter Anbindung zu entwickeln. Durch die Entwicklung neuer Bebauungsstrukturen am Glasauer Weg wird der bestehende kompakte Siedlungskörper zum Osten hin abgeschlossen.

Im Rahmen der Entwicklung soll Baurecht für etwa 75 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, die Realisierung von Mietwohnungen und Dienstleistungseinheiten, die dazugehörigen privaten Freiflächen, die öffentlichen Verkehrsflächen sowie für eine öffentliche Grünfläche zur Versickerung von Regenwasser

## Begründung zum Bebauungsplan **Wohngebiet Glasauer Weg**

und zur Nutzung als Spielfläche geschaffen werden. Der Abfolge nach ist die Zunahme der Bebauungsdichte im Gebiet von Westen nach Osten zum Glasauer Weg geplant.

Das Planungserfordernis begründet sich insbesondere darin, dass die angestrebte Bebauung der bislang unbebauten Fläche auf der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage (Außenbereich) gem. § 35 BauGB nicht umsetzbar ist und einer städtebaulichen Steuerung bedarf.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen können nur dann geschaffen werden, wenn u. a. die Belange der Bevölkerung und die Belange des Umwelt- sowie des Naturschutzes umfassend und abschließend ermittelt und abgewogen werden. Eine entsprechende Abwägung kann nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens herbeigeführt werden.

Im Zuge der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich, da laut diesem derzeit nur eine Entwicklung von Wohnnutzungen entlang des Glasauer Weges, entlang der Paul-Groh-Straße sowie einer Mischgebietsfläche im Südosten vorgesehen ist. Für die Flächen des Planinnenbereiches sind landwirtschaftliche Flächen festgesetzt.

### **A.1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

#### Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen im Außenbereich

Maßgebliches Ziel der Stadt Markranstädt für diesen Bebauungsplan ist die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohngebäuden sowie Wohn- und Geschäftshäusern und im unbeplanten Außenbereich.

#### Sichern einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll dem Plangebiet eine städtebauliche Grundstruktur gegeben werden, die sich in den vorhandenen Siedlungskörper einpasst. Dazu sollen entsprechende Festsetzungen in Bezug auf die Gebäudekubatur, die Bebauungsdichte sowie die Anordnung von Gebäuden entlang von Straßen getroffen werden.

#### Schaffung neuen Wohnraums und Ansiedlungsmöglichkeiten für nicht-störendes Gewerbe im Ortszusammenhang

Der Bebauungsplan soll in gut an den ÖPNV-angeschlossener<sup>1</sup> Lage die Errichtung von Eigentums- und Mietwohnungen ermöglichen. Die entsprechenden Wohngebäude sollen den bestehenden Siedlungskörper nach Osten arrondieren. Dementsprechend erfolgt durch die Planung keine Zersiedlung. Zudem ist für eine Mischgebietsfläche die Ansiedlung von nicht-störendem Gewerbe geplant, welches bspw. für das Plangebiet relevante, soziale Dienstleistungen anbietet.

#### Geordnete, flächensparende verkehrliche Erschließung

Um eine möglichst geringen Flächeninanspruchnahme und geringe Verkehrsbelastung im Gebiet zu gewährleisten, ist eine effiziente Erschließungsstruktur im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich. Durch zwei Einbindungspunkte in das örtliche Straßennetz soll der Verkehr im Quartiersinneren reduziert werden.

#### Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse sind aufgrund von geringfügigen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) am Randbereich des Geltungsbereiches Festsetzungen zur Vorsorge vor den zu erwartenden Lärmemissionen zu treffen.

#### Beachtung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes

---

<sup>1</sup> Ca. 1km bis zum nächsten Regionalbahnhalt, 100m bis zur nächsten Bushaltestelle.

Begründung zum Bebauungsplan **Wohngebiet Glasauer Weg**

Zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Erstellung eines Umweltberichtes notwendig. Dieser umfasst die Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen durch die beabsichtigte Planung.

### **A.1.3 Verfahrensdurchführung**

Basierend auf dem Aufstellungsbeschluss vom 04.07.2019 wird ein Vollverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans durchgeführt.

## **B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **B.1 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes**

#### **B.1.1 Topografie**

Das Gelände im Plangebiet fällt leicht von Norden (ca. 118,5 m ü. NHN) nach Süden (ca. 115,5 m ü. NHN) ab.

#### **B.1.2 Geologie**

Die geologische Situation ist im Bereich des Baugrundstückes oberflächennah durch menschliche Tätigkeit (Landwirtschaftliche Nutzung) in geringem Maße gestört.

Während der Baugrunduntersuchung am 26.02. und 27.02.2020 wurden insgesamt 5 Sondierbohrungen mit der Rammkernsonde (RKS 1 bis 5) durchgeführt. Als wassertragende Schichten fungieren hierbei Geschiebesande. Die Wasseranschnitte und -stände variieren stark.

Die Ruhewasserstände wurden in verschiedenen Tiefen zwischen 2,25 und 3,95 m unter Geländeoberkante entsprechend geodätischer Höhen von 112,07 m ü. NHN bis 116,03 m ü. NHN eingemessen. Alle Sandschichten unterhalb dieser Tiefen wurden durchnässt vorgefunden. Teilweise stehen die Wasserführungen in leicht gespanntem Zustand an der Unterkante von Geschiebelehmschichten an. Die Sande im Bereich der Rammkernsondierung RKS 5 (nördlichster Bereich) wurden trocken bis erdfeucht aufgeschlossen. Die Schwarzerde und der Geschiebelehm bzw. -mergel eignen sich aufgrund ihrer geringen Wasserdurchlässigkeit nicht zur Wasserführung.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass es sich bei den in den Rammkernsondierungen vorgefundenen wasserführenden Schichten um einen lokal ausgeprägten Grundwasserleiter und somit um „schwebendes“ Grundwasser handelt, dass sich aus versickernden Niederschlägen speist und langsam dem weiteren Untergrund zusickert bzw. lateral dem Vorfluter zufließt. Die aufstauenden Sickerwasser („schwebendes Grundwasser“) stehen somit nicht in direkter Verbindung zum regionalen Grundwasserleiter.

Die Untersuchungen fanden in einer Periode nach anhaltender Trockenheit und somit relativ niedrigen Wasserständen in den oberen Baugrundsichten statt. Nach Niederschlägen und in der Tauwetterperiode ist mit einem Ansteigen des Wasserstandes im oberen Grundwasserleiter sowie mit der Bildung weiterer aufstauender Sickerwasser auf den Schwarzerdeböden und dem Geschiebelehm bis in Nähe der Geländeoberkante zu rechnen. Diese Staunässe kann die Schwarzerde und den Geschiebelehm aufweichen.

Eine Versickerung der anfallenden Niederschläge, die vollständig konform mit den Vorschriften der DWA-A 138 geht, ist nur in den Bereichen des Geländes möglich, in denen schwach schluffige bis schluffige Geschiebesande ohne relevante Bedeckung durch Schwarzerde- oder Geschiebelehmschichten und bis in den Grundwasserstand des oberen „schwebenden“ Grundwasserleiters vorhanden sind. Derartige Bereiche wurden in den Rammkernsondierungen RKS 4 und 5 und somit in den nördlichen Arealen des Gebietes vorgefunden. Ob diese Baugrundsichtungen charakteristisch für den gesamten nördlichen Bereich sind, kann nicht gesagt werden.

Stehen bis in die Tiefe des Bemessungswasserstandes bindige Böden (Schwarzerde / Geschiebelehm, stark schluffigen Sande) an, die durch schwach schluffige bis schluffige Geschiebesande in ausreichender Mächtigkeit unterlagert werden, wäre eine Muldenversickerung zuzüglich eines Bodenaustausches bis zur versickerungsfähigen Schicht möglich. Für die Bereiche, in denen



Schwarzerdeböden und Geschiebelehm ohne größere Geschiebesandschichten vorhanden sind, ist eine ausreichende Versickerungsleistung nicht gewährleistet.

Sollen trotz der ungünstigen hydrogeologischen Verhältnisse, die auf den befestigten Flächen des Geländes anfallenden Niederschläge im Untergrund versickert werden, sind die bindigen, gering wasserdurchlässigen Böden (Schwarzerde, Geschiebelehm, stark schluffiger Geschiebesand) unterhalb der Versickerungsanlagen (Sickermulden) bis zu den schwach schluffigen bis schluffigen Geschiebesanden auszuräumen und durch gut wasserdurchlässige Materialien (z.B. Kiessand ohne Schlämmkornanteile) zu ersetzen. Anschließend sind die Niederschlagswasser in Sickermulden in den Untergrund zu verbringen.

Da eine Entfernung schützender bindiger Schichten kritisch zu sehen ist, sind diese Maßnahmen mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

### **B.1.3 Denkmalschutz**

Gem. wirksamen FNP der Stadt Markranstädt befindet sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes das Kulturdenkmal Nr. 55330-02 „Siedlungsspuren / Siedlung - Bronzezeit / Jungbronzezeit, P III“.

Der Denkmalliste des Landes Sachsen sind keine weiteren Denkmäler im Plangebiet zu entnehmen.

### **B.1.4 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes**

Weder liegt das Plangebiet in einem Naturschutzgebiet, noch grenzt es direkt an eines an.

### **B.1.5 Überflutungsgefahr**

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet) nach § 73 WHG.

### **B.1.6 Altlasten**

Nach Aussagen des Landratsamt Leipzig, Sachgebiet Altlasten, Bodenschutz und Abfallrecht liegen für das Plangebiet keine Einträge im Altlastenkataster vor.

### **B.1.7 Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Das Plangebiet ist ca. 3 km westlich vom Stadtzentrum der Stadt Markranstädt entfernt. Das Gebiet liegt zwischen den Ortsteilen Altranstädt im Norden und Großlehna im Süden. Das Gebiet wird im Norden, Westen und Süden von einer bestehenden kleinteiligen Wohnbebauung eingefasst. Im Südosten befindet sich das Gewerbegebiet „Am Schrägweg“ mit großflächigen, gewerblich genutzten Gebäudestrukturen. Östlich des Plangebietes ist keine zusammenhängende Bebauungsstruktur vorhanden. Dieser Bereich wird von landwirtschaftlichen Flächen sowie der Deponie der ehemaligen Ziegelei geprägt.

### **B.1.8 Vorhandene Wohnbevölkerung**

Zum Stichtag 01.01.2019 verzeichnet die Stadt Markranstädt 16.176 Einwohner (EW). Die Bevölkerungszahl nahm in der Vergangenheit bis zur Jahrtausendwende kontinuierlich zu. In den Jahren 2000 bis 2012 ging sie kontinuierlich in einem moderaten Umfang von 15.696 EW auf 14.801 EW zurück. Seit 2012 kann ein erneuter Bevölkerungsanstieg verzeichnet werden. Ursache war hierfür maßgeblich ein positiver Wanderungssaldo.

Für die nächsten Jahrzehnte prognostiziert das Sächsische Landesamt für Statistik der Stadt in Variante 1 eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung und in Variante 2 eine leicht ansteigende Bevölkerungsentwicklung.

Mit der vorgeschlagenen Entwicklung wird die größte, bisher ungenutzte, Potenzialfläche für die Schaffung von Eigentums- und Mietwohnungen in zentraler Lage und mit guter Anbindung erschlossen.

### **B.1.9 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung**

Eine umfängliche Untersuchung der Freiflächen im Geltungsbereich ist dem der Begründung beiliegenden Umweltbereich zu entnehmen.

### **B.1.10 Soziale Infrastruktur**

Der Standort ist sehr gut in die soziale Infrastruktur der Stadt Markranstädt eingebunden. In nordöstlicher Richtung liegt ca. 800 m entfernt der nächstgelegene Kindergarten „Spatzenhaus“. Die Grundschule Großlehna befindet sich in ca. 650 m Entfernung in nordwestlicher Richtung. Oberschulangebote sind mit dem Gymnasium und der Oberschule im Stadtzentrum der Stadt Markranstädt vorhanden.

Die wesentlichen Bereiche der Allgemein- und Zahnmedizin sind in gutem Maße durch die vorhandenen Praxen im Stadtgebiet von Markranstädt abgedeckt.

### **B.1.11 Technische Infrastruktur**

#### B.1.11.1 Vorhandene Verkehrsinfrastruktur und Aussagen zu Lärmemissionen

Das Plangebiet wird über den Glasauer Weg im Osten sowie über die Paul-Groh-Straße im Süden erschlossen, die in die größeren Hauptstraßen (Schweden- sowie Bahnhofstraße) einmünden, über welche das Gebiet an das Stadtzentrum Markranstädt sowie die Stadt Leipzig angebunden ist.

Stärke Lärmemissionen, welche auf das Gebiet treffen, resultieren von den Nutzungen und Lieferverkehres des Gewerbegebietes „Am Schrägweg“ im Südosten.

Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle „Grundschule“ befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes in der Schwedenstraße. Über den nahegelegenen Bahnhaltepunkt „Großlehna“ benötigt man mit der Regionalbahn (RB 20) etwa 20 Minuten zum Leipziger Hauptbahnhof. Von dort aus besteht eine Anbindung an den Nah- und Fernverkehr.

#### B.1.11.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes erfolgt aus dem Trinkwassernetz Leipzig-Grünau der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL). Die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandene Trinkwasserleitungen im Glasauer Weg gesichert. Im Glasauer Weg und in der Paul-Groh-Straße verlaufen Trinkwasserleitungen DN 100 GG, DN 100 GGG bzw. DN 80 GG.

Zur Versorgung der geplanten Bebauung ist die Verlegung entsprechender Leitungen innerhalb der geplanten Verkehrsflächen erforderlich.

#### B.1.11.3 Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet soll anhand von Löschwasserhydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h bei normalem Betrieb bereitgestellt werden (vgl. Anlage 8: Stellungnahme der örtlichen Brandschutzbehörde vom 27.07.21) (vgl. Anlage 9: Stellungnahme Herr Vitz, SB Brandschutz Stadt Markranstädt vom 03.03.22).

#### B.1.11.4 Schmutzwasserentsorgung

Im Glasauer Weg liegt ein Trennsystem mit einem Schmutzwasserkanal DN 200 an. Zur Versorgung der geplanten Bebauung ist die Verlegung entsprechender Leitungen innerhalb der geplanten Verkehrsflächen erforderlich.

#### B.1.11.5 Regenwasserentsorgung

Die Kapazität der angrenzenden Leitungen ist begrenzt, so dass eine Einleitung des anfallenden Regenwassers auf den Flächen der Neubebauung nicht möglich ist. Daher darf das anfallende Regenwasser nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden und muss folglich im Plangebiet entsorgt werden (vgl. Regenentwässerungskonzept unter Pkt. C.2.4)

#### B.1.11.6 Elektroenergieversorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit Elektroenergie ist durch Anlagen und Leitungen der envia Mitteldeutsche Energie AG gesichert, die im Glasauer Weg verlaufen.

#### B.1.11.7 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes ist durch Gasleitungen das Gasnetz der Mitteldeutschen Gasversorgung GmbH (MITGAS) gesichert, die im Glasauer Weg verlaufen.

#### B.1.11.8 Telekommunikationsversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation ist durch das Telekommunikationsnetz (z. B. Deutsche Telekom, Vodafone) gesichert, das im Glasauer Weg anliegt.

#### B.1.11.9 Abfallentsorgung

Der bestehende Siedlungsbereich und somit auch das Plangebiet werden von der Abfallwirtschaft angefahren. Somit ist die Abfallentsorgung für das Plangebiet gesichert.

## C. PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### C.1 Planungsrechtliche Grundlagen

#### C.1.1 Ziele der Raumordnung

Der am 12. Juli 2013 von der Sächsischen Staatsregierung als Rechtsverordnung beschlossene **Landesentwicklungsplan Sachsen 2013** (LEP 2013) formuliert folgende, für die Planung im Besonderen, relevante Ziele:

- „Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden“ (Z 2.2.1.9, S. 57)
- „Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass
  - a) das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
  - b) die Innenstädte bzw. Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,
  - c) eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,
  - d) die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie
  - e) beim Stadt- bzw. Dorfbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.“ (G 2.2.2.2, S. 65.)

Im **Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021** (RPI L-WS 2021), in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG am 16.12.2021, sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsplanes Sachsen regionsspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt. Er stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur dar.

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020 (RPI L-WS 2021) formuliert maßgeblich folgende für die Planung relevanten Ziele:

- Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. (Z 2.2.1.1)
- Bei Neubebauung ist eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken. (Z 2.2.1.2)
- Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden. (G 2.2.1.3)
- Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung an die differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung angepasst werden. (Z 2.2.1.4)
- Zentralörtliche Versorgungs- und Siedlungskerne sind die Kernstädte/-orte der Ober-, Mittel- und Grundzentren. (Z 2.2.1.5)
- Die gemeindlichen Versorgungs- und Siedlungskerne sollen die Schwerpunkte der gemeindlichen Siedlungsentwicklung bilden. (Z 2.2.1.6)
- Die Bauleitplanung der Gemeinden soll eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen. Dabei sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte vermieden werden. (Z 2.2.1.7)

## Begründung zum Bebauungsplan **Wohngebiet Glasauer Weg**

- 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 2.2.1.8)
- In besiedelten Gebieten sollen Landschaftsbestandteile erhalten, gepflegt und entwickelt werden, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, die Gliederung von Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität aufweisen oder die Verbindung zur freien Landschaft herstellen. (Z 2.2.1.9)
- Bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken. (Z 5.1.2)
- Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden.  
(Z 5.1.4)
- Die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächenneuanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge von Baumaßnahmen und Rohstoffabbauvorhaben soll ein sparsamer Umgang mit Flächen und Bodenmaterial erfolgen.  
(G 4.1.3.1)

Die gesamte Planung für das Plangebiet wurde mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 und des REP abgestimmt.

### C.1.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Markranstädt – vom März 2005 (vgl. Abb. 2) sind nur die Flächen entlang des Glasauer Weges und der Paul-Groh-Straße als Wohnbau- bzw. Mischgebietsfläche dargestellt, die zudem von der Genehmigung des FNP durch das Regierungspräsidium ausgenommen sind (vgl. Stellungnahme des Regierungspräsidiums in Anlage 5). Die weiteren Bereiche innerhalb des Plangebietes sind als Flächen für landwirtschaftliche Nutzungen festgesetzt.

Gemäß Ergebnisprotokoll (vgl. Anhang6) zum Termin von der Stadt Markranstädt und dem Regionalen Planungsverband Westsachsen am 20.07.2017 besteht Einvernehmen zwischen beiden Parteien, das gesamte Plangebiet mehrheitlich der Wohn- und untergeordnet der Mischnutzung zuzuführen. Der FNP der Stadt Markranstädt befindet sich aktuell in der Fortschreibung und soll dies berücksichtigen. Die geschilderten Abweichungen der Planungen vom FNP erfordern die Position des zuständigen Landratsamtes – Landkreis Leipzig als Genehmigungsbehörde

Als weitere, für die Planung relevante Festsetzung ist die über dem südwestlichen Teilbereich des Plangebietes liegende Schraffur mit dem Hinweis auf das Kulturdenkmal mit der Nr. 55330-02 „Siedlungsspuren / Siedlung - Bronzezeit / Jungbronzezeit, P III“ zu erwähnen.

## Begründung zum Bebauungsplan **Wohngebiet Glasauer Weg**

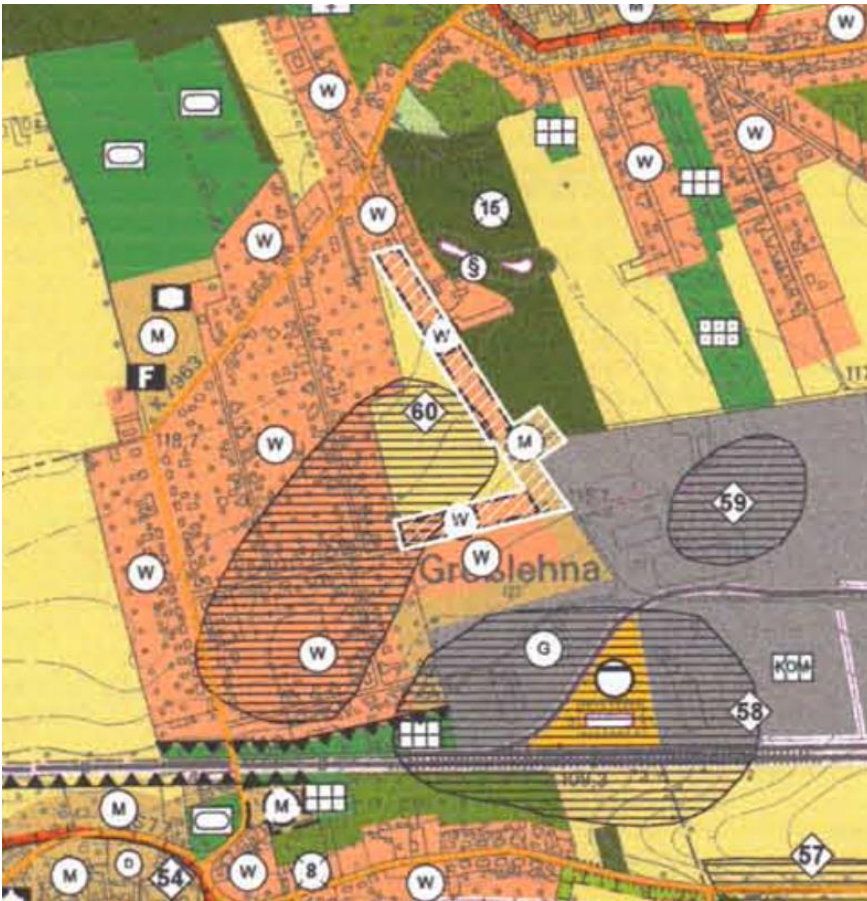
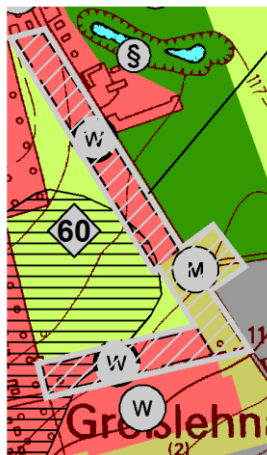


Abb. 2: Ausschnitt 1 wirksamer FNP der Stadt Markranstädt. 2005



Von der Genehmigung ausgenommene Flächen gemäß Maßgabe der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Leipzig vom 29.06.2005.  
Zu der Maßgabe wurde beigetreten mit Beschluss des Gemeinschaftsausschusses vom 15.09.2005

Abb. 3: Ausschnitt 2 wirksamer FNP der Stadt Markranstädt. 2005

### C.1.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Markranstädt 2020 (INSEK) wurde 2010 beschlossen. Im Rahmen des Beteiligungsprozesses in verschiedenen Arbeitskreisen wurde ein Handlungsleitfaden erstellt. Anhand dieses Leitfadens soll die zukünftige Entwicklung der Stadt Markranstädt bestimmt werden. Auf Basis der Fachkonzeptcluster benennt es inhaltliche und stadträumliche Ziele sowie zentrale Maßnahmenswerpunkte.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes entspricht den im INSEK formulierten gesamtstädtischen Zielen – insbesondere will die Stadt Markranstädt das Wohnen in ortskernnahen Lagen fördern.

## C.2 Städtebauliches Konzept

### C.2.1 Gliederung des Gebietes und Bauungs-/Nutzungskonzept

Für das Gebiet sind zum überwiegenden Teil Wohnnutzungen vorgesehen. Die Ausnahme stellt die Mischgebietsfläche in der südöstlichen Ecke des Plangebietes dar. Beabsichtigt ist, die Geschossigkeit der Bebauung von Westen nach Osten im Plangebiet zu erhöhen und somit zum Glasauer Weg hin eine stärkere Raumkante auszubilden, an der zwingend die Ausbildung von drei Vollgeschossen vorgegeben ist. Dies wird unterstützt durch die Festsetzung von Baulinien, die deutlich ablesbare Raumkanten zum Glasauer Weg als auch zur Paul-Groh-Straße absichern sollen.

Auf den Wohnbauflächen sollen ca. 75 freistehende Ein-Familien- und Doppelhäuser entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung entstehen. Die o.g. Mischgebietsfläche im Südosten des Plangebietes ist für die Entwicklung von Wohn- und Geschäftshäusern angedacht. Die angestrebte, kompakte Kubatur dieser Bebauung soll einen stärken, räumlichen Haltepunkt am Eingang zum Gebiet und gleichzeitig eine akustische Abgrenzung zum Gewerbegebiet „Am Schrägweg“ ausbilden.

Weiteres Gliederungselement ist eine großzügige Grünfläche in nahezu zentraler Lage im Gebiet, welche dem Aufenthalt und der Regenwasserretention gleichermaßen dient. Geradlinie Erschließungswege erlauben Sichtbezüge in die Tiefe des Gebietes. Zudem nehmen die Planstraße B und D die Achsen von auf das Plangebiet zulaufenden Straßenführungen (An der Ziegelei, Glasauer Weg) auf.



