

Anlage 4

zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB

Entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden von folgenden Trägern wesentliche umweltbezogene Hinweise gegeben:

- Regionaler Planungsverband Westsachsen
- Landesamt für Archäologie
- Sächsisches Oberbergamt
- LMBV mbH
- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Landratsamt Landkreis Leipzig
- Landesamt für Denkmalpflege
- KWL GmbH
- Straßenbauamt Leipzig

Folgende wesentliche Hinweise wurden gegeben, die in den Umweltbericht bzw. den Bebauungsplan **eingearbeitet** wurden:

Hinweise zum Vorentwurf

Hinweis (LRA Leipzig, Sächs. Oberbergamt, LfULG)

Das Landratsamt, das Sächsische Oberbergamt und das LfULG verweisen auf die Lage des Plangebiets innerhalb des Betriebsplans „Folgen des Grundwasseranstiegs im Bereich der künftigen Tagebauseen Markkleeberg und Störmthal des Tagebaus Espenhain“.

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde als Kapitel 6.3 in der Begründung ergänzt.

Hinweis (LRA Leipzig)

Das Landratsamt verweist darauf, dass für Dachformen ohne Traufe die Festsetzung Traufhöhe nicht angewendet werden kann.

Berücksichtigung

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des Dachs und der Außenwand (vgl. Kapitel 7.2.1 der Begründung). Insofern kann dieser Punkt an jeder Dachform festgemacht werden.

Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgte nicht.

Hinweis (LRA Leipzig, LfULG)

Bzgl. der Niederschlagswasserversickerung wird darauf verwiesen, dass im Bereich der RKS 4 das Versickerungsgutachten zu untersetzen ist bzw. alternative Möglichkeiten der Niederschlagswasserentsorgung zu benennen sind, da dieser Bereich für eine Versickerung nicht geeignet ist.

Berücksichtigung

Um für den Bereich RKS 4 die Niederschlagswasserentsorgung sicherzustellen, wurde im Kapitel 9.3 der Begründung ergänzt, dass das auf den nicht versickerungsfähigen, privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser über Regenwasserleitungen in dem gemäß Planzeichnung festgesetzten Regenrückhaltebecken zu sammeln und dosiert der Vorflut (Weinteichgraben) zu übergeben ist.

Hinweis (LRA Leipzig)

Seitens des Landratsamts ergingen Hinweise zum Brandschutz, insbesondere zum bereitzustellenden Löschwasser in Höhe von 96 m³/h über 2 Stunden.

Berücksichtigung

Die Hinweise wurden im Planteil B als Hinweis übernommen.

Da seitens des Wasserversorgers nur 48 m³/h über 2 Stunden Löschwasser zur Verfügung gestellt werden können, wurde im Bebauungsplan benannt, dass die Gebäude eine feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassung sowie eine harte Bedachung aufweisen müssen. Insofern genügt die zur Verfügung stehende Löschwassermenge den Anforderungen, die gemäß Arbeitsblatt DVGW – W 405 an ein allgemeines Wohngebiet stellt.

Hinweis (LRA Leipzig)

Das Landratsamt verweist auf eine potenzielle Kampfmittelgefährdung des Plangebiets.

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde im Planteil B unter Hinweise ergänzt.

Hinweis (LRA Leipzig)

Das Landratsamt verweist darauf, dass der Betrachtungsraum des Umweltberichts räumlich auf den im Osten angrenzenden Wald auszudehnen ist.

Berücksichtigung

Der Betrachtungsraum des Umweltberichts wurde räumlich auf den im Osten angrenzenden Wald ausgedehnt.

Hinweis (LRA Leipzig)

Das Landratsamt verweist darauf, dass ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen ist.

Berücksichtigung

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in den Umweltbericht integriert.

Hinweis (LRA Leipzig)

Das Landratsamt verweist darauf, dass das Plangebiet nicht im Sächsischen Altlastenkataster als Verdachtsfläche registriert ist.

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde in den Umweltbericht übernommen.

Hinweis (KWL)

Die KWL verweist darauf, dass der Nachweis der Versickerungsfähigkeit für die einzelnen Grundstücke notwendig ist.

Berücksichtigung

Im Kapitel 9.2 und 14 der Begründung wurde aufgenommen, dass im Zuge der Erschließungsplanung die vorgesehenen Versickerungsstellen in Feldversuchen zu prüfen sind.

Hinweis (KWL)

Die KWL verweist darauf, dass auf der Grundlage des ATV Merkblatts ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ für das Straßenwasser nachzuweisen ist, ob zusätzlich zur Rückhaltung eine Regenwasserreinigung notwendig ist.

Berücksichtigung

Im Kapitel 14 der Begründung wurde aufgenommen, dass das Regenrückhaltebecken einen entsprechenden Absetzraum aufweisen muss. Da es sich bei der bei der inneren Erschließungsstraße um eine wenig befahrene Verkehrsfläche handelt, ist gemäß Tabelle 3 des ATV-DVWK-M 153 nur eine geringe Flächenverschmutzung zu erwarten. Insofern ist keine gesonderte Regenwasserreinigung erforderlich.

Hinweis (Leipziger Verkehrsbetriebe)

Die LVB verweist auf eine geplante Haltestelle „Virchowstraße“ in unmittelbarer Nähe zur Zufahrt des Plangebiets. Nach Errichtung der Haltestelle ist eine Querung der Gleisanlagen nicht mehr möglich.

Berücksichtigung

Die Lage der Zufahrt des Plangebiets beeinträchtigt die geplante Haltestelle nicht. Nach Ausbau der Haltestelle ist ein Auffahren auf die Bornaische Straße lediglich als Rechtsabbieger möglich. Insofern wird durch den Anschluss der Planstraße an die Robert-Schumann-Straße der Ringschluss zur Bornaischen Straße gesichert, wodurch ein beidseitiges Auffahren vom Wohngebiet auf die Bornaische Straße möglich bleibt.

Der Hinweis wurde im Planteil B unter Hinweise und im Kapitel 9.1 der Begründung ergänzt.

