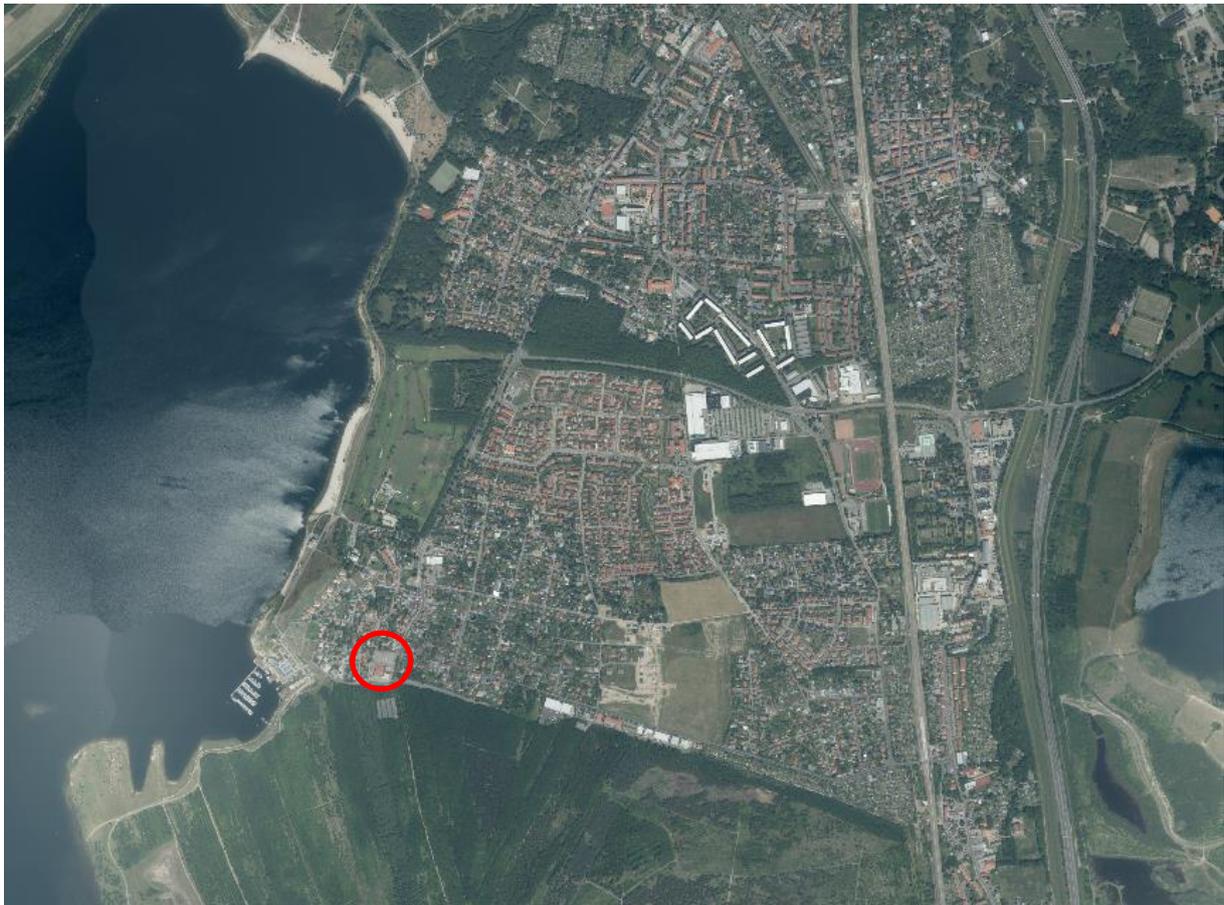




STADT MARKKLEEBERG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Quartier Cospuden"



Satzungsexemplar, Begründung mit Umweltbericht

Markkleeberg, 19. Oktober 2022

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "QUARTIER COSPUDEN"

Satzungsexemplar

MARKKLEEBERG, 19. OKTOBER 2022

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung.....	7
1.1	Rechtsgrundlagen.....	7
1.2	Verfahrensablauf	8
1.2.1	<i>Beteiligungen</i>	9
1.3	Geltungsbereich	21
1.4	Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	22
2.	Planungsbindungen	23
2.1	Ziele der Raumordnung	23
2.2	Flächennutzungsplan.....	26
2.3	Bebauungsplan Zöbiger Winkel, 1. Änderung (2002)	26
2.4	Leitbild Markkleeberg.....	27
2.5	Einzelhandelskonzept der Stadt Markkleeberg	27
3.	Bestandsanalyse.....	29
3.1	Naturräumliche Einordnung, Lage im Raum, Größe, Relief	29
3.2	Grundwasser	30
3.3	Baugrund- und Gründungsverhältnisse.....	30
3.4	Grünstrukturen und Landschaftsschutz.....	32
3.5	Wald	34
3.6	Artenschutzfachliche Betrachtung.....	34
3.7	Eigentumsverhältnisse.....	35
3.8	Bebauung und Nutzung	35
3.9	Denkmalschutz	35
3.10	Verkehrliche Anbindung.....	36
3.10.1	<i>Anbindung an das örtliche Straßennetz</i>	36
3.10.2	<i>Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr</i>	36
3.11	Technische Infrastruktur	36
3.12	Abfallentsorgung.....	36
3.13	Altlasten und Altablagerungen	37
3.14	Kampfmittelbelastungen	38
3.15	Vermessungs- und Grenzmarken	38
3.16	Ehemaliger Bergbau, verwahrte Filterbrunnen und Grundwasserwiederanstieg	38
4.	Inhalte der Planung.....	41
4.1	Städtebauliches Konzept	41
4.2	Medientechnische Erschließung	44
4.2.1	<i>Wasserversorgung</i>	44
4.2.2	<i>Löschwasser</i>	45
4.2.3	<i>Schmutzwasser</i>	45
4.2.4	<i>Regenwasser</i>	46
4.2.5	<i>Telekommunikations-, Elektro- und Wärmeenergieversorgung</i>	47

4.3	Verkehrskonzept.....	47
4.3.1	<i>Innere und äußere Erschließung</i>	47
4.3.2	<i>Stellplätze</i>	48
4.4	Grünordnerisches Konzept	49
4.5	Emissionsschutz.....	50
4.5.1	<i>Gewerbelärm</i>	50
4.5.2	<i>Verkehrslärm</i>	50
4.5.3	<i>Zusammenfassung Emissionsschutz</i>	51
4.6	Artenschutz.....	51
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen	53
5.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	53
5.2	Bindung von Vorhaben an den Durchführungsvertrag	53
5.3	Ausnahme bei Gebäudeabmaßen	54
6.	Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes	56
7.	Hinweise	62
7.1	Pflanzenverwendung/Artenliste.....	62
7.2	Archäologie.....	63
7.3	Altlasten.....	63
7.4	Boden.....	64
7.5	Weiterführende Baugrunduntersuchung	65
7.6	Bohranzeige- / Bohrergebnismitteilung	65
7.7	Kampfmittel.....	65
7.8	Hinweis auf vorbeugenden Radonschutz.....	66
7.9	Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.Vermessungs- und Grenzmarken.....	66
7.10	Hecken als Einfriedungen	67
7.11	Ehemaliger Bergbau, verwahrte Filterbrunnen und Grundwasserwiederanstieg	67
7.12	Ver- und Entsorgungsleitungen.....	68
7.13	Denkmalschutz	69
7.14	Vor Beginn der Maßnahme ist ein entsprechender Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 12 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen. Erforderlich sind noch Detailabstimmungen zu Farbe und Materialien Fassaden der straßenbegleitenden Gebäude sowie zu Fragen der Archäologie. Das entsprechende Antragsformular befindet sich auf der Webseite des Landratsamtes Landkreis Leipzig unter der Rubrik: → Sachgebiet Denkmalschutz → Dokumente. Wald	69
7.15	Emissionsschutz.....	70
7.16	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.....	70
7.17	Umgang mit anfallenden Abfällen und Materialien	71
8.	Anlagen.....	72

9. Planungen, Gutachten und Schriftverkehr zum Bebauungsplan..... 72

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Quartier Cospuden“21

Abb. 2: Luftbild Vorhabenareal, ohne Maßstab, Ausrichtung nach Norden29

Abb. 3: Bestandsplan des Plangebietes (Stand März 2019)33

Abb. 4 Lageplan der geplanten Gebäude, ohne Maßstab.....42

1. Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen vom 25. Juni 2019 (SächsGVBl. S. 525), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762) geändert worden ist
- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 vom 12. Juli 2013, verbindlich seit 31. August 2013 (LEP 2013)
- Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021 beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02. August 2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung am 16. Dezember 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen, Leipzig Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Stadt Markkleeberg vom 12. September 2012 – Gehölzschutzsatzung
- Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486) geändert worden ist

1.2 Verfahrensablauf

Mit dem Schreiben vom 07.12.2018 beantragte der Vorhabenträger, die Quartier Cospuden GmbH, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Quartier Cospuden (Flurstück 110/8 der Gemarkung Zöbiger) bei der Stadt Markkleeberg.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wurde durch den Stadtrat der Stadt Markkleeberg am 20.02.2019 (Beschluss-Nr. 506-51/2019) gefasst und in den Markkleeberger Stadtnachrichten, Ausgabe Nr. 6/2019 am 13.03.2019, ortsüblich bekannt gemacht. Das städtebauliche Konzept und die Erschließung wurden vor dem Aufstellungsbeschluss im Stadtrat, im Ausschuss für strategische Stadtentwicklung und Wirtschaft sowie im Technischen Ausschuss beraten.

Der Bebauungsplan wird im regulären Vollverfahren aufgestellt. Es wurde ein Umweltbericht und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet sowie die Fläche auf evtl. vorhandene Biotopie hin untersucht. Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes werden grünordnerische Festsetzungen vorgenommen.

Da die Planungen zum Vorhaben bereits sehr detailliert vorangetrieben wurden, der Vorhabenträger auf der Grundlage des mit der Gemeinde abzustimmenden Vorhaben- und Erschließungsplans nachweislich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichtet wird, kann das Vorhaben gem. § 12 BauGB über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Kostenübernahme für Planung und Realisierung (Bauleitplanung mit dazugehörigen Gutachten, Planung und Bau der Ver- und Entsorgungsanlagen) wird durch den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger und Grundstückseigentümer vertraglich geregelt. Es fallen keine Erschließungskosten für die öffentliche Hand für den Bau von Straßen, Trinkwasser-, Schmutzwasser- oder Regenwasseranlagen an.

Im Rahmen des Verfahrens wurden bislang folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger an die Stadt Markkleeberg (§ 12 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 07.12.2018	07.12.2018
Aufstellungsbeschluss vom 20.02.2019 Beschluss Nr. 506-51/2019, bekannt gemacht in den Markkleeberger Stadtnachrichten, Ausgabe Nr. 6/2019 am 13.03.2019	20.02.2019
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom 25.09.2019	25.09.2019 – 01.11.2019
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht in den Markkleeberger Stadtnachrichten, Ausgabe Nr. 20/2019 am 25.09.2019	23.10.2019

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum 2. Vorentwurf mit Schreiben vom 11.12.2020	11.12.2020 – 29.01.2021
Öffentliche Auslegung des 2. Vorentwurfes bekannt gemacht in den Markkleeberger Stadtnachrichten, Ausgabe Nr. 25/2020 am 02.12.2020	14.12.2020 – 29.01.2021
Beteiligung Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 13.08.2021	16.08.2021 – 24.09.2021
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht in den Markkleeberger Stadtnachrichten, Ausgabe Nr. 16/2021 am 04.08.2021	16.08.2021 – 24.09.2021

1.2.1 Beteiligungen

1.2.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 23.10.2019 durch eine Informationsveranstaltung im großen Lindensaal des Rathauses Markkleeberg. Es waren ca. 40 Bürger anwesend. Nach der einleitenden Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes, dem allgemeinen Ziel und Zweck der Planung sowie des aktuellen Verfahrensstandes hatten die Anwesenden die Gelegenheit, Fragen und Anregungen zur Planung zu äußern.