Abb. 4: Zwischenstand Städtebaulicher Entwurf, angepasst 22.07.2021

### C.2.2 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Quartiers erfolgt vom Glasauer Weg. Im Norden erfolgt die innere Erschließung über die Planstraße D, im Bereich der Kreuzung zur Ziegelei über die Planstraße B. Von der Paul-Groh-Straße führen zwei Geh- und Radwege in das neue Wohngebiet: Der westliche Rad- und Gehweg, welcher die Verlängerung der Planstraße C darstellt, kann bei Sperrung des Glasauer Wegs als Notanbindung insbesondere von Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge befahren werden. In Verlängerung der Planstraße E soll zur rückwärtigen Anbindung der Mischgebietsfläche von Westen sowie nach Süden zur Anbindung der Paul-Groh-Straße ein weiterer Geh- und Radweg entstehen.

## Begründung zum Bebauungsplan **Wohngebiet Glasauer Weg**

Durch diese zwei Anbindungspunkte soll der aufsuchende Verkehr zu den Grundstücken geringgehalten werden. Zur Verteilung des Verkehres sind innerhalb des Quartieres, aufgrund der Grundstückstiefe, zwei durchgängige Erschließungsringe vorgesehen.

Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. In diesen können im Fall der Planstraßen A, B, C und D zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die Parzellierung des Gebiets abgeschlossen ist, bedarfsweise Längsparkstreifen angeordnet werden. Ein dritter Geh- und Radweg zwischen der Planstraße A und dem Glasauer Weg wird festgesetzt, um für Fußgänger- und Radfahrer eine größere Durchlässigkeit zum Glasauer Weg zu ermöglichen.

Bei der Anlage der Straßen sind die erforderlichen Schleppekurvenradien zu beachten (vgl. Anlage 10: Darstellung von Schleppekurvenradien im Plangebiet)

Für alle für den Fahrzeugverkehr vorgesehenen Verkehrsanlagen eine ist Ausweisung als Einbahnstraße (jeweils im Uhrzeigersinn) vorgesehen.

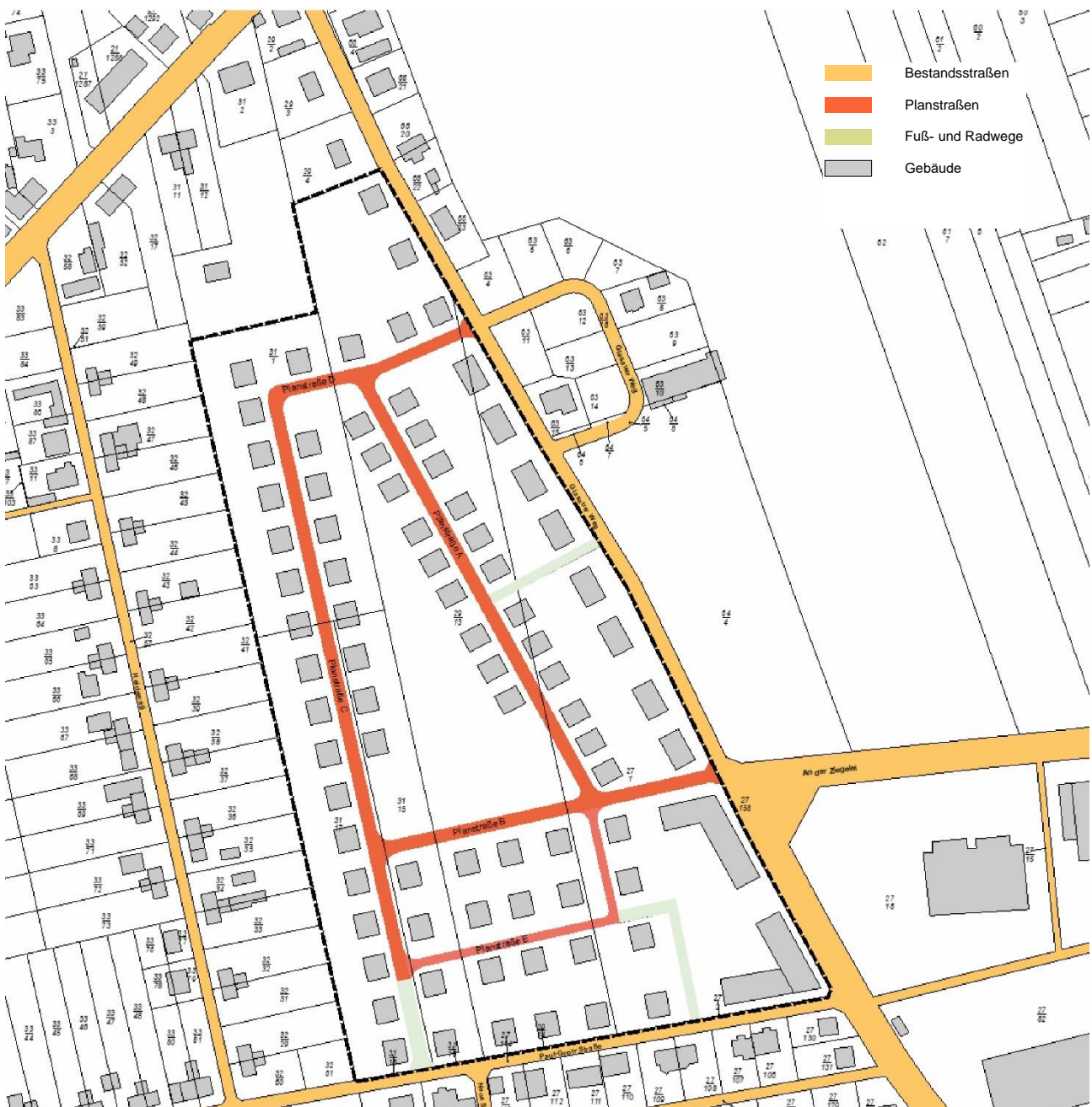


Abb. 5: Erschließungskonzept



### **C.2.3 Grünordnerisches Konzept**

Das grünordnerische Konzept zielt zum einen auf den Erhalt von Bestandsstrukturen im Westen des Plangebietes und zum anderen auf das Angebot ausreichend dimensionierter Grünflächen im Plangebiet ab. An der Planstraße D soll ein Spielplatz sowie im Bereich der Planstraße B eine größere Freifläche mit einer Streuobstwiese entstehen.

### **C.2.4 Regenentwässerungskonzept**

Regenwasserkonzept zielt auf die dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser innerhalb des Quartiers ab (vgl. Anlage 7: Regenentwässerungskonzept).

### **C.2.5 Schallschutzkonzept**

Wie im Pkt. B.1.11.1 erläutert, resultieren erhöhte Schallemission aus den Nutzungen und dem Lieferverkehr vom Gewerbegebiet „Am Schrägweg“, womit die geplante Bebauung im Kreuzungsbereich Glasauer Weg/An der Ziegelei konfrontiert ist. In Reaktion darauf weist der Bebauungsplan in diesem Bereich zum einen ein Mischgebiet aus. Zum anderen soll diese Belastung durch passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden (vgl. Anlage 3: Schallimmissionsprognose Schallimmissionsprognose).

## **D. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS**

### **D.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Grenze des Flurstücks 29/4 sowie die halbe Flurstückstiefe des Flurstückes 32/49,
- im Osten durch die Grenzen des Flurstückes 31/1,
- im Süden durch die Paul-Grohe-Straße,
- im Westen durch den Glasauer Weg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat damit eine Fläche von 6,3 ha und umfasst die zur Gemarkung Ortslage Großlehna gehörenden Flurstücke 27/1, 29/13, 31/15 und 31/17 vollständig sowie das Flurstück 31/1 teilweise. Der räumliche Geltungsbereich umfasst damit außer den nachzuweisenden Ausgleichsflächen alle Flächen, die zum Erreichen der Planungsziele erforderlich sind.

Da die Ausgleichsflächen nicht vollständig im Planungsgebiet nachgewiesen werden können, werden diese außerhalb des Planungsgebietes realisiert (vgl. Kapitel D.9).

### **D.2 Gliederung des Plangebietes**

Der Bebauungsplan soll Festsetzungen treffen, welche die Zulässigkeit der im Konzept dargestellten Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern sichern. Zudem sollen rechtswirksam die für die Bebauung notwendigen öffentlichen Erschließungswege und Grünflächen im Bebauungsplan definiert werden.

Darüber hinaus sollen die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, und grünordnerische Maßnahmen festgesetzt werden.

Das Plangebiet ist entsprechend dem Konzept geordnet in:

- Baugebiete mit überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- öffentliche Verkehrsflächen,
- öffentlichen Grünflächen,
- Flächen zur Festsetzung von öffentlichen Geh- und Radwegen,
- Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Erläuterung und Begründung dieser Gliederung des Plangebietes ergibt sich aus den nachfolgenden Begründungen der weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### **D.3 Baugebiete**

#### **D.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB Abs. 1, Nr.1)**

##### D.3.1.1 Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete

Innerhalb des Plangebiets werden als Art der Nutzung in den Baugebieten WA 1 bis WA 5 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Demnach dient das Gebiet vorwiegend dem Wohnen.

##### Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird der für das Plangebiet beabsichtigte Nutzungscharakter bestimmt und damit eindeutig auf die künftige Nutzung im Plangebiet ausgerichtet. Die Festsetzung erfolgt in Anpassung an die Eigenart der Umgebung, welche im Sinne des § 4 BauNVO als ein Gebiet einzustufen ist, das vorwiegend dem Wohnen dient (Allgemeines Wohngebiet).

Mit dieser Festsetzung soll vor allem der künftige Nutzungszweck klargestellt und planungsrechtlich abgesichert werden. Darüber hinaus wird gewährleistet, dass die angestrebte künftige Nutzung des Gebietes in umweltverträglicher Art und Weise umgesetzt und an die umgebende Nutzungsstruktur angepasst werden kann.

#### D.3.1.2 Feinsteuerung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### Begründung:

Ziel dieser Festsetzungen ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung der Baugebiete als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, eine Feinsteuerung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorzunehmen. Um nicht nur eine überwiegende, sondern eine vorwiegende Wohnnutzung sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan textlich fest, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet generell unzulässig sind. Zusätzlich werden in den Baugebieten die, gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5,6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt. Diese Einschränkungen dienen dem Schutz der Wohnruhe, da so zusätzliche Belastungen durch z. B. den motorisierten Individualverkehr vermieden werden. Die so gestärkte Wohnruhe befördert letztlich auch die Entwicklung des Gebietes als Standort für den Wohnungs- bzw. Einfamilienhausbau. Die hiermit im Allgemeinen Wohngebiet als unzulässig erklärten Nutzungen sind z.T. im Mischgebiet zulässig und dort explizit erwünscht, welches im Südosten des Plangebietes angeordnet ist.

#### D.3.1.3 Festsetzung der Mischgebiete

Innerhalb des Plangebiets werden als Art der Nutzung in den Baugebieten MI 1 und MI 2 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

#### Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll vor allem der künftige Nutzungszweck klargestellt und planungsrechtlich abgesichert werden. Darüber hinaus wird gewährleistet, dass die angestrebte künftige Nutzung des Gebietes in umweltverträglicher Art und Weise umgesetzt und an die umgebende Nutzungsstruktur angepasst werden kann.

Mit dieser Festsetzung wird dem Ziel entsprochen, im südöstlichen Baufeld Wohnungen sowie ergänzend Geschäfts- und Büroflächen umzusetzen.

#### D.3.1.4 Feinsteuerung

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,

## Begründung zum Bebauungsplan **Wohngebiet Glasauer Weg**

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, die gemäß aktuellem Einzelhandelskonzept der Stadt Markranstädt zulässig sind,
- Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Sonstige Gewerbebetriebe.

Innerhalb des Plangebiets sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

### Begründung:

Mischgebiete dienen der gleichberechtigten Unterbringung der Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe. Ziel dieser Festsetzungen ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung der Baugebiete als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO, eine Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen vorzunehmen. Um gemäß der Bestimmung eines Mischgebietes eine gleichberechtigte Nutzungsverteilung aus Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen, sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig, da sie dem Nutzungscharakter des Gebietes und seiner prägenden Umgebung nicht entsprechen.

### **D.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB Abs. 1, Nr.1 und Nr.3)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse, sowie durch die Höhe baulicher Anlage im Rahmen der Festlegung einer Oberkante bestimmt.

#### D.3.2.1 Grundflächenzahl/Zulässige Grundfläche (§§ 17, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Baugebieten WA 1 bis WA 5 mit 0,4 sowie in MI 1 und MI 2 mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

#### Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird der gewünschte städtebauliche Rahmen entsprechend dem Konzept vorgegeben und eine harmonische Integration der zukünftigen Bebauung in die vorhandene Bebauung der Umgebung sichergestellt. Darüber hinaus wird durch die zwingende Festsetzung von drei Vollgeschossen entlang des Glasauer Weges die Bildung einer städtebaulichen Raumkante gegenüber dem Gewerbegebiet unterstützt.

