

Bebauungsplan

"Fahrradkirche Zöbiger"

Satzung

MARKKLEEBERG, DEN 29.11.2016

BEGRÜNDUNG

INHALT

| | <u>Seite</u> | |
|-----|---|----|
| 1 | Erfordernis und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes | 4 |
| 2 | Verfahrensablauf | 4 |
| 3 | Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 6 |
| 4 | Grundlagen der Planung | |
| 4.1 | Rechtsgrundlagen | 7 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan | 8 |
| 4.3 | Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan | 8 |
| 4.4 | Schutzwürdige Gebiete / Biotope | 11 |
| 4.5 | Flächen und Objekte des Denkmalschutzes | 11 |
| 5 | Bestandserfassung | |
| 5.1 | Lage im Raum, Größe, Relief | 12 |
| 5.2 | Baugrund und allgemeine Grundwasserverhältnisse | 15 |
| 6 | Erschließung | |
| 6.1 | Verkehrerschließung | 17 |
| 6.2 | Trinkwasserversorgung | 17 |
| 6.3 | Löschwasserversorgung | 17 |
| 6.4 | Abwasserentsorgung | 17 |
| 6.5 | Energieversorgung | 18 |
| 6.6 | Gasversorgung | 18 |
| 6.7 | Abfallentsorgung | 18 |
| 7 | Städtebauliches Konzept | |
| 7.1 | Flächen für den Gemeinbedarf | 19 |
| 7.2 | Allgemeines Wohngebiet | 20 |
| 7.3 | Ruhender Verkehr | 21 |
| 7.4 | Immissionsschutz | 23 |

| | | |
|------|--|----|
| 8 | Planungsrechtliche Festsetzungen | |
| 8.1 | Art der baulichen Nutzung - Flächen für den Gemeinbedarf | 24 |
| 8.2 | Höhe der baulichen Anlagen | 25 |
| 8.3 | Grundflächenzahl und Grundfläche baulicher Anlagen | 26 |
| 8.4 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 26 |
| 8.5 | Stellplätze | 28 |
| 8.6 | Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 28 |
| 9 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | |
| 9.1 | Dachform und Dachneigung | 32 |
| 10 | Sonstige Festsetzungen | |
| 10.1 | Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes | 32 |
| 10.2 | Ausbau von Verkehrsflächen auf den Grundstücken | 34 |
| 10.3 | Gemeinschaftsstellplätze für Pkw | 34 |
| 11 | Bodenordnung | 35 |
| 12 | Flächenbilanz | 36 |
| 13 | Planungen und Gutachten zum Bebauungsplan | 36 |
| 14 | Zeichnerische Grundlagen | 36 |
| 15 | Anlagen zum Bebauungsplan | 36 |

1 Erfordernis und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Die Martin-Luther-Kirchgemeinde Markkleeberg-West hat im Oktober 2006 das Projekt "Fahrradkirche Zöbiger entsteht aus einer Ruine" mit dem Ziel ins Leben gerufen, die ehemalige Dorfkirche Zöbiger mit ihrem Außengelände als Ort der Besinnung, der Begegnung und der Kommunikation für Markkleeberger, Gäste aus dem Umland und Touristen wieder zu beleben.¹

Die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes "Zöbiger Winkel", 2. Änderung stehen diesem Entwicklungsziel entgegen.

Die Stadt Markkleeberg unterstützt die Absichten der Martin-Luther-Kirchgemeinde Markkleeberg-West zur geplanten Nutzung des Kirchgrundstücks in Dorfstraße, weshalb der Stadtrat der Stadt Markkleeberg am 17.04.2013 beschlossen hat, den Bebauungsplan zu ändern.

Ziele dieser Änderung sind

- die Festsetzungen auf den Flächen für Gemeinbedarf dergestalt zu überarbeiten, dass die o.g. Entwicklungsabsichten planungsrechtlich gesichert werden,
- die Festsetzung von Maßnahmen des Immissionsschutzes, um trotz der geänderten Nutzungsanforderungen dem Ruheanspruch der nachbarlich angrenzenden Baugebiete gerecht zu werden und
- die Festsetzungen für das nördlich an die Gemeinbedarfsflächen angrenzende Wohngebiet dergestalt zu ändern, dass nicht nur eine Bestandssicherung möglich ist, sondern auch ein dem heutigen Lebensstandard entsprechendes Wohngebäude unter Berücksichtigung der geltenden Rechtsnormen errichtet werden kann.

2 Verfahrensablauf

Mit Schreiben vom 28.11.2012 stellte die Evangelisch-Lutherische Martin-Luther-Kirchgemeinde Markkleeberg-West den Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes "Zöbiger Winkel", 2. Änderung.

Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Zöbiger Winkel", 3. Änderung beschlossen (Beschluss-Nr.: 424-42/2013).

Die Gremien der Stadt Markkleeberg haben 05.01.2016 den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Zöbiger Winkel", 3. Änderung als Grundlage für die weitere Entwicklung des Plangebietes empfohlen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 16.02.2016 in Form einer öffentlichen Anhörung durchgeführt worden.

¹ Quelle: Website der Martin-Luther-Kirchgemeinde Markkleeberg-West,
<http://www.martin-luther-kirchgemeinde.de/fahrradkirche/das-projekt/>, Stand: 16.11.2015

Die Bekanntmachung zur öffentlichen Anhörung erfolgte in der Ausgabe Nr. 2 der Markkleeberger Stadtnachrichten vom Februar 2016 (Ausgabetag 29.01.2016) sowie durch Aushang vom 01.02.2016 bis einschließlich 24.02.2016.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 15.01.2016 zur frühzeitigen Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 26.02.2016 aufgefordert worden.

Der Vorentwurf und die Begründung wurden entsprechend § 4 Abs. 4 BauGB in das Internet unter der Internetadresse <http://www.markkleeberg.eu/noebpl> vom 22.01.2016 bis einschließlich 29.02.2016 eingestellt. Sofern ein Träger öffentlicher Belange über keinen Internetzugang verfügte, erfolgte die Abstimmung unter Zusendung der Planunterlagen.

In Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen sowie der Anregungen der Bürger, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurden, wurde der vorliegende Entwurf erarbeitet.

Am 15. Juni 2016 hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplanes vom 04.05.2016 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen (Beschluss-Nr. 235-22/2016). Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 11.07.2016 bis einschließlich 12.08.2016 erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.06.2016 unter Fristsetzung zur Äußerung bis einschließlich 12.08.2016 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat der Stadt Markkleeberg geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss vom 23.11.2016 berücksichtigt (Beschluss-Nr. 287-26/2016). Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt. Bei Sammelanregungen erfolgte keine Einzelmitteilung.

Umbenennung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist Gegenstand des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes "Zöbiger Winkel", 2. Änderung. Für diesen ist momentan ein Normenkontrollverfahren beim Sächsischen Obergericht Bautzen anhängig.

Bisher war geplant, den Bebauungsplan "Zöbiger Winkel", 2. Änderung erneut für die hier benannten Flächen zu ändern und daraus den Bebauungsplan "Zöbiger Winkel", 3. Änderung zu entwickeln. Da der Ausgang des Normenkontrollverfahrens jedoch ungewiss ist, soll dieser Bebauungsplan verfahrensrechtlich und inhaltlich vollständig vom Bebauungsplan "Zöbiger Winkel" abgekoppelt werden, um die in seinem Geltungsbereich zulässigen Bauvorhaben planungsrechtlich nicht in Frage zu stellen.

Darüber hinaus erscheint es angemessen, den wesentlichen Bestandteil dieses Bebauungsplanes, die Sanierung der Kirchenruine und die Wiederbelebung der Fläche als "Fahrradkirche Zöbiger" auch in seinem Namen zu verdeutlichen.

3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Gegenstand des Bebauungsplanes "Fahrradkirche Zöbiger" sind die Flurstücke der Stadt Markkleeberg 40/2, 41, 42/1, 42/2, 42/3, 43/2, 61/21 und 61/30 der Gemarkung Zöbiger.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 2.766 m².

4 Grundlagen der Planung

4.1 Rechtsgrundlagen

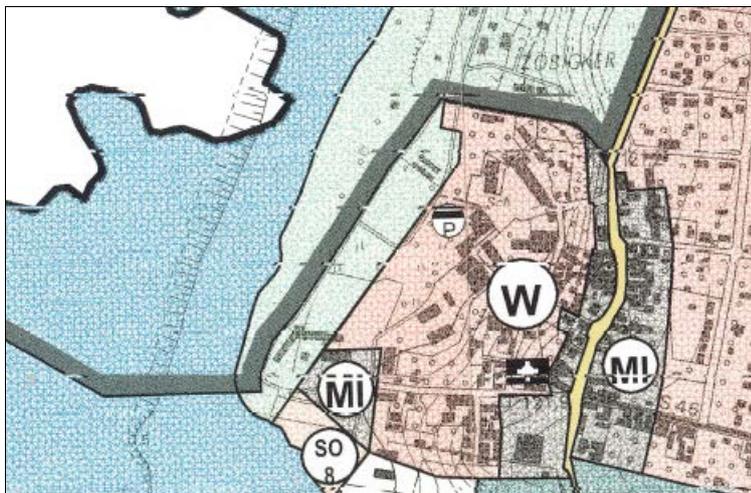
Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- 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 1 des Gesetzes vom 16.12.2015 (SächsGVBl. S. 670; 2016 S. 38),
- 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 des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Aus-gleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Naturschutz-Ausgleichsverordnung - NatSchAVO) vom 30.03.1995 (SächsGVBl. S. 148 ff, 12.05.1995), rechtsbereinigt mit Stand vom 01.01.2002
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan 2013 - LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582),
- Regionalplan Westsachsen vom 23.05.2008, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung zum Straßenbauvorhaben B 87n vom 08.04.2011,
- Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebaubereich Zwenkau/Cospuden, vom 16.12.2005 (SächsABl. Nr. 23/2006, A 246)
- Musterverwaltungsvorschrift zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen, Anhang B (Freizeitlärmrichtlinie) vom 04.05.1995

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg ist seit dem 27.02.1998 rechtswirksam. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Seepromenade Markkleeberg-Ost" durchgeführt und am 30.05.2003 rechtswirksam.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche der ehemaligen Kirche Zöbiger als "Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dargestellt. Die übrigen sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt.



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Wohnbaufläche

Bauflächen für den Gemeinbedarf



Flächen für den Gemeinbedarf



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg, Stand 30.05.2003

4.3 Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan

Die Flurstücke, die Gegenstand der vorliegenden Änderungsplanung sind, befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Zöbiger Winkel", 2. Änderung. Dieser Bebauungsplan ist seit dem 28.06.2013 in der vorliegenden Ausfertigung rechtskräftig.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind

- die Flurstücke 40/2, 42/1, 42/2, 42/3 und 43/2 der Gemarkung Zöbiger als "Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"
- das Flurstück 41 der Gemarkung Zöbiger als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO und
- die Flurstücke 61/21 und 61/30 der Gemarkung Zöbiger als Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"

festgesetzt.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden nur für das Flurstück 41 der Gemarkung Zöbiger getroffen. Hier wurden eine Grundflächenzahl von 0,3 (als Maximalwert) und eine Geschossflächenzahl von 0,6 (als Maximalwert) bestimmt.

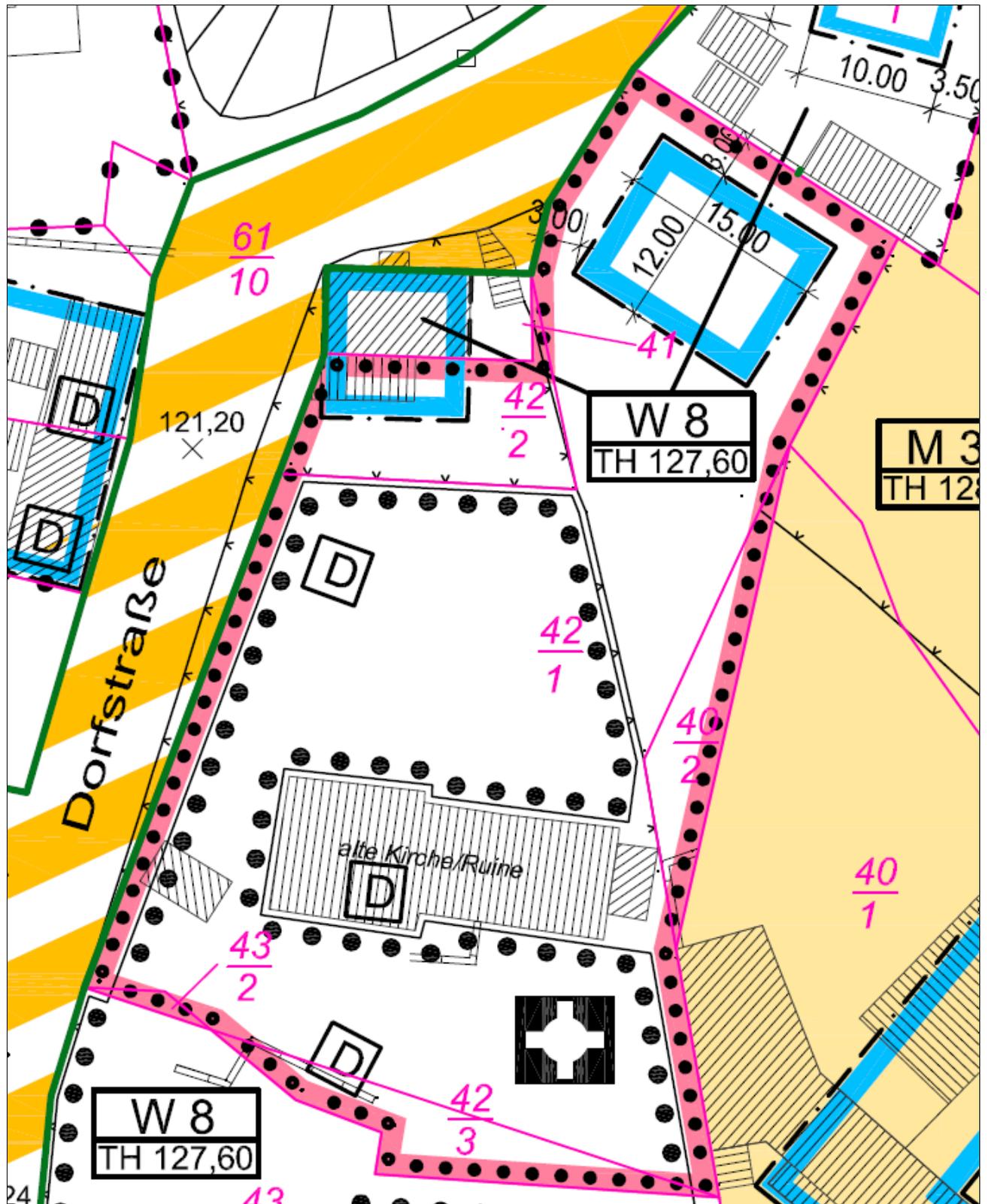
Die Höhe der baulichen Anlagen wurde ausschließlich auf dem Flurstück 41 der Gemarkung Zöbiger mit einer maximalen Traufhöhe von 127,60 müNN (dies entspricht 5,60 m über anstehendem Gelände) beschränkt.

Ebenfalls ausschließlich für das Flurstück 41 der Gemarkung Zöbiger wurde die Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen mit maximal 3 Gebäuden.

Große Flächen des Flurstücks 42/1, die Flurstücke 42/3 und 43/2 der Gemarkung Zöbiger sind als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB festgesetzt.

Auf dem Flurstück 41 der Gemarkung Zöbiger sind die Gebäude mit einem Satteldach mit 35-45° Dachneigung zu errichten. Dies gilt jedoch nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen.

Überbaubare Grundstücksflächen wurden auf den Flurstücken 41, 42/1 und 42/2 der Gemarkung Zöbiger durch Baugrenzen wie folgt festgesetzt:



Auszug aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan "Zöbiger Winkel", 2. Änderung vom 28.06.2013: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen (blau) festgesetzt.

4.4 Schutzwürdige Gebiete / Biotope

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzobjekte gemäß dem Naturschutzrecht bekannt.

In etwa 350 m Entfernung Richtung Norden befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Leipziger Auwald". Aufgrund der Distanz zwischen dem Plangebiet und dem Landschaftsschutzgebiet, der dazwischenliegenden Bebauung sowie der Tatsache, dass die nächstgelegenen Flächen des LSG intensiv als Golfplatz genutzt werden, wird davon ausgegangen, dass keine Auswirkungen von der geplanten Nutzung auf das Schutzgebiet ausgehen.

4.5 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Die archäologische Relevanz ergibt sich aus dem im Umfeld bekannten archäologischen Kulturdenkmal "Mittelalterlicher Ortskern Zöbiger", das nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes ist. Aufgrund dessen sind jegliche Erdarbeiten, Bauarbeiten oder Gewässerbaumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Fahrradkirche Zöbiger" nach § 14 SächsDSchG genehmigungspflichtig. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten usw. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Auf dem Flurstück 42/1 der Gemarkung Zöbiger befinden sich die Kulturdenkmale "Kirchenruine Zöbiger" und "Einfriedungsmauer der ehemaligen Kirche Zöbiger mit Porphyportal und Schlussstein". Jegliche Bauarbeiten auf dem Flurstück bedürfen deshalb der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 12 SächsDSchG, wovon nicht nur Bauarbeiten an Kulturdenkmälern betroffen sind, sondern darüber hinaus auch die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von baulichen, garten- und landschaftsgestalterischen Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind.

5. Bestandserfassung

5.1 Lage im Raum, Größe, Relief



Das Plangebiet von Süden aus gesehen: Im Westen und Nordwesten wird es durch die Dorfstraße begrenzt, nordöstlich bildet die Wohnbebauung entlang der Straße Am Gemeindeamt und westlich das Mischgebiet entlang der Koburger Straße die Nachbarschaft. Südlich (am unteren Bildrand noch erkennbar) grenzt das Wohngrundstück Cospudener Straße 2 an.

Quelle: Bilder Google, Kartendaten © 2016 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google

Das Gelände im Plangebiet weist Höhen 121.48 m NHN (nördlich) bis 122.30 m NHN (Zentrum) aus.

Die große, stark durchgrünte und randlich mit Bäumen und Sträuchern bestandene zentrale Fläche wird durch die Ruine der ehemaligen Kirche Zöbiger dominiert. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Wohngebäude mit einem südlichen Anbau auf dem Grundstück Cospudener Straße 4.



Zur Dorfstraße wird das Gelände durch eine (denkmalgeschützte) Mauer abgegrenzt.

Die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt ca. 71 Meter, von Ost nach West misst das Areal auf Höhe der Kirchenruine ca. 40, auf Höhe des Wohnhauses ca. 33 Meter. Insgesamt umfasst das Plangebiet 2766 m².

5.2 Baugrund und allgemeine Grundwasserverhältnisse²

Geologisch ist der Ortsteil Zöbiger von Sanden und Kiesen der Grundmoräne der Saalekaltzeit geprägt. Lokal ragen Mitteltrassen der Elsterkaltzeit bis an die Oberfläche. Oberflächennah sind überwiegend Geschiebelehme, die Schmelzwasserablagerungen überdecken, anzutreffen. In dem Geschiebe sind in Mächtigkeit und Ausdehnung unterschiedliche Sand- und Kieseinlagerungen eingeschlossen.

Die angetroffenen Böden sind nach DIN 4022 bis in 0,60 m unter Gelände als Kies, sandig, schluffig bzw. als Schluff, sandig anzusprechen und oberflächlich vereinzelt mit Ziegel- und Wurzelresten verunreinigt.

Mit zunehmender Aufschlusstiefe verringert sich der Feinkornanteil, so dass bei 3,10 m unter Oberkante Gelände bis zum Teufenende bei 4,0 m grobkörnige Böden den Baugrund bilden.

Nach DIN 18196 ist der vorgefundene Baugrund als feinkörniger Boden-Schluff, leicht plastisch von halbfester Konsistenz [UL] und als gemischtkörniger Boden [GU*] (Feinkornanteil von 16,7 M%) zu klassifizieren. Nach ZTVE StB 94/97 besitzen diese Böden eine große Frostempfindlichkeit. Nach DIN 18300 sind die Böden in den Bodenklasse 3 und 4 einzuordnen.

Die ermittelten natürlichen Wassergehalte liegen etwas unterhalb des für die jeweilige Bodenart charakteristischen optimalen Wassergehaltes, so dass eine ausreichende Verdichtbarkeit zu erwarten ist.

Jedoch sollte im Bauablauf ein Durchnässen des Baugrundes vermieden werden, da die schluffigen Anteile des Bodens bei Durchfeuchtung sowohl eine Reduzierung der Tragfähigkeit als auch eine Verdichtbarkeit bewirken, gegebenenfalls sind partielle bodenverbessernde Maßnahmen einzuplanen. Die Böden sind in die Verdichtbarkeitsklassen V1 und V3 einzuordnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Cospuden und innerhalb des Geltungsbereiches des Betriebsplanes "Grundwasserwiederanstieg Cospuden". Es unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.

Die derzeitigen und prognostischen Grundwasserverhältnisse werden durch eine Grundwasserfließrichtung von Ost nach West gekennzeichnet. Diese Grundwasserverhältnisse stellten sich nach der Abschaltung der bergbaulichen Grundwasserabsenkung des Tagebaus Cospuden (jetzt: Cospudener See) ein.

² Baugrunduntersuchung für den Straßenbau Dorfstraße Markkleeberg, Institut Dr. Körner & Partner Ingenieurgesellschaft mbH Leipzig, Leipzig, 16.05.2006

Im Tagebaurestloch Cospuden ist der Seewasserspiegel von 110 m NHN seit Juni 2000 erreicht. Im Jahr 2014 schwankte der Wasserstand zwischen 110,04 m NHN und 110,15 m NHN³.

Die Modellrechnung⁴ weist aus, dass sich an der östlichen Grenze des B-Plangebietes ein Grundwasserstand bei +111,0 m NHN ausbildet. In Richtung West fällt der Grundwasserstand bis auf das Niveau des Wasserstandes im Cospudener See (+110,5 m NHN) ab.

Basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand der hydrogeologischen Modelle wird sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurnaher Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante einstellen.

Hinweis: Aufgrund der Großräumigkeit der Modellrechnung sind die errechneten Grundwassergleichen eine Näherung, die stets auf örtliche Verhältnisse unteretzt werden muss. Die Modellgrundwasserstände unterliegen zusätzlich einer natürlichen Schwankung von $\Delta h_w = 1 \dots 2$ m.

Die LMBV mbH beabsichtigt, eine Lamelle bis zu einer Höhe von +110,5 m NHN zum Zweck der Sulfatlaststeuerung einzustauen und zu bewirtschaften. Dies ist bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Vor Beginn einer geplanten Baumaßnahme sind objektkonkrete Baugrunduntersuchungen unter Berücksichtigung der aktuellen und prognostischen hydrogeologischen Randbedingungen sowie Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchzuführen.

Entsprechend vorliegender Baugrundaussagen kann in dem östlichen Teil des Plangebietes grundsätzlich von der Möglichkeit der Versickerung ausgegangen werden. In diesem Zusammenhang ist für den Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten. Es wird an dieser Stelle auch empfohlen, die vorhandene Baugrunduntersuchung⁵ mit den für die jeweiligen Einzelbaumaßnahmen erforderlichen hydrogeologischen Untersuchungen zu kombinieren.

³ Wasserwirtschaftlicher Jahresbericht der LMBV mbH für den Zeitraum 01.01. - 31.12.2014, Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau- Verwaltungsgesellschaft mbH, Senftenberg, 31.03.2015

⁴ Betriebsplan Folgen des Grundwasserwiederanstiegs, Tagebaurestloch Cospuden, Modell HGMSRCO Ingenieurbüro für Grundwasser GmbH, Leipzig, 30.10.2002

⁵ Baugrunduntersuchung für den Straßenbau Dorfstraße Markkleeberg, Institut Dr. Körner & Partner Ingenieurgesellschaft mbH Leipzig, Leipzig, 16.05.2006

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

6.1.1 Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet wird verkehrlich ausschließlich über die Dorfstraße erschlossen.

Die Dorfstraße wurde in den Jahren 2009/2010 grundhaft als Mischverkehrsfläche ausgebaut.

Sie ist als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und hat durch ihren Ausbau, ihren Querschnitt und ihre Trassierung überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktion für die Anliegergrundstücke. Im verkehrsberuhigten Bereich darf nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden, Fahrverkehr und Fußgängerverkehr sind gleichberechtigt.

6.1.2 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

In der Koburger Straße an der Kreuzung mit der Straße "Am Gemeindeamt" befindet sich die Bus-Haltestelle "Zöbiger, Schmiede". Sie wird derzeit durch die Linie 106 der Regionalbus Leipzig GmbH angefahren, die zwischen Großstädteln und Wachau abwechselnd im 30-Minuten-Takt verkehrt. Über diese Linie wird das Plangebiet an alle wichtigen Ziele innerhalb des Stadtgebietes und über die Umsteigemöglichkeiten auch überregional angebunden. Abwechselnd im 60-Minuten-Takt gelangt man nach Probstheida oder zum Kanupark und zum Hafen in der Auenhainer Bucht.

6.2 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet kann von der im Bereich der Dorfstraße liegenden öffentlichen Trinkwasserleitung PE-HD 125 x 7,4 mm erfolgen.

6.3 Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser erfolgt aus dem Trinkwassernetz über Hydranten und kann grundsätzlich im Plangebiet in einer Höhe von 48 m³/h zur Verfügung gestellt werden. Aus dem Hydranten im Kreuzungsbereich Cospudener Straße / Dorfstraße können sogar 96 m³/h zur Verfügung gestellt werden.

6.4 Abwasserentsorgung

Grundsätzlich kann das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser über den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal DN 350 STZ bzw. DN 400 STZ in der Dorfstraße entsorgt werden.

Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern. Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens⁶ ist die Versickerung von Oberflächenwasser prinzipiell möglich.

Sollte eine Versickerung des Regenwassers der zu versiegelnden Flächen nicht oder nur teilweise möglich sein, so ist eine Aufnahme von Regenwasser in das öffentliche Mischwassernetz grundsätzlich nur begrenzt möglich⁷.

6.5 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH und ist aus den vorhandenen Mittel- und Niederspannungsleitungen in der Dorfstraße möglich.

6.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH. Die gastechnische Erschließung ist aus den vorhandenen Gas-Mitteldruckleitung DN 100 mm/ PE in der Dorfstraße möglich.

6.7 Abfallentsorgung

Entsprechend § 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Westsachsen vom 30.10.1995 in der Fassung der 14. Änderungssatzung vom 19. April 2010, besteht ein allgemeiner Anschluss- und Benutzungszwang an die Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes. Demnach werden alle anfallenden Abfälle den Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Westsachsen angedient, sofern diese nicht nach § 7 der Abfallwirtschaftssatzung von der Annahme ausgeschlossen sind.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die KELL Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger. Entsprechend § 15 Abs. 3 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Leipzig erfolgt die Abfallentsorgung mit dreiaxigen Entsorgungsfahrzeugen.

⁶ Baugrunduntersuchung für den Straßenbau Dorfstraße Markkleeberg, Institut Dr. Körner & Partner Ingenieurgesellschaft mbH Leipzig, Leipzig, 16.05.2006

⁷ Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH vom 23.02.2016 zu Vorentwurf des Bebauungsplanes "Zöbiger Winkel", 3. Änderung

7 Städtebauliches Konzept

7.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Grundlage der Änderungsplanung ist das Konzept der Martin-Luther-Kirchgemeinde Markkleeberg-West⁸ zur künftigen Nutzung ihres Grundstücks im Plangebiet.