Seitens der Öffentlichkeit wurde das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Maß der Bebauung hinsichtlich der Geschossanzahl, der Höhen sowie der Dachformen hinterfragt. Im Rahmen der zu Beginn der Veranstaltung gezeigten Präsentation und in der anschließenden Diskussion wurde erläutert, dass sich die neu zu errichtenden Gebäude höhenmäßig sowie hinsichtlich der geplanten Dachformen in das sehr heterogen geprägte Gebiet rund um den Zöbiger Hafen einordnen. Die beiden östlichen Gebäude (Haus 3 und 4) orientieren sich als Viergeschossiger am ebenfalls viergeschossigen, gegenüberliegenden Bestandsgebäude in der Koburger Straße 237. Auch im näheren Umfeld finden sich mit der Koburger Straße 214 und 216 Hochpunkte. Die beiden Gebäudekörper an der Cospudener Straße (Haus 1 und 2) sind dreigeschossig, d. h. mit zwei Normalgeschossen plus einem ausgebautem Dachgeschoss, vorgesehen. Auch die fünf Baukörper im Grundstücksinnenbereich (Haus 5 bis 9) werden dreigeschossig, wobei hier das oberste Geschoss (zweites Obergeschoss) in der Art eines Staffelgeschosses an drei Seiten eingerückt ausgeprägt wird. Die Geschossanzahl ist an die Umgebung angepasst.

Aus dem Plenum wurde hierzu weiterhin angemerkt, dass angrenzende Gebäude in der Bergstraße nach damaligen Vorschriften teilweise nur in eingeschossiger Bauweise mit Satteldach errichtet werden durften. Die nun geplante Errichtung von dreigeschossigen Wohnhäusern mit Pultdach sei nunmehr nicht nachvollziehbar. Hierzu wurde angemerkt, dass der Vorhabenbereich an drei Seiten von mittlerweile sehr durchmischten, mehrgeschossigen Wohnbebauungen, variierend von ein bis vier Geschossen, umgeben wird. Eine reibungsfreie Einfügung der geplanten Gebäude in die umgebende und gewachsene Bebauungsstruktur ist damit gegeben. Außerdem wurde erklärt, dass es sich hier um ein neues Bebauungsplangebiet und dementsprechend um ein neues städtebauliches Konzept handelt. Es

wurde darauf hingewiesen, dass auch im aktuell noch rechtskräftigen Bebauungsplan Zöbiger Winkel, 1. Änderung vom 20.03.2002 für das an die Bebauung in der Bergstraße angrenzende Mischgebiet „Teilgebiet M2“ ein Höchstmaß von bis zu drei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise mit Pult- bzw. Flachdach vorgesehen ist.

Die Frage nach der Einsehbarkeit der Gärten und Wohnungen der westlich angrenzenden Bestandsbebauung wurde gestellt. Der Vorhabenträger verwies auf die durch die Sächsische Bauordnung von vornherein einzuhaltenden Abstandsflächen. Diese wurden im städtebaulichen Konzept berücksichtigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde dahingehend ergänzt, dass für Kapitel 9 „Planungen, Gutachten und Schriftverkehr zum Bebauungsplan“ eine vermaßte Planzeichnung zu den eingehaltenen Gebäudeabständen sowie eine Schattenstudie für März und Juni angefertigt wurden. Die Untersuchung der Gebäudeabstände ergab, dass die künftigen Abstände zwischen den neuen Baukörpern des Quartiers Cospudens im Allgemeinen größer sein werden als die bereits bestehenden Abstände zwischen den vorhandenen Baukörpern östlich und westlich der Bergstraße. Ebenso kann mit der Verschattungsstudie nachgewiesen werden, dass sich die neuen Gebäude nicht negativ auf den Anspruch auf ausreichende Besonnung für die Nachbarschaft auswirken.

Eine Anregung wurde vorgebracht, wonach die Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr sowie deren geplanten Aufstellflächen mit der Feuerwehr abgesprochen werden sollten. Hierauf konnte erwidert werden, dass die Feuerwehr grundsätzlich in die Erstellung von Bebauungsplänen einbezogen wird. Auch im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfes zum vorhabenbezogenen Bauungsplan Quartier Cospuden wurde ein Abstimmungstermin mit dem Brandschutzbeauftragten der Stadt Markkleeberg durchgeführt. Neben kleineren Hinweisen wurden dabei keine grundlegenden Mängel festgestellt. Der Brandschutzbeauftragte ist weiterhin am Verfahren zu beteiligen.

Es wurde weiterhin der Wunsch einiger Bürger zum Erhalt der Straßenbäume an der Cospudener und an der Koburger Straße geäußert. In der Veranstaltung wurde erklärt, dass versucht werde, alle Bäume zu erhalten. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die Bäume daher im Zuge der Erstellung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auf eventuell vorhandene Biotope bzw. ihre Schutzwürdigkeit hin untersucht. Einer der straßenbegleitenden Bäume wurde dabei als höhlenreicher Einzelbaum, der in die Kategorie des gesetzlich geschützten Biotops gemäß § 21 SächsNatSchG fällt, eingestuft. Im Vorhaben- und Erschließungsplan zum 2. Vorentwurf sind die bestehenden Bäume, auch wenn sich diese nicht mehr im Geltungsbereich befinden, nunmehr zusätzlich dargestellt. Außerdem wurde die Lage der Privatstraße im Rahmen der Erschließungsplanung so angepasst, dass der geschützte Bestandsbaum im Bereich der Ausfahrt auf die Cospudener Straße erhalten werden kann. Um eine verkehrssichere Ausfahrt aus der Privatstraße sowie aus der Tiefgarage hin zur Cospudener Straße zu gewährleisten, müssen voraussichtlich dennoch zwei (nicht geschützte) Bäume gefällt werden. Diese sind ebenso im Vorhaben- und Erschließungsplan zum 2. Vorentwurf gekennzeichnet. Ein Ausgleich erfolgt über Baumpflanzungen im Vorhabengebiet, welche auch im V+E-Plan (Teil C) verortet sowie im Textteil zum V+E-Plan (Teil D) beschrieben sind. Die Bestandsbäume entlang der Koburger Straße werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Einen weiteren Diskussionspunkt stellte das Thema der verkehrlichen Erschließung sowie der Verkehrsentwicklung dar. Seitens des Publikums gab es Bedenken, dass sich das Verkehrsaufkommen und damit auch der Verkehrslärm im Gebiet durch die geplanten Wohngebäude sowie die gewerblichen Nutzungen maßgeblich erhöhen. Es wurde erläutert, dass sowohl die Straßenverkehrsbehörde als auch das Tiefbauamt und die Polizei fortwährend am Verfahren beteiligt werden. In der Veranstaltung wurde erklärt, dass die künftigen Planungen auf der bereits existierenden Verkehrsuntersuchung „Zöbiger Winkel“ sowie einer im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Verkehrszählung aufbauen. Darüber hinaus sollen Verbesserungen für die Situationen im ruhenden und im fließenden Verkehr zukünftig auch durch den Bebauungsplan „An der Hafenstraße“ geregelt werden.

Der befürchteten Erhöhung des Verkehrslärms wird insofern Rechnung getragen, dass die Ausfahrt und Einfahrt der Tiefgarage räumlich getrennt werden und der Anliegerverkehr der neuen Wohneinheiten dadurch nicht ausschließlich über eine Straße fließen wird. Damit wird die Verkehrsstärke auf den jeweiligen Straßen reduziert. Zusätzlich wurde ein lärmtechnisches Gutachten erstellt, welches in den 2. Vorentwurf einfließt und die Auswirkungen des Vorhabens auf den Bestand berücksichtigt.

Im Rahmen der weiteren Erarbeitung des 2. Vorentwurfes wurde außerdem ein zusätzlicher Abstimmungstermin mit den betroffenen Ämtern durchgeführt, um die konkrete Lage der Ein-/Ausfahrten, die Ein- bzw. Ausfahrtsrichtung sowie die Querschnittsbreiten der Privatstraße im Quartier und die Kreuzungssituation Cospudener Straße/Koburger Straße zu diskutieren. Auch das bereits bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit angesprochene Thema Kurzzeitparken für die Gewerbeeinheiten wurde im Rahmen dieser Beratung analysiert. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Markkleeberg werden derzeit Varianten zur möglichen Unterbringung zusätzlicher Kfz-Kurzzeitparkplätze entlang der Koburger Straße (außerhalb des Geltungsbereichs) geprüft. Diese werden nicht auf die herzustellenden Stellplätze im Vorhabengebiet angerechnet.

Es wurde weiterhin die Frage gestellt, inwieweit das Thema Barrierefreiheit bei dem Projekt, insbesondere die Zugänglichkeit für mobilitätseingeschränkte Menschen, berücksichtigt wird. Dazu wurde seitens des Vorhabenträgers erläutert, dass die Tiefgarage, in welcher sich auch Behindertenstellplätze befinden werden, schwellenlos mittels Aufzugs erreichbar sein wird. Grundsätzlich wird nicht jede Wohnung von vornherein barrierefrei angelegt, sollte sich jedoch konkreter Bedarf dazu durch die neue Bewohnerschaft ergeben, kann dies dementsprechend umgesetzt werden.

Abschließend äußerte sich eine Person aus dem Publikum kritisch zur angedachten Gastronomie in der Erdgeschosszone von Gebäude 3 und dem damit ggf. verbundenen Freisitz. Aufgrund der Verkehrssituation würde die Aufenthaltsqualität sehr leiden. Alternativ wurde vorgeschlagen, diesen Bereich für eine Ausfahrt zu nutzen, um andere Straßen zu entlasten. Es wurde erwidert, dass der vorgesehene öffentliche Platz für die gesamte Bewohnerschaft in Zöbiger ein Zugewinn sei. Des Weiteren ist eine Ein-/Ausfahrt im direkten Kreuzungsbereich des Knotens Cospudener Straße/Koburger Straße verkehrsplanerisch nicht sinnvoll. Im lärmtechnischen Gutachten wird das Thema Freisitz berücksichtigt. Diese Anregung wurde in der weiteren Planung daher nicht weiterverfolgt.

1.2.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Es sind 39 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der frühzeitigen Beteiligung am Verfahren beteiligt worden.

Davon gaben 27 zu den Planunterlagen Stellungnahmen ab, wovon die folgenden Träger öffentlicher Belange keine Anregungen vorbrachten bzw. ihr Einverständnis erklärten:

- 50Hertz Transmission GmbH
- Bistum Dresden-Meißen
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
- Fernwasserversorgung Elbe-Ostharz GmbH
- GDMcom GmbH
- Handwerkskammer zu Leipzig
- Landesamt für Straßenbau und Verkehr
- Landestalsperrenverwaltung Sachsen
- Regionalbus Leipzig GmbH
- Regionaler Planungsverband Westsachsen
- Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen
- Stadt Böhlen

Zu folgenden Themen wurden wesentliche Anregungen in der Planung beachtet:

- *Aktualisierung der Hinweise zur Archäologie*
Der Forderung des Landesamtes für Archäologie des Freistaates Sachsen wird in den Kapiteln 3.8 und 7.2 entsprochen.
- *Berücksichtigung Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017*
Die Landesdirektion wies auf die Berücksichtigung der Gesamtfortschreibung des Regionalplans als sonstiges Erfordernis der Raumordnung und Landesplanung in die Abwägungs- oder Ermessensentscheidung hin. Dies wurde in Kapitel 2.1 aufgenommen.
- *Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung auf das Städtebauliche Entwicklungskonzept und das Einzelhandelskonzept*
Durch die Anregung der Landesdirektion wurde die Begründung um Kapitel 2.4 Leitbild Markkleeberg und 2.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Markkleeberg erweitert. Informationen zum Thema Einzelhandel wurden in Teil D des Bebauungsplanes ergänzt.