#### D.3.2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Plangebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

#### Begründung:

Der Ausschluss dieser zusätzlichen Versiegelung ist erforderlich, da erhebliche negative Auswirkungen auf die Bodenfunktion zu erwarten sind, die die lokale Verbringung des Regenwasser deutlich erschweren würde. Die Möglichkeiten der lokalen Verbringung des Regenwassers sind deutlich limitiert

und eine weitere Versiegelung würde einen deutlichen höheren, kostenrelevanten Ausgleich nach sich ziehen.

#### D.3.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

In WA 1 und WA 3 wird die Zahl der Vollgeschosse auf II-III, in WA 2 sowie MI 1 auf III (zwingend), in WA 4 auf den Höchstwert von III sowie in WA 5 und MI 2 auf den Höchstwert von II Vollgeschossen festgesetzt.

##### Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird der gewünschte städtebauliche Rahmen entsprechend dem Konzept vorgegeben und eine harmonische Integration der zukünftigen Bebauung in die vorhandene Bebauung der Umgebung sichergestellt. Darüber hinaus wird durch die zwingende Festsetzung von drei Vollgeschossen entlang des Glasauer Weges die Bildung einer städtebaulichen Raumkante gegenüber des Gewerbegebietes unterstützt. Damit soll gewährleistet werden, dass für die dahinterliegenden Neubauten ein ruhiges Wohnumfeld geschaffen wird.

#### D.3.2.4 Höhe baulicher Anlagen

In den Baugebieten WA 1, WA 2, MI 1, WA 3 sowie WA 4 wird die Oberkante (OK) der Bebauung als Höchstmaß auf 11,0 m festgesetzt. In WA 5 und MI 2 wird die OK der Bebauung auf das Höchstmaß von 8,0 m festgesetzt. Die Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.

##### Begründung:

Die Festsetzung zur maximalen Höhe der Gebäude dient der Einfügung der Neubauten in die Umgebung. Entlang des Glasauer Weges sind die zulässigen Gebäudehöhen so gewählt, dass für die dahinterliegende Bebauung ein ruhiges Wohnumfeld entsteht. Die Festsetzung von 8,0 m als OK der Bebauung für das Gebiet WA 5 resultiert aus der Nähe zum Gebäudebestand im Westen. Die Festsetzung von 8,0 m als OK der Bebauung für das Gebiet MI 2 soll die Errichtung von Service- und Versorgungsgebäuden im Blockinnenbereich ermöglichen.

### D.3.3 **Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 BauGB Abs. 1, Nr.2)**

#### D.3.3.1 Überbaubare Grundstücksgrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und straßenseitig zum Glasauer Weg sowie zur Paul-Groh-Straße mit Baulinien festgesetzt.

##### Begründung:

Die Festsetzungen der Baugrenzen und -linien sichern grundsätzlich die Anordnung der Baukörper im Plangebiet entsprechend dem städtebaulichen Konzept. Die gewählten Abmessungen gewährleisten eine flexible Bebaubarkeit der Grundstücke innerhalb dieser festgesetzten Flächen. Die Festsetzungen der Baulinien im Bereich des Glasauer Weges und der Paul-Groh-Straße unterstützen den gewollten Charakter einer geordneten straßenbegleitenden Bebauung und eines klar strukturierten Siedlungsbildes.

#### D.3.3.2 Nichtüberbaubare Grundstücksgrenzen

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der nicht der Verkehrsflächen zugewandten Baugrenzen durch Terrassen und Nebenanlagen bis zu einer Tiefe von 2,0 m über die Baugrenze hinweg zugelassen werden.

Begründung:

Ziel ist, dass Terrassen, die angebaut an ein Wohnhaus als Hauptanlagen zu bewerten sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich sind. Anderenfalls wäre eine Überschreitung für Terrassen nur in geringfügigem Maße möglich.

#### **D.4 Verkehrsflächen (§ 9 BauGB Abs. 1, Nr.11)**

##### **D.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke innerhalb des Quartieres.

##### **D.4.2 Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der Anbindung des Glasauer Weges sowie der Paul-Groh-Straße über Geh- und Radwege.

#### **D.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 BauGB Abs. 1, Nr.24)**

Für erforderliche resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile sind nach DIN 4109 Lärmpegelbereiche maßgebend. (vgl. Anlage 3: Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan der Stadt Markranstädt "Wohngebiet Glasauer Weg", OT Großlehna, Anlage 4 in der Prognose „Gesamtlärm mit Maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109“).

Die sich aus dem konkreten Vorhaben ergebenden tatsächlich erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich nachzuweisen.

Auf Grund der ausgewiesenen Überschreitungen der Schalltechnische Orientierungswerte (SOW) sind Lärminderungsmaßnahmen im Lärmpegelbereich III erforderlich, die an den durch Richtwertüberschreitung betroffenen Fassaden der geplanten Wohnungen durch entsprechende Fassadenschalldämmung realisiert werden sollen.

Die aufgeführten Normen können in der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Begründung:

Auf Grund der in der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan der Stadt Markranstädt "Wohngebiet Glasauer Weg", OT Großlehna (vgl. Anlage 3) ausgewiesenen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich, die an den durch Richtwertüberschreitung betroffenen Fassaden der geplanten Wohnungen durch entsprechende Fassadenschalldämmung realisiert werden können. Die Dimensionierung der notwendigen Schalldämm-Maße der Außenbauteile der schutzwürdigen Räume erfolgte gemäß DIN 4109-1 /10/, Nr. 7.1 bzw. DIN 4109-2 /11/ und wurden für die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche des Gesamtlärms im Untersuchungsgebiet (Summe aus Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm) ausgewiesen. Zur Dimensionierung der notwendigen Schalldämmung der einzelnen Fassadenteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen – mit besonderem Anspruch für Schlafräume) wird ein bauakustischer Nachweis gemäß DIN 4109 empfohlen.

Diese Regelung dient dem Schutz vor sowie der Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen, die von dem Fahrverkehr sowie dem Gewerbelärm am Glasauer Weg ausgehen. Ein im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erarbeitetes Schallgutachten hat ergeben, dass im Plangebiet entlang des Glasauer Wegs und insbesondere an der südöstlichen Spitze geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 zu verzeichnen sind.

Für geplante schutzwürdige Nutzungen, z. B. Schlafräume und Kinderzimmer, sind bei Außengeräuschpegeln von mehr als 50 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige

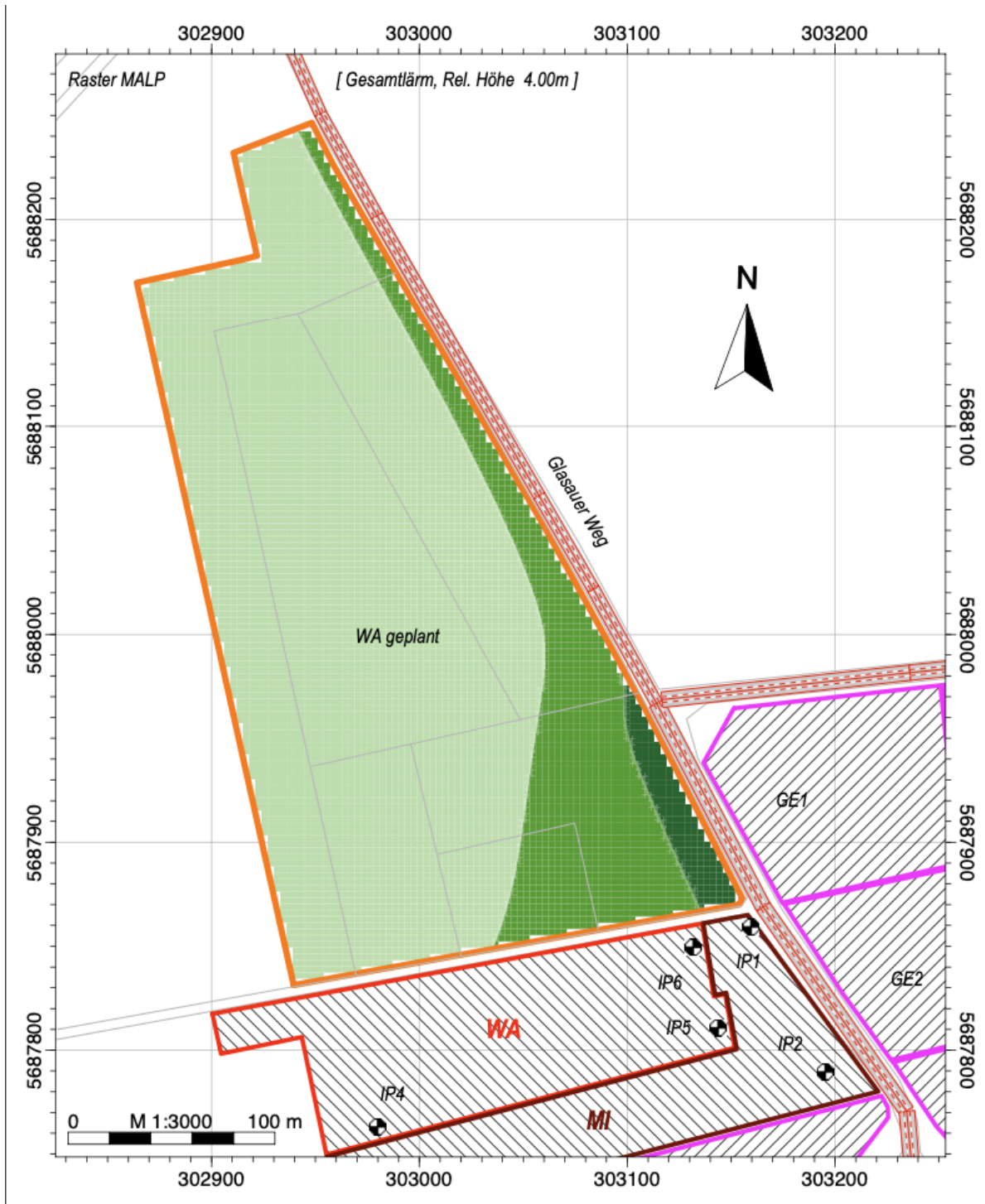
## Begründung zum Bebauungsplan **Wohngebiet Glasauer Weg**

Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 erforderlich, da sonst bei geschlossenen Fenstern die notwendige Luftwechselrate nicht gewährleistet ist. Der Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen.

Es wird empfohlen, die nachts schutzbedürftigen Räume nach Möglichkeit an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen, um diese Beeinträchtigung von vornherein ausschließen zu können (situationsbezogene Grundrissgestaltung).

Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen.

Begründung zum Bebauungsplan **Wohngebiet Glasauer Weg**



Raster Maßgebliche Außenlärmpegel (MALP) gemäß DIN 4109

Gesamtlärm (Summe aus Verkehrs- und Gewerbelärm)

- Legende**
- Hilfslinie
  - Mischgebiet
  - Allg. Wohngebiet
  - Immissionspunkt
  - Grenze B-Plan
  - Straße /RLS-90
  - Flächen-SQ/DIN 45691

**MALP DIN 4109 (+3dB) Lärmpegelbereiche**

|  |     |             |
|--|-----|-------------|
|  | I   | -55 dB(A)   |
|  | II  | 56-60 dB(A) |
|  | III | 61-65 dB(A) |
|  | IV  | 66-70 dB(A) |
|  | V   | 71-75 dB(A) |
|  | VI  | 76-80 dB(A) |
|  | VII | >80 dB(A)   |

Abb. 5: Lärmpegelbereiche (Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan der Stadt Markranstädt "Wohngebiet Glasauer Weg", OT Großlehna, Anlage 4 in der Prognose „Gesamtlärm mit Maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109“)



## **D.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

### **Maßnahme 1 (M 1)**

Verkehrsflächen sowie Wege und Plätze in allen Baugebieten sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decken, Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä.) herzustellen, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.

#### Begründung:

Die Festsetzung dient der Umsetzung des Regenwasserkonzeptes, stellt auf eine Wasseranreicherung in den oberen Bodenschichten ab und soll Abwassersysteme und Kläranlagen entlasten.

Bauweisen, welche eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen, sind beispielsweise: Rasengittersteine, Ökopflaster, Dränpflaster, Schotterrasen und wassergebundene Decken. Eine darüber hinausgehende stärkere Versiegelung ist nur zulässig, wenn dies nutzungsbedingt aus Gründen der Verkehrssicherheit unumgänglich ist.

### **Maßnahme 2 (M 2)**

Regenwasserentsorgung auf Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet:

Das Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zu verbringen, auf denen es anfällt. Regenwasser, welches auf die Dachflächen auftrifft, ist in Zisternen mit Notüberlauf zu sammeln und zwischenzuspeichern. Entsprechend einer geringer festgestellten Bodendurchlässigkeit sind Zisternen größer auszulegen sowie durch eine Überlaufmulde zu ergänzen.

#### Begründung:

Da die Kapazitäten in den anliegenden Entsorgungsleitungen erschöpft sind und die Versickerung von Niederschlagswasser hydraulisch größtenteils eingeschränkt ist (vgl. Anlage 2: Regenwasserkonzeption, siehe Kapitel 1), kann das anfallende Regenwasser nicht in die örtliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden und muss dezentral verbracht werden.

