



## Begründung

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB „Generationenpark Großpösna“**

## SATZUNG



## Gemeinde Großpösna

### Bebauungsplan der Innenentwicklung “Generationenpark Großpösna“

**Verfahrensdurchführung:** Gemeinde Großpösna

Rittergut 1  
04463 Großpösna

Ansprechpartner:  
Patrick Wiederanders

Tel: 034297-71820

Fax: 034297-71810

**Bearbeitung:**

**Kappis Ingenieure GmbH**

Europastraße 3; 77933 Lahr

Tel.: 07821-923740

Niederlassung Leipzig

Chopinstraße 8 a; 04103 Leipzig

Tel.: 0341-24736828

[www.kappis.de](http://www.kappis.de)

in Zusammenarbeit mit

**planart<sup>4</sup>** - Büro für Stadtentwicklung und Freiraumplanung

Senftleben & Apolinarski GbR

Shakespearestraße 5; 04107 Leipzig

Tel: 0341-9609080

Mobil 0163-6016630

Dipl.-Ing. Ines Senftleben; Freie Architektin für Stadtplanung

Dipl.-Ing. Detlef Apolinarski; Freier Landschaftsarchitekt

[www.planart4.de](http://www.planart4.de)

**Dezember 2020**

## **Inhalt**

<b>1. Einleitung</b>	<b>7</b>
1.1 Rechtsgrundlagen	7
1.2 Geltungsbereich	8
1.3 Planerfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	10
1.4 Verfahren nach § 13a BauGB	14
1.5 Verfahrensablauf	17
<b>2. Planungsbindungen</b>	<b>18</b>
2.1 Ziele der Raumordnung	18
2.1.1 Landesentwicklung	18
2.1.2 Regionalplanung	20
2.2 Flächennutzungsplan	21
2.3 Örtliche Planungen	23
<b>3. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes</b>	<b>24</b>
3.1 Örtliche Gegebenheiten und Topografie	24
3.2 Angrenzende Nutzungen und verkehrliche Erschließung	25
3.2.1 Angrenzende Nutzungen	25
3.2.2 Verkehrsnetz	25
3.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	26
3.3 Baugrund und Gründungsverhältnisse	26
3.4 Grundwasser	29
3.4.1 Gewässersituation	29
3.4.2 Grundwassersituation	30
3.5 Technische Infrastruktur	31
3.5.1 Leitungsnetz des Einkaufszentrums Pösnapark	31
3.5.2 Trinkwasserversorgung	32
3.5.3 Gas- und Stromversorgung	32
3.5.4 Telekommunikation	32
3.5.5 Abwasserableitung	32
3.5.6 Abfallentsorgung	33
3.6 Gebietliche Belastungen	34

3.6.1	Hochwasserschutz/Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)	34
3.6.2	Altlasten	34
3.6.3	Immissionen	34
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>35</b>
4.1	Geplante Nutzung und Gliederung des Baugebietes	35
4.2	Grünordnerische Konzeption	38
4.3	Erschließung	39
4.3.1	Verkehrerschließung	39
4.3.2	Medientechnische Erschließung	48
4.3.3	Entwässerungskonzept	50
4.3.4	Lärmschutz	53
4.3.5	Artenschutz	58
<b>5.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>59</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	59
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	60
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	64
5.1.3	Bauweise	66
5.1.4	Überbaubare Grundstückfläche	67
5.1.5	Nebenanlagen	69
5.1.6	Verkehrsflächen	70
5.1.7	Versorgungsflächen	72
5.1.8	Grünflächen	73
5.1.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	74
5.1.10	Artenschutzmaßnahmen	75
5.1.11	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	76
5.1.12	Maßnahmen und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes	77

5.1.13	Grünordnerische Festsetzungen	81
5.1.14	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	83
5.2	Hinweise	87
5.2.1	Schutz des Oberbodens	87
5.2.2	Gehölzschutzsatzung	87
5.2.3	Vermessungs- und Grenzmarken	87
5.2.4	Baugrund	88
5.2.5	Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)	89
5.2.6	Grundwasser	89
5.2.7	Rückhaltung von Niederschlagswasser	90
5.2.8	Kampfmittelbeseitigung	90
5.2.9	Archäologische Funde	91
5.2.10	Vorbeugender Radonschutz	91
<b>6.</b>	<b>Städtebauliche Daten</b>	<b>92</b>
6.1	Flächenbilanz:	92
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>92</b>
7.1	Folgeeinrichtungen	92
7.2	Überschlägige Erschließungskosten	93
<b>8.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>93</b>
<b>9.</b>	<b>Planungen und Gutachten zum Bebauungsplan</b>	<b>93</b>
<b>10.</b>	<b>Anhang</b>	<b>95</b>

### Anlagen

- Anlage 1 Geotechnische Bericht „Erschließung Baugebiet Sepp-Versch-Strasse in Großpösna“ vom 14.05.2018 der Geotec Grimma GmbH, Bad Lausick
- Anlage 2 „Masterplan östlich Sepp-Versch-Strasse in Großpösna - Verkehrs- und Lärmuntersuchung“, Büro Brenner Bernhard Ingenieure GmbH, Dresden, vom 05.07.2019/16.12.2019

- Anlage 3 „Masterplan östlich Sepp-Verscht-Straße in Großpösna – Lichtsignalanlage Grimmaische Straße/ Sepp-Verscht-Straße“ Büro Brenner Bernhard Ingenieure GmbH, Dresden, vom 17.09.2019
- Anlage 4 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung für das Bebauungsgebiet „Sepp-Verscht-Str. 01, D -04463 Großpösna „PÖSNA -PARK“ Sachsen – Abschlussbericht, Prof. Dr. Bernd Gerken & Dipl.-Des. Johannes Hansmann, Ratingen/Leipzig/Graz, Im November 2018
- Anlage 5 Lageplan der ausgewiesenen Fläche für die Ersatzmaßnahme zum Artenschutz
- Anlage 6 Hinweise zur Ausführungsplanung für die Erschließung und den Hochbau seitens der Träger öffentlicher Belange und Versorgungsunternehmen

## 1 Einleitung

### 1.1 Rechtsgrundlagen

#### **Baugesetzbuch – BauGB -**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

#### **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)**

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

#### **Baunutzungsverordnung - BauNVO -**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

#### **Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 -**

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

#### **Sächsische Bauordnung – SächsBO -**

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

#### **Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG -**

vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782)

#### **Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG)**

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187))

#### **Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Großpösna**

Satzung zur Festsetzung geschützter Landschaftsbestandteile - Schutz des Baumbestandes auf dem Gebiet der Gemeinde Großpösna (Gehölzschutzsatzung) in der Fassung vom 27.04.2004



## 1.2 Geltungsbereich

Abb. 1: Übersichtsplan zur Einordnung des Plangebietes



Quelle: Geoportal Sachsen

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Großpösna in zentraler Lage im Ortsteil Großpösna. Die unmittelbare Abgrenzung erfolgt

- im Westen durch die Sepp-Versch-Strasse und den Pösnapark,
- im Süden durch die Grimmaische Strasse und
- im Norden durch die Strasse Hinter den Gärten.
- Im Osten grenzt das Gebiet an einen Fuß- und Radweg an. Dieser verläuft parallel zur Pflaumenallee und bildet die Entwicklungsgrenze nach Osten hin. Zwischen diesem Fuß- und Radweg und der Pflaumenallee verläuft außerhalb des Geltungsbereichs der Pösgraben.

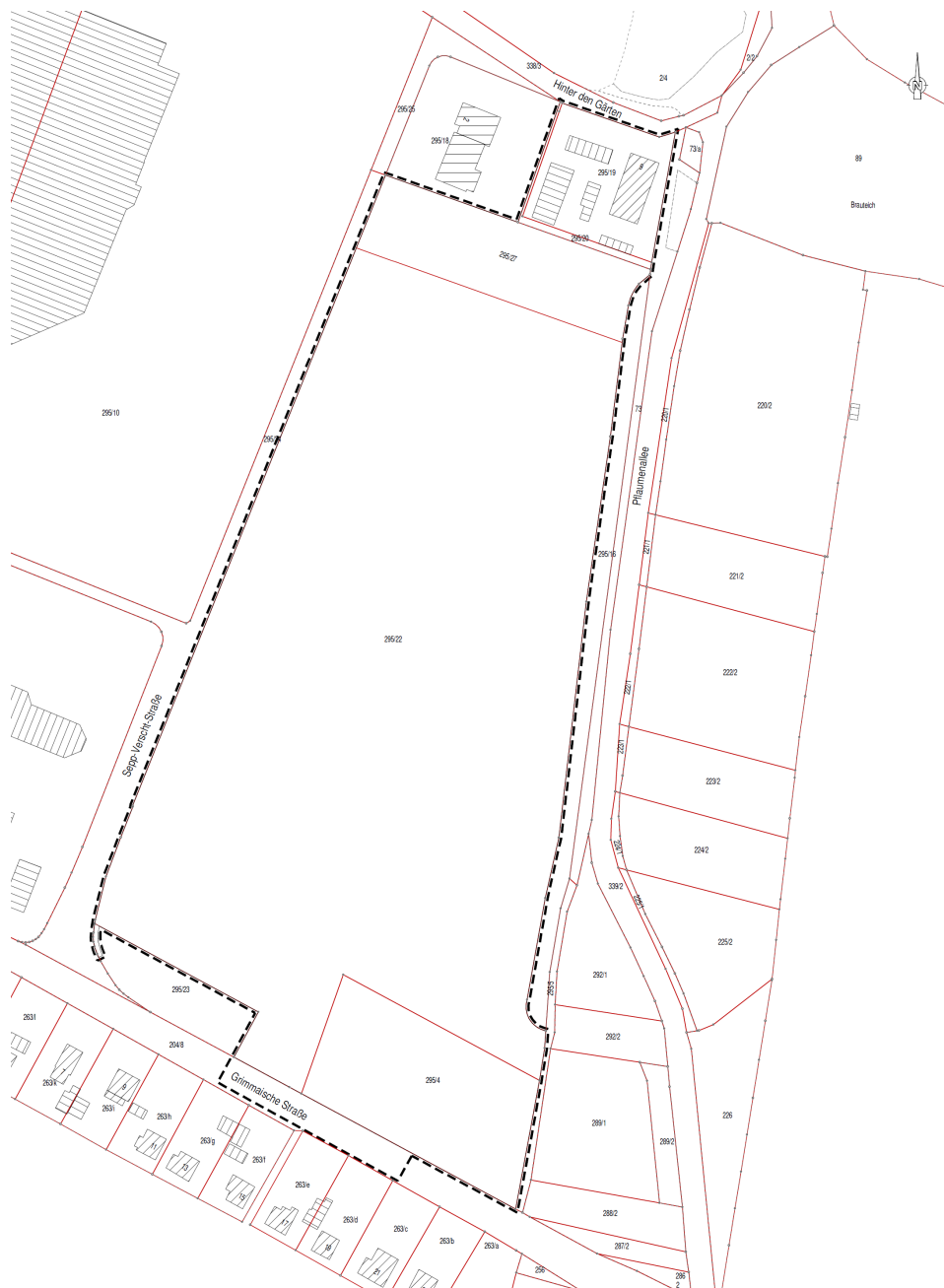


Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke-Nr. 295/4, 295/19, 295/20, 295/22 und 295/27 vollständig. Die Flurstücke-Nr. 204/8 (Grimmaische Straße) und 295/23 sind anteilig im Geltungsbereich enthalten und für die Anbindung des Plangebietes an die öffentliche Erschließung erforderlich.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 6,4 ha auf.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwischenzeitlich im Eigentum des Projektentwicklers, der Gemeinde sowie des Freistaates Sachsen und des Pösnaparks.

**Abbildung 2:** Geltungsbereich Bebauungsplan der Innenentwicklung „Generationenpark Großpösna“



Quelle: Vermessungsplan

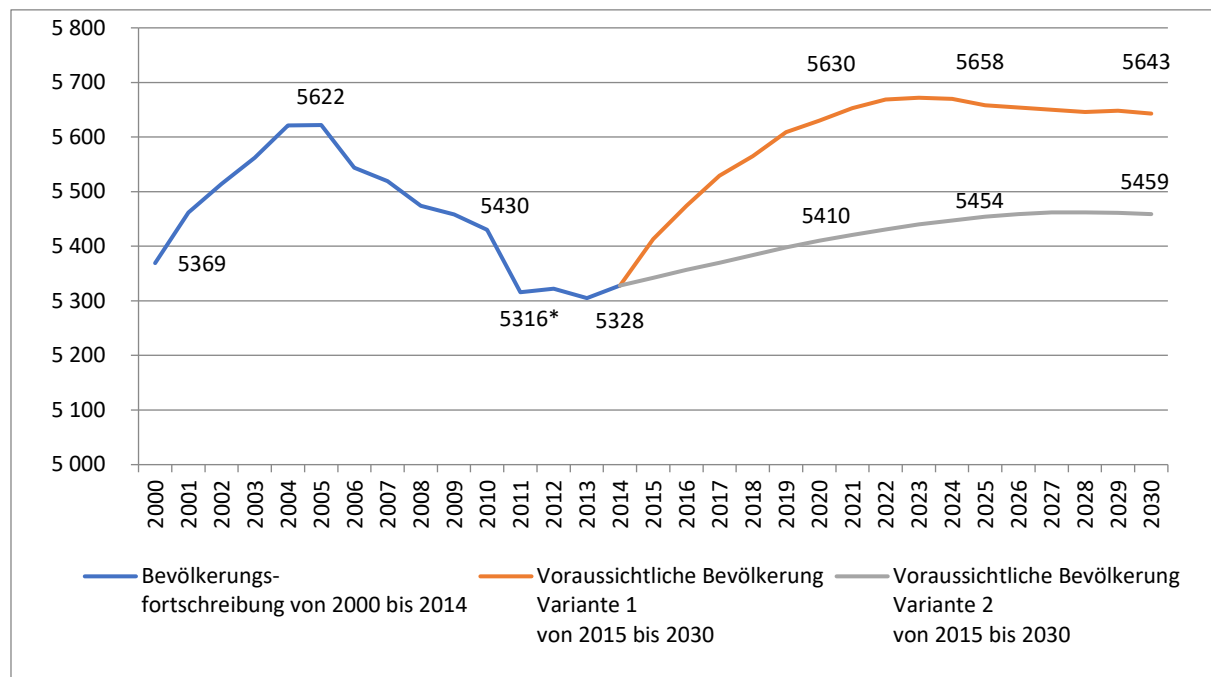
### 1.3 Planerfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Nach § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planerfordernis für die Gemeinde ergibt sich aus dem Bedarf, nachfragegerechte Wohnungsangebote für unterschiedliche Lebenssituationen der Bevölkerung, insbesondere im Alter, bereitzustellen.

Das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept (INGEK), Stand 2013, geht im Ergebnis der Beurteilung der Wohnsituation in der Gemeinde von einer schrumpfenden Bevölkerung und einer verstärkten Nachfrage nach alternativen Wohnformen, u.a. aufgrund eines stark wachsenden Anteils an hochbetagten und ggf. hilfe- sowie pflegebedürftigen Menschen aus. Da die vorhandenen Kapazitäten in der Gemeinde sehr begrenzt sind (18 Wohneinheiten im AWO Seniorenpark), muss der größere Teil der pflegebedürftigen Senioren aus Großpösna wegziehen. Als Potenzialfläche wurde die bisher noch brachliegende Fläche am Pösnapark benannt, da sich dieser Standort aufgrund seiner zentralen Lage und bestehenden Infrastruktur für eine Ausweitung des Angebotes an betreuten Wohnformen anbietet.

Inzwischen liegt die 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2015 bis 2030 des Statistischen Landesamtes vor, nach der leicht steigende Bevölkerungszahlen erwartet werden.

**Abbildung 3:** Bevölkerungsprognose Großpösna 2030



Quelle: Statistisches Landesamt, Basis 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen

\*Anmerkung: Durch den Zensus 2011 wurde die Einwohnerzahl um mehr als 100 Personen nach unten korrigiert

Die Geburtenzahlen sind in den letzten Jahren leicht gestiegen. Ebenso wirkt sich die Wachstumsdynamik des Oberzentrums Leipzig auf die Gemeinde Großpösna aus und lässt die Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde steigen. Die Bevölkerungsprognose geht für den Zeitraum 2015 bis 2030 nach Variante 1 von einem leichten Wachstum von 5,9 % bis 2030 aus, Variante 2 zeigt eine stabile Entwicklung mit minimalem Wachstum von 2,5 %.

Damit verbunden ist auch ein Anstieg der älteren Bevölkerung. Lag der Anteil der über 65-Jährigen im Jahr 2014 (Basisjahr der BV-Prognose) noch bei 22,6 %, so wird dieser im Jahr 2030 nach Variante 1 auf 28 % und nach Variante 2 auf 29,1 % der prognostizierten Bevölkerung steigen.

Die demographische Entwicklung und eine steigende Zahl der alternden Bevölkerung, so wie das Recht des Einzelnen zum selbstbestimmten Leben - auch im hohen Alter – einerseits sowie die steigenden Geburtenzahlen andererseits, stellen für die Gemeinde Großpösna eine besondere Herausforderungen dar.

Die Bevölkerung von Großpösna wächst aktuell in Folge eines Generationswechsels in den flächigen Siedlungsgebieten, steigenden Geburtenraten sowie den aktuell entstehenden bzw. geplanten neuen Wohngebieten. Der steigende Bedarf erfordert daher den Neubau einer zentralen großen Kindertagesstätte, welche langfristig als „1. Haus im Ort“ die bedeutendste diesbezügliche Einrichtung in Großpösna sein wird.

Aktuell plant die Gemeinde den Neubau einer Kindertagesstätte für 156 Kinder (davon 48 Krippenkinder und 108 Kindergartenkinder) inklusive erforderlicher Außenanlagen, welche im Plangebiet in Nachbarschaft zur Gemeindeverwaltung und Feuerwehr eingeordnet werden soll. Der Neubau wird die vorhandene Kita „Wirbelwind“, welche sich in wenigen hundert Metern Entfernung befindet, den aktuellen Anforderungen aber nicht mehr gerecht werden kann, ersetzen und erweitern.

Zur Ermittlung des konkreten Bedarfs an altengerechten Wohnraum und Pflegeplätzen in der Gemeinde wurde eine „Standort-, Markt- und Mitbewerberanalyse - Service-Wohnen und Tagespflege im Generationspark, in 04463 Großpösna“ von der der Böhme GmbH – Berater für Pflegeeinrichtungen im Februar 2019 erstellt. Als Einzugsgebiet wurden Großpösna und die umliegenden Ortschaften Belgershain, die Stadt Naunhof, Markkleeberg und Ortsteile des Stadtbezirkes Südost der Stadt Leipzig – Probstheida, Meusdorf, Liebertwolkwitz und Holzhausen – definiert. In der Analyse werden 7 Pflegeheime mit insgesamt 550 Plätzen zum Vergleich herangezogen. In Großpösna selbst gibt es kein Pflegeheim.

Im Ergebnis der Marktanalyse werden die Voraussetzungen und Prognosen zum Bau der Anlage des Seniorenwohnens sowie der geplanten Tagespflege in Großpösna aus Markt- und Konkurrenzbedingungen als sehr gut bezeichnet. Dafür sprechen:

- dass der Anteil der Altersgruppe 65 und mehr stetig ansteigt
- die hohe Auslastung der vorhandenen marktrelevanten Pflegeheime im Umfeld von Großpösna (ausgenommen das Pflegeheim in Probstheida), die schon im Jahr 2019 im Einzugsgebiet als 100%ig angesehen werden kann (an den Tagen der stattgefundenen MDK-Prüfungen im Jahr 2017/2018 war lediglich 1 Platz nicht belegt)
- geht man von der prozentualen Aufteilung der Leistungsempfänger in stationär und ambulant Betreute sowie Pflegegeldempfänger aus und bildet den Mittelwert der oberen Verwaltungseinheiten, so ergibt sich im Einzugsgebiet im Jahr 2017 ein Prozentsatz von 74 % für „Zu Hause betreute Pflegebedürftige“, das entspricht ca. 2.140 Pflegebedürftigen (in Großpösna ca. 180). Diese, aber auch Schwerbehinderte, deren Zahl stetig steigt, sowie alle älteren Menschen, die sich einfach mehr Komfort und eine barrierefreie Wohnung wünschen, um selbständiger leben zu können, sind die potentiellen Kunden und Anwärter für die neuen Seniorenwohnungen
- laut Berechnungen der Altersstudie Generali, die das Institut für Demoskopie Allensbach im Auftrag des Generali Zukunftsfonds durchgeführt hat, sollten in Großpösna bis 2025 ca. seniorengerechte 320 Wohnungen vorgehalten werden. Hier bestehen die meisten Defizite
- entscheidend für den Erfolg des Vorhabens sind eine zielgruppengerechte Marktbearbeitung, angemessenen Preise für Wohnen und Betreuung sowie die bauliche Gestaltung der Wohnanlage

Ziel des künftigen Betreibers muss es sein, neben einer starken Marktpräsenz, im gesamten Einzugsgebiet Alleinstellungsmerkmale, verbunden mit einem hohen Qualitätsanspruch herauszuarbeiten. Das können sein:

- ein Wir-Gefühl für die Nutzer zu schaffen, gepaart mit abwechslungsreicher, interessanter sozialer und kultureller Betreuung in der Tagespflege, eine qualitativ hochwertige Pflege vorausgesetzt
- eine interessantes flexibles Angebot unterschiedlicher Wohnformen
- ältere Menschen nicht in einer Einrichtung zu isolieren, sondern durch eine Nutzungsmischung in integrierten Lagen eine Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen

Um zukünftig bedarfsgerechte, den Lebenssituationen angepasste Wohnformen für Senioren und pflege- und/oder hilfsbedürftige Menschen anbieten zu können, soll ein „Generationenpark“ mit verschiedensten Angeboten errichtet werden.

Geplant ist eine Seniorenwohnanlage mit einem zentralen Hauptgebäude, das sowohl Kurzzeitpflege als auch Tagespflege anbietet und zentrale Anlaufstelle von Dienstleistungen für die Senioren und hilfsbedürftigen Personen ist, die eigenständig sowohl in angrenzenden Wohngruppen als auch in Bungalows leben. Insbesondere in den Senioren-Bungalows wird es auch Paaren ermöglicht, gemeinsam im eigenen Haus zu leben, selbst wenn ein Partner bereits pflegebedürftig ist. Zusätzlich zu diesen sollen noch altengerechte Wohnungen mit Service im Hauptgebäude und einem Mehrfamilienhaus errichtet werden. Die Gemeinde beabsichtigt zur Abdeckung des Eigenbedarfs in Großpösna Belegungsrechte über vertragliche Regelungen mit dem Betreiber der Seniorenwohnanlage zu sichern.

Da eine Isolation in abgetrennten Pflegeeinrichtungen nicht den Vorstellungen eines würdevollen Alterns entspricht, ist ein generationenübergreifendes Miteinander im Plangebiet vorgesehen. Kinderkrippe und Kindergarten, sowie barrierefreier Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser schaffen ein aufeinander abgestimmtes Wohnverhältnis und Miteinander unterschiedlichster Altersstrukturen und Lebenssituationen.

Das Wohnangebot wird ergänzt durch die Raumangebote für mögliche medizinische Zusatzangebote und ergänzendes Gewerbe. Eine Möglichkeit für das Gastgewerbe ist ebenfalls vorgesehen und ermöglicht ein Treffen der Generationen und Übernachtungspotential für eventuelle Gäste und Familienangehörige.

Durch die Nähe zum Pösna Park - dem größten Einkaufszentrum im Süd-Osten Leipzigs und zugleich bedeutender Arbeitgeber in Großpösna - profitieren sowohl die Bewohner des Plangebiets als auch der Pösna Park. Die brachliegende Fläche von ca. 6,4 ha östlich des Pösna Parks und zugleich Plangebiet wird durch die Bebauung erschlossen und die Lücke in der Ortsmitte mit Leben gefüllt.

Insbesondere die älteren Personen können sich mit dem Bedarf des täglichen Lebens eindecken und vielfältige weitere Angebote, wie zum Beispiel die dortige Gemeindebibliothek im Pösna Park, nutzen. Hervorzuheben ist die minimale fußläufige Strecke, die dies ermöglicht. Eine gute Infrastruktur ist wichtiger Bestandteil und Voraussetzung für das eigenständige Leben.

Der Pösna Park wird durch das Plangebiet zusätzlich in seiner Funktion als zentraler Einkaufspark für alle Ortsteile der Gemeinde Großpösna und wichtiger Arbeitgeber der Gemeinde gestärkt.



Projektentwickler und Vorhabenträger für den „Generationenpark Großpösna“ ist die Kappis-Gruppe (Kappis Ingenieure GmbH und Heimat-Haus GmbH), die mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag zur Durchführung und Kostenübernahme der städtebaulichen Planungen und der Erschließungsplanungen abgeschlossen hat. Sie wird im Zuge der Planrealisierung auch die Erschließung des Gebietes übernehmen.

#### Planungsziele:

- Überplanung noch nicht realisierter brachliegender Plangebietsflächen im Innenbereich der Ortslage Großpösna als Hauptort und zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde unter der Prämisse, das Plangebiet als wichtigen neuen Bestandteil in die neuen Mitte des Ortsteils Großpösna zu integrieren
- Umsetzung der im Gemeindeentwicklungskonzept für den Wohnungsbau formulierten Entwicklungsziele, so sollen Flächenpotenziale zur Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums in Verbindung mit einer Verbesserung der ÖPNV-Angebote genutzt, sowie eine ausreichende Nutzungsmischung unterschiedlicher Wohnformen von Seniorenwohnen und Familienwohnen angestrebt werden
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Bebauung der innerörtlichen Brachfläche, die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine städtebaulich geordnete Entwicklung und stellen auf die spezifischen Anforderungen der jeweiligen Nutzung ab

#### **1.4 Verfahren nach § 13a BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, da eine innerörtliche noch unbeplante Freifläche in zentraler Lage einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll.

Als Maßnahme der Innenentwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB möglich.

Ein Bebauungsplan kann dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Größe der bebaubare Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt oder eine Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> aufweist, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist bei einer Überschreitung der Grundfläche dann zulässig, wenn

keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB aufgeführten Schutzgüter bestehen.

Sind diese Voraussetzung gegeben, wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Die Schwellenwertprüfung nach § 13a Abs. 1 BauGB ergibt eine Größe der bebaubaren Grundfläche von 25.570 m<sup>3</sup> des Bebauungsplans. Damit wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> (entspricht 2,0 ha) mit der vorliegenden Planung überschritten. Deshalb erfolgt eine überschlägliche Prüfung der erwarteten Umweltauswirkungen.

#### Ergebnis der Überprüfung:

Eine überschlägliche Prüfung ist im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 19.09.2016 für die Fläche des Plangebietes bereits erfolgt. Im Umweltbericht zu diesem Plangebiet wurde festgestellt, dass für die einzelnen Schutzgüter keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

Danach ist eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete im Fall der vorliegenden Planung nicht gegeben. Das Plangebiet liegt in keinem ausgewiesenen Natura-2000-Gebiet und ist auch nicht in bewertungsrelevanter Entfernung vorhanden. Auch weitere schutzwürdige Biotop oder Naturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht erfasst. Es sind zudem keine negativ ausstrahlenden Effekte durch die Umsetzung des Vorhabens selbst zu erwarten.

Es ist eine Vorbelastung durch Lärmimmissionen durch die Nutzungen des westlich angrenzenden Pösnapark sowie durch die S 38 vorhanden.

Diese Vorbelastungen resultieren zum einen aus dem Besucherverkehr des Pösnaparks inklusive der Tankstelle und dem Mc Donald's Restaurant, zum anderen aus dem Verkehrsaufkommen auf der Staatstraße S 38, wobei die drei letztgenannten Verursacher (Tankstelle, Mc Donald's und S 38) auch in der Nacht Lärmemissionen verursachen können. Die hieraus resultierenden Immissionen wurden im Rahmen der Planaufstellung betrachtet und in einem Gutachten untersucht. Daraus ableitend werden entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte definiert (z. B. aktive Schallschutzmaßnahmen, Festlegung von Schalldämmmaßnahmen, die Ausrichtung schutzbedürftiger Wohnnutzungen zur lärmabgewandten Seite, Anordnung der Gebäude etc.).

Für die Schutzgüter Mensch im Hinblick auf die Erholungsnutzung, die Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind keine Beeinträchtigungen gegeben.

Für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden und Wasser wird im Umweltbericht zum FNP eine mittlere Erheblichkeit eingeschätzt. Lediglich das Schutzgut Klima ist durch den zu erwartenden Verlust einer Kaltluftentstehungsfläche mit einer hohen Erheblichkeit bewertet.

Zur Bewertung des Artenschutzes sowie von Boden und Wasser im Plangebiet wurden eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und ein Baugrundgutachten erstellt, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Nach der abschließenden Einschätzung des Artenschutzgutachters hat der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen bezogen auf die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 bzw. die in Anlage 2 genannten Merkmale Punkte 2.1 bis 2.5. bzw. 2.6 soweit es das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ betrifft.

In Bezug auf die Schutzgüter Boden/Wasser, wirkt sich die geringe Versickerungsfähigkeit des Bodens gleichzeitig auf den Wasserhaushalt im Gebiet und hier speziell auf den Pösgraben als Vorfluter für die Ableitung des Niederschlagswassers aus. Um dem entgegenzuwirken, wurden verschiedenen Maßnahmen zu Minderung festgelegt wie die Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß, die Einordnung von Grünflächen und die Festsetzung von Dachbegrünung auf einem Großteil der Gebäude.

Zu den landes- und regionalplanerischen Vorgaben und der Zielstellung der Gemeinde, das Plangebiet als Ergänzung der Ortsmitte von Großpösna zu einem Versorgungskern für altersgerechte Wohnformen zu entwickeln sowie zum Standort des Bebauungsplanes bestehen keine Planungsalternativen.

Die Beeinträchtigungen durch Bebauung, Verkehrslärm und Emissionen sind für den Naturhaushalt insbesondere durch die Nähe zum Gewässer „Pösgraben“ als hoch einzuschätzen. Um dem entgegenwirken zu können, müsste man den Grad der Bebauung, der Versiegelung bzw. der Flächenbefestigungen reduzieren. In der Konsequenz könnte man den Bedarf an generationsübergreifenden Wohnflächen/-formen, insbesondere für ältere und hilfsbedürftige Menschen nicht mehr vollständig durch Ausweisung dieses Plangebiets decken. Es müssten weitere Flächen, ggf. auf der „grünen Wiese“ mit herangezogen werden. Aufgrund des Ziels eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden sollte der Innenentwicklung mit einer höheren Verdichtung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang gegeben werden. Die gute verkehrstechnische Anbindung und die Lage in unmittelbarer Nähe zum Pösna-Park bieten wesentliche Standortvorteile gegenüber anderen Flächen, die es zu nutzen gilt.

Die Überprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan „Generationenpark Großpösna“ auf Grundlage des §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Dies ist möglich, da:

- der B-Plan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient
- die Größe der bebaubaren Grundfläche mit ca. 25.570 m<sup>2</sup> festgesetzt wird
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen
- keine Anhaltspunkte bzgl. der Erfordernisse der Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50, Satz 1 BImSchG bestehen
- das zukünftige Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen lässt
- die Planung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt

Nach § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig. Deshalb wird auch keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

## **1.5 Verfahrensablauf**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Generationenpark Großpösna" wurden durch Aufstellungsbeschluss Nr. 116-682-IV-18 am 15.10.2018 durch den Gemeinderat eingeleitet. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Generationenpark-Großpösna“ erfolgte in der Ausgabe Nr. 11/2018 der Rundschau – Amtsblatt der Gemeinde Großpösna - vom 02. November 2018.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Seitens des Vorhabenträgers wurde die Planung in der Gemeinderatssitzung am 15.04.2019 vorgestellt und auf eigenen Wunsch eine Beteiligung relevanter Träger öffentlicher Belange und Anlieger im Sinne einer frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die

Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich zum 26.07.2019 aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen der TÖB und Anregungen der betroffenen Bürger wurden geprüft und sind in den Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen.

Der Gemeinderat von Großpösna hat in seiner Sitzung am 16.12.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Generationenpark Großpösna", vom 16.12.2019 gebilligt und seine Auslegung beschlossen.

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 10.02. bis 13.03.2020 erfolgt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.03.2020 aufgefordert, eine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Umweltbericht abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie vorgebrachte Anregungen der Bürger im Zuge der Offenlage wurden ausgewertet.

Der Abwägungsbeschluss wurde am 27.07.2020 durch den Gemeinderat gefasst (Abwägungsbeschluss Nr. GR-2020-30).

Die Satzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Generationenpark Großpösna" vom 19.10.2020 wurde am 19.10.2020 durch den Gemeinderat beschlossen.

## **2 Planungsbindungen**

### **2.1 Ziele der Raumordnung**

#### **2.1.1 Landesentwicklung**

Aus dem Landesentwicklungsplan (LEP 2013) sind die raumordnerischen Zielvorgaben abzuleiten und gemäß Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) für die Bauleitplanung maßgebend.

Die Gemeinde Großpösna liegt nach LEP 2013 im verdichteten Bereich im ländlichen Raum und im Überschneidungsbereich des Oberzentrums Leipzig und dem Mittelbereich Borna. Die Gemeinde ist Bestandteil der Bergbaufolgelandschaft „Südraum Leipzig“ und damit nach Landesplan als Raum mit besonderem Handlungsbedarf definiert.

Gemäß Grundsatz 1.2.4 sollen die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen



Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen. Der zu entwickelnde Standort ist Teil des zentralen Innenbereiches des Hauptortes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Einkaufszentrum Pösnapark und Einrichtungen der Gemeinde mit Verwaltung, Kultur- und Sporteinrichtungen, Grundschule sowie der Feuerwehr. Die beabsichtigte Integration einer Kindertagesstätte und einer Seniorenwohnanlage mit ergänzenden Dienstleistungen werden das Gebiet als zentralen Versorgungsbereich weiter auf.

Zur Siedlungsentwicklung werden im LEP 2013, Kapitel 2.2 Siedlungsentwicklung verschiedene Grundsätze und Ziele formuliert:

Nach Ziel 2.2.1.6 soll in allen Gemeinden des Freistaates Sachsen eine bauliche Eigenentwicklung möglich sein, insbesondere um die spezifischen Bedarfe, die sich aus der demografischen Entwicklung ergeben und den Bedarfen der örtlichen Bevölkerung Rechnung tragen.

In Großpösna ist eine Wohnungsnachfrage durch die örtliche Bevölkerung insbesondere für die Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum gegeben. Dieser spezieller Wohnraumbedarf für die älter werdenden Bevölkerung wurde einem Gutachten der Böhme GmbH, Beratungsunternehmen für Pflegeeinrichtungen, untersucht. Hiernach sind in der Gemeinde Großpösna bis ins Jahr 2025 insgesamt 320 seniorengerechte Wohnungen vorzuhalten. Ebenso wird die Ergänzung der Senioreneinrichtung im Plangebiet um zusätzliche Bauten für Familien und Kindergarten als sinnvoll erachtet, damit die ältere Bevölkerung nicht isoliert wird. Die Flächenentwicklung dient der Behebung eines vorhandenen und sich weiter zuspitzenden Versorgungsengpasses der Bevölkerung mit altersgerechten Wohnformen und ermöglicht somit nicht zuletzt selbstbestimmtes Leben, auch -und gerade noch- im hohen Alter. Andernfalls wäre -mangels passender Wohnformen- die Freizügigkeit (Artikel 11 des Grundgesetzes) nicht gewährleistet, welche allen Bürgern das Recht gibt, dort zu wohnen (hier: im Alter wohnen zu bleiben), wo man möchte.

Aufgrund der wachsenden Attraktivität der Gemeinde am Störmthaler See und infolge der Maßnahmen zur Landschaftsentwicklung zur Beseitigung der Bergbauschäden zeigt die Bevölkerung eine hohe Bleibebereitschaft. Zudem weist die Einwohnerentwicklung einen stabilen, leicht steigenden Trend auf.

Da die Wohnflächenentwicklung am Hopfenberg mit 62 Baugrundstücken abgeschlossen ist und auch das Baugebiet „Muckern Südwest“ mit 15 Baugrundstücken, welches von der Gemeinde selbst entwickelt wird und nahezu ausgeschöpft ist, verfügt die Gemeinde Großpösna aktuell über keine Bauplätze mehr, die sie Bauwilligen anbieten kann. Dem Bedarf und der Nachfrage an Wohnbauflächen entsprechend, kann durch die geplante Mischung unterschiedlicher Wohnformen an diesem gemischt genutzten Standort entsprochen werden.

Die Sicherung der Eigenentwicklung steht damit in Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung. Der Schwerpunkt der Wohnentwicklung liegt auf dem Hauptort Großpösna.

Nach Z 2.2.1.9 ist eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden und die Siedlungsentwicklung auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren (Z 2.2.1.10). Das Plangebiet befindet sich in integrierter Lage innerhalb eines ausgewiesenen Versorgungs- und Siedlungskerns. Er liegt derzeit brach und ist in Teilen versiegelt. Er vermeidet somit die weitere Zersiedelung der Landschaft und ist zudem durch mehrere Buslinien gut an den ÖPNV angebunden.

Z 2.2.2.1: Zur Verbesserung der Lebensverhältnisse in den Gemeinden sind integrierte Maßnahmen der Stadt- und Dorfentwicklung weiterzuführen. So soll die Entwicklung der Städte und Dörfer grundsätzlich so erfolgen, dass die Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt, Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt, eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet sowie die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Die beabsichtigte Nutzungsmischung und Bebauungsstruktur berücksichtigen insbesondere die Belange der älter werdenden oder beeinträchtigten Bevölkerung. Ergänzend soll ein zentraler und lebendiger Siedlungsbereich entstehen, der ebenso den Belange von Familien nachgeht, ergänzt durch der Gebietsspezifik entsprechendem Gewerbe.

Die geplante Entwicklung des Plangebietes geht daher mit den Grundsätzen und Zielen des LEP 2013 konform.

### 2.1.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Westsachsen sind die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Raumordnungsgesetz (ROG) sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung des Landesentwicklungsplans Sachsen für die Regionen spezifiziert.

Nach geltendem Regionalplan, rechtsverbindlich seit 25.07.2008, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung zum Straßenbauvorhaben B 87n Leipzig (A 14) – Landesgrenze Sachsen/ Brandenburg vom 02.07.2009, liegt die Gemeinde Großpösna im Gebiet der Planungsregion Westsachsen im südöstlichen Einzugsbereich des Oberzentrums Leipzig, zwischen dem Grundzentrum Naunhof und dem Mittelzentrum Markkleeberg und hat den Status eines „Selbstversorgers“. Im aktuellen Entwurf des Regionalplans (Stand 14.12.2017) ist Großpösna als Grundzentrum im verdichteten Bereich im Ländlichen Raum vorgesehen und bildet einen

zentralörtlichen Verbund mit der Stadt Naunhof. Großpösna ist als zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern benannt.

Ein besonderer landesplanerischer Handlungsbedarf besteht im Regionalplan für Großpösna aufgrund der Einordnung als Bergbaufolgelandschaft.

Der Anschluss, der sich im Bau befindenden Bundesautobahn 72 an die Bundesautobahn 38 südwestlich der Gemeinde Großpösna, ist ebenfalls im Regionalplan Westsachsen verankert. Die Flächen des Plangebietes sind im Regionalplan als Teil des Siedlungskörpers des Ortsteils Großpösna ausgewiesen.

Der Regionalplan Westsachsen 2008 geht von dem Grundsatz aus, dass im Rahmen der Siedlungsentwicklung verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden sollen (G 5.1.3). Nach Ziel Z 5.1.4 soll das Angebot an Wohnraum vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden.

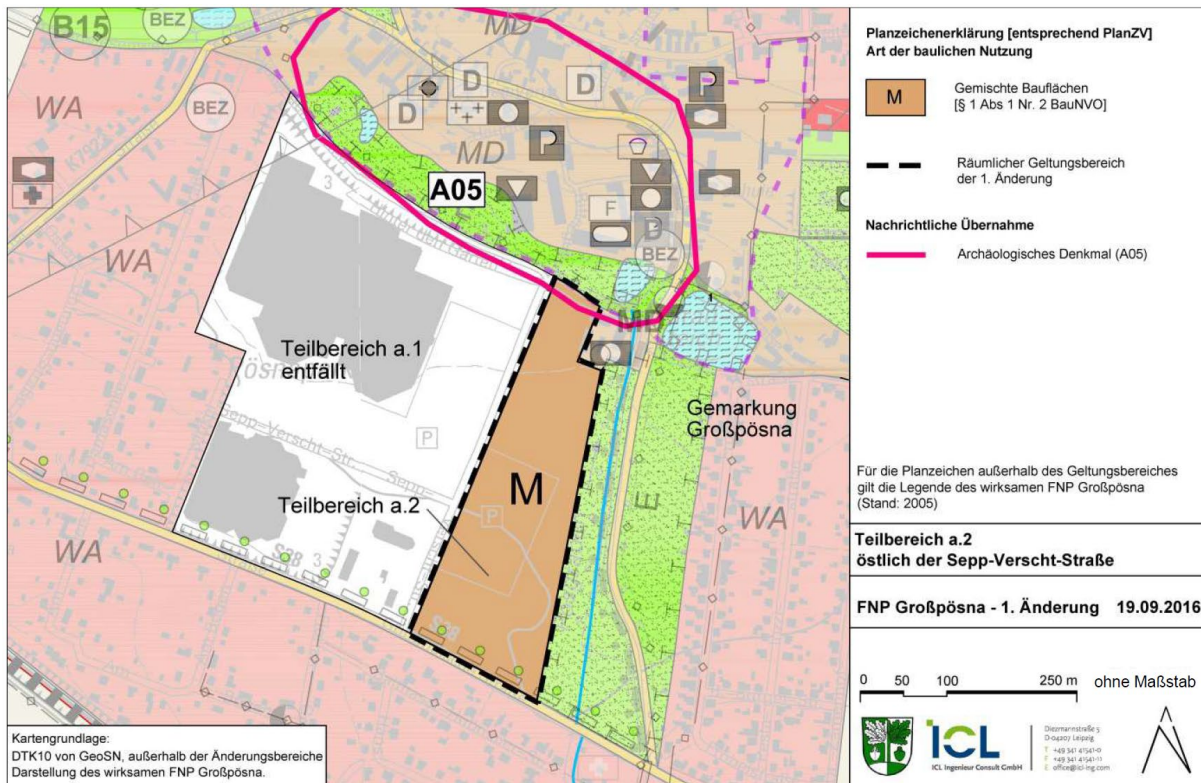
Gemäß des regionalplanerischen Grundsatzes G 5.1.3, bei der Siedlungsentwicklung verstärkt die Belange von älteren oder beeinträchtigten Menschen zu berücksichtigen, orientiert die Gemeinde für das Plangebiet unter anderem auf altengerechtes Wohnen bis hin zur Pflegestufe 3. Auch das Ziel Z 5.1.4 des Regionalplans fordert zur Differenzierung des Wohnungsangebotes auf, um u. a. der demografischen Entwicklung gerecht zu werden. Da das Wohnungsmarktsegment für ältere Menschen in Großpösna stark unterrepräsentiert ist, besteht hier klarer Handlungsbedarf.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan muss die Ziele der Raumordnung berücksichtigen (§ 1 Abs. 4 BauGB) und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1. Änderung aus dem Jahr 2016) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Entlang des Pösgrabens ist ein innerörtlicher Grünzug ausgewiesen.

**Abb. 4:** Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:



Städtebauliches Ziel gemäß dem FNP ist die Entwicklung eines Versorgungs- und Siedlungskerns in der Ortsmitte Großpösnas in Abrundung des vorhandenen Einkaufszentrums und Schließung der Bebauungslücke im Gemeindekern. Dieser Kern soll insbesondere durch Angebote für ältere Menschen entwickelt werden, bis hin zu ergänzenden und thematisch angelegten Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben.

Ein lebendiger Ortskern lebt vom Miteinander der Generationen. Die Gemeinde Großpösna beabsichtigt die Errichtung einer Kindertagesstätte nördlich angrenzend an die geplante Senioreneinrichtung (Pflegeeinrichtung). Des Weiteren bietet die Fläche neben dem Geschosswohnungsbau für betreute Senioren-Wohngruppen und Senioren-Bungalows auch Raum für die Ansiedlung von bezahlbarem Wohnraum und Einzelhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern für junge Familien.

Die Dienstleistungen und Gewerbebetriebe sollen in erster Linie eine thematisch ergänzende Ausrichtung erfahren, als auch zusätzlich der Begegnung der Generationen dienen (z. B. durch Einrichtung eines Café).

Die Bauflächen werden im Bebauungsplan neben Mischgebieten, die an den lärmbelasteten Randbereichen als Puffer dienen, als Fläche für den Gemeinbedarf, Sonderbauflächen bzw. Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die geplanten Nutzungen setzen die Vorgaben des

Flächennutzungsplans zur Schaffung gemischt genutzter Bauflächen in konkretisierter Form um.

Der innerörtliche Grünzug entlang des Pösgraben, der im Flächennutzungsplan dargestellt ist, weist inklusive Pösgraben und Geh-/Radweg eine Breite von ca. 30 bis 40 m auf. Zum Zeitpunkt der 1. Änderung des FNP im Jahr 2016 war noch nicht bekannt, was auf der Fläche östlich der Sepp-Versch-Strasse tatsächlich realisiert werden wird. Im Bebauungsplan wurde nun als westliche Grenze der Grünfläche die Baumreihe entlang des Fuß- und Radwegs definiert. Im Plangebiet selbst wird daran anschließend eine „Gartenzone“ freigehalten. So kann eine grüne Zonierung nach Osten hin zu den Freiflächen östlich der Pflaumenallee erfolgen.

Dieser Bebauungsplan entwickelt sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Zweistufige Bauleitplanung). Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung zeitnah angepasst (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).

## **2.3 Örtliche Planungen**

### Gemeindeentwicklungskonzept 2025

Die Gemeinde Großpösna mit ihren fünf Ortsteilen ist ein vitaler Siedlungsschwerpunkt und Wirtschaftsstandort mit einer guten Infrastrukturausstattung im Süden der Großstadtregion Leipzig. Sie hat sich mit ihren besonderen Potenzialen am Störmthaler See in der Region als wichtiger Akteur für die Entwicklung einer veränderten Wohn- und Freizeitlandschaft mit einem potenziellen Tourismusangebot im Leipziger Neuseenland profiliert. Trotz dieser günstigen Ausgangslage erwartet die Gemeinde (Basis ist die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose) demografische Auswirkungen durch eine schrumpfende Bevölkerung und veränderte Altersstruktur. Gleichzeitig eröffnen sich mit der Fertigstellung der Tagebauseen neue Entwicklungspotenziale für die Gemeinde im Bereich Tourismus sowie als Wohn- und Arbeitsstandort.

Das Gemeindeentwicklungskonzept beleuchtet die aktuellen und zukünftigen Rahmenbedingungen der Gemeindeentwicklung in Verknüpfung mit der Region und unterzieht die Ortsteile und den Entwicklungsbereich Störmthaler See einer umfassenden Potenzialanalyse. Wichtige Themenschwerpunkte bilden u.a. die Wohnungsbauentwicklung, Gewerbe/ Tourismus und der Klimaschutz. Unter Berücksichtigung aller Themenfelder wurde ein räumliches Leitbild entwickelt, das Handlungsräume definiert und durch Maßnahmen untersetzt ist.

Das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept (INGEK) geht von einer verstärkten Nachfrage nach neuen bzw. alternativen Wohnformen sowie einem stark wachsenden Anteil der



hochbetagten und ggf. hilfe- sowie pflegebedürftigen Menschen aus. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass die derzeitigen Kapazitäten im AWO Seniorenpark sehr begrenzt sind (18 Wohneinheiten), so dass der größere Teil der pflegebedürftigen Senioren aus Großpösna wegzieht.

Unterstrichen werden diese Ausführungen durch das Fazit, welches die anvisierte Entwicklung der Flächen am Pösnapark für das Seniorenwohnen als Schritt in die richtige Richtung wertet.

Der Standort eignet sich nicht nur für die Ausweitung des Angebotes an Pflegeheimplätzen. Die vorhandene gute Infrastruktur bietet den passenden Rahmen für die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum, um ein langes selbstbestimmtes Leben in der vertrauten räumlichen Umgebung -im Zentrum von Großpösna- führen zu können.

Daher geht die anvisierte Entwicklung von verschiedenen altersgerechten Wohnformen im Plangebiet konform mit dem Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept.

Die geänderten, wesentlich günstigeren demografischen Rahmenbedingungen nach der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose berühren die inhaltlichen Themen der Leitziele nicht. Vielmehr muss in Bezug auf das Schwerpunktthema Wohnen von einer beschleunigten Realisierung bei der Bereitstellung insbesondere von Wohnraum für Senioren ausgegangen werden, da hier akuter Bedarf besteht.

### **3 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes**

#### **3.1 Örtliche Gegebenheiten und Topografie**

Das Plangebiet ist naturräumlich der Leipziger Tieflandbucht zuzuordnen.

Das Areal ist derzeit unbebaut. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich der Standort einer ehemaligen Kläranlage mit Pumpstation. Zwei am westlichen Rand befindliche Betonbodenplatten aus den frühen 90-iger Jahren (Aufstellflächen temporärer Zelte als Verkaufsstellen in der Nachwendezeit) mit einer Flächengröße von ca. 1,2 ha wurden inzwischen zurückgebaut.

Das zu überplanende Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,4 ha.

Die Geländeoberfläche fällt leicht von Südwesten nach Nordosten von ca. 151,00 m +NN auf ca. 147,00 m +NN ab.

Aufgrund seiner integrierten Lage ist das Gebiet dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen.

## **3.2 Angrenzende Nutzungen und verkehrliche Erschließung**

### **3.2.1 Angrenzende Nutzungen**

Das Plangebiet wird von drei Seiten von bestehender Bebauung begrenzt.

Westlich angrenzend befindet sich das seit 25 Jahren bestehende Einkaufszentrum Pösnapark mit rund 60 Geschäften und 1.800 Stellplätzen. Zum Einkaufszentrum gehören außerdem eine Tankstelle, ein Sconto-Möbelhaus sowie ein McDonalds Schnellrestaurant.

Nördlich des Plangebietes grenzt unmittelbar der Neubau der freiwilligen Feuerwehr Großpösna an. Weiter nördlich befindet sich in historischer Ortslage das ehemalige Rittergut mit Gemeindeverwaltung und dem Bürger- und Vereinshaus Rittergut mit Gastronomie und Sporthalle. Das Rittergut, das Soziokulturelle Zentrum Kuhstall e.V., das Pfarramt mit Kirche und die Grundschule bilden das Ortszentrum von Großpösna.

Die Südseite der Grimmaischen Straße im Süden des Plangebietes ist von einer gewachsenen Ein- und Zweifamilienhäuserbebauung geprägt, deren Erschließung über die Balthasar-Hubmaier-Straße erfolgt. Für 2 Grundstücke bestehen Zufahrtsrechte zur S 38.

Entlang der östlichen Grenze verläuft ein Fuß- und Radweg parallel zum Pösgraben und zur Pflaumenallee. Weiter im Osten befindet sich eine räumlich isolierte landwirtschaftlich genutzte Freifläche.

### **3.2.2 Verkehrsnetz**

Das Plangebiet ist an das regionale und überregionale Verkehrsnetz sehr gut angeschlossen. Die Staatsstraße S 38 (Grimmaische Straße) verbindet Großpösna mit der Kreisstadt Grimma, Stadt Leipzig und weiteren Gemeinden des Landkreises Leipzig. Im Bereich der Ortsdurchfahrt sind Anschlussbeschränkungen zu beachten.

Die Bundesautobahn BAB 38 wird über die Anschlussstelle Leipzig-Südost in ca. 3 km erreicht.

Die Sepp-Versch-straße erschließt über eine signalgesteuerte Kreuzung an der Grimmaischen Straße den Pösnapark. Die Sepp-Versch-straße befindet sich überwiegend im Eigentum des Eigentümers des Einkaufszentrums. Als private Erschließung des Pösnaparks ist diese für 20-km/h ausgelegt. Südlich der Feuerwehr befindet sich eine Bushaltestelle, die vom Linienbusverkehr und von Shuttlebussen in das Einkaufszentrum angedient wird.

Die Nutzung der Erschließungsstraße ist durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Ab der Feuerwehr befindet sich die Straße im Eigentum der Gemeinde.

Der Geh-/Radweg entlang des Pösgrabens und der Pflaumenallee verbindet die Siedlungsbe-  
reiche am Oberholz mit dem Ortszentrum.

### 3.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiets wird von mehreren Buslinien an 3 Haltepunkten im unmittelbaren Umfeld tan-  
giert:

Eine direkte Verbindung zum Pösna-Park besteht über die Haltestelle „Großpösna, Pösna  
Park" an der Sepp-Verscht-Straße, welche durch die Linien 75 und 145 der Leipziger Ver-  
kehrsbetriebe (LVB) GmbH bedient wird. Diese Haltestelle wird auch von einen kostenfreien  
Shuttle-Busverkehr des Pösnapark bedient und bietet ab Naunhof, Markkleeberg und Meus-  
dorf an ausgewählten Tagen stündlich getaktete Busverbindung an.

Eine weitere Haltestelle befindet sich an der Grimmaischen Straße am nördlichen Fahrbahn-  
rand/ Ecke Pflaumenallee. Diese wird von Linie 75 der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB)  
GmbH in Richtung Meusdorf und Probstheida bedient, von wo die Möglichkeit zum Anschluss  
in die Leipziger Innenstadt gegeben ist. Ebenso verkehrt die Linie 690 der Regionalbus Leipzig  
GmbH auf ihrem Weg von Grimma über Meusdorf, Probstheida bis zum Hauptbahnhof Leipzig  
über dieses Haltestelle.

Die Haltepunkte „Großpösna, Brauteich“ und „Großpösna, Pflaumenallee“ werden in der Ge-  
genrichtung von der Linie 75 angedient.

Die Gemeinde ist durch die Regionalbahnstrecke der DB Regio Leipzig-Geithain an das Schie-  
nennetz angeschlossen. Der Haltepunkt liegt ca. 750 m fußläufig vom Plangebiet entfernt.

Damit verfügt das Plangebiet über sehr günstige Anbindung an den öffentlichen Personennah-  
verkehr.

### **3.3 Baugrund und Gründungsverhältnisse**

Zur Beurteilung der Bodeneigenschaften wurde ein Geotechnischer Bericht „Erschließung  
Baugebiet Sepp-Verscht-Straße in Großpösna“ vom 14.05.2018 von der Geotec Grimma  
GmbH aus Bad Lausick erstellt.

Geologisch befindet man sich im quartären Sächsischen Lössgebiet mit Sandlöss-, Löss- und  
Lössderivatbedeckung.

Im Plangebiet stehen zunächst die mehr als 10 m mächtigen Ablagerungen einer Grundmoräne der Saale-1-Kaltzeit in Form von Geschiebelehm und –mergel an (Basis ca. 145 m DHHN). Darunter folgen Ablagerungen der Elsterkaltzeiten (Schmelzwassersand und Geschiebemergel) und fluviatile frühelsterkaltzeitliche Bildungen (Flusssand, Flusskies).

Im Liegenden (ca. 130 m DHHN) stehen die Schichten des Tertiärs (Sand, Schluff, Ton) an. Mit großräumig zusammenhängendem Grundwasser ist mehr als 20 m unter Gelände bzw. ab 128 m DHHN zu rechnen. Die regellosen Sandeinlagerungen innerhalb der saale- und elsterkaltzeitlichen Grundmoränen führen oberes Grund- bzw. Schichtenwasser.

Im Baugebiet stehen unter den Betonflächen (Dicke 0,20 m) bzw. unter aufgefülltem Mutterboden (Dicke 0,10 bis 0,20 m) aufgefüllte Lehm- und Sandschichten und aufgefüllter Mutterboden bis in Tiefen von 0,45 m bis 0,75 m unter Oberkante Gelände an. Darunter lagert der natürlich gewachsene Baugrund in Form von pleistozänem Geschiebelehm und Geschiebemergel mit regellos eingelagerten Schmelzwassersandschichten und lokal (SCH/RKS 1/18) einer Scholle aus Tertiärton. Inwiefern es sich bei dem erkundeten Ton tatsächlich um eine Tertiärtonscholle oder möglicherweise doch um eine glazilimnische Bildung handelt, ist nicht abschließend prüfbar.

Die unterhalb der quartären Sedimente anstehenden tertiären Schichtfolgen (Kiese bis Tone sowie Braunkohle) weisen im Plangebiet eine Mächtigkeit von etwa 40 bis 60 m auf. Sie werden vermutlich von einer etwa 20 m mächtigen kaolinischen Verwitterungsschicht der im Untergrund anstehenden Vulkanite unterlagert.

Dieser Schichtenkomplex wurde mit den ausgeführten Baugrundaufschlüssen bis 6 m Tiefe unter Oberkante Gelände nicht durchteuft.

Abb. 5: Tabelle - Merkmale der angetroffenen Bodenschichten (Quelle: o.g. Geotechnischer Bericht)

Geologische Schichtbezeichnung	Benennung nach DIN EN ISO 14688	Klassifikation nach DIN 18196	Lagerung Zustandsform Beschaffenheit	Frostempfindlichkeit <sup>1)</sup> Durchlässigkeit <sup>2)</sup> Verdichtbarkeit <sup>3)</sup>
Auffüllungen - Mutterboden  - Sonstige	<u>Schluff</u> organisch; durchwurzelt  <u>Sand</u> schwach tonig; schwach schluffig und schluffig; schwach bis stark kiesig  <u>Schluff</u> schwach tonig; schwach sandig und sandig; schwach kiesig	[OU]  [SE, SU, SÜ]  [TL]	locker gelagert   weiche, steife und halb- feste Konsistenz  Fremdbestandteile: örtlich Ziegelstückchen	F 3 durchlässig und schwach durchlässig V 3
Geschiebelehm/ Geschiebemergel	<u>Schluff</u> schwach tonig und tonig; sandig; einzelne Kiese; z. T. kalkhaltig	TL, TM	weiche, steife und halb- feste Konsistenz	F 3 schwach und sehr schwach durchlässig V 2, V 3
Schmelzwassersand	<u>Sand</u> schwach schluffig und schluffig; einzelne Kiese	SE, SU, SÜ	mitteldicht gelagert	F 1, F 2, F 3 durchlässig und zum Teil stark durchlässig V 2
Tertiärton	Schluff tonig; schwach sandig; organisch  Ton schwach schluffig	OT	weiche, steife und halb- feste Konsistenz: örtlich als eingelagerte Scholle innerhalb der Grundmoräne	F 3 sehr schwach durchlässig V 3

<sup>1)</sup> nach ZTVE – StB 09:

F1 – nicht frostempfindlich;

F2 – gering bis mittel frostempfindlich;

F3 – sehr frostempfindlich

<sup>2)</sup> nach DIN 18130-1, Tab. 1:

$k > 10^{-2}$  m/s – sehr stark durchlässig

$k > 10^{-4}$  bis  $\leq 10^{-2}$  m/s – stark durchlässig

$k > 10^{-6}$  bis  $\leq 10^{-4}$  m/s – durchlässig

$k > 10^{-8}$  bis  $\leq 10^{-6}$  m/s – schwach durchlässig

$k < 10^{-8}$  m/s – sehr schwach durchlässig

<sup>3)</sup> nach DIN EN 1610/DWA-A 139:

V1 mittel bis sehr gut verdichtungsfähig

V2 mäßig bis gut verdichtungsfähig

V3 mäßig bis sehr schlecht verdichtungsfähig

Aufgrund der angetroffenen Bodenschichten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser, das als Oberflächenwasser von befestigten Verkehrs- und Abstellflächen und von Dachflächen anfällt, nach den Voraussetzungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 am Standort praktisch nicht möglich.

Maßgebend für diese Beurteilung ist der wechselhafte Aufbau der Versickerungszone mit hauptsächlich schwach durchlässigen Böden (Geschiebelehm und –mergel, Tertiärton mit Durchlässigkeitsbeiwerten  $k_f < 1 \cdot 10^{-7}$  m/s und den unregelmäßig eingelagerten Schmelzwassersanden, die oberes Grundwasser führen.

Darüber hinaus kann aufgrund der festgestellten Wasserstände die im Arbeitsblatt DWA-A 138 geforderte Mindestdicke des Sickerraumes (Abstand zwischen Unterkante Versickerungsanlage zum mittleren höchsten Grundwasserstand) von 1,0 m nicht eingehalten werden.

Alternativen bestehen in einer Rückhaltung mit verzögerter Ableitung in die öffentliche Kanalisation oder in ein Gewässer, oder in einer Regenrückhaltung mit verzögerter Abgabe in das Brauchwassernetz der Gebäude, oder über die Verdunstung in Teichen in Abstimmung mit der Freiflächengestaltung des Baugeländes.

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorliegende geotechnische Bericht aufgrund des verwendeten Planungsstands sowie aufgrund der sehr geringen Aufschlusssdichte den Charakter einer Voruntersuchung aufweist. Mit dem Vorliegen konkreter Ausführungspläne, insbesondere zu Gebäuden, Erschließungsstraßen, Kanälen und Anlagen zur Regenrückhaltung, wird aufgrund der eher ungünstigen Baugrundverhältnisse eine orts- und vorhabenkonkrete Ergänzung der Baugrunduntersuchungen dringend empfohlen.

Dies beinhaltet u. a. das Niederbringen weiterer Aufschlüsse, eine Überprüfung der Zuordnung in geotechnische Kategorien sowie die Präzisierung von baugrundtechnischen Hinweisen und Empfehlungen. Auch die Bodenkennwerte können in Abhängigkeit von Material und Lagerungszustand z. T. sehr stark variieren. Im Falle der Durchführung erdstatischer Berechnungen wird empfohlen, sensible Bodenkennwerte (z. B. Reibungswinkel, Kohäsion) konservativ anzusetzen oder auch in geeigneten Laborversuchen zu verifizieren.

### **3.4 Grundwasser**

#### **3.4.1 Gewässersituation**

Das Plangebiet liegt im direkten Einzugsbereich des Pösgraben und verläuft im Abstand von ca. 5-8 m außerhalb der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Der Pösgraben ist als Gewässer



2. Ordnung eingestuft und aufgrund seines Einzugsgebietes auch Teil der Leipziger Gewässer. Der Pösgraben übernimmt die Funktion eines Vorfluters innerhalb der Gemeinde Großpösna und weiterer Ortsteile der Stadt Leipzig. Die Gewässerunterhaltung obliegt dem Zweckverband Parthenaue. Das relativ große Einzugsgebiet des Pösgrabens, verbunden mit einem geringen Gefälle, führt nach Starkregen oder plötzlich einsetzendem Tauwetter an seinem Unterlauf besonderes in Bereich von Kleinpösna (Stadt Leipzig) zu einer großen Hochwassergefahr.

Zwischen Plangebiet und dem Pösgraben liegt ein Fuß- und Radweg, dessen Westgrenze die unmittelbare Grenze des Plangebiets bildet. Der Abstand zum Pösgraben beträgt an der engsten Stelle ca. 5,30 m. Somit liegt der gesetzlich festgesetzte Gewässerrandstreifen (innerorts in einer Breite von 5 m) entlang des Grabens außerhalb des Geltungsbereichs.

### 3.4.2 Grundwassersituation

Hinsichtlich der Grundwassersituation ergeben sich aus dem Geotechnischen Bericht folgende Erkenntnisse:

Beim Niederbringen der Baugrundaufschlüsse im April 2018 wurde die Höhenlage des Grundwasserspiegels bei ca. 143,15 – 148,00 m +NN festgestellt. Während der Aufschlussarbeiten stieg er auf ca. 143,90 – 149,10 m +NN an. Im Vergleich dazu steigt die Geländeoberfläche leicht von ca. 147,00 m auf ca. +NN 151,00 m +NN an. Somit stieg das Grundwasser bis ca. 0,70 m unter Geländeoberkante an.

Bei der festgestellten Wasserführung handelt es sich laut Gutachten um oberes, lokal begrenzt zusammenhängendes Grundwasser, sogenanntes Schichtenwasser in den durchlässigen Schmelzwassersandeinlagerungen im wasserstauenden Geschiebelehm-Geschiebemergel-Komplex. Die festgestellten Wasserstände gelten naturgemäß nur für den Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten.

Auf Basis der Beobachtung können über die jahreszeitlichen und längerfristigen Schwankungen des oberen Grundwassers jedoch keine Aussagen getroffen werden. Ein Anstieg über die gemessenen Wasserstände nach länger anhaltenden Niederschlägen können nicht ausgeschlossen werden.

Daher wurden die Empfehlungen des Gutachtens im Hinblick auf den Bauwerksschutz gegen Durchfeuchtung und Grundwasser bzw. die Auftriebssicherheit als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

Im Plangebiet liegt kein Grundwasser vor, welches beton- oder stahlangreifend ist.

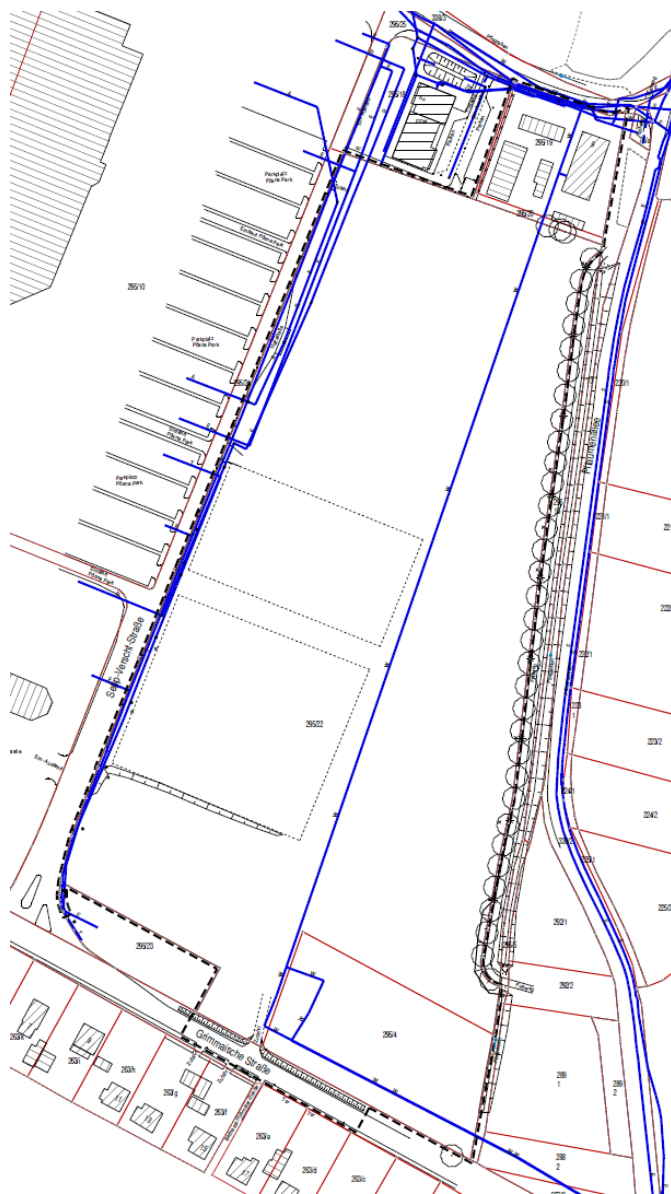
### 3.5 Technische Infrastruktur

#### 3.5.1 Leitungsnetz des Einkaufszentrums Pösnapark

Entlang der Sepp-Versch-Strasse verlaufen innerhalb des Plangebietes vom Norden kommend verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen, die der Versorgung des Einkaufszentrums Pösnapark dienen.

Eine Umverlegung dieser Leitungen ist nicht geplant. Die Leitungstrassen sind durch entsprechende Leitungsrechte/Schutzstreifen oder die Festlegung öffentlicher nicht bebauter Flächen grundbuchrechtlich zu sichern und von einer Bebauung freizuhalten.

**Abb. 6:** Lageplan vorhandener Leitungsnetze innerhalb des Plangebietes



### 3.5.2 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird von einer grunddienstlich gesicherten Trinkwasserleitung DN 150 AZ gequert. Die Außerbetriebnahme des betroffenen Leitungsabschnittes zwischen Ortskern und Oberholz ist aus versorgungstechnischen Gründen nicht möglich. Die Leitung ist deshalb, ausgehend von der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 150 GGG in der Straße Hinter den Gärten, umzuverlegen.

### 3.5.3 Gas- und Stromversorgung

Die envia Mitteldeutsche Energie AG betreibt angrenzend an das Plangebiet in der Straße Hinter den Gärten und entlang der Pflaumenallee Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes. Hier bestehen Anschlussmöglichkeiten für die künftige Stromversorgung des Baugebietes.

Innerhalb des Plangebietes in Nordosten befindet sich eine Straßenlaterne mit Leitungszuführung von der Pflaumenallee aus, die künftig hier nicht mehr erforderlich ist.

Eine Anschlussmöglichkeit an das Gasnetz der MITNETZ Gas besteht über eine Gasmittel-druckleitung M 150 PE 1994 in der Straße Hinter den Gärten im Norden des Plangebietes.

### 3.5.4 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Anschlussmöglichkeiten bestehen im Bereich der Straße Hinter den Gärten und an der Grimmaischen Straße.

Das Gemeindegebiet Großpösna wird aktuell durch die Unternehmensgruppe Deutsche Glasfaser mit einem Glasfasernetz ausgestattet, welches künftig eine hochmoderne Breitbandversorgung in der Gemeinde sicherstellt.

### 3.5.5 Abwasserableitung

Die Gemeinde Großpösna liegt mit ihren Gemarkungen Großpösna und Seifertshain im Verbandsgebiet des AZV Parthe. Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser. Das Schmutzwasser wird der Zentralen Abwasserbehandlungsanlage am Standort Panitzsch zugeführt. Das Regenwasser wird über den Pösgraben abgeleitet.

- *Schmutzwasserableitung*

Das häusliche Schmutzwasser der zukünftigen Bebauung im Plangebiet ist über eine private Erschließungsmaßnahme dem öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Straße Hinter den Gärten zuzuführen.

Die Einleitung von gewerblich verschmutztem Abwasser bedarf, für eine gesicherte abwasserseitige Erschließung, der detaillierten Abstimmung mit dem AZV Parthe zu den Einleitbedingungen und den erforderlichen Vorreinigungsmaßnahmen. Erst danach kann eine Bestätigung der gesicherten Entsorgung erfolgen.

- *Regenwasserableitung*

Der AZV Parthe unterhält im Bereich des Plangebietes keine öffentlichen Anlagen für die Ableitung anfallenden Niederschlagswassers. Eine Ableitung anfallenden Niederschlagswassers ist in den ortsnahen Vorfluter (hier: Pösgraben) möglich. Aufgrund des großen Einzugsgebietes des Pösgrabens als natürlicher Vorfluter wurde von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Leipzig eine maximale Einleitmenge von 30 l/s ohne die Kindertagesstätte für das Baugebiet insgesamt festgeschrieben. Entsprechend sind ausreichend dimensionierte Retentionslösungen vorzusehen. Für diese sind ebenso dingliche Sicherungen erforderlich.

### 3.5.6 Abfallentsorgung

Für das Gemeindegebiet von Großpösna gilt die Satzung des Landkreises Leipzig über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallwirtschaftssatzung) vom 07.12.2011.

Nach § 6 der Satzung sind die Eigentümer von Grundstücken berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusspflicht), insbesondere die notwendigen Voraussetzungen für die satzungsmäßige Gestellung und Vorhaltung von Abfallbehältern auf dem Grundstück nach den Bestimmungen dieser Satzung zu schaffen.

Für die zum Einsatz kommenden 3-achsigen Müllfahrzeuge sind die Traglasten neu zu errichtender Erschließungsstraßen entsprechend zu berücksichtigen.

### **3.6 Gebietliche Belastungen**

#### **3.6.1 Hochwasserschutz/Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)**

Für den Bereich des Pösgrabens liegt ein Hochwasserschutzkonzept von 2008 vor. Für den südlichen Bereich des Plangebietes sind nach Intensitäts-Gefahrenkarte Großpösna Schutz-zonen für ein 100-jährliches Ereignis HQ100 (Ist - Zustand) sowie für ein Extremereignis HQ extrem (Ist-Zustand) zu berücksichtigen.

Diese Bereiche stellen potenzielle Überschwemmungsbereiche dar und dürfen nicht überbaut werden.

#### **3.6.2 Altlasten**

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten oder Flächen, bei denen weiterer Handlungsbedarf besteht, vor.

#### **3.6.3 Immissionen**

Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes und geplanten Nutzungen im Plangebiet wurde eine Verkehrs- und Lärmuntersuchung des Büros Brenner Bernhard Ingenieure GmbH, Leipzig, vom 05.07.2019/02.12.2019 durchgeführt. Für das Planvorhaben wurde der Neuverkehr abgeschätzt und die Leistungsfähigkeit der Gebietsanbindung an die S 38/ Grimmaische Straße geprüft. Ergänzend dazu wurde im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung vom 17.09.2019 die Leistungsfähigkeit der Lichtsignalanlage an der Grimmaische Straße/ Sepp-Versch- Straße unter Berücksichtigung eines zusätzlichen Knotenpunktes zur Erschließung des Plangebietes an der Grimmaischen Straße untersucht. Aufgrund der geplanten schützenswerten Bebauung wurde zudem eine Lärmuntersuchung bezüglich des Straßenverkehrs und des Gewerbes (Pösna-Park) durchgeführt.

Im Ergebnis der durchgeführten Verkehrserhebungen ergibt sich auf der Sepp-Versch- Straße im Wochenmittel ein Verkehrsaufkommen von 4.037 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 2,7 % und auf der Parkplatzzufahrt zum Pösna-Park ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von 1.610 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 3,2 %.

Die Pflaumenallee ist durchschnittlich mit 844 Kfz/24h belastet. Aufgrund von zwei Buslinien, deren Routen über die Pflaumenallee führen, ergibt sich hier ein Schwerverkehrsanteil von durchschnittlich 7,2 %.

Durch das Plangebiet werden zusätzliche Verkehre erzeugt. Das Gesamtverkehrsaufkommen aus dem Plangebiet wird mit rund 1.190 Kfz/24h abgeschätzt (Summe Quell- und Zielverkehr) mit einem Schwerverkehrsanteil von rund 3,6 %.

Für das Plangebiet sind folgende Orientierungswerte der DIN 18005 maßgeblich:

Gebietstyp	Orientierungswerte	
	Tag 6 – 22 Uhr [dB(A)]	Nacht 22 – 6 Uhr [dB(A)]
Mischgebiet – MI	60	50 (45)*
Allgemeine Wohngebiete – WA	55	45 (40)*
Sondergebiet (Gemeinbedarf [GB], je nach Nutzungsart) **	45 – 65	35 – 65

Tabelle: Orientierungswerte nach DIN 18005 für Belastungen aufgrund des Verkehrslärms und Gewerbelärms

\*der niedrigere Wert in Klammern gilt für den Gewerbelärm

\*\*hier: Wahl Orientierungswerte wie Allgemeine Wohngebiete

Die bestehende und prognostizierte Belastung durch Straßenlärm und Gewerbelärm (Pösna-park) führt in Teilbereichen zu Überschreitungen der Orientierungswerte und erfordert entsprechende Schallschutzmaßnahmen, die bei der Planung der Baugebiete zu berücksichtigen sind.

## 4 Städtebauliches Konzept

### 4.1 Geplante Nutzung und Gliederung des Baugebietes

Entsprechend der planerischen Entwicklungszielen der Gemeinde sollen am Standort eine Nutzungsmischung unterschiedlicher nachfrage- und bedarfsgerechter Wohnnutzung und Dienstleistungen entstehen. Insbesondere soll dem Bedarf an bedarfsgerechter Wohnraum für ältere und hilfsbedürftige Personen entsprochen werden.

Folgende Nutzungen sind im Gebiet geplant:

- Errichtung einer Kindertagesstätte
- Seniorenwohnen mit unterschiedlichen Wohnformen und Betreuungsangeboten sowie einer Tagespflege
- Familienwohnungen in unterschiedlichen Wohnformen vom Wohnen zur Miete bis hin zum Wohnen im eigenen Haus
- Ergänzende Dienstleistungsangebote im Gesundheitsbereich
- Büro- und Gewerbenutzung



- Café

Die Gemeinde Großpösna plant den Ersatzneubau einer Kindertagesstätte für 156 Kinder, davon 48 Krippenkinder. Die Kindertagesstätte soll, zumindest in Teilbereichen, auch für die Betreuung von bis zu 6 integrationsbedürftigen Kindern geeignet sein. Der Neubau der Kita ist im Norden des Plangebietes an der Straße Hinter den Gärten vorgesehen.

Für die Seniorenwohnanlage gibt es mit der Unternehmensgruppe Convivo einen erfahrenen Betreiber, der als Dienstleistungsunternehmen im Gesundheitsmarkt mit Schwerpunkt im Pflegesegment mit einem interessanten Konzept bereits im Raum Leipzig tätig ist. So wird kein übliches Pflegeheim errichtet, sondern über unterschiedliche Wohnungsangebote ein individuelles und möglichst selbstbestimmtes Wohnen im Alter ermöglicht. Die Bebauung sieht verschiedene Gebäudekomplexe vor:

Im 3-geschossigen Haupthaus werden eine Tagespflege mit 15 Plätzen, ein ambulanter Pflegedienst mit Büros und Aufenthaltsbereich für die Mitarbeiter, zwei Wohngemeinschaften mit je 12 Plätzen (auch als Demenz-WG nutzbar) sowie mehrere kleinere Seniorenwohnungen im 2. OG realisiert. Weiterhin sind ein gastronomischer Bereich mit Küche und Cafeteria, eine Wäscherei und die Verwaltung der Seniorenwohnanlage untergebracht. Jede Etage erhält einen großzügigen Gemeinschaftsraum von rund 80 m<sup>2</sup>.

Das Haupthaus der Seniorenwohnanlage ist in Nachbarschaft zum Kindergarten geplant. Die Freiflächen des Kindergartens sollen in einem Teilbereich als „Generationentreff“ gemeinsam genutzt werden.

Eine Bungalowsiedlung mit 21 Bungalows mit je 2 Wohneinheiten von ca. 80 m<sup>2</sup> bieten Platz für 2 Personen/WE. Die Bungalows sind gartenseitig zu einer zentralen Grünfläche hin orientiert. Die geplante parkähnliche Gestaltung der Grünfläche schafft Begegnungsmöglichkeiten und trägt damit zur Teilhabe am Leben und zur Vermeidung der Isolation von Älteren bei. Die Bungalows sind 1-geschossig und damit ebenerdig /barrierefrei zugänglich.

Ergänzt wird die Seniorenwohnanlage durch ein weiteres 3-geschossiges Wohnhaus für 18 Seniorenwohnungen.

Die unterschiedliche bauliche Ausgestaltung der Baukörper trägt den unterschiedlichen Wohn- und Lebenssituationen im Alter Rechnung. Durch die fußläufige Anbindung zum Pösna Park und Einrichtungen der Gemeinde, als auch durch die guten verkehrstechnischen Anbindungen, bestehen am Standort für eine Nutzung als Seniorenwohnanlage optimale Bedingungen.

Als weiterer Ort für Begegnungen ist ein Café an der Grimmaischen Straße geplant, dass auch ergänzend Fremdenzimmer für Besucher anbietet.

**Abb. 7:** Gestaltungsplan zum Plangebiet



Das Miteinander der Generationen im Plangebiet wird durch die Ausweisung von Bauplätzen für Einfamilien- und Reihenhäuser ermöglicht. Hier soll Wohnraum für Familien entstehen. Insgesamt sind 16 Reihenhäuser sowie 23 Baugrundstücke für die Errichtung von Einfamilien- oder Doppelhäusern geplant. Des Weiteren soll durch die Ausweisung von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau auch bezahlbarer Wohnraum umgesetzt werden. Die Grundstücksgrößen für eine Einzelhausbebauung liegen zwischen ca. 450 und 732 m<sup>2</sup>.

Ergänzend zum Café sind weitere Grundstücke, insbesondere an durch Verkehr belasteten Randbereichen des Plangebiets an der südlichen Sepp-Versch-Strasse und der Grimmischen Strasse, für thematisch ergänzendes Gewerbe und Dienstleistungen vorgesehen.

Das Ziel ist, einen lebendigen, generationsübergreifenden Ortskern zu schaffen.

#### **4.2 Grünordnerische Konzeption**

Das grünordnerische Konzept sieht die Ausweisung verschiedener privater Grünflächen vor und setzt den Rahmen für die Begrünung im öffentlichen Raum und die gärtnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen der Baugebiete. Um ökologischen Gesichtspunkten Rechnung zu tragen, wird ein großer Teil der Bebauung mit Gründächern ausgestattet.

Die grünordnerische Konzeption weicht von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ab. Der im FNP dargestellte Grünstreifen westlich des Pösgrabens wird in der Breite reduziert. Die Gemeinde Großpösna verzichtet zugunsten der Neuordnung der Fläche für den Generationenpark darauf, zusätzliche Flächen für eine mögliche Gewässerrenaturierung des Pösgrabens vorzuhalten. An der vorhandenen Trasse des Geh-/Radweges sowie der Baumallee zwischen Pösgraben und Plangebiet wird damit festgehalten und eine Umverlegung des Geh-/Radweges nicht notwendig. Einer Begrünung in diesem Bereich wird dennoch Rechnung getragen durch einen ca. 10 m breiten privaten Grünstreifen. Dieser gliedert sich in eine 3 m breite Grünfläche, die als „lebender Zaun“ (Hecke) ausgebildet wird und gestalteten Gartenflächen der dahinterliegenden Seniorenbungalows.

Im Inneren der Senioren-Bungalow-Wohnanlage entsteht eine private, parkähnlich gestaltete Grünfläche G 1, die durch die Ausbildung von Muldenrigolen auch eine Retentionsfunktion für anfallendes Niederschlagswasser übernimmt. Im Zuge der Parkgestaltung ist auch eine Teilfläche als dauergestaute Fläche mit Teichcharakter festgesetzt. Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit soll durch Gehrechte gesichert werden. Der Park erhält mehrere Zugänge. Ein Zugang wird in einer Breite von 3,5 m ausgebildet, um die Zufahrt für Grünpflegefahrzeuge zu ermöglichen.

Die Grünfläche G 2 im Süden an der Grimmaischen Straße ist als ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet im Falle eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ 100) von jeglicher Bebauung freizuhalten. Da hier eine Durchnässung des Bereiches bei Starkregenereignissen erwartet wird, sollen hier die nach Artenschutzgutachten auf dem Areal vorgefundenen Schilfröhrichte wieder angesiedelt werden. Eine Randeingrünung der Fläche außerhalb der Überschwemmungsfläche soll insbesondere entlang der Grimmaischen Straße zu einer Verbesserung des Straßenraumes beitragen.

Ebenso soll das Straßenbild der Sepp-Versch-straße durch eine neu anzupflanzende Baumreihe aufgewertet werden. Die Hausgärten und privaten unbebauten Grundstücksflächen werden begrünt und einheimische Obstgehölze und Sträucher angesiedelt.

Für die Entwicklung Gestaltung der Gartenflächen und zur Entwicklung der Artenvielfalt werden Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen. So sind innerhalb der Baugebiete WA und SO 2 pro Grundstück je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einen Baum sowie ein Strauch mit einer potenziellen Wuchshöhe > 3 Meter zu pflanzen. Es werden zudem Flachdächer in den WA 1 und WA 2-Gebieten, im MI sowie anteilig in den Sondergebieten festgesetzt, die extensiv begrünt werden sollen. Die Begrünung kann mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchgeführt werden.

## 4.3 Erschließung

### 4.3.1 Verkehrerschließung

Der Generationenpark Großpösna wird über die angrenzenden Straßen von außen und über eine innere Verkehrerschließung mit zwei Zufahrtsstraßen erschlossen. Unter dem Aspekt, einen Generationenpark zu schaffen, der allen Nutzern gerecht wird, sollen Straßen und Wege mit den notwendigen Bewegungsflächen und Belägen einen barrierearmen Ausbau ermöglichen.

- *Hauptzufahrten Grimmaische Straße und Sepp-Versch-straße*

Die Hauptzufahrt erfolgt im Süden des Gebiets, über die Grimmasche Straße (S 38), etwas weiter östlich der Stelle, an der bereits früher eine Grundstückszufahrt gewesen ist. Der Abstand zwischen dem Lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt Grimmaische Straße / Sepp-Versch-straße beträgt ca. 120 m.

Die Ausgestaltung des neuen Knotenpunktes erfolgte auf Basis einer Verkehrsuntersuchung zur Prüfung der Leistungsfähigkeit der Gebietsanbindung an die Grimmaische Straße (S 38)

unter Berücksichtigung des Neuverkehrs, der durch die zusätzliche Bebauung entsteht (Masterplan östlich Sepp-Verscht-Straße in Großpösna - Verkehrs- und Lärmuntersuchung, **Anlage 2** des Bebauungsplans).

Im Ergebnis der Verkehrs- und Lärmuntersuchung wird festgestellt:

Das Verkehrsaufkommen im Untersuchungsgebiet wurde für den Prognoseplanfall 2030 auf Basis des Bestandsverkehrsaufkommens unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung, der Entwicklung des Pösna Parks und der Verteilung des Neuverkehrs abgeschätzt. Für die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Anbindung des Plangebiets an die Grimmaische Straße wurde der Spitzenstundenverkehr des Prognoseplanfalls (10 % des Tagesverkehrs) herangezogen. Der Knotenpunkt ist ohne die Anordnung zusätzliche Fahrstreifen leistungsfähig. Allerdings wird aufgrund der Höhe des Verkehrsaufkommens empfohlen, auf der Grimmaischen Straße vom Westen kommend einen Aufstellbereich einzurichten. Um den Verkehrsfluss auf der Grimmaischen Straße aufrecht zu erhalten, erhält die neu zu schaffende Anschlussstelle zum Plangebiet eine zusätzliche Linksabbiegespur gemäß planungsrechtlicher Vorgaben sowie eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer. Auf der Nordseite der S 38 wird westlich des Knotens ein Gehweg in einer Breite von 1,80 m geführt. Die Gemeinde Großpösna beabsichtigt, das fehlende außerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilstück des Gehweges bis zur Kreuzung S 38/ Sepp-Verscht-Straße in Abstimmung mit dem Pösna-Park selbst zu errichten. Weiterhin wurde darauf geachtet, dass die Anwohner auf der gegenüberliegenden Seite der Grimmaischen Straße ungehindert ihre Grundstückszufahrten benutzen können.

Die für den Knotenpunktausbau erforderlichen Verkehrsflächen wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen.

Für den Knotenpunkt Grimmaische Straße/Sepp-Verscht-Straße (S 38/ Pösna Park) erfolgte eine verkehrstechnische Bewertung der vorhandenen Lichtsignalanlage unter Berücksichtigung des durch das Plangebiet entstehenden Neuverkehrs durch die brenner BERNARD ingenieure GmbH, Dresden. Basis für die Bestimmung der Verkehrsqualität der vorhandenen Lichtsignalanlage ist die am 29.08.2019 durchgeführte Verkehrszählung am Knotenpunkt, anhand derer die einzelnen Knotenströme für den aktuellen Verkehrsbelastungsfall spitzenstundenbezogen bestimmt wurden.

Aus der bereits vorliegenden Verkehrs- und Lärmuntersuchung wurden die ermittelten Neuverkehre des Plangebietes und dessen Verteilung im öffentlichen Straßennetz übernommen. Aus diesen Angaben wurde die Prognoseverkehrsbelastung für den Knotenpunkt bestimmt, wobei im Sinne einer Maximalabschätzung für den Neuverkehr sowohl für die Spitzenstunde



vormittags von 9:00 bis 10:00 Uhr und nachmittags von 16:00 – 17:00 Uhr von 10 % des Tagesverkehrs ausgegangen wurde. Für die Verteilung des Ziel- und Quellverkehrs wurde ein Teilungsverhältnis von 50% / 50% unterstellt. Durch Überlagerung der Verkehrsbelastung der Zählung und des Neuverkehrs wurde die Prognoseverkehrsbelastung gebildet.

Für alle Belastungszustände ergibt sich nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) die Verkehrsqualitätsstufe B.

In der Stufe B sind die Wartezeiten kurz und alle während der Sperrzeit auf dem betrachteten Fahrstreifen ankommenden Kraftfahrzeuge können in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren.

In der westlichen Zufahrt Grimmaische Straße, aus Richtung Leipzig kommend, ist die Stauraumlänge für den Linksabbieger für die Verkehrsbelastung der Zählung in der Spitzenstunde vormittags in 95% der Fälle gerade ausreichend bemessen. Für alle anderen betrachteten Verkehrsbelastungszustände ist die Stauraumlänge etwa 1 bis 2 Fahrzeuglängen zu kurz.

Der unsignalisierte Abfluss des Rechtsabbiegers der östlichen Grimmaischen Straße wird durch die Signalisierung des Geradeausverkehrs beeinflusst. Die für den Geradeausverkehr ausgewiesenen Wartezeiten, Rückstaulängen und Sättigungsgrade werden abweichend von der Berechnung etwas höher ausfallen.

Im verkehrsabhängigen Betrieb ergeben sich an die Verkehrsbelastung angepasste Signalisierungszustände. Durch Verlängerung der Linksabbiegephase für die westliche Grimmaische Straße zu Lasten des Geradeausverkehrs der östlichen Grimmaischen Straße kann die Wahrscheinlichkeit des Überstauens der Linksabbiegespur reduziert werden.

Der Betrieb der Lichtsignalanlage ist mit den getroffenen Annahmen auch mit dem Neuverkehr des Masterplangebietes in einer ausreichenden Verkehrsqualität gegeben (Stufe 8). Ggf. sind die Dehnzeiten für die einzelnen Phasen zu überprüfen.

Die detaillierte Beurteilung der Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr der Zählung und der Prognose ist der „Verkehrstechnischen Untersuchung zur Lichtsignalanlage Grimmaische Straße/ Sepp-Versch-Strasse“, brenner BERNARD ingenieure GmbH vom 17.09.2019 (**Anlage 3** der Begründung) entnommen werden.

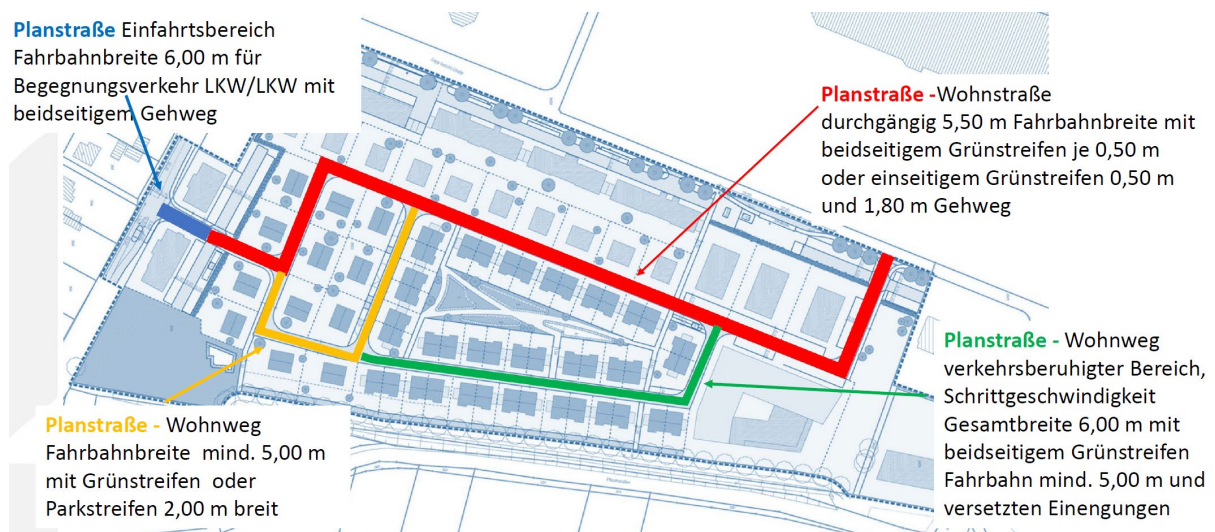
### Neuplanung der Erschließungsstraßen

Zur Erschließung der Baugrundstücke wird ein öffentliches Straßennetz neu errichtet. Entlang der Sepp-Versch-Strasse erfolgt die Erschließung des MI-Gebietes über zwei festgesetzte Zufahrten mit einer privat zu errichtenden inneren Erschließung auf den Baugrundstücken.



Dem Netz der inneren Erschließungsstraßen des Plangebietes werden unterschiedliche Funktionen zugeordnet. So werden an den Zufahrtsstraßen für mehr Verkehrssicherheit Gehwege eingeordnet und im inneren Mischverkehrsflächen mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten hergestellt. Das Gebiet soll insgesamt als verkehrsberuhigter Bereich mindestens mit Tempo 30 oder niedriger ausgewiesen werden.

**Abb. 8:** Funktionszuordnung der Planstraßen



Im Folgenden werden die Planstraßen erläutert. Die Verkehrsflächen werden in der Planzeichnung in ihrer Gesamtbreite festgesetzt. Insofern ist die Aufteilung des Straßenraumes unverbindlich und wird Gegenstand der Erschließungsplanung sein, die parallel zur Planaufstellung erarbeitet wird.

**Planstraße 1:** Die Zufahrtsstraße zum Plangebiet wird am Knotenpunkt Grimmaische Straße -S 38/ Planstraße 1 mit einer Breite von 9,45 m festgesetzt. Darin enthalten sind beidseitig geführte 1,80 m breite Gehwege (Planstraße 1), deren westlicher Weg an der westlichen Plangebietsgrenze endet. Die Fahrbahn ist im Kreuzungsbereich bis auf eine Länge von 25 m mit einer Breite von 5,85 m geplant, um den Begegnungsverkehr LKW / LKW im Einfahrtsgebiet zum Wohngebiet absichern zu können. Danach wird die Planstraße im Querschnitt der Planstraße 2 mit einseitigem Gehweg von 1,80 m fortgeführt (siehe unten).

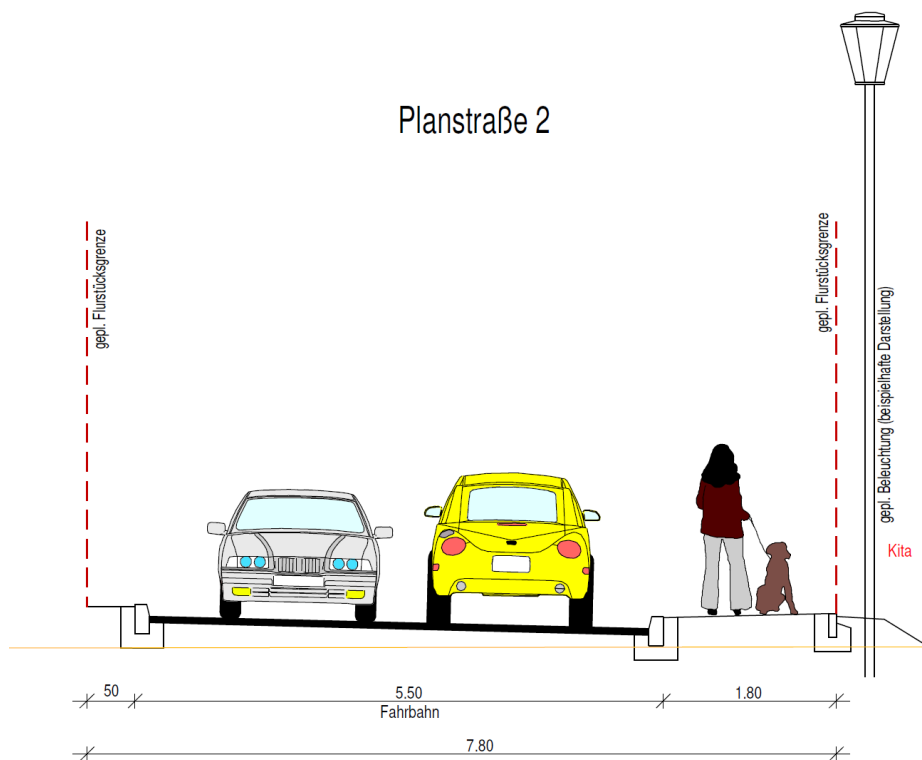
Entlang der Nordseite der Grimmaischen Straße endet der Gehweg an der Grenze des Geltungsbereiches. Die Weiterführung des Gehweges bis zur lichtsignalgesteuerten Kreuzung Grimmaische Straße/Sepp-Versch- Straße obliegt der Gemeinde Großpösna und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

- *Nördliche Zufahrt Sepp-Versch-Strasse*

**Planstraße 2:** Eine zweite Zufahrt in das Plangebiet befindet sich in der Sepp-Versch-Strasse unterhalb der Feuerwehr, auf Höhe des Pösna Parks. Das bestehende Straßenteilstück zwischen Feuerwehr und Zufahrt ist nicht öffentlich-rechtlich gewidmet. Im Grundbuch ist jedoch ein Anschluss daran mit dem neu geplanten öffentlichen Straßennetz gesichert. Ziel ist es, die Widmungsgrenze bis einschließlich Einfahrt entsprechend zu verschieben.

Die Zufahrtsstraße wird mit einer Breite von 7,80 m festgesetzt. Darin enthalten ist ein nördlich geführter 1,80 m breiter Gehweg und eine Fahrbahn von 5,50 m Breite zzgl. eines 0,50 m breiten Grünstreifens.

**Abb. 9:** Regelquerschnitt Planstraße 2



- *Zufahrtsbereiche von Grundstückstücken an der Sepp-Versch-Strasse*

Die Erschließung des Mischgebiets entlang der Sepp-Versch-Strasse erfolgt über zwei festgesetzte Zufahrten zu den Grundstücken. Über diese beiden Zufahrten erreicht man die jeweils den Grundstücken zugeordnete parallel zur Sepp-Versch-Strasse verlaufende Privatstraße zur verkehrlichen Erschließung der Grundstücke sowie der Einordnung von Stellplätzen.

Die Zufahrtsbereiche und die Privatstraße werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dinglich gesichert. Die Privatstraße ist mit einer Breite von 6 m festgesetzt.

- *Bushaltestelle Pösnapark an der Sepp-Verscht-Straße*

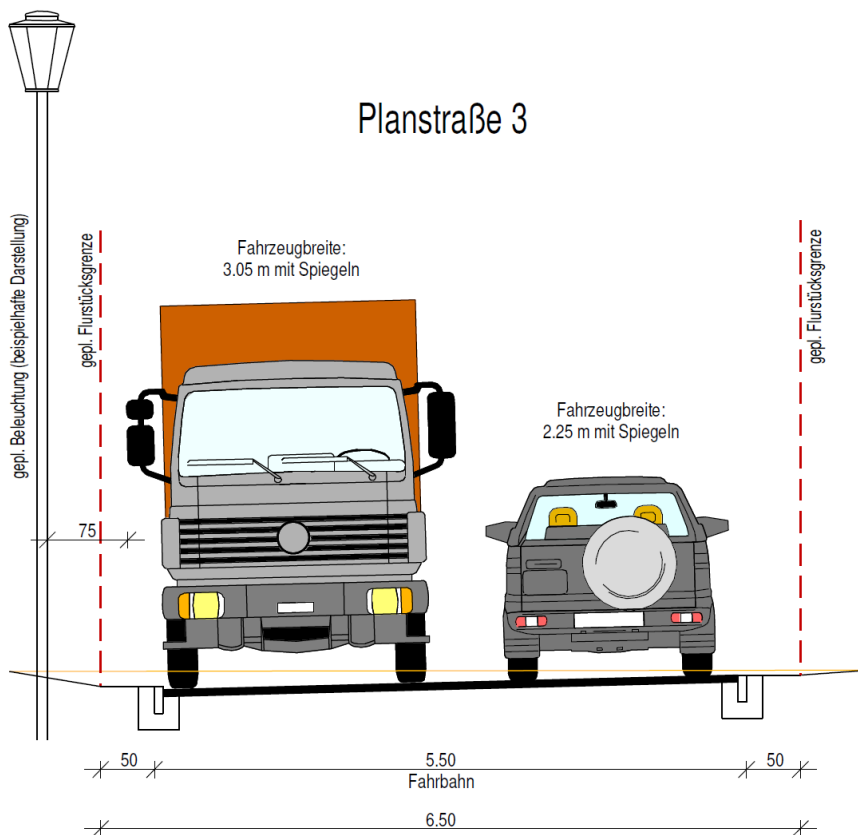
Es ist geplant, die innerhalb des Plangebiets liegende Bushaltestelle „Großpösna, Pösna Park“ an der Sepp-Verscht-Straße barrierefrei auszubilden, um auch hier eine Nutzung für alle Personengruppen zu gewährleisten. Für ein paralleles Anfahren an den Haltestellenbord, welches maßgebend für die Nutzbarkeit insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen ist, wird die Busbucht daher regelkonform mit einer Länge von ca. 44 m in Form einer Haltestellenta-sche ausgebildet. Die Wartefläche wird auf 18 cm gegenüber der Straßenoberkante angeho-ben mit einer Länge von 18 m zzgl. Rampen vorgesehen. Die Haltestelle wird mit Haltestel-lenbeschilderung, Papierkorb, beleuchteten Fahrgastunterstand sowie Sitzmöglichkeiten aus-gestattet. Die erforderlichen Durchgangsbreiten und Sicherheitsräume werden eingehalten.

- *Innere Erschließungsstraßen*

Die innere Erschließung erfolgt über die oben beschriebene Hauptzufahrten durch einen inne-ren Erschließungsring (Planstraßen 2, 3, 4 und 5) in unterschiedlicher Breite und als Misch-verkehrsflächen ausgebildet.

**Planstraße 3:**

**Abb. 10:** Regelquerschnitt Planstraße 3

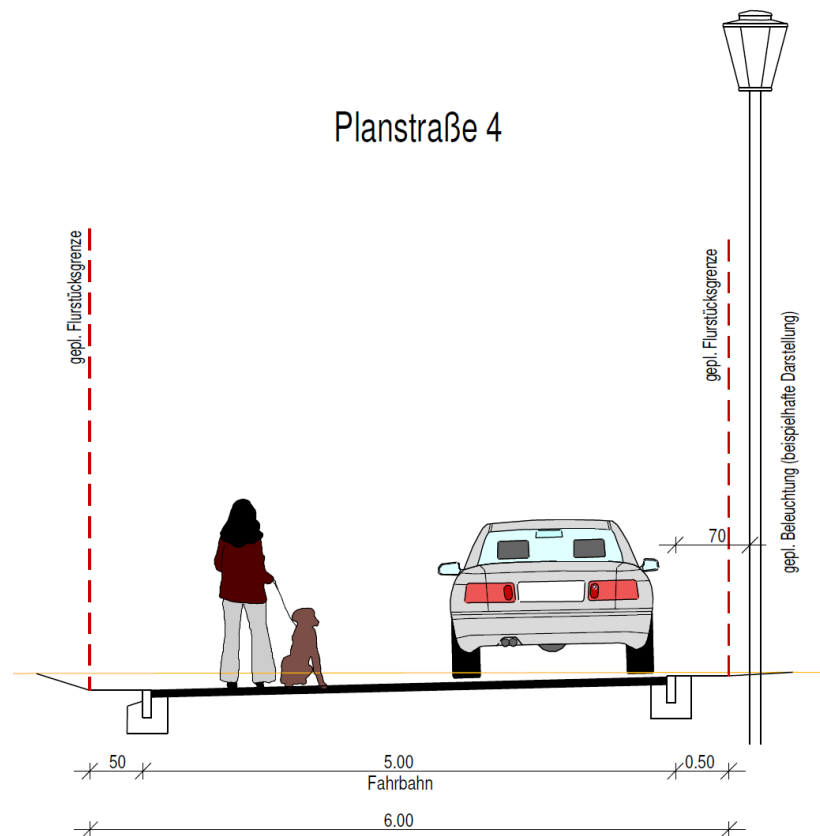


Die Planstraße 3 verläuft durch das gesamte Gebiet und erschließt das Pflegeheim, die Mehrfamilienhäuser, die Einfamilienhausbebauung und Teile der Seniorenwohnanlage auf einer Länge von ca. 340 m. Die Planstraße 2 wird in einer Breite von 6,50 m ausgebildet und soll begrünte Seitenstreifen im Bereich der Schutzraumprofile erhalten.

Die festsetzten Verkehrsräume und Straßenradien sind für eine Befahrbarkeit mit 3-achsigen Müllsammelfahrzeugen (bis 10,30 m Länge) ausgelegt und lassen den Begegnungsverkehr LKW/PKW problemlos zu.

**Planstraße 4:** Die Planstraße 4 ist Teil der Ringstraße und erschließt ausschließlich Seniorbungalows (21 Bungalows).

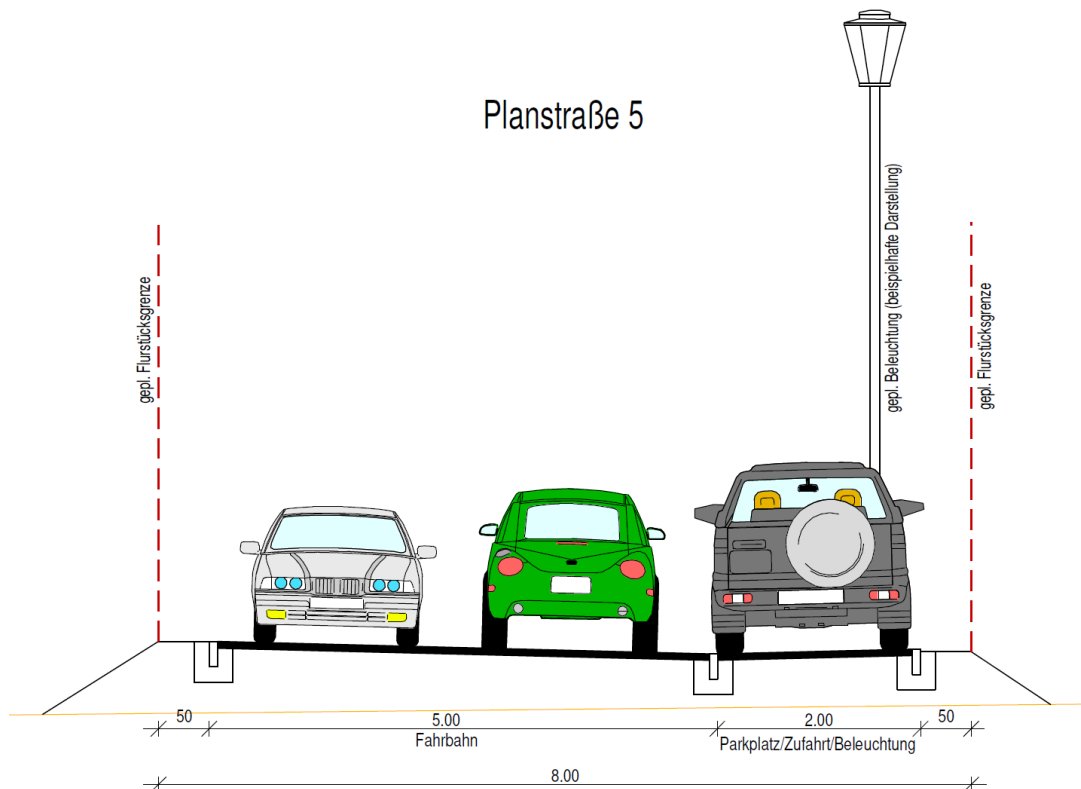
**Abb. 11:** Regelquerschnitt Planstraße 4



Sie soll als verkehrsberuhigter Bereich als „Spielstraße“ mit einer Gesamtbreite von 6,0 m ausgebildet werden. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt und der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten. Die Aufenthaltsqualität kann durch versetzte Einengungen des Straßenraumes und Ausstattung z.B. mit Bänken oder Baumpflanzungen noch gesteigert werden.

**Planstraße 5:** Der Erschließungsring erhält im südlichen Bereich zusätzlich eine innere Erschließungsstraße (Planstraße 5) die einen Parkstreifen für Besucherstellplätze erhält. Erschlossen werden hier Einfamilienhäuser und noch einige Seniorenbungalows. Die Verkehrsraumbreite ist mit insgesamt 8,0 m festgesetzt. Die geplante Fahrbahnbreite von 5,0 m wird als Mischverkehrsfläche ausgebildet und ermöglicht den Begegnungsverkehr PKW / PKW.

**Abb. 12:** Regelquerschnitt **Planstraße 5**



Die Beleuchtung des Straßenraumes der Planstraßen 1-5 erfolgt über in die Grundstücke hinein gesetzte Beleuchtungskörper, deren Flächen (ca. 1,0 x 1,0 m) der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet werden. Die Festlegung der Standorte erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. Die Vermessung der Standorte der Beleuchtungskörper ist Bestandteil der Grundstücksvermessung.

- *Ruhender Verkehr*

Im Plangebiet werden für den ruhenden Verkehr in verschiedenen Bereichen öffentliche Einzelstellplätze bzw. Stellplatzanlagen vorgesehen.

Im nördlichen Teil der Sepp-Versch-Strasse in Höhe der Bushaltestelle werden über die Zufahrt zum Plangebiet zwei Stellplatzanlagen vorgesehen. Sie dienen zum einen dem Besucherverkehr für den Kindergarten zum Bringen und Abholen der zu betreuenden Kinder. Zum anderen sollen für die Besucher der Seniorenwohnanlage ausreichend Stellplätze

bereitgestellt werden. Darüber hinaus werden an gekennzeichneten Stellen im Bereich der inneren Erschließungsstraßen weitere Stellplätze mit direkter Zuordnung zum Straßenraum angeboten.

Insgesamt werden im Plangebiet ca. 47 öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Ein Teil der Stellplätze soll an geeigneten Standorten mit Ladesäulen für die Elektromobilität ausgestattet werden. Ebenso ist eine Nutzung der Stellplätze für künftige E-Sharing-Modelle möglich.

Unabhängig davon wird davon ausgegangen, dass bei einer zur Verfügung stehenden Fahrbahnbreite von 5,50 m das gelegentliche Parken innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen von gebietsfremden Fahrzeugen möglich ist und das Vorbeifahren an den abgestellten Fahrzeugen, auch durch LKW, Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge sichergestellt werden kann.

Zur Abdeckung des privaten ruhenden Verkehrs werden auf den privaten Grundstücken der Wohngebiete (WA 1-WA 3) und der Wohnungen im Mischgebiet (MI 1.1) mit einer Größe ab 60 m<sup>2</sup> jeweils zwei Stellplätze pro WE vorgesehen. Bei einer Wohnungsgröße von unter 60 m<sup>2</sup> ist nur ein Stellplatz zu realisieren.

Für die Wohnungen in der Seniorenwohnanlage (Bungalows Sondergebiet SO 3) sind pro WE jeweils 1 Stellplatz und 1 Aufstellfläche z.B. für Pflegedienstfahrzeuge vorzuhalten.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze für die sonstigen Nutzungen der Seniorenwohnanlage für Pflege, Verwaltung und Versorgung und weitere betreute Wohnformen (Sondergebiet SO 1 und SO 2) sowie für die geplanten Nutzungen für Dienstleistungen und Gewerbe im Mischgebiet (MI 1.2 und MI 2) richtet sich nach den Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder - VwVSächsBO vom 18. März 2005.

- *Geh-/Radwegenetz*

Das Geh-/Radwegenetz ist Bestandteil der Verkehrserschließung und ist teils straßenbegleitend eingeordnet. In Ost-West-Richtung übernimmt es eine Verbindungsfunktion über den bestehenden Radweg am Pösgraben entlang der Pflaumenallee. Von diesem werden zwei neue Geh- und Radwegverbindungen in das Gebiet geführt.

Entlang der Sepp-Verscht-Straße wird ein neuer Gehweg mit Anbindung an die bestehende Bushaltestelle mit einer Breite von 2 m ausgeführt. An der Bushaltestelle wird der Weg für einen barrierefreien Ausbau verbreitert.

Der öffentliche Gehweg wird entlang der Sepp-Verscht-Straße an drei Punkten für die Errichtung von Werbepylonen des Pösnaparkes aufgeweitet. Es handelt sich hier um drei vorhandene Werbepylone, die im Rahmen der Erschließung des Gebiets zu versetzen sind. Die



Abmessungen dieser Ausbuchtungen betragen jeweils 1 x 1 m.

Der nördliche Weg führt quer durch das Gebiet und endet auf Höhe der Bushaltestelle an der Sepp-Verscht-Straße. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Geh-/Radweg wird in einer Breite von 2,5 m als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Die südliche Verbindung hat bis zum Anschluss an den inneren Erschließungsring einen Verkehrsraum von 3,5 m, um die angrenzende Versorgungsfläche (Regenrückhalteanlage) auch für Fahrzeuge für den Pflegebetrieb zugänglich zu machen. Am Anschluss an den inneren Ring beginnt dann ein Gehweg mit einer Verkehrsraumbreite von 1,8 m. Dieser Gehweg führt bis zur Grimmaischen Straße. Dort ist eine Überquerungshilfe für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

Aktuell sind die Bushaltestellen am Knotenpunkt S 38 /Pflaumenallee über die Gehwegverbindung oberhalb der Grünfläche G2 erreichbar. Mit dieser Verbindung wird hauptsächlich das Fußgängeraufkommen aus dem Baugebiet bedient. Perspektivisch plant die Gemeinde in diesem Abschnitt einen ergänzenden Gehweg. Eine Gehwegführung in diesem Abschnitt wird erst mit der Erneuerung nach erfolgtem Ersatzneubau der Brücke (S38) durch das LaSuV über den Pösgraben möglich.

Die private Grünfläche G 1 ist an mehreren Punkten über Zugänge aus dem öffentlichen Verkehrsraum zugänglich. Die Gehwegbreiten sind mit 2,0 m bzw. 2,5 m ausgelegt. Ein Mittelweg wird für Fahrzeuge für den Pflegebetrieb mit 3,50 m hergestellt. Da die angrenzenden Grundstücke keine Einfriedung in Form von Zäunen erhalten sollen, werden die Lichtraumprofile für den „Begegnungsverkehr Rollstuhlfahrer“ eingehalten.

In den Bereichen, in denen die Gehwegführung auf privaten Flächen verläuft, wird die Nutzung für die Allgemeinheit durch öffentliche Widmung gesichert.

#### 4.3.2 Medientechnische Erschließung

- *Trinkwasser und Löschwasserbereitstellung*

Im Zuge der Baufreimachung der Erschließungsmaßnahme muss eine bestehende, grunddienstlich gesicherte Trinkwassertransportleitung, die in Nord-Süd-Richtung im Plangebiet verläuft, umverlegt werden. Die Trinkwassertransportleitung soll im Bereich des neu entstehenden öffentlichen Gehwegs parallel zur Sepp-Verscht-Straße verlegt werden. Im Bereich der Feuerwehr wird die Trinkwassertransportleitung in die Sepp-Verscht-Straße verlegt, da der Gehweg dort endet. Dieser Abschnitt der Straße ist öffentlich. Für die geplanten

Baumpflanzungen östlich des öffentlichen Gehweges sind die Abstände zur umverlegten Trinkwasserleitung einzuhalten.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets wird ausgehend von der vorhandenen Trinkwasserleitung in der Straße „Hinter den Gärten“ bzw. von der umzuverlegenden Trinkwasserleitung entwickelt. Es wird ein Ringschluss zur Grimmaischen Straße hergestellt. Jedes Grundstück erhält eine eigene Anschlussleitung mit nachfolgender Zählstelle. Die Anschlussleitungen werden geradlinig, rechtwinklig und auf kürzestem Weg von der Grundstücksgrenze zum Hausanschlussraum/ Wasserzählerschacht geführt und enden an der Wasserzählanlage.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes wird von den Leipziger Wasserwerken (L) sichergestellt.

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt über das Trinkwassernetz bis 48 m<sup>3</sup>/h. Für Gebäude, die einen Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h benötigen, werden im Bereich des MI 2 sowie im Bereich der ausgewiesenen Besucherstellplätze südlich des Hauptgebäudes der Seniorenwohnanlage (SO 1) Löschwassertanks vorgesehen. Das Volumen der Tanks beträgt jeweils 100 m<sup>3</sup>. Somit können über die Löschwassertanks und durch das Trinkwassernetz die geforderten 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser über zwei Stunden im gesamten Plangebiet bereitgestellt werden. Die Löschwassertanks sind im Plangebiet so angeordnet, dass sie für die Feuerwehrfahrzeuge über die Erschließungsstraßen problemlos zu erreichen sind.

- *Gas- und Energieversorgung*

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Versorgungsnetz des Betreibers MITNETZ Strom.

Im Plangebiet ist südöstlich an die bestehende Bushaltestelle an der Sepp-Versch-straße angrenzend eine Fläche für Versorgungsanlagen zum Bau einer Trafostation ausgewiesen.

Im Zuge der Erschließung werden die Hausanschlusskabel auf die unbebauten Grundstücke verlegt. Art und Umfang der erforderlichen Straßenbeleuchtungsanlagen werden mit der Gemeinde Großpösna abgestimmt.

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

- *Nahwärme*

Zur Wärmeversorgung des Plangebietes ist ein Nahwärmenetz geplant. Der Netzausbau soll gemeinsam mit dem Einkaufszentrum Pösnapark über eine neu zu errichtendes zentrales Blockheizkraftwerk auf dem Gelände des Pösnaparks auf seiner Westseite erfolgen. Zur

Versorgung des Plangebiet wird eine Leitung in Höhe der Bushaltestelle verlegt. Da die Verträge für solche Anlagen i.d.R. auf eine Laufzeit von 15 Jahren angelegt sind, wird eine entsprechende Flächenvorsorge betrieben. Es handelt sich hier um eine Versorgungsfläche im Bereich der Bushaltestelle, die langfristig als solche reaktiviert werden kann. Nach Ablauf dieses Vertrages besteht die Möglichkeit der Verlängerung. Alternativ kann auf der Versorgungsfläche eine andere Lösung umgesetzt werden. Ob dies dann ein BHKW sein wird, ist offen, da auch andere technologische Lösungen möglich sein können.

- *Telekommunikation*

Die bestehende Freileitung im Norden wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen unterirdisch verlegt. Anschlussmöglichkeiten an das Glasfasernetz können von verschiedenen Anbietern bereitgestellt werden (Deutsche Glasfaser, Telekom). Innerhalb der Versorgungsfläche kann neben der Trafostation auch eine Verteilstation für ein Glasfasernetz im Baugebiet integriert werden. Grundsätzlich ist geplant, ein Glasfaser basiertes Kabelnetz in Neubaugebiet zu verlegen und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten.

#### 4.3.3 Entwässerungskonzept

- *Schmutzwasser*

Für das zu planende Gebiet wird auf den Grundlagen des Bebauungsplans von einer Einwohnerdichte von ca. 96 E/ha für das Wohngebiet ausgegangen. Die Wohn- und Sondergebietsnutzung sowie die Flächen für Gemeinbedarf umfassen eine Fläche von etwa 5,3 ha und die Flächen für das Gewerbe in etwa 0,6 ha.

Hieraus ermittelt sich für das kanalisierte Gebiet eine Einwohnerzahl zu:

$$5,3 \text{ ha} \times 96 \text{ E/ha} = \text{ca. } 509 \text{ Einwohner.}$$

Als Grundlage zur Ermittlung des Schmutzwasserabflusses dient das ATV- Arbeitsblatt A 118. Für das häusliche Abwasser wird ein Anfall von Schmutzwasser von 4 l/s je 1.000 Einwohner angenommen.

$$Q_s = 5,3 \text{ ha} \times 96 \text{ E/ha} \times 0,004 \text{ l/s} = 2,035 \text{ l/s}$$

Für das betriebliche Schmutzwasser wird ein Abfluss von 0,5 l/(s\*ha) zu Grunde gelegt. Daraus folgt:

$$Q_g = 0,6 \text{ ha} \times 0,5 \text{ l/(s*ha)} = 0,3 \text{ l/s}$$

Für die Ermittlung des Fremdwasserabflusses wird ein Abfluss von 0,1 l/(s\*ha) zu Grunde gelegt. Daraus folgt:

$$Q_f = 5,9 \text{ ha} \times 0,1 \text{ l/(s*ha)} = 0,59 \text{ l/s}$$

Aus den obigen ermittelten Zahlen ergibt sich ein Trockenwetterabfluss von:

$$Q_t = 2,035 \text{ l/s} + 0,3 \text{ l/s} + 0,59 \text{ l/s} = \mathbf{2,925 \text{ l/s}}$$

Als Kanalrohrdurchmesser wird der Mindestdurchmesser gemäß ATV A-118 mit DN 250 gewählt. Die Ausführung der Rohre wird auf Anforderung des AZV Parthe für Schmutzwasser aus Steinzeug vorgesehen. Im nördlichen Abschnitt ist GFK vorgesehen.

Der Anschluss der Schmutzwasserleitung an das örtliche Schmutzwassernetz aus dem Gebiet erfolgt im nördlichen Bereich an einen Schacht in der Straße Hinter den Gärten.

Das Schmutzwasserleitungsnetz wird aufgrund der Geländeneigung nach Norden im Freispiegelsystem ausgeführt.

- *Regenwasser*

Die geplante Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Durch die Vorgabe der unteren Wasserbehörde maximal 30 l/s für das gesamte Gebiet in den Pösgraben einleiten zu dürfen, sind für das Neubaugebiet Regenrückhaltungsmaßnahmen für Starkregenereignisse vorzusehen.

Es sind mehrere Einleitstellen in den Pösgraben vorgesehen, die diese Einleitmenge insgesamt nicht überschreiten dürfen. Dem notwendigen Retentionsvolumen wurde durch die Ausweisung von Gründächern in den Baugebieten WA 1 und WA 2, MI 1 und MI 2 sowie im SO 2 und die Reduzierung der höchstmöglichen GRZ in den Baugebieten WA 2 und WA 3 auf das notwendige Maß Rechnung getragen. Eine Dachbegrünung wird anteilig auch in Baugebiet SO 1 und der Kita realisiert. Das Rückhaltevolumen konnte dadurch deutlich reduziert werden. Aufgrund der geplanten Bebauung des Gebietes sind mehrere Anlagen zur Zwischenspeicherung des Regenwassers notwendig.

- Regenrückhaltebecken innerhalb der Grünfläche G 2:

Neben der HQ100-Fläche entsteht ein Regenrückhaltebecken (RRB), welches den Niederschlag der Flächen der an die Planstraße 1 angrenzenden Baugebiete MI 2 vollständig und anteilig das WA 3 und einen Teil des dazugehörigen Straßenabschnittes zwischenspeichert und gedrosselt an den Pösgraben abgibt. Für das Regenrückhaltebecken (RRB) ist Rückhaltevolumen von mindestens 100 m<sup>3</sup> bereitzustellen.

- Retentionsflächen innerhalb der Grünfläche G 1:

Die Entwässerung des Baugebietes SO 3 (Seniorenbungalows) erfolgt zum überwiegenden Teil über die Regenwassermulden mit einer maximalen Einstauhöhe von 0,3 m und ggf. anteilig auch durch eine dauergestaute Rückhaltung z.B. als Teichanlage innerhalb der Parkgestaltung (Grünfläche G1). Von dort wird das Wasser, nach der Versickerung durch den Oberboden, verzögert in den Pösgraben geleitet. Der Drosselabfluss für diese private Anlage beträgt 6,85 l/s.

- Entwässerungssystem über unterirdische Stauraumkanäle

Im gesamten Gebiet werden an verschiedenen Standorten Stauraumkanäle angeordnet, um das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt nach Norden in den Pösgraben einzuleiten.

- Im Baugebiet MI 1 wird auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und des dort geplanten Verkehrsraumes ein Stauraumkanal mit einem Volumen von 102 m<sup>3</sup> eingeordnet. Das Wasser wird von dort gedrosselt in die Regenkanalisation der Straße geleitet und gelangt über den Stauraum südlicher Parkplatz in den Pösgraben.
- Im nördlichen Bereich des Gebietes wird oberhalb nördlich der Zufahrt an der Sepp-Versch-straße (Planstraße 2) ein Stauraum mit einem Volumen von 135 m<sup>3</sup> innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ eingeordnet, der die Rückhaltung des Niederschlagswassers für das SO 3 (anteilig) und SO2 sowie das Baugebiet WA 1 (nördliche Fläche) und ein Teil der Verkehrsflächen übernimmt. Das Regenwasser wird von dort gedrosselt in den Pösgraben eingeleitet.
- Des Weiteren soll im Bereich des Parkplatzes südlich von Planstraße 2 ein unterirdischer Stauraum mit einem Volumen von 168 m<sup>3</sup> entstehen. Dort wird das Regenwasser der Flächen WA 2 (anteilig) und WA 3 (anteilig), des Baugebietes WA 1 (südliche Baufläche) und ein Teil der Verkehrsflächen gesammelt und gedrosselt in den Pösgraben eingeleitet.
- Das Baugebiet SO 1 (Pflegeheim) erhält eine eigene private Regenwasserrückhaltanlage und gibt das Wasser gedrosselt in den angrenzenden Pösgraben ab. Der Drosselabfluss für diese Anlage beträgt 2,58 l/s. Das Rückhaltevolumen kann auch über eine Dachbegrünung anteilig nachgewiesen werden.

Für die Sicherung der Niederschlagswasserentsorgung sind neben öffentlichen auch private Flächen heranzuziehen. Daher sind diese Maßnahmen auf den privaten Grünflächen im Plan-gebietsinneren und im Südosten sowie im Mischgebiet im Westen entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

#### 4.3.4 Lärmschutz

Im Zuge der Planung einer möglichen Bebauung östlich der Sepp-Verscht-Straße wurden bereits viele Maßnahmen zum Schutz der Neubauten vor Lärmbeeinträchtigungen berücksichtigt, die zusammen eine im Lichte einschlägiger Orientierungshilfen vertretbare Lösung ergeben:

- Es erfolgt eine Unterteilung des Plangebietes in Bereiche mit unterschiedlichen Gebietsnutzungen je nach Nähe zu lauten Lärmquellen. Entlang der Grimmaischen Straße und des vielbefahrenen Abschnitts der Sepp-Verscht-Straße (zwischen Grimmaischer Straße und Hauptzufahrt Parkplatz Pösna-Park) wurde dem dahinterliegenden Wohngebiet ein Mischgebiet vorgeschaltet.
- Entlang des südlichen Abschnittes der Sepp-Verscht-Straße ist eine 3-geschossige Bebauung mit geschlossenem Charakter vorgesehen. Durch die relativ dichte Randbebauung werden die dahinerliegenden Einfamilienhäuser zusätzlich geschützt. Für den Bauablauf ergibt sich aus schalltechnischer Sicht keine Rangfolge, die Reihenhäuser vor den Einfamilienhäusern zu realisieren, da diese von der Immissionsquelle weit genug entfernt liegen und die Orientierungswerte nur mit räumlich begrenzten und insofern vertretbaren und im Übrigen voraussichtlich vorübergehenden Überschreitungen eingehalten werden.
- Im Süden des Plangebietes zum Schutz der Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes sind begrünte Lärmschutzwände vorgesehen, die zwingend vor der Errichtung der anliegenden Wohnbebauung funktionstüchtig hergestellt werden muss. Ebenso sind begrünte Lärmschutzwände entlang der Sepp-Verscht-Straße zum Schutz der Gemeinbedarfsfläche, des Seniorenwohnens SO 2 und der Wohnbauflächen des WA 1 geplant.

Die Ermittlung der Lärmimmissionen erfolgte durch das Büro Brenner Bernhard Ingenieure GmbH Dresden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum „Masterplan östlich Sepp-Verscht-Straße in Großpösna - Verkehrs- und Lärmuntersuchung“ vom 05.07.2019/12.12.2019 (**Anlage 2**).



- *Straßenverkehrslärm*

Für die Lärmberechnungen infolge des Straßenverkehrslärms wurden zwei Rasterlärmkarten für den Tages- und Nachtzeitraum berechnet. Dabei sind die Pegelwerte oberhalb des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete dargestellt. Die stockwerksfeinen Lärmpegel der geplanten Gebäude können den Einzelpunktberechnungen entnommen werden. Die Eingangsdaten der Lärmberechnung sowie die Rasterlärmkarte und die Ergebnisse der Einzelpunktberechnung sind unter Anlage 4 des Gutachtens aufgeführt.

Die Tabellen der Einzelpunktberechnung zeigen Überschreitungen am Großteil der gesetzten Immissionsorte aufgrund des Straßenverkehrs, auch an der Kita entlang der Erschließungsstraße „Hinter den Gärten“. Die höchste Überschreitung tritt am Immissionsort 11-2 (geplante Bürobebauung) mit 7,2 dB(A) am Tag und 6,8 dB(A) in der Nacht wegen des hohen Verkehrsaufkommens der Grimmaischen Straße auf.

Aufgrund der verschiedenen Nutzungen sind die Ergebnisse differenziert zu betrachten und auszuwerten:

- Für Kindertagesstätten gibt die DIN 18005 keine expliziten Orientierungswerte an. Die Kita ist nachts nicht in Betrieb, weshalb in diesem Fall nur der Tageswert maßgebend ist. Die Außenbereiche zum Aufenthalt und Spielen der Kinder sollten und können somit möglichst straßenabgewandt zum Plangebietsinneren hin angeordnet werden.
- Bei der gewerblichen Nutzung der geplanten Büro- und Cafénutzung (Imm-08, Imm-11 und Imm-12) ist voraussichtlich ebenfalls nur von einer Nutzung tagsüber auszugehen.

Den Überschreitungen der Orientierungswerte kann mit passiven Schallschutzmaßnahmen (ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile) und einer möglichst lärmabgewandten Anordnung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) begegnet werden.

- *Gewerbelärm*

Der Gewerbelärm, welcher auf das Masterplangebiet wirkt, resultiert aus dem benachbarten Pösna-Park. Für die vorliegende Untersuchung, die eine Einschätzung zur Bebaubarkeit des Masterplangebietes liefern soll, erfolgte eine Abschätzung der maßgebenden Lärmquellen des Pösna-Parks. Die bei der Berechnung berücksichtigten Lärmquellen sind im Folgenden aufgeführt:

- Lkw-Fahrlinien Sepp-Versch-Strasse, Parkplatzzufahrt, Tankstelle
- Pkw-Fahrlinien Sepp-Versch-Strasse, Parkplatzzufahrt, Tankstelle
- Parkplätze Pösna-Park, Sconto, McDonalds, Post und Gartengeräteverleih
- Tankstelle

Die Hauptlärmbelastung geht von den Stellplatzwechseln auf den Parkplätzen des Pösna-Parks und dem Fahrverkehr (insbesondere dem Lkw-Verkehr) auf den Zufahrtsstraßen aus. Die Anlieferrampen des Pösna-Parks befinden sich jeweils lärmabgewandt vom Masterplan-gebiet und werden daher im Lärmberechnungsmodell nicht mitberücksichtigt. Die höchste Lärmbelastung tritt an der Bebauung entlang der Sepp-Versch-Strasse auf. Dies ist aus den Ergebnissen der Lärmberechnung ersichtlich. Die dazugehörigen Eingangsdaten, Rasterlärmkarten und Einzelpunktberechnung zeigt Anlage 5 des Gutachtens.

Aufgrund des Gewerbelärms werden Überschreitungen an vier Immissionsorten ermittelt (Imm-02-2, -02-3, -07, -08-1). Die Orientierungswerte sind am Tag an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten. Die höchste Überschreitung der Orientierungswerte tritt nachts am Immissionsort 02-3 (Seniorenwohnhaus) mit 1,2 dB(A) auf.

An den Immissionsorten Imm-07 und Imm-08 treten nur nachts geringe Überschreitung von weniger als 1 dB(A) auf. Im Zuge von Genehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen sind die Vorgaben der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) anzuwenden. Die „spiegelbildliche“ Berücksichtigung dieser Richtlinie wird oftmals auch bei heranrückender Wohnbebauung an Gewerbe in Betracht gezogen, wobei die in der TA Lärm angegebenen Richtwerte mit den Orientierungswerten der DIN 18005 übereinstimmen. Im Gegensatz zum Straßenverkehrslärm, bei dem passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Innenraums ausreichen, ist nach TA Lärm allerdings die Einhaltung der Richtwerte des Gewerbelärms vor dem geöffneten Fenster schutzbedürftiger Räume zu gewährleisten.

Für die betroffenen Immissionsorte in den Obergeschossen des Mehrfamilienhauses (Imm-02-2) und des Seniorenwohnhauses (Imm-02-3) besteht die Möglichkeit, über verglaste Laubengänge oder durch eine lärmabgewandte Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume Abhilfe zu schaffen.

Die geringe Überschreitung an der geplanten Reihenhausbebauung (Imm-06 und Imm-07) in der Nacht (< 1 dB(A)) können aufgrund der folgenden Randbedingungen als vertretbar angenommen werden:

- Emissionen des Pösna-Parks beruhen auf Abschätzung
- bereits Lärmschutzmaßnahmen geplant (bspw. Lüftungseinrichtungen, die erforderlichen Innenraumpegel passiv gewährleisten)

- geschützter Außenwohnbereich vorhanden (Gärten auf lärmabgewandter Seite)

### Festsetzungen im Bebauungsplan

Auf den Flächen, für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen:

Mit den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen an straßenzugewandten und an seitlichen Fassaden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich aus den dargestellten Lärmpegelbereichen (z.B. LPB IV). Aufgrund der vorhandenen und prognostizierten Lärmbelastungen für das Plangebiet werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 Bau GB getroffen. Diese umfassen Maßnahmen zum baulichen Schallschutz, die bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden durchzuführen sind.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  nach DIN 4109-1 erfüllen:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$	mit $L_a$ = maßgeblicher Außenlärmpegel
$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches
Mindestens einzuhalten sind:	
$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

Quelle: DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1 Mindestanforderungen, 2018, Kapitel 7 (Hrsg.: DIN-Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel erfolgt nach Tabelle 7 DIN 4109-01.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ [dB]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80 a

a Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  >80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind in den betroffenen Bereichen des Plangebietes an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen an straßenzugewandten und an seitlichen Fassaden die Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

In die textlichen Festsetzungen 13.4 und 13.6 wurde der ermittelte Lärmpegelbereich IV aus dem Gutachten übernommen, aus denen sich die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben. Die übrigen Bereiche liegen innerhalb des Lärmpegelbereichs III. Die textliche Festsetzung 13.5 trifft spezifische Festsetzungen (z.B. zu betroffenen Geschossen). Außerdem wird empfohlen schutzbedürftige Aufenthaltsräume – vor allem entlang der Sepp-Versch-Strasse – möglichst auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Für Fassaden, deren resultierendes Bauschalldämmmaß maximal 35 dB – Lärmpegelbereich III - beträgt, bestehen formal keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Das heißt, dass bei normgerechter Bauweise und durchschnittlich großen Fenstern keine zusätzlich höheren Anforderungen an den baulichen Schallschutz gestellt werden müssten.

Aufgrund der bereits geplanten und der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen, kann davon ausgegangen werden, dass die ohne Lärmschutzmaßnahmen ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 behoben werden können und eine Bebauung des Masterplangebietes zulässig ist.

Im Bebauungsplanverfahren wird, sofern sich wesentliche bauliche oder konzeptionelle Änderungen ergeben, eine Aktualisierung der Lärmprognose empfohlen.

#### 4.3.5 Artenschutz

Bei einem Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB wird die Gemeinde von der Durchführung einer Umweltprüfung und vom Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft entbunden. Dies umfasst jedoch nicht den Artenschutz.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zunächst allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben. Es ist jedoch sinnvoll, eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bereits auf Ebene der Bauleitplanung durchzuführen, wenn aufgrund der Biotopausstattung des Gebiets geschützte Arten zu erwarten oder wahrscheinlich sind.

Um den Belangen des Artenschutzes ausreichend und fundiert Rechnung tragen zu können, wurde eine „Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung – Abschlussbericht“ vom November 2018, Prof. Dr. Gerken/ Dipl.-Des. Hansmann durchgeführt (**Anlage 4**).

Im vorliegenden Abschlussbericht wird eine mögliche Betroffenheit von streng geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie von europäischen Vogelarten durch das Vorhaben nach §44 (1) BNatSchG auf Grundlage der bis September 2018 ermittelten Befunde untersucht.

Der vorliegende Abschlussbericht fasst die verfahrensübliche Auswertung aller Befunde zusammen. Gegenstand des Abschlussberichts sind Aussagen bezgl. des Bestandes der potenziell betroffenen Arten und die im Rahmen der Bebauung und weiteren Nutzung als Generationenpark absehbaren Auswirkungen auf diese. Dazu ist gemäß der im März/April erstellten Potenzialanalyse insbesondere der Bestand an Gefäßpflanzen, Fledermäusen, Vögeln, Tagfaltern, Amphibien/Reptilien und weiterer Artengruppen ermittelt worden.

**Gesetzlich streng geschützte Arten (§§) aller bearbeiteten Tiergruppen wurden nicht nachgewiesen.**

Das Vorhabengebiet fällt durch seine Ausgeräumtheit, die Ruderalisierung und eine teilweise Vermüllung auf. Diese Situation kann verständlich machen, warum kein Nachweis der Zauneidechse gelang. Die von ihr besiedelbare Fläche könnte genügen, jedoch bietet die von Straßen umgebene Lage geringe Zu- und Abwanderungsmöglichkeiten, somit eine geringe Chance auf Genaustausch. Geeignete Versteckmöglichkeiten und potenzielle Quartiere für Zauneidechsen wurden auf der Fläche vorgefunden, so dass davon auszugehen ist, dass mit entsprechenden Maßnahmen deren Lebensräume aufgewertet werden können.

Die künftigen Gartengrundstücke und Parkbereiche sind für Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sehr förderlich, und sie dienen u.a. auch den Fledermäusen als Jagdgebiete. Durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen der Hausgärten und der

Grünflächen (z.B. die Festsetzung von Baumpflanzungen mit heimischen Gehölzen) wird eine neuer Artenreichtum im Plangebiet geschaffen. Im Bereich des Übergang zum Pösgraben wird durch die Festsetzung einer Hainbuchenhecke ein „lebender Zaun“ entwickelt, der vielen Tierarten Unterschlupf bietet und die Durchlassfähigkeit für die Zuwanderung von Zauneidechsen erhöht.

Zugunsten des Artenschutzes sind innerhalb des Plangebietes auf folgenden Flächen Artenschutzmaßnahmen umzusetzen:

- private Grünfläche G 1 (Parkanlage – außerhalb der Retentionsflächen)
- private Grünfläche G 2 (außerhalb des Überschwemmungsbereiches)
- im Bereich der unbebauten Grundstücksfläche der Kita

Für den Verlust von Lebensräumen ist je angegebenen Standort fachgerechte Habitate für Zauneidechsen zum Ausgleich anzulegen.

Im Plangebiet wurde als besonders geschützte Art die Ödlandschrecke, eine Feldheuschreckenart angetroffen. Das kein Ersatz für den Lebensraumverlust innerhalb des Plangebietes geschaffen werden kann, wird außerhalb des Vorhabengebietes eine Fläche angeboten.

Bei der festgesetzten Trockenrasenfläche am Störmthaler See handelt sich um eine Trockenrasenfläche direkt im Uferbereich des Sees. Die Gemeinde wird diese Fläche erwerben und die als Trockenrasenbiotop dauerhaft erhalten. Die Fläche wird anteilig zum Ansatz gebracht (im Lageplan grün gekennzeichnet). Die übrigen dargestellten Teilflächen sind für weitere Ausgleichsmaßnahmen der Gemeinde vorgesehen. (**Anlage 5**)

## **5 Inhalte des Bebauungsplanes**

### **5.1 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).



### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wird das Plangebiet in nachfolgende Nutzungsarten gegliedert:

- Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO (WA 1, WA 2, WA 3)
- Mischgebiete nach § 6 BauNVO (MI 1.1 und MI 1.2, MI 2)
- Sondergebiete § 11 BauNVO (SO 1, SO 2, SO 3)
- Flächen für Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (KITA)
- Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Fläche für Versorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Zur besseren Verständlichkeit werden die textlichen Festsetzungen (TF) zum Bebauungsplan kursiv dargestellt.

#### **TF 1.1 *Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)***

*In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 sind*

- *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke*

*nicht zulässig.*

*Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe und*
- *Tankstellen*

*sind nicht zulässig.*

Es wird eine Beschränkung der Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO vorgenommen.

Die sonst zulässigen Läden, Schank und Speisewirtschaften sind ausgeschlossen, da das Plangebiet unmittelbar an das zentrale Versorgungszentrum der Gemeinde, dem Einkaufszentrum Pösnapark, angrenzt. Die Versorgung des Gebietes ist damit sichergestellt. Zudem sieht die Gliederung der Baugebiete eine möglichst verkehrs- und lärmverträgliche Nutzungszuordnung vor. So ist im Bereich des Mischgebietes die Einrichtung von gastronomischen Betrieben wie ein Café bereits vorgesehen, welches direkt über die Grimmaische Straße

erschlossen werden kann und damit keine verkehrlichen Auswirkungen auf das Quartiersinnere hat. Durch die Nutzungsbeschränkung werden damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsströme in das Plangebiet vermieden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sind aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs im WA und der beabsichtigte Entwicklung, am Standort der Nachfrage entsprechend auch Einfamilienhausgrundstücke auszuweisen, ausgeschlossen. Zudem sind im Plangebiet bereits Flächen für den Gemeinbedarf und eine Sondergebiet geplant, die für soziale Einrichtungen vorgesehen sind. Ebenso sind kirchliche und kulturelle Einrichtungen mit dem Pfarramt/Friedhof und dem soziokulturellen Zentrum Kuhstall im historischen Ortskern der Gemeinde in fußläufiger Entfernung bereits angesiedelt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig und werden ausgeschlossen, um den Gebietscharakter des Wohngebietes in den ausgewiesenen Bereichen des Plangebietes nicht zu gefährden und Beeinträchtigungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden als Ausnahme ausgeschlossen, um den konkreten Wohnbedarf in der Gemeinde zu decken. Zudem soll die Unterbringung von Beherbergungsbetrieben im MI ermöglicht werden.

Es werden als Ausnahmen nur solche Nutzungen zugelassen, die wohnverträglich sind. Dazu zählen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, also Gewerbebetriebe, die keine Nachteile durch Immissionen für ihre Umgebung verursachen. Dies können beispielsweise digitale Berufe sei. Zudem wird durch gesellschaftliche Veränderungen in der Arbeitswelt eine Zunahme von Arbeitsmodellen im Homeoffice-Bereich erwartet und zukünftig von eine stärkeren Durchmischung von Wohnen und Arbeiten auszugehen sein. Die Wohnverträglichkeit ist im Einzelfall zu prüfen.

#### **TF 1.2 *Mischgebiet (MI)* (§ 6 BauNVO)**

*In den Baugebieten MI 1.1, MI 1.2 und MI 2 sind*

- *Einzelhandelsbetriebe*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*
- *Vergnügungsstätten*

*nicht zulässig.*

Im Westen und Süden in Orientierung zu vorhandene Emissionsquellen (Straßen und Gewerbe/Pösnapark) werden Mischgebiete ausgewiesen. Das Mischgebiet übernimmt eine

Pufferfunktion zwischen dem lärmintensiveren Bestand und dem innenliegenden Wohngebieten und Sondergebietsflächen. Das Baugebiet MI 1 wird aus Lärmschutzgründen unterteilt in die Gebiete MI 1.1 und MI 1.2. Für das Baugebiet MI 1.2 und die Baugebiete MI 2 gilt der Lärmpegelbereich IV, an den besonderen Anforderung im baulichen Schallschutz geknüpft sind (siehe dazu TF 14.4).

Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, da das Plangebiet unmittelbar an das zentrale Versorgungszentrum der Gemeinde, dem Einkaufszentrum Pösnapark, angrenzt. Die Versorgung des Gebietes ist damit sichergestellt.

In den Mischgebietsflächen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten als Nutzung ausgeschlossen. Diese würden dem Erscheinungsbild und dem Gebietscharakter in diesem Bereich entgegenwirken. Gartenbaubetriebe ziehen zu große Freiflächen nach sich. Die wertvolle Baufläche soll jedoch sinnvoll verdichtet und die bestehende Bebauung ergänzt werden. Eine Tankstelle befindet sich direkt gegenüber und ist aufgrund des Flächenzuschnittes in den Gebieten auch nicht realisierbar. Vergnügungsstätten im direktem Anschluss an Wohnbauflächen könnten zu unverträglichen Lärmbelastungen, insbesondere nachts oder an Sonn- und Feiertagen, führen. Das bereits vorbelastete Gebiet soll nicht durch weitere potenzielle Lärmquellen zusätzlich verlärmert werden.

In einem Mischgebiet ist entsprechend der Gebietstypik eine Mischung von Wohnen und Arbeiten umzusetzen. Im Plangebiet wird eine Mischgebietsfläche von insgesamt 10.650 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Davon soll im weniger stark Lärm belasteten Bereich MI 1.1 nördlich der Zufahrt eine Wohnnutzung von rund 5.100 m<sup>2</sup> umgesetzt werden. In den übrigen MI-Gebieten (MI 1.2 und MI 2) sollen Büronutzungen, ein Ärztehaus, ein Café und weitere gewerbliche Nutzungen oder auch kleinere Beherbergungsbetriebe entstehen. Daraus ergibt sich ein Nutzungsverhältnis von 48 % Wohnen und 52 % Gewerbe.

### **TF 1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)**

*Die Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 3 sind als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Senioren- und Servicewohnen“ festgesetzt.*

*Zulässig sind Senioren- und Pflegeeinrichtungen mit:*

- *Betreuungseinrichtungen zur ambulanten Tagespflege,*
- *Ambulanter Pflegedienst*
- *Wäscherei*
- *Gastronomie*
- *Verwaltung*

- *alten- und behindertengerechte Wohnungen und Wohnformen für Senioren bzw. hilfsbedürftige Menschen mit körperlicher Einschränkung,*
- *Stellplätze für Pkw, Garagen und Carports.*

*Eine sonstige Wohnnutzung ist außer den genannten Personengruppen ausgeschlossen.*

*Es sind alle Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem festgesetzten Zweck dienen. Neben den Hauptnutzungen sind alle erforderlichen Nebenräume sowie Nebenanlagen und Freiflächen zugelassen.*

*Die Pflegeeinrichtung im SO 1 ist barrierefrei zu gestalten.*

*Bei den in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 errichteten Wohnungen müssen je Sondergebiet mindestens 10% der Wohneinheiten eine Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 gewährleisten.*

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes wird dem Entwicklungsziel des Standortes, Wohnungsangebote für Senioren mit entsprechende Betreuungs- und Pflegeangeboten zu schaffen, Rechnung getragen. Die Nachfrage nach diesen speziellen Wohnungsangeboten wurde in einer Marktanalyse nachgewiesen. Die Sondergebiete werden in unterschiedlichen Bauweisen realisiert. Die Wohnungen der Seniorenwohnanlage werden alle mindestens barrierearm ausgestattet, das heißt, die Zugänglichkeit erfolgt i. d. R. Barrierefrei (die Zugänge sind ebenerdig erreichbar und bei mehrgeschossigem Gebäuden immer mit Fahrstuhl ausgestattet). Die Bewegungsflächen und ggf. erforderliche Schwellen z.B. im Übergang zur Terrasse/Balkon können von der DIN leicht abweichen, ohne dass eine Nutzung auch durch Rollstuhlfahrer dadurch wesentlich beschränkt wird. Mit der Ausweisung, mindestens 10 % der Wohnungen nach der DIN 18040-2 zu errichten, wird den besonderen Anforderungen für besondere Fälle Rechnung getragen.

Eine sonstige Wohnnutzung wie z. B. über den Wohnungsmarkt bereitgestellte Mietwohnungen wird ausgeschlossen, um die bereitgestellten Wohnungen der Seniorenwohnanlage tatsächlich an die gewünschte Zielgruppe zu vermitteln. Dies soll z.B. durch Sicherung entsprechender Belegungsrechte für das Sondergebiet SO 3 vertraglich zwischen der Gemeinde und dem künftigen Betreiber geregelt werden.

#### **TF 1.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

*Die Flächen für den Gemeinbedarf sind mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt und dienen dauerhaft einer öffentlichen Nutzung. Eine privatwirtschaftliche Nutzung ist ausgeschlossen. Zulässig sind:*

- *Gebäude und bauliche Anlagen zur Betreuung von Kindern sowie die hierfür*

*erforderlichen Nebenanlagen,*

- *Gebäude und bauliche Anlagen für Sport und Spiel für eine generationenübergreifende Nutzung,*
- *Stellplätze für Pkw und Lieferfahrzeuge.*

Im Norden des Plangebiets ist eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Sie sichert planungsrechtlich die Errichtung einer Kindertagesstätte, für die ein akuter Bedarf besteht. Geplant ist, einen Teil der Freifläche für eine generationenübergreifende Nutzung gemeinsam mit der angrenzenden Seniorenwohnanlage zu nutzen und einen Generationenspielplatz zu errichten.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus § 16 BauNVO.

Die **Anzahl der Vollgeschosse** ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt:

- I maximal 1 Vollgeschoss
- II maximal 2 Vollgeschosse
- III maximal 3 Vollgeschosse

Die angegebene max. Zahl der Vollgeschosse trägt dem Gebietscharakter eines Versorgungsbereiches im Zentrum der Ortslage und der damit verbundenen höheren Verkehrsbelastung Rechnung. Die Höhenabstufung erfolgt aus städtebaulichen Gründen von außen nach innen. Die Randbebauung zur Sepp-Versch-Strasse und Grimmaischen Strasse in den Baugebieten MI, WA 1 und SO 2 erfolgt durchgängig mit 3 Vollgeschossen und bietet damit gleichzeitig einen Schutz vor Lärm für die dahinter liegende Bebauung. Das Hauptgebäude des Sondergebietes SO 1 steht mit seinen max. 3 zulässigen Vollgeschossen im Kontext dieser Bebauung.

Im WA 2 und WA 3 wird eine zweigeschossige Bebauung zugunsten einer einheitlichen Höhenentwicklung im Plangebiet festgesetzt.

Die Bebauung im Sondergebiet SO 3 ist aus Gründen der Barrierefreiheit nur eingeschossig vorgesehen.

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil A jeweils als Höchstmaß festgesetzt (§ 18 BauNVO).

- TF 2.1 Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe begrenzt.*
- TF 2.2 Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die mittlere Höhe der Oberkante der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks. Die das Baugrundstück erschließende Verkehrsfläche ist die Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück seine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt hat.*
- TF 2.3 In allen Baugebieten muss die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses mindestens 0,15 m über der festgesetzten Bezugshöhe liegen.*
- TF 2.4 Im Sondergebiet SO 3 ist für die maximal eingeschossige Bebauung eine maximale Wandhöhe festgesetzt. Diese wird von demselben unteren Bezugspunkt (siehe 2.2) bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.*
- TF 2.5 Im Baugebiet SO 1 dürfen technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima) und Sonderbauteile (z.B. Aufzüge) die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 3,50 m überschreiten. Die Dachaufbauten sind mit einer Grundfläche in Summe von maximal 5 % der Gesamtdachfläche zulässig, höchstens jedoch 50 m<sup>2</sup>.*
- TF 2.6 Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, dürfen bei Flachdächern die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten, insofern der Abflussbeiwert, der durch die Dachbegrünung erreicht wird, eingehalten ist.*

Die Höhenfestsetzung der Gebäudehöhe ermöglicht zusätzlich zur festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse eine einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet.

Für die Nachweisführung der Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhen im Bauantrag ist jeweils grundstücksbezogen eine Bezugshöhe zu ermitteln. Als Bezugshöhe wird die mittlere Höhe der Oberkante der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen an den Eckpunkten des anliegenden Baugrundstückes festgesetzt. Damit haben alle Grundstücke einen einheitlichen Höhenbezug unabhängig vom Geländeprofil.

Die Festsetzung der Eingangshöhe erfolgt, um die Hausanschlüsse der Grundstücke an das Schmutz- und Regenwassernetz im Freispiegelsystem sicherzustellen sowie um bei Starkregenereignissen vor Überschwemmungen besser geschützt zu sein. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten mit einer Höhenbeschränkung von max. 3,5 m im Baugebiet SO 1 erfolgt, um einerseits der notwendigen Ausstattung des Gebäude mit Einrichtungen der medizinischen Versorgung (Tagespflege, Pflegestation etc.) und der Barrierefreiheit (Fahrstuhl) Rechnung zu tragen. Andererseits dient die Höhenbeschränkung und deren Beschränkung auf einen Teilbereich der Dachflächen dazu, das Höhenniveau der geplanten umgebende Bebauung einzuhalten. Gleiches gilt für Anlagen der Energiegewinnung als Dachaufbau. Hier ist allerdings zu



beachten, dass bei Anlagen der Energiegewinnung dennoch eine Dachbegrünung möglich ist, da diese aus Gründen ihres Retentionsvermögens Bestandteil der Erschließungskonzeption sind. Es sind damit nur Anlagen der Energiegewinnung möglich, die für eine Dachbegrünung keine Beschränkung darstellt. Die Abflussbeiwerte der Dachbegrünung sind beizubehalten.

### 5.1.3 Bauweise

Die **Bauweise** ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO in den Nutzungsschablonen per Planeinschrieb festgesetzt.

*TF 3.1 Innerhalb des Baugebietes **WA 1** ist eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Zulässig sind Mehrfamilienhäuser.*

*TF 3.2 Innerhalb der Baugebiete **WA 2** und **WA 3** ist eine offene Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Haus.*

*TF 3.3 Innerhalb des Baugebietes **MI 2** ist eine offene Bauweise festgesetzt.*

*TF 3.4 Innerhalb des Baugebietes **SO 3** ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen mit max. 1 Wohneinheit je Haus. Insgesamt sind max. 46 Wohneinheiten zulässig.*

Die Festsetzung einer offenen Bauweise zielt auf eine aufgelockerte Bebauung was sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt. Die Errichtung der Baukörper erfolgt mit seitlichem Grenzabstand. Die maximale Gebäudelänge ist auf 50,0 m beschränkt. In Verbindung mit den Vorschriften des § 6 SächsBO hat diese Festsetzung auch nachbarschützenden Charakter.

Die Festsetzung unterschiedlicher Haustypen ermöglicht eine Angebotsvielfalt der angestrebten Mischung unterschiedlicher Wohnformen. In den Baugebieten WA 1 sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen, um dem Bedarf in der Gemeinde entsprechend auch Mietwohnungen anbieten zu können.

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wurde in den Baugebieten WA 2 und WA 3 auf 2 Wohneinheiten je Grundstück festgesetzt, um in den dort vorgesehenen Einfamilienhäusern einerseits die Errichtung einer Einliegerwohnung (z.B. zur Unterbringung der Eltern) zu ermöglichen und andererseits die Nutzungsintensität je Grundstück zu beschränken.

Im Baugebiet SO 3 ist der Bau von Bungalows in Form von Doppelhäusern geplant. Die Angaben der Wohneinheit (WE) bezieht sich jeweils auf das zu errichtende Haus auf dem Grundstück. Ein Doppelhaus setzt sich aus zwei Häusern zusammen, die ohne Grenzabstand

errichtet sind (Doppelhaushälfte). Eine Hausgruppe setzt sich aus mindestens 3 Häusern zusammen, die ohne Grenzabstand errichtet sind.

Die Anzahl der Wohneinheiten entspricht dem vorgesehenen Konzept der Seniorenwohnanlage, kleinere Wohnungen (ca. 80 m<sup>2</sup> pro WE) für das Wohnen im Alter mit Betreuungsbedarf für Singles oder Paare anzubieten. Die Festsetzung der zulässigen Gesamtzahl der Wohneinheiten erfolgt, um die beabsichtigte aufgelockerte Bebauung sicherzustellen.

*TF 3.5 Für die Flächen des Gemeindebedarfs und des Baugebietes **SO 1** ist eine abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.*

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird ein kompakte Gebäudelösung und die Umsetzung aller aufgeführten Nutzungen (Tagespflege, betreute Wohngemeinschaften, Cafeteria, Verwaltung etc.) für das Haupthaus der Seniorenwohnanlage ermöglicht.

*TF 3.6 Innerhalb der Baugebiete MI 1.1 und MI 1.2 ist eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Im Unterschied zur offenen Bauweise wird die Längenbeschränkung von 50 m auf 215 m für beide Baugebiete zusammen erhöht. Die Gebäude sind in Form einer Kettenhausbebauung festgesetzt, d.h. sie müssen durch Garagen, Nebengebäude oder Wandscheiben, mit jeweils einer Mindesthöhe von 2,50 m, im Erdgeschoss miteinander verbunden werden. Die baulichen Anlagen müssen durchgängig von Norden, beginnend vom Gehweg auf Höhe der festgesetzten Lärmschutzwand, bis nach Süden mit Anschluss an die dort festgesetzte Lärmschutzwand errichtet werden.*

Die Längenfestlegung des Gebäudes ergibt sich aus dem Schutzbedarf gegenüber bestehender Lärmemissionen. Gegenüber dem Einkaufszentrum Pösnapark, der Tankstelle und der Sepp-Versch-Strasse als Lärmemittelen wird durch die Geschlossenheit und Länge des Baukörpers eine Riegelwirkung erzielt, die gleichzeitig die Funktion einer Lärmschutzwand für das dahinterliegende Wohngebiet übernimmt.

Die Bebauung stellt sich aufgrund der teilweisen Bebauung mit Reihenhäusern und der Möglichkeit, innerhalb der seitlichen Grenzabstände Garagen zu errichten, als eine geschlossene Bebauung dar. Gleichwohl ist die eine Aufteilung in einzelne Grundstücke möglich, auf denen eine Bebauung sowohl mit als auch ohne Grenzabstand realisiert werden.

#### 5.1.4 Überbaubare Grundstückfläche

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 23 BauNVO) ist durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone jeweils baugebietsbezogen festgesetzt. Die Festsetzungen

der GRZ einschließlich der maximalen Höhen baulicher Anlagen erfolgt auf Grundlage des § 16 BauNVO und dienen der Schaffung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen begrenzen die Größe der überbaubaren Flächen und dienen somit der Sicherung einer angemessenen Grundstücksfläche mit entsprechendem Freiraum für die geplante Bebauung.

In den Baugebieten SO 2 und SO 3 sowie in den Baugebieten WA 2 und WA 3 wird das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO unterschritten. Die geringere Grundflächenzahl dient in den Wohngebieten der Sicherung großzügiger Baugrundstücke. Die geplanten Einfamilienhausgrundstücke haben hier eine Größe von ca. 450 und 732 m<sup>2</sup>.

Ebenso soll im Sonstigen Sondergebiet aufgrund des Nutzungszwecks einer Seniorenwohnanlage ein entsprechender Freiraum für den Aufenthalt auf dem Grundstück gesichert werden.

Die regelmäßige Überschreitung der maximal zulässigen GRZ um 50% wird gemäß § 19 (4) BauNVO zugelassen, um die Realisierung der notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen auf dem Grundstück sicherzustellen, allerdings nur bis zu einer GRZ von max. 0,8.

*TF 4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil baugebietsbezogen festgesetzt.*

Die Festsetzung dient der Klarstellung. Bauliche Anlagen können demnach nur auf den Flächen errichtet werden, die sich im Baugebiet und innerhalb eines Baufeldes befinden.

*TF 4.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf das Baugrundstück. Bei Grundstücken, die sich aus einer Baufläche und einer privaten Grünfläche zusammensetzen, ist bei der Berechnung der GRZ die Baufläche zugrunde zu legen. Als Ausnahme ist die Grünfläche G 2 als Grundstückbestandteil des direkt angrenzenden Baugebietes MI 2 für die Berechnung der GRZ mit heranzuziehen. Eine Überschreitung der östlich zur Grünfläche orientierte Baugrenze im Baugebiet MI 2 ist ausnahmsweise zulässig.*

Die ausgewiesene Grünfläche G 3 ist Bestandteil der jeweiligen Baugrundstücke, wird jedoch nicht in die Berechnung einbezogen.

Die private Grünfläche G 1 soll nach Realisierung dem Baugebiet SO 1 zugeordnet werden, wird jedoch nicht in die GRZ-Berechnung einbezogen.

Die Grünfläche G2 wird dem angrenzenden Baufeld MI 2 zugeordnet und als ein Grundstück veräußert. Dem Eigentümer obliegt damit auch die Pflege der Grünfläche. Das geplante Café soll zur Grünfläche hin ausgerichtet werden. Aufgrund des Platzbedarfes für das Gebäude

einschl. der nachzuweisenden Stellplätze soll die Überschreitung der Baugrenze als Ausnahme zugelassen werden, um das Café realisieren zu können.

#### 5.1.5 Nebenanlagen

*TF 5.1 In allen Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur Gebäude und bauliche Anlagen, die der Gartennutzung dienen, Terrassen, Swimmingpools, Abstellplätze und Einhausungen von Müllbehältern sowie Zuwegungen, Zufahrten und Pkw-Stellplätze zulässig.*

Die Einschränkung auf den überbaubaren Flächenanteil der Grundstücke erfolgt zur Sicherung der Aufenthaltsqualität in den Privatgärten, die auf den nicht überbauten Grundstücksflächen anzulegen sind.

Um die gärtnerische Nutzung nicht einzuschränken, werden in den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen, insoweit sie der Gartennutzung dienen. Das können z.B. Geräteschuppen oder ein Gewächshaus sein. Eine maximale Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> sollte nicht überschritten werden.

Darüber hinaus ist auch die Errichtung von Stellplätzen für Pkw außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken hinreichend sichern zu können. Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb des Baufeldes zulässig.

*TF 5.2 Als Ausnahme sind in den Baugebieten **WA 1**, in den Baugebieten **SO** und im Baugebiet **MI 1.1** Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des seitlichen Grenzabstandes zu angrenzenden Grundstücken zulässig.*

*TF 5.3 Im Baugebiet **SO 3** ist eine Überschreitung der straßenabgewandten rückwärtigen Baugrenze durch Wintergärten oder ähnliche Anbauten mit max. 1,50 m ausnahmsweise zulässig.*

Als Ausnahme werden nur die Garagen und Carports zugelassen, die im seitlichen Grenzabstand an öffentlichen Wegen liegen, dies betrifft z. B. alle Endgrundstücke.

Eine Überschreitung der Baugrenzen wird nur in rückwärtigen Bereichen des SO 3 als Ausnahme zugelassen, um beispielsweise Wintergärten als Aufenthaltsräume einordnen zu können.

### 5.1.6 Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil A werden die zur Erschließung der Baugebiete erforderlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Es sind insgesamt 5 verschiedene **Straßenquerschnitte** festgesetzt

- Die Planstraße 1 ist als Anliegerstraße mit beidseitigem Gehweg mit einer Gesamtbreite 9,45 m herzustellen.
- Die Planstraße 2 ist als Anliegerstraße mit einem einseitigem Gehweg mit einer Gesamtbreite 7,80 m herzustellen.
- Die Planstraße 3 ist als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite 6,50 m herzustellen.
- Die Planstraße 4 ist als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite 6,00 m herzustellen:
- Die Planstraße 5 ist als Mischverkehrsfläche mit seitlichem Stellplatz als Längsparker in einer Gesamtbreite von 8,00 m auszubilden.

Die Planstraßen 1 bis 3 haben eine wirksame Fahrbahnbreite von mind. 5,50 m, die Planstraßen 4 und 5 eine wirksame Fahrbahnbreite von mind. 5,00 m.

Die Planstraßen 1 und 2 definieren die Zufahrtsbereiche in das Plangebiet. Durch die Ausbildung von Gehwegen wird das gefahrlose Begehen durch Fußgänger gesichert. Insbesondere an der Grimmaischen Straße, der Hauptzufahrt zum Gebiet und aufgrund des besonders hohen Verkehrsaufkommens werden die Gehwege beidseitig angeordnet und straßenbegleitend in Richtung Knotenpunkt Sepp-Versch-Strasse/ Grimmaische Straße weitergeführt.

Die Mischverkehrsflächen der Planstraßen 4 und 5 haben überwiegend eine Aufenthaltsfunktion und erschließen zudem relativ wenige Grundstücke. Der Fahrzeugverkehr hat hier eine untergeordnete Bedeutung. Die Planstraße 4 soll als verkehrsberuhigter Bereich (Schrittgeschwindigkeit) mit baulich gekennzeichneten Zufahrten umgesetzt werden.

#### **TF 6 Zufahrtsbereiche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

*Von der Grimmaischen Straße sowie von der Sepp-Versch-Strasse sind Anbindungen an das Plangebiet nur über die Planstraße 1 und Planstraße 2 sowie die beiden im zeichnerischen Teil dargestellten Ein- und Ausfahrten in die Baugebiete MI 1.1 und MI 1.2 an der Sepp-Versch-Strasse im Zuge der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig.*

Die Sepp-Versch-Strasse ist eine Privatstrasse, die das Einkaufszentrum Pösnapark erschließt. Für das Baugebiet des Generationenparks wurden mit dem Eigentümer für die Nutzung und zur Erschließung des Gebietes Grunddienstbarkeiten vereinbart. Für die Erschließung des Mischgebietes MI 1 wurden zwei Zufahrtsbereiche definiert. Die Erschließung der angrenzenden Grundstücke erfolgt über eine eigenständige Erschließungsstrasse mit Anschluss an die beiden Grundstückszufahrten.

***Festsetzung durch Planeinschrieb: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung***

***(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)***

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrsflächen enthalten einen Bushalteebereich, Stellplätze/ Stellplatzanlagen für den Besucherverkehr sowie Wege.

Entlang der Sepp-Versch-Strasse wird ein öffentlicher Gehweg über die gesamte Länge des Plangebietes in einer Breite von 2,00 m geführt. Er dient der sicheren Führung der Fußgänger, die den Pösnapark oder das Gemeindeamt aufsuchen wollen. An den Gehweg schließt ein Gehweg mit einer Breite von 2,50 m an, der eine Querverbindung zum Gehweg an der Pflaumenallee herstellt. Diese Verbindung dient dem Anschluss der östlich liegenden Siedlungsgebiete der Gemeinde. Eine Nutzung der Gehwege für Radfahrer ist möglich. Dies betrifft auch den südliche Geh-/Radweg in Fortführung des von der Grimmaischen Strasse kommenden straßenbegleitenden Gehweges. Dieser wird in einer Breite von 3,5 m ausgeführt, um die anschließende Versorgungsfläche (Regenrückhaltebecken) anfahren zu können.

Gegenüber dem Pösnapark wird die bestehende Bushaltestelle in das Planungskonzept integriert und als barrierefreie Haltestelle ausgebaut.

In unmittelbarer Nähe werden über die Planstrasse 2 zwei Stellplatzanlagen mit 32 Stellplätzen für den Besucherverkehr erreicht. Diese dienen dem Hol- und Bringedienst für den Kindergarten und den Besuchern der Seniorenwohnanlage. Im Gebiet sind weitere öffentliche Stellplätze verteilt. Die Stellplätze dienen der Abdeckung des Besucherverkehrs für das Gebiet bzw. sollen als Ladestationen für Elektrofahrzeuge dienen

**TF 7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

*Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder an den Straßeneinmündungen zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht sind von Sichtbehinderungen jeder Art (Bauliche Anlagen, ruhender Verkehr, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches)*



*in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.*

Im Bereich der Kurven sind Sichtfelder freizuhalten, um die Sicherheit im Straßenverkehr durch eine entsprechende Einsichtnahme zu gewährleisten.

#### 5.1.7 Versorgungsflächen

Im zeichnerischen Teil A sind Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) für das Plangebiet festgesetzt.

Im Bereich der Bushaltestelle ist eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Blockheizkraftwerk (BHKW) festgelegt. Diese Flächenfestsetzung erfolgt vorsorglich, da eine Belegung aktuell nicht geplant ist. Direkt angrenzend ist eine Trafo-Station geplant. Bei Bedarf kann in diesem Bereich eine Verteilstation für den Glasfaserausbau integriert werden.

Durch Planeinschrieb festgesetzt ist ein Regenrückhaltebecken angrenzend an die Grünfläche G 2.

**TF 8** *Auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen im Baugebiet MI 2 und im Bereich der Stellplätze im Kreuzungsbereich der Planstraßen 2 und 3 sind jeweils ein Löschwassertank mit einem Volumen von mindestens 100 m<sup>3</sup> zu errichten. Die Löschwassertanks sind unterirdisch anzulegen und überfahrbar zu gestalten.*

Für die Bereitstellung von Löschwasser sind für Gebäudeklassen, die einen Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h benötigen (Bereich MI, SO 1 und SO 2) Löschwassertanks im Plangebiet einzuordnen. Die Lage der beiden Löschwassertanks decken das Plangebiet vollständig ab.

Die Tanks sind mit einem Volumen von 100 m<sup>3</sup> herzustellen. Ein Teil des Löschwasserbedarfs wird durch das Trinkwassernetz bis 48 m<sup>3</sup>/h abgedeckt, so dass die geforderten 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser über zwei Stunden im gesamten Plangebiet bereitgestellt werden können. Die Hydranten der Löschwassertanks werden öffentlich zugänglich eingeordnet.

**TF 9** ***Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)***

**TF9.1** *Das von den Dachflächen, den privaten Verkehrsflächen, Zufahrts- und Stellflächen sowie Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist in das Regenwassernetz des zuständigen Entsorgungsunternehmens einzuleiten.*

**TF 9.2** *Das von den Baugrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen anfallende*

*Regenwasser wird in einem Entwässerungssystem aus oberirdischen Regenrückhalteanlagen und unterirdischen Staukanälen zunächst gesammelt und gedrosselt in den Pösgraben abgegeben. Die Einleitmenge ist auf max. 30 l/s für das gesamte Plangebiet begrenzt. Davon ausgenommen ist die Kindertagesstätte.*

- TF 9.3 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind Anlagen zur Regenrückhaltung einzuordnen. Der Drosselabfluss für diese Anlagen beträgt 3 l/s. Die Einleitung erfolgt direkt in den Pösgraben. Eine Einleitgenehmigung ist erforderlich.*
- TF 9.4 Innerhalb der privaten Grünflächen **G 1** sind Anlagen zur Regenrückhaltung (z.B. als Regenwassermulde - RWM) einzuordnen. Der Drosselabfluss für diese Anlagen beträgt 6,85 l/s. Die Einleitung erfolgt direkt in den Pösgraben. Eine Einleitgenehmigung ist erforderlich.*
- TF 9.5 Innerhalb der privaten Grünflächen **G 2** ist eine Regenrückhaltebecken (RRB) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 100 m<sup>3</sup> zu errichten.*
- TF 9.6 Für das Baugebiet **SO 1** sind für die gedrosselte Abgabe des anfallende Niederschlagswassers Rückhalteanlagen mit einem Drosselabfluss von 2,58 l/s einzuordnen. Die Einleitung erfolgt direkt in den Pösgraben. Eine Einleitgenehmigung ist erforderlich.*
- TF 9.7 Die zu errichtenden oberirdischen Rückhalteflächen (z.B. Regenwassermulden) sind von baulichen Anlagen freizuhalten bzw. lediglich durch nicht schützenswerte Anlagen zu nutzen.*

Die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist Bestandteil der gesicherten Erschließung des Plangebietes. Die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes ist nach geotechnischen Bericht (Anlage 1) im Plangebiet aufgrund des vorgefunden Baugrundes nicht im ausreichenden Maße gegeben, so dass eine vollständige Ableitung des Niederschlagswassers der Dachflächen der Baugrundstücke und Straßen und Wege erforderlich ist. Da die Einleitmenge in den Pösgraben begrenzt ist, sind Rückhaltevolumen für die Drosselung des Regenwasserabflusses im Plangebiet zu schaffen. Die Nachweisführung im Baugebiet SO 1 ist in Summe über verschiedene Maßnahmen wie die Einordnung unterirdischer Rückhaltung, Retentionsflächen oder eine Dachbegrünung möglich. Die Festsetzungen sichern die Flächen und setzen die Erschließungskonzeption um.

#### 5.1.8 Grünflächen

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Grünflächen sind als private Grünflächen (§ 9 Abs. 1

Nr. 15 BauGB) festgesetzt.

Auf der privaten Grünfläche **G 1** ist eine öffentlich zugängliche Parkanlage herzustellen.

Die private Grünfläche **G 2** ist innerhalb der als Überschwemmungsgebiet ausgewiesenen Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Verlegung erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Entwässerungseinrichtungen sind hiervon ausgenommen, sofern sie außerhalb des eingetragenen Überschwemmungsgebiets liegen.

Mit der privaten Grünfläche **G 3** wird ein „lebender Zaun“ zugunsten des Artenschutzes realisiert.

Die festgesetzten Grünflächen sind Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Durch die Festsetzung werden die Nutzung und Funktion gesichert.

#### 5.1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

*TF 10.1 In den Baugebieten WA und MI sowie im Baugebiet SO 2 sind Flachdächer und Dachflächenanteile von Dächern mit einer Dachneigung bis 10° sind als begrünte Dächer mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachflächen mit technischen Aufbauten.*

*TF 10.2 Im Baugebiet SO 1 und den Flächen für Gemeinbedarf ist eine Dachbegrünung auf mindestens 15 % der Dachflächen in gleicher Weise umzusetzen.*

*TF 10.3 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so nach oben hin abzuschirmen und zielgerichtet auszuführen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in das umliegende Gelände ausstrahlt.*

Die Festsetzung, Flachdächer in den Baugebieten WA 1 und WA 2, MI 1 und MI 2 sowie im SO 2 zu begrünen, dient mehreren Aspekten. Zum einen lassen sich durch eine Dachbegrünung stadtklimatische Defizite in Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt und das thermische Milieu mindern. Positive thermische Effekte von Dachbegrünungen beziehen sich vorwiegend auf die Minderung der Temperaturextreme im Jahresverlauf (KOLB, 1989). Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich auf etwa 50°C bis über 80°C aufheizen, betragen die maximalen Temperaturen bei bepflanzten Dächern etwa 20°C bis 25°C. Zum anderen wird

durch die Dachbegrünung ein natürliches Retentionsvolumen geschaffen, das den Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers auf den Dachflächen drosselt.

Im Sondergebiet SO 1 und der geplanten Kindertagesstätte werden nur Dachflächenanteile als Minimum festgesetzt, um eine begehbare Dachnutzung z.B. über Terrassen zu ermöglichen.

Die Festsetzung für eine energiesparende Außenbeleuchtung dient nicht nur dem Stromverbrauch, sondern soll ebenso Lichtemissionen minimieren und insektenverträglich sein.

Mit den Maßnahmen wird ein Beitrag zum Klimaschutz und zum Schutz von Natur und Landschaft geleistet.

**5.1.10 Artenschutzmaßnahmen**

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

*TF 11.1 Innerhalb des Plangebietes sind auf den privaten Grünflächen G1 (Parkanlage) und G 2 außerhalb des Überschwemmungsbereiches sowie im Bereich der unbebauten Grundstücksfläche der Kita-Flächen komplette fachlich richtige Zauneidechsenhabitats (Sand, Totholz, Steinlesehäufen) anzulegen und Rasen mit Blühpflanzen heimischer Herkunft anzusäen. Es ist eine ökologische Baubegleitung für die Umsetzung der artenschutzfachlichen Maßnahmen zu beauftragen. Die Umsetzung ist der UNB anzuzeigen.*

*TF 11.2 Außerhalb des Plangebietes wird für den Verlust des Lebensraumes der Ödlandschrecke folgende Ersatzfläche festgesetzt:*

<i>Bezeichnung</i>	<i>Trockenrasenfläche am Ostufer des Störmthaler Sees</i>
<i>Gemarkung</i>	<i>Störmthal</i>
<i>Flurstücks-Nr.</i>	<i>anteilig 93/4 auf der Westseite des Flurstücks, Lageplan zu der Fläche– siehe Anlage 5 der Begründung</i>
<i>Maßnahmebeschreibung</i>	<i>Als Ersatz für den Verlust des Habitats für die Ödlandschrecke im Bebauungsplangebiet „Generationenpark Großpösna“ wird eine Trockenrasenfläche am Ufer des Störmthaler Sees von der Gemeinde Großpösna erworben und dauerhaft erhalten.</i>

Eine mögliche Betroffenheit von streng geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie von europäischen Vogelarten nach §44 (1) BNatSchG durch das Vorhaben „Generationenpark Großpösna“ wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Gesetzlich streng geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen. Allerdings wurden potenziell geeignete Versteckmöglichkeiten und Quartiere für Zauneidechsen auf dem Areal vorgefunden, so dass davon auszugehen ist, dass mit entsprechenden Maßnahmen deren Lebensräume aufgewertet und Zauneidechsen wieder angesiedelt werden können.

Die Maßnahme zur Realisierung von Habitaten für Zauneidechsen innerhalb des Plangebietes dient der Schaffung und Aufwertung geeigneter Lebensräume und wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Im Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung für das Bebauungsgebiet wurden besonders geschützte Arten nach der Bundesartenschutzverordnung erfasst. Durch die beabsichtigte Bebauung wird in den Lebensraum Ödlandschrecke als eine nach diesem Gesetz geschützte Art eingegriffen.

Die für den Lebensraum der Ödlandschrecke benötigten magerrasenartigen Strukturen können innerhalb des Plangebietes nicht realisiert werden. Deshalb erfolgt eine Flächenausweisung außerhalb des Vorhabengebietes.

#### 5.1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Durch Planeinschrieb werden mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

*TF 12.1 In den Baugebieten MI 1.1 und MI 1.2 wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, der Rettungsfahrzeuge, der Bauaufsichtsbehörde, der Anlieger und Besucher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Diese Rechte sind kontinuierlich zu gewährleisten.*

Die Erschließung des Baugebietes MI 1, die Teilung in MI 1.1 und MI 1.2 erfolgt aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz und wird über zwei festgesetzte Zufahrten realisiert. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt über eine private Straße, die durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert wird. Eine kontinuierliche Zugänglichkeit ist zu gewährleisten, ohne dass Poller oder ähnliches die Zufahrten zum Baugebiet behindern.

Mit der Festsetzung werden künftig Privatgrundstücke für die Führung von Leitungen und für die Erschließung von Grundstücken in Anspruch genommen, weshalb die Festsetzung der

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich ist.

Im Bebauungsplan wird allerdings nur festgelegt, welches Recht an welcher Stelle für welchen Personenkreis begründet werden soll. Die Belastung der Grundstücke mit den Rechten selbst ist privater Natur und kann nur durch privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Begünstigten einerseits und dem Eigentümer des dienenden Flurstückes andererseits vorgenommen werden.

*TF 12.2 Innerhalb der Grünfläche G 1 sind ein Leitungsrecht zugunsten des AZV Parthe sowie Gehrechte für Anlieger und Besucher des Plangebietes festgesetzt.*

Ergänzend zur festgesetzten Fläche für Abwasserbeseitigung (siehe TF 9.4) werden auf dem Flurstück Leitungsrechte für das Regenentwässerungsnetz einschließlich der Retentionsflächen eingeräumt. Die Zugänglichkeit dieser Flächen ist zu gewährleisten.

*TF 12.3 Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Geh-/Radweg“ wird als Verbindung zwischen der Planstraße 4 und dem Geh-/Radweg am Pösgraben ein Fahrrecht für Pflegefahrzeuge für die Versorgungsflächen und die private Grünfläche G2 eingeräumt.*

Mit der Festsetzung wird die Bewirtschaftung des Regenrückhaltebeckens sowie die Pflege und Unterhaltung der Grünfläche G 2 sichergestellt, da ansonsten keine anderen Zufahrtsmöglichkeiten bestehen.

#### 5.1.12 Maßnahmen und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes

Als aktive **Lärmschutzmaßnahme** sind im zeichnerischen Teil A Lärmschutzwände durch Planeinschrieb festgesetzt. Sie sind Bestandteil der Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes. Neben den aktiven Lärmschutzmaßnahmen sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz für die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche der betroffenen Baugebiete erforderlich und werden textlich festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 und Abs. 6 BauGB):

*TF 13.1 Zur Verminderung der Luftverunreinigungen dürfen keine festen fossilen Brennstoffe für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke verwendet werden. Dies gilt nicht für das gelegentliche Betreiben offener Kamine, die nicht der regulären Beheizung von Gebäuden dienen und das gelegentliche Grillen mit Holzkohle.*



- TF 13.2 Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen ist eine begrünte Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu errichten. Sie muss eine Schalldämmung von mindestens 30 dB(A) gemäß Lärmschutzgutachten erreichen.*
- TF 13.3 Eine Bebauung der an die festgesetzten Lärmschutzwände angrenzenden Baugrundstücke, ist aus Gründen des Lärmschutzes erst zulässig, wenn die Lärmschutzwand errichtet ist.*
- TF 13.4 In den Baugebieten **MI 1.2** und **MI 2** sind an den straßenzugewandten Fassaden der Gebäude mit einem nach DIN 4109 maßgebenden Außenlärmpegel von 65 bis 70 dB(A) – Lärmpegelbereich IV – schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie Büroräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten.*
- TF 13.5 An den lärmzugewandten Fassaden der Gebäude der Baugebiete **WA 1** und **SO 2** an der Sepp-Versch-Strasse sind im 1. und 2. Obergeschoss schutzbedürftige Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.  
Alternativ können die o.g. Räume zur lärmzugewandten Seite orientiert werden, wenn Fenster nicht offenbar sind oder durch Schallschutzkonstruktionen (z.B. verglaste Vorbauten, vorgehängte Fassaden, Kastenfenster) gewährleistet wird, dass 0,5 m vor diesen (Innen-) Fenstern ein Beurteilungspegel von 55/40 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird. Im Fall offenbarer Vorbauten darf die Schalldämmwirkung des Vorraums nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden.*
- TF 13.6 Von den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz können Ausnahmen zugelassen werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird oder wenn nachgewiesen werden kann, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt.*
- TF 13.7 Für die Kindertagesstätte ist mit der Bauantragsstellung ein gesonderter schalltechnischer Nachweis auf Einhaltung eines hinreichenden Schallschutzes der Schlaf- räume sowie der Aufenthaltsbereiche im Freien einzureichen.*

Soweit es sich bei diesen Festsetzungen um, gegenüber dem ursprünglich vorgelegten Planentwurf, textlich leicht veränderte Formulierungen handelt<sup>1</sup>, liegt kein im Rechtssinne „geänderter“ Plan vor (vgl. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB); die Veränderungen bestehen ersichtlich nur in redaktionellen Klarstellungen und Nachschärfungen auf der Basis und im Sinne des in der Sache gleichgebliebenen Schutzkonzeptes.

Im Plangebiet sind aufgrund der Vorbelastungen durch Straßenverkehr und Gewerbe Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 in Teilbereichen des Plangebietes sowohl tags als auch nachts gegeben. Zur Ermittlung des Bestandsverkehrs im Untersuchungsgebiet wurden drei Querschnittszählungen – auf der Sepp-Verscht-Straße, auf der Parkplatzzufahrt zum Pösna-Park und auf der Pflaumenallee – durchgeführt. Das Verkehrsaufkommen betrug dabei auf der Sepp-Verscht-Straße rund 4.040 Kfz/24h, auf der Parkplatzzufahrt zum Pösna-Park ca. 1.610 Kfz/24h und auf der Pflaumenallee rund 850 Kfz/24h. Der Bestandsverkehr der Grimmaischen Straße konnte aus einer Dauerzählstelle abgeleitet werden (2016: rund 10.360 Kfz/24h).

Für die vorgesehenen Nutzungen des Masterplangebiets (Einfamilienhäuser und Reihenhäuser, Café, Büro, Kita, Seniorenwohnen) wurde ein Neuverkehrsaufkommen von rund 1.190 Kfz/24h abgeschätzt.

Aufgrund der Prognoseverkehrsbelastung kommt es in den Randbereichen des Plangebietes sowie an der Kita entlang der Erschließungsstraße „Hinter den Gärten“ zu Überschreitung der Orientierungswerte. Die höchste Überschreitung tritt am Immissionsort 11-2 (geplante Bürobauung MI 1) mit 7,2 dB(A) am Tag und 6,8 dB(A) in der Nacht wegen des hohen Verkehrsaufkommens der Grimmaischen Straße auf.

Die höchste Lärmbelastung durch Gewerbelärm tritt an der Bebauung entlang der Sepp-Verscht-Straße auf. Aufgrund des Gewerbelärms werden Überschreitungen an fünf Immissionsorten ermittelt (Imm-02-2, -02-3, -03, -07, -08-1). Die Orientierungswerte sind am Tag an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten. Die höchste Überschreitung der Orientierungswerte tritt nachts am Immissionsort 02-3 (Seniorenwohnhaus) mit 1,3 dB(A) auf.

---

<sup>1</sup> Die ursprüngliche Formulierung der Textfestsetzung TF 13.5 lautet: „An den straßenzugewandten Fassaden der Gebäude der Baugebiete WA 1 und SO 2 an der Sepp-Verscht-Straße sind im 1. und 2. Obergeschoss schutzbedürftige Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.“

Als Ausnahme können die o.g. Räume zur lärmzugewandten Seite (straßenseitige und seitliche Fassaden) orientiert werden, wenn Fenster nicht offenbar sind oder durch Schallschutzkonstruktionen (z.B. verglaste Vorbauten, vorgehängte Fassaden, Kastenfenster) gewährleistet wird, dass vor diesen (Innen-) Fenstern ein nicht schutzbedürftiger Vorraum entsteht, innerhalb dessen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 63/50 dB (A) tags/nachts nicht überschritten wird. Im Fall offenbarer Vorbauten darf die Schalldämmwirkung des Vorraums nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden.“

Mit den Festsetzungen werden Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm getroffen. Damit wird erreicht, dass die erforderliche Schalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose nachgewiesen wird. Durch die Ausrichtung schutzbedürftiger Räume zur lärmabgewandten Seite oder baulich-konstruktive Maßnahmen wird dem Schutzbedürfnis der Bewohner Rechnung getragen.

Die zeitlich festgesetzte Errichtung der Lärmschutzwand trägt zu einem aktiven Schallschutz bei.

Auf Initiative der Verwaltung wurde vor dem Satzungsbeschluss zudem überprüft, welche Auswirkungen durch Straßen- und/oder Gewerbelärm bei einer zeitlichen Realisierung der Bebauung des Wohngebietes WA 2 vor der Realisierung der Bebauung des Mischgebietes MI 1.1 und MI 1.2 entlang der Sepp-Versch-straße auf das Wohngebiet gegeben sind.

Die Überprüfung der Lärmwerte ergab, dass der Gewerbelärm keine Auswirkungen hätte, da die geplante Wohnbebauung von der Lärmquelle weit genug entfernt liegt und nur geringe Überschreitungen feststellbar wären.

Durch Straßenverkehrslärm würden die Orientierungswerte der DIN 18005 nach Einzelpunkt-berechnungen an 2 Wohngebäuden im südlichen Abschnitt des WA 2 überschritten. Am höchsten wäre das südlichste Gebäude (IMM-Standort -09 gem. Anlage 3 des Lärmgutachtens) betroffen, da hier die Grimmaische Straße und die Sepp-Versch-straße an stärksten einwirken. Es ergibt sich folgende Überschreitungen für die Nachtwerte zwischen 22-6 Uhr:

- Imm-09 von 2,8 dB(A) im EG und 5,7 dB(A) im 1. OG

Der Straßenverkehrslärm läge zwar für die südliche EFH-Bebauung über den Orientierungswerten der DIN, aber innerhalb der Schutzklasse 3 der DIN 4109 (maßgeblicher Außenlärmpegel  $\leq 65$  dB(A)), das heißt es werden keine hochwertigen Schallschutzfenster der nächst höheren Klasse erforderlich. Gesundheitsrelevante Pegel würden nicht erreicht werden. Die Festlegung einer zeitlichen Rangfolge der Bebauung des Mischgebietes wird deshalb aus fachlicher Sicht als nicht erforderlich bewertet.<sup>2</sup> Sie ist im Übrigen auch aus städteplanerischer Sicht nicht erforderlich: Mit Blick auf die von den Eigentümern der MI-Flächen im Kreuzungsbereich vorgelegten Planungen ist mit einer baldigen Realisierung des dort vorgesehenen Gebäuderiegels zu rechnen, so dass es sich bei den beschriebenen eher geringfügigen Überschreitung voraussichtlich um ein Übergangsphänomen handelt. Dieses wird sich deshalb vor der vollständigen funktionstüchtigen Realisierung der vor Errichtung der Wohngebäude fertig zu stellenden Lärmschutzwand vermutlich erledigt haben.

---

<sup>2</sup> Berechnung der Lärmwerte siehe E-Mail vom 16.10.2020 der brenner BERNARD ingenieure GmbH

Die Festsetzung 13.7 für die Kita begründet sich aufgrund der Vorgabe der Einhaltung von  $\leq 50$  dB tagsüber an der Grundstücksgrenze von Kindertageseinrichtungen gemäß „Bekanntmachung einer Empfehlung des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales zu den räumlichen Anforderungen an Kindertageseinrichtungen“ (Stand 2. Juni 2005).

Aufgrund der bereits geplanten und der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen, kann davon ausgegangen werden, dass die ohne Lärmschutzmaßnahmen ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 behoben werden können und eine Bebauung des Masterplangebietes zulässig ist (siehe dazu auch Lärmgutachten - **Anlage 2** der Begründung).

#### 5.1.13 Grünordnerische Festsetzungen

##### **TF 14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

*TF 14.1 Innerhalb der privaten Grünfläche G1 sind die für die Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlichen Retentionsanlagen in die Parkgestaltung zu integrieren und mit einer für die temporäre Wasserhaltung geeignete Bepflanzung gem. Artenliste E zu begrünen. Eine Teilfläche von mind. 50 m<sup>2</sup> soll als dauergestaute Wasserfläche (Teich) ausgebaut werden. Für die außerhalb der Retentionsflächen liegenden Grünflächenanteile sind pro 100 m<sup>2</sup> ein Baum der Artenliste B und 5 Sträucher der Artenliste C zu pflanzen.*

*TF 14.2 Die private Grünfläche G 2 ist als offene Grünfläche zu gestalten. Innerhalb der gekennzeichneten Überschwemmungsfläche sind Vegetationsteile aus Ried-, Schilf- und Ruderalvegetation gem. Artenliste E einzubauen und auf mindestens 25 % der Fläche mosaikartig zu ergänzen. Die übrige Fläche ist mit artenreichem heimischem Wiesensaatgut einzusäen. Zulässig ist die Pflanzung von 3-4 Solitärbäumen der Artenliste A und B.*

*Außerhalb der gekennzeichneten Überschwemmungsfläche ist entlang der Grimmischen Straße eine lockere Randeingrünung mit Sträuchern und Bäumen gem. Artenliste B und C herzustellen. Dabei sind die Lichtraumprofile entlang der S 38 von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.*

*TF 14.3 Die private Grünfläche G 3 ist Bestandteil der Grundstücksflächen der Baugebiete SO 3 und WA 3 und als Grünstreifen mit einer Breite von 3 m als Hainbuchenhecke („lebender Zaun“) zu entwickeln. Es sind 3-4 Pflanzen pro m<sup>2</sup> mit einer Höhe von 60/80 cm einzubringen.*

*TF 14.4 Die festgesetzten Lärmschutzwände sind gem. Artenliste D dauerhaft zu begrünen.*

Mit den Festsetzungen wird die grünordnerische Konzeption umgesetzt. Die Festsetzungen

enthalten Pflanzbindungen, die der zugeordneten Funktion der Grünflächen und deren geplanten Ausbau entsprechen. Gleichzeitig wird dem Artenschutz Rechnung getragen, in dem Ersatz für verlorengegangene Lebensräume für verschiedene Tierarten geschaffen wird z.B. durch die Ausbildung einer Hecke als lebender Zaun.

**TF 15 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den sonstigen Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

*TF 15.1 Innerhalb der Baugebiete **WA** und **SO 2** sind pro Grundstück je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum sowie ein Strauch mit einer potenziellen Wuchshöhe > 3 Meter gem. Artenlisten B und C zu pflanzen.*

*TF 15.2 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf (Kita) sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum sowie ein Strauch mit einer potenziellen Wuchshöhe > 3 Meter gem. Artenlisten B und C zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und können auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden.*

*TF 15.3 Innerhalb der Baugebiete **SO 3** sind pro Grundstück je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum oder zwei Sträucher mit einer potenziellen Wuchshöhe > 3 Meter gem. Artenlisten B und C zu pflanzen.*

*TF 15.4 Innerhalb der Baugebiete **MI** sind pro Grundstück je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm sowie ein Strauch mit einer potenziellen Wuchshöhe > 3 Meter gem. Artenliste B und C zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume an der Sepp-Verscht-Straße im **MI 1.1** und **MI 1.2** sind darauf anzurechnen.*

*TF 15.5 Entlang der Sepp-Verscht-Straße sind zwischen dem öffentlichen Gehweg und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen im Baugebiet **MI 1.1** 8 Bäume und im Baugebiet **MI 1.2** 4 Bäume der Artenliste A als Hochstamm 20-25 cm, 4fach verpflanzt, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe zu pflanzen.*

*TF 15.6 Entlang der Sepp-Verscht-Straße auf den Verkehrsgrünflächen insgesamt 5 Bäume der Artenliste A als Hochstamm 20-25 cm, 4fach verpflanzt, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe zu pflanzen.*

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit überwiegend heimischen Arten dient der Umsetzung der grünordnerischen Konzeption, eine typische Bepflanzung der Gärten wiederzubeleben. Für die Begrünung der Baugrundstücke wird ein Mindestmaß vorgegeben, um die Durchgrünung des Baugebietes zu sichern und damit zur Attraktivität des Standortes beizutragen. Durch die Aufwertung des ausgeräumten Areals wird die Artenvielfalt im Gebiet erhöht und es bietet damit auch für Tiere neuen Lebensraum. Die Begrünung des Plangebietes

einschließlich der Begrünung der Sepp-Versch-Strasse stellt einen wichtigen Beitrag zur Herstellung einer hohen städtebaulichen Qualität des Plangebietes dar.

Die Festsetzung zum Zeitraum der Pflanzungen sichert deren Herstellung in Verbindung mit der Nutzung der Grundstücke und stellt einen direkten Zusammenhang zum baulichen Eingriff und damit einen nachprüfbaren zeitlichen Rahmen ihrer Umsetzung her.

#### 5.1.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

##### **TF 16 Dach- und Fassadengestaltung von Hauptgebäuden (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

*TF 16.1 Walm-, Zelt- oder Satteldächer sind mit einer Dachneigung von max. 40° zulässig.*

*TF 16.2 Die Steildächer der Gebäude sind mit matten, seidenmatten oder engobierten Materialien in Rot-, Brauntönen oder Anthrazitfarben einzudecken. Glasierte Materialien sind unzulässig.*

*16.3 Bei der Farbgebung der Fassaden sind reinweiße und neonfarbige Farbtöne unzulässig.*

Die Dachformen sind in den Nutzungsschablonen durch Planeinschrieb in allen Baugebieten festgesetzt. Die Dachformen wurden aus städtebaulichen Gründen so festgesetzt, dass je Baugebiet entweder nur ein Flachdach oder nur geneigte Dächer zulässig sind. Damit können die Baugebiete mit ihrer Bebauung eine homogene Wirkung entfalten. Die Festsetzung zu Dachfarben erfolgt, um der Ortstypik zu entsprechen, ebenso die Vorgabe für die Farbgebung der Fassaden.

##### **TF 17 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)**

*TF 17.1 Einfriedungen sind entlang der Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen ist die Höhe der Einfriedungen auf maximal 1,50 m beschränkt.*

*TF 17.2 Mauern als Einfriedungen sind unzulässig*

*TF 17.3 Stabgitter- und Maschendrahtzäune sind nur im Zusammenhang mit einer Bepflanzung zulässig (z.B. in Kombination mit Hecken, Strauchvorpflanzungen).*

Die Beschränkung der Höhe der Einfriedungen als Grundstücksbegrenzung bis zu einer Höhe von max. 1,00 m soll neben der Abschirmung zum Nachbarn auch Sichtbeziehungen zum Straßenraum zulassen. Damit werden Vorgartenbereiche zum Straßenraum hin besser eingebunden und als gestalteter Freiraum zwischen den Wohngebäuden wahrgenommen. Der



Zusammenhang rückwärtigen Freiflächen bleibt als gärtnerisch gestalteter Freiraum erlebbar. Die Begrünung von Stabgitter- und Maschendrahtzäunen durch eine Bepflanzung in Kombination mit Hecken und Strauchvorpflanzungen dient der Verbesserung der Grünstrukturen im Gebiet. Empfohlen wird dabei die Verwendung von Rank- und Klettergehölzen gemäß Artenliste D. Bei Strauchvorpflanzungen werden Arten der Pflanzliste Artenliste C empfohlen.

**TF 18 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

*TF 18.1 PKW - Stellplätze, Zufahrten und Wege innerhalb der Grundstücke sind in wasser-durchlässiger Bauweise auszuführen.*

*TF 18.2 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.*

*TF 18.3 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden und sind gärtnerisch zu gestalten.*

Die Festsetzungen dienen der Erhaltung des Ortsbildes von Großpösna. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden und sind gärtnerisch zu gestalten. Die Gestaltung der Hausgärten insbesondere auch der Vorgärten dient der Sicherung der Aufenthaltsqualität im Freiraum und der gestalterischen Qualität des Wohngebietes insgesamt.

**TF 19 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 2 SächsBO)**

*TF 19.1 Werbeanlagen in Form von beleuchteten Aufstellern, Fahnenmasten oder Pylonen des Pösna-Parks dürfen nur auf den drei, im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Standorten innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ entlang der Sepp-Versch- Straße errichtet werden.*

*TF 19.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. In den Baugebieten MI 1 und MI 2 dürfen Werbeanlagen nur auf der den Straßen zugewandten Gebäudeseite angebracht werden. Je Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer vorhanden, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen. Die Aufstellung von Werbeanlagen im Bereich des 4 m Streifens im Baugebiet MI 2 zwischen Gehweg und Baugrenze, entlang der S 38/ Grimmaischen Straße ist nicht zulässig.*

*TF 19.3 Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung). Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, Booster- und Laserwerbung sowie Fahnenmasten.*

Das Einkaufszentrum Pösnapark wirbt aktuell für sein Angebot entlang der Sepp-Versch-

Straße mit Aufstellern und Werbepylonen. Ein Großteil der Werbeanlagen wird im Zuge der baulichen Realisierung des Plangebietes abgebaut. Mit dem Eigentümer wurde sich darauf verständigt, dass 3 Werbeaufsteller erhalten werden sollen. Diese werden an 3 Standorten an zeichnerisch festgesetzten Flächenaufweitungen entlang des Gehweges an der Sepp-Ver-scht-Straße in Höhe der derzeitigen Standorte ersatzweise eingeordnet. Die Flächenaufwei-tungen sind Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche. Die dafür vorgesehenen Flächen ha-ben eine Größe von 1 m x 1m und sind in der Planzeichnung vermerkt. Für die Umsetzung der Werbeanlagen ist eine Baugenehmigung einzuholen.

Für die Errichtung von Werbeanlagen muss in den Baugebieten ein Bezug auf die Festsetzun-gen zur Art der baulichen Nutzung gegeben ein. Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Damit soll das Erscheinungsbild des Generationenparks als überwiegend der Da-seinsvorsorge dienendes Baugebiet mit Angeboten für Seniorenwohnen und Pflege, Kinder-einrichtungen sowie ergänzenden Dienstleistungen Baugebiet gesichert werden. Eine weitere Fremdwerbung soll ausgeschlossen werden, da sich im direkten Umfeld bereits Werbeanla-gen des Pösnaparks befinden und mit der TF 19.1 bereits festgesetzt sind.

Der Ausschluss von mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, Booster- und Laser-werbung sowie Fahnenmasten erfolgt, um negative Auswirkungen von Werbeanlagen wie Blendwirkung und Lärmbelästigung zur vermeiden. Besonders nachts würde durch eine unzu-lässige starke Strahlung die Nachtruhe der Anlieger beeinträchtigt werden.

**TF 20 Stellplatzverpflichtung (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)**

*TF 20.1 In den Baugebieten **WA** und **MI** sind pro Wohneinheit bis zu einer Größe von 60 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz und über 60 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze zu errichten.*

*TF 20.2 Im Baugebiet **SO 3** sind pro Wohneinheit 1 Stellplatz und 1 temporär nutzbare Auf-stellfläche für ein weiteres Fahrzeug z.B. für Pflegedienst und Besucher zu errichten. Ausnahmsweise kann bei einem Mittelhaus innerhalb der Hausgruppen auf diese Auf-stellfläche verzichtet werden.*

Die Sächsische Bauordnung ermächtigt die Gemeinden im Rahmen der örtlichen Bauvor-schriften die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder (§ 49 Absatz 1 SächsBO) festzulegen. Soweit nicht in örtlichen Bauvorschriften nach § 89 Absatz 1 Nummer 4 geregelt, sind für Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsver-kehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist, Stellplätze und Garagen sowie Ab-stellplätze für Fahrräder in dem erforderlichen Umfang auf dem Baugrundstück oder in zumut-barer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist (notwendige Stellplätze und Garagen sowie

Abstellplätze für Fahrräder).

Das Plangebiet gliedert sich in verschiedene Nutzungstypen, aus den sich unterschiedliche Anforderungen an den ruhenden Verkehr ergeben. Die gemäß VwVSächsBO geforderten ein bis zwei Stellplätze pro Wohnung werden aus diesem Grund in Bezug zur Wohnungsgröße gesetzt. Nach der Wohnraum- und Gebäudezählung 2011 lag der Anteil an Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> bei 9 % am Gesamtbestand. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 104,5 m<sup>2</sup>.

Es wird davon ausgegangen, dass eine Wohnung bei einer Wohnungsgröße bis 60 m<sup>2</sup> i. d. R. von ein Singlehaushalt genutzt wird und ein KFZ-Besatz von maximal einem 1 PKW zu erwarten ist.

Aufgrund der beabsichtigten Entwicklung als Generationenpark, wird insbesondere auch im Bereich der Seniorenwohnanlage in den Baugebieten SO 1 bis SO 3 von einem geringeren KFZ-Besatz ausgegangen. Die Mobilität der Bewohner verringert sich mit zunehmenden Alter, zudem wird die zunehmende Zahl von Singlehaushalten bei den Senioren auch einen geringeren Wohnflächenbedarf mit sich bringen.

Im Sondergebiet SO 3 sollen Bungalows als Teil der Seniorenwohnanlage errichtet werden. Eine Einzäunung der Anlage ist nicht geplant.

Die Gemeinde wird sich für das SO 3 vertraglich Belegungsrechte sichern. Beabsichtigt ist die Unterbringung von Pflegebedürftigen ab einer Pflegestufe 2. Die Wohnungen sollen für Pflegebedürftige und ihre Angehörigen zur Verfügung stehen. Es wird davon ausgegangen, dass hier max. 1 Fahrzeug /WE vorhanden sein wird, da die Fahrtauglichkeit von mindestens einem Bewohner bei einer Pflegestufe 2 nicht mehr gegeben sein wird. Die auf dem Grundstück nachzuweisende Aufstellfläche ist für Pflegefahrzeuge, Fahrzeugen für den Krankentransport und Besucher erforderlich. Als Nachweis kann der Vorplatz vor Garagen oder Carports (Stauraum) angerechnet werden. Aufgrund der Sicherung der Belegungsrechte kann durch die Gemeinde Einfluss darauf genommen werden, dass pflegebedürftige Haushalte ohne eigenen PKW, eine Wohnung in einem der wenigen Mittelhäuser mit nur einem Stellplatz zugewiesen bekommen.

In den Einfamilien- und Reihenhausbebauungen ist dagegen von einer Nutzung durch Familien mit berufstätigen Eltern und schulpflichtigen Kindern auszugehen. Damit verbunden ist ein erhöhter Mobilitätsanspruch. In Großpösna sind zwei PKW pro Haushalt keine Seltenheit. Die Festsetzung, dass mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit größer als 60 m<sup>2</sup> herzustellen sind folgt diesem Nutzungsanspruch.

Stellplätze sind mit Bauantrag durch den jeweiligen Bauherrn nachzuweisen. Als Stellplatz kann auch eine Auffahrt zu einer Garage o.ä. angerechnet werden, sofern sie in ihren

Abmessungen den Anforderungen eines Stellplatzes genügt.

Die festgesetzte Zahl der nachzuweisenden Stellplätze und Garagen dient der Leichtigkeit des Verkehrsflusses und trägt den Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs sowie der Erschließung Rechnung.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze für die sonstigen Nutzungen der Seniorenwohnanlage für Pflege, Verwaltung und Versorgung (Sondergebiet SO 1) sowie für die geplanten Nutzungen für Dienstleistungen und Gewerbe im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) richtet sich nach den Richtzahltabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder - VwVSächsBO vom 18. März 2005.

## **5.2 Hinweise**

### **5.2.1 Schutz des Oberbodens**

„Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG)". Der Einsatz von Pestiziden, speziell Herbiziden ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden. Der Oberboden (Mutterboden) ist bei Einzelvorhaben zu sichern, zu schützen und wieder zu verwenden.

### **5.2.2 Gehölzschutzsatzung**

Auf die „Satzung zur Festsetzung geschützter Landschaftsbestandteile - Schutz des Baumbestandes auf dem Gebiet der Gemeinde Großpösna (Gehölzschutzsatzung)" der Gemeinde Großpösna vom 27.04.2004 wird hingewiesen.

### **5.2.3 Vermessungs- und Grenzmarken**

Im Bereich des Planungsvorhabens befinden sich Vermessungs- und Grenzmarken, die entsprechend § 6 Abs. 1 SächsVermKatG besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Sollte eine Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen unumgänglich sein, ist gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherung rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten dem Landratsamt Landkreis Leipzig, Vermessungsamt, als zuständige Vermessungsstelle oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag zu geben.

#### 5.2.4 Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung (§126 BauGB)

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Dies gilt für eine Fläche von 1,0 x 1,0 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Die beanspruchten Flächen werden öffentlich gewidmet und dem öffentlichen Straßen- bzw. Weggrundstück eigentumsrechtlich zugeordnet.

##### *Begründung:*

Die Beleuchtung ist nicht in den öffentlichen Verkehrsraum integriert, sondern soll angrenzend auf den Grundstücken realisiert werden. Die Standorte der Beleuchtungskörper und ggf. erforderlicher Verkehrszeichen stehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht fest und sind Gegenstand der Erschließungsplanung. Eine Zuordnung der benötigten Flächen zum öffentlichen Straßenraum ist vorgesehen. Die Vermessung der benötigten Flächen erfolgt im Zuge der Einmessung des Straßengrundstücks.

#### 5.2.5 Baugrund

Zum Gebiet liegt ein Geotechnischer Bericht „Erschließung Baugebiet Sepp-Versch- Straße in Großpösna“ vom 14.05.2019 der Geotec Grimma GmbH, Bad Lausick vor.

Aufgrund der geringen Aufschlussdichte des Gutachtens und der eher ungünstigen Baugrundverhältnisse wird eine orts- und vorhabenkonkrete Ergänzung der Baugrunduntersuchungen zur Präzisierung der baugrundtechnischen Situation dringend empfohlen, da die Bodenkennwerte in Abhängigkeit von Material und Lagerungszustand z. T. sehr stark variieren können. Für erdstatische Berechnungen wird empfohlen, sensible Bodenkennwerte (z. B. Reibungswinkel, Kohäsion) konservativ anzusetzen oder auch in geeigneten Laborversuchen zu verifizieren.

Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durchgeführt wurden oder noch werden, sind die Ergebnisse von Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts unter Verweis auf § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (Sächs-KrWBodSchG) an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben.

***Begründung:***

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan der Innenentwicklung „Generationenpark Großpösna“ um eine Angebotsplanung. Die genaue Grundstücksnutzung ist zum Zeitpunkt nicht bekannt. Aus den Erfahrungen bisheriger Planvorhaben in Großpösna, ist für die Gewährleistung der Statik eine grundstückbezogene Baugrunduntersuchung aufgrund des stark variierenden Baugrundes und geringe Verdichtungsfähigkeit weichen Geschiebelehms und des auftretenden Schichtenwassers dringend zu empfehlen.

**5.2.6 Bohranzeige- / Bohrergebnismitteilungspflicht**

Im Falle der Durchführung von Erkundungsbohrungen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß dem Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstG) sowie der Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstGDV) gegenüber dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hingewiesen. Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) unter dem Link „Daten und Sammlungen“ – „Bohrungsdaten“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

**5.2.7 Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)**

Der südöstliche Teil des Plangebiets ist als Gebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ extrem) überflutet werden kann, ausgewiesen. Eine hochwasserangepasste Bauweise (z.B. Bauwerksabdichtung, Rückstausicherung, Verzicht auf Unterkellerung) wird in den betroffenen Bereichen der Baugebiete empfohlen. Die Bestimmungen der Landesverordnung zu Anlagen wassergefährdender Stoffe (VAwS) sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

**5.2.8 Grundwasser**

Für Bauwerke ohne Keller sind Abdichtungsmaßnahmen gegen aufsteigende Bodenfeuchtigkeit und Sickerwasser im Sinne DIN 18195-4 einzuplanen. Um zu gewährleisten, dass sich in



der Verfüllung der Arbeitsräume auch kurzfristig kein drückendes Wasser ausbilden kann, sind zusätzlich Dränmaßnahmen nach DIN 4095 vorzusehen.

Für Bauwerke mit Keller ist eine Bauwerksabdichtung gegen drückendes Wasser von außen im Sinne DIN 18195-6 oder eine Ausbildung der Keller in wasserundurchlässigem Beton als sogenannte Weiße Wanne einzuplanen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu befürchten ist.

Für unter Gelände einbindende Bauwerke und Bauwerksteile ist die Auftriebssicherheit für einen Bemessungswasserstand in Höhe der Geländeoberkante nachzuweisen.

#### 5.2.9 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, zur Senkung des Wasserverbrauches das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, Wege und Terrassen für Brauchwasserzwecke zu sammeln und für die Gartenpflege zu nutzen.

##### *Begründung:*

Zwar soll das anfallende Niederschlagswasser in das Regenwassernetz abgegeben werden, es hindert die Grundstückseigentümer jedoch nicht daran, eine eigene Rückhaltung auf ihrem Grundstück vorzusehen. Ebenso kann durch eigene Untersuchungen des Baugrundes der Nachweis erbracht werden, dass eine Versickerungsfähigkeit des Bodens (z. B. wenn diese über einer Sandlinse liegt, was im Gebiet vorkommen kann) grundsätzlich möglich ist. Das Sammeln von Regenwasser ist als ökologischer Beitrag zu sehen und senkt den Wasserverbrauch.

#### 5.2.10 Kampfmittelbeseitigung

Das Baugelände ist der örtlich zuständigen Behörde als Kampfmittel belastetes Gebiet bekannt. Ein vorheriges Absuchen des Baugeländes wird aus diesem Grund empfohlen. Von dieser Überprüfung bleiben baurechtliche Genehmigungen unberührt.

Bei jeglichen Munitionsfunden ist die Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst -, Tel. 03501/8501-450 oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen. Ein Auffinden einzelner Munitionskörper bei Erdarbeiten ist nicht ausgeschlossen.

### 5.2.11 Archäologische Funde

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (vorgeschichtliche Siedlungsspuren [D-557 40-01], Hügelgräber unbekannter Zeitstellung [D-557 40-04], mittelalterlicher Ortskern [D-55410-01]).

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

### 5.2.12 Vorbeugender Radonschutz

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 - 154 StrlSchV).

### 5.2.13 Erhaltung der Bepflanzungen

Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf den Nutzungsbeginn des Baugrundstücks folgenden Pflanzperiode auszuführen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind dauerhaft zu ersetzen.

Pflanzenverwendung / Artenliste siehe Anhang

## 6 Städtebauliche Daten

### 6.1 Flächenbilanz:

WA-Fläche	15.617 m <sup>2</sup>	24,4 %
MI-Fläche	10.678 m <sup>2</sup>	16,7 %
SO-Fläche	16.898 m <sup>2</sup>	26,4 %
Fläche für den Gemeinbedarf	4.949 m <sup>2</sup>	7,7 %
Private Grünflächen einschl. Gehwege	6.071 m <sup>2</sup>	9,5 %
Fläche für Versorgungsanlagen – Trafostation, Blockheizkraftwerk	254 m <sup>2</sup>	0,4 %
Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Gehwege, Stellplätze, Verkehrsgrün, Bushaltestelle	9.568 m <sup>2</sup>	14,9 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>64.035 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Nettobauland	48.168 m <sup>2</sup>	(75,2 %)
Bruttobauland	64.035 m <sup>2</sup>	(100 %)

## 7 Auswirkungen der Planung

### 7.1 Folgeeinrichtungen

Die Gemeinde Großpösna baut auf der Fläche für den Gemeinbedarf einen kommunalen Kindergarten.

In die Planung sind neben der Kappis Gruppe als Projektentwickler weitere Vorhabenträger, die Teile des Plangebietes realisieren werden, beteiligt. Mit dem Projektentwickler ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages in Vorbereitung. Die Erschließung soll durch die Kappis Gruppe erfolgen.

## 7.2 Überschlägige Erschließungskosten

Die überschlägigen Bruttokosten der Erschließung incl. Planung betragen ca.:

Straßen- und Gehwegebau inkl. Parkplätze	1.300.000 €
Entwässerung/Stauraumkanal	1.205.000 €
Wasserver- und -entsorgung/Kanalisation im Trennsystem/	915.000 €
Umverlegung Trinkwasserleitung	213.000 €
Erdarbeiten/Strom, Glasfaser, Nahwärme	314.000 €
Abbrucharbeiten/Recycling der Betonplatten	24.000 €
Lärmschutzwand	165.000 €
Straßenbeleuchtung	160.000 €
Bepflanzung und Begrünung	23.000 €
Vermessung	89.500 €
<b>Gesamtsumme (brutto)</b>	<b>4.408.500 €</b>

In diesen Kosten sind keine Kosten für den Grunderwerb, die Baustelleneinrichtung und für das Entfernen der Wurzelstöcke und bestehenden Leitungen enthalten. Ggf. erforderliche archäologische Grabungen sind kostenseitig zum Zeitpunkt nicht einschätzbar.

## 8 Bodenordnung

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse kann die Neuaufteilung der Flurstücke durch einen Veränderungsnachweis verwirklicht werden.

## 9 Planungen und Gutachten zum Bebauungsplan

Folgende Planungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Landesentwicklungsplan 2013 - Freistaat Sachsen (LEP 2013) vom 12.07.2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2013

- Regionalplan Westsachsen vom 23.05.2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2008, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung zum Straßenbauvorhaben B 87n vom 08. April 2011,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Großpösna in seiner wirksamen Fassung von 02.06.2005, 1. Änderung vom 19.09.2016

Im Zuge der Planaufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten erstellt:

- „Standort-, Markt- und Mitbewerberanalyse - Service-Wohnen und Tagespflege im Generationspark, in 04463 Großpösna“ von der der Böhme GmbH – Berater für Pflegeeinrichtungen im Februar 2019
- Geotechnische Bericht „Erschließung Baugebiet Sepp-Verscht-Straße in Großpösna“ vom 14.05.2019 der Geotec Grimma GmbH, Bad Lausick
- „Masterplan östlich Sepp-Verscht-Straße in Großpösna - Verkehrs- und Lärmuntersuchung“, Büro Brenner Bernhard Ingenieure GmbH, Dresden, vom 05.07.2019/02.12..2019
- „Masterplan östlich Sepp-Verscht-Straße in Großpösna – Lichtsignalanlage Grimmische Straße/ Sepp-Verscht-Straße“ Büro Brenner Bernhard Ingenieure GmbH, Dresden, vom 29.11.2019
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung für das Bebauungsgebiet „Sepp-Verscht-Str. 01, D -04463 Großpösna „PÖSNA -PARK“ Sachsen – Abschlussbericht, Prof. Dr. Bernd Gerken & Dipl.-Des. Johannes Hansmann, Ratingen/Leipzig/Graz, Im November 2018

## 10 Anhang

### Pflanzenverwendung / Artenlisten

Bei der Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind die für die Gemeinde Großpösna geeigneten Gehölze zu verwenden.

#### **Artenliste A (standortheimische Bäume)**

##### Mittelkronige Bäume für Straßenräume (Sepp-Versch-Strasse und Kindergarten):

Bäume (Mindestgröße: Hochstamm 20/25 cm, 4-fach verpflanzt, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe):

Acer platanoides 'Columnare'	(Spitz- Ahorn)
Acer platanoides 'Emerald Queen'	(Ahorn)
Acer platanoides 'Cleveland',	(Kegelförmiger Spitzahorn)
Aesculus x carnea 'Briotii',	(Scharlachkastanie)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Betula pendula (Kindergarten)	Sandbirke
Fraxinus excelsior 'Geessink'	(Esche)
Castanea sativa (Kindergarten)	(Eßkastanie)
Fraxinus ornus 'Rotterdam'	(Blumenesche)
Larix decidua (Kindergarten)	(Europäische Lärche)
Prunus serrulata ‚Kanzan‘ (Kindergarten)	(Japanische Nelkenkirsche)
Sorbus aria 'Magnifica',	(Mehlbeere)
Sorbus intermedia 'Brouwers',	(Schwedische Mehlbeere)
Quercus robur ‚Fastigiata‘ (Kindergarten)	(Säuleneiche)
Tilia cordata 'Erecta'	(Winter-Linde in Sorten)
Tilia cordata 'Rancho'	(Amerikanische Stadtlinde)
Tilia cordata 'Roelvo'	(Stadtlinde)

#### **Artenliste B (Bäume und standortheimische Obstgehölze)**

##### Kleinkronige Bäume für Vorgärten Straßenräume / Stellflächen / Zufahrten

Bäume 2. Ordnung (Mindestgröße: Heister 150/200 cm, Strauch 60/100 cm, 2fach verpflanzt mit Ballen)

Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	(Echter Rotdorn)
Aesculus x carnea 'Briotii'	(Scharlach- Roßkastanie)
Prunus spec.	(Zierkirschen)



Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Malus sylvestris	(Wild-Apfel)
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	(Chinesische Wildbirne)
Pyrus pyraster	(Wild- Birne)
Salix caprea	(Sal- Weide)
Sorbus aucuparia	(Gem. Eberesche)
Tilia cordata 'Greenspire'	(Winter-Linde)

Obstgehölze (auch Halbstämme) für den GartenbereichApfel

Bittenfelder Sämling  
Cannada Renette  
Cox's Orangen Renette  
Coulonrenette  
Cydonia oblonga  
Geflammtter Kardinal  
Goldrenette von Blenheim  
Jacob Lebel  
Lunow  
Prinzenapfel  
Baumanns Renette  
Ontarioapfel, Klarapfel  
Kaiser Wilhelm  
Winterrambour  
Schöner von Boskoop

Birne

Bosc's Flaschenbirne  
Claps Liebling  
Williams Christbirne  
Gute Luise von Avranches  
Birnenquitte  
Gute Graue  
Amanlis Butterbirne  
Lucius  
Philippsbirne  
Marianne  
Napoleons Butterbirne

Pflaume

Hauszwetsche  
Königin Viktoria  
Herrenhäuser Mirabelle  
Jefferson  
gelbe Herrenpflaume  
Braunauer aprikosenartige Pflaume  
Aprikose (Prunus armeniaca)

Kirsche

Hedefinger Riesenkirsche  
Schöne von Chatenay  
Dönissens gelbe Knorpelkirsche  
Fromms Herzkirsche  
Königl. Amarelle

**Artenliste C (standortheimische Sträucher)**

<i>Berberis vulgaris</i>	(Berberitze)
<i>Cerasus mahaleb</i>	(Steinweichsel)
<i>Cornus mas</i>	(Kornelkirsche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Hippophae rhamnoides</i>	(Sanddorn)
<i>Ilex aquifolium</i>	(Stechpalme)
<i>Juniperus communis</i>	(Wachholder)
<i>Lonicera nigra</i>	(Schwarze Heckenkirsche)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Lycium barbarum</i>	(Bocksdorn)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Ribes nigrum</i>	(Schwarze Johannesbeere)
<i>Ribes rubrum</i>	(Rote Johannesbeere)
<i>Ribes uva-crispa</i>	(Stachelbeere)
<i>Rosa spec.</i>	(einheimische Wildrosen)
<i>Salix aurita</i>	(Ohrweide)
<i>Salix cinerea</i>	(Grauweide)
<i>Salix dasyclados</i>	(Filzastweide)
<i>Salix purpurea</i>	(Purpurweide)
<i>Salix triandra</i>	(Mandelweide)
<i>Salix viminalis</i>	(Korbweide)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)

**Artenliste D (Kletterpflanzen)**

<i>Clematis vitalba</i>	(Waldrebe)
<i>Hedera helix</i>	(Efeu)
<i>Lonicera caprifolium</i>	(Jelängerjelier)
<i>Lonicera periclymenum</i>	(Deutsches Geißblatt)

**Artenliste E (Verlandungsvegetation - Regenrückhaltebecken)**

<i>Alisma plantago-aquatica</i>	(Gemeiner Froschlöffel)
<i>Eleocharis palustris</i>	(Gemeine Sumpfsimse)
<i>Juncus effusus</i>	(Flutterbinse)

Lythrum salicaria	(Gemeiner Blutweiderich)
Phalaris arundinacea	(Rohrglanzgras)
Phragmites communis	(Gemeines Schilf)
Scirpus sylvaticus	(Waldsimse)
Typha angustifolia	(Schmalblättriger Rohrkolben)
Typha latifolia	(Breitblättriger Rohrkolben)
Salix caprea	(Sal- Weide)

**Artenliste F (nicht einheimische Gehölze)**

Amelanchier lamarckii	(Kupfer-Felsenbirne)
Hedera helix	(Efeu)
Lonicera caprifolium	(Jelängerjelier)
Lonicera periclymenum	(Deutsches Geißblatt)