Hinweis (BUND)

Seitens des BUND wird auf die ehemalige Nutzung der Fläche als Gärtnerei hingewiesen, wodurch ggf. eine Belastung des Bodens mit Pflanzenschutzmitteln vorliegen könnte.

Berücksichtigung

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts wurde das Plangebiet auf eine Belastung mit Pflanzenschutzmitteln beprobt. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht berücksichtigt.

Hinweise zum Entwurf

Hinweis (LRA Leipzig)

Für das gesamte Bebauungsplangebiet ist keine Festsetzung zur Dachform vorhanden. Damit ist jede denkbare Dachform zulässig. Für die Baugebiete WA 1.1 und WA 6 sind Festsetzungen zur Firstrichtung angegeben. Ein First kann jedoch nur bei einem geneigten Dach auftreten. In den beiden Baugebieten, in denen eine Firstrichtung festgesetzt wurde, ist eine Dachform anzugeben. Seitens des Denkmalschutzes wird empfohlen, dass im Bereich der Bornaischen Straße Sattel- und Walmdächer verwendet werden sollten.

Berücksichtigung

Um hinsichtlich der Dachformen das gewachsene Straßenbild der Bornaischen Straße zu unterstützen, wurde im Bebauungsplan aufgenommen, dass in den Baugebieten WA 1.1 und WA 6 bei Hauptgebäuden ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Mindestdachneigung von 25° zulässig sind.

Hinweise (Naturschutzbund Deutschland NABU, Landesverband Sachsen e. V.)

Für die Außenbeleuchtung sollten insektenfreundliche Lampen gewählt werden. Fachleute empfehlen die Natriumhochdruckdampflampe (SE/ST-Lampe), die einen niedrigen Strahlungsanteil im kurzwelligen Bereich hat. Aufgrund der langen Lebensdauer und der hohen Lichtausbeute ist sie die ökonomischste Lichtquelle für die Straßenbeleuchtung. Die SE/ST-Lampe lockt um bis zu 80 Prozent weniger Insekten an.

Berücksichtigung

In die Begründung zum Bebauungsplan wurde im Punkt „Naturschutz und Landschaftspflege“ aufgenommen, dass für die Außenbeleuchtung Natriumhochdruckdampflampen (SE/ST-Lampe) gewählt werden sollten.

Hinweis (KWL)

Die Aussagen zur Geländeanhebung zum Hochwasserschutz beziehen sich im Entwurf ausschließlich auf die geplanten Wohngebiete WA 1.1 und 1.2. – Ebenso muss die geplante Rückhalteanlage hochwassersicher ausgeführt werden. Die Anhebung des Plangebietes muss also auch für die Rückhaltefläche gelten.

Berücksichtigung

Das RRB wurde in die „Fläche, bei denen bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ aufgenommen.

Hinweis (KWL)

Die Flurstücke 123/10, 123/11 und 123/12 der Gemarkung Markkleeberg können nach Darstellung der Planzeichnung trinkwasserseitig nicht versorgt und abwasserseitig nicht entsorgt werden, da der B-Plan weder eine Zuwegung noch eine Sicherung von Leitungstrassen ausweist. Sofern an der Parzellierung der Grundstücke festgehalten werden soll, ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der KWL einzuräumen.

Berücksichtigung

Zur Erschließung der Flurstücke 123/7 bis 123/12 der Gemarkung Markkleeberg wurden die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFLR 1 bis 4 als planzeichnerische und als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und damit eine Möglichkeit der Erschließung der betreffenden Grundstücke festgesetzt.

Hinweis (Krailing Vermögenslogistik GmbH & Co. KG/PKSH Hotel und Gaststättenbetriebsgesellschaft KG)

Die Krailing Vermögenslogistik GmbH & Co. KG / PKSH Hotel und Gaststättenbetriebsgesellschaft KG sind Eigentümer des Flurstücks 123/11 der Gemarkung Markkleeberg in dem vom Bebauungsplan umfassten Gebiet sowie Verkäufer weiterer Grundstücke.

Die im Wohngebiet geplante Planstraße sieht eine Anbindung der Hinterliegergrundstücke nicht vor. Meine Mandatschaft versteht den Bebauungsplan so, dass eine verkehrstechnische Erschließung ausschließlich durch private Zuwegungen/Anliegerstraßen zu erfolgen hat, es also ausschließlich ihre eigene Angelegenheit sein soll, sich mit den Eigentümern der betreffenden Flächen zu einigen.

Medienrechtlich, insbesondere bezüglich der Trinkwassererschließung und Abwassererschließung lässt der Bebauungsplan die betroffenen Grundstücke nach diesseitiger Auffassung völlig außen vor.

Selbst bei Errichtung von privaten Anliegerwegen bzw. nicht öffentlichen Flächen müsste der Plan mindestens berücksichtigen, dass straßenbauliche Vorkehrungen getroffen werden müssten (Auffahrten, ggf. Bürgersteigabsenkungen, Beschilderungen etc.). Auch dies findet bisher keine Berücksichtigung im Plan.

Es wird darauf verwiesen, dass ein Bebauungsplan in die Abwägung aller Belange auch die privaten Interessen der Grundstückseigentümer mit einzubeziehen hat, was nach diesseitiger Auffassung unzureichend geschehen ist.

Berücksichtigung

Durch die Teilung des ehemaligen Flurstücks 123b der Gemarkung Markkleeberg sind die hier angesprochenen Flurstücke 123/3 bis 123/12 gebildet worden. Das ehemalige Flurstück 123b wurde direkt über die Bornaische Straße erschlossen.

Die Stadt Markkleeberg konnte davon ausgehen, dass gemäß § 7 SächsBO durch die Grundstücksteilung keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes widersprechen. Deshalb war die Stadt Markkleeberg davon ausgegangen, dass die Erschließung der Grundstücke privatrechtlich in den Kaufverträgen gesichert wurde und hat diesbezüglich keine darüber hinausgehenden Festsetzungen getroffen.