Aufgrund der festgestellten geringen Bodendurchlässigkeit muss das anfallende Regenwasser zwischengespeichert werden, damit es gedrosselt ablaufen kann.

Die Voruntersuchung (vgl. Anlage 2: Regenwasserkonzeption) deuten an, dass im Plangebiet unterschiedlichen Bodendurchlässigkeiten vorherrschen und dementsprechend die Anlagen zur Regenwasserentsorgung in einer unterschiedlichen Dimension ausgeführt werden sollten. Vor Baubeginn sollten auf allen Baugrundstücken Baugrunduntersuchungen mit Bestimmung der Bodendurchlässigkeit (kf-Wert) durchgeführt und die dementsprechende Entwässerungslösung Nord oder Süd (Anlage 2 Regenwasserkonzept: Anlage 9) gewählt werden.

Das Dachwasser der Wohngebäude kann durch Zisternen mit einem dazugehörigen Notüberlauf in Kiespolster zwischengespeichert werden. Je nach vorherrschender Bodendurchlässigkeit muss die Dimension des Speichers angepasst werden. Laut Regenwasserkonzept muss in den betroffenen Grundstücken des nördlichen Teils des Plangebietes ein größerer Speicher vorgesehen werden. Diese kann (vgl. Anlage 2: Regenwasserkonzept) durch die Anordnung einer zusätzlichen Überlaufmulde oberhalb des Kiesspeichers sowie durch eine vergrößerte Zisterne gelöst werden.

Die Entleerung des Speichersystems erfolgt durch Verrieselung sprich durch Gartenbewässerung bei temporärer Versickerung aus dem Kiespolster.

Ein Nachweis über die gewählte Art der Maßnahme zur Rückhaltung, Verwendung etc. ist im Bauantrag darzustellen.

Regenwasserentsorgung auf Baugrundstücken im Mischgebiet:

Das Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zu verbringen auf denen es anfällt. Regenwasser, welches auf die Dachflächen auftrifft, ist in einem gebäudebegleitenden Mulden-Rigolen-System ergänzt durch Zisternen zu sammeln, zwischenspeichern und abzuleiten.

Begründung:

Da die Kapazitäten in den anliegenden Entsorgungsleitungen erschöpft sind und die Versickerung von Niederschlagswasser hydraulisch größtenteils eingeschränkt ist (vgl. Anlage 2: Regenwasserkonzeption, siehe Kapitel 1) kann das anfallende Regenwasser nicht in die örtliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden und muss dezentral verbracht werden.

Aufgrund der festgestellten geringen Bodendurchlässigkeit muss das anfallende Regenwasser zwischenspeichert werden, damit es gedrosselt ablaufen kann.

Das Dachwasser der Geschosswohnungsbauten kann über Fallrohre in ein gebäudebegleitendes Mulden-Rigolen-System eingeleitet werden. Diese wird durch Zisternen mit Entnahmemöglichkeit zur Grünflächenbewässerung sowie einem tiefliegenden Notüberlauf der Kontrollschächte in eine Überlaufmulde/Wiesenmulde ergänzt.

Alternativ zur Wiesenmulde kann auch bei gleicher Eigentumsform in Verbindung mit der Straßenentwässerung (Notüberlauf) die Anlage eines Verdunstungsteiches geprüft werden. Dabei sind Höhenverhältnisse zu beachten.

Dazu begleitend sind die Verkehrsflächen der MFH-Grundstücke mit Ökopflaster bzw. als ungebundene Decken auszuführen.

Ein Nachweis über die gewählte Art der Maßnahme zur Rückhaltung, Verwendung etc. ist im Bauantrag darzustellen.

Regenwasserentsorgung auf Verkehrsflächen:

Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass das dort auftreffende Regenwasser kurzzeitig in tieferliegenden Flächen gesammelt und anschließend gedrosselt versickern kann.

Begründung:

Da die Kapazitäten in den anliegenden Entsorgungsleitungen erschöpft sind und die Versickerung von Niederschlagswasser hydraulisch größtenteils eingeschränkt ist (vgl. Anlage 2: Regenwasserkonzeption, siehe Kapitel 1) kann das anfallende Regenwasser nicht in die örtliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden und muss dezentral verbracht werden.

Weil die festgestellte Bodendurchlässigkeit als gering bis schwach durchlässig klassifiziert wird, ergeben sich entsprechend große Speichervolumina, deren Entleerung entweder durch oberflächennahe Versickerung oder Verrieselung erfolgen kann.

Die Entsorgung des anfallenden Regenwassers soll durch die Verbringung des Regenwassers in die oberen Bodenschichten erfolgen. Die Versickerung kann über einen durchlässigen Bodenbelag in der Art eines Ökopflasters mit Behandlung des Regenwassers und mit zusätzlicher Speicherschicht unterhalb Straßenplanum erfolgen.

Im Rahmen der Verkehrsflächenplanung ist ein Massenausgleich durchzuführen und das Baugelände in seiner Höhe so zu strukturieren, dass Bereiche mit guter und weniger Bodendurchlässigkeit verbunden werden.

### **Maßnahme 3 (M 3)**

Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen mit einer Größe von über 10 m<sup>2</sup> (Schottergärten), auf denen Gräser und Kräuter einen flächigen Deckungsgrad von weniger als 70 % erreichen, sind unzulässig. Ausgenommen sind Flächen, welche der

Erschließung oder der Zugängigkeit baulicher Anlagen dienen und Flächen im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,5 m Breite.

Begründung:

Die Regelung dient der Eingriffsvermeidung. Ziel ist es, das Anlegen von sogenannten „Schottergärten“ auf den Grundstücken zu verhindern. Die Festsetzung wird getroffen, da sich die Bestimmungen des § 8 Abs. 1 SächsBO, nur auf nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke beziehen. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass es sich bei den Schottergartenflächen um überbaute Flächen handelt. Mit der Festsetzung soll die Intention des § 8 Abs. 1 SächsBO aufgenommen werden.

Ziel ist die Vermeidung der negativen Auswirkungen von Schottergärten auf das Mikroklima (Überwärmung), auf den Boden und Fläche (Überbauung) sowie auf die biologische Vielfalt, auf Pflanzen und Tiere (Lebensraumverlust, Verhinderung von Biotopverbunden).

Mit der Einschränkung, dass Flächen bis 10 m<sup>2</sup> nicht unter das Verbot fallen, sollen kleinere aus gestalterischen und/oder funktionalen Gründen anzulegende „Schotterflächen“ wie sie beispielsweise im Bereich von Grillplätzen, Terrassen oder Pools häufig angelegt werden, zulässig sein, da von solchen kleinen Flächen nicht im erheblichen Maß die vorbenannten negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Mit der Regelung, dass Flächen auf denen Gräser und Kräuter einen flächigen Deckungsgrad von mehr als 70 % erreichen, nicht unter das Verbot fallen, werden klassische Steingärten ermöglicht. Wobei die Bezeichnung „flächiger Deckungsgrad“ klarstellen soll, dass der Mindestbedeckungsgrad auf der gesamten Fläche erreicht werden muss.

Dabei wird auch klargelegt, dass es sich explizit um Gräser und Kräuter handeln muss - eine Überschilderung mit Gehölzen (etwa einem Baum) genügt nicht.

**Maßnahme 4 (M 4)**

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.

Begründung:

Mit der Maßnahme sollen tödliche Kollisionen von Vögeln mit großflächigen Glasscheiben vermieden werden und sie dient damit der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (hier: Tötungsverbot). Die Maßnahme ist erforderlich, da Vögel nicht in der Lage sind, klare oder stark reflektierende Scheiben als Hindernisse zu erkennen, im Flug auf diese prallen, sich verletzen und oft verenden.

Die Fläche von 3 m<sup>2</sup> begründet sich in der Ortsüblichkeit. Auch an kleineren Glasflächen, wie sie üblicherweise in Wohngebieten eingesetzt werden (Fenster, Terrassentüren etc.) kann es zu Vogelschlag kommen. Dieses unabwendbare Kollisionsrisiko wird als sogenanntes „sozialadäquates Risiko“ vom Tötungstatbestand des §44 Abs. 1 BNatSchG nicht mit erfasst.

Klargelegt wird, dass neben silikatischen Gläsern im engeren Sinne auch „Gläser“ aus organischen Materialien (Acrylglas) unter die Festsetzung fallen.

**Maßnahme 5 (M 5)**

Auf der mit M 5 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche sind eine Streuobstwiese und Extensivgrünland anzulegen.

Dazu sind innerhalb der Fläche M 5 in einem Abstand von ca. 10 bis 12 m insgesamt 36 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Bei geplanten Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand zur wasserwirtschaftlichen Anlage von 2,5m einzuhalten.

## Begründung zum Bebauungsplan **Wohngebiet Glasauer Weg**

Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens einzuhalten:

- Hochstamm; Stammhöhe 1,8 m,
- Stammumfang mindestens 7 cm in 1 m Höhe,
- 3 Leitäste neben dem Mitteltrieb bei der einjährigen Krone.

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Für die Pflanzung ist ausschließlich eine Auswahl verschiedener, landschaftsraumtypischer Arten und Sorten zu verwenden.

Die Fläche unter den Bäumen ist mit einer wildkräuterreichen Wiesenansaat als Extensivwiese herzustellen.

Auf der Grünfläche ist die Anlage von Zauneidechsenhabitaten aus Steinen, Sand und groben Holz bis zu einem Flächenanteil von maximal 5 % zulässig.

Sobald der Stammdurchmesser an 9 Obstbäumen, gemessen 1,3 m überm Erdboden, 30 cm erreicht hat, sind an diesen Bäumen 7 Fledermausflachkästen und 2 Kleinvogelnistkästen aufzuhängen, wobei an den betreffenden Bäumen je Baum ein Kasten in mindestens in 3 m Höhe fachgerecht anzubringen ist.

### Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung und dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen. Insbesondere soll mit der Anlage der Streuobstwiese auf Extensivgrünland der Verlust von Obstbäumen und Gehölzen kompensiert werden.

Weiterhin dient die Streuobstwiesenneuanlage der Durchgrünung des Wohngebietes und der Verbesserung des Mikroklimas (Staubbindung, Beschattung etc.) im Gebiet sowie dem Erhalt der Bodenfunktionen. Mit der Anlage der Streuobstwiese und der Extensivwiese soll der Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes gefördert werden.

Um eine hohe ökologische Wertigkeit der Gehölze zu erreichen und um Flora und Fauna optimal zu fördern, wurde die Verwendung von landschaftsraumtypischen Obstbäumen festgesetzt.

Besonders geeignete landschaftsraumtypische Obstsorten sind [Quelle: SMUL; 2003]:

#### Apfelsorten:

*Altländer Pfannkuchenapfel*

*Auralia*

*Bittenfelder*

*Blenheim*

*Bohnapfel*

*Brettacher*

*Carola*

*Coulon - Renette*

*Dülmener Rosenapfel*

*Finkenwerder Herbstprinz*

*Fischer*

*Geflammtter Kardinal*

*Glockenapfel*

*Lunower*

*Maunzen*

*Melrose*

*Minister von Hammerstein*

*Piros*

*Prinz Albrecht von Preußen*

*Prinzenapfel*

*Reka*

*Relinda*

*Retina*

*Rheinischer Krummstiel*

*Riesenboiken*

## Begründung zum Bebauungsplan **Wohngebiet Glasauer Weg**

|                                   |                               |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| <i>Grahams Jubiläumsapfel</i>     | <i>Rote Sternrenette</i>      |
| <i>Halberstädter Junfernapfel</i> | <i>Roter Eiserapfel</i>       |
| <i>Helios</i>                     | <i>Roter Gravensteiner</i>    |
| <i>Jakob</i>                      | <i>Schöner von Herrnhut</i>   |
| <i>Kaiser Wilhelm</i>             | <i>Schöner von Nordhausen</i> |
| <i>Krügers Dickstiel</i>          | <i>Winterrambour</i>          |
| <i>König Tompkins</i>             | <i>Zabergäu-Renette</i>       |

### *Birnensorten:*

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| <i>Armida</i>                | <i>Paris</i>              |
| <i>Bunte Julibirne</i>       | <i>Pastorenbirne</i>      |
| <i>Clairgeau</i>             | <i>Petersbirne</i>        |
| <i>Eckehard</i>              | <i>Phillipsbirne</i>      |
| <i>Gute Graue</i>            | <i>Pitmaston</i>          |
| <i>Köstliche von Charneu</i> | <i>Poiteau</i>            |
| <i>Lucius</i>                | <i>Thimo</i>              |
| <i>Marianne</i>              | <i>Triumph von Vienne</i> |

### *Süßkirschen:*

|                                   |                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| <i>Altenburger Melonenkirsche</i> | <i>Fromms Herz</i>                    |
| <i>Bianca</i>                     | <i>Kassins Frühe</i>                  |
| <i>Büttners Rote Knorpel</i>      | <i>Namara</i>                         |
| <i>Dönissens Gelbe</i>            | <i>Teickners Schwarze Herzkirsche</i> |
| <i>Drogans Gelbe Knorpel</i>      | <i>Türkine Namosa</i>                 |
| <i>Durone de Vignola</i>          |                                       |

Die Festsetzung einer Pflanzgröße für die Bäume ist erforderlich, um den Anwuchserfolg dieser abzusichern und um schnell die eingangs beschriebenen Zielsetzungen zu erreichen.

Ein Pflanzabstand von 10 bis 12 m soll sicherstellen, dass die Krone des ausgewachsenen Baumes gut durchlüftet wird und frei steht, womit die Vitalität sowie die Pflege und die Ernte erleichtert wird.

Um den dauerhaften Erhalt der Bäume abzusichern, sind regelmäßige Schnittmaßnahmen notwendig. So sind an den neu gepflanzten Bäumen fachgerechte Pflanz- und Erziehungsschnitte durchzuführen. Diese Schnitte dienen dem Aufbau eines geordneten Kronengerüsts aus der Stammverlängerung und den Leitästen. In den Folgejahren sind an den Bäumen mit abgeschlossener, korrekter Kronenbildung Instandsetzungsschnitte durchzuführen. Dazu ist der Kronenraum auszulichten und es ist ein Fruchtholzschnitt an Seitenzweigen der Leitäste und ggf. auch unmittelbar am Leitast vorzunehmen.

Die Entwicklung einer Extensivwiese bedeutet, dass die Wiese nach der Ansaat extensiv zu pflegen ist. Dies bedeutet eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr und den Verzicht auf Dünger- und Pflanzenschutzmittel. Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren.

## Begründung zum Bebauungsplan **Wohngebiet Glasauer Weg**

Auf der Fläche ist die Anlage von Zauneidechsenhabitaten zulässig. Dies ist insbesondere für den Fall von Relevanz, dass im Zuge einer Maßnahme außerhalb des Plangebietes Zauneidechsen in ein Ersatzhabitat umgesiedelt werden müssen.

Die an den Bäumen aufzuhängenden Nistkästen dienen der Förderung von Vögeln und Fledermäusen sowie der Teilkompensation für den Verlust von (potentiellen) Fledermausquartieren und Vogelbruthöhlen, die bei Planrealisierung zu erwarten sind. Bevor die Nistkästen aufgehängt werden, müssen die Bäume erst eine Mindestgröße (Stammdurchmesser 30 cm) erreicht haben. Süßkirschbäume, welche im Vergleich zu Apfel- und Birnenbäumen, am schnellsten wachsen, werden diese Größe nach ca. 15 bis 20 Jahren erreicht haben.

## D.7 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a BauGB)

### Maßnahme 6 (M6)

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Baugebietsfläche ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 14 - 16 cm) oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang mindestens 6 - 8 cm) zu pflanzen.

Weiterhin sind 10 % der Baugrundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzdichte 4 Stück je 10 m<sup>2</sup>; Höhe des Pflanzgutes 60 bis 100 cm). Abgänge sind zu ersetzen.

Vorhandene Gehölze, welche die vorbenannten Anforderungen erfüllen, sind anzurechnen.

Bei geplanten Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand zur wasserwirtschaftlichen Anlage von 2,5m einzuhalten.

#### Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Weiterhin dient diese Festsetzung der Integration des Baugebietes in die angrenzende Siedlungsstruktur.

Um eine hohe ökologische Wertigkeit der Gehölze zu erreichen und um Flora und Fauna optimal zu fördern, wurde die Verwendung von Laubbäumen bzw. Obstbäumen festgesetzt. Wobei bei den Laubbäumen einheimische und standortgerechtere Arten gewählt werden sollten.

Auswahl besonders geeigneter Laubbaumarten für das Plangebiet:

|                            |   |                      |           |
|----------------------------|---|----------------------|-----------|
| <i>Acer campestre</i>      | - | <i>Feldahorn</i>     | (mk)      |
| <i>Acer platanoides</i>    | - | <i>Spitzahorn</i>    | (gk)      |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - | <i>Bergahorn</i>     | (gk)      |
| <i>Betula pendula</i>      | - | <i>Sandbirke</i>     | (mk - gk) |
| <i>Carpinus betulus</i>    | - | <i>Hainbuche</i>     | (mk - gk) |
| <i>Fagus sylvatica</i>     | - | <i>Gemeine Buche</i> | (gk)      |
| <i>Fraxinus excelsior</i>  | - | <i>Gemeine Esche</i> | (gk)      |
| <i>Populus tremula</i>     | - | <i>Zitterpappel</i>  | (mk - gk) |
| <i>Prunus avium</i>        | - | <i>Vogelkirsche</i>  | (mk)      |
| <i>Pyrus pyraeaster</i>    | - | <i>Wildbirne</i>     | (mk)      |
| <i>Quercus petraea</i>     | - | <i>Traubeneiche</i>  | (gk)      |
| <i>Quercus robur</i>       | - | <i>Stieleiche</i>    | (gk)      |
| <i>Tilia cordata</i>       | - | <i>Winterlinde</i>   | (gk)      |
| <i>Ulmus minor</i>         | - | <i>Feldulme</i>      | (gk)      |

#### Abkürzungen:

*mk mittelkronig*

*gk großkronig*

Eine Auswahl besonders geeigneter landschaftsraumtypischer Obstsorten findet sich in der Begründung zur Maßnahme M 5.

Klargestellt wird: Halbstämme sind Obstbäume mit einem Kronenansatz von 100 cm bis 160 cm. Hochstämme sind Obstbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 160 cm bis 180 cm.

Mit der Regelung, dass vorhandene Gehölze anzurechnen sind, soll der Erhalt dieser gefördert werden.

### **Maßnahme 7 (M 7)**

Innerhalb der mit M 7 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche sind mindestens 2 großkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 18-20 cm) als Solitäre zu pflanzen.

Weiterhin ist die Grünfläche auf mindestens 10 % der Fläche mit Sträuchern (Pflanzgröße mind. 60 - 100 cm) zu bepflanzen.

Für sämtliche Gehölzpflanzungen sind ungiftige und nicht mit Stacheln oder Dornen bewehrte Gehölzarten zu verwenden.

Bei geplanten Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand zur wasserwirtschaftlichen Anlage von 2,5m einzuhalten.

#### Begründung:

Ziel der Pflanzung ist die Begründung des Spielplatzes unter gestalterischen Gesichtspunkten.

Die Bäume sind freistehend als Solitäre zu pflanzen, womit eine maximale Beschattung des Spielplatzes erreicht werden soll.

Neben der Bedeutung der Bäume für das Ortsbild und Mikroklima (Beschattung, Staubbindung) erfüllen sie auch ökologische Funktionen (Lebensraum, Nahrungsquelle etc.).

Mit den Strauchpflanzungen kann insbesondere eine Abgrenzung des Spielplatzes zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen erreicht werden. Sie dienen primär dem Sicht- und Staubschutz und erfüllen darüber hinaus auch ökologische Funktionen.

Die Festsetzung einer Pflanzgröße für die Bäume und Sträucher ist erforderlich, um den Anwuchserfolg dieser abzusichern und um schnell die eingangs beschriebenen Zielsetzungen zu erreichen.

## **D.8 Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

### **Maßnahme 8 (M 8)**

Die Bäume und Sträucher auf der mit M 8 gekennzeichneten Fläche sind zu erhalten.

Bei Abgang sind ausgefallene Bäume in gleicher Anzahl durch die Nachpflanzung von standortheimischen Laubbäumen (Stammumfang von 16 – 18 cm) oder hochstämmigen Obstbäumen (Hochstamm; Stammhöhe 1,8 m; Stammumfang mindestens 7 cm) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung hat in einem Umkreis von bis zu 2 m um den alten Baumstandort zu erfolgen.

Ausgefallene Sträucher sind flächengleich durch Nachpflanzungen mit standortheimischen Sträuchern (Pflanzgröße 60 - 100 cm; Pflanzabstand 1 x 1 m) innerhalb der Fläche M 8 zu ersetzen.

#### Begründung



## Begründung zum Bebauungsplan **Wohngebiet Glasauer Weg**

Die Festsetzung dient der Eingriffsvermeidung. Die Bäume und Sträucher übernehmen Lebensraumfunktionen, wirken mikroklimatisch ausgleichend und grünen das Plangebiet ein.

Dass ausgefallene Bäume durch Nachpflanzungen mit standortheimischen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen und ausgefallene Sträucher durch standortheimische Sträucher zu ersetzen sind, begründet sich in der Bestandssituation (überwiegend standortheimische Gehölze oder Obstbäume) und in dem damit verbundenen ökologischen Wert. Diese Wertigkeit, insbesondere als Lebensraum und Nahrungsquelle, würde gemindert, wenn Nachpflanzungen mit standortfremden Gehölzen erfolgen würden.

Mit der Regelung, dass nachzupflanzende Bäume nicht weiter als 2 m vom alten Baumstandort entfernt zu pflanzen sind, soll sichergestellt werden, dass das Gehölz in seiner aktuellen Dimension erhalten bleibt. Mit der begrenzt variablen Wahl des Nachpflanzstandortes soll dabei ermöglicht werden, dass bei der Nachpflanzung auf schwierige Standortbedingungen (etwa durch den alten Baumstubben) reagiert werden kann.

Die vorgegebene Pflanzqualitäten stellen sicher, dass die Nachpflanzungen relativ schnell die Funktionen des ausgefallenen Baumes übernehmen können.

Eine Auswahl geeignete Obstsorten sowie standortheimischer Laubbaumarten befinden sich in den Begründungen zu den Maßnahmen M 5 und M6.

Bei geplanten Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand zur wasserwirtschaftlichen Anlage von 2,5m einzuhalten.

Besonders geeignete standortheimische Sträucher sind:

|                           |   |                                |
|---------------------------|---|--------------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i>   | - | <i>Blutroter Hartriegel</i>    |
| <i>Corylus avellana</i>   | - | <i>Gemeine Hasel</i>           |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - | <i>Eingrifflicher Weißdorn</i> |
| <i>Prunus spinosa</i>     | - | <i>Schlehe</i>                 |
| <i>Salix caprea</i>       | - | <i>Salweide</i>                |
| <i>Salix viminalis</i>    | - | <i>Korbweide</i>               |
| <i>Rosa canina</i>        | - | <i>Hundsrose</i>               |
| <i>Rubus fruticosus</i>   | - | <i>Brombeere</i>               |
| <i>Rubus idaeus</i>       | - | <i>Himbeere</i>                |
| <i>Viburnum opulus</i>    | - | <i>Gemeiner Schneeball</i>     |
| <i>Sambucus nigra</i>     | - | <i>Schwarzer Holunder</i>      |

### **Maßnahme 9 (M 9)**

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ist die Walnuß im Süden des Flurstückes 31/17 dauerhaft zu erhalten.

#### Begründung:

Bei der Walnuß handelt es sich um einen höhlenreichen Einzelbaum, welcher nach § 21 SächsNatSchG geschützt ist und daher zum Erhalt festgesetzt wurde.

## **D.9 Zuordnungsfestsetzung der Kompensationsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**

Die Kompensationsmaßnahmen KM 1 „Anlage einer Streuobstwiese auf Teilen des Flurstückes 110/6 der Gemarkung Thronitz Flur 2“ und die Kompensationsmaßnahme KM 2 „Anlage einer Streuobstwiese auf Teilen des Flurstückes 48/30 der Gemarkung Großlehna Flur 1“ werden den im Bebauungsplan „Wohngebiet Glasauer Weg“ ausgewiesenen Baugebieten WA 1 bis WA 5 sowie MI2 und MI2 zum Ausgleich zugeordnet.

Verteilungsmaßstab für die Kosten ist die zulässige Grundfläche auf den Baugrundstücken.

### Begründung:

Entsprechend der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung muss der Eingriff in Natur und Landschaft in der Höhe eines Wertpunktedefizites von 84.322 Wertpunkten außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Dazu werden zwei externe Kompensationsmaßnahmen realisiert.

Mit der Festsetzung werden die in den Baugebieten zu erwartenden Eingriffen den externen Ausgleichsmaßnahmen eindeutig zugeordnet.

Als Verteilungsmaßstab der Kosten wurde die zulässige Grundfläche auf den jeweiligen Baugrundstücken gewählt, um diese nachvollziehbar aufteilen zu können.

### **D.9.1 Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1) - Anlage einer Streuobstwiese auf Teilen des Flurstückes 110/6 der Gemarkung Thronitz Flur 2**

#### Maßnahmenbeschreibung:

Innerhalb der Fläche KM 1 mit einer Flächengröße von 4.695 m<sup>2</sup> sind in einem Abstand von ca. 10 bis 12 m insgesamt 43 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens einzuhalten:

- Hochstamm; Stammhöhe 1,8 m,
- Stammumfang mindestens 7 cm in 1 m Höhe,
- 3 Leitäste neben dem Mitteltrieb bei der einjährigen Krone.

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Für die Pflanzung ist ausschließlich eine Auswahl verschiedener, landschaftsraumtypischer Arten und Sorten zu verwenden. Eine Auswahl besonders geeigneter landschaftsraumtypischer Obstsorten findet sich in der Begründung zur Maßnahme M 5.

Die Fläche unter den Bäumen ist als Extensivwiese herzustellen. Dazu ist die im Plan 3 des Umweltberichtes gekennzeichnete Fläche (vgl. Kapitel F Umweltbericht) auf dem Flurstück 110/6 der Gemarkung Thronitz Flur 2 ein- bis zweimal im Jahr zu mähen und das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Anwendung von organischen oder synthetischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist zu verzichten.

Alternativ zur Mahd ist auch eine extensive Beweidung der Flächen denkbar (Koppelhaltung, ein bis 2 Weidegänge im Jahr, Besatzstärke max. 2 GV<sup>2</sup> je ha). Die Obstbäume sind in diesem Fall wirkungsvoll vor dem Weidevieh zu schützen.

#### Sicherung / Zuordnung:

Die Kompensationsmaßnahme KM 1 wird über eine Festsetzung den Baugebieten im Bebauungsplan zugeordnet.

---

<sup>2</sup> Großvieheinheit (eine Großvieheinheit entspricht einem Tier mit 500 kg Lebendgewicht)

Realisierungszeitraum KM 1:

Die Pflanzungen sind als Herbstpflanzung zur nächstmöglichen Pflanzsaison, nach dem Beginn der Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet, anzulegen.

## D.9.2 Kompensationsmaßnahme 2 (KM 2) - Anlage einer Streuobstwiese auf Teilen des Flurstückes 48/30 der Gemarkung Großlehna Flur 1

Maßnahmenbeschreibung:

Innerhalb der Fläche KM 2 mit einer Flächengröße von 2.350 m<sup>2</sup> sind in einem Abstand von ca. 10 bis 12 m insgesamt 25 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens einzuhalten:

- Hochstamm; Stammhöhe 1,8 m,
- Stammumfang mindestens 7 cm in 1 m Höhe,
- 3 Leitäste neben dem Mitteltrieb bei der einjährigen Krone.

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Für die Pflanzung ist ausschließlich eine Auswahl verschiedener, landschaftsraumtypischer Arten und Sorten zu verwenden. Eine Auswahl besonders geeigneter landschaftsraumtypischer Obstsorten findet sich in der Begründung zur Maßnahme M 5.

Die Fläche unter den Bäumen ist als Extensivwiese herzustellen. Dazu ist die im Plan 3 des Umweltberichts gekennzeichnete Fläche (vgl. Kapitel F Umweltbericht) auf dem Flurstück 48/30 der Gemarkung Großlehna Flur 1 ein- bis zweimal im Jahr zu mähen und das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Anwendung von organischen oder synthetischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist zu verzichten.

Alternativ zur Mahd ist auch eine extensive Beweidung der Flächen denkbar (Koppelhaltung, ein bis 2 Weidegänge im Jahr, Besatzstärke max. 2 GV<sup>3</sup> je ha). Die Obstbäume sind in diesem Fall wirkungsvoll vor dem Weidevieh zu schützen.

Sicherung / Zuordnung:

Die Kompensationsmaßnahme KM 2 wird über eine Festsetzung den Baugebieten im Bebauungsplan zugeordnet.

Realisierungszeitraum KM 2:

Die Pflanzungen sind als Herbstpflanzung zur nächstmöglichen Pflanzsaison, nach dem Beginn der Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet, anzulegen.

## D.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

### D.10.1 Gestaltung von Einfriedungen

In sämtlichen Baugebieten sind Einfriedungen entlang den Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Geländeoberfläche sowie entlang aller Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,20

---

<sup>3</sup> Großvieheinheit (eine Großvieheinheit entspricht einem Tier mit 500 kg Lebendgewicht)

## Begründung zum Bebauungsplan **Wohngebiet Glasauer Weg**

m über Geländeoberfläche zulässig. Weiterhin sind blickdichte Einfriedungen mit Ausnahme von Hecken unzulässig.

Einschränkend sind Einfriedungen in den Baugebieten MI1, WA1, WA2 entlang der Erschließungsstraße Glasauer Weg in Form von Maschendrahtzäunen und Einfriedungen dieser Art bis zu einer Höhe von 0,80m nur zulässig, wenn sie mit einer Hecke hinterpflanzt sind. Bezugshöhe ist die Höhe der tatsächlichen Geländeoberfläche.

Schutzstreifen zu Leitungen sind einzuhalten.

### Begründung:

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift soll ein harmonisches Erscheinungsbild in Bezug auf die Grundstückseinfriedungen erreicht werden. Sie unterstützt die stadträumliche Kontinuität im Wohngebiet, die Entwicklung eines einheitlichen Siedlungsgefüges sowie eines gemeinsamen straßenräumlichen Erscheinungsbildes.

Ausgehend vom gegebenen Verkehrsrecht (Sicherung der Sichtdreiecke an allen Kreuzungen, Kurven und Ausfahrten) ist die Maximalhöhe von Einbauten, Einfriedungen, Hecken etc. von 0,80 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zwingend zu beachten.

Die Einfriedungen können wegen ihrer Distanz zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aber an den gartenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zugelassen werden, auch um dem Sicherheitsbedürfnis der Eigentümer Rechnung zu tragen sowie die für die Erholungsfunktion nötige Privatheit herzustellen.

Die beschränkte Maximalhöhe der Einfriedungen entlang aller Grundstücksgrenzen auf 1,2m aus Hecken verhindert ghettohafte „Grundstückseinmauerungen“ mit hohen Einfriedungen, die auch mit entsprechend hochwachsenden Hecken erzeugt werden können. Der Ausschluss von blickdichten Einfriedungen soll ebenfalls eine ortsbildbeeinträchtigende Barrierewirkung verhindern.

Eine Sonderstellung nimmt die Einfriedung der Verkehrsfläche Glasauer Weg ein. Aufgrund des angestrebten öffentlicheren Charakters an der Verkehrsfläche Glasauer Weg und der damit verbundenen erhöhten Aufmerksamkeit auf das öffentliche straßenräumliche Erscheinungsbild sind Maschendrahtzäune sowie ähnliche Formen der Einfriedungen nur mit Hecken hinterpflanzt zulässig.

Sowohl die Durchgrünung als auch die Strukturvielfalt, die sich auf die ökologische Vielfalt auswirkt, werden durch Hecken erhöht. Die Einfriedungen bleiben für Kleinsäuger und Reptilien durchlässig. Die Anordnung der Zäune sollte auf der Innenseite der Hecken erfolgen, um den Eindruck eines grünbestimmten Ortsbildes hervorzuheben.

## **D.10.2 Anlegen von Stellplätzen**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 5 sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze vorzuhalten.

### Begründung:

In der VwVSächsBO wird ein Stellplatzbedarf für Ein-/Mehrfamilienhäuser und sonstige Wohnungen als Richtzahl für KFZ-Stellplätze 1 bis 2 je Wohnung vorgegeben. Für die Lage des Plangebietes nicht im hochverdichteten Stadtgebiet ist 1 Stellplatz je Wohnung nicht ausreichend.

## **D.11 Hinweise**

### **D.11.1 Grünordnerische Hinweise**

#### D.11.1.1 Grenzabstände für Bäume und Sträucher

Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten, sofern zwischen den Nachbarn keine abweichende Vereinbarung (nach § 3 SächsNRG) getroffen wurde.

Abstände gemäß § 9 SächsNRG: Pflanzungen innerhalb von Ortschaften müssen mind. 0,5 m und bei Gehölzen mit einer Höhe von über 2 m mind. 2 m entfernt von der Grundstücksgrenze erfolgen.

#### D.11.1.2 Bodenschutz

Bodenmaterial, welches bei Baumaßnahmen anfällt, ist gemäß § 7 Abs. 2 KrWG zu verwerten. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung. Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder / und Altlasten (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück die Pflicht, diese unverzüglich der zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

#### D.11.1.3 Erhalt und Pflege der Pflanzung

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

#### D.11.1.4 Roden und Zurückschneiden von Gehölzen

Das Abschneiden oder das auf den Stock setzen von Bäumen außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzter Flächen und Sträuchern, haben gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.

Abweichungen von dieser Regelung erfordert einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

#### D.11.1.5 Fertigstellung der Grünflächen und Ersatzpflanzungen (§ 178 BauGB)

Die Fertigstellung der Bepflanzung der Baugrundstücke muss spätestens 12 Monate Fertigstellung der Hauptbaukörper abgeschlossen sein.

#### D.11.1.6 Schutzabstände

Bei allen Gehölzpflanzungen sind die erforderlichen Schutzabstände zu Leitungen einzuhalten.

### **D.11.2 Artenschutz**

#### D.11.2.1 Artenschutzrechtliche Vorgabe 1 (V 1):

Bei einer grundsätzlichen Änderung der Flächennutzung oder der Lebensraumausstattung, insbesondere bei einem erheblich verzögerten Baubeginn (3 Jahre nach Erstellung des AFB), ist im

Vorfeld einer Bebauung eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Eine Umnutzung der Fläche ist beispielsweise gegeben, wenn die Ackerfläche in Erwartung des Baubeginns über einen längeren Zeitraum brach liegt.

#### D.11.2.2 Artenschutzrechtliche Vorgabe 2 (V 2):

Zum Schutz der Vögel darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, welche von Anfang April bis Ende August dauert, erfolgen. Vegetationsbestände (insbesondere Gehölze und Ruderalfluren) dürfen nur außerhalb dieser Zeit beseitigt werden. Auch darf eine Beräumung von abgelagertem Material (z.B. Reisighaufen) nur außerhalb der Brutzeit stattfinden.

Muss die Baufeldfreimachung innerhalb der Brutzeit erfolgen bzw. soll die Vegetation innerhalb dieser Zeit beseitigt werden, ist alternativ V 3 durchzuführen.

Wird die Fläche ackerbaulich genutzt, ist es auch möglich, unmittelbar nach Aberntung der Flächen mit dem Bau zu beginnen (auch wenn die Brutzeit dann noch nicht zu Ende ist).

#### D.11.2.3 Artenschutzrechtliche Vorgabe 3 (alternativ zu V 2):

Kann die zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung nicht eingehalten werden, sind alternativ folgende Schritte durchzuführen:

Zeitnah zur Baufeldfreimachung, ist eine Begehung zur Feststellung des Brutvogelvorkommens innerhalb des entsprechenden Bereiches notwendig.

Ist im Ergebnis der Untersuchungen festzustellen, dass das Schädigungs- bzw. Störungsverbot eintreten könnte, so ist zu prüfen ob:

- die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und
- ob die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Ist dies der Fall, dann ist weder das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG noch das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt und es kann innerhalb der Brutzeit gebaut werden.

Treten das Schädigungsverbot und / oder das Störungsverbot ein, sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen oder alternativ muss mit der Baufeldfreimachung bis zum Ende der Brutzeit gewartet werden.

#### D.11.2.4 Artenschutzrechtliche Vorgabe 4 (V 4):

Der im Plan 3 des AFB mit „Gehölzfläche 1“ gekennzeichnete Gehölzstreifen, welcher entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft, ist dauerhaft zu erhalten und vor negativen Einwirkungen, insbesondere während der Bau- und Erschließungsarbeiten zu schützen. Die Gehölzfläche 1 darf weder überbaut noch für Baustelleneinrichtungen beansprucht werden.

Weiterhin zu erhalten ist der Baum Nr. 94 mit Quartiereigenschaften für baumbewohnende Fledermausarten und baumhöhlenbewohnende Vogelarten.

Während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind zu erhaltende Bäume, Sträucher und Gehölzgruppen innerhalb der Gehölzfläche 1 (Bäume 34 bis 39, 48 bis 51, 54, 55, 61 und 62 sowie die Sträucher Nr. 52 und 53, Teile der Gehölzgruppe Nr. 41 und die Gehölzgruppe Nr. 60) und der Baum Nr. 94 durch das Aufstellen von Bauzäunen oder / und Maßnahmen nach DIN 18 920 bzw. ZTV Baumpflege zu schützen.

#### D.11.2.5 Artenschutzrechtliche Vorgabe 5 (V 5):

Zum Schutz der Vögel sind die Gehölzrodungen im Zeitraum von 1 Okt. bis 28. (29.) Februar (§39 Abs. 5 BNatSchG) und damit außerhalb der Brutzeit durchzuführen (vgl. V 2). Ein Töten oder Verletzen bzw. eine erhebliche Störung der Vertreter der Artgruppe gehölbewohnender Vogelarten kann dadurch ausgeschlossen werden.

