

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **"WOHNGEBIET HERMANN-MÜLLER-STRASSE"**

### **1. ÄNDERUNG**

#### **Satzung**

MARKKLEEBERG, DEN 25.11.2015

**BEGRÜNDUNG**

**INHALT**

	<u>Seite</u>
1 Grundlagen der Planung.....	3
1.1 Rechtsgrundlagen.....	3
1.2 Verfahrensablauf .....	3
1.3 Geltungsbereich .....	5
1.4 Erfordernis und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes .....	5
2 Bestandsanalyse .....	7
2.1 Bebauung und Nutzung .....	7
2.2 Verkehrliche Anbindung und Erschließung .....	9
2.3 Eigentumsverhältnisse, Rechtsverhältnisse .....	9
2.4 Vermessungs- und Grenzmarken .....	9
3. Inhalte der Planung.....	9
3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	9
3.1.1 Einbeziehung eines Parkierungstreifens als allgemeine Wohnbaufläche .....	10
3.1.2 Sicherung einer Entsorgungsanlage innerhalb der öffentlichen Grünfläche .....	10
3.1.3 Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen unter Berücksichtigung der realisierten Zarnester Straße sowie der aktuellen Flurstücke .....	10
3.1.4 Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Flst. 186/6) bis zur östlichen Grenze des Plangebietes.....	10
3.1.5 Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche .....	11
3.1.6 Festsetzung der maßgeblichen Geländeoberfläche als Bezugshöhe .....	11
3.1.7 Öffentliche Grünfläche .....	11
3.1.8 Einzelhandelseinrichtungen .....	11
3.1.9 Baugrenzen .....	16
3.1.10 Öffentliche Straßenverkehrsfläche.....	16
3.1.11 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen .....	17
3.1.12 Grundwassermessstellen.....	19
4 Umweltverträglichkeit.....	19
5 Flächenbilanz .....	20
6. Planungen und Gutachten zum Bebauungsplan, 1. Änderung.....	20

## **1 Grundlagen der Planung**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, (Baunutzungsverordnung - BauNVO), vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I, S. 1474),
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 02.04.2014 (SächsGVBl. S. 238, 322),
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG), vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVP) vom 09.07.2007 (SächsGVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503),
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan 2013 - LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582),
- Regionalplan Westsachsen vom 25.07.2008,
- Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg in seiner wirksamen Fassung vom 15.04.2003, Entwurf zur 4. Änderung (komplexe Fortschreibung) vom 09.07.2007
- Satzung zum Schutz und zur Pflege des Gehölzbestandes der Stadt Markkleeberg (Gehölzschutzsatzung) vom 12.09.2012

### **1.2 Verfahrensablauf**

Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat am 18.08.2010 den Bebauungsplan "Wohngebiet Hermann-Müller-Straße", bestehend aus der Planzeichnung vom 05.07.2010 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen sowie der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Anhörung am 25.02.2015 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 14.01.2015 unter Fristsetzung bis einschließlich 27.02.2015 durchgeführt.

Der Vorentwurf und die Begründung wurden entsprechend § 4 Abs. 4 BauGB in das Internet unter der Internetadresse <http://www.markkleeberg.eu/noebpl> eingestellt. Sofern ein Träger öffentlicher Belange über keinen Internetzugang verfügte, erfolgte die Abstimmung unter Zusendung der Planunterlagen.

Die in der frühzeitigen Beteiligung gegebenen planungsrechtlichen Anregungen wurden berücksichtigt und in den Entwurf eingearbeitet.

Auf folgende vorgebrachte Sachverhalte ist hinzuweisen:

Mit Stellungnahme vom 20.02.2015 wies der Landkreis Leipzig darauf hin, dass nach §15 Abs. 4 BNatSchG eine rechtliche Sicherung der externen Ausgleichsfläche vorzunehmen ist, da sich die Fläche noch im Eigentum der LMBV befindet. Die Stadt Markkleeberg ist gemäß Vertrag 2008 Besitzer der Fläche. Aufgrund noch zu erfolgender Flurneuordnung ist die rechtliche Sicherung derzeit nicht möglich. Weiterhin wies der Landkreis Leipzig auf den Sachverhalt der sukzessiven Waldbildung auf den östlich angrenzenden Flächen hin, welcher nicht Gegenstand des Planverfahrens ist. Jedoch wird mit dem Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass gem. Art. 14 GG die Rechte anderer, also die durch den Bebauungsplan rechtlich gesicherte Wohnnutzung, nicht durch einen heranwachsenden Wald an den angrenzenden Grundstücken beeinträchtigt werden darf. Vorsorglich wurden mit Schreiben vom 27.04.2015 die Eigentümer der betreffenden Flurstücke darauf hin, dass bei einer möglichen Waldbildung auf diesen Flurstücken der gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG vorgeschriebenen Mindestabstand von 30 m zur gemäß Bebauungsplan zulässigen Bebauung einzuhalten ist. Den Eigentümern wurde empfohlen, eine Waldbildung innerhalb des 30 m - Abstandes zur westlichen Flurstücksgrenze durch eine regelmäßige Mahd des Grünbestandes zu unterbinden.

Mit Stellungnahme vom 27.02.2015 wiesen die Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) auf einen den Geltungsbereich tangierende Trinkwasserversorgungsleitung im Gehweg der Hermann-Müller-Straße hin. Der Sachverhalt wurde geprüft und wird als Hinweis berücksichtigt.

Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat am 15.07.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet Herrmann-Müller-Straße", bestehend aus der Planzeichnung vom 11.05.2015 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, die Begründung und den Umweltbericht gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss – Nr.: 135-12/2015).

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet Hermann-Müller-Straße", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung vom 11.05.2015 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, die Begründung und der Umweltbericht sowie die verfügbaren umweltbezogenen Informationen haben nach erfolgter Bekanntmachung in der Ausgabe Nr. 8 der Markkleeberger Stadtnachrichten vom August 2015 (Ausgabetag 31.07.2015) sowie durch Aushang vom 29.07.2015 bis einschließlich 11.09.2015 in der Zeit vom 10.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015 öffentlich ausgelegen.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 31.07.2015.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 31.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich 11.09.2015 aufgefordert worden.