In den Kaufverträgen wurde jedoch nur ein Geh- und Fahrrecht, aber kein Leitungsrecht, in einem Fall nicht einmal ein Geh- und Fahrrecht vereinbart. Deshalb ist es erforderlich, im Rahmen des Bebauungsplanes eine Möglichkeit festzusetzen, wie diese Grundstücke erschlossen werden können.

Am 21.09.2010 fand deshalb zwischen den Grundstückseigentümern eine Beratung zur Abstimmung der Lage möglicher Geh-, Fahr- und Leitungsrechte statt, die nicht nur die medientechnische sondern auch die verkehrstechnische Erschließung der betreffenden Grundstücke von der Planstraße und den sich darin befindenden Erschließungsmedien sichern soll. Das Ergebnis wurde als Vorschlag zur Aufnahme in die Planzeichnung und als textliche Festsetzungen fixiert und den Grundstückseigentümern und den Versorgungsunternehmen zu Kenntnis gebracht. In einer dazu durchgeführten Anhörung am 25.10.2010 wurden alle Betroffenen nochmals gehört. Alle hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Betroffenen beinhalten eine Zustimmung zur Aufnahme der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFLR 1 bis 4 in die Planzeichnung sowie als textliche Festsetzungen.

Zur Erschließung der Flurstücke 123/7 bis 123/12 der Gemarkung Markkleeberg wurden die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFLR 1 bis 4 als planzeichnerische und als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und damit eine Möglichkeit der Erschließung der betreffenden Grundstücke festgesetzt.

Hinweis (Bürger Herr Daniel Kretschmer, Leipzig)

Wir sind der Meinung, dass die zum Eckgrundstück 122 m (Bornaische-Straße/Robert-Schumann-Straße) festgelegte Firstrichtung gedreht werden sollte und diese parallel der Robert-Schumann-Straße verlaufen sollte. Vor diesem Grundstück, entlang der Bornaischen Straße, sind in letzten Jahren Parktaschen und die Bushaltestelle neu entstanden. Der Straßenausbau sollte nicht nochmals umgebaut werden und die Investition vergebens sein. Wir empfehlen die Verkehrsanbindung des Grundstücks über die Robert-Schumann-Straße auszubilden, diese liegt dann im verkehrsberuhigten Raum. Das Verkehrsrisiko ist entsprechend geringer. Die Erschließung des Grundstücks kann auf der Anliegerstraße kostengünstiger durch die Versorger angeboten werden, da diese dort bereits vorbereitet ist und Baumaßnahmen auf der Hauptstraße vermieden werden.

Das geplante Wohngebäude und dessen Terrasse kann mit der geänderten Firstrichtung optimal in Richtung Süd-West ausgerichtet werden.

Berücksichtigung

Das Flurstück 122m hat entlang der Robert-Schumann-Straße eine Länge von ca. 27 m. Mit einem Abstand von 3 m zur Bornaischen Straße und einer angenommenen Gebäudetiefe von 12 m bleiben noch immer 12 m bis zur östlichen Grundstücksgrenze. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass diese hinreichend sind, um die rückwärtigen Grundstücksfreiflächen über die Robert-Schumann-Straße zu erschließen, ohne dass die Firstrichtung deshalb gedreht werden müsste.

Hier greifen eher das Argument der Besonnung und eine optimalere Ausrichtung von Solaranlagen.

Um jedoch nach wie vor eine Orientierung der Baukörper zu den sie erschließenden Straßen zu erzielen, wurde, die Firstrichtung nicht gedreht sondern auf dem Flurstück ergänzt, so dass auch eine Parallelstellung des Gebäudes zur Robert-Schumann-Straße möglich wird.

Hinweis (Bürger Alexander und Heike Hemmann, Leipzig; Dr. Eva-Maria Hellrung und Dr. Helmut Hellrung, Schmölln; Andreas Bagni und Luba Weber, Leipzig)

Eine übergebührlige Einschränkung der Bebauung ist nicht nachzuvollziehen. Insbesondere im Verhältnis zur Grundflächennutzung auf den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken ist die geplante GRZ von 0,2 nicht verständlich. Mit der Bebauung der gewerblichen Brachfläche wird eine Lücke zwischen der EFH-Siedlungsbebauung im Süden und der offenen, teilweise MFH-Bebauung im Norden geschlossen. Somit wäre eine gemittelte GRZ gerechtfertigt.

Dabei geht es nicht darum, die Möglichkeiten der BauNVO voll auszuschöpfen, jedoch wäre eine GRZ von 0,3 plus 25 % oder 50 % Überschreitung ein diese Belange berücksichtigender Kompromiss.

Wie sich aus den Bedenken der Stadt Leipzig gegen den Vorentwurf dieses Bebauungsplanes ergibt, ist für die nächsten 10 Jahre nicht nur eine Zunahme der Einwohnerzahl für Markkleeberg zu erwarten, sondern es ist allgemein auch von

einer Zunahme des Wohnflächenanspruchs pro Haushaltsmitglied auszugehen. Konkret wird eine Steigerung von jetzt 35 m² auf 45 m² im Jahr 2020 angenommen. Auch in dieser Hinsicht muss eine vorgesehene GRZ von 0,2 deutlich hinterfragt werden. Eine Zersiedlung des Umlandes lässt sich dadurch vermeiden, dass die leicht erschließbaren Flächen (wie in vorliegendem Fall Planflächen in geschlossener Ortslage in der Nähe einer Hauptverkehrsstraße wie der Bornaischen Straße) auch in entsprechender Weise genutzt werden. Dies wird durch die Aussage der Stadt Markkleeberg bestätigt, dass das Plangebiet dringend benötigt wird. Die Nutzung als Wohngebiet sollte sich damit auch in der Grundflächenzahl widerspiegeln. Im Übrigen dürfte der Abstand zum Landschaftsschutzgebiet im Osten über die gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandsflächen gewährleistet sein.

Die Bausünden anderer Plangebiete (Eulenberg u.ä.) sind nur bedingt in der Weinteichau wieder gutzumachen - das heißt, mit einer derart niedrigen GRZ und der damit hier extrem aufgelockerten Bebauung ist den anderen Wohngebieten auch nicht geholfen. Zudem muss deutlich unterschieden werden zwischen einem anthropogenen vorbelasteten Plangebiet (siehe Umweltbericht) in geschlossener Ortslage und einem Plangebiet auf der "grünen Wiese".

Es wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht zwischen der alten und der neuen Nutzung unterschieden.

Die geplante GRZ orientiert sich im Wesentlichen an der ursprünglich bebauten Fläche - siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan Weinteichau, Abschnitt 2.2.1.1, Verhältnis zwischen Entsiegelung (12.917 m²) und Versiegelung (13.475 m²). Daraus erfolgt eine Zunahme an versiegelter Fläche von rd. 1,5 %. Diese Zunahme steht in deutlichem Widerspruch zur Nutzung des Plangebietes. Die Nutzung als Gärtnerei ist eine landwirtschaftliche Nutzung, die sich von der Nutzung als Wohngebiet wesentlich unterscheidet - dies sollte sich auch in der GRZ niederschlagen dürfen.

Die Flächen im WA 5 waren teilweise bisher als Innenbereich einzustufen. Im Sinne von § 17 BauNVO kann damit von einem reinen Wohngebiet ausgegangen werden, was einer Grundflächenzahl von 0,4 oder zumindest von 0,35 plus Überschreitung entspricht. Eine dahingehend geplante Nutzung ist mit einer GRZ von 0,2 versagt, was einen direkten Eingriff in das Eigentum der Grundstücksbesitzer darstellt, zumal derartig strenge Anforderungen in einer geschlossenen Ortslage nicht zu vermuten waren.

Der Bau von Mehrgenerationenhäusern ist staatlich gewollt und wird über die SAB gefördert. Das altersgerechte Bauen bedingt jedoch naturgemäß einen höheren Flächenbedarf. Im WA 2 sind zwar ausdrücklich auch Doppelhäuser erlaubt, diese lassen sich allerdings mit der niedrigen GRZ - wenn überhaupt - nur in Form kleiner und schmaler Standard-Doppelhäuser realisieren, so dass ebenerdige Wohneinheiten nicht in sinnvoller Größe errichtet werden können.

Die staatliche Forderung nach energetisch hochwertigem Bauen bedingt z. B. immer dickere Wände und größeren Platzbedarf für Haustechnik und Wärmespeicherung. Da der hierfür ständig wachsende Investitionsbedarf sich dann - wegen einer sehr kleinen GRZ - noch auf erforderliche größere Grundstücke überträgt, verteuert dies das Bauen in besonderer Weise.

Sofern die Versiegelung in Bezug auf den Grünanteil oder die Versickerung von Regenwasser problematisch ist, wäre dem mit Ersatzmaßnahmen wie Dachbegrünung, Vor-Ort-Versickerung bzw. Regenwasserrückhaltung/-nutzung über Zisternen u. ä. zu begegnen.

Die Attraktivität für Familien leidet, da größere Flächen benötigt werden, die sich insbesondere junge Familien nicht grundsätzlich ohne Weiteres leisten können.

Eine GRZ von 0,2 bedingt zudem für junge Familien bei einem 1.000 m²-Grundstück neben der Berufstätigkeit, der Kindererziehung und eventueller Altenbetreuung die gärtnerische Bewirtschaftung von mindestens 700 m² Fläche.

Wir bitten hiermit um die Berücksichtigung der vorgenannten privaten Belange hinsichtlich der weitergehenden baulichen Nutzung, d. h. um Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf mindestens 0,3 bzw. 0,35 zuzüglich Überschreitung - zumindest hinsichtlich der Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße.

Berücksichtigung

Die Festsetzung einer GRZ von 0,2 zuzüglich der möglichen 50 %-igen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO basiert auf dem in Markkleeberg üblicherweise anzutreffenden Versiegelungsgrad von Grundstücken in Siedlungsgebieten.

Dazu kommt, dass mit diesem Wohngebiet der Ortsrand zu Landschaft ausgebildet wird, wobei hier die Weinteichau mit ihrer vielfältigen Biotopfunktion noch eine Sonderstellung inne hat.

Die hier angesprochenen Flurstücke haben eine Mindestgröße von 600 m². Gemäß Bebauungsplan können damit 180 m² versiegelt werden. Bei einem Wohngebäude mit 100 m² Grundfläche, einer Garage mit 20 m² bleiben noch 60 m² zusätzlich versiegelbare Fläche für Terrasse, Zufahrt und sonstige Nebenanlagen. Bei einer zulässigen Traufhöhe von 8,0 m können mindestens zwei Vollgeschosse zzgl. einem ausgebauten Dachgeschoss 250 m² Wohnfläche realisiert werden! Dies ist sehr üppig für eine Familie mit zwei Kindern.

Das Plangebiet befindet sich auch nicht innerhalb einer geschlossenen Ortslage. Gemäß einer Beurteilung der unteren Bauaufsichtsbehörde vom Dezember 2009 haben lediglich die Grundstücke des WA 6 teil am Bebauungszusammenhang des Ortsteiles Markkleeberg-Ost und sind damit derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Das übrige Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Derzeit ist hier überhaupt keine Wohnbebauung möglich, weshalb auch ein Eingriff durch den Bebauungsplan, welcher dazu noch ggf. schadensersatzpflichtig wäre, völlig auszuschließen ist. Im Gegenteil: Erst mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes werden die Grundstücke bebaubar, wodurch eine Wertsteigerung erfolgt. Im Übrigen besteht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB auf die Aufstellung von Bauleitplänen kein Anspruch.

Die hier angesprochenen Flurstücke des WA 5 sind bis auf das Flurstück 123/7 unbebaut. Die bezeichneten Grundstücke stellen auch keine gewerbliche Brachfläche, wie z. B. das südlich angrenzende Flurstück 123a (ehemalige Gärtnerei) dar. Jegliche Neuversiegelung ist deshalb naturschutzfachlich auszugleichen. Eine Festsetzung zur Dachbegrünung hat sich im Wohnungsbau als ungeeignet erwiesen, da Flachdächer nicht immer gewünscht und entlang der Bornaer Chaussee auch städtebaulich nicht gewollt sind. Die Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken stellt sich aufgrund der anstehenden Baugrundverhältnisse ebenfalls problematisch dar. Vor diesem Hintergrund sind weitere Eingriffe eher durch Ausgleichsmaßnahmen (hier werden v. a. Entsiegelungsmaßnahmen durch die untere Naturschutzbehörde eingefordert) außerhalb des Plangebietes anzudenken. Dafür stehen aber weder die erforderlichen Flächen noch geeignete Objekte zur Verfügung, von dem hier erforderlichen

finanziellen Aufwand (der letztendlich auch wieder über die Erschließungskosten auf die Grundstückseigentümer zurückfallen würde) ganz abgesehen.

Es erschließt sich auch nicht, wieso ein Mehrgenerationenhaus besonders flächenintensiv sein soll. Mehrgenerationenhaus heißt nicht automatisch, dass alle Wohnräume ebenerdig errichtet werden müssen. Nach wie vor ist die jüngere Generation in der Lage, Treppen zu steigen.

Die Grundstücksgrößen, die hier für ein Eigenheim rechnerisch zugrunde gelegt wurden, sind nicht überdimensioniert, wie es ja gerade durch die im WA 5 bereits erfolgte Grundstücksbildung nachgewiesen wurde. Die Preisbildung auf dem Immobilienmarkt ist grundsätzlich kein Kriterium für die Bauleitplanung. Hier sind rein städtebauliche Gründe, wie z.B. das Schutzgut Boden, Natur und Landschaft oder die Gestaltung des Ortsbildes Kriterien. Darüber hinaus kann man bei einer Familie, die ein Grundstück erwerben will unterstellen, dass diese das Grundstück auch gärtnerisch unterhalten will. Die hierbei unterstellten erforderlichen 1.000 m² Grundstücksgröße sind Spekulation und durch die festgesetzte GRZ nicht erforderlich, um ein Wohnhaus normaler Größe einschließlich der Nebenanlagen zu errichten.

Die GRZ wurde in den Baugebieten, wo sie bisher mit 0,2 festgesetzt war, auf 0,3 erhöht. Im Gegenzug wurde in diesen Baugebieten die 50 %-ige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ausgeschlossen. Dadurch erhöht sich die Versiegelung in der Gesamtheit nicht aber für die Bauherren wird eine größere Flexibilität bei der Errichtung der Hauptgebäude (für deren Grundfläche die 50 %-ige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ausgeschlossen ist) ermöglicht.

Folgende Hinweise wurden **nicht berücksichtigt**:

Hinweise zum Vorentwurf

Hinweis (IHK)

Seitens der IHK wird der Regelquerschnitt der Erschließungsstraße von 8 m als zu gering erachtet.

Berücksichtigung

Da die gewählte Breite der Erschließungsstraße der regelmäßigen Erschließung für die Anlage von Stadtstraße nach RSt 2006 für ein Wohngebiet entspricht und die gewählte Breite hinreichende Flexibilität für die Gestaltung der Verkehrserschließung, die regelmäßig nur durch die Anlieger des Wohngebiets an der Robert-Schumann-Straße und des Plangebiets (zahlenmäßig begrenzte Frequentierung), aufweist, wurde die Planstraße nicht verbreitert.

Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgte nicht.

Hinweis (Stadt Leipzig)

Die Stadt Leipzig hat gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans erhebliche Bedenken.

Berücksichtigung

Die hinsichtlich der erwarteten Bevölkerungsentwicklung angesetzte verhaltene Variante 3 der 4. Regionalen Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen sagt für Markkleeberg bis zum Jahr 2020 eine Steigerung um 7,5 % gegenüber dem Jahr 2005 voraus.

Diese Vorhersage steht im Gegensatz zur allgemein festgestellten und auch prognostizierten rückläufigen Einwohnerentwicklung des Freistaates Sachsen. Markkleeberg gehört damit zu den wenigen Gemeinden und Städten mit erwarteter steigender Einwohnerzahl, die natürlich im engen Zusammenhang mit der Attraktivität der Stadt zu sehen ist.

Die planungsrechtliche Vorbereitung zur Entwicklung von Wohnbauflächen muss diese Tendenzen berücksichtigen. Für den Planungszeitraum der nächsten 10 bis 15 Jahre wird deshalb von einer Bevölkerungsentwicklung auf etwa 25.600 Einwohner ausgegangen.

Darüber hinaus lässt sich der Neubaubedarf nicht ausschließlich aus der Prognose der nach zusätzlicher Wohnfläche nachfragenden Einwohner ableiten. Es ist auch der Ersatzbedarf zur Reproduktion des Bestandes zu berücksichtigen.

Da sich in Markkleeberg die genutzten Altbauten in einem guten Bauzustand befinden, wird von einer jährlichen Reproduktionsrate von 0,2 % ausgegangen. Bezogen auf den zu Grunde gelegten Bestand von 11.170 WE und dem betrachteten Zeitraum bis zum Jahr 2020 ergibt sich ein Neubaubedarf von ca. 335 Wohnungen. Diese Größenordnung kann zum großen Teil mit den noch nicht ausgeschöpften Kapazitäten von rechtsverbindlichen Bauleitplänen gedeckt werden. Deren noch nicht realisiertes Wohnungsbaupotential beträgt ca. 290 WE. Damit ergeben sich aber zusätzliche Bauflächen für die einfache Reproduktion in einer Größenordnung von ca. 40 bis 50 WE. Weiterhin verursacht die Wohnungsnachfrage des bis zum Jahr 2020 prognostizierten Einwohnerzuwachses um rd. 1.800 Personen extensive Wohnbaufläche. Für deren Ermittlung muss der gewachsene Wohnflächenanspruch pro Haushaltsmitglied beachtet werden. Die spezifische Wohnfläche je Einwohner

Ostdeutschlands wird von derzeit 38 m² (in Markkleeberg rd. 35,7 m²) auf 55 m² im Jahr 2030 steigen. Bezogen auf das Jahr 2020 resultiert daraus eine Vergrößerung der jetzigen durchschnittlichen Wohnfläche um rund 10 m² auf ca. 45 m².

Für die Ermittlung des zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfes ist es notwendig, die Zahl der erforderlichen Wohnungen in Baufläche umzusetzen. Ausgangsgröße ist die erwartete durchschnittliche Wohnfläche. Mit Hilfe des Geschossflächenfaktors wird daraus die Bruttogeschossfläche berechnet. Über die Geschossflächenzahl GFZ kann die Grundstücksfläche bestimmt werden. Für die Ermittlung des Wohnbaulandes wird ein innerer Erschließungsfaktor eingerechnet, der den Anteil notwendiger Wege, Plätze und Grünanlagen usw. ausdrückt. In diesem sind aber nicht das Straßennetz und sonstige öffentliche Flächen enthalten. Diese werden im Bruttobaulandbedarf erfasst. Auf dieser Basis beträgt die Bruttobaufläche je WE 320 m².

Für die bis zum Jahr 2020 prognostizierten rd. 1.800 zusätzlichen Einwohner ergibt sich ein rechnerischer WE - Bedarf von 845 Wohnungen bei Beachtung der vorgenannten Belegungsgröße. Hierzu sind die aus der einfachen Reproduktion des Wohnungsbestandes (siehe oben) erforderlichen 40 bis 50 WE hinzuzurechnen. Von dieser Gesamtzahl von wenigstens 885 Wohnungen stehen aus der oben erwähnten Bewirtschaftungsreserve im Bestand ca. 560 WE zur Verfügung. Der damit verbleibende rechnerische WE - Bedarf beträgt 325 Wohnungen. Für diese leitet sich ein erforderliches Bruttobauland von rd. 10 Hektar ab.

Die fortgeschriebene Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes stellt als Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau 7,6 Hektar dar.

Für die fehlenden 2,4 Hektar werden keine extensiven Bauflächen dargestellt. Deren Realisierung soll im Sinne einer sparsamen Flächeninanspruchnahme von bebaubaren Baulücken bzw. Verdichtungen im Bestand erfolgen.

Überdies muss die tatsächliche Einwohnerentwicklung zeitnah mit der der Prognose überprüft werden, um bei größeren Abweichungen rechtzeitig mit notwendigen Änderungen des Flächen-nutzungsplanes reagieren zu können.

Aus dieser Argumentation des benötigten Wohnbedarfs heraus lässt sich ableiten, dass die Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet dringend benötigt wird.

Hinweis (Frau Henriette Krahnstöver, Bürgerin Markkleeberg)

Seitens Frau Krahnstöver wird auf die Anlage eines Weges entlang des Weinteichgrabens mit Anbindung an die Bornaische Straße nördlich des Weinteichgrabens zur öffentlichen Nutzung sowie auf die großzügige Aufweitung der Grünstruktur an der Bornaischen Straße verwiesen.

Berücksichtigung

Potenziell steht für die Anlage eines öffentlichen Weges und dessen Anbindung an die Bornaische Straße die Fläche südlich des Weinteichgrabens zur Verfügung. Da diese Fläche derzeit für die Planung eines Wasserrückhaltebeckens zur Planung der S 46 vorgehalten wird, kann die Planung bzw. Anlage des o.g. Weges erst nach dessen Umsetzung erfolgen. Da bis zur Umsetzung eines südlichen Weges mit dem vorliegenden Bebauungsplan durch die Planstraße eine Verbindung zwischen der Bornaischen Straße und der Dösener Straße für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen ist, wird auf eine gesonderte Wegeplanung entlang des Weinteichgrabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans verzichtet. Auch wird auf eine Aufweitung

der Grünstruktur an der Bornaischen Straße verzichtet, da der vorgesehene Gewässerschutzstreifen den Erhalt der Gehölzstruktur bereits gewährleistet und eine öffentliche Nutzung, wie oben begründet, nicht vorgesehen ist.

Hinweis (Frau Henriette Krahnstöver, Bürgerin Markkleeberg)

Seitens Frau Krahnstöver wird auf natürliche Gestaltung des Regenrückhaltebeckens verwiesen.

Berücksichtigung

Die Anlage des Regenrückhaltebeckens dient lediglich der gesicherten abwasserseitigen Erschließung des Plangebiets. Da die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens einen privaten Belang des Grundstückseigentümers betrifft und ein Zugang für die Öffentlichkeit nicht vorgesehen ist, wird auf die Vorgabe von gestalterischen Aspekten im Rahmen des Bebauungsplans verzichtet.

Hinweise zum Entwurf

Hinweis (BUND)

Nach wie vor sind wir der Meinung, dass überschüssiges Niederschlagswasser aus dem Verkehrsraum nicht in den Graben abgeleitet werden sollte. Bautechnische Gründe (zu geringe Aufnahmekapazität) sollten nicht prioritär sein gegenüber der Reinhaltung der Naturgewässer.

Berücksichtigung

Die Reinhaltung des Gewässers wird dadurch gewährleistet, dass nur nachweislich nicht versickerbares, unverschmutztes Niederschlagswasser in den Weinteichgraben abgeführt werden darf. Die Einleitung muss dabei die allgemein anerkannten Regeln der Technik einhalten und wird nur dann von der unteren Wasserbehörde genehmigt. Die Anregung wurde nicht berücksichtigt.

Hinweis (BUND)

Die Bodenproben auf Pestizide haben in den ausgewählten Bereichen zwar ergeben, dass die gefundenen Werte die Bestimmungsgrenze nicht übersteigen. Da aber lediglich bis zur Spatentiefe Proben genommen worden waren, während Anpflanzungen z.B. von Gemüse und Obst tiefer wurzeln als 0,3 m, sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Nutzer aufzunehmen.

Berücksichtigung

Gemäß BBodSchV vom 12.06.1999, Anhang 1, Pkt. 2 - Probenahme liegt der Bearbeitungshorizont in Nutzungsgärten bei 0 bis 30 cm, der auch beprobt wird.

Wenn in der humosen Oberschicht mit höherem Adsorptionsvermögen keine Organochlorpestizide nachgewiesen wurden, dann ist nicht zu erwarten, dass in der stärker sandigen und humusärmeren unterlagernden Schicht (ab 0,3 m unter OK) solche Schadstoffe vorliegen.

Die Anregung wurde nicht berücksichtigt.

Hinweis (BUND)

Wir regen zudem an, Bodenproben auch auf Flächen zu nehmen, die bepflanzt waren. Offensichtlich wurden Proben überwiegend aus ehemals bebauten Flächen (Gewächshäusern) entnommen.

Berücksichtigung

Die Flächen der Gewächshäuser entsprechen den ehemals bepflanzten Flächen. Insofern wären gerade an diesen Stellen Pestizide eingesetzt worden, wodurch die Flächen als repräsentativ gelten.

Die Anregung wurde nicht berücksichtigt.

Hinweis (Stadt Leipzig)

Die Stadt Leipzig hat gegen den Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet Weinteichau" weiterhin erhebliche Bedenken.

Wie den eingereichten Unterlagen zum B-Plan-Entwurf zu entnehmen ist, hat sich die Stadt Markkleeberg mit den Hinweisen der Stadt Leipzig zum Vorentwurf auseinandergesetzt, letztlich aber im Ergebnis der Abwägung keine Reduzierung der ausgewiesenen Wohnbauflächen vorgenommen.

Somit bleiben unsere Bedenken vom 20.05.2010 vollinhaltlich bestehen.

Berücksichtigung

Die Stadt Markkleeberg hat nachgewiesen, dass aufgrund der demographischen Entwicklungsprognosen für die nächsten Jahre nach wie vor ein entsprechender Bedarf an Wohnbauflächen besteht. Dies ist raumordnerisch bestätigt. Im seit 1998 rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Dies wird seit Jahren durch die Stadt Leipzig ignoriert, obwohl die Tatsachen die bisherigen Prognosen bestätigen.

Die Anregung wurde nicht berücksichtigt.

Hinweis (Bürger Familie Holger Muschner, Markkleeberg)

Als Eigentümer der Flurstücke 618/1 & 618/2 (Robert-Schumann-Straße) sehen wir keine Notwendigkeit zur Herstellung einer **Stichstraße** der Wohngebiete.

Die Begründungen lt. Städtebaulichem Konzept Punkt 3 Abs. 3 (Seite 5) und Punkt 9.1. Verkehrserschließung sind aus unserer Sicht nicht hinreichend, um eine solche Investition und Veränderungen unserer Wohnqualität während und nach dem Bau zu ertragen.

Ein Grund für die Kaufentscheidung sowie die Höhe unserer Investition in und für das Grundstück war der Fakt der Sackgasse.

Aus der Sackgasse wird nun eine öffentlich befahrene Durchgangsstraße. Hier ist nun mit mehr Verkehr, folglich mehr Geräuschpegel, Schmutz zu rechnen. Die direkt gegenüberliegende Mündung der Stichstraße stellt eine zusätzliche Gefahrenquelle für unser Grundstück, Kleinkinder und Tiere dar. Wir rechnen außerdem mit einem Wertverlust des Grundstückes.

Wir sehen eine erhebliche Veränderung unserer Wohnqualität hinsichtlich Verkehrsruhe, Schmutz, Gefahr und einen Wertverlust des Grundstückes.

Berücksichtigung

Mit der Anbindung wird nicht nur dem Plangebiet sondern vor allem auch den Anwohnern, Ver- und Entsorgungsfahrzeugen die Möglichkeit gegeben, ohne Wendeanlage aus der Robert-Schumann-Straße wieder herauszufahren. Die derzeitige Aufweitung am Ende der Robert-Schumann-Straße erfüllt die Voraussetzung nicht.

Ebenfalls nicht ganz nachvollziehbar ist das Argument einer zusätzlichen Verkehrsbelastung. Fahrzeuge, die in der Robert-Schumann-Straße wenden müssen, fahren derzeit zweimal (Hin- und Rückfahrt) an den Anliegern vorbei.

Die Anlieger selbst werden auch kaum die Durchfahrt nutzen, da sie ja ausschließlich zu ihren Grundstücken wollen. Es ist auch kaum davon auszugehen, dass Ortsfremde, z.B. Seebesucher, sich im Wohngebiet einen Parkplatz suchen werden, da dann zum See immerhin knapp 1000 m zu Fuß zurückgelegt werden müssten.

Bleiben wie bisher die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge. Künftig können sie durch das Plangebiet zur Bornaer Straße fahren. Im Gegenzug kommt der (Ausfahr-) Verkehr der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge aus dem Plangebiet dazu. Dies gleicht sich aus, eine Mehrbelastung ist daraus nicht erkennbar.

Dazu kommt, dass hier eine Anliegerstraße in die Robert-Schumann-Straße einbinden soll. Dies ist keine Hauptverkehrsstraße! Ebenso wie die Robert-Schumann-Straße soll hier künftig Tempo 30 die zulässige Höchstgeschwindigkeit darstellen. In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu verweisen, dass die Robert-Schumann-Straße keine Spielstraße sondern eine Anliegerstraße ist. Eine zusätzliche Gefahrenquelle für Anliegergrundstücke, Kleinkinder und Tiere über das im öffentlichen Verkehr grundsätzlich vorhandene Maß ist nicht erkennbar.

Die Anregung wurde nicht berücksichtigt.

Hinweis (Krailing Vermögenslogistik GmbH & Co. KG/PKSH Hotel und Gaststättenbetriebsgesellschaft KG)

Weiterhin ist die Grundflächenzahl für das Grundstück meiner Mandantschaft aktuell mit 0,2 festgelegt. dies ist bei der Berücksichtigung des Grundstückswertes trotz der Möglichkeit der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu gering, da es die Fläche für potentiell zu errichtende Gebäude zu sehr einschränkt.

Berücksichtigung

Das Flurstück 123/11 der Gemarkung Markkleeberg befindet sich derzeit im Außenbereich und ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht bebaubar. Demzufolge kann mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes, in dessen Folge dieses Flurstück überhaupt erst bebaubar wird - egal mit welcher Grundflächenzahl - der Grundstückswert nur gesteigert werden!

Das Flurstück 123/11 ist derzeit vollständig unversiegelt. Die Zulässigkeit eines Versiegelungsgrades von insgesamt 30 % der Grundstücksfläche orientiert sich an der in Markkleeberg üblichen Siedlungsbebauung. Es ist städtebauliches Anliegen, Wohnbebauungen in Randlagen nicht so stark zu verdichten und damit den Übergang in die offene Landschaft adäquat auszubilden. Dazu kommt, dass eine stärkere Versiegelung zu einem höheren Abfluss von Oberflächenwasser und damit zu erhöhter erforderlicher Rückhaltekapazität führt. Auch der damit verbundene erhöhte naturschutzfachliche Eingriff muss natürlich entsprechend ausgeglichen werden, was schwerlich noch innerhalb des Plangebietes möglich wäre. Ein Rückgriff auf Fremdflächen ist jedoch ausgeschlossen, weil diese nicht zur Verfügung stehen.

Die Anregung wurde nicht berücksichtigt.

2 Begründung der Planungsvariante

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Weinteichau“ wurde aufgestellt, um im Ortsteil Markkleeberg-Ost brachliegende Flächen einer ehemaligen Gärtnerei zwischen Bornaischer Straße und Dösener Straße, südlich der Robert-Schumann-Straße zu einem Wohngebiet zu entwickeln, wodurch der Bedarf der Stadt Markkleeberg nach Wohnbauland gedeckt wird.

Ziel des Bebauungsplans ist die Revitalisierung einer brachliegenden Fläche einer ehemaligen Gärtnerei im Ortsteil Markkleeberg-Ost unter Nutzung der durch die Bornaische Straße gegebenen günstigen Erschließungssituation. Insofern entstehen die neuen Wohnbauflächen durch Nachnutzung der brachliegenden Flächen einer ehemaligen Gärtnerei, was dem landesplanerischen Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden bei der Siedlungsentwicklung entspricht.

Im Norden, Westen und Südwesten ist das beplante Gebiet von vorhandener Bebauung umgeben. In der gewählten Planungsvariante führt der Bebauungsplan die angrenzende bauliche Nutzung von Eigenheimen im Norden sowie von charakteristischen Gebäuden entlang der Bornaischen Straße im Westen fort und weist ein allgemeines Wohngebiet aus, was sich in der Art und im Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise an den angrenzenden bebauten Flächen orientiert. Dadurch wird gewährleistet, dass das Stadtbild gewahrt wird und eine positive Einbindung des Plangebiets in das bestehende Landschaftsbild erfolgt. Letzteres wird auch dadurch unterstützt, dass die bestehenden Gehölze am Weinteichgraben erhalten werden.

Einen Rahmen für die zu entwickelnde Siedlung bildet die zentrale von West nach Ost verlaufende Erschließungsstraße, die im Nordosten eine Anbindung an die Robert-Schumann-Straße erfährt. Dadurch kann auf eine raumintensive Wendeanlage verzichtet werden. Zudem wird ein Ringschluss geschaffen und eine günstige Anbindung an die bestehende Siedlung in der Robert-Schumann-Straße hergestellt, wodurch die Integration in die bestehende Siedlungsstruktur gefördert und ein potenzieller Konflikt mit einer seitens der LVB in Höhe der Virchowstraße geplanten Haltestelle vermeiden wird.

Durch die Planung verbessert sich die städtebauliche Situation erheblich. Auf den Flächen ergibt sich eine deutliche Aufwertung für das Orts- und Landschaftsbild.

Nach Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger wurde die Planung in folgenden wesentlichen Punkten angepasst:

1. Die Lösung zur Ableitung des Niederschlagswassers wurde entsprechend den Hinweisen aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung und vorliegender Gutachten angepasst.
2. Zum Hochwasserschutz wurde die Planung entsprechend eines zu diesem Zwecke beigebrachten Gutachtens angepasst (WA 1.1, WA 1.2, WA 6).

3. Zur besseren Integration der Wohngebäude in das Stadt- und Landschaftsbild wurde die zulässige Traufhöhe angepasst.
4. Da seitens des Wasserversorgers nur 48 m³/h über 2 Stunden Löschwasser zur Verfügung gestellt werden können, wurde aus Brandschutzgründen im Bebauungsplan benannt, dass die Gebäude eine feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassung sowie eine harte Bedachung aufweisen müssen. Insofern genügt die zur Verfügung stehende Löschwassermenge den Anforderungen, die gemäß Arbeitsblatt DVGW – W 405 an ein allgemeines Wohngebiet stellt.
5. Um hinsichtlich der Dachformen das gewachsene Straßenbild der Bornaischen Straße zu unterstützen, wurde im Bebauungsplan aufgenommen, dass in den Baugebieten WA 1.1 und WA 6 bei Hauptgebäuden ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Mindestdachneigung von 25° zulässig sind.
6. Das RRB wurde in die „Fläche, bei denen bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ aufgenommen.
7. Zur Erschließung der Flurstücke 123/7 bis 123/12 der Gemarkung Markkleeberg wurden die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFLR 1 bis 4 als planzeichnerische und als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und damit eine Möglichkeit der Erschließung der betreffenden Grundstücke festgesetzt.
8. Auf dem Flurstück 122m wurde die Ausrichtung des Firsts parallel zur Robert-Schumann-Straße ergänzt, wodurch den örtlichen Gegebenheiten (Besonnung, optimalere Ausrichtung Solaranlagen) Rechnung getragen wird.
9. Die GRZ wurde in den Baugebieten, wo sie bisher mit 0,2 festgesetzt war, auf 0,3 erhöht. Im Gegenzug wurde in diesen Baugebieten die 50 %-ige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ausgeschlossen. Dadurch erhöht sich die Versiegelung in der Gesamtheit nicht aber für die Bauherren wird eine größere Flexibilität bei der Errichtung der Hauptgebäude (für deren Grundfläche die 50 %-ige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ausgeschlossen ist) ermöglicht.