Bei Fällung der Bäume Nr. 15, 20, 21, 23 und 46 mit Baumhöhlen sowie der Bäume

Nr. 13, 57, 68, 69, 91 und 93 mit Quartiereigenschaften für baumbewohnende Fledermausarten muss eine ökologische Fällbetreuung anwesend sein, da ein Vorkommen von baumbewohnenden Fledermäusen auch außerhalb der Brutzeit an diesen Bäumen nicht ausgeschlossen werden kann.

Vor Beginn der Baumrodungen sind die Bäume Nr.13, 15, 20, 21, 23, 46, 57, 68, 69, 91 und 93 auf eine Besiedlung mit Fledermäusen zu untersuchen. Wird eine Besiedlung mit Fledermäusen festgestellt oder sind die Spalten/Risse nicht zweifelsfrei unbesiedelt (falls nicht vollständig einsehbar), sind unter Anleitung der ökologischen Fällbetreuung, die Stammbereiche in denen die Fledermäuse siedeln, vorsichtig aus dem Baum herauszusägen, abzuseilen und in unkritische Bereiche innerhalb des zu erhaltenden Gehölzstreifens im Nordwesten des Plangebietes (V 4) prädatorensicher aufzustellen bzw. aufzuhängen.

Die Person, welche die ökologische Fällbetreuung durchführt, muss entsprechend qualifiziert sein. Sie muss die besonders oder streng geschützten Tierarten erkennen und mit ihnen fachgerecht umgehen können.

#### D.11.2.6 Artenschutzrechtliche Vorgabe 6 (M 1):

Auf der als Streuobstwiese ausgewiesenen Fläche (M 5 im Umweltbericht) ist die Fläche unter den Bäumen als Extensivwiese herzustellen. Die ein- bis zweimalige Mahd der Fläche im Jahr ist nach dem 15. Juli durchzuführen.

#### D.11.2.7 Artenschutzrechtliche Vorgabe 7 (CEF 1):

Als Ersatz für die entnommenen Quartierstrukturen an den zu fällenden Bäumen Nr. 13, 15, 20, 21, 23, 46, 57, 68, 69, 91 und 93 sind insgesamt 22 Fledermausflachkästen und 10 Kleinvogelnistkästen innerhalb des Plangebietes oder im Umfeld vor Fällung der Bäume als Ersatzquartiere anzubringen.

Von den Ersatzquartieren sind 3 Fledermausflachkästen und 2 Kleinvogelnistkästen innerhalb des zu erhaltenden Gehölzstreifens im Nordwesten des Plangebietes aufzuhängen.

Wo die verbleibenden 19 Fledermausflachkästen und 8 Kleinvogelnistkästen angebracht werden können, muss im Zuge des Antrages auf Befreiung nach § 67 BNatSchG, welcher bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen ist, geklärt werden bzw. ist im Vorfeld der Fällung durch die ökologische Fällbetreuung sicherzustellen. Für das Anbringen der Ersatzquartiere eignen sich Gehölze, die innerhalb des Plangebietes erhalten werden und Gebäude.

Zu beachten ist, dass für das Anbringen der Kästen nur Gebäude in Frage kommen, die sich im Eigentum des Vorhabensträgers befinden oder wo das Einverständnis des Gebäudeeigentümers zur Anbringung der Kästen vorliegt. Ein Anbringen an geeigneten Bäumen auf dem Grundstück des Eigentümers ist ebenfalls möglich.

Dringend empfohlen wird, bereits im Vorfeld der Fällung für die Anbringung von Ersatzquartieren in Betracht kommende Gebäude zu suchen bzw. geeignete Bäume auszuwählen und bei dem Antrag auf Befreiung nach §67 BNatSchG der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der ökologischen Fällbetreuung als Vorschlag zu benennen.

Die in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag [IB Hauffe GbR, 25.03.2022] aufgeführte Vorgabe zum Erhalt des Gehölzstreifens im Nordwesten des Plangebietes und des

Baumes Nr. 94 sowie die Vorgaben zur Flächenpflege in der Streuobstwiese wurde als Festsetzungen M 5 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Lage der genannten Baum Nr. kann der Anlage 5 des Umweltberichts entnommen werden.

## D.12 Nachrichtliche Übernahmen

### D.12.1 Denkmalschutz

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (bronzezeitliche Siedlung [D-55330-02]). Kulturdenkmale sind von Menschen geschaffene Sachen, Sachgesamtheiten, Teile und Spuren von Sachen, einschließlich ihrer natürlichen Grundlagen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestaltenden Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

### D.12.2 Geologie

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).

### D.12.3 Immissionsschutz

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential für die Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) sind die Hinweise des "LAI-Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" Stand 28.08.2013, aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020 zu beachten.

Durch Feuerungsanlagen (insbesondere für feste Brennstoffe) kann es in der Umgebung zu Belästigungen durch Rauchgas kommen. Aufgrund dessen wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV, in der geltenden Fassung vom 26.01.2010, zuletzt geändert durch Art. 105 der Verordnung vom 93.06.2020) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV - hingewiesen.



## E. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

Das Plangebiet umfasst entsprechend dem festgesetzten Geltungsbereich 62.763 m<sup>2</sup>.

| Flächenbilanz Plangebiet   |                      |     |                       | Fläche                     | Anteil         |
|----------------------------|----------------------|-----|-----------------------|----------------------------|----------------|
| Baugebiet                  | Fläche               | GRZ | zulässige Grundfläche |                            |                |
| WA 1                       | 1743 m <sup>2</sup>  | 0,4 | 697 m <sup>2</sup>    | 1743 m <sup>2</sup>        | 2,78%          |
| WA 2                       | 5746 m <sup>2</sup>  | 0,4 | 2299 m <sup>2</sup>   | 5746 m <sup>2</sup>        | 9,16%          |
| WA 3                       | 3427 m <sup>2</sup>  | 0,4 | 1371 m <sup>2</sup>   | 3427 m <sup>2</sup>        | 5,46%          |
| WA 4                       | 24726 m <sup>2</sup> | 0,4 | 9890 m <sup>2</sup>   | 24726 m <sup>2</sup>       | 39,40%         |
| WA 5                       | 12520 m <sup>2</sup> | 0,4 | 5008 m <sup>2</sup>   | 12520 m <sup>2</sup>       | 19,95%         |
| MI 1                       | 2994 m <sup>2</sup>  | 0,6 | 1796 m <sup>2</sup>   | 2994 m <sup>2</sup>        | 4,77%          |
| MI 2                       | 2378 m <sup>2</sup>  | 0,6 | 1427 m <sup>2</sup>   | 2378 m <sup>2</sup>        | 3,79%          |
| <b>Verkehrsflächen</b>     |                      |     |                       |                            |                |
| Geh- und Radweg            |                      |     |                       | 608 m <sup>2</sup>         | 0,97%          |
| Öffentliche Verkehrsfläche |                      |     |                       | 5205 m <sup>2</sup>        | 8,29%          |
| <b>Grünflächen</b>         |                      |     |                       |                            |                |
| Spielfläche                |                      |     |                       | 336 m <sup>2</sup>         | 0,54%          |
| Streuobstwiese             |                      |     |                       | 3081 m <sup>2</sup>        | 4,91%          |
| <b>Gesamt</b>              |                      |     |                       | <b>62763 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00%</b> |

### E.1 Abschätzung möglicher Entwicklungen im Gebiet

#### E.1.1 Bevölkerungs- bzw. Arbeitsplatzentwicklung im Gebiet

Im Rahmen der Umsetzung der Planung kommt es zur Errichtung, von ca. 75 Gebäuden als Einfamilien- bzw. Doppelhaus sowie Mietwohnungen im Bereich des Mischgebietes. Bei einer durchschnittlichen Nutzung von zwei Personen je Wohneinheit können hier etwa 150 bis 200 Erwachsene plus Kinder eine neue Heimat finden.

Nennenswerte Auswirkungen auf die Versorgungssituation sind mit der Umsetzung des B-Planes nicht zu erwarten, da das Nahversorgungszentrum in der Stadt Markranstädt liegt. Kleinere Läden und Geschäfte sind im Ortsteil Großlehna bereits vorhanden.

Durch das Schaffen neuen Wohnraums ist ein Mehrbedarf an Kitaplätzen zu erwarten und muss dahingehend sichergestellt werden.

Nennenswerte Einflüsse auf die Entwicklung von Arbeitsplätzen im Gebiet sind nicht zu erwarten.

#### E.1.2 Verkehrsentwicklung im Gebiet und im Umfeld

Durch die Umsetzung wird es durch den Zuzug zu einer Zunahme des Zielverkehrs kommen. Dem wurde in der Dimensionierung der Verkehrsflächen entsprochen. Um eine Überlastung einzelner Einfahrten zu verhindern, wurden das Erschließungssystem als durchgehender Ring mit zwei Ausfahrten konzipiert. So soll insbesondere an der Paul-Groh-Straße keine erhöhte Belastung entstehen.

## **F. UMWELTBERICHT**

STADT MARKRANSTÄDT  
Ortsteil Großlehna

Qualifizierter Bebauungsplan nach § 9 BauGB  
"Wohngebiet Glasauer Weg"

**Zusammenfassende Erklärung**  
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB



Lage des Plangebietes; ohne Maßstab, Quelle RAPIS-Raumplanungsinformationssystem Sachsen, 03/19

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Glasauer Weg“ der Stadt Markranstädt**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1. Ziel der Planung / Durchführung**

Mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet Glasauer Weg“ sollte das Planungsrecht für die Entwicklung von Wohnbauflächen sowie eines Mischgebietes an der Grenze zum bestehenden Gewerbegebiet geschaffen werden. Mit diesem planungsrechtlichen Instrument auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde die Grundlage zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung geschaffen.

Diese Schaffung einer Grundlage für eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung für die o.g. maßgebliche Wohn- und nachrangig gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung aller, relevanten Schutzgüter ist das Planziel.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Markranstädt am 04.07.2019 mit Beschluss 2019/BV/778 unter Formulierung folgender Untersuchungsaufgaben und Planungsziele beschlossen:

- Entwicklung des Plangebietes zu einem Einfamilienhausstandort, um insbesondere Familien ein attraktives Flächenangebot im ländlichen Raum zu bieten,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Vorhabens und seiner Erschließung,
- Ermittlung und Berücksichtigung der von der geplanten Entwicklung berührten Belange,
- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet sowohl bzgl. des Plangebietes selbst als auch seiner Auswirkung auf die Umgebung und deren gegenseitiger Verknüpfungen bzw. Integration der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild,
- Ermittlung und Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange,
- Gewährleistung einer geordneten verkehrlichen und medienseitigen Erschließung.

Die Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sind berücksichtigt worden.

## 2. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Glasauer Weg“ beinhaltet einen der Begründung beiliegenden Umweltbericht mit grünordnerischen Festsetzungen und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die Sicherung des Ausgleichs der durch die Planung hervorgerufenen Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter ist im Umweltbericht nachgewiesen.

Danach werden die Auswirkungen der Planung im sowie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 110/6 der Gemarkung Thronitz, Flur 2 und auf dem Flurstück 48/30 der Gemarkung Großlehna, Flur 2 ausgeglichen und gesichert.

## 3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Das Bauleitverfahren „Wohngebiet Glasauer Weg“ beinhaltete die Durchführung einer frühzeitigen Anhörung der TÖB sowie eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

Neben der öffentlichen Auslegung wurden die relevanten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zu den jeweiligen Planfassungen beteiligt.

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden durch den Stadtrat der Stadt Markranstädt vollumfänglich geprüft und bewertet. Als Ergebnis wurde die abschließende Abwägung im Verfahren am 08.09.2022 beschlossen. Die Abwägungsergebnisse wurden mit Schreiben vom 14.09.2022 mitgeteilt.

## 4. Gründe für den Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das Planungsziel des Bebauungsplanes „Wohngebiet Glasauer Weg“ – die Deckung des erhöhten Wohnraumbedarfs in der Stadt Markranstädt entsprechend der Studie „Expertise zur Nachfrage nach Wohnbauflächen“ vom Planungsbüro Timourou, 2022 – ließ sich ausschließlich durch diese Bebauungsplanung anteilig realisieren.

Dem Eigentümer wurde mit der Planung ermöglicht, die größte, bisher ungenutzte, Potenzialfläche für die Schaffung von Eigentums- und Mietwohnungen in zentraler Lage und mit guter Anbindung zu entwickeln. Durch die Entwicklung neuer Bauungsstrukturen am Glasauer Weg wird der bestehende kompakte Siedlungskörper zum Osten hin abgeschlossen.

Markranstädt, 19.12.2022.....



  
Stitterich  
Bürgermeisterin