- *Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung*
Die Begründung sollte um Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung gemäß § 2 a Ziffer 1 BauGB ergänzt werden. Dem Hinweis der Landesdirektion wurde in Kapitel 1.4 Rechnung getragen.
- *Zitat des Sächsischen Naturschutzgesetzes in aktueller Form*
Aufgrund des Hinweises der Landesdirektion wurde das Zitat der Rechtsgrundlagen in Teil B aktualisiert.
- *Redaktionelle Hinweise zum Kapitel 3.9.2 (ÖPNV)*
Aufgrund des Hinweises des Landratsamtes, der Stadt Leipzig sowie der Leipziger Verkehrsbetriebe wurden die Formulierungen zur ÖPNV-Anbindung des Vorhabengebiets in Kapitel 3.9.2 angepasst.
- *Vorlegen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages*
Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde zwischenzeitlich bis zum 2. Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fertiggestellt, im Umweltbericht ausgewertet und den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt. Der Forderung des Landratsamtes und des Naturschutzbunds Deutschland nach Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde entsprochen.
- *Ehemaliger Bergbau, Grundwasserwiederanstieg und verwahrte Filterbrunnen*
Die LMBV Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH und das Sächsische Oberbergamt haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Hinweise und Empfehlungen zum Grundwasser, zu ehemaligem Bergbau und verwahrten Filterbrunnen übermittelt, die als Hinweis an die Bauherren in die Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden (vgl. Kapitel 3.15 und 7.9).
- *Hinweis auf Ver- und Entsorgungsleitungen, leitungstechnische Erfordernisse bei der An- und Einordnung von Versorgungsstrassen im Plangebiet, Bestandsschutz vorhandener Anlagen*
Die Forderungen/Hinweise der Versorgungsunternehmen betreffen die Erschließungsplanung. Die Inhalte bzgl. der medientechnischen Erschließung wurden in Kapitel 4.2 ergänzt. Ein entsprechender Hinweis wurde in Kapitel 7.10 der Begründung aufgenommen.
- *Altlasten*
Aufgrund der Stellungnahmen des Landratsamtes und des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wurden die Ausführungen zum Umgang mit Altlasten im Vorhabengebiet, insbesondere eine Präzisierung der Aussagen zu Bodenaustausch bzw. Abdeckung, in Kapitel 3.12 und 7.3 angepasst.
- *Regenwasserversickerung*
Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) erkennt das Altlastengutachten mit seiner Stellungnahme vom 29.11.2019 nicht als Nachweis für die Schadlosigkeit einer Regenwasserversickerung an. Seitens des Landratsamtes gab es in der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 30.10.2019 keine entsprechenden

Einwände zur Versickerung des Regenwassers. Daher wurden beide Ämter über die widersprüchlichen Aussagen informiert und um erneute Prüfung der Sachverhalte gebeten. Im Ergebnis wurde die Aussage getroffen, dass die vorgesehene Vorzugsvariante zur Niederschlagsversickerung weiterverfolgt werden kann. Eine mögliche heterogene Zusammensetzung der Verfüllmassen kann jedoch aktuell nicht ausgeschlossen werden kann. Daher sind vor Baubeginn die konkreten Versickerungsbereiche, die Art und Weise der Versickerung und die genau geplante Bebauung (Art der Gründung) dem Umweltamt des Landkreises Leipzig vorzustellen. Im konkreten Versickerungsbereich sind dann erneut Untersuchungen gem. BBodSchV Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu realisieren (in Abstimmung und Absprache mit dem UWA, SG Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht), um ggf. potenzielle Gefahrenquellen für das Schutzgut Grundwasser auszuschließen. Die Inhalte in Kapitel 3.12 und 4.2.4 wurden entsprechend überarbeitet und der Hinweis in Kapitel 7.3 ergänzt.

- *Geologische Verhältnisse*

Entsprechend des Hinweises aus der Stellungnahme des LfULG wurden die Ausführungen zu den geologischen Verhältnissen in Kapitel 3.3 um die entsprechenden Aussagen aus der ersten Stellungnahme des LfULG vom 20.03.2019 ergänzt.

- *Teil C – Zeichnerischer Teil zum V+E-Plan*

Es wurden aufgrund der Hinweise des Landratsamtes Landkreis Leipzig die Vermaßungen der geplanten baulichen Anlagen, der Verkehrsflächen sowie die Abstände der Gebäude untereinander und zu den Grundstücksgrenzen ergänzt. Zudem wurden die Grundstückszu- und -ausfahrten durch Richtungspfeile gekennzeichnet. Weitere geforderte Präzisierungen im zeichnerischen Teil zu GFZ, GRZ, Dachform/-neigung sowie Baulinien und Grenzen wurden nicht übernommen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan definiert zeichnerisch lediglich den Geltungsbereich und verweist ansonsten auf die Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan. Den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sind auch Gebäudeansichten und ein vermaßter Schnitt beigefügt, aus denen sich die Lage der Gebäude im Vorhabengebiet sowie die Höhe der einzelnen Gebäude ergibt. Dadurch werden diese Angaben verbindlich.

- *Formulierung der Festsetzung TF 2*

Die Formulierung der textlichen Festsetzung TF 2 wurde nicht wie in der Stellungnahme des Landratsamtes geändert, da kein Unterschied zur bisherigen Formulierung besteht.

- *Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes*

In der Stellungnahme des Landratsamtes wurde darauf hingewiesen, dass sich im Umfeld des Vorhabens in der Cospudener Straße 2 (Ehem. Schule) und Cospudener Straße 3 (Wohnhaus) zwei oberirdische Kulturdenkmale befinden. Die äußere Gestaltung der gegenüberliegenden Gebäude Haus 1 und Haus 2 wurde daher in einem separaten Termin mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und daraus hervorgehende Änderungen in den Bebauungsplan (Kapitel 4.1 sowie V+E-

Plan Teil D) übernommen. Ein entsprechender Hinweis wurde unter Kapitel 3.8 und Kapitel 7.11 aufgenommen.

- *Vorlegen einer Schalluntersuchung*

Das lärmtechnische Gutachten wurde zwischenzeitlich bis zum 2. Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fertiggestellt. Diese liegt den Unterlagen zum 2. Vorentwurf des Bebauungsplanes bei. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Der Forderung des Landratsamtes wurde damit entsprochen.

- *Berücksichtigung des südlich der Hafenstraße befindlichen Waldes*

Da das erforderliche Waldumwandlungsverfahren nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG im Rahmen des von der Stadt Markkleeberg angestrebten Baus des Parkplatzes „Hafenstraße“ noch aussteht, hat das Landratsamt darauf hingewiesen, dass vor dem Bau der südlichen Gebäude ein begründeter Antrag auf Unterschreitung des Mindestabstands nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG bei der unteren Baurechtsbehörde einzureichen ist. Die Thematik wurde in Kapitel 3.5 aufgenommen und ein entsprechender Hinweis unter Kapitel 7.12 ergänzt.

- *Abfallentsorgung*

Aufgrund des Hinweises in der Stellungnahme des Landratsamtes hat sich der Vorhabenträger mit der für die Abfallentsorgung zuständigen KELL Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH abgestimmt. Einer Nutzung der Privatstraße zum Erreichen der im Innenbereich des neuen Quartiers geplanten Sammelplätze wurde durch die KELL zugestimmt. Eine Anpassung der beiden Sammelplätze im V+E-Plan ist daher im 2. Vorentwurf nicht erfolgt.

1.2.1.3 Beteiligung der Öffentlichkeit zum 2. Vorentwurf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum 2. Vorentwurf erfolgte mit Bekanntmachung der Offenlage in den Markkleeberger Stadtnachrichten, Ausgabe Nr. 25/2020 am 02.12.2020. Die öffentliche Auslegung fand vom 14.02.2020 bis zum 29.01.2021 in digitaler Form statt.

Insgesamt wurden 21 Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben, deren Inhalte sich oftmals auf ähnliche oder gar die selben Themenschwerpunkte und Einwände beziehen. Zu folgenden Themen wurden wesentliche Anregungen in der Planung berücksichtigt:

Von den Einwendern wurde die Dimensionierung, genauer die geplante Anzahl der Wohneinheiten, die Abstandsflächen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken sowie die Geschossigkeit der einzelnen Gebäude als nicht tragbar erklärt. Dem ist zunächst zu entgegen, dass das Vorhaben mit dem Ziel der Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen entwickelt wurde, wobei die vorhandenen Flächenpotenziale im Stadtgebiet möglichst effizient genutzt werden sollen, um möglichst keine Flächen im Außenbereich für eine Neubebauung in Anspruch nehmen zu müssen. Dies entspricht nicht nur den Zielen des Leitbilds "Markkleeberg 2030", sondern darüber hinaus auch den Zielen der Baugesetzbuch-Novellen von 2007 und 2013 sowie dem Ziele Z 2.2.1.4 des Landesentwicklungsplanes 2013. Durch das Vorhaben wird eine brachgefallene, mit Altlasten belastete Mischgebietsflä-

che hauptsächlich zugunsten von Wohnungen umgenutzt, wodurch einerseits ein städtebaulicher Missstand beseitigt, und andererseits benötigter Wohnraum geschaffen wird.

Auch wurde sich bei der Erarbeitung des Bebauungskonzeptes eingehend mit der Topographie des Gebiets sowie den Höhenverhältnissen der umliegenden Gebäude auseinandergesetzt. Hierzu ist festzuhalten, dass sich die Häuser 1 und 2 in den Höhenverlauf der Cospudener Straße und die nachfolgenden Gebäude der Bergstraße 1 und 2 eingliedern. Ebenso verhält es sich mit den Häusern 3 und 4 an der Koburger Straße in Bezug auf die Bestandsbebauung der Koburger Straße 237.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes wurde jedoch die Geschossigkeit der Häuser 7 bis 9 um jeweils 1 Geschoss reduziert und der Abstand der Gebäude hin zu den Grundstücken der Bergstraße maßgeblich erhöht. Daraus folgt eine Reduzierung der Anzahl der geplanten Wohneinheiten von 63 auf nur 57.

Ein weiterer wesentlicher Kritikpunkt, der aus den Stellungnahmen hervor ging, betrifft das für das Plangebiet vorgesehene Verkehrskonzept sowie, ein durch das Vorhaben verursachtes erhöhtes Verkehrsaufkommen im gesamten Zöbiger Winkel.

Speziell beziehen sich die Einwände auf die Lage der Tiefgaragenausfahrt hin zur Cospudener Straße. Den Hinweisen und Anmerkungen der Öffentlichkeit wurde nachgegangen und eine Umplanung der Tiefgarage vorgenommen. Diese wurde in der Art so umgeplant, dass Ein- und Ausfahrt künftig über die Hafestraße erfolgen.