Das Naherholungsgebiet Leipziger Neuseenland ist u.a. von einem umfangreichen und attraktiven Radwegenetz geprägt. Der 100 km lange Radweg Neuseenlandroute führt am Ostufer des Cospudener Sees vorbei und wird sowohl von den Einwohnern Markkleebergs als auch von Touristen genutzt. Aus diesem Zusammenhang ergab sich die Konzeptidee "Fahrradkirche Zöbiger entsteht aus einer Ruine". Die Fahrradkirche ist Anlaufpunkt für Erholungssuchende, um abseits der Touristenströme zu Besinnung zu finden oder Veranstaltungen der besonderen Art zu erleben.

Dabei ist es das Ziel, die ehemalige Dorfkirche Zöbiger mit ihrem Außengelände als Begegnungsstätte für Markkleeberger, Gäste aus dem Umland und Touristen wieder zu beleben. In einem wachsenden Wohngebiet mit sich ändernder Einwohnerstruktur soll das Zusammenleben gefördert werden und in einer aufstrebenden touristischen Region ein Ort der Besinnung, Begegnung und der Kommunikation unabhängig von sozialen Schichten und Herkunft geschaffen werden. Neben der Vermittlung von historischen und kulturellen Inhalten liegt der Fokus darauf, christliche Werte zu vermitteln und auch Nicht-Christen einen Zugang zur Kirche, Gott und zueinander zu schaffen. Die Kirchgemeinde will die Fahrradkirche Zöbiger zu einem besonderen spirituellen Ort entwickeln.

Außerdem wird angestrebt, die Fahrradkirche als ein Kulturdenkmal zu entwickeln. Hierzu sollen die Geschichte der Dorfkirche und des Ortsteils Zöbiger präsentiert und so die Identifikation der Markkleeberger mit ihrer Heimat gefördert / ihren Wurzeln gestärkt werden. Die Erinnerung an das Wirken der Familie Kees liegt dabei im Mittelpunkt.

Geplant ist, das Gelände für Besucher zwischen Ostermontag und 1. Advent zu öffnen, durch entsprechende Veranstaltungen ein für Kirchen ungewöhnliches geistliches, kulturelles und musikalisches Programm anzubieten und dadurch einen anderen Zugang zum Thema "Glauben" und "Kirche" anzubieten. Insbesondere sollen auch familienfreundliche Veranstaltungen realisiert werden.

Die inhaltliche Ausrichtung der Veranstaltungen basiert auf den drei Bereichen Kirche, Kultur und Natur. Das Profil ist daher christlich orientiert und bietet Möglichkeiten für besondere Kombinationen von kulturellen, sozialen und kirchlichen Veranstaltungen (z. B. Radfahrergottesdienst, Konzert mit Lesung) und soll sowohl Kinder, Jugendliche und Erwachsene ansprechen.

So sollen Gottesdienste v.a. am Ostermontag, Himmelfahrt, Johannistag, Tag des offenen Denkmals im September und am Vorabend des 1. Advents in Form von Freiluftveranstaltungen (Anradeln, Pilgerandacht, Johannisfeuer, Sternaufzug) durchgeführt werden.

⁸ Nutzungskonzept Fahrradkirche Zöbiger, Förderantrag, Martin-Luther-Kirchgemeinde Markkleeberg-West, Markkleeberg, September 2015

Der Wiederaufbau der Kirche entspricht weder den Möglichkeiten noch den Absichten der Kirchengemeinde. Ziel ist es, in den nächsten Jahren die Ruine zu sanieren und mit originellen Ideen die Nutzung zu optimieren. Die Kirchrue soll vor weiterem Verfall geschützt, für Besucher begehbar sowie mit einem leichten Dach versehen werden, damit Veranstaltungen auch bei Regen möglich sind. In den Anbauten sollen Sanitäranlagen und die Möglichkeit einer einfachen Bewirtung während der Veranstaltungen eingerichtet werden. Ebenso ist der Aufbau eines stilisierten Turmes in seiner historischen Höhe und Kubatur zur Aufnahme der historischen Glocke geplant. Er wird von weit her den Blick auf die alte Dorfkirche richten lassen.

Der Anbau im Osten soll durch einen Abstell- (12 m²) und einen Technikraum ersetzt werden, der südliche Anbau soll Toilettenanlagen aufnehmen, die auch von außen begehbar sein werden.

Der Haupteingang im Westen, der früher auch durch eine Vordachkonstruktion vor Wetter geschützt war, bekommt ein verglastes Foyer.

Der Nebeneingang im Norden führt in die Sakristei, die als Raum der Stille genutzt werden wird. Über der Sakristei wird ein zweiter ständig zugänglicher Ausstellungsraum entstehen, der über eine Außentreppe erreichbar ist und den Zugang zum Turm ermöglicht.

Für den Gesamtgrundriss ist eine offene Gestaltung konzipiert, um eine variable Nutzung mit verschiedenen Raumgrößen zu erhalten. Zentral unter dem Turm wird eine einfache Bühne angeordnet. Im Altarraum werden ca. 48 Plätze, im Eingangsbereich ca. 70 Plätze geplant

Die Errichtung eines zweigeschossigen Nebengebäudes mit Lagerräumen und einer Küsterwohnung zur Bewachung des Geländes soll künftig möglich sein.

Das Gelände soll als Versammlungsort bzw. Freiluftkirche nutzbar sein. Die Veranstaltungsbühne bleibt dazu erhalten und soll ggf. mit einem Sonnensegel überspannt werden. Ein Rundweg um die Kirche erschließt Sitzgelegenheiten zum Rasten und eine Trinkwasserentnahmestelle.

Stellplätze für Pkw für die Organisatoren von Veranstaltungen sowie Fahrradbügel sollen ebenfalls ihren Platz auf dem Gelände finden.

7.2 Allgemeines Wohngebiet

Das sich im Plangebiet befindende allgemeine Wohngebiet W 8 umfasst derzeit nur das Flurstück 41 der Gemarkung Zöbiger. Es weist eine Fläche von 95 m² auf.

Das Flurstück ist mit einem Wohnhaus mit einer Grundfläche von 68 m² und einem Nebengebäude mit einer Grundfläche von 20 m² bebaut. Insgesamt sind damit 93% des Baugebietes versiegelt.

Tatsächlich kann eine Wohnnutzung in der für die Ortslage Zöbiger typischen Einzelhausbebauung mit dieser Flächenbeschränkung nicht funktionieren. Der Eigentümer und Nutzer des Grundstücks hat deshalb auch das Flurstück 42/2 der Gemarkung Zöbiger gepachtet und nutzt dies sowohl baulich als auch gärtnerisch. Auch das Flurstück 63/21 der Gemarkung Zöbiger wird von ihm in gleicher Weise genutzt.

Damit wird der tatsächliche Flächenbedarf für eine zeitgemäße Wohnnutzung an diesem Standort ersichtlich. Deshalb soll das allgemeine Wohngebiet entsprechend vergrößert werden. Das bisher als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte Flurstück 63/21 der Gemarkung Zöbigker wird im Zuge des Straßenausbaus der Dorfstraße nicht als Verkehrsfläche benötigt und steht deshalb für eine Arrondierung des Wohngebietes zur Verfügung.

Das derzeit vorhandene Wohngebäude wurde um 1900 erbaut und weist eine Kubatur (Grundfläche, Traufhöhe) auf, die einen modernen Grundriss und zeitgemäße Nutzungen erschweren. Die Möglichkeit, in Zukunft einen Ersatzneubau, der sich einerseits hinsichtlich seiner Gestaltung ins Ortsbild einpasst und andererseits modernen Nutzungsanforderungen genügt, soll mit der Änderungsplanung eröffnet werden.

Prinzipiell bestehen aber auch seitens des Eigentümers des Flurstücks 42/2, der Martin-Luther-Kirchgemeinde Markkleeberg-West, Erwägungen, Anlagen und Einrichtungen, die kirchlichen Zwecken dienen, zukünftig auf diesem Flurstück zu errichten bzw. dieses Flurstück für kirchliche Zwecke zu nutzen.

Dem steht der Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 1 BauNVO prinzipiell nicht entgegen, wenn sie sich im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebiets und seiner konkreten Eigenart halten. Dies gilt umso mehr, als dass das Wohngebiet flächenmäßig klein ist.

7.3 Ruhender Verkehr

Das Nutzungskonzept der Kirchgemeinde sieht die Nachnutzung der Kirchenruine als "Fahrradkirche" vor. Kerngedanke dabei ist, die Veranstaltungen vorrangig so auszurichten, dass sie von und für Besucher per Rad angefahren oder fußläufig erreicht werden können. Ein massenhaftes Anfahren mit Pkw ist ausdrücklich nicht gewünscht.

Das Konzept ist insofern nachvollziehbar, als sich der Einzugsbereich tatsächlich vorrangig auf den Ortsteil Zöbigker beschränkt und Gottesdienste / Andachten in direkter Verbindung mit gemeinschaftlichen Radtouren stehen sollen (Radfahrergottesdienste).

Aus den Erfahrungen von ähnlichen Veranstaltungen, die seit 2006 auf dem Gelände stattgefunden haben, wurden folgende Besucherzahlen ermittelt:

| <i>Veranstaltungen:</i> | <i>Besucher</i> | <i>davon mit Fahrrad</i> |
|---|-----------------|--------------------------|
| - Ostermontag Gottesdienst 11 Uhr bis 13 Uhr | 300 | 60 |
| - Ostermontag Anradeln | 20 | 20 |
| - Himmelfahrt Pilgerandacht 11 Uhr bis 13 Uhr | 30 | 5 |
| - Himmelfahrt Sternpilgern | 15 | 0 |
| - 24.06., Johannisandacht mit Johannisfeuer 19 Uhr bis 20 Uhr | 20 | 3 |
| - Tag des offenen Denkmals im September, Fest für Familien 16 Uhr bis 18 Uhr | 100 | 15 |
| - 1. Samstag im Oktober Abradeln 16 Uhr bis 18 Uhr | 20 | 20 |
| - Vorabend des ersten Advents Sternaufzug mit Andacht 18 Uhr bis 20 Uhr | 150 | 30 |
| - 1. Samstag im Monat von Mai bis September Tag des offenen Tores mit Gästeführung | 105 | 55 |

Da man jedoch nicht prinzipiell davon ausgehen kann, dass keiner der Besucher mit dem eigenen Pkw anreist, sollte man den Stellplatzbedarf gemäß der Richtzahlentabelle der VwVSächsBO ermitteln. Demnach sind für kirchliche Anlagen und Einrichtungen 1 Pkw-Stellplatz je 30-40 Sitzplätze und 1 Abstellplatz für Fahrräder je 10-20 Sitzplätze nachzuweisen. Eine Reduzierung der nachzuweisenden Stellplatzanzahl gemäß Punkt 49.1.5 der VwVSächsBO aufgrund der nahen Bushaltestelle wäre theoretisch möglich, allerdings wird aufgrund des 30-Minuten-Taktes (am Wochenende 60-Minuten-Takt) davon abgesehen.

Legt man die in obiger Tabelle aufgeführte höchste Besucherzahl zugrunde, werden 8-10 Pkw-Stellplätze und 15-30 Fahrradabstellplätze benötigt.

Während die benötigten Fahrradabstellplätze vollständig auf dem Grundstück der Kirchgemeinde hergestellt werden sollen, ist es geplant, die Pkw-Stellplätze auf dem Parkplatz P 1 der Stadt Markkleeberg nachzuweisen. Dieser Parkplatz befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von 250 m und verfügt derzeit über 190 Stellplätze.

Die Stadt Markkleeberg erklärt hiermit ausdrücklich, die benötigten und im Bauantragsverfahren nachzuweisenden Stellplätze für die Nutzungen auf den sich im Plangebiet befindenden Flächen für Gemeinbedarf einer entsprechenden Anbindebaulast zuzustimmen.

Vorteil dieser Regelung ist, dass der Ortsteil im Zusammenhang mit den geplanten Veranstaltungen nicht zusätzlich durch motorisierten individuellen Verkehr (MIV) belastet wird.

7.4 Immissionsschutz

Die durch die Kirchgemeinde geplanten Nutzungen, hier v.a. die Veranstaltungen, sind immissionsschutzrechtlich zu betrachten. Die unmittelbare Nachbarschaft zu den Wohngebieten bzw. dem Mischgebiet bedingt eine detaillierte Ermittlung der von den Veranstaltungen ausgehenden Emissionen.

Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung⁹ durchgeführt. Dabei wurde das unter 6.1. dargelegte Nutzungskonzept der Kirchgemeinde zugrunde gelegt. Die Veranstaltungen mit den höchsten prognostizierten Besucherzahlen (hier: 300 und 150 Personen) wurden als beispielhafte Ereignisse in den Berechnungen berücksichtigt.

Die Beurteilung der Emissionsbelastungen erfolgte auf Basis des Anhang B (Freizeitlärmmrichtlinie) der vom Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) erarbeiteten Musterverwaltungsvorschrift zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschemissionen. Die darin verankerten Immissionsrichtwerte entsprechen im Wesentlichen den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV¹⁰.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte für die einzelnen Emissionssituationen eingehalten bzw. unterschritten werden. Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags, innerhalb der Ruhezeiten, um mehr als 30 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten.

⁹ Schalltechnische Untersuchung "Immissionsbelastung durch die Fahrradkirche Zöbiger Stadt Markkleeberg", Bericht 3277E1/15, goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Immissionsschutz, Bau-, Raum- und Elektroakustik, Leipzig 09.10.2015

¹⁰ 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV in der Fassung vom 09.02.2006

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

8.1 Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Flächen für den Gemeinbedarf

TF 1.1.1 Allgemein zulässig sind

- *kirchlichen Zwecken dienende Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen und*
- *Beherbergungseinrichtungen mit maximal 10 Betten (Anzahl gilt für das gesamte Baugebiet) und nur innerhalb ortsfester Gebäude.*

Mit der Festsetzung sollen gezielt nur Nutzungen und Anlagen zugelassen werden, die in funktionaler Beziehung zum Gemeindeleben der Martin-Luther-Kirchgemeinde Markkleeberg-West bzw. zum Ortsteil Zöbiger stehen. Ob diese Anlagen gleichzeitig kulturellen oder sozialen Zwecken dienen können, ist dabei nicht relevant. Ohnehin ist davon auszugehen, dass das kirchliche Gemeindeleben neben den konfessionell begründeten Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen auch kulturell vor allem sozial geprägt ist.

Im Gegensatz dazu sind regelmäßig Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen unzulässig, die keinen direkten Bezug zum kirchlichen Gemeindeleben haben. So stehen z.B. Veranstaltungen, die hinsichtlich ihrer Größe und dem daraus abgeleiteten Einzugsgebiet ihrer Besucher über das für das Gemeindeleben der Kirchgemeinde Markkleeberg-West vertretbare Maß hinausgehen dem Ruheanspruch der nachbarlichen Wohn- und Mischgebiete entgegenstehen.

Dem Anspruch der Kirchgemeinde, Pilgern eine kurzzeitige Unterkunft zur Verfügung zu stellen wird mit der Zulässigkeit entsprechender Beherbergungseinrichtungen Rechnung getragen. Dabei wird die Bettenanzahl auf maximal 10 Betten für das gesamte Baugebiet beschränkt. Eine Beherbergung auf den Freiflächen (zelten) ist unzulässig, um Lärmstörungen der Nachbargrundstücke befürchten auszuschließen.

TF 1.1.2 Ausnahmsweise zulässig ist eine Wohnung, die dem Nutzungszweck des Baugebietes zugeordnet und deren Erforderlichkeit aufgrund des Aufgabenbereiches ihrer Nutzer begründet ist.

Geplant ist, auf dem Gelände eine Küsterwohnung zu errichten. Die ständige Nähe einer Aufsichtsperson gewährleistet, dass die Gesamtanlage, die für einen großen Teil des Jahres durch die Öffentlichkeit frei zugänglich sein soll, vor Vandalismus geschützt werden kann.

Darüber hinaus kann der Küster direkte Verwaltungs- und Koordinierungsaufgaben vor Ort übernehmen und Ansprechpartner für Besucher sein.

TF 1.2 Allgemeine Wohngebiet

TF 1.2.1 Das entsprechend gekennzeichnete Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des nördlich an die Flächen für den Gemeinbedarf angrenzende allgemeine Wohngebiet soll nicht nur eine Bestandssicherung möglich sein, sondern auch die Errichtung eines dem heutigen Lebensstandard entsprechenden Wohngebäudes unter Berücksichtigung der geltenden Rechtsnormen. Darüber hinaus soll auch eine mögliche Nutzung des Flurstücks 42/2 durch den Eigentümer – der Martin-Luther-Kirchgemeinde Markkleeberg West – für kirchliche Zwecke sowie die Errichtung von kirchlichen Zwecken dienenden Anlagen und Einrichtungen offen gehalten werden.

8.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen dient der Einordnung der Baukörper des Plangebietes in Bezug auf die nachbarschaftlich angrenzende Bebauung ebenso wie der Ausbildung des Ortsbildes. Sie stellt - entgegen der alleinigen Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse - ein hinreichendes Mittel dar, um die tatsächliche realisierbare Höhe der Gebäude im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu begrenzen. Sie hat bodenrechtliche Relevanz und damit nachbarschützenden Charakter.

TF 2.1 Die Höhen baulicher Anlagen sind als Maximalwerte in müNN gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Zur eindeutigen Festsetzung der maximalen Höhe der Oberkante von Gebäuden ist auch die Bestimmung des unteren Bezugspunktes unerlässlich. Aufgrund der im Plangebiet erfassten Höhen und der fertiggestellten Dorfstraße können die ermittelten Werte als hinreichende Grundlage (Bezugshöhen) gelten, um die zulässigen Höhen baulicher Anlagen im Plangebiet zu fixieren.

Die Gebäudehöhen werden damit unabhängig von späteren Veränderungen des natürlichen Geländes im Plangebiet festgeschrieben.

TF 2.2 Die Traufhöhe wird als Höhe des Schnittpunktes der äußeren Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand festgesetzt.

TF 2.3 Die Firsthöhe wird als Höhe des obersten Punktes des Daches festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist eine kombinierte Festsetzung aus Traufhöhe, Dachform und zulässiger Dachneigung. Die Höhen wurden so festgesetzt, dass prinzipiell die Errichtung von zwei Vollgeschossen möglich ist

Die Erläuterungen zur Ermittlung der Traufhöhe und der Firsthöhe dienen der Klarstellung gegenüber Architekten und Bauherren.

8.3 Grundflächenzahl und Grundfläche baulicher Anlagen

Die festgesetzten Grundflächenzahlen begrenzen die Größe der überbaubaren Flächen und dienen somit der Erhaltung des locker bebauten Charakters des Plangebietes. Hiermit wird der Zielstellung entsprochen, die Bebauung der Baugebiete auf einen angemessenen Umfang zu beschränken.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde im Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Hier wurde Bezug genommen auf die Bestandsbebauung und den planerischen Willen, in Zukunft einen Ersatzneubau, der sich einerseits hinsichtlich seiner Gestaltung ins Ortsbild einpasst und andererseits modernen Nutzungsanforderungen genügt, zu ermöglichen. Da die für das Wohngebiet zur Verfügung stehenden Flächen begrenzt sind, wurde die GRZ auf das maximal mögliche Maß festgesetzt und das Baugebiet flächenmäßig entsprechend erweitert.

Auf den Flächen für Gemeinbedarf wurden in Korrespondenz zum Nutzungskonzept der Kirchgemeinde die hierfür benötigten baulichen Anlagen, die dazugehörigen Grundflächen ermittelt und auf deren Basis eine GRZ von 0,30 festgesetzt.

TF 3 Die Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf das Baugrundstück.

Gemäß § 19 Abs. 3 S. 2 BauNVO soll nicht die "als Bauland festgesetzte Fläche", sondern das gesamte Baugrundstück für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebend sein.

Als Baugrundstück wird die Fläche bezeichnet, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein bebauungsfähiges Grundstück darstellt, also auf der die Errichtung baulicher Anlagen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sind. Ein Baugrundstück liegt auch dann vor, wenn es aus mehreren zusammenhängenden Buchgrundstücken besteht.

Ein Baugrundstück kann auch aus Teilflächen bestehen, für die unterschiedliche Grundflächenzahlen festgesetzt wurden. In diesem Fall sind die maximal zulässigen Grundflächen teilflächenseparat nachzuweisen.

8.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen.

Im Plangebiet wurden 3 Baufelder festgesetzt. Gegenüber dem Vorentwurf wurde aufgrund der Anregungen von Bürgern und des Landratsamtes des Landkreises Leipzig das Baufeld, welches bisher sowohl Flächen des allgemeinen Wohngebietes als auch der Fläche für Gemeinbedarf 1 umfasste, in 2 Baufelder aufgeteilt.

Dadurch wird erreicht, dass zwischen dem Wohnhaus und der Kirchenruine die Freiflächen erhalten bleiben und sich zur Dorfstraße hin "einladend" öffnen, wodurch dem Anliegen der Kirchgemeinde besser entsprochen wird. Nicht zuletzt wird mit dieser Lösung das Problem der bisher nicht

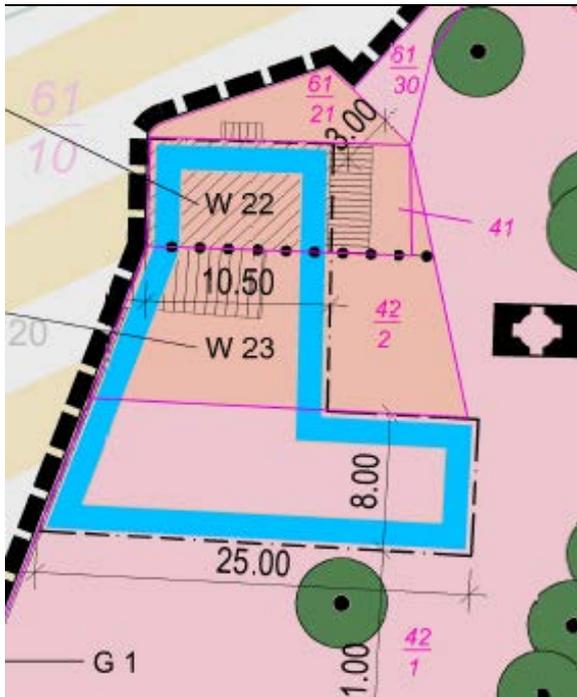
auszuschließenden Beeinträchtigung des bestehenden Wohngebäudes gelöst und auch der Blick auf die Kirchenruine freigehalten.

Das nördliche Baufeld wurde so dimensioniert, dass das geplante Nebengebäude mit Lagerräumen und einer Küsterwohnung dort untergebracht werden kann. Konkrete Planungen liegen hierzu jedoch noch nicht vor.

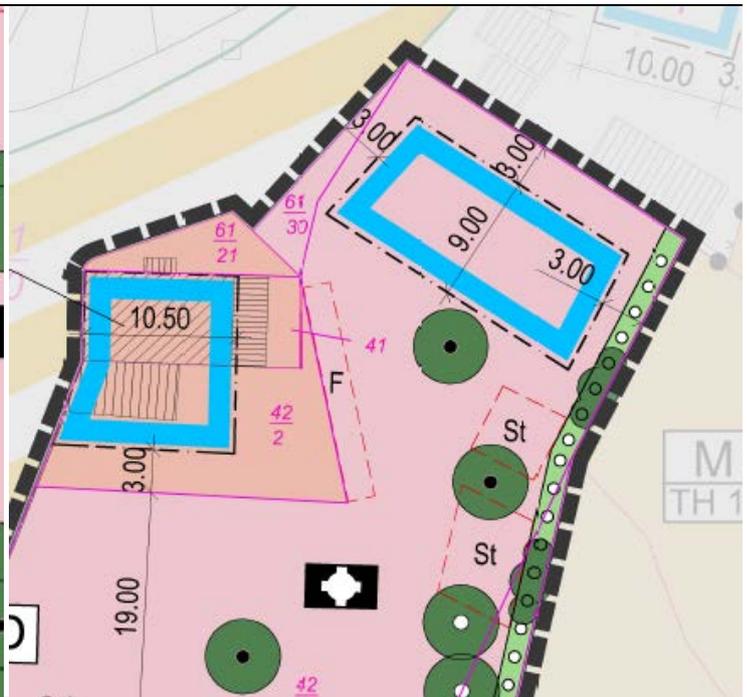
Im Gegensatz zu den beiden v.g. Baufeldern wurde das Baufeld im allgemeinen Wohngebiet über zwei Flurstücke festgesetzt. Unter Berücksichtigung der ebenfalls festgesetzten offenen Bauweise bedeutet dies, dass auf den Flurstücken 41 und 42/2 der Gemarkung Zöbiger die Errichtung von Gebäuden, vor deren Außenwänden Abstandsflächen einzuhalten sind, über den Bestandsschutz hinaus nur möglich ist, wenn diese Abstandsflächen auf dem jeweils anderen Flurstück öffentlich-rechtlich gesichert werden (z.B. über eine Baulast) bzw. die Gesamt- oder Teilflächen dieser beiden Flurstücke baurechtlich vereinigt werden.

Ziel dieser Festsetzungen ist es, dass beide Flurstücke einem Bauvorhaben bzw. die Nutzung beider Flurstücke einem Nutzungszweck zugeordnet werden.

Das große südliche Baufeld in der Fläche für Gemeinbedarf umschließt die bestehende Kirchenruine sowie die geplanten Anbauten daran.



Auszug aus dem Vorentwurf vom 05.01.2016:
Das Baufeld wurde so festgesetzt, dass sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch (im südlichen Teil) in Ost-West-Richtung ein ca. 22 m langes Gebäude errichtet werden kann.



Auszug aus dem Entwurf vom 04.05.2016:
Das Wohngebäude erhält ein eigenes Baufeld ebenso wie das geplante Nebengebäude. Das Baufeld für das Nebengebäude wird an der nördlichen Grenze des Plangebietes festgesetzt.

Durch die Neufestsetzung der Baufelder kommt es zur Ausbildung eines separaten Bereiches im Norden. Hier werden die ergänzenden Nutzungen, die Flächen für die Stellplätze sowie die Fahrradabstellanlagen untergebracht. Im Gegenzug dazu können die Freiflächen um die Kirchenruine davon unbeeinträchtigt für Veranstaltungen genutzt werden.

8.5 Stellplätze

TF 4 Die im Rahmen von Veranstaltungen benötigten Stellplätze sind auf den Flurstücken 110/3 und 626/11 der Gemarkung Zöbiger (Parkplatz P 1) nachzuweisen.

Wie bereits in den Ausführungen unter den Punkten 6.1 und 6.3 dargelegt, sollen die Veranstaltungen so thematisiert werden, dass die Besucher animiert werden, diese vorrangig mit dem Fahrrad oder fußläufig zu erreichen. Inwieweit dies gelingen kann, ist schwer prognostizierbar.

Deshalb ist auf Basis der VwVSächsBO der Stellplatzbedarf für den größtmöglichen Besucherantritt zu ermitteln und abzudecken. Die Wiederbelebung der Freiflächen um die ehemalige Kirche Zöbiger soll jedoch nicht dazu führen, dass dadurch der Ortsteil stärker mit Pkw-Verkehr belastet wird.

Der Parkplatz P 1 befindet sich in einer zumutbaren fußläufigen Entfernung von 250 m vom Plangebiet und ist geeignet, die benötigten Stellplätze vorzuhalten. Insgesamt handelt es sich dabei um maximal 10 Stellplätze (Ansatz: 300 Besucher).

Eigentümer des Parkplatzes ist die Stadt Markkleeberg. Die Stadt Markkleeberg erklärt hiermit ausdrücklich, die benötigten und im Bauantragsverfahren nachzuweisenden Stellplätze für die Nutzungen auf den sich im Plangebiet befindenden Flächen für Gemeinbedarf einer entsprechenden Anbindebaulast zuzustimmen.

8.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

TF 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

TF 5.1.1 Während der Bauvorhaben ist die Vegetation im Plangebiet, v.a. größere Gehölze, so zu schützen, dass eine Beschädigung ausgeschlossen werden kann. Hierzu ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

TF 5.1.2 Der Baubeginn hat außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 01. März und dem 30. September zu erfolgen. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit nicht möglich sein, ist eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.

TF 5.1.3 Werden brütenden Vogelarten oder Lebensstätten von Vögeln angetroffen, ist die weitere Verfahrensweise mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase abzuwarten.

TF 5.1.4 Vor Beginn von Sanierungs- und Abbrucharbeiten ist eine ökologische Untersuchung durchzuführen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

TF 5.1.5 Im Zeitraum vom 28.02. bis 01.10. sind Baumaßnahmen sind nur mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

TF 5.1.6 Im Zusammenhang mit dem Turmbau sind 2 witterungsbeständige, wartungsfreie Fledermaus-Holzbeton-Flachkästen (Typ 1 FF Schwegler oder adäquat) oder alternativ 1

Kastengruppe à 2 Flachkästen gleichen Bautyps zu installieren und dauerhaft zu erhalten.

TF 5.1.7 Die vorhandene Turmfalkennisthilfe an der Ostseite des Turmstumpfes ist dauerhaft zu erhalten.

TF 5.1.8 Der Einsatz insektenschädlicher Leuchtmittel wie Quecksilberdampf- und Natriumdampf-Hochdrucklampen ist ausgeschlossen.

TF 5.2 Erhaltungsmaßnahmen

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

TF 5.3 Kompensationsmaßnahmen

*TF 5.3.1 Auf den Flurstücken 42/1 und 40/2 der Gemarkung Zöbiger ist eine 36 m lange und 1 m breite, einreihige Hainbuchen-Hecke mit einem Pflanzabstand von 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität sind 2-3x verpflanzte Sträucher (*Carpinus betulus*) mit einer Höhe von 100 – 150 cm zu verwenden.*

TF 5.3.2 Auf der Fläche für Gemeinbedarf 1 ist die Anpflanzung von 3 Bäumen festgesetzt. Diese sind als standortgerechte einheimische Laubbäume in der Pflanzqualität H, 2xv, StU 8-10 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anpflanzung hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsbeginn der Bauvorhaben zu erfolgen.

Das Ziel der festgesetzten Maßnahmen ist die Regeneration des Landschaftsraumes nach Beendigung der Umsetzungen der Planung. Diese orientieren sich an folgenden Grundsätzen:

- Vermeidung und Verminderung des Eingriffs durch Unterlassen vermeidbarer Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft (Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen),
- Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist (Ausgleichsmaßnahmen); ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 Abs. 2 BNatSchG),
- falls ein Ausgleich des Eingriffes nicht möglich ist, sind an anderer Stelle Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes durchzuführen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen der Landschaft an anderer Stelle zu gewährleisten (Ersatzmaßnahmen); dabei ist eine prioritäre Prüfung der Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Maßnahmen beziehen sich immer auf einen potenziellen baulichen Eingriff und sind deshalb immer in unmittelbarem Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durchzuführen. Insbesondere ist aufgrund des bestehenden Ruheanspruchs der umgebenden Wohnnutzung und des nahegelegenen Bruthabitats der Turmfalken auf eine möglichst lärmimmissionsarme Bauweise zu achten.

Der Schutz von Gehölzen wurde bereits bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für die Gemeinschaftsstellplätze im Bebauungsplan berücksichtigt, da diese außerhalb bestehender Gehölzbestände festgesetzt wurden.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 ist vor Beginn der Sanierungs- und Abbrucharbeiten eine ökologische Untersuchung auf potenzielle Reproduktionshabitate von besonders geschützten Arten im Plangebiet durchzuführen, mit dem Ziel, die Nutzung der Habitate als Fortpflanzungsstätte zu überprüfen. Insbesondere ist das Vorkommen von Vögeln zu prüfen.

Hierzu sind die Kirchenruine und die zu rodenden Gehölze durch eine hierzu nachweislich fachlich geeignete Person auf Vorkommen von Brutvögeln mit entsprechend anerkannter Untersuchungsmethodik zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Anschließend ist über die weitere Verfahrensweise (Abriss / Rodung) zu entscheiden.

Weiterhin sind Baumaßnahmen im Zeitraum vom 28.02. bis 01.10. nur mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Sollten im Baubereich genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten nachgewiesen werden, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde über weitere Maßnahmen zu entscheiden. Neben zusätzlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann u.U. auch eine zeitliche Verschiebung der Rodungs- und Sanierungsarbeiten bzw. der Baufeldfreimachung notwendig sein. Ggf. ist auch die Schaffung von geeigneten Ersatzquartieren notwendig.

Im Zusammenhang mit dem Turmbau sind 2 witterungsbeständige, wartungsfreie Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartiere (Typ 1 WQ Schwegler oder adäquat) oder alternativ 1 Kastengruppe à 2 Fassadenquartiere gleichen Bautyps zu installieren und dauerhaft zu erhalten.

Die vorhandene Turmfalkennisthilfe an der Ostseite des Turmstumpfes ist dauerhaft zu erhalten.

Für die anzubringenden Fledermausquartiere und den Turmfalkenbrutplatz sind die genauen Standorte der unteren Naturschutzbehörde bekanntzugeben. Dabei ist darauf zu achten, dass das vorgesehene Segel keine Störwirkung während der Fortpflanzungszeit auf die Tierarten hat.

Zum Schutz einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung auf nachtaktive Insekten und Falter sind insektenschädliche Leuchtmittel wie Quecksilberdampf- und Natriumdampf-Hochdrucklampen auszuschließen. Als umweltfreundliche Alternative werden Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Lampen empfohlen, da bei diesen die Hitzeentwicklung und die Wahrnehmbarkeit für Insekten durch das verwendete Lichtspektrum am geringsten sind.

Zur gestalterischen Eingrünung und als Ausgleich zum Gehölzverlust bei Umsetzung der Planung sind auf der Fläche für Gemeinbedarf 1 3 standortgerechte einheimische Laubbäume in der Pflanzqualität H, 2xv, StU 8-10 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsbeginn der Bauvorhaben zu erfolgen.

Die durch das Vorhaben hervorgerufenen und nach den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verbliebenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter stellen Konflikte dar, die im Rahmen der Eingriffsregelung zu lösen sind.

Insgesamt ist gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Zöbiger Winkel", 2. Änderung derzeit eine Versiegelung von 1.474 m² im Plangebiet zulässig. Durch die vorliegende Überplanung wird im Plangebiet künftig eine Versiegelung von 1.291 m² zulässig sein. Die potenziell mögliche Neuversiegelung wird durch die 3. Änderung somit um 183 m² verringert.

In der Gesamtbetrachtung der biotop- und funktionsbezogenen Bilanzierung ergibt sich ein Überschuss von 2.109 WE. Die mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Eingriffe sind somit vollständig ausgeglichen und das Vorhaben steht im Einklang mit § 15 Abs. 2 BNatSchG.

Dementsprechend verbleiben in Verbindung mit der Überplanung keine Konflikte.

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Dachformen und Dachneigung

Die Festsetzung der Dachform und der Dachneigung erfolgt zum einen in Kombination mit der Festsetzung der Traufhöhe, um die Höhe der baulichen Anlagen zu regeln. Zum anderen sollen dadurch Bereiche mit einheitlicher Dachgestaltung abgegrenzt werden, um das Ortsbild entsprechend auszuprägen. So orientieren sich die Festsetzungen an die umliegende Siedlung, um die Bebauungen an die bestehenden Strukturen anzupassen.

TF 6 Die Festsetzung zur Dachneigung in den Baugebieten ist nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen bindend.

Die Festsetzung ist auf Gebäude- bzw. Bauteile anzuwenden, die hinsichtlich ihrer Art, ihrer Bauweise und ihren Wirkungen dem Gesamtbauvorhaben gegenüber untergeordnet sind.

Da die hier genannten baulichen Anlagen aufgrund ihrer Größe i.d.R. keine prägenden Auswirkungen auf das Ortsbild haben und keine besonderen gestalterischen Anforderungen aufgrund eines historisch geprägten Stadtbildes erkennbar sind, ist die Festsetzung städtebaulich vertretbar und unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte sinnvoll.

Im Übrigen wird auf die Aufzählung im § 6 Abs. 6 SächsBO verwiesen.

10 Sonstige Festsetzungen

10.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

TF 7.1 Auf den Flächen für Gemeinbedarf ist die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte im Rahmen der Bauantragsverfahren gemäß §§ 62 - 64 und 75 SächsBO gegenüber der unteren Immissionsschutzbehörde nachzuweisen. Beurteilungsgrundlage ist die Freizeitlärm-Richtlinie.

Durch die geplanten zulässigen bauliche Anlagen und Einrichtungen und deren Nutzung auf den Flächen für Gemeinbedarf wird auch die Durchführung von größeren Veranstaltungen möglich. Das hierzu im Vorfeld erstellte Gutachten¹¹ weist aus, dass die Immissionsrichtwerte für die einzelnen Emissionssituationen eingehalten bzw. unterschritten werden. Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tagsüber, innerhalb der Ruhezeiten, um mehr als 30 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten.

¹¹ Schalltechnische Untersuchung "Immissionsbelastung durch die Fahrradkirche Zöbiger Stadt Markkleeberg", Bericht 3277E1/15, goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Immissionsschutz, Bau-, Raum- und Elektroakustik, Leipzig 09.10.2015

Der Bebauungsplan stellt immer eine Angebotsplanung dar, die durch die konkreten Bauvorhaben ausgeformt wird. Die dabei getroffenen Annahmen (z.B. zu den erwarteten Besucherzahlen bzw. der Art und der Anzahl der Veranstaltungen) können im Detail abweichend sein. Deshalb soll mit der Festsetzung der Vorhabenträger verpflichtet werden, für das ganz konkrete Bauvorhaben nachzuweisen, dass der Ruheanspruch der umgebenden Baugebiete eingehalten wird.

Wie auch bei der TA Lärm gibt es bei der 18. BImSchV sog. "seltene Ereignisse". Seltene Ereignisse dürfen die Immissionsrichtwerte "außen" um nicht mehr als 10 dB(A), keinesfalls aber folgende Höchstwerte überschreiten

- tags außerhalb der Ruhezeiten 70 dB(A)
- tags innerhalb der Ruhezeiten 65 dB(A)
- nachts 55 dB(A)

Seltene Ereignisse werden nach 18. BImSchV wie folgt definiert: *"Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch besondere Ereignisse und Veranstaltungen gelten als selten, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres in einer Beurteilungszeit oder mehreren Beurteilungszeiten auftreten. Dies gilt unabhängig von der Zahl der einwirkenden Sportanlagen."*

Während jedoch eine Sportanlage bis zu 18 seltene Ereignisse pro Jahr in Anspruch nehmen kann, ist dies bei einer Freizeitanlage nur für maximal 10 seltenen Ereignissen pro Jahr möglich.

Als seltene Ereignisse i.S.d. § 5 Abs. 5 18. BImSchV können nach Sinn und Zweck dieser Verordnung nur solche Ereignisse Berücksichtigung finden, die sich vom normalen Nutzungsbetrieb abheben und deshalb geeignet sind, ein erhöhtes Zuschauerinteresse zu wecken, wie die unter Punkt 7.3 gelisteten Veranstaltungen.

Nutzungen wie

- die Schaffung eines Ortes der Besinnung, der Begegnung und der Kommunikation,
- die Vermittlung von historischen und kulturellen Inhalten, christlichen Werten und Schaffung eines Zugangs zur Kirche auch für Nicht-Christen,
- die Entwicklung der Fahrradkirche Zöbiger zu einem besonderen spirituellen Ort oder
- die Entwicklung der Fahrradkirche als ein Kulturdenkmal durch Präsentation der Geschichte der Dorfkirche und des Ortsteils Zöbiger,

stellen deshalb keine genehmigungspflichtigen wie die unter Punkt 7.3 gelisteten seltenen Ereignisse dar, da sie nicht einem besonderen Anlass geschuldet sind.

Sofern Veranstaltungen, die im Plangebiet durchgeführt werden sollen, immissionsrechtlich ein "seltenes Ereignis" darstellen, sind sie von der unteren Immissionsschutzbehörde genehmigen zu lassen. Diese entscheidet unter Berücksichtigung aller im Bereich des Zöbiger Winkels / Cospudener Sees durchgeführten Veranstaltungen über deren Zulässigkeit.

TF 7.2 Während der Bauarbeiten ist die Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen zu beachten (Vorgabe der zulässigen Lärmimmissionswerte entsprechend der vorhandenen Gebietsnutzung, Festlegung des Nachtzeitraums von 20.00 bis 7.00 Uhr).

TF 7.3 Es sind schallgedämpfte Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV entsprechen (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung). Dabei sind insbesondere die Einsatzzeiten der Geräte und Maschinen des Anhangs der Verordnung zu beachten.

TF 7.4 Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen von in der Umgebung befindlichen schutzbedürftigen Wohnungen und geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z. B. Fledermausarten u. a.) auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu begrenzen.

Die Maßnahmen beziehen sich immer auf einen potenziellen baulichen Eingriff und sind deshalb immer in unmittelbarem Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durchzuführen. Insbesondere ist aufgrund des bestehenden Ruheanspruchs der umgebenden Wohnnutzung und des nahegelegenen Bruthabitats der Turmfalken auf eine möglichst lärmimmissionsarme Bauweise zu achten.

10.2 Ausbau von Verkehrsflächen auf den Grundstücken

TF 8 In den Baugebieten sind Verkehrsflächen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Deckschichten, breifugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä.) herzustellen, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.

Die durch Nebenanlagen, Wege, Stellplätze, Terrassen u.ä. verursachte Flächeninanspruchnahme nimmt einen erheblichen Anteil der Versiegelung von Grundstücksflächen ein. Sie wird dabei genauso gewichtet wie die Versiegelung durch Hauptgebäude.

Mit der Festsetzung soll durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien dem gemäß § 1 Abs. 5 BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem Erhalt seiner ökologischen Funktion entsprochen werden.

10.3 Gemeinschaftsstellplätze für Pkw

TF 9 Die auf den Flächen für Gemeinbedarf festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze für Pkw sind ausschließlich für die Organisatoren / Durchführenden von Veranstaltungen sowie für den Nutzer der Wohnung vorzuhalten.

Diese Festsetzung korrespondiert mit der Festsetzung 4. Die im Rahmen von Veranstaltungen erforderliche Organisation und Anlieferung / Transporte von Material, Ausrüstung oder Zubehör erfordert die Zufahrtsmöglichkeit und das Abstellen von Fahrzeugen vor, während und nach den Veranstaltungen. Hierfür sind geordnete Abstellplätze vorgesehen. Im Gegenzug dürfen diese Stellplätze nicht durch Besucher dieser Veranstaltungen genutzt werden.

Ebenfalls soll die Möglichkeit bestehen, den Stellplatzbedarf, der durch die Küsterwohnung entsteht (mindestens 1 Stellplatz) auf dieser Fläche nachzuweisen, da die Entfernung zum Parkplatz P 1 - wie bei den anderen nachzuweisenden Stellplätzen - für einen dauerhaft erforderlichen Bedarf weder praxistauglich noch zumutbar ist.

11 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind folgende bodenordnende Maßnahmen erforderlich:

- Übertragung des Flurstücks 61/30 der Gemarkung Zöbiger an die Kirchgemeinde und
- Übertragung des Flurstücks 61/21 der Gemarkung Zöbiger an den Eigentümer des Flurstücks 41 der Gemarkung Zöbiger,

Beide Flurstücke sind derzeit noch als Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt und öffentlich gewidmet. Sie werden jedoch als solche nicht genutzt.

12 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 2.766 m².

| Art der Nutzung | gemäß derzeit rechtskräftigem Bebauungsplan | | gemäß vorliegender Änderungsplanung | |
|--------------------------|---|---|-------------------------------------|---|
| | Größe in [m ²] | davon versiegelbar in [m ²] | Größe in [m ²] | davon versiegelbar in [m ²] |
| Wohngebiete | 95 | 43 | 306 | 184 |
| Flächen für Gemeinbedarf | 2.610 | 1.370 | 2.460 | 1.107 |
| Verkehrsflächen | 61 | 61 | 0 | 0 |
| Gesamt | 2.766 | 1.474 | 2.766 | 1.291 |

Insgesamt werden künftig 183 m² weniger versiegelbar sein als gemäß derzeit rechtskräftigem Bebauungsplan.

13 Planungen und Gutachten zum Bebauungsplan

Im Bebauungsplan wurden folgende Planungen berücksichtigt:

- Schalltechnische Untersuchung "Immissionsbelastung durch die Fahrradkirche Zöbiger Stadt Markkleeberg", Bericht 3277E1/15, goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Immissionsschutz, Bau-, Raum- und Elektroakustik, Leipzig 09.10.2015,
- Baugrunduntersuchung für den Straßenbau Dorfstraße Markkleeberg, Institut Dr. Körner & Partner Ingenieurgesellschaft mbH Leipzig, Leipzig, 16.05.2006
- Nutzungskonzept Fahrradkirche Zöbiger, Förderantrag, Martin-Luther-Kirchgemeinde Markkleeberg-West, Markkleeberg, September 2015

14 Zeichnerische Grundlagen

Als zeichnerische Grundlage diente der amtliche Lageplan, der vom Vermessungsbüro Reiche, 04564 Böhlen, Jahnstraße 8, am 16.03.2012 ausgefertigt wurde.

Das Liegenschaftskataster wurde mit Stand Oktober 2015 nachrichtlich eingearbeitet.

15 Anlagen zum Bebauungsplan

Als Anlage wurde ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Entwurf des Bebauungsplanes "Fahrradkirche Zöbiger", Büro Knoblich, Zschepplin, 04.05.2016, erarbeitet.