

öffentlich

Bearbeiter: Wagner, Robert  
 Einreicher: Sachgebiet Bauverwaltung  
 Beteiligte SG:

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
<b>21.04.2010</b>	<b>174/2010</b>

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Bauausschuss nicht öffentlich	26.05.2010					
Umwelt- und Energieausschuss nicht öffentlich	07.06.2010					
Stadtrat öffentlich	16.06.2010					

**Betreff:**  
 Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes "Villen- und Siedlungsraum Raschwitz"

**Beschlussvorschlag:**  
 Der Stadtrat beschließt:  
 gemäß §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. März 2003, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Sächsischen Eigenbetriebsgesetzes vom 26. Juni 2009, i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Hauptsatzung der Stadt Markkleeberg vom 17. Januar 2001, zuletzt geändert am 15. April 2009,  
 1. Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes "Villen- und Siedlungsraum Raschwitz" vom 08.04.2010 für das Gebiet der Stadt Markkleeberg, Gemarkung Oetzsch, welches begrenzt wird:

- nördlich durch die Stadtgrenze zur Stadt Leipzig;
  - östlich durch die westliche Begrenzung des Gewässers "Pleiße", die südöstliche Grenze der Flurstücke 131/22, die östliche Grenze der Flurstücke, 147/11, 135/8, die südöstliche Begrenzung der Flurstücke 135/8, 134c und 134b, die östliche Grenze des Flurstücks 135z, durch eine gedachte Linie im Abstand von 20 m von den östlichen Grenzen der Flurstücke 135r, 135f und 135g, durch eine gedachte Linie im Abstand von 10 m von der südöstlichen Grenze des Flurstücks 135g und die südöstliche Grenze der Flurstücke 135v, 135u, 135n, 135m und 135l sowie durch die östliche Begrenzung der Raschwitzer Straße;
  - südlich durch die nördliche Begrenzung der Parkstraße;
  - westlich durch die östliche Begrenzung der Bahnstrecke Leipzig - Hof;
- wird mit dazugehöriger Begründung gebilligt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen (§ 4 Abs. 2 BauGB).

### **Sachdarstellung:**

Am 14.04.2004 hat der Stadtrat in seiner Sitzung die Billigung und Auslegung für den Entwurf des Bebauungsplans „Villen- und Siedlungsraum Raschwitz“ beschlossen (Nr. 475 – 60/2004).

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde von der Sächsischen Forstbehörde beanstandet, dass zwischen dem Wald und den Baufeldern ein zu geringer Abstand besteht. Die betroffenen Gehölzflächen wurden von der Stadt bis zu diesem Zeitpunkt nicht als Wald im Sinne des SächsWaldG angesehen.

Nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist zwischen Gebäuden und dem Wald ein Abstand von 30m einzuhalten. Um den Bebauungsplan mit den dazugehörigen Baufeldern dennoch rechtssicher erstellen zu können, musste eine Waldumwandlungserklärung bei der höheren Forstbehörde gemäß § 9 SächsWaldG beantragt werden.

Das Landesforstpräsidium forderte die Einbeziehung der umzuwandelnden Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die Fixierung der Waldumwandlungs- und Ersatzmaßnahmen in der textlichen Festsetzung und in der Begründung.

Durch diese Änderungen des Bebauungsplans bedurfte es verfahrensrechtlich einer erneuten Offenlage.

Am 19.10.2005 wurde durch den Stadtrat der zweite Entwurf gebilligt und zur Auslage beschlossen (Nr. 119 - 14/2005).

Die Waldumwandlungserklärung wurde am 16.08.2006 erteilt. Eine Umwandlung ist die Überführung von Wald in eine andere Nutzungsart, die in der Regel die totale Räumung der Waldfläche – Baumbestand und Wurzelstöcke voraussetzt. Zweck der Umwandlung ist es, insbesondere eine Gefährdung der geplanten Bebauung durch umstürzende Bäume und herab fallende Äste zu vermeiden. Waldflächen sind ausdrücklich aus der Gehölzschutzsatzung der Stadt Markkleeberg herausgenommen.

Mit der Waldumwandlungsgenehmigung erhält der Bescheidempfänger die Erlaubnis, alle Bäume auf der Fläche, welche die Umwandlungsgenehmigung umfasst, ohne weiteres Antragsverfahren zu fällen, sofern in dem Bescheid keine anderen Auflagen

Seite: 3

Vorlage: 174/2010

enthalten sind und andere öffentlich – rechtliche Vorschriften dem nicht widersprechen.

Es handelt sich dabei nicht um eine rein juristische Umwandlung, sondern um eine tatsächliche durchzuführende Fällung.

Die Folgen der Umwandlungserklärung führten zu einer intensiven Diskussion über verschiedene Varianten in den Ausschüssen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Waldanteil höher zu bewerten ist, als die städtebaulichen Ziele. Des Weiteren ist die Bebauung auf den betroffenen Flurstücken nicht zwingend zur Erreichung der städtebaulichen Ordnung erforderlich. Am 10.06.2008 legte der Hauptausschuss eine Variante fest, in der alle Baufelder im Einflussbereich des Waldes aus dem Bebauungsplan herauszunehmen sind.

Gemäß diesem Beschluss (Nr. 14 – 44/2008) ist der Bebauungsplan so zu ändern, dass die bestehenden Waldflächen nachrichtlich übernommen werden. Innerhalb des gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG geforderten Abstandes von 30m zum bestehenden Wald sind keine Baufelder festzusetzen.

Für folgende Flurstücke entfällt die Festsetzung eines Baufeldes: 135r, 135f, 135g und 135v im Osten und 130a und 352/7 im Norden des Plangebietes.

Die bestehenden Gebäude innerhalb dieser Flurstücke genießen Bestandsschutz, alle über den Bestandsschutz hinaus gehenden baulichen Maßnahmen wie Neu- oder Anbau wären planungsrechtlich unzulässig. Damit ist eine baubedingte Fällung von Bäumen auf den betroffenen Waldflächen ausgeschlossen und die Waldflächen bleiben erhalten.

Der Bebauungsplan wurde dahingehend geändert. Diese Änderungen machen eine erneute Offenlage des Bebauungsplans erforderlich.

Dr. Klose  
Oberbürgermeister

### **Anlagen:**

Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes "Villen- und Siedlungsraum Raschwitz" vom 08.04.2010