Ergänzend hierzu sei gesagt, es ist korrekt, dass durch das Vorhaben mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist. Dies ändert jedoch nichts daran, dass die umliegenden Straßen leistungsfähig genug sind, um den zusätzlichen Verkehr problemlos aufzunehmen. Um diesen zu ermitteln, wurde vom Verkehrsplanungsbüro Hoffmann-Leichter eine verkehrstechnische Stellungnahme vom 10.03.2021 erarbeitet, die zu dem Ergebnis kommt, dass aus dem Quartier heraus etwa 218 Kfz-Fahrten pro Tag hinzukommen werden.

Dem voran wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes eine Verkehrszählung beauftragt. Um hierbei möglichst aussagekräftige Zahlen zu erhalten, wurde darauf geachtet, dass die Zählungen an warmen Sommertagen durchgeführt wurden – einmal an einem Wochenendtag und einmal an einem Werktag. Die Zählung kommt dabei zu dem Ergebnis, dass in der Koburger Straße bis zu 2.700 Kfz pro Tag verkehren, in der Hafestraße etwa 1.200 Kfz pro Tag und in der Cospudener Straße etwa 400 Kfz pro Tag. Entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen die Verkehrszahlen der Cospudener Straße und der Hafestraße denen eines sogenannten Wohnwegs, was die kleinste von insgesamt zwölf Straßenkategorien darstellt. Die Koburger Straße ist anhand ihrer Verkehrszahlen als sogenannte Wohnstraße, die zweitkleinste Straßenkategorie einzuordnen. Diese Einordnung macht deutlich, dass die vorhandenen Verkehrsstärken im Einzelfall vielleicht als störend wahrgenommen werden, jedoch in einem objektiven Vergleich als sehr verträglich mit Wohn- und Gewerbenutzungen, wie sie entlang der benannten Straßen zu finden sind, zu bewerten sind. Hieran ändert auch der zu erwartende zusätzliche Verkehr durch das Quartier Cospuden nichts.

Aufgrund der Umplanung der Tiefgaragenausfahrt, welche dann ebenso wie die -einfahrt über die Hafestraße erfolgen würde, kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der zusätzlichen Kfz-Fahrten über die Hafestraße laufen wird. Selbst wenn hierbei davon ausgegangen wird, dass sämtliche 218 Kfz-Fahrten über die Hafestraße laufen, so würde dies noch nicht ausreichen, um an der Einordnung in die genannten Straßenkategorien etwas zu ändern.

Infolge der Änderung der Ein- und Ausfahrtsituation hin zur Hafestraße wurde auch der schalltechnische Bericht angepasst. Trotz Umlegung der Verkehrswege und der damit verbundenen geringfügigen Änderungen des Gutachtens, hat sich keine Anpassungsbedarf für das Vorhaben ergeben und die textlichen Festsetzungen bleiben davon unberührt.

Eine weitere positive Entwicklung, die aus der Umplanung der Tiefgaragenausfahrt hervorgeht, ist einen Baums, welcher für die Realisierung der Ausfahrt hätte gefällt werden müssen

1.2.1.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum 2. Vorentwurf

Es sind 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der Beteiligung am Verfahren beteiligt worden. Hierbei wurde aufgrund der informellen Beteiligung zum 2. Vorentwurf gegenüber der Beteiligung zum 1. Vorentwurf darauf verzichtet, diejenigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen, die bereits zum 1. Vorentwurf keine Einwände hatten. Von den 22 gaben 12 zu den Planunterlagen Stellungnahmen ab:

- Landesdirektion Sachsen
- Landratsamt Landkreis Leipzig
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Landesamt für Archäologie
- Sächsisches Oberbergamt
- Lausitzer und Mitteldeutscher Bergbau- Verwaltungsgesellschaft mbH
- Leipziger Verkehrsbetriebe
- Industrie und Handelskammer zu Leipzig
- Bistum Dresden-Meißen
- Leipziger Wasserwerke
- Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipziger-Land
- MITNETZ STROM

Zu folgenden Themen wurden wesentliche Anregungen in der Planung berücksichtigt:

- *Konkretisierung der Löschwassererschließung in der Begründung*
Der Forderung der Landesdirektion Sachsen wird in Kapitel 4.2.2 entsprochen. Hier wurde klargestellt, dass das Plangebiet über den Hydranten H19322 ausreichend mit Löschwasser abgesichert ist.

- *Überprüfung der Inhalte des Umweltberichtes gemäß Anlage 1 zum BauGB*
Gemäß Anmerkung der Landesdirektion wurde der Umweltbericht im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes überarbeitet und um die fehlenden Inhalte ergänzt.
- *Überarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes*
Die Forderungen/Hinweise betreffen die Korrektur der Angaben der Vollgeschosse von Haus 3 und 4, das Einzeichnen von Richtungspfeilen bzgl. der inneren Erschließung sowie das Kenntlichmachen der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage. Weiterhin wurde eine Korrektur der Darstellung der Höhenangaben in der Ansicht von West Schnitt B-B, Haus 2 vorgenommen. Gemäß Anmerkungen der Landesdirektion wurde die Planzeichnung Teil C des VEP entsprechend angepasst.
- *Klarstellung zur Dachgestaltung der Gebäude 1 bis 4*
Der Hinweis des Landratsamtes des Landkreises Leipzig zur Dachgestaltung wurden in den Kapiteln 4.1 und 6 sowie im Planteil D ergänzt. Hier wurde verdeutlicht, dass die Dächer „nicht glasiert/nicht glänzend“ sind.
- *Überarbeitung des Artenschutz Fachbeitrag*
Den Forderungen des Landratsamtes Landkreis Leipzig wurden nachgekommen und der AFB fachgerecht überarbeitet.
- *Anforderungen aus hydrologischer Sicht*
Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie gab den Hinweis auf Anforderungen, die im Rahmen der Fortschreibung der Planung zu berücksichtigen sind. Es wurde ein entsprechender Absatz über geeigneten Vorerkundigungen für die geplanten Versickerungsvarianten im Kapitel 4.2.4 ergänzt.
- *Ergänzung diverser Hinweise*
Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wurden Hinweise zu den Themen weiterführende Baugrunderkundung sowie zur Verpflichtung der Bohranzeige- / Bohrergebnismitteilung ergänzt.

1.2.1.5 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgte mit Bekanntmachung der Offenlage in den Markkleeberger Stadtnachrichten, Ausgabe Nr. 16/2021 am 04.08.2021. Die öffentliche Auslegung fand vom 16.08.2021 bis zum 24.09.2021 in digitaler Form statt.

Insgesamt wurden 5 Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben, deren Inhalte sich oftmals auf ähnliche oder gar die selben Themenschwerpunkte und Einwände beziehen.

Zu folgenden Themen wurden wesentliche Anregungen in der Planung berücksichtigt:

Von einem Einwender wurde auf die fehlende Biodiversität bei der Gestaltung der Grün- und Gartenflächen hingewiesen. Dem Vorschlag, Teile der Freiflächen zwischen den Quartiersgebäuden als kontrollierte und fachmännisch angelegten Wiesenbereich und/oder Stauden-

beete zu gestalten wurden nachgekommen. Um die Biodiversität zu sichern und damit einen positiven Effekt auf die örtliche Flora und Fauna zu erzielen, wurde das Grünordnerische Konzept des Vorhabens um die entsprechenden Formulierungen einer abwechslungsreichen Gartengestaltung ergänzt.

Weiterhin wurden Bedenken bzgl. der zweifelsfreien Eignung des Baugrundes geäußert. Die Einwender haben sich dabei auf die Stellungnahmen des Sächsischen Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) vom Oktober 2019 und Januar 2020 bezogen in denen ebenfalls Bedenken gegen das Vorhaben geäußert wurden. Diese konnten jedoch im Laufe des Verfahrens ausgeräumt werden. In Ihrer Stellungnahme vom Januar 2021 zum 2. Vorentwurf sowie vom September 2021 zum Entwurf teilte das LfULG mit, dass keine Bedenken gegenüber der Planung beständen. Dennoch wurde den Anregungen des LfULG entsprochen und ein Hinweis zur Notwendigkeit weiterführender Baugrunduntersuchungen in die Planungsunterlagen aufgenommen.

1.2.1.6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Es sind 39 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der Beteiligung am Verfahren beteiligt worden.

Davon gaben 25 zu den Planunterlagen Stellungnahmen ab, wovon die folgenden Träger öffentlicher Belange keine Anregungen vorbrachten bzw. ihr Einverständnis erklärten:

- Sächsisches Landesamt für Archäologie
- Sächsisches Oberbergamt
- Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement
- Bodenverwertungs und -verwaltungs GmbH
- Sächsisches Landesamt für Straßenbau und Verkehr
- Handwerkskammer zu Leipzig
- Bistum Dresden-Meißen
- Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Fernwasserversorgung Elbe-Ostharz GmbH
- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipziger Land
- 50Hertz Transmission GmbH
- GDMcom GmbH
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
- Stadt Leipzig
- Stadt Zwenkau

- Stadt Böhlen

Zu folgenden Themen wurden wesentliche Anregungen in der Planung beachtet:

- *- Aktualisierung der Rechtsgrundlag*

Die Landesdirektion Sachsen, das Landratsamt Landkreis Leipzig und der Regionale Planungsverband Leipzig-West Sachsen gaben den Hinweis, dass die Fassung der Rechtsgrundlagen aktualisiert, werden sollen. Da sich die Satzung eines Bebauungsplanes zum Zeitpunkt des Abschlusses der Bearbeitung immer auf die aktuellen Fassungen der Rechtsgrundlagen beziehen muss, wurde dem Hinweis nachgegangen und die Fassungen der Rechtsgrundlagen entsprechend aktualisiert. Den Hinweisen der Träger öffentlicher Belange wird im Kapitel 1.1 sowie im Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprochen. *Anpassung Umweltbericht*

Den Forderungen der Landesdirektion Sachsen und des Landratsamtes Landkreis Leipzig wurden nachgekommen und das Kapitel 9.7 des Umweltberichtes um die im Kapitel 8.1 des Umweltberichtes benannten Maßnahmen ergänzt.

Wie vom Landratsamt Landkreis Leipzig empfohlen, wurde zudem der Hinweis zum zu verwendenden Saat- und Pflanzengut in den Umweltbericht ausgenommen

- *Ausschluss von Schotterung*

Zur qualitativen und quantitativen Absicherung des Ausschlusses von Schotterungen wird dem Hinweis der Landesdirektion Sachsen gefolgt und im Teil D Textteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie im Kapitel 4 der Begründung eine detaillierte Festlegung zum Ausschluss von Schotterung ergänzt.

- *Ergänzung diverser Hinweise*

Gemäß Stellungnahme des Landratsamt Landkreis Leipzig wurden Hinweise zu den Themen Antragsformalitäten für die denkmalschutzrechtliche Genehmigung und zum Umgang mit anfallenden Abfällen und Baumaterialien ergänzt.

Den Forderungen des Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wurde nachgekommen, in dem die Allgemeinen Hinweise zum vorbeugender Radonschutz sowie die Hinweise zur weiterführenden Baugrunduntersuchung in der Begründung sowie im Teil B zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt wurde.

- *Ergänzung der Gestaltungsvorgaben*

Im Teil B Textteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie im Kapitel 4 und 6 der Begründung werden die Vorgaben zur Gestaltungsvorgabe für die Fassadenfarbe sowie Dacheindeckungen übernommen und somit den Forderungen des Landratsamtes Landkreis Leipzig hier die untere Denkmalschutzbehörde, entsprochen.