Der Entwurf und die Begründung wurden entsprechend § 4 Abs. 4 BauGB in das Internet unter der Internetadresse [www.markkleeberg.de](http://www.markkleeberg.de) vom 05.08.2015 bis einschließlich 15.09.2015 eingestellt. Sofern ein Träger öffentlicher Belange bzw. eine Nachbargemeinde über keinen Internetzugang verfügte, erfolgte die Abstimmung unter Zusendung der Planunterlagen. In der Bekanntmachung ist auf das Vorbringen von Anregungen sowie auf die Regelungen des § 47 VwGO hingewiesen worden.

Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet Hermann-Müller-Straße", 1. Änderung fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Markkleeberg geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss am 25.11.2015 berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt. Bei Sammelanregungen erfolgte keine Einzelmitteilung.

Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat am 25.11.2015 den Bebauungsplan "Wohngebiet Hermann-Müller-Straße", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung vom 25.11.2015 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen sowie der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt.

### **1.3 Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Gemarkungen Großstädteln und wird

- nördlich durch die die nördliche Grenze der Flurstücke 479/2, 180/4, 179/17,
- östlich durch die östliche Grenze der Flurstücke 179/17, 179/24, 179/25, 179/26, 179/27, 179/20, 181/5, 184/9, 184/10, 184/11, 186/19, 186/6, 186/14,
- südlich durch die südliche Grenze der Flurstücke 186/14, 186/13, 186/12, 186/11, 186/10, 462/10 und
- westlich durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 462/10, 480/1, 480/2, 594/9, 594/8, 594/7, 594/6, 594/5, 594/4, 594/3, 594/2, 167/8, 480/9 und 479/2 begrenzt.

### **1.4 Erfordernis und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes**

Die Stadt Markkleeberg hat das Areal an der Hermann-Müller-Straße südlich des Einkaufszentrums "Marktkauf" planungsrechtlich geordnet, um die Voraussetzungen einer nachhaltigen Nutzung zu schaffen und hier eine Innenentwicklung vorrangig vor der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges zu initiieren. Hierzu wurde 2010 der Bebauungsplan "Wohngebiet Hermann-Müller-Straße" als Satzung beschlossen. Bis heute ist die innere Erschließung des Gebietes realisiert worden (Zarner Straße). Weiterhin entstehen im Süden des Plangebietes die ersten Eigenheime.

Grundsätzlich besteht das Ziel der Planung darin, die mit bestehendem Satzungsbeschluss eingeleitete Entwicklung im Gebiet fortzuführen. Dabei sollen weiterhin die noch zur Verfügung stehenden Bauflächen für den individuellen Einfamilienhausbau zugänglich gemacht werden.

Dies betrifft insbesondere folgende Sachverhalte:

**Änderung Nr. 1: Einbeziehung eines Parkierungsstreifens als allgemeine Wohnbaufläche**

Der westlich angrenzende rechtskräftige Bebauungsplan „Eulenberg“ weist die Hermann-Müller-Straße als Verkehrsfläche aus. Diese beinhaltet unter anderem die bestehende Straßenverkehrsfläche und eine östlich angrenzende Parkierungsfläche, welche bis heute nicht realisiert wurde. Für diese Parkierungsfläche besteht heute kein Bedarf mehr. Daher beabsichtigt die Stadt Markkleeberg, diese Fläche für eine Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes „Wohngebiet Hermann-Müller-Straße“ vorzusehen.

**Änderung Nr. 2: Sicherung einer Entsorgungsanlage innerhalb der öffentlichen Grünfläche**

Im Rahmen der Entwurfsplanung zur Erschließung bestand die Notwendigkeit, Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser zu errichten. Diese liegen in dem als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich. Dem soll das Planungsrecht Rechnung tragen.

**Änderung Nr. 3: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen unter Berücksichtigung der realisierten Zarnester Straße<sup>1</sup> sowie der aktuellen Flurstücke<sup>2</sup>**

Zur genauen Definition des Planungsrechtes sind die Differenzen zur realisierten Straßenführung zu beheben und an die Vermessung mit der Bildung neuer Flurstücke vom Oktober 2014 anzupassen.

Das Planerfordernis besteht grundsätzlich darin, dass nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes der bestehende planungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben geändert und an die Planungsziele angepasst werden kann und die für den räumlichen Geltungsbereich angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet werden kann.

Das Planungserfordernis begründet sich zudem aus der gebührenden Berücksichtigung der Belange von Umwelt und Naturschutz, insbesondere aus der notwendigen Ermittlung der erforderlichen oder auch nicht erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

**Änderung Nr. 4: Erweiterung der Verkehrsfläche (Flst. 186/6) bis zur östlichen Grenze des Plangebietes**

Zur planungsrechtlichen Sicherung einer zukünftig zu errichtenden leistungsfähigen Anbindung des Plangebietes und des westlich angrenzenden Wohngebietes Eulenberg an die Städtelner Straße soll die bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzte und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR 1) belegte Fläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

---

<sup>1</sup> Bestandsdokumentation Erschließung Wohngebiet "Herrmann-Müller-Straße" Januar 2014

<sup>2</sup> Vermessung von Oktober 2014

**Änderung Nr. 5:       Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche**

Zur Qualifizierung des Bebauungsplanes soll die Überbaubarkeit der Grundstücksfläche über die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen geregelt werden. Damit wird aus dem bisher einfachen Bebauungsplan ein qualifizierter Bebauungsplan, womit die Möglichkeit besteht, ein Bauvorhaben im anschließenden Bauantragsverfahren gem. § 62 SächsBO genehmigungsfrei zu stellen.

**Änderung Nr. 6:       Festsetzung der maßgeblichen Geländeoberfläche als Bezugshöhe**

Aufgrund der Fertigstellung der Hermann-Müller-Straße entlang der westlichen Grenze des Plangebietes ergaben sich Höhendifferenzen zur natürlich anstehenden Geländeoberfläche im Plangebiet. Zur Sicherung der Ausnutzung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist deshalb die Bezugshöhe in Abhängigkeit der die Grundstücke erschließenden Verkehrsflächen festzusetzen.

## **2       Bestandsanalyse**

### **2.1     Bebauung und Nutzung**

**Änderung Nr. 1:       Einbeziehung eines Parkierungstreifens als allgemeine Wohnbaufläche**

Die betroffene Fläche beginnt südlich des Kreisverkehrs (Hermann-Müller-Straße, Freiburger Allee) und grenzt mit einer Länge von ca. 230 m und einer Breite von 2 m an den bestehenden Fußweg an. Dies führt zu einer Erweiterung des Geltungsbereichs von ca. 460 m<sup>2</sup>. Planungsrechtlich gilt die betroffene Fläche noch als Verkehrsfläche und ist unbebaut.

**Änderung Nr. 2:       Sicherung einer Entsorgungsanlage innerhalb der öffentlichen Grünfläche**

Bei der Realisierung der Erschließung bestand keine Möglichkeit der Einbindung des Regenwassers in das Netz der Kommunalen Wasserwerke oder in sonstige Vorfluter. Die Versickerung des Oberflächenwassers sollte durch Versickerungsanlagen im unterirdischen Bauraum der Zarnester Straße errichtet werden. Aufgrund der zu erwartenden Wartungs- und Unterhaltungsproblem wurden diese Anlagen aus dem Verkehrsraum ausgelagert. Somit wurde im Bereich der öffentlichen Grünfläche am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes ein Stauraum einschließlich einer Versickerungsanlage hergestellt.

Dabei handelt es sich um eine Rigolenversickerung, welche aus PP-Gitterboxen hergestellt wurde. Dem Rückhaltesystem wird eine Sedimentationsanlage zur Rückhaltung von Schlamm und von Leichtstoffen vorgeschaltet. Die maximalen Abmessungen des Rückhaltesystems betragen 39 m x 4,80 m. Die Tiefenlage des Rückhaltesystems ergibt sich aus der Lage der Regenwasserleitung. Die Sohle der Versickerungsanlage befindet sich im Mittel bei -3 m unter Geländeoberfläche.

Änderung Nr. 3: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen unter Berücksichtigung der realisierten Zarnester Straße sowie der aktuellen Flurstücke

Die Erschließungsstraße verläuft im überwiegenden Teil, wie die vorhandene Hermann-Müller-Straße, in Nord-Süd-Richtung und schließt im Norden an den dort vorhandenen Kreisverkehrsplatz und im Süden an die Hermann-Müller-Straße an. Die Länge beträgt 350 m.

Im Süden werden aktuell 4 Doppelhäuser errichtet. Neben der realisierten Erschließung und den in Bau befindlichen Doppelhäusern sind die übrigen Flächen unbebaut. Diese werden durch Ruderalflur und Feldgehölze geprägt.

Änderung Nr. 4: Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Flst. 186/6) bis zur östlichen Grenze des Plangebietes

Die betroffene Fläche grenzt südöstlich an die Zarnester Straße. Sie entspricht in ihren Abmessungen der Anbindung an die Hermann-Müller-Straße. Planungsrechtlich gilt die Fläche noch als allgemeines Wohngebiet.

Änderung Nr. 5: Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche

Der bisherige Zulässigkeitsmaßstab ändert sich aufgrund der Änderung nicht. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt ausschließlich vor dem Hintergrund der Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) i.V.m. § 62 Abs. 2 Nr. 1 SächsBO, um damit die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung von Bauvorhaben, die gemäß Bebauungsplan zulässig sind zu schaffen.

Änderung Nr. 6: Festsetzung der maßgeblichen Geländeoberfläche als Bezugshöhe

Die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Bezugshöhe von 122,50 m NHN beschreibt das Höhengniveau der natürlich vorhandenen Geländehöhe im Plangebiet. Die Oberkanten der fertiggestellten Verkehrsflächen zur Erschließung der Grundstücke im Plangebiet, hier insbesondere die Hermann-Müller-Straße, weisen jedoch eine Höhe auf, die 0,3 m bis 0,8 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Bauvorhaben, die gemäß SächsBO unter Einhaltung bestimmter Höhenmaße als Grenzbebauung zulässig sind (z.B. die sog. "Grenzgaragen"), stellen auf die natürliche Geländeoberfläche ab. Da diese im Plangebiet zwischen 0,3 m und 0,8 m tiefer liegt als die erschließende Verkehrsfläche, ist es für die Bauherren sinnvoll, den Höhenunterschied durch eine entsprechende Aufschüttung auszugleichen. Nach derzeitiger Rechtslage würde die Aufschüttung jedoch zu Lasten der verfügbaren Gebäudehöhe (im Mittel 3 m über die natürliche Geländeoberfläche) gehen. Um die Bauherren hier nicht zu benachteiligen, wird die Bezugshöhe in Abhängigkeit der angrenzenden erschließenden Verkehrsflächen gesetzt, wobei auch diese genau definiert werden, um z.B. bei Eckgrundstücken die für den Höhenbezug relevante Verkehrsfläche zu bestimmen.

## **2.2 Verkehrliche Anbindung und Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Hermann-Müller-Straße erschlossen, die die westliche Grenze des Plangebietes ausbildet.

An der Nordwestgrenze des Bebauungsplanes mündet darüber hinaus die Freiburger Allee in die Hermann-Müller-Straße. Die Kreuzung zwischen der Hermann-Müller-Straße und der Freiburger Allee ist als Kreisverkehr ausgebildet, um vor allem Bussen gleichzeitig als Wendeanlage zu dienen. An den Kreisverkehr schließt die neu errichtete Zarnester Straße an, führt parallel zur Hermann-Müller-Straße durch das Gebiet und mündet nach ca. 250 m südlich wieder in die Hermann-Müller-Straße.

Die Fahrbahnen der beiden kurzen Zufahrten, welche direkt an die Hermann-Müller-Straße anschließen, wurden mit einer Asphaltdecke befestigt. Die in den Abschnitten gebauten Gehwege erhielten eine Befestigung aus Betonsteinpflaster.

Der mittlere Teil der Verkehrsfläche wurde als verkehrsberuhigter Bereich in Pflasterbauweise hergestellt. In diesem Abschnitt wurden einzelne Pflanzflächen für Bäume sowie Längsparkstellflächen vorgesehen.

## **2.3 Eigentumsverhältnisse, Rechtsverhältnisse**

Die Flurstücke 480/9, 480/10, 480/11, 480/12, 480/13, 480/14, 480/15, 480/16, 179/29, 181/11, 181/12, 181/13, 179/20, 480/2, 462/9, 186/15, 186/6, 184/6, 181/6, 179/21, 179/17, 180/4 und 479/2, 167/8, 594/2, 594/3, 594/4, 594/5, 594/6, 594/7, 594/8 und 594/9 der Gemarkung Großstädteln befinden sich im Eigentum der Stadt Markkleeberg. Während sich die Flurstücke 180/9, 180/10, 180/12, 180/13, 179/24, 179/25, 179/26, 179/27, 480/5, 462/5, 181/8, 181/5 und 480/17 der Gemarkung Großstädteln in Privateigentum befinden, gehören die Flurstücke 184/9, 184/10, 184/11, 184/13, 184/14 dem Pfarrlehen zu Zöbigker und die Flurstücke 186/10, 186/11, 186/12, 186/13, 186/14, 186/16, 186/17, 186/18, 186/19, 480/1, 462/10 der Gemarkung Großstädteln dem Pfarrlehen Großstädteln.

## **2.4 Vermessungs- und Grenzmarken**

Im Bereich des Planungsvorhabens befinden sich Vermessungs- und Grenzmarken, die entsprechend § 6 Abs. 2 des Sächsischen Vermessungs- und Geobasisinformationsgesetzes (SächsVermGeoG) besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit der Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen.

## **3. Inhalte der Planung**

### **3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Durch die in Kapitel 1.4 benannten Änderungen ergeben sich folgende Anpassungen bzw. Änderungen.

### **3.1.1 Einbeziehung eines Parkierungstreifens als allgemeine Wohnbaufläche**

Die betroffene Fläche beginnt südlich des Kreisverkehrs (Hermann-Müller-Straße, Freiburger Allee) und grenzt mit einer Länge von ca. 230 m und einer Breite von 2 m an den bestehenden Fußweg an. Dies führt zu einer Erweiterung des Geltungsbereichs von ca. 460 m<sup>2</sup>. Planungsrechtlich gilt die betroffene Fläche noch als Verkehrsfläche und ist unbebaut.

### **3.1.2 Sicherung einer Entsorgungsanlage innerhalb der öffentlichen Grünfläche**

Innerhalb der bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche wird eine Fläche für Abwasserbeseitigung festgesetzt. Die Fläche beträgt 277 m<sup>2</sup>. Dies stellt sicher, dass das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen im Gebiet versickern kann. Eine Einspeisung ins Netz der Kommunalen Wasserwerke oder in sonstige Vorfluter ist somit nicht erforderlich.

Das Oberflächenwasser, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfällt, ist zentral zu fassen und der Fläche für Abwasserbeseitigung zuzuführen und dort zu versickern.

Bei der Realisierung der Erschließung bestand keine Möglichkeit der Einbindung des Regenwassers in das Netz der Kommunalen Wasserwerke oder in sonstige Vorfluter. Die Versickerung des Oberflächenwassers sollte durch Versickerungsanlagen im unterirdischen Bauraum der Zarnester Straße errichtet werden. Aufgrund der zu erwartenden Wartungs- und Unterhaltungsproblem wurden diese Anlagen aus dem Verkehrsraum ausgelagert. Somit wurde im Bereich der öffentlichen Grünfläche am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes ein Stauraum einschließlich einer Versickerungsanlage hergestellt.

Dabei handelt es sich um eine Rigolenversickerung, welche aus PP-Gitterboxen hergestellt wurde. Dem Rückhaltesystem wird eine Sedimentationsanlage zur Rückhaltung von Schlamm und von Leichtstoffen vorgeschaltet. Die maximalen Abmessungen des Rückhaltesystems betragen 39 m x 4,80 m. Die Tiefenlage des Rückhaltesystems ergibt sich aus der Lage der Regenwasserleitung. Die Sohle der Versickerungsanlage befindet sich im Mittel bei -3 m unter Geländeoberfläche.

### **3.1.3 Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen unter Berücksichtigung der realisierten Zarnester Straße sowie der aktuellen Flurstücke**

Die Erschließungsstraße verläuft im überwiegenden Teil, wie die vorhandene Hermann-Müller-Straße, in Nord-Süd-Richtung und schließt im Norden an den dort vorhandenen Kreisverkehrsplatz und im Süden an die Hermann-Müller-Straße an. Die Länge beträgt 350 m.

Im Süden werden aktuell 4 Doppelhäuser errichtet. Neben der realisierten Erschließung und den in Bau befindlichen Doppelhäusern sind die übrigen Flächen unbebaut. Diese werden durch Ruderalflur und Feldgehölze geprägt.

### **3.1.4 Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Flst. 186/6) bis zur östlichen Grenze des Plangebietes**

Die betroffene Fläche grenzt südöstlich an die Zarnester Straße. Sie entspricht in ihren Abmessungen der Anbindung an die Hermann-Müller-Straße. Planungsrechtlich gilt die Fläche noch als allgemeines Wohngebiet.

### **3.1.5 Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche**

Der bisherige Zulässigkeitsmaßstab ändert sich aufgrund der Änderung nicht. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt ausschließlich vor dem Hintergrund der Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) i.V.m. § 62 Abs. 2 Nr. 1 SächsBO, um damit die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung von Bauvorhaben, die gemäß Bebauungsplan zulässig sind zu schaffen.

### **3.1.6 Festsetzung der maßgeblichen Geländeoberfläche als Bezugshöhe**

Die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Bezugshöhe von 122,50 m NHN beschreibt das Höhengniveau der natürlich vorhandenen Geländehöhe im Plangebiet. Die Oberkanten der fertiggestellten Verkehrsflächen zur Erschließung der Grundstücke im Plangebiet, hier insbesondere die Hermann-Müller-Straße, weisen jedoch eine Höhe auf, die 0,3 m bis 0,8 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Bauvorhaben, die gemäß SächsBO unter Einhaltung bestimmter Höhenmaße als Grenzbebauung zulässig sind (z.B. die sog. "Grenzgaragen"), stellen auf die natürliche Geländeoberfläche ab. Da diese im Plangebiet zwischen 0,3 m und 0,8 m tiefer liegt als die erschließende Verkehrsfläche, ist es für die Bauherren sinnvoll, den Höhenunterschied durch eine entsprechende Aufschüttung auszugleichen. Nach derzeitiger Rechtslage würde die Aufschüttung jedoch zu Lasten der verfügbaren Gebäudehöhe (im Mittel 3 m über die natürliche Geländeoberfläche) gehen. Um die Bauherren hier nicht zu benachteiligen, wird die Bezugshöhe in Abhängigkeit der angrenzenden erschließenden Verkehrsflächen gesetzt, wobei auch diese genau definiert werden, um z.B. bei Eckgrundstücken die für den Höhenbezug relevante Verkehrsfläche zu bestimmen.

### **3.1.7 Öffentliche Grünfläche**

Gemäß Satzungsbeschluss vom 18.08.2010 war die öffentliche Grünfläche mit Ausbildung von Kern-, Mantel-, und Saumbereich mit Gehölzen zu bepflanzen. Mit der Fläche für Abwasserbeseitigung reduziert sich die Fläche auf zwei kleine Teilflächen mit einer Gesamtgröße von 148 m<sup>2</sup>. Dadurch lässt sich eine Bepflanzung in Form von Kern-, Mantel-, und Saumbereichen nicht mehr sinnvoll umsetzen. Auf den beiden Teilflächen ist Rasen bzw. Wiese zu pflanzen. Für die westliche Teilfläche wird dadurch auch die Einsicht in den Verkehrsraum des Kreisverkehrs gewährleistet.

### **3.1.8 Einzelhandelseinrichtungen**

Mit der textlichen Festsetzung wird die Nutzungsart "der Versorgung des Gebiets dienende Läden" im Sinn des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dahingehend konkretisiert, dass ausschließlich der Typ "Markkleeberger Laden" zulässig ist.

Sachliche Grundlage für diese Festsetzungen ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>3</sup>, welches vom Stadtrat der Stadt Markkleeberg am 23.05.2012 beschlossen wurde<sup>4</sup> (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) und dessen Empfehlungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind<sup>5</sup>.

Gestützt darauf ist die textliche Festsetzung zur Einzelhandelssteuerung nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, durch besondere städtebauliche Gründe im Sinn des § 1 Abs. 9 BauNVO gerechtfertigt. Die Festsetzung berührt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes nicht.

Als Leitlinien werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept u.a. genannt<sup>6</sup>:

6. Die Neuansiedlung und wesentliche Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten oder die Sortimentsumstellung von nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten auf zentrenrelevante sind dem zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum zur Erhaltung und Stärkung desselben vorbehalten. Die Neuansiedlung und wesentliche Erweiterung von nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten als Untergruppe der zentrenrelevanten Hauptsortimente der Nahversorgung sind darüber hinaus in den drei zentralen Versorgungsbereichen zur Grund- und Nahversorgung zulässig. Ausnahmen gestattet der Markkleeberger Laden (siehe auch Leitlinie 7).
7. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, aber noch in integrierten Lagen, ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (inkl. Sortimente der Nahversorgung) mit einer Verkaufsflächengröße bis max. 50 m<sup>2</sup> zulässig ("Markkleeberger Laden"). Als Agglomeration dürfen Einzelansiedlungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bis zu max. vier Einzelbetriebe mit insgesamt max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen (siehe auch Leitlinie 9).
9. Die Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, die zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortiment führen, dürfen 50m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Branche in maximal vier Randsortimenten nicht überschreiten. Diese Randsortimente dürfen in Summe wiederum einen Anteil von 10% der gesamten Verkaufsfläche nicht übersteigen.
10. Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Hauptsortimente werden in der "Markkleeberger Sortimentsliste" bestimmt.

Damit ist städtebaulich grundsätzlich ein Steuerungsbedarf in Bezug auf Einzelhandelsnutzungen gegeben. Erklärtes Ziel ist es, die Attraktivität und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, allen voran des zentralen Versorgungsbereichs Stadtzentrum (Rathausstraße) zu stärken, zu fördern und zu unterstützen.

---

<sup>3</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Markkleeberg, CIMA Beratung + Management GmbH, Leipzig, April 2012

<sup>4</sup> Beschluss-Nr.: 328-32/2012

<sup>5</sup> BVerwG, Urteil vom 26.03.2009, Az.: 4 C 21.07; BVerwG, Urteil vom 29.01.2009, Az.: 4 C 16.07

<sup>6</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Markkleeberg, CIMA Beratung + Management GmbH, Leipzig, April 2012, Seite 66 ff.

Um dieses Ziel zu erreichen, ist es im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum zu steuern und Nutzungen mit negativen Wirkungen auszuschließen.

In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt:

*"Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB 1998 (= § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB n.F.) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt für die Planung insgesamt und für jede ihrer Festsetzungen. Voraussetzung für die Gültigkeit einer Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO ist deshalb ebenfalls, dass sie städtebaulich gerechtfertigt ist (Beschluss vom 11. Mai 1999 - BVerwG 4 BN 15.99 - Buchholz 406.12 § 1 BauNVO Nr. 27= NVwZ 1999, 1338). Was i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB 1998 erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde (Urteil vom 7. Mai 1971 - BVerwG 4 C 76.68 - DVBl 1971, 759). Ausgefüllt wird der Begriff der Erforderlichkeit insbesondere durch vorausgehende planerische Entscheidungen der Gemeinde über die örtlich anzustrebenden städtebaulichen Ziele (Gaentzsch, in: Berliner Kommentar, 3. Aufl. 2002, Rn. 23 f. zu § 1). Welche städtebaulichen Ziele sich eine Gemeinde hierbei setzt, liegt grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, diejenige "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (Beschluss vom 14. August 1995 - BVerwG 4 NB 21.95 - Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 86).*

*Hierzu gehört auch die Entscheidung, ob und in welchem Umfang sie Teile ihres Gemeindegebiets zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stellt. Wünscht sie an einem bestimmten Standort keine Einzelhandelsbetriebe, so ist es ihr unter dem Blickwinkel des § 1 Abs. 3 BauGB 1998 grundsätzlich nicht verwehrt, auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ein Mischgebiet unter Ausschluss dieser Nutzungsart festzusetzen (Beschluss vom 11. Mai 1999 - BVerwG 4 BN 15.99 - Buchholz 406.12 § 1 BauNVO Nr. 27 = NVwZ 1999, 1338 <Gewerbegebiet>). Voraussetzung hierfür ist, dass sie eine städtebauliche Begründung anführen kann, die sich aus der jeweiligen Planungssituation ergibt und die Abweichung von den in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Gebietstypen durch hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinwohlbelange in nachvollziehbarer Weise rechtfertigt (Beschluss vom 3. Mai 1993 - BVerwG 4 NB 13.93 - Buchholz 406.12 § 1 BauNVO Nr. 16; grundlegend Urteil vom 12. Dezember 1969 - BVerwG 4 C 105.66 - BVerwGE 34, 301).*

*Die Stärkung der Zentren durch Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in den Zentren ist ein Ziel, das den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in nicht zentralen Lagen rechtfertigen kann (Beschluss vom 10. November 2004 - BVerwG 4 BN 33.04 - Buchholz 406.12 § 1 BauNVO Nr. 30). Dies kommt auch in den Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB 1998 und § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB 2007 zum Ausdruck. Bauleitplanung erschöpft sich dabei nicht darin, bereits eingeleitete Entwicklungen zu steuern. Sie ist auch ein Mittel, um städtebauliche Ziele für die Zukunft zu formulieren und aktiv auf eine Änderung des städtebaulichen Status Quo hinzuwirken. Insofern ist die Gemeinde beim Ziel der Stärkung ihrer Zentren nicht darauf beschränkt, nur solche Einzelhandelsnutzungen in nicht zentralen Lagen zu unterbinden, die in den Zentren bereits in nennenswertem Umfang ausgeübt werden. Es ist ihr auch gestattet, "zentrumsbildende" Nutzungsarten, die in den Zentren bisher nicht oder nur in geringem Umfang vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen den Zentren zuzuführen, um deren Attraktivität zu steigern oder zu erhalten (Beschluss vom 10. November*

2004 - BVerwG 4 BN 33.04 - Buchholz 406.12 § 1 BauNVO Nr. 30). Anders als bei einem nur zum Schutz eines Zentrums erfolgten Einzelhandelsausschluss bedarf es in diesem Fall regelmäßig keiner Ermittlung der konkret zentrenschädlichen Sortimente.

Das Ziel der Stärkung der Zentren hat aber sachliche Rechtfertigungsgrenzen. Planungsbefugnisse weist § 1 Abs. 3 BauGB 1998 den Gemeinden nur zu, "sobald und soweit" die Planung für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Festsetzungen, die nicht oder nicht vollständig der Realisierung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen dienen, sind deshalb auch nicht erforderlich (Dirnberger, in: Jäde/Dirnberger/Weiß, BauGB, 5. Aufl. 2007, Rn. 24 zu § 1 BauGB). § 1 Abs. 3 BauGB 1998 gebietet es insofern, dass sich die Gemeinde im Hinblick auf die von ihr selbst formulierten städtebaulichen Zielsetzungen konsistent verhält. Ein (allein) durch das Ziel der Stärkung der Zentren durch Konzentration von Einzelhandelsansiedlungen auf die Zentren begründeter Einzelhandelsausschluss kann deshalb nicht weiter gehen, als eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Zentren überhaupt in Betracht kommt. Sachliche Grenzen können sich insbesondere daraus ergeben, dass sich nicht jeder Einzelhandelsbetrieb für eine Ansiedlung in einem Zentrum eignet, sei es nach Art und Umfang des Betriebes, sei es wegen der Besonderheiten des betreffenden Zentrums. Insoweit kann es im Einzelfall geboten sein, bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben vom Einzelhandelsausschluss auszunehmen, weil ein Ausschluss nicht zentreneigneter Einzelhandelsbetriebe in nicht zentralen Lagen dem Ziel der Stärkung der Zentren durch Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Zentren nicht dient."

Die textliche Festsetzung zur Einzelhandelssteuerung ist gemessen daran gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Stadt Markkleeberg befugt, mit den Mitteln des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO einer städtebaulich nicht gewünschten Entwicklung entgegenzuwirken und auf diese Weise ihre Planungsvorstellungen zu sichern.

Die Beschränkung der Nutzungsart "der Versorgung des Gebiets dienende Läden" im Sinn des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auf den Typ "Markkleeberger Laden" ist in diesem Rahmen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO zulässig<sup>7</sup> und vorliegend auch begründet und erforderlich.

Soweit der Gesetzgeber mit § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO den Einzelhandel bereits auf die "der Versorgung des Gebietes dienende Läden" beschränkt, reicht diese Einschränkung zur Sicherung der vorliegend verfolgten Planung (Steuerung des Einzelhandels, Förderung und Stärkung der Attraktivität des Stadtzentrums (Rathausstraße) sowie der übrigen zentralen Versorgungsbereiche in Markkleeberg) nicht aus.

Zum einen ist unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung zur Umschreibung des Merkmals "der Versorgung des Gebietes dienend"<sup>8</sup> festzustellen, dass zwar die Schwelle der

<sup>7</sup> BVerwG, Urteil vom 29.01.2009, Az.: 4 C 16.07; BVerwG, Urteil vom 03.04.2008, Az.: 4 CN 3.07; BVerwG, Beschluss vom 04.10.2001, Az.: 4 BN 45.01; BVerwG, Beschluss vom 27.07.1998, Az.: 4 BN 31.98

<sup>8</sup> BVerwG, Beschluss vom 03.09.1998, Az.: 4 B 85.98; BVerwG, Urteil vom 29.10.1998, Az.: 4 C 9.97; BVerwG, Urteil vom 21.03.2002, Az.: 4 C 1.02; SächsOVG, Beschluss vom 30.08.2004, Az.: 1 BS 297/04

Großflächigkeit (jetzt über 800 m<sup>2</sup>) unterschritten werden muss, jedoch innerhalb dieser Grenze mehrere Einzelhandelstypen, insbesondere auch Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> bis 799 m<sup>2</sup><sup>9</sup>, möglich wären.

Zum zweiten ist zu berücksichtigen, dass das Allgemeine Wohngebiet vorliegend im Westen und im Süden an weitere Allgemeine Wohngebiete angrenzt und mit diesen einen einheitlich strukturierten und zusammenhängenden Bereich bildet. Folglich beschränkt sich die Grenze des Gebietes i. S. d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht allein auf das Allgemeine Wohngebiet innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans, sondern ist weiter gefasst<sup>10</sup>. Dieser Umstand würde bspw. ebenso Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen im Bereich von 400 m<sup>2</sup> bis 799 m<sup>2</sup> ermöglichen. Derartige Einzelhandelsnutzungen würden vorliegend jedoch den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes gefährden und sind deshalb bereits auf der Ebene der Bauleitplanung als gebietsunverträglich auszuschließen.

In Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes<sup>11</sup> ist eine Nutzungsart oder ein Nutzungstyp gebietsunverträglich, wenn er wegen seines räumlichen Umfangs und der Größe des betrieblichen Einzugsbereiches, der Art der Betriebsvorgänge und der Intensität des Zu- und Abgangsverkehrs typischer Weise geeignet ist, den Gebietscharakter zu stören. Dies ist vorliegend mit Ausnahme des "Markkleeberger Ladens" für alle anderen denkbaren "der Versorgung des Gebietes dienende Läden" (Betriebstypen) aufgrund deren typischer Nutzungsweise (insbesondere räumlicher Umfang, Kundenfrequenz) einerseits und der Gebietsstruktur andererseits der Fall. Mit Blick auf den gleichwohl nicht vollständig beabsichtigten Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet sowie die gewünschte, das Planungsziel (Sicherung der Nahversorgung und sowie Stärkung des Einzelhandels im Stadtzentrum) und den Gebietscharakter nicht gefährdende Ansiedlung von Einzelhandel zur Nahversorgung wurde der Typ "Markkleeberger Laden" ausdrücklich für zulässig erklärt.

Wesentliches Merkmal des Typs "Markkleeberger Laden" ist eine Verkaufsfläche bis maximal 50 m<sup>2</sup>.<sup>12</sup> Dieser Betriebstyp prägt maßgeblich das Erscheinungsbild des Markkleeberger Einzelhandels auch und insbesondere außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Er erfüllt nicht nur eine Versorgungs-, sondern auch eine wichtige soziale Funktion. Schon die in der Analyse zur Fortschreibung der Handelsnetzerfassung und der Einschätzungen zur Handelsnetzentwicklung der Stadt Markkleeberg vom 30.07.2003<sup>13</sup> in Markkleeberg erfassten Handels- und Vertriebsformen zeigte, dass die kleinen und oft solitären Geschäfte durchschnittliche Verkaufsflächen von 25 bis 40 m<sup>2</sup> aufweisen. Neben den Einzelhandelseinrichtungen, die Waren des täglichen Bedarfes (hier handelt es sich regelmäßig um Lebensmittel) anbieten, umfasst dieser Betriebstyp auch Fachge-

<sup>9</sup> vgl. Definition der Einzelhandelstypen der A. C. Nielsen GmbH, UNIVERSEN 2002, Daten zum Handel in Deutschland

<sup>10</sup> OVG NRW, Beschluss vom 19.08.2003, Az.: 7 B 1040/03

<sup>11</sup> BVerwG, Beschluss vom 28.02.2008, Az.: 3 B 60.07

<sup>12</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Markkleeberg, CIMA Beratung + Management GmbH, Leipzig, April 2012, Seite 39

<sup>13</sup> Das Handelsnetz der Stadt Markkleeberg und die Wechselwirkungen zur Stadtentwicklung, IHK zu Leipzig/ Regierungspräsidium Leipzig, Leipzig, 30.07.2003

schäfte, die Waren des kurzfristigen Bedarfes (Drogerieartikel, Blumen u.ä.) als Hauptsortiment beinhalten. Kennzeichnend für diese Läden ist, dass neben einem Hauptsortiment oft auch ein breit gefächertes Warenangebot als Randsortiment verkauft wird. So werden z.B. beim Bäcker auch Zeitschriften angeboten oder der Tabakwarenladen veräußert auch Schreib- und Papierwaren. Darüber hinaus trifft man häufig auch auf ein zusätzliches Dienstleistungsangebot, wie z.B. einen Serviceschalter der Deutschen Post, Bank- oder Versicherungsdienstleistungen, Lotto-Toto-Annahme, die Annahme von Reinigungs- und Reparaturleistungen oder der Verkauf von Fahr-scheinen.

Ausweislich des aktuell vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes<sup>14</sup> ist festzustellen, dass seit der Bestandsaufnahme im Jahr 2003 keine tiefgreifenden Veränderungen des Einzelhandelsbestandes in der Stadt Markkleeberg stattgefunden haben. Die im damaligen Konzept aufgeführten Einzelhandelsformen haben sich, wenn überhaupt, nur unwesentlich verändert. Deshalb wurde auf der Grundlage der aktuellen Analysen der für die Stadt Markkleeberg nachgewiesene Betriebstyp definiert und festgesetzt.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt trotz der Festsetzung gewahrt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die bisherigen Festsetzungen zur Regelung des Einzelhandels ersetzt.

### **3.1.9 Baugrenzen**

Zur Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche werden Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Das bisher mögliche Maß an individueller Freiheit bei der Errichtung von Gebäuden bleibt weiterhin gewährleistet. Um weiterhin einen Mindestabstand von Gebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen zu erzielen, wurde die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zur angrenzenden Verkehrsfläche gelegt. Ziel dieser Festsetzung ist die Sicherheit der Bewohner (beim Heraustreten auf die Straße) aber auch der Verkehrsteilnehmer (Sichtverhältnisse).

Dies wurde bisher über die Festsetzung 2.6 „Abstandsflächen“ gewährleistet, wofür es mit der Festsetzung von Baugrenzen keinen Bedarf mehr gibt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes entfällt die Festsetzung 2.6 „Abstandsflächen“.

### **3.1.10 Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die betroffene Fläche wird zeichnerisch als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzte und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) belegte Fläche diente bisher nur den anliegenden Privatgrundstücken für die Führung von Leitungen und für die Erschließung dieser Grundstücke. Diese Funktion bleibt auch weiterhin gewährleistet. Zudem schafft die Festsetzung die Voraussetzung, zukünftig eine leistungsfähige Anbindung des

---

<sup>14</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Markkleeberg, CIMA Beratung + Management GmbH, Leipzig, April 2012, Seite 28 ff.

Plangebietes und des westlich angrenzenden Wohngebietes Eulenberg an die Städtelner Straße zu errichten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes entfällt die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFLR) auf dem Flurstück 186/6 der Gemarkung Großstädteln.

### **3.1.11 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen**

Mit der Realisierung der Zarnester Straße wurden vier straßenbegleitende Bäume gepflanzt. Die Differenz zu den festgesetzten 10 Laubbäumen im öffentlichen Verkehrsraum gemäß Satzungsbeschluss vom 18.08.2010 wird kompensiert.

Da innerhalb des Plangebietes in Zuge der Änderungen keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, vorgesehen sind, die als potentielle Ausgleichsflächen nutzbar wären ist ein Ausgleich bzw. Ersatz auf externer Fläche notwendig. Die Stadt Markkleeberg stellt zu diesem Zweck eine Fläche am Markkleeberger See zur Verfügung.

Die hierfür vorgesehene Fläche befindet sich am Süd-West-Rand des Markkleeberger Sees und ist der Stadt Markkleeberg zugeordnet. Die Fläche (126.000 m<sup>2</sup>) ist gem. Karte 4 des Braunkohlenplans als Sanierungsrahmenplan Tagebau Espenhain zu einem Drittel im nördlichen Bereich als Vorranggebiet Natur und Landschaft (Sukzession – 42.000 m<sup>2</sup>) und zu etwa zwei Drittel im südlichen Bereich als Vorranggebiet Forstwirtschaft (Erhöhung Waldanteil – 84.000 m<sup>2</sup>) festgelegt.



*Teilfläche des Flurstücks 1/51 der Gemarkung Cröbern, die für die Sukzession zur Verfügung gestellt werden soll*

Die als Ausgleichsmaßnahme geplante ungestörte Sukzession auf den nördlich vorgesehenen Teilflächen des Flurstücks 1/51 der Gemarkung Cröbern wird sich positiv auf die sehr spezifische Lebensraumfunktion des vorhandenen Biotopmosaiks und auf die Biotopentwicklungsfunktion auswirken.

Unter Würdigung der sehr hohen Bedeutung für die spezifische Lebensraumfunktion (aufgrund des Vorkommens bundesweit schutzbedürftiger Arten und deren Lebensgemeinschaften sowie von Arten, für deren Schutz eine nationale Verantwortung besteht) und der sehr hohen Bedeutung für die Biotopentwicklungsfunktion schätzt das Umweltamt des Landkreises Leipzig in seinem Schreiben vom 24.03.2009<sup>15</sup> ein, dass die Sukzession wegen der langsamen, ungestörten Entwicklungsmöglichkeit von Flora und Fauna als besonders wertgebend einzuschätzen ist und aufgrund der höheren Bewertung gegenüber der Aufforstung als Kompensationsmaßnahme anerkannt wird.

Mit der sukzessiven Umwandlung der Fläche zum Vorwald mit Halbtrockenrasen steigt die Wertigkeit um 11 auf insgesamt 22 Einheiten pro Hektar. Für das bilanzierte Eingriffsdefizit von 0,7626

<sup>15</sup> Schreiben des Umweltamtes des Landkreises Leipzig an die Stadt Markkleeberg vom 24.03.2009, Az.:243/25/00144/2009/Hö

Werteinheiten im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist deshalb eine Fläche von 590 m<sup>2</sup> als Sukzessionsfläche erforderlich.

### **3.1.12 Grundwassermessstellen**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich Grundwassermessstellen, die auch nach Erreichung des stationären Grundwasserstandes weiterhin erforderlich sind. Ein ungehinderter Zugang zwecks Kontroll- und Wartungsmaßnahmen ist zu gewährleisten.

Dies wurde bisher über die Festsetzung 3.2.2 "Geh- und Fahrrecht GFR 1" gewährleistet, welche eine Fläche definiert, auf der auch eine Befahrung des Baugrundstücks ermöglicht wird. Da der Betreiber und Eigentümer dieser Messstellen nur einen ungehinderten Zugang zwecks Kontroll- und Wartungsmaßnahmen einfordert, wird auf die bisherige Festsetzung verzichtet. Für die Kontroll- und Wartungsmaßnahmen besteht keine Notwendigkeit einer Befahrung. Die bisherigen Nachrichtlichen Übernahmen 4.1.1 und 4.1.2 hingegen werden zur Sicherstellung des Erhalts, der Zugänglichkeit / Begehbarkeit als textliche Festsetzungen Nr. 3.4.1 und 3.4.2 in den Bebauungsplan übernommen.

## **4 Umweltverträglichkeit**

Insgesamt betrachtet sind durch die Änderungen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Wenn auch die Änderungen in Summe einen Eingriff in den Naturhaushalt darstellen, werden zum Ausgleich der Eingriffsauswirkungen entsprechende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Wie aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ersichtlich ist, werden die Eingriffe durch externe Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen.

Vor diesem Hintergrund wird eingeschätzt, dass durch die Änderungen, die durch diesen Bebauungsplan begründet werden, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan gem. § 2a BauGB wird verwiesen.

**5 Flächenbilanz**

<i>Art</i>	<i>Größe</i>	<i>davon versiegelt nach GRZ</i>
Wohngebiet WA	24.405 m <sup>2</sup>	7.321 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	3.400 m <sup>2</sup>	3.400 m <sup>2</sup>
Fl. für Abwasserbeseitigung	277 m <sup>2</sup>	277 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	148 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>28.230 m<sup>2</sup></b>	<b>10.764 m<sup>2</sup></b>

In Gegenüberstellung mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Wohngebiet Hermann-Müller-Straße" vom 18.08.2010 ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen und Größen:

<i>Art</i>	<i>Größe vorher</i>	<i>Größe nachher</i>
Wohngebiet WA	24.422 m <sup>2</sup>	24.405 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	3.073 m <sup>2</sup>	3.400 m <sup>2</sup>
Fläche für Abwasserbeseitigung	0 m <sup>2</sup>	277 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	425 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>27.920 m<sup>2</sup></b>	<b>28.230 m<sup>2</sup></b>

**6. Planungen und Gutachten zum Bebauungsplan, 1. Änderung**

Dem Entwurf zum Bebauungsplan liegen folgende Planungen und Gutachten bei:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan "Wohngebiet Hermann-Müller-Straße", 1. Änderung, Seecon Ingenieure GmbH, 25.11.2015
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Wohngebiet Hermann-Müller-Straße", 1. Änderung, Seecon Ingenieure GmbH, 25.11.2015

Aufgestellt:

Markkleeberg, den 25.11.2015

\_\_\_\_\_  
Schütze, Oberbürgermeister