Teil B: Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

In Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes textlich festgesetzt:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

1.1.1. Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotel, Pensionen, Ferienappartement/ Ferienwohnungen etc.)
- Schank und Speisewirtschaften
- Dienstleistungsbetriebe für das Naherholungsgebiet „Kulkwitzer See", die der Versorgung der erholungssuchenden und demdamit verbundenen Sport dienen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter

1.1.2. Unzulässing sind Camping- und Zeltplätze

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.1.1 Innerhalb des Gebiets wird die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 und § 17 Abs. 1 BauNVO auf maximal 0,8 festgesetzt.

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.2.1. Die maximale Gebäudeoberkante (OK) der Hauptbaukörper beträgt 12 m.

2.2.2. Als Gebäudeoberkante (OK) gilt der oberste Punkt des Baukörpers bezogen auf die Oberfläche der Ein- und Ausfahrt zum Sondergebiet Tourismus.

3. Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.1. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Fläche GFL 1 ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

3.2. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (GFL 2) ist für eine Trinkwasserhauptleitung mit beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Schutzstreifen zu Leitungen sind einzuhalten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1. Maßnahme 1 (M1): Die Befestigung von privaten Stellplätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand weitestgehendversickernkann,soweitsedieVerkehrssicherungspflicht zulässt. Schutzstreifen zu Leitungen sind einzuhalten.

4.2 Maßnahme 2 (M2): Auf der mit M 2 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Nordwesten des Plangebietes (5. PlanÄ) ist ein Reptilienersatzlebensraum anzulegen. Dazu sind:

- die im Bestand vorhandenen wasserdurchlässig befestigten Flächen aufzureißen und zu lockern.
- die auf der Fläche vorhandenen Gehölze zu roden.

Die vegetationsfreien Flächen, welche nach den Auflockerungs- und den Rodungsarbeiten entstanden sind, sind mit einer wildkräuterreichen Wiesenansaat zu begrünen.

Auf der gesamten Fläche M2 verteilt sind:

- 3 Haufen aus feinkörnigem Sand (Durchmesser: 3 m; Höhe ca. 1 m),
- 3 Steinschüttungen (2 – 3 m Breite; 5 m Länge und ca. 1 m Höhe),
- 2 Totholzhaufen aus grobem Holz (Wurzelteller, Baumstubben, Stammteile, Starkäste; Durchmesser: 2 – 3 m; Höhe ca. 1 m) herzustellen.

Die Steinschüttungen sind wie folgt aufzubauen: 60 % der Steine müssen eine Körnung von 20 bis 40 cm aufweisen, so dass sich das gewünschte Lückensystem einstellt. Im Inneren sind grö-ßere Steine zu verwenden (20 - 40 cm), welche mit kleineren Gesteinen zu bedecken sind (10 - 20 cm). Im Randbereich ist ein Sandkranz von 30 cm Breite und 20 cm Höhe aufzutragen. Die Stein- und Totholzhaufen sind so zu platzieren, dass sie mit den Sandflächen verbunden werden. Die Flächen zwischen den Aufschüttungen sind dauerhaft als extensiv gepflegte Brachfläche herzustellen. Schutzstreifen zu Leitungen sind einzuhalten.

5. Anpflanzung von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1. Maßnahme 3 (M3): Auf den Baugrundstücken des Sondergebietes ist, außerhalb der mit M2, GFL1 und GFL 2 gekennzeichneten Flächen, je angefangene 500 m^2 mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 16 - 18 cm) zu pflanzen. Weiterhin sind 5 % der Baugrundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzdichte 40 Stück je 100 m^2; Höhe des Pflanzgutes 60 bis 100 cm). Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Vorhandene Gehölze, welche die benannte Mindestqualität erfüllen, sind anzurechnen. Schutzabstände zu Leitungen sind einzuhalten.

B) Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Schutzzonen Waldabstand (§25 SächsWaldG)

Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen vom Wald, welcher an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzt, mindestens 30 Meter entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden vom Wald einzuhalten. Ausnahmen können gestattet werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist. Die Entscheidung trifft die untere Baurechtsbehörde im Benehmen mit der Forstbehörde.

2. Archäologie (§ 14 Abs. 1 SächsDSchG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Diese besteht in der Flächenplanierung, d.h. Abtragung des Oberbodens mittels eines exakt arbeitenden Großgerätes (Hydraulikbagger mit Böschungshobel). Zur Überwachung der Flächenabtragung muss ein Facharchäologe der zuständigen Behörde zugegen sein. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren; Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Der Termin für Grabung ist mit dem Landesamt für Archäologie im Rahmen einer Vereinbarung abzustimmen. Die Genehmigungspflicht für o.g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Die ausführenden Firmen sind durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

C) Ergänzende Hinweise

1. Grünordnerische Hinweise

1.1. Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen auf unbefestigten Standorten, ist der kulturfähige Oberboden vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

1.2. Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen sowie sonstige Devastierungen zu schützen.

1.3. Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen.

1.4 Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz) abzulagern.

1.5 Bei der Aufbringung von Bodenmaterial zur Herstellung der natürlichen Bodenfunktionen sind die Vorsorgewerte nach Ziffer 4 Anhang 2 BBodSchV in Verbindung mit den Zuordnungswert 20/Z0* gemäß Anforderung an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II, 1.2. Boden-material; LAGA TR Boden 2004 einzuhalten.

1.6 Während der Grundstücksberäumung oder bei Bauarbeiten auftretende nicht bekannte altlasten-relevante Sachverhalte (z.B. Auffinden von Abfall, organoleptische Auffälligkeiten) sind zu dokumentieren. Das Landratsamt Landkreis Leipzig ist darüber umgehend zu informieren.

1.7 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.

1.8 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.

1.9 Erlauben die hydrogeologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Niederschlagswasser, sind bei der Planung von Versickerungseinrichtungen die Hinweise und Bestimmungen des Arbeitsblattes 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu beachten. Bei Einhaltung entsprechender Voraussetzungen der Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreihVO) vom 12.09.2001 ist die Versickerung von Niederschlagswasser ohne weitere Zustimmung der Unteren Wasserbehörde zulässig.

1.10 Das auf den neu befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu nutzen, durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, flächenhaft zu versickern (insoweit es die am Standort gegebenen hydrogeologischen Gegebenheiten erlauben) und/oder zu verdunsten und/oder gedrosselt in die Vorflut abzuschlagen. Das von den Dachflächen abfließende Regenwasser sollte in geeignete Auffangbehälter geleitet werden und dann als Grauwasser wieder verwendet werden.

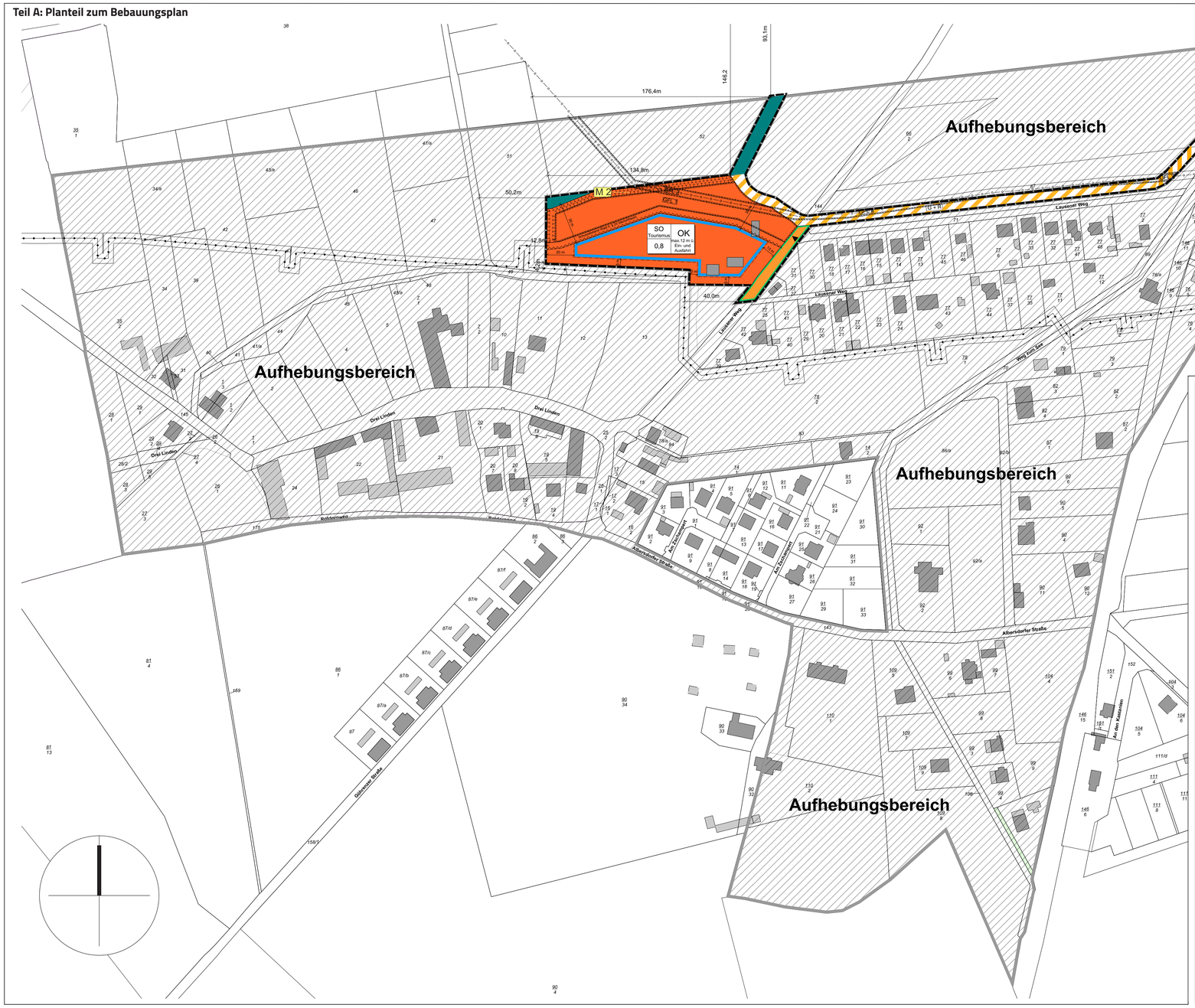
1.11 Die Fertigstellung und Bepflanzung des Baugebietes muss spätestens 12 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, ist auch die für diesen Bereich festgelegte grünordnerischen Maßnahme (M3) innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme, durchzuführen.

2. Geologische Hinweise

2.1 Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Rand des stillgelegten Braunkohlentagebaus „Kulkwitz", innerhalb der alten Tagebauböschung. Der Abschnitt wurde verkippt. Die Einschätzung des Untergrundes sollte für Bauvorhaben durch einen vom Sächsischen Oberbergamt anerkannten Sachverständigen erfolgen. Eine entsprechende Liste ist auf dessen Homepage eingestellt (http://oba.sachsen.de/download/2019 02 28 Verzeichnis SV.pdf). Eine Kopie des Gutachtens ist an das Sächsischen Oberbergamt zu übergeben. Weiterhin sollten für konkrete Baumaßnahmen objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen gemäß § 8 SächsHohlrVO beim Sächsischen Oberbergamt eingeholt werden.

2.2 Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durchgeführt werden, sind die Ergebnisse an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben.

Teil A: Planteil zum Bebauungsplan



Legende

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

SO — Sondergebiete, Tourismus (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

OK — Oberkante als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr .2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

G + R — Geh- und Radweg

Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdische Trinkwasserleitung DN 200 AZ

FLÄCHEN für Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Wald

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

M 2 — Maßnahme

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

753/2 — Flurstücksnummer

Mit Geh-, Fahr- Und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Aufhebungsbereich

Gebäude Bestand

20 m — Bemaßung

SO Tourismus 0,8 OK max. 12 m ü. Ein- und Ausfahrt — Nutzungschablone

Verfahrensvermerke

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat den Stand vom Mai 2018.

Borna, den .....
Siegel ..... Vermessungsamt, Landratsamt Landkreis Leipzig

1. Die Einleitung des Vorfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Markranstädt am 02.12.2010 mit Beschluss 2010/BV/0173 beschlossen und im Amtsblatt Nr. 14/2010 am 11.12.2010 öffentlich bekanntgemacht worden (§2 (1) BauGB).

Markranstädt, den .....
Siegel ..... Bürgermeister Spiske

2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebaungsplan-Vorentwurf, in der Fassung vom 08.01.2013, hat mit dem Anschreiben vom 29.01.2013 in der Zeit vom 29.01.2013 bis 08.03.2013 stattgefunden (§ 4 (1) 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 08.01.2013 hat am 08.01.2013 stattgefunden und ist am 15.12.2012 im Amtsblatt Nr. 12/2012 ortsüblich bekanntgemacht worden (§3 (1) BauGB).

Markranstädt, den .....
Siegel ..... Bürgermeister Spiske

3. Der Stadtrat der Stadt Markranstädt hat in seiner Sitzung am 07.03.2019 mit Beschluss 2019/BV/737 den Entwurf des Bebauungsplanes (Planstand: 17.12.2018), bestehend aus Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie den Entwurf der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Markranstädt, den .....
Siegel ..... Bürgermeister Spiske

4. Die öffentliche Auslegung des am 07.03.2019 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom 17.12.2018 hat in der Zeit vom 25.03.2019 bis 29.04.2019 stattgefunden und ist am 16.03.2019 im Amtsblatt Nr. 03/2019 öffentlich bekanntgemacht worden (§3 (2) BauGB).

Weiterhin konnten die Unterlagen während des o. g. Zeitraums im Internet unter www.markranstaedt.de sowie über das zentrale Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen unter buergerbeteiligung.sachsen.de abgerufen werden.

Markranstädt, den .....
Siegel ..... Bürgermeister Spiske

5. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 17.12.2018 hat mit Anschreiben vom 21.03.2019 bis zum 29.04.2019 stattgefunden (§4 (2) BauGB.

Markranstädt, den .....
Siegel ..... Bürgermeister Spiske

6. Der Stadtrat der Stadt Markranstädt hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung vom ..... geprüft und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander mit Beschluss-Nr. 201../BV/..... abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Markranstädt, den .....
Siegel ..... Bürgermeister Spiske

7. Der Stadtrat hat den Bebauungsplan (Planstand 10.12.2019) bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am ..... mit Beschluss 201../BV/..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Markranstädt, den .....
Siegel ..... Bürgermeister Spiske

8. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes „Ortskern Göhrenz" - 5. Änderung wird hiermit erteilt.

Borna, den .....
Siegel ..... Landratsamt Landkreis Leipzig

9. Die Satzung des Bebauungsplanes in der Fassung der 5. Änderung (Planstand 10.12.2019) wird hiermit ausgefertigt.

Markranstädt, den .....
Siegel ..... Bürgermeister Spiske

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes in der 5. Änderung wurde im Amtsblatt Nr. ..... 20.... vom ..... öffentlich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan „Ortskern Göhrenz" (Planstand 10.12.2019) ab dem ..... rechtskräftig.

Markranstädt, den .....
Siegel ..... Bürgermeister Spiske

Rechtliche Grundlagen

Für den Bebauungsplan sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung v. v. 18.12.1990 BGBl. I 1991 S. 58; zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057 Geltung ab 01.04.1991.
- Es gilt die Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) m.W.v. 01.12.2019.
- Es gilt die Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.

Stadt Markranstädt
Ortsteil Göhrenz
Bebauungsplan
"Ortskern Göhrenz" - 5. Änderung

Plangrundlagen

Auszug Liegenschaftskataster (05/2018) vom Vermessungsamt, Landratsamt Landkreis Leipzig

Planinhalt

Plan zur Beschlussfassung

Planungshoheit

Stadt Markranstädt
Markt 1
04420 Markranstädt

Erstellt durch

urban management systems GmbH
Leibnizstraße 15
04105 Leipzig
Tel.: 0341 / 9750376
www.um-systems.de
u|m|s STADTSTRATEGIEN

Maßstab	Datum	Bearbeiter
1 : 1.000	**10.12.2019**	**Jens Gerhardt** **Josephine Reuther**

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NACH § 9 BAUGB „ORTSKERN GÖHRENZ“ – 5. ÄNDERUNG

Stand 10. Dezember 2019

Planungshoheit:	Stadt Markranstädt Markt 1 04420 Markranstädt
Ansprechpartner:	Herr Pleße Leiter Fachbereich III - Bau und Stadtentwicklung Telefon: 034205/61-290 Herr Kauschke Fachbereich III - Bau und Stadtentwicklung Telefon: 034205/61232
Erstellt durch die:	urban management systems GmbH Leibnizstraße 15 04105 Leipzig Telefon: 0341/97 50 376 Telefax: 0341/97 51 399 info@um-systems.de www.um-systems.de IB Hauffe GbR Büro für Landschaftsplanung Am Eichberg 4 04769 Mügeln / Neubaderitz Tel.: 034362/33572 Fax: 034362/379986 info@ib-hauffe.de www.ib-hauffe.de
Bearbeiter:	Jens Gerhardt, |u|m|s| STADTSTRATEGIEN Josephine Reuther, |u|m|s| STADTSTRATEGIEN Heiko Hauffe, IB Hauffe GbR

Leipzig, 10. Dezember 19

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele und Grundlagen der Planung 4

1.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich 4

1.2 Planungsziele / Notwendigkeit der Planung 5

1.2.1 Planungsziele 5

1.2.2 Plangrundlage 6

1.3 Zusammenhang mit bisherigen Planungen 6

1.3.1 Ziele und Erfordernisse der Raumordnung 6

1.3.2 Flächennutzungsplan 7

1.4 Bestandsaufnahme 8

1.4.1 Flächennutzungen im Plangebiet 8

1.4.2 Denkmalschutz 8

1.4.3 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes 8

1.4.4 Überflutungsgefahr 8

1.4.5 Altlasten 8

1.4.6 Geologie 9

2 Städtebauliche Planung 9

2.1 Nutzungskonzept 9

2.2 Begründung zentraler Festsetzungen 9

2.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 9

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 10

2.2.3 Abstandsregelungen (§ 6 SächsBO) 10

2.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 23 BauNVO) 10

2.2.5 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) 10

2.2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 10

2.2.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 12

2.2.8 Grünordnerische Hinweise 13

2.2.9 Schutzabstand Wald (§ 25 SächsWaldG) 15

2.2.10 Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 16

2.2.11 Archäologische Hinweise (§ 14 SächsSchG) 16

2.2.12 Geologische Hinweise 16

2.3 Ausgewiesene Flächenbilanz 16

2.4 Erschließung 17

2.4.1 Verkehrliche Erschließung 17

2.4.2 Ver- und Entsorgung 18

2.5 Schallschutz 18

3 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung 18

Anlage 1: Umweltbericht mit grünordnerischen Festsetzungen und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung 20

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 21

Anlage 3: Prüfung des Waldstatus im B-Plangebiet 22

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,47 ha und befindet sich in der Gemarkung Göhrenz im Südwesten der Stadt Markranstädt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch das Südufer des Kulkwitzer Sees und das zusammenhängende Waldgebiet „Hochkippe Kulkwitz“ sowie im Südosten durch den Lausener Weg begrenzt. Teile des Waldes liegen im Plangebiet. Im Süden reicht der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis an den Dorfkern Göhrenz heran. Nach Westen grenzt der Geltungsbereich an Pioniergehölz und Schotterflächen. In Gewässernähe umfasst der Geltungsbereich ausschließlich die Fläche der Trasse des Seerundwegs (Geh- und Radweg bzw. Wald/Waldweg). Als Bestandsweg ist diese Trasse standortgebunden.

Dem Geltungsbereich gehören anteilig die Flurstücke 51; 52; 60; 66/1; 67; 69 und 144 an.

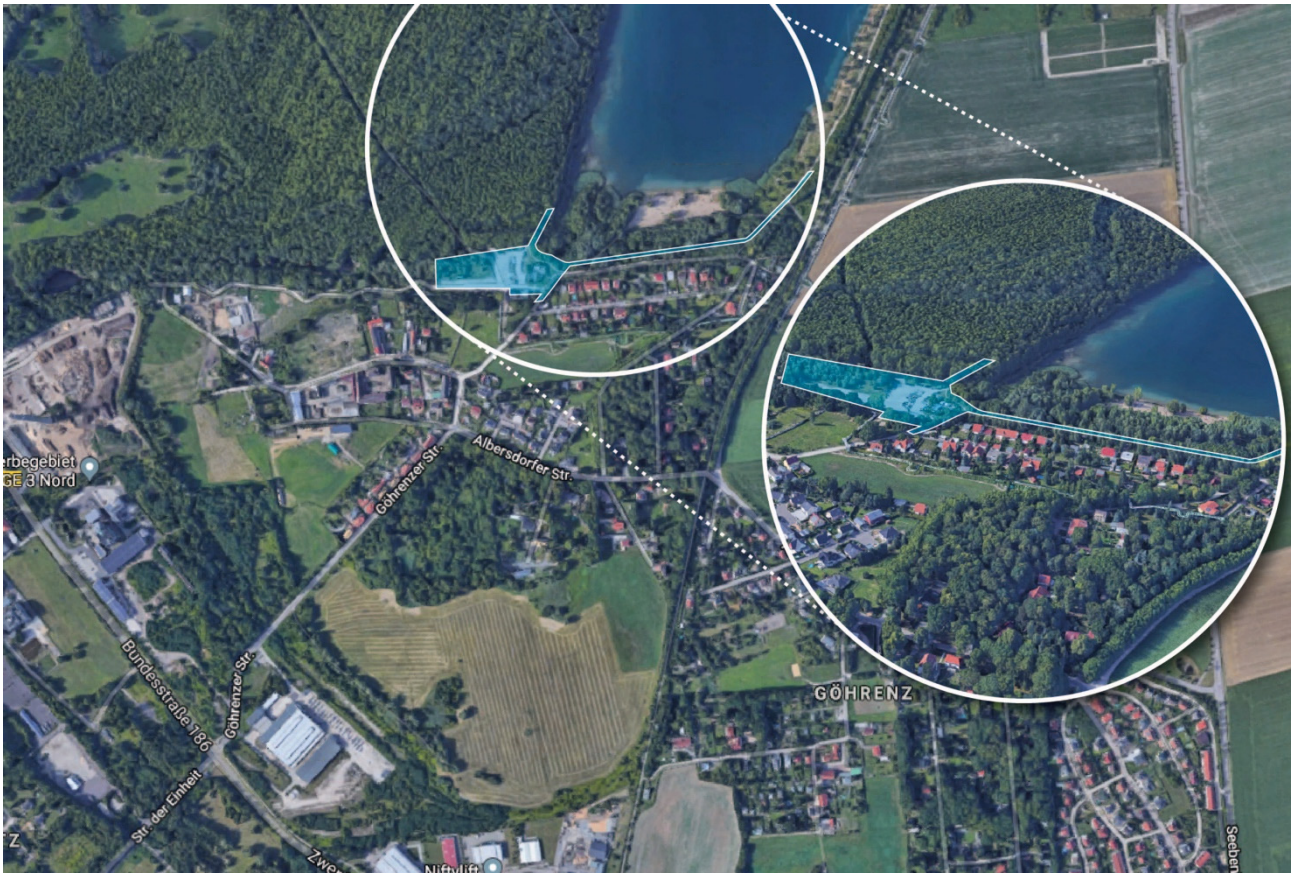


Abb. 1: Geltungsbereich (weißes Feld) des Bebauungsplans (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, google.maps abgerufen 20.02.2018)

1.2 Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

1.2.1 Planungsziele

Der Ortskern Göhrenz grenzt an das Südufer des Kulkwitzer Sees und setzt sich im Wesentlichen aus drei städtebaulich prägenden Elementen zusammen: dem historischen Gassendorf Göhrenz, einer Einfamilienhaussiedlung, die seit den 1960iger Jahren im Entstehen ist und aus einzelnen Lagen besteht, dem Sondergebiet sowie einem Ufer- und Strandbereich. Der Entwicklung des Ortskerns wurde 1992 erstmals ein Bebauungsplan zu Grunde gelegt, der seit seinem Inkrafttreten am 18.08.92 folgende vier Änderungen erfuhr:

- 1. Änderung: 24.05.95 (Datum des Inkrafttretens),
- 2. Änderung: 11.07.97 (Datum des Inkrafttretens),
- 3. Änderung: 19.09.97 (Datum des Inkrafttretens),
- 4. Änderung: 08.10.99 (Datum des Inkrafttretens).

Betroffen von den Änderungen war jeweils lediglich ein Flurstück.

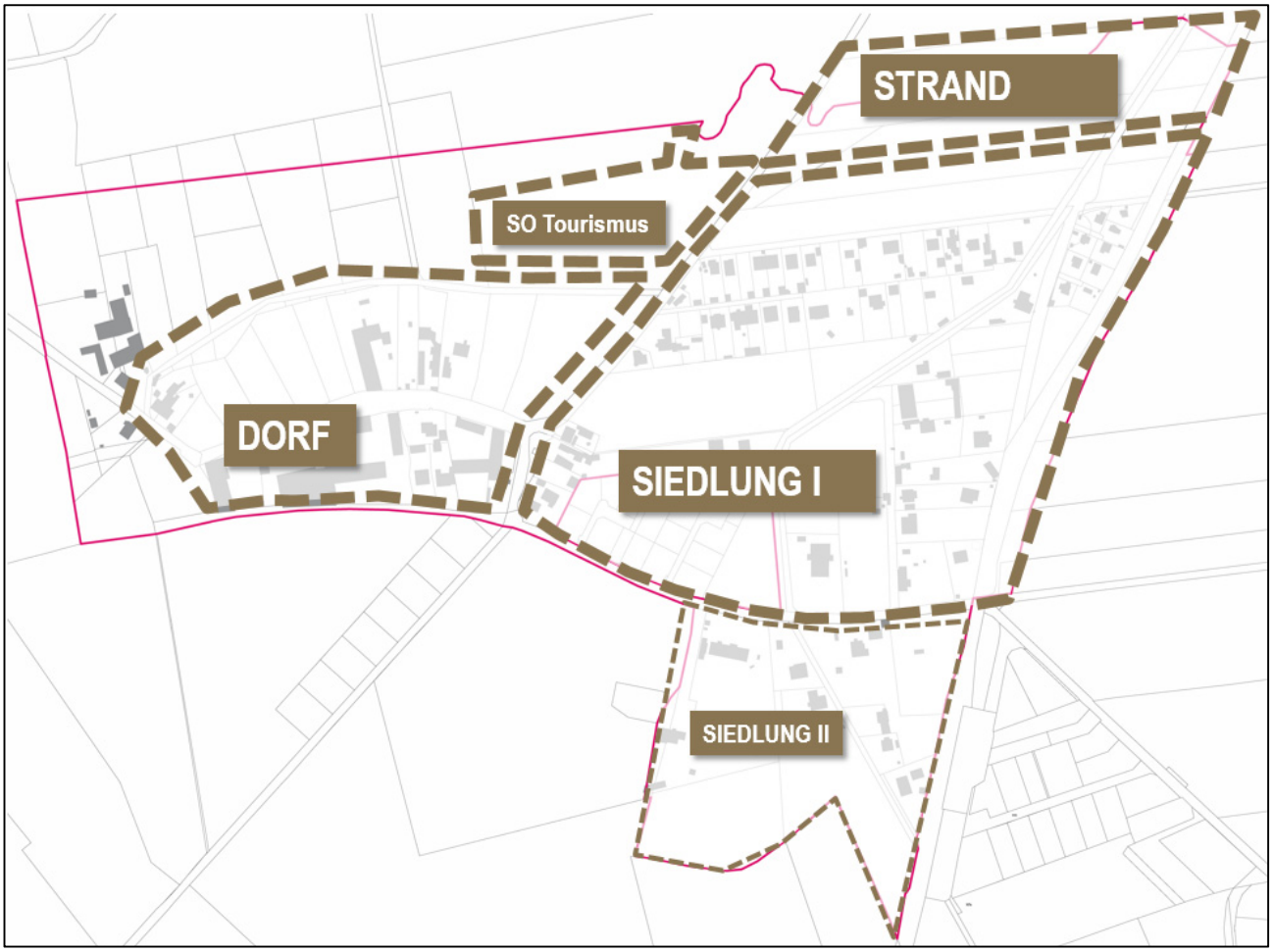


Abb. 2: Prinzipskizze zu den vier städtebaulichen Hauptelementen des Geltungsbereichs des rechtkräftigen Bebauungsplans [Quelle: ALK Stadt Markranstädt, u.m.s. GmbH]

Der Stadtrat der Stadt Markranstädt hat in seiner Sitzung am 02.12.2010 die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Göhrenz“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans umfasst das gesamte Siedlungsgebiet des Ortsteils Göhrenz, ausgenommen das Areal östlich des neuen Radweges auf der ehemaligen

Bahntrasse Plagwitz-Pörsten und ausgenommen den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Göhrenz, nördlich der Albersdorfer Straße“.[1]

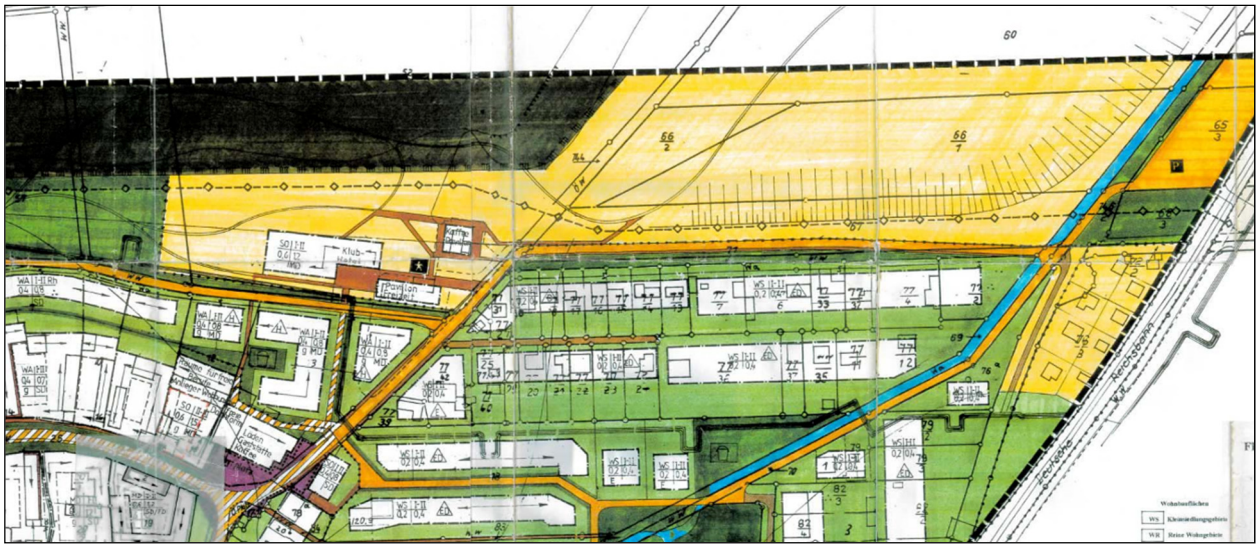


Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortskern Göhrenz“ (ohne Maßstab)

Das neuerliche Änderungsverfahren (5. Änderung) des Bebauungsplans wurde auf Grund folgender neuer Entwicklungs- und Klärungserfordernisse eingeleitet:

- Auf den überwiegenden Flächen des rechtgültigen Geltungsbereiches liegen keine Planungserfordernisse mehr vor. Der Begründungsgegenstand einer verbindlichen Bauleitplanung nach § 1 Abs. 3 BauGB ist hier nicht mehr gegeben. Für die noch in diesen Bereichen mögliche städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist ein Bauleitplan nicht erforderlich. Das Bebauungsplangebiet ist daher auf einen Geltungsbereich zu reduzieren, für den noch städtebaulicher Steuerungsbedarf besteht. **Die Aufhebung von Teilbereichen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortskern Göhrenz“ ist Bestandteil der 5. Änderungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan.**
- Die Trasse des bestehenden, jedoch noch nicht befestigt ausgebauten Seerundwegs soll eingebunden werden.
- Das bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortskern Göhrenz“ festgesetzte Sondergebiet ist in Bebaubarkeit und Funktionalität flexibler zu gestalten, um eine Vermarktung der Fläche zu ermöglichen.
- Öffentliche Parkflächen (Stellplätze) im Zusammenhang mit der öffentlichen Erholungsfunktion des Südufers vom Kulkwitzer See sind baurechtlich zu sichern.

1.2.2 Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster (05/2018) Vermessungsamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig.

1.3 Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1 Ziele und Erfordernisse 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:

[1] Vgl. Amtsblatt und Stadtjournal der Stadt Markranstädt mit den Ortschaften Frankenheim, Göhrenz, Großlehna, Kulkwitz, Quesitz, Räpitz Ausgabe 14/2010 vom 11. Dezember 2010, Jahrgang 20

- "Für die Stärkung der Tourismuswirtschaft sollen die räumlichen Voraussetzungen verbessert werden. Hierbei sollen die Schwerpunkte auf eine Qualitätssteigerung und auf wettbewerbsfähige Tourismusangebote gelegt werden. Dabei sollen sich alle tourismusrelevanten Vorhaben und Projekte in die jeweilige Destinationsstrategie einfügen." Zit. G 2.3.3.1, S. 76.
- "Urlaub im ländlichen Raum, naturverträgliche Erholungsnutzungen, Wasser- und Aktivtourismus sollen in den dafür geeigneten Regionen als attraktive Angebote des Tourismus ausgebaut und weiter entwickelt werden." Zit. G 2.3.3.7, S. 76.

Im mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlG am 25.07.2008 in Kraft getretenen Regionalplan Westsachsen (REP) 2008 ist die Stadt Markranstädt als Grundzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Grundzentren sind als übergemeindliche oder lokale Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu sichern und zu stärken. Der Verdichtungsraum ist gem. Landesentwicklungsplanung u. a. als leistungsfähiger Wirtschafts- und Dienstleistungsraum insbesondere durch die Stärkung seiner Zentralen Orte weiterzuentwickeln.

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

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Markranstädt – vom März 2005 (vgl. Abb. 2) ist das Plangebiet als Verkehrsfläche mit zusätzlichem Symbol *Ruhender Verkehr* dargestellt.[2] Der westlich des Kulkwitzer Sees vorhandene Wald ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Am Südufer des Kulkwitzer Sees sind sowohl geschützte Biotope als auch ein Badeplatz eingetragen. Teile des Kulkwitzer Sees und des westlich gelegenen Waldes sind als Flächen gekennzeichnet, unter denen Bergbau umgegangen ist.

Abb. 3: Ausschnitt wirksamer FNP Stadt Markranstädt, 2005

[2] Laut rechtskräftigem Bebauungsplan „Ortskern Göhrenz“ sind die Flächen als Sondergebietsflächen ausgewiesen

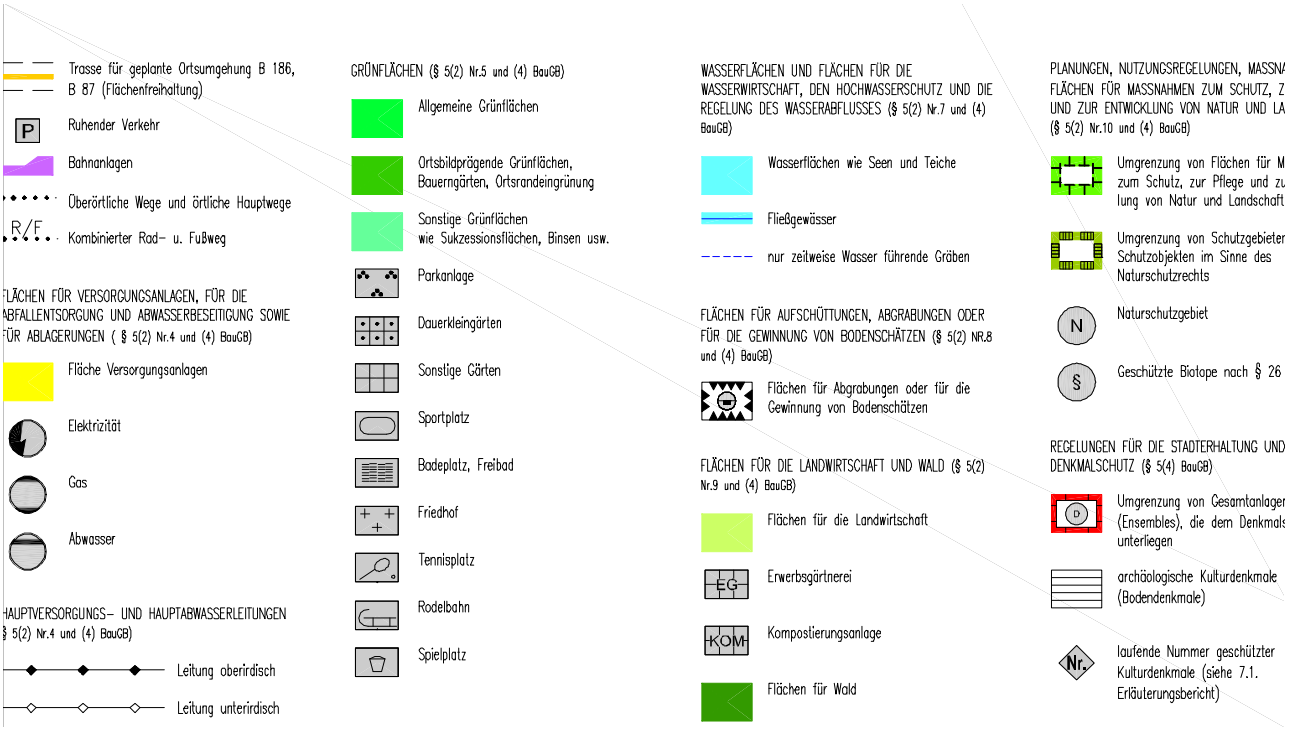


Abb. 4: Ausschnitt Legende wirksamer FNP Stadt Markranstädt, 2005

1.4 Bestandsaufnahme

1.4.1 Flächennutzungen im Plangebiet

Großteile des Plangebiets werden derzeit als Parkplatz genutzt. Auf der Fläche befinden sich zudem ein Imbiss und ein Taucherclub. Nach Westen und Norden schließt das Plangebiet Waldflächen ein. Im Osten und Süden grenzen hauptsächlich Wohngebäude an.

1.4.2 Denkmalschutz

Gem. wirksamen FNP der Stadt Markranstädt befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weder Bodendenkmale noch Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Der Planbereich grenzt jedoch südlich an den Dorfkern Göhrenz an. Der FNP weist diesen als geschütztes Kulturdenkmal mit der Nr. 11 (historischer Ortskern) aus.

1.4.3 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes

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

1.4.4 Überflutungsgefahr

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

1.4.5 Altlasten

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB kennzeichnet der FNP für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (sog. Altlasten). Im FNP sind auf dem Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen dargestellt. Darüber liegt für das Plangebiet kein neuerer Altlastenverdacht vor.

1.4.6 Geologie

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Rand des stillgelegten Braunkohlentagebaus "Kulkwitz", innerhalb der alten Tagebauböschung. Der Abschnitt wurde verkippt. Die Einschätzung des Untergrundes sollte für Bauvorhaben durch einen vom Sächsischen Oberbergamt anerkannten Sachverständigen erfolgen. Eine entsprechende Liste ist auf dessen Homepage eingestellt {http://oba.sachsen.de/download/2019 02 28 Verzeichnis SV.pdf). Eine Kopie des Gutachtens ist an das Sächsischen Oberbergamt zu übergeben. Weiterhin sollten für konkrete Baumaßnahmen objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen gemäß § 8 SächsHohlrVO beim Sächsischen Oberbergamt eingeholt werden.“

2 Städtebauliche Planung

2.1 Nutzungskonzept

Das vorliegende Planungskonzept der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Göhrenz“ baut auf dem Planungskonzept des gültigen Bebauungsplanes für das Plangebiet unmittelbar auf, wird jedoch auf das Sondergebiet und die nördliche Wegeverbindung reduziert, für die eine Planungserfordernis vorliegt. Somit ist die Aufhebung von Teilbereichen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortskern Göhrenz“ Bestandteil der 5. Änderungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan.

Der Geltungsbereich wird demnach auf den Bereich verkleinert, dessen bauliche Entwicklung nur gem. §1 Abs. 1 BauGB gesteuert werden kann. Zum Gegenzug lässt sich die bauliche Entwicklung vom Aufhebungsbereich ausnahmslos nach § 34 BauGB steuern.

Das Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ des rechtskräftigen Bebauungsplans wird mit der vorliegenden Änderung in Sondergebiet „Tourismus“ umbenannt. Diese Festsetzung bildet die Nutzungen (Klub und/oder Hotel, Pavillon und/oder Freizeit, Pavillon und/oder Freizeit) des rechtkräftigen Bebauungsplans für die Baufenster im Sondergebiet adäquater ab. Zudem werden die angesprochenen Baufenster zu einem Baufenster zusammengefasst, welches einem potentiellen Investor in dem Tourismusstandort die notwendigen Entwicklungsspielräume zugesteht. Der Öffentlichkeit wird anhand eines Geh- und Fahrrechtes die Nutzung von Teilen des Sondergebietes als öffentliche Parkfläche (Stellplätze) gesichert.

Die Wegeverbindung und funktionale Verbindung von Sondergebiet, Süd- und Ostufer des Kulkwitzer Sees werden anhand der Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesichert.

2.2 Begründung zentraler Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als „Sonstiges Sondergebiet“ mit Zweckbestimmung „Tourismus“ entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind im Sondergebiet zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Ferienappartement/ Ferienwohnungen, etc.)
2. Schank- und Speisewirtschaften
3. Dienstleitungsbetriebe für das Naherholungsgebiet „Kulkwitzer See“, die der Versorgung der Erholungssuchenden und dem damit verbundenen Sport dienen.
4. Anlagen sportliche Zwecke
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Nicht zulässig sind:

Camping und Zeltplätze

Begründung

Der Planbereich wird als Sondergebiet „Tourismus“ festgesetzt, da sich das Gebiet mit seiner besonderen Zweckbestimmung wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 – 10 BauNVO unterscheidet.

Die Festsetzung tragen dem besonderem Umstand Rechnung, dass in diesem Teilbereich nur bauliche und sonstige Anlagen zulässig sein sollen, die der Hauptnutzung „Tourismus“ untergeordnet sind und diesem Zweck dienen.

Sofern bei Projektumsetzung eine Betriebswohnung geplant wird, ist § 2 Abs. 12 SächsBO zu beachten.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Plangebiet mit 0,8 als Höchstmaß zeichnerisch festgesetzt.

Als Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen wird (Gebäude-)Oberkante maximal 12 m über der Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Begründung:

Die festgelegte Grundflächenzahl dient der Gewährleistung eines ausgewogenen Verhältnisses von bebauten Bereichen und Freiräumen bzw. unversiegelten Flächen, ermöglicht jedoch eine in diesem Bereich entsprechende bauliche Nutzung des Grundstückes.

Die Festsetzung der baulichen Höhe soll das Einfügen in den Landschaftsraum ermöglichen ohne den erforderlichen Gestaltungsspielraum unnötig einzuschränken.

2.2.3 Abstandsregelungen (§ 6 SächsBO)

Bei Abstandsflächen und Abständen gilt § 6 SächsBO.

2.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Mit den Baugrenzen wird ein großzügiges Baufenster definiert, um so eine möglichst flexible Bebauung zu ermöglichen.

2.2.5 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Im Plangebiet wird Wald entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt.

Begründung:

Der Bestand an Wald soll in diesem Bereich erhalten werden. Sonstige Waldflächen, die aktuell im Plangebiet liegen, sind gemäß SächsWaldG umzuwandeln. Dies bedarf jedoch dem Einverständnis der Forstbehörde (vgl. Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, sowie Anlage 3 - Anlage 3: Prüfung des Waldstatus im B-Plangebiet).

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

Maßnahme 1

Die Befestigung von privaten Stellplätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand weitestgehend versickern kann, soweit es die Verkehrssicherungspflicht zulässt. Schutzabstände zu Leitungen sind einzuhalten.

Begründung:

Um natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen sind Stell-flächen so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort ver-sickern kann.

Insbesondere im Umfeld von Bäumen kommt dem Verzicht auf vollversiegelte Flächen eine be-sondere Bedeutung zu, da so eine bessere Wasser- und Luftversorgung der Baumwurzeln erzielt werden kann und damit die Vitalität sowie die Verkehrs- und Standsicherheit der Bäume gefördert wird.

Beispiele für Bauweisen, welche eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen, sind: breitfugige Pflasterflächen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Ökopflaster.

Eine darüber hinausgehende stärkere Versiegelung ist nur zulässig, wenn dies nutzungsbedingt aus Gründen Verkehrssicherheit unumgänglich ist.

Maßnahme 2

Auf der mit M 2 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Nordwesten des Plangebietes (5. PlanÄ) ist ein Reptilienersatzlebensraum anzulegen. Dazu sind:

- die im Bestand vorhandenen wasserdurchlässig befestigten Flächen aufzureißen und zu lockern.
- die auf der Fläche vorhandenen Gehölze zu roden.
- Die vegetationsfreien Flächen, welche nach den Auflockerungs- und den Rodungsarbeiten entstanden sind, sind mit einer wildkräuterreichen Wiesenansaat zu begrünen.

Auf der gesamten Fläche M2 verteilt sind:

- 3 Haufen aus feinkörnigem Sand (Durchmesser: 3 m; Höhe ca. 1 m),
- 3 Steinschüttungen (2 – 3 m Breite; 5 m Länge und ca. 1 m Höhe),
- 2 Totholzhaufen aus groben Holz (Wurzelteller, Baumstubben, Stammteile, Starkäste; Durchmesser: 2 – 3 m; Höhe ca. 1 m)

herzustellen.

Die Steinschüttungen sind wie folgt aufzubauen: 60 % der Steine müssen eine Körnung von 20 bis 40 cm aufweisen, so dass sich das gewünschte Lückensystem einstellt. Im Inneren sind gröbere Steine zu verwenden (20 - 40 cm), welche mit kleineren Gesteinen zu bedecken sind (10 - 20 cm). Im Randbereich ist ein Sandkranz von 30 cm Breite und 20 cm Höhe aufzutragen.

Die Stein- und Totholzhaufen sind so zu platzieren, dass sie mit den Sandflächen verbunden werden. Die Flächen zwischen den Aufschüttungen sind dauerhaft als extensiv gepflegte Brachfläche herzustellen. Schutzabstände zu Leitungen sind einzuhalten.

Begründung

Die Festsetzung dient primär der Schaffung, Erweiterung und Optimierung eines Zauneidechsenlebensraumes und leitet sich aus den Vorgaben und Empfehlungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ab. (vgl. CEF 1 im Kapitel 9 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages). Da im Plangebiet (5. PlanÄ) auch Ringelnattern und Waldeidechsen vorkommen, dient diese Festsetzung darüber hinaus auch der Förderung dieser Reptilien.

Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich des Lebensraumverlustes vorbenannter Reptilien, der bei Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes zu erwarten ist.

Mit den Steinschüttungen, Totholz- und Sandhaufen sowie der Anlage von Sand- und Schotterflächen sollen für die Reptilien, insbesondere für die Zauneidechse, erforderliche Lebensraumrequisiten auf den Flächen hergestellt werden.

Die Fläche M2 grenzt an einen Zauneidechsenlebensraum (Verbreitungsschwerpunkt), welcher sich nördlich des Plangebietes (5. PlanÄ) befindet, an und ergänzt den dort vorhandenen Lebensraum.

Da sich flächige Gehölzbestände ungünstig auf Zauneidechsenlebensräume auswirken (Beschattung), sind diese Bestände zu beseitigen. Das Beseitigen der Gehölze korrespondiert mit dem Erfordernis der Waldumwandlung auf diesen Flächen, welche bei Planrealisierung durchzuführen ist.

Gehölze wären erforderlich, damit die Reptilien günstige Bedingungen für ihre Thermoregulation vorfinden. Diese Funktion wird, wie im Bestand auch, durch den angrenzenden Waldrand erfüllt, so dass auf eine Gehölzdeckung auf der Fläche M2 verzichtet werden kann.

Vorrangig soll mit der extensiven Pflege der Brachflächen das Aufkommen von Gehölzen verhindert werden, um den Reptilienlebensraum vor negativen Einwirkungen zu schützen (Beschattung). Eine extensive Pflege heißt im konkreten Fall:

- Einmalige Mahd im Jahr. Räumlich und zeitlich gestaffelte Mahd von kleineren Teilflächen / Inseln oder Streifen. Die zeitlichen Abstände der Mahd sind dabei so zu bemessen, dass stets hochwüchsige Aufenthaltsgebiete verfügbar sind.
- Die Mahd muss außerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechse, d.h. nicht während der Eiablagezeit im Juni und nicht an warmen, sonnigen Tagen erfolgen. Günstig sind nasse, kalte Tage bzw. die frühen Morgenstunden.
- Das Mähen sollte mittels Freischneider oder Balkenmäher erfolgen. Mahdgut ist abzutransportieren. Kein Mulchen der Flächen.
- Die Schnitthöhe soll bei >15 cm liegen.
- Alte Mähkanten sind von der Mahd auszusparen.
- Auf den Einsatz von Bioziden und Dünger ist zu verzichten.

Mit dem Freihalten der Fläche, wird darüber hinaus auch der notwendige Schutzabstand zum Wald dauerhaft sichergestellt. D.h. der Wald kann nicht an die Gebäude heranwachsen. Schutzabstände zu Leitungen sind einzuhalten.

2.2.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Maßnahme 3

Auf den Baugrundstücken des Sondergebietes ist, außerhalb der mit M2, GFL1 und GFL 2 gekennzeichneten Flächen, je angefangene 500 m² mindestens ein mittel- oder großkroniger Laub-baum (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 16 - 18 cm) zu pflanzen. Weiterhin sind 5 % der Baugrundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzdichte 40 Stück je 100 m²; Höhe des Pflanzgutes 60 bis 100 cm).

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Vorhandene Gehölze, welche die benannte Mindestqualität erfüllen, sind anzurechnen.

Schutzabstände zu Leitungen sind einzuhalten.

Begründung

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Neben den positiven Auswirkungen der begrün-ten Flächen auf das Mikroklima, das Ortsbild 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 außer-halb des Plangebietes (5. PlanÄ).

Auswahl besonders geeigneter Laubbaumarten für das Plangebiet (5. PlanÄ):

Acer campestre	-	Feldahorn	(mk)
Acer platanoides	-	Spitzahorn	(gk)
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn	(gk)

Betula pendula	-	Sandbirke	(mk - gk)
Carpinus betulus	-	Hainbuche	(mk - gk)
Fagus sylvatica	-	Gemeine Buche	(gk)
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche	(gk)
Populus tremula	-	Zitterpappel	(mk - gk)
Prunus avium	-	Vogelkirsche	(mk)
Pyrus pyraster	-	Wildbirne	(mk)
Quercus petraea	-	Traubeneiche	(gk)
Quercus robur	-	Stieleiche	(gk)
Tilia cordata	-	Winterlinde	(gk)
Ulmus minor	-	Feldulme	(gk)

Abkürzungen:
mk mittelkronig
gk großkronig

Auswahl besonders geeigneter Straucharten für das Plangebiet (5. PlanÄ):

Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Prunus spinosa	-	Schlehe

Mit der festgesetzten Mindestqualität und -größe der zu pflanzenden Bäume, soll sichergestellt werden, dass das Sondergebiet schnell durchgrünt wird. Bei einer Pflanzung kleinerer Bäume würde dies wesentlich länger dauern und das vorbenannt beschriebene Festsetzungsziel könnte nur mit einem deutlichen Zeitverzug erreicht werden. Dem dient auch die Klarstellung, dass die Bäume fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und Abgänge zu ersetzen sind.

Die Festsetzung stellt klar, dass die Gehölzpflanzungen nur außerhalb der Flächen M2, GFL 1 und GFL 2 durchzuführen sind. Damit soll eine übermäßige Beschattung des Reptilienlebensraumes sowie das Hineinwachsen des Waldes in den 30 m Schutzabstand vermieden werden und es ist die Trinkwasserleitung vor Gehölzüberpflanzung zu schützen.

Mit der Anrechnung bestehender Bäume und Sträucher soll der Erhalt dieser gefördert werden, womit insbesondere der aktuellen Bestandssituation Rechnung getragen wird.

2.2.8 Grünordnerische Hinweise

<u>Bodenschutz</u>

Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen auf unbefestigten Standorten, ist der kulturfähige Oberboden vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen sowie sonstige Devastierungen zu schützen.

Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen.

Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz) abzulagern.

Bei der Aufbringung von Bodenmaterial zur Herstellung der natürlichen Bodenfunktionen sind die Vorsorgewerte nach Ziffer 4 Anhang 2 BBodSchV in Verbindung mit den Zuordnungswert Z0/Z0* gemäß Anforderung an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II, 1.2. Boden-material; LAGA TR Boden 2004 einzuhalten.

Während der Grundstücksberäumung oder bei Bauarbeiten auftretende nicht bekannte altlastenrelevante Sachverhalte (z.B. Auffinden von Abfall, organoleptische Auffälligkeiten) sind zu dokumentieren. Das Landratsamt Landkreis Leipzig ist darüber umgehend zu informieren.

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.

Regenwasserversickerung

Erlauben die hydrogeologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Niederschlagswasser sind bei der Planung von Versickerungseinrichtungen die Hinweise und Bestimmungen des Arbeitsblattes 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu beachten. Bei Einhaltung entsprechender Voraussetzungen der Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreihVO) vom 12.09.2001 ist die Versickerung von Niederschlagswasser ohne weitere Zustimmung der Unteren Wasserbehörde zulässig.

Das auf den neu befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu nutzen, durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, flächenhaft zu versickern (insoweit es die am Standort gegebenen hydrogeologischen Gegebenheiten erlauben), zu verdunsten und gedrosselt in die Vorflut abzuschlagen. Das von den Dachflächen abfließende Regenwasser sollte in geeignete Auffangbehälter geleitet werden und dann als Grauwasser wieder verwendet werden.

Fertigstellung der Grünflächen

Die Fertigstellung und Bepflanzung des Baugebietes muss spätestens 12 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, ist auch die für diesen Bereich festgelegte grünordnerischen Maßnahme (M3) innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme, durchzuführen.

Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen welche sich aus den Vorgaben des Artenschutzes ableiten:

- Bei einer Änderung der Flächennutzung oder der Lebensraumausstattung, insbesondere bei einem erheblich verzögerten Baubeginn (3 Jahre nach Erstellung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages), ist im Vorfeld einer Bebauung eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Eine veränderte Lebensraumaustattung ist beispielsweise insbesondere dann gegeben, wenn Wald gerodet wird um den Abstand von 30 m zwischen Wald und Bebauung herzustellen, die entstandenen gehölzfreien Flächen aber nicht baulich beansprucht werden und brach fallen.
- 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 ist der Reptilienlebensraum (grünordnerische Maßnahme 2) außerhalb der Brutzeit fertig zu stellen. Muss die Baufeldfreimachung / die Herstellung des Reptilienlebensraumes innerhalb der Brutzeit erfolgen bzw. soll die Vegetation innerhalb dieser Zeit beseitigt werden, ist alternativ die nachfolgend beschriebene Maßnahme durchzuführen.
- Kann die zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung bzw. zur Herstellung des Reptilienlebensraumes nicht eingehalten werden, sind die Flächen vorher erneut auf stattfindende Vogelbruten zu kontrollieren. 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.
- Soll eine Sanierung / ein Umbau oder der Abbruch von Gebäuden erfolgen, so sind vor Durchführung der Baummaßnahmen die Gebäude auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten zu prüfen. Die Untersuchungen sind zeitnah vor dem Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen. Kommen entsprechende Arten vor, ist das Auslösen des Schädigungs- und Störungsverbot erneut zu prüfen. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und die Arbeiten sind für diesen Zeitraum zu unterbrechen. Insbesondere ist beim Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten zu klären, ob es sich um standorttreue Arten handelt. Kommen beispielsweise Rauchschwalben vor, so steht deren Nest auch außerhalb der Brutzeit unter Schutz. Kommen standorttreue Arten vor, ist im Einzelfall zu prüfen inwieweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte noch gewahrt werden kann ggf. sind weiterführende Maßnahmen notwendig.
- Die von Zauneidechsen besiedelten Brachflächen sind in der Zeit der Rodungsarbeiten für die Waldumwandlung vor Beeinträchtigungen (Überfahren mit schwerer Technik etc.) zu schützen. Vor einer baulichen Beanspruchung dieser Flächen sind die Zauneidechsen ab Ende April / September einzufangen und in den Reptilienlebensraum (M2), welcher vorher mit glatten, überstiegssicheren Amphibienzäunen (! keine Zäune mit Knotengitter) abgezäunt wurde, umzusiedeln. Dass Absuchen und Fangen ist solange zu wiederholen bis keine Zauneidechsen mehr nachgewiesen werden, wenigstens sind 3 Begehungen durchzuführen. Sobald die Fläche zauneidechsenfrei ist, ist mit den Bauarbeiten / der Baustellenberäumung zu beginnen. Bei einem verzögerten Baubeginn ist eine Wiederbesiedlung der Fläche, welche baulich beansprucht werden sollen, durch das Aufstellen von Amphibienschutzzäunen wirksam zu verhindern.

Damit die aufgeführten Schutzmaßnahmen für die Zauneidechsen funktionieren, ist folgender Ablauf einzuhalten:

1. Es wird die Waldumwandlung durchgeführt und der Wald wird gerodet. Damit wird die Fläche für den Reptilienlebensraum frei. Während dieser Arbeiten darf der Zauneidechsenlebensraum nicht beeinträchtigt werden. Die Arbeiten sind im Winter durchzuführen.
2. Der Reptilienlebensraum (M2) wird im Anschluss an die Waldrodung angelegt und gegenüber der zukünftigen Baufläche abgegrenzt.
3. Die Zauneidechsen werden von der Brachfläche abgefangen und in den Reptilienlebensraum (M2) umgesiedelt. (Frühjahr bis Frühsommer/Sommer)
4. Nach Abschluss der Zauneidechsenumsiedlung ist mit den Bauarbeiten zu beginnen. Alternativ ist eine Wiederbesiedlung der Fläche, welche baulich beansprucht werden soll, zu verhindern. Dabei ist zu beachten, dass auch die Rodungsflächen nach der Gehölzentfernung für Zauneidechsen lukrativ sein können. Auch diese Flächen müssen ggf. vor einer Besiedlung geschützt werden.

2.2.9 Schutzabstand Wald (§ 25 SächsWaldG)

Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 Meter entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten (vgl. Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

2.2.10 Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Fläche GFL 1 ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (GFL 2) ist für eine Kanalisationshauptleitung mit beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

2.2.11 Archäologische Hinweise (§ 14 SächsSchG)

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

2.2.12 Geologische Hinweise

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Rand des stillgelegten Braunkohlentagebaus "Kulkwitz", innerhalb der alten Tagebauböschung. Der Abschnitt wurde verkippt. Die Einschätzung des Untergrundes sollte für Bauvorhaben durch einen vom Sächsischen Oberbergamt anerkannten Sachverständigen erfolgen. Eine entsprechende Liste ist auf dessen Homepage eingestellt {http://oba.sachsen.de/download/2019 02 28 Verzeichnis SV.pdf). Eine Kopie des Gutachtens ist an das Sächsischen Oberbergamt zu übergeben. Weiterhin sollten für konkrete Baumaßnahmen objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen gemäß § 8 SächsHohlrVO beim Sächsischen Oberbergamt eingeholt werden.

2.3 Ausgewiesene Flächenbilanz

Bestand 2017 im Plangebiet (5.PlanÄ)	**Fläche in m²**	**Anteil in %**	
vollversiegelte Flächen; Gebäude	237	1,6	Summe überbaute Fläche: 8.497 m² (57,9)
vollversiegelte Flächen (Straßen, Wege, Plätze)	2.125	14,5	
teilversiegelte Flächen	153	1,0	
wasserdurchlässig befestigte Flächen	5.597	38,2	
Wege mit erdiger Oberfläche	385	2,6	
Grünweg	25	0,8	
Rasen	680	4,6	
ruderale Gras- und Krautfluren und -säume, ausdauernde Ruderalfluren, Gehölzdeckung 0 bis 15 %	481	3,3	
nitrophile Gras- und Krautfluren, ausdauernde Ruderalfluren, Gehölzdeckung 15 bis 25 %	766	5,2	
ausdauernde Ruderalfluren, Gehölzdeckung 25 bis 50 %	280	1,9	
ausdauernde Ruderalfluren, Gehölzdeckung 50 bis 75 %	889	6,1	
Gehölzbestände (Baumgruppen und Baumreihen im engen Stand, kleine Gehölze, Gebüsche, Hecken)	1.375	9,4	
junge Baumbestände; Pioniergehölze	1.325	9,0	
Pappelaufforstungen	347	2,4	
Gesamt:	**14.665**	**100**	

Bestand rechtskräftiger B-Plan im Plangebiet (5.PlanÄ)	**Fläche in m²**	**Anteil in %**	
überbaubare Grundstücksfläche	8.746	59,6	Summe überbaute Fläche: 11.370 m² (77,5 %)
nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.187	14,9	
private Verkehrsfläche	1.477	10,1	
öffentliche Verkehrsfläche	1.147	7,8	
öffentliches Grün	342	2,3	
Fläche für Forstwirtschaft	561	3,8	
Wasserfläche (Bach)	205	1,4	
Gesamt:	**14.665**	**100**	

Planung im Plangebiet (5.PlanÄ)	**Fläche in m²**	**Anteil in %**	
überbaubare Grundstücksfläche	8.328	56,8	Summe überbaute Fläche: 11.860 m² (80,9 %)
nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.082	14,2	
davon als Reptilienlebensraum hergestellt: ca. 800 m²			
Verkehrsfläche	550	3,8	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.982	20,3	
Fläche für Wald (inkl. Waldwege)	723	4,9	
Gesamt:	**14.665**	**100**	

2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Bundesstraße 186 (Zwenkauer Str.) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Vorhabengebiet wird nicht durch den öffentlichen Personennahverkehr bedient. In jeweils 300m Entfernung befinden sich die Bushaltestellen "Göhrenz, Gaststätte am See" und "Göhrenz, Schachthäuser" der Linie 161, die eine schnelle Verbindung Richtung Leipzig über Markranstädt ermöglicht.

Innere Erschließung

Dem innerörtlichen Verkehr sowie der kleinräumigen Verknüpfung mit den Nachbargemeinden dient darüber hinaus die Kreisstraße K 7960 (Albersdorfer Str.). Von Süden und Osten ist das Plangebiet über den Lausener Weg erschlossen. Die innere Erschließung des westlichen Teils des Plangebietes erfolgt

derzeit zumeist über wasserdurchlässig befestigte Wege. Im Osten ist das Plangebiet zusätzlich durch einen Geh- und Radweg erschlossen.

2.4.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes erfolgt aus dem Trinkwassernetz Leipzig-Grünau der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL). Das nördliche Plangebiet quert eine überörtliche Trinkwasserleitung DN 200 AZ.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch eine Kanalisation (Trennsystem), welche von den KWL betrieben wird.

Löschwasserversorgung

Grundsätzlich wird aktuell im Plangebiet über Löschwasserhydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes eine Löschwassermenge von 48 m^3/h über 2 Stunden bei normalem Betriebsregime bereitgestellt. Für konkrete Bauvorhaben ist die Löschwasserbereitstellung in Zusammenhang mit dem Brandschutzkonzept zu prüfen.

Elektroenergie

Das Plangebiet queren Anlagen der Mittel- und Niederspannung der envia Mitteldeutsche Energie AG. 110-kV-Anlagen befinden sich nicht im Plangebiet.

Gasversorgung

Der Ortskern Göhrenz ist an das Gasnetz der Mitteldeutschen Gasversorgung GmbH (MITGAS) angeschlossen.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist mit Telekommunikationsanlagen (z. B. Deutsche Telekom, Kabel Deutschland) erschlossen.

2.5 Schallschutz

Bei der späteren Festlegung aktiver Schallschutzmaßnahmen sind die aktuellen Schallemissionen zu beachten, die von der Parkplatznutzung sowie von einer bestehenden gastronomischen Nutzung mit Freisitz ausgehen, die sich auf der im „Sondergebiet, Tourismus“ des Bebauungsplan befinden. Zudem ist zu beachten, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortskern Göhrenz“ bereits touristische Nutzungen (u.a. Hotel) im „Sondergebiet, Tourismus“ der 5. Änderung festgesetzt sind.

3 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Ergänzend zu den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Punkt 1.2) sind folgende öffentliche Belange von Bedeutung in der Abwägung (gem. § 2 Abs. 3 BauGB) berücksichtig.

- Die *Belange der Wirtschaft* insbesondere Arbeitskräfte: gem. Landesentwicklungsplan ist die Stadt Markranstädt als Verdichtungsraum zu einem leistungsfähigen Wirtschafts- und Dienstleistungsraum insbesondere durch die Stärkung seiner Zentralen Orte weiterzuentwickeln.

Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden vorrangig zu berücksichtigen (§1(6) Nr. 8c BauGB).

- *die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile*: Bei der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass die vorliegende, verbindliche Bauleitplanung den Ortsteil Göhrenz erhält, erneuert und fortentwickelt.
- Die *Belange des Umweltschutzes*: Festgesetzt ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung an dem Standort, welche den Aufgaben von Erhaltung und Schutz der natürlichen Lebengrundlagen gerecht wird.

  Zu berücksichtigen ist dabei auch das **Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden** durch Flächenrecycling. Gemäß § 1a BauGB soll mit der Planung eine qualifizierte Innenentwicklung durch städtebauliche Neuordnung und maßvolle bauliche Verdichtung ermöglicht werden. Der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie der Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) Entsprechend werden bei der Bebauungsplanung keine Flächen neu in Anspruch genommen.

  Weiterhin sind in der Abwägung die **Vermeidung von Emissionen** sowie die **Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse** sowie die **Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung** bei der gewerblichen Weiterentwicklung des Standortes zu berücksichtigen.

  Sämtliche für die Abwägung relevanten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Gegenstand der Überschlägigen Prüfung nach Kriterien der Anlage 2 BauGB sowie in Bezug auf zu erwartende Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes (vgl. Anlage 1).