- *Artenschutzrechtlicher Fachbeiträge*

Aufgrund der Anregung der unteren Naturschutzbehörde wurde ein weiterer Artenschutzfachbeitrag mit Stand vom 06.12.2021 erarbeitet. Dieser geht nicht mehr von einer worst-case-Analyse aus, sondern beschreibt exakt die vorkommenden Arten

und die Maßnahmen zu ihrem Schutz. Die Inhalte wurden im Umweltbericht entsprechend aktualisiert.

- *Formulierung Schmutzwasserentsorgung*

Dem Hinweis der Kommunalen Wasserwerke Leipzig wird nachgegangen und die Formulierungen zur Schmutzwasserentsorgung im Teil D sowie im Kapitel 4 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan korrigiert.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Markkleeberg (Ortsteil Markkleeberg, Gemarkung Zöbiger) und umfasst eine Fläche von etwa 0,98 ha. Es wird durch die bestehenden Straßen Cospudener Straße, Koburger Straße und Hafenstraße erschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft Festsetzungen für folgendes Flurstück der Gemarkung Zöbiger, das sich komplett innerhalb des Geltungsbereiches befindet:

Flurstück: 110/8

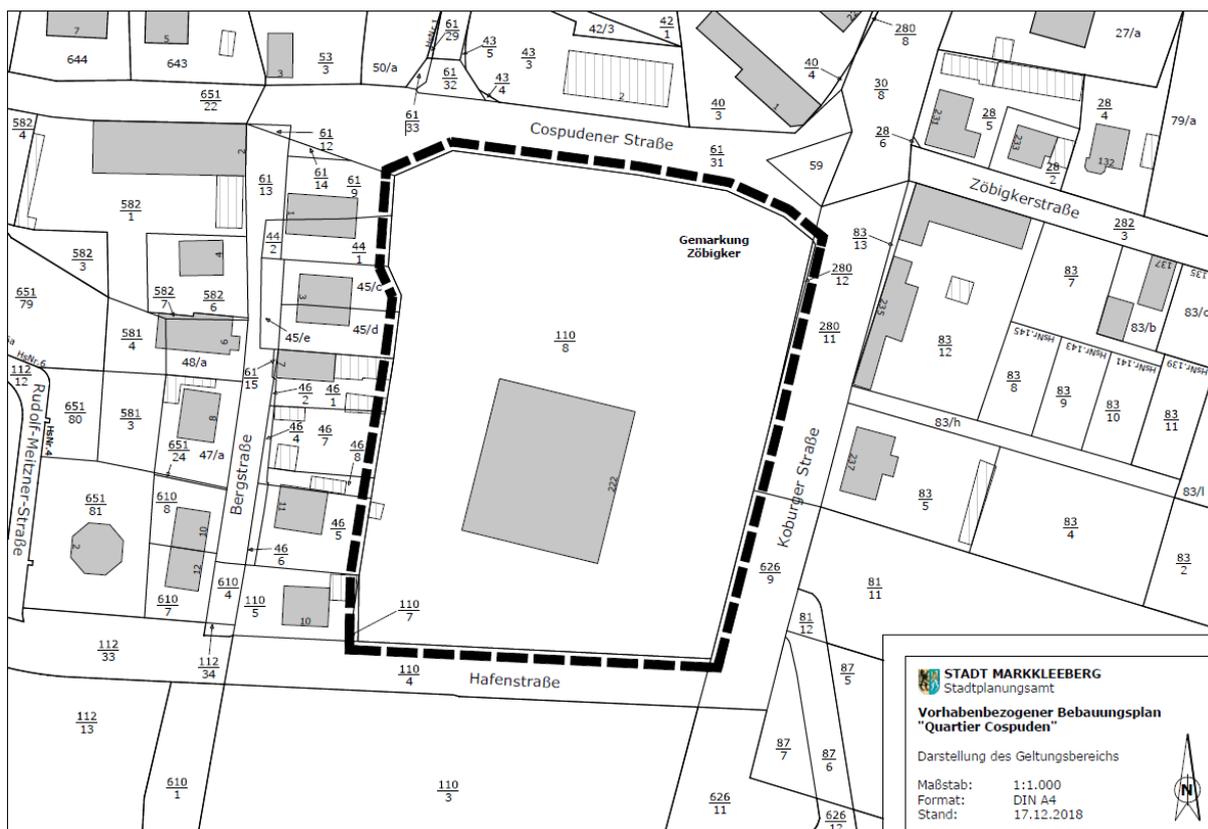


Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Quartier Cospuden“

(Quelle: Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses Beschluss-Nr. 506-51/2019 in den Markkleeberger Stadtnachrichten Ausgabe 06/2019, 13.03.2019)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Quartier Cospuden“, in der Stadt Markkleeberg, Gemarkung Zöbiger, wird wie folgt begrenzt:

- nördlich durch die südliche Grenze des Flurstückes 61/31 der Gemarkung Zöbiger
- östlich durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 280/11, 280/12 und 626/9 der Gemarkung Zöbiger
- südlich durch die nördliche Grenze des Flurstückes 110/4 der Gemarkung Zöbiger
- westlich durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 110/7, 46/5, 46/8, 46/7, 46/1, 45d, 45c, 44/1 und 61/9 der Gemarkung Zöbiger

1.4 Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der jetzige Planungsanlass ist dadurch gegeben, dass auf Nachsuchen der Quartier Cospuden GmbH möglichst zeitnah Baurecht geschaffen werden soll. Zur Erlangung der baurechtlichen Voraussetzungen der geplanten Bauten soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für die etwa 0,98 ha große Fläche aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des geplanten Gebietes ist gemäß Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Zöbiger Winkel, 1. Änderung aus dem Jahr 2002, und ist dort bisher als Mischgebiet festgesetzt. Die daraus resultierenden Vorgaben zum gewerblichen Anteil (ca. 50 %) und die weiterhin getroffenen Festsetzungen zu den Dachformen (ausschließlich Pult- und Flachdächer) und Bauformen (Gebäudekubatur bzw. Gebäudelänge, Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze) sind nicht mehr zeitgemäß und untypisch für den Ortsteil Zöbiger. Das damalige städtebauliche Konzept soll daher nicht mehr weiterverfolgt werden. Hingegen ist die Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt Markkleeberg gestiegen, sodass der Wohnanteil auf der Fläche erhöht und der Gewerbeanteil auf das entsprechende Maß der Nachfrage begrenzt werden soll. Es soll ein Quartier mit offenem Charakter entstehen.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll daher mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verbindliches Baurecht für ein Wohngebiet mit anteiligem nichtstörendem Gewerbe geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist notwendig,

- um eine städtebaulich geordnete Entwicklung an diesem Standort sicherzustellen und
- um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Wohngebäude und der geplanten Erschließungs-, Infrastruktur- und Pflanzmaßnahmen zu schaffen.

Zur Festsetzung der städtebaulichen Ordnung ist ein umfassendes Baurecht für die Fläche zu schaffen.

Mit der Planung werden neue Wohnbauflächen ausgewiesen. Dies begründet sich aus der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Markkleeberg. Bis 2030 wird auf Grund der

hohen Wohnqualität und des anhaltend starken Wachstums Leipzigs mit einem Plus von circa 1600 Einwohnern gerechnet.¹ Die in der Vergangenheit neu erschlossenen Baugebiete der Stadt sind bereits weitestgehend ausgelastet und zu überwiegenden Teilen bebaut. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Quartier Cospuden dient damit der Nachverdichtung und der angemessenen Entwicklung von Wohnraum an einem bereits etablierten und attraktiven Wohnstandort. Aufgrund der besonderen Lagegunst des Standortes in unmittelbarer Nähe zum Cospudener See und der umliegenden bestehenden Wohnbebauung eignet sich die Fläche auch im gesamtstädtischen Kontext sehr gut für die Entwicklung eines Wohngebiets. Eine Erschließung ist mit geringem Aufwand möglich. Aufgrund der derzeitigen geringwertigen Nutzung (nahezu vollversiegelte gewerbliche Fläche, mit den baulichen Anlagen des ehemaligen Autohauses Thiem bebaut) werden sich aus der Planung ein Mehr an Entsiegelung gegenüber dem Istzustand sowie positive Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben.

Da die Lage des geplanten Quartiers ein besonderes Alleinstellungsmerkmal darstellt und erheblich zur Attraktivität des Wohngebietes beiträgt, wäre die Umsetzung auf einer alternativen Fläche innerhalb des Stadtgebiets nicht sinnvoll. Auch eine Nutzung für gewerbliche Zwecke kommt nicht in Betracht, da das Gebiet im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt nicht als zentraler Bereich gekennzeichnet ist. Zudem wären dadurch erhebliche Konflikte bezüglich der Lärmbelästigung für die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten.

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das aktuell mindergenutzte und brachliegende Areal einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt, was zu einer erheblichen Aufwertung des Stadtteils Zöbiger an dieser ortsbildprägenden Position führen wird.

2. Planungsbindungen

2.1 Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsplan Sachsen²

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Nach Aussage des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage als Mittelzentrum im Verdichtungsraum einzuordnen (Karte 1 sowie Z 1.3.7 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013).

„Mittelzentren sind die Städte [...] Markkleeberg [...]. Die Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Z 1.3.7)

¹ Leitbild Markkleeberg (2018), S. 7

² Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, in Kraft getreten am 31.08.2013

„Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie

- *ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und*
- *zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Z 1.3.1)*

„Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Z 2.2.1.3)

„Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Z 2.2.1.6)

„Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt [...]“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Z 2.2.1.7)

„Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

- *das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,*
- *die Innenstädte beziehungsweise 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,*
- *die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie*
- *beim Stadt- beziehungsweise Dorfbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt*

werden.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, G 2.2.2.2)

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes in dieser innerörtlich geprägten Lage im Mittelzentrum Markkleeberg sowie den vorgesehenen Nutzungen werden die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Landesentwicklungsplanung berücksichtigt und umgesetzt.

Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021³

Im Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021 wird die Stadt Markkleeberg in Ihrer Funktion als Mittelzentrum im Verdichtungsraum bestätigt.

Weiterhin sind für den vorliegenden Bebauungsplan folgende Zielstellungen und Grundsätze relevant:

Z 1.3.1 *„Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Wirtschafts- und Versorgungszentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.“*

Z 1.3.3 *„In den Zentralen Orten sollen die Standortvoraussetzungen für einen bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau in den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden.“*

Z 2.2.1.1 *„Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.“*

Z 2.2.1.2 *„Bei Neubebauung ist eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.“*

Z 2.2.1.4 *„Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung an die differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung angepasst werden.“*

Z 2.2.2.5 *„In den Städten und Dörfern soll leer stehende oder leer fallende Bausubstanz bei Bedarf und Eignung wieder einer Nutzung zugeführt werden. Dabei sollen Wohnraum für junge Menschen und Familien, barrierefreier Wohnraum, Angebote für gewerbliche und soziokulturelle Nutzungen sowie für betreutes Wohnen und zur Pflege älterer Menschen geschaffen werden.“*

Die Stadt Markkleeberg nimmt die Funktion eines Mittelzentrums im Verflechtungsbereich mit Leipzig wahr und ist auf Grund der Bevölkerungskonzentration und der Bedarfsnachfrage geeignet, Wohnbauflächen für den überörtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen. Auch im Hinblick auf die Gesamtfortschreibung des Regionalplans West Sachsen werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den vorgesehenen Nutzungen die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung berücksichtigt und umgesetzt.

³ Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021 beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02. August 2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung am 16. Dezember 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Leipzig

Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebaubereich Zwenkau/Cospuden⁴

Im Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebaubereich Zwenkau/Cospuden wird in Karte 1 und 2 das Vorhabengebiet als Siedlungsgebiet dargestellt und auf den Zöbiger Winkel verwiesen. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete werden nicht ausgewiesen. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes in dieser innerörtlich geprägten Lage im Mittelzentrum Markkleeberg sowie den vorgesehenen Nutzungen werden die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung berücksichtigt und umgesetzt.

2.2 Flächennutzungsplan⁵

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Markkleeberg wurde durch das Regierungspräsidium Leipzig am 11. Februar 1998 genehmigt, die dritte und letzte Änderung des FNP erfolgte am 30.05.2003.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Vorhabengebiet gemeinsam mit dem nördlich und östlich angrenzenden Bereichen gegenwärtig als Mischgebiet dargestellt. Die zukünftig vorgesehene Nutzung als Wohngebiet mit einem Anteil an nicht störendem Gewerbe entspricht daher dem wirksamen Flächennutzungsplan. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Quartier Cospuden“ kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.3 Bebauungsplan Zöbiger Winkel, 1. Änderung (2002)

Das Vorhabenareal befindet sich innerhalb des bestehenden Bebauungsplans Zöbiger Winkel, 1. Änderung aus dem Jahr 2002. Die später erarbeitete 2. Änderung des Bebauungsplans Zöbiger Winkel ist vom Oberverwaltungsgericht mit dem Urteil vom 02.02.2017 für nichtig erklärt worden, weshalb die 1. Änderung aus dem Jahr 2002 weiterhin rechtskräftig ist.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplans Zöbiger Winkel. Für das Grundstück sind im bestehenden Bebauungsplan bisher zwei Mischgebiete festgesetzt. Ein Mischgebiet sieht eine GRZ von 0,4 und ein weiteres eine GRZ von 0,35 vor, sodass sich die Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO somit auf maximal 0,6 bzw. 0,525 beläuft. Vorgesehen war zur damaligen Zeit eine Entwicklung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe zu gleichen Anteilen. Dies entspricht jedoch nicht der Nachfrage und der Bedarfssituation. Im Bestand wurde das Plangebiet ausschließlich gewerblich genutzt. Die damals getätigten Festsetzungen zu den Dachformen (ausschließlich Pult- und Flachdächer) sind für den Zöbiger Winkel ebenso wie

⁴ Regionaler Planungsverband Westsachsen, Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebaubereich Zwenkau/Cospuden, fortgeschriebene Fassung gemäß Bekanntmachung vom 08.06.2006

⁵ Stadt Markkleeberg, Flächennutzungsplan, genehmigt durch Bescheid des Regierungspräsidiums Leipzig vom 11.02.1998, zuletzt geändert durch die 3. Änderung, genehmigt durch Bescheid des Regierungspräsidiums Leipzig vom 15.04.2003 i. d. F. der Bekanntmachung vom 30.05.2003

die durch die Baugrenzen gebildeten Baufenster und die sich daraus ermöglichenden Gebäudekubaturen bzw. Gebäudelängen nicht ortstypisch. Das bisherige städtebauliche Konzept soll daher nicht weiterverfolgt werden.

Hingegen ist die Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt Markkleeberg gestiegen. Aus diesem Grund wird der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Quartier Cospuden“ aufgestellt, der den bisher an der Stelle rechtskräftigen Bebauungsplan Zöbiger Winkel, 1. Änderung, ersetzen wird.

2.4 Leitbild Markkleeberg

Das Leitbild „Markkleeberg: See.Stadt.Grün. – Mitten im Leipziger Neuseenland“ wurde im September 2018 vom Markkleeberger Stadtrat beschlossen. Das Dokument beinhaltet die wichtigsten Ziele der Stadt bis zum Jahr 2030. Dem Beschluss ging eine umfangreiche Beteiligung der Öffentlichkeit voraus.

Als eines der Leitprojekte ist unter dem Thema Ortsentwicklung Zöbiger auch die „städtebauliche Korrektur im Bereich Koburger-/Cospudener Straße mit dem Ziel der Nachverdichtung und Stärkung der Achse Koburger Straße“ festgeschrieben, welches mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Quartier Cospuden umgesetzt wird.

Unter den Schlüsselprojekten Wohnzukunft wird das Vorhabengebiet nicht konkret benannt, allerdings verweist das Leitbild auf die Beliebtheit Markkleebergs als Wohnstandort und die große Nachfrage nach Wohnraum. Unter der Prämisse eines sorgsamsten Umgangs mit wertvollen Flächen sollen für die Wohnflächenentwicklung zuerst Nachverdichtungsstandorte, wie z. B. hier die Fläche des ehemaligen Autohauses Thiem, aktiviert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Quartier Cospuden“ entspricht damit den Zielen des Leitbilds Markkleeberg.

2.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Markkleeberg

Das bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Markkleeberg von 2012 wurde 2019 teilweise fortgeschrieben. Demnach wird der Einzelhandel weiterhin in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Markkleeberger Stadtgebiet konzentriert. Es erfolgen klare räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen. Als zentrale Versorgungsbereiche und zu stärkende Nahversorgungsbereiche sind v.a. das Stadtzentrum und integrierte Versorgungsstandorte definiert. Eine stringente Steuerung seitens der Stadt Markkleeberg innerhalb dieser „Leitplanken“ verfolgt das Ziel einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Das Vorhabengebiet des Quartiers Cospuden befindet sich nicht innerhalb eines festgelegten zentralen Versorgungsbereichs.⁶ Bei der Ausgestaltung der Gewerbeeinheiten und der Auswahl des vorgesehenen nichtstörenden Gewerbes im Plangebiet ist darauf zu achten, dass sich die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten⁷ nur auf den zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum beschränken sollte. Für kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment können ausnahmsweise Entwicklungsmöglichkeiten ermöglicht werden, sofern sie nachweislich der Versorgung des umliegenden Gebietes dienen (sog. Gebietsversorger). Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2012) ist diesbezüglich folgende Leitlinie getroffen: *„Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, aber noch in integrierten Lagen, ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (inkl. Sortimente der Nahversorgung) mit einer Verkaufsfläche bis max. 50m² zulässig („Markkleeberger Laden“). Als Agglomeration dürfen Einzelansiedlungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bis zu max. vier Einzelbetriebe mit insgesamt max. 200 m² Verkaufsfläche umfassen.“*⁸

Um Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt weitgehend ausschließen zu können, sind bei einer geplanten Ansiedlung von kleinflächigen Betrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment Einzelfallprüfungen durch die Stadt Markkleeberg notwendig.

Andere gewerbliche Nutzungen wie beispielsweise Dienstleistungen oder Gastronomie sind davon nicht betroffen.

⁶ Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Markkleeberg 2019, Karte 3, S. 23

⁷ Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Markkleeberg 2019, Markkleeberger Sortimentsliste S. 50 und 51

⁸ Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Markkleeberg (2012), S. 67

3. Bestandsanalyse

3.1 Naturräumliche Einordnung, Lage im Raum, Größe, Relief

Das Plangebiet gehört naturräumlich zur Leipziger Tieflandsbucht, einem nach Süden vorstoßenden Ausläufer des Norddeutschen Tieflandes. Es liegt damit im „Lößgebiet der Tief- und Hügelländer“, dem südlichsten der durch kaltzeitliche Schotterterrassen, Moränen und glazifluviale Sedimente der elster- und saalekaltzeitlichen Inlandeis-Vorstöße geprägten Naturräume.

Das Vorhabengebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Markkleeberg und umfasst eine Fläche von etwa 0,98 ha. Das Vorhabengebiet wird durch die bestehenden Straßen Cospudener Straße, Koburger Straße und Hafenstraße erschlossen. Westlich reicht das Plangebiet bis an dort bestehende Wohngrundstücke heran. Das folgende Luftbild stellt den derzeitigen Bestand dar.



Abb. 2: Luftbild Vorhabenareal, ohne Maßstab, Ausrichtung nach Norden

(Quelle: Raumplanungsinformationssystem des Freistaates Sachsen, Abruf 04.12.2018)

Die Nord-Süd-Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 110 Meter. Die Ost-West-Ausdehnung im Bereich misst ca. 90 Meter.

Der südliche Teil des Areals, zu dem auch das Bestandsgebäude des Autohauses gehört, weist eine Höhe von etwa 122,00 m NHN bis 122,50 m NHN auf, wobei der höchste Punkt im Südosten und der niedrigste Punkt im Nordwesten liegt. Nördlich und parallel zum Bestandsgebäude befindet sich ein rampenartiger Geländesprung von etwa 1 m Höhe, sodass der nördliche Teil des Areals von etwa 122 m NHN auf 120 m NHN nach Nordwesten hin abfällt.

3.2 Grundwasser

Es wurde ein Baugrundgutachten angefertigt, welches Aussagen zum Grundwasser trifft.

Nördlich des Flurstücks befindet sich die Grundwassermessstelle „47400728 Zöbiger, WB 728, Cospud. Str.2“. Für diese Messstelle wird ein mittlerer höchster Grundwasserstand von 113,24 m ü. NN angegeben, der ebenso für das Grundstück angenommen werden kann. Das Grundwasser befindet sich somit in einer Tiefe von ca. 7,4 m bis 9,5 m unter Geländeoberkante. Bei vor Ort durchgeführten Rammkernsondierungen wurde bis auf 8,0 m unter Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen. In einer der 13 durchgeführten Rammkernsondierungen wurde bei einer Tiefe von 3,6 m unter Geländeoberkante Schichtenwasser angetroffen.

Da im Bereich der geplanten Bebauung größtenteils bindige Auffüllungen mit einer geringen Durchlässigkeit anstehen, ist die Bildung von Stau- und Schichtenwasser möglich. Die erdberührten Bauteile sind gemäß DIN 18533-1 abzudichten.

3.3 Baugrund- und Gründungsverhältnisse

Laut der Stellungnahme des LfULG vom 20.03.2019 lassen sich die geologischen Verhältnisse des Plangebiets wie folgt beschreiben. Das Vorhabengebiet befindet sich aus strukturgeologischer Sicht im Nordsächsischen Antiklinorium. Laut geologischer Karte wird der Untergrund im Plangebiet von Grauwacken mit untergeordneten Pelitlagen (Siltstein) und geringmächtigen Metabasiten (Diabase) des Ediacarium bis unteres Kambrium gebildet. Die Festgesteine werden von einer teils mehrere Meter mächtigen Verwitterungs- und lockergesteinsartigen (u. U. kaolinigen) Zersatzschicht bedeckt. Über dem Verwitterungs- und Zersatzhorizont der Festgesteine folgen bis 70 m mächtige tertiäre Sedimente (Kies bis Ton sowie Braunkohle). Die Basis der quartären Lockergesteine befindet sich bei etwa 110 m NHN. Diese bestehen aus bis zu 10 m mächtigen, saalezeitlichen, fluviatilen Sedimenten der tieferen Mittelterrasse. Im östlichen Bereich des Plangebietes werden u. U. holozäne Bildungen der Aue (Schluff über Kies und Sand) angetroffen. Laut historischem Messtischblatt befand sich im Plangebiet ehemals eine Sandgrube, die vermutlich weitgehend verfüllt wurde. Aus diesem Grund sowie aufgrund der unmittelbaren Lage am ehemaligen Tagebaurand und der Vorbebauung ist die natürliche Schichtenfolge gestört und es ist

mit dem Auftreten von tiefreichenden anthropogenen Auffüllungen und Hindernissen (z. B. mit Fundamentresten) zu rechnen. In der Regel stellen unverdichtete Auffüllungen keinen tragfähigen Baugrund dar und sind zu verbessern, zu durchdringen oder auszutauschen. Die ehemalige Sandgrube wird im Altlastenkataster als „AA ehem. Sandgrube“ (Altlastkennziffer 79100282) geführt.

Aufgrund der angetroffenen Ausgangslage wurden Art und Umfang der Baugrunduntersuchungen auch mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landkreises Leipzig vorabgestimmt. Es wurde ein Baugrundgutachten angefertigt, welches auch Untersuchungen zu den anzutreffenden geologischen, hydrologischen und den Baugrundverhältnissen trifft sowie Angaben zu Versickerungsfähigkeit, Gründungen und zur Standsicherheit macht.

Entsprechend der durchgeführten Rammkernsondierungen besteht der Untergrund bis in eine Tiefe von 1,5 m bis 6,5 m unter Geländeoberkante aus aufgefüllten Böden. Auch außerhalb der ehemaligen Sandgrube wurden tiefer reichende Auffüllungen erkundet. Die erkundete Auffüllungsmächtigkeit variiert stark. Die Auffüllung besteht aus nichtbindigen und bindigen Sanden und Schluffen. Der Großteil wird aus nichtbindigen und bindigen Schluffen mit Fremdstoffbeimengungen gebildet. Es wurden Beimengungen in Form von Ziegelresten, Betonresten, Aschen, Kohle etc. erkundet. Unterhalb der Auffüllungen stehen bis zur Endtiefe von 8,0 m unter Geländeoberkante gewachsene Sande und Kiese an.

Entsprechend der durchgeführten Untersuchungen ist das Flurstück aus baugrundtechnischer Sicht aufgrund der erkundeten Auffüllungen nur bedingt für eine Flachgründung geeignet.

Die Auffüllung wird als unterschiedlich tragfähig eingestuft. Es treten verschieden starke Beimengungen von Ziegelresten, Betonresten, Aschen, Kohle etc. auf. Zudem besitzt die Auffüllung teils eine lockere Lagerung. Aufgrund dieser Inhomogenität werden die oberflächennahen Auffüllungen als nicht tragfähig eingestuft.

Ab einem Niveau von ca. 116,7 m ü. NN wurde eine mindestens mitteldichte Lagerung bzw. weiche bis steife Konsistenz der Auffüllungen erkundet. Zudem werden die Fremdstoffbeimengungen ab dieser Tiefe als gering eingeschätzt, sodass die tieferen Auffüllungen als bedingt tragfähig eingestuft werden.

Die tiefer erkundeten, gewachsenen Sande und Kiese sind uneingeschränkt tragfähig.

Es bieten sich zwei Varianten für die Gründung an:

1. Teilaushub der Auffüllungen

Die Auffüllungen werden bis auf ein Niveau von (mindestens) 116,7 m ü. NN ausgehoben. In dieser Tiefe stehen teils bereits gewachsene Sande an, die verbleibenden Auffüllungen sollten nur noch gering fremdstoffdurchsetzt sein und nachverdichtet werden. Bis zur Unterkante der Bodenplatten ist ein Polster einzubauen.

Bei der Variante 1 wird eine Unterkellerung aller Gebäude empfohlen, da sonst ein unverhältnismäßig großer Bodenaustausch erfolgt.

2. Einbau von Rüttelstopfsäulen

Bei Variante 2 wird eine Bodenverbesserung durchgeführt. Die Rüttelstopfsäulen werden durch die Auffüllungen hindurch bis in die gewachsenen Sande hergestellt.

Versickerungstechnisch lässt sich das Grundstück in einen nördlichen und einen südlichen Bereich untergliedern. Im südlichen Bereich bestehen nur die oberflächennahen Auffüllungen aus aufgefüllten Schluffen. Die Schluffe sind nicht für eine Versickerung geeignet. Ab einer Tiefe von ca. 0,8 bis 1,5 m unter Geländeoberkante stehen nichtbindige Sande und Kiese an, die nur im Bereich einer Rammkernsondierung aufgefüllt sind. Die nichtbindigen Sande und Kiese sind durchlässig bis stark durchlässig. Entsprechend der Analysen der Auffüllung nach der BBodSchV (Boden-Grundwasser) weisen die Auffüllungen keine Auffälligkeiten auf, sodass hier eine Versickerung auch aus schadstofftechnischer Sicht möglich ist. Im südlichen Bereich bietet sich somit eine Schachtversickerung oder ein Bodenaustausch der schluffigen Auffüllungen bis in eine Tiefe von ca. 0,8 bis 1,5 m unter Geländeoberkante an. Im nördlichen Bereich finden sich größtenteils aufgefüllte Schluffe, welche eine geringe Durchlässigkeit von $k_f < 1 \times 10^{-6}$ m/s aufweisen. Die schluffigen Auffüllungen wirken stauend und sind nicht für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Tiefer stehen nichtbindige gewachsene Sande und Kiese an. Diese sind durchlässig bis stark durchlässig. Theoretisch wäre auch im nördlichen Bereich eine Schachtversickerung oder ein Bodenaustausch der Auffüllungen möglich, die gewachsenen nichtbindigen Sande und Kiese wurden hier allerdings erst ab einer Tiefe von 3,3 bis 7,0 m unter Geländeoberkante erkundet.

Da eine mögliche heterogene Zusammensetzung der Verfüllmassen nicht ausgeschlossen werden kann, sind vor Baubeginn die konkreten Versickerungsbereiche, die Art und Weise der Versickerung und die genau geplante Bebauung (Art der Gründung) dem Umweltamt des Landkreises Leipzig vorzustellen. Im konkreten Versickerungsbereich sind dann erneut Untersuchungen gem. BBodSchV zu Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu realisieren (in Abstimmung und Absprache mit dem UWA, SG Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht), um ggf. potenzielle Gefahrenquellen für das Schutzgut Grundwasser auszuschließen.

3.4 Grünstrukturen und Landschaftsschutz

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im direkten Stadtgebiet Markkleebergs. Das Flurstück 110/8 wird derzeit als nahezu vollversiegelte gewerbliche Fläche genutzt und ist mit den baulichen Anlagen des ehemaligen Autohauses Thiem bebaut. Im Norden, Osten und Süden verlaufen jeweils Straßen, die regelmäßig befahren werden. An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließen sich nach Westen, Norden und Osten unmittelbar Wohngebiete an. Im Süden befinden sich jenseits der Hafestraße die Neue Harth sowie dahinter im Abstand von etwa 50 m zum Vorhabengebiet ein öffentlicher Parkplatz. Im Nordwesten des Untersuchungsgebiets befinden sich zwei Teichanlagen. Entlang eines Teiles der südöstlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Hecke. Zudem sind auf dem Vorhabengebiet zwei kleine Nadelgehölze, eine Thuja und am westlichen Rand des Geltungsbereiches eine Sal-Weide vorhanden. Der Bestand kann insgesamt als geringwertig eingestuft werden.

Im Rahmen der Bearbeitung der Vermessung, des Umweltberichtes und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgten Ortsbegehungen im März und Dezember 2019 sowie Mai 2021.

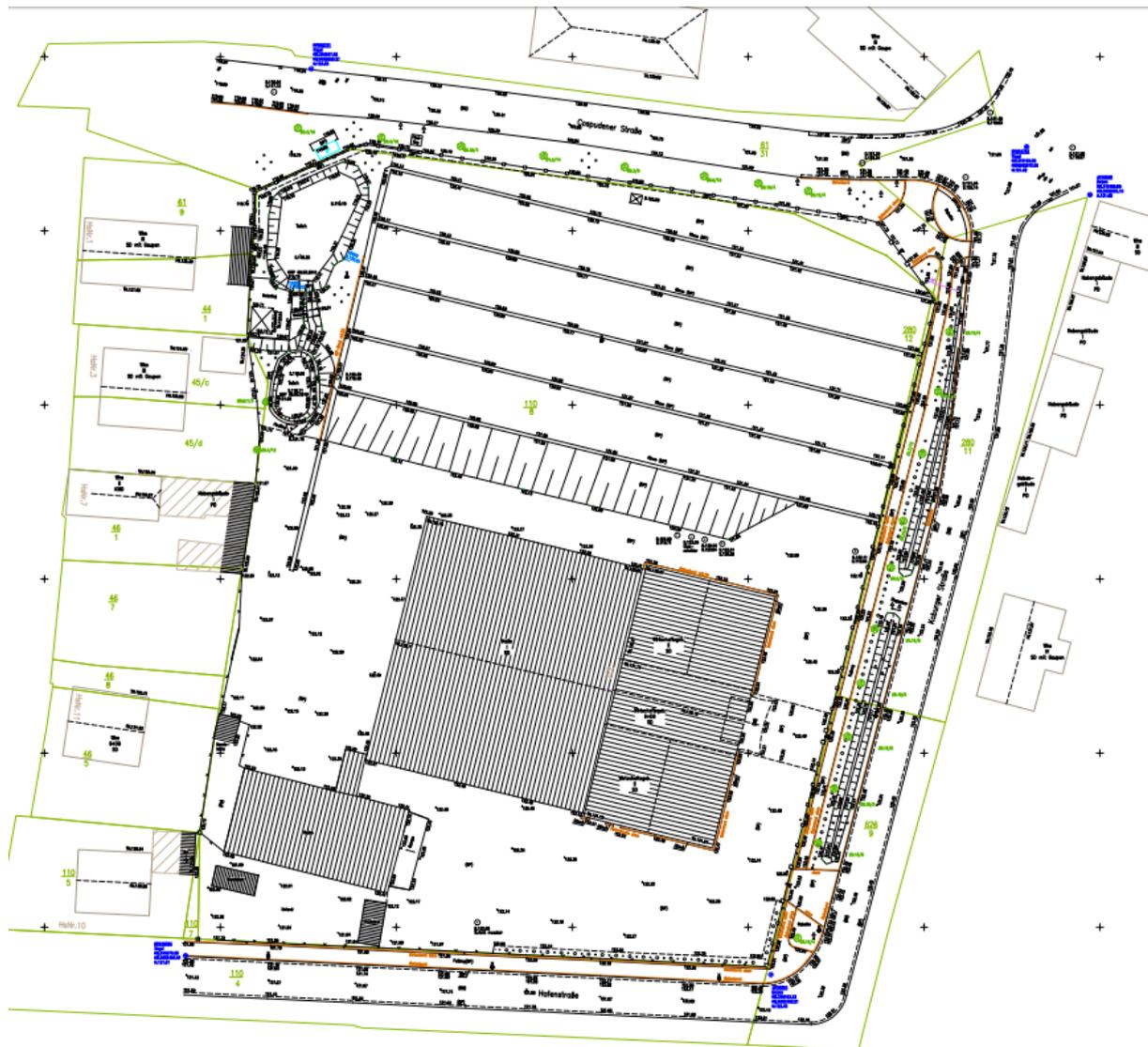


Abb. 3: Bestandsplan des Plangebietes (Stand März 2019)

Unmittelbar außerhalb des Vorhabengebietes befinden sich entlang der Cospudener Straße und der Koberger Straße straßenbegleitende Bäume, wovon einer an der Cospudener Straße als höhlenreicher Einzelbaum in die Kategorie des gesetzlich geschützten Biotops gemäß § 21 SächsNatSchG fällt.

3.5 Wald

Außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes schließt sich südlich Hafenstraße ein derzeit nach Sächsischem Waldgesetz definierter Wald im Forstbezirk Leipzig, Revier Neuseenland an.

Der Regionalplan Westsachsen 2008 (Karte 14 „Raumnutzung“) sowie der Sanierungsrahmenplan Zwenkau/Cospuden 2006 (Karte 2 „Gestaltung der Bergbaufolgelandschaft“) weisen für den Bereich südlich der Hafenstraße ein Vorranggebiet Waldschutz aus. In der Fortschreibung des Regionalplans Westsachsen (Stand Entwurf März 2020) ist der Bereich südlich der der Hafenstraße als Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz in Karte 14, Blatt 2 „Raumnutzung, Festlegungskarte“ übernommen. In Z. 4.1.1.16 des Entwurfes wird festgesetzt, dass Wald in Vorranggebieten Arten- und Biotopschutz unter Beachtung seiner vielfältigen ökologischen Funktionen standortgerecht und naturnah bewirtschaftet werden soll.

Im Rahmen des von der Stadt Markkleeberg angestrebten Baus des Parkplatzes „Hafenstraße“ in diesem Bereich wurde ein Zielabweichungs- sowie ein Waldumwandlungsverfahren angestoßen. Im Zielabweichungsverfahren wurde entschieden, dass in Teilbereichen zur Anlage eines Parkplatzes von diesem Ziel (Vorranggebiet Waldschutz) abgewichen werden kann, was mit dem Bescheid vom 26.02.2019 AZ: L34-2417/708/12 durch die Landesdirektion Sachsen genehmigt wurde. Das erforderliche Waldumwandlungsverfahren nach § 8 Abs. 1 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) in Verbindung mit § 9 SächsWaldG steht noch aus.

Bis dieses tatsächlich vollzogen ist, ist das SächsWaldG, insbesondere § 25 Abs. 3 SächsWaldG, zu beachten. Demnach ist zwischen dem südlich der Hafenstraße befindlichen Wald und den im Vorhabengebiet geplanten Gebäuden ein Abstand von 30 m einzuhalten. Da der Bau der südlichen Gebäude voraussichtlich vor dem abgeschlossenen Waldumwandlungsverfahren realisiert werden soll, ist ein begründeter Antrag auf Unterschreitung des Mindestabstandes nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG bei der unteren Baurechtsbehörde einzureichen. Die Entscheidung hierzu ergeht immer im Einzelfall, d. h. je Haus, und im Benehmen mit der unteren Forstbehörde.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich zwischen Wald und den im Vorhabengebiet geplanten Gebäuden mit der Hafenstraße bereits eine öffentlich gewidmete Straße befindet. Somit ist die Verkehrssicherungspflicht im Bestand bereits gegeben.

3.6 Artenschutzfachliche Betrachtung

Im Zusammenhang der Ermittlung zu artenschutzrechtlichen Planungshindernissen erfolgten Ende der Kartiersaison 2021 die Erfassungen planungsrelevanter Tierarten. Hierbei wurden auch weitere besonders geschützte Arten miterfasst, die nicht zu den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie gehören oder den europäischen Vogelarten zugeordnet werden. Somit ergibt sich ein recht umfassendes Bild der aktuellen Artenausstattung im Geltungsbereich, welche eine tragfähige Grundlage zur Bewertung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte und Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere darstellt.

3.7 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 110/8 der Gemarkung Zöbiger befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin, der Quartier Cospuden GmbH. Die beiden Eigentümerinnen der Grundstückseigentümergeinschaft Quartier Cospuden GmbH sind die PROPOS Projektentwicklung GmbH und die JP Beteiligungsgesellschaft mbH.

3.8 Bebauung und Nutzung

Das Flurstück 110/8 ist gegenwärtig vollflächig mit den baulichen Anlagen des ehemaligen Autohauses Thiem bebaut. Lediglich im Nordwesten befinden sich zwei Teichanlagen.

Das Grundstück wird gegenwärtig nur noch durch eine Büronutzung und einige Stellplätze in Anspruch genommen. Die Flächen dienen des Weiteren nur als Lager. Weitere Nutzungen finden gegenwärtig im Vorhabengebiet nicht statt. Das Areal liegt teilweise brach.

Die im Westen, Norden und Osten an das Vorhabengebiet angrenzenden Bereiche, die im Flächennutzungsplan als Mischgebiet sowie Wohnbauflächen ausgewiesen sind, dienen vorrangig dem Wohnen.

3.9 Denkmalschutz

Oberirdische Baudenkmale sind innerhalb des Vorhabengebietes nicht vorhanden. Nach Aussage des Flächennutzungsplanes befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weder Bodendenkmale noch Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Im direkten Umfeld des Vorhabens befinden sich mit der Cospudener Straße 2 (Ehem. Schule) und Cospudener Straße 3 (Wohnhaus) zwei oberirdische Kulturdenkmale. Bei jeder Veränderung im Umgebungsbereich eines Denkmals ist nach § 12 Abs. 5 SächsDSchG (Umgebungsschutz) eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Dies betrifft speziell die Gebäude Haus 1 und Haus 2 gegenüber dem Kulturdenkmal.

Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushubmaßnahmen sorgfältig zu achten; auf die Anzeigepflicht gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen. Die ausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Laut der Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie des Freistaates Sachsen ist die archäologische Relevanz des Vorhabenareals durch archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld zu belegen, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Dabei handelt es sich um mittelalterliche Befestigungen. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen in den nicht tiefgründig gestörten Bereichen daher durch das Landesamt für Archäologie archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

3.10 Verkehrliche Anbindung

3.10.1 Anbindung an das örtliche Straßennetz

Das Vorhabengebiet wird durch die bestehenden Straßen (Cospudener Straße, Koburger Straße und Hafestraße) von drei Seiten randerschlossen. Westlich reicht das Plangebiet bis an dort bestehende Wohngrundstücke heran.

Die Stadt Markkleeberg befindet sich durch die bestehenden Verkehrswege in enger Verflechtung mit dem Oberzentrum Leipzig und den Naherholungsgebieten im Leipziger Neuseenland. Eine schnelle Verbindung ist durch das bestehende Straßennetz vom Vorhabenstandort zur Bundesstraße 2 und zur Bundesautobahn 38 gewährleistet. Überregional ist Markkleeberg über die bestehenden Straßen sehr gut an das Umland angebunden.

3.10.2 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Etwa 1.800 m östlich befindet sich die Haltestelle Markkleeberg-Großstädteln, von der aus die S-Bahn nach Norden Richtung Halle-Trotha sowie Leipzig und nach Süden Richtung Borna sowie Geithain erreicht werden kann.

Die Bushaltestelle „Zöbigker, Schmiede“, von der aus die Buslinie 106 im 30-Minuten-Takt in Richtung Zwenkauer Hafen bzw. Connewitzer Kreuz verkehrt, befindet sich etwa 270 m nördlich des Plangebietes.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr kann daher als ausreichend bezeichnet werden.

3.11 Technische Infrastruktur

Leitungstechnisch ist das Plangebiet an alle relevanten Medien angebunden. In den angrenzenden Straßen Cospudener Straße, Koburger Straße und Hafestraße liegen die Medien der jeweiligen Versorger für Lösch- und Trinkwasser, Schmutzwasser, Energie und Telekommunikation an, die die benachbarten Gebäude versorgen. Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Das Vorhabengebiet selbst war in der Vergangenheit bereits nahezu vollständig mit den baulichen Anlagen eines Autohauses bebaut. Die anliegenden Ver- und Entsorgungsmedien wurden ursprünglich für die Kennwerte des Mischgebietes konzipiert. Eine Ver- und Entsorgung ist zukünftig möglich.

3.12 Abfallentsorgung

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

3.13 Altlasten und Altablagerungen

Das Gelände wurde in der Vergangenheit baulich genutzt.

Das Flurstück 110/8 ist unter der Altlastenkennziffer 79100282 im Sächsischen Altlastenkataster registriert (Schreiben vom 29.01.2018 durch das Landratsamt Landkreis Leipzig). Auf dem Flurstück befand sich eine ehemalige Sandgrube, die entsprechend der vorliegenden Altlastenauskunft des Landratsamtes Leipzig vom 29.01.2018 in den 1930er- und 1940er-Jahren mit Hausmüll, Hausbrandaschen und Bauschutt verfüllt wurde. Die Sandgrube hatte eine Fläche von ca. 2.200 m² und wurde bis in eine Tiefe von 5 bis 6 m verfüllt. Durch die Verfüllung mit Hausmüll, Hausbrandaschen und Bauschutt lag ein Kontaminationsverdacht vor. Daher wurde ein Altlastengutachten erarbeitet, welches dem Bebauungsplan beiliegt.

Vom 19.02. bis 21.02.2019 wurden insgesamt 13 Kleinrammbohrungen mit einer Endtiefe von 4,5 m bis 8,0 m unter Geländeoberkante auf dem Grundstück verteilt abgeteuft. Aus den Kleinrammbohrungen wurden unter der vorhandenen Versiegelung Proben gemäß BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch von 0 bis 35 cm entnommen und auf die entsprechenden Parameter analysiert. Ebenfalls wurden aus den Kleinrammbohrungen Proben zur Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser entnommen und analysiert. Aus den Auffüllungen wurden vier Mischproben gebildet und nach LAGA M20 Bauschutt untersucht. Die beiden aus den gewachsenen Böden gebildeten Mischproben wurden nach LAGA M20 Boden untersucht.

Im Ergebnis wird aufgrund des Bestehens eines Gefahrenrisikos durch einen direkten Kontakt über den Pfad Boden-Mensch empfohlen, nach der Entsiegelung die Oberfläche mit mind. 35 cm unbelasteter Erde im Bereich der Freiflächen im Zuge der Geländemodellierung zu überdecken. Es ist zu beachten, dass die geforderte Aufbringung von Bodenmaterial von 35 cm nur für die Nutzungsart Wohnen und Kinderspielfläche gilt. Sollen Freiflächen als Nutzgärten erschlossen werden, so ist ein Austausch/Auftrag von mindestens 60 cm Boden erforderlich, der die Vorgaben nach BBodSchV Vorsorgewerte i. V. mit LAGA TR Boden ZO/ZO* einhält.

Die Schadlosgkeit einer Versickerung im Bereich der Altablagerung gemäß den Vorgaben der BBodSchV wurde im Altlastengutachten zwar nachgewiesen, da jedoch auf Grund der angetroffenen Baugrundverhältnisse eine mögliche heterogene Zusammensetzung der Verfüllmassen nicht ausgeschlossen werden kann, sind vor Baubeginn die konkreten Versickerungsbereiche, die Art und Weise der Versickerung und die genau geplante Bebauung (Art der Gründung) dem Umweltamt des Landkreises Leipzig vorzustellen. Im konkreten Versickerungsbereich sind dann erneut Untersuchungen gem. BBodSchV Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu realisieren (in Abstimmung und Absprache mit dem UWA, SG Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht), um ggf. potenzielle Gefahrenquellen für das Schutzgut Grundwasser auszuschließen.

Im Ergebnis der LAGA Analysen ist festzustellen, dass keine gefährlichen Bodenveränderungen im Sinne von Böden mit Einstufung in eine Deponieklasse vorliegen. Unter Beachtung der ehemaligen Nutzung des Grundstücks als Sandgrube, die mit Hausmüll, Hausbrandaschen und Bauschutt verfüllt wurde, sind erhöhte Schadstoffbelastungen in diesem

Bereich zu erwarten gewesen. Im Bereich der ehemaligen Sandgrube wurden die Auffüllungen in die Zuordnungsklasse > Z 2 eingestuft, jedoch nicht als gefährlicher Abfall deklariert. Entsprechend der fachgutachterlichen Einstufung des zu erwartenden Aushubmaterials der ehemaligen Sandgrube ergeben sich erhöhte Mehraufwendungen für den Bauherren.

Gemäß der fachgutachterlichen Einstufung des zu erwartenden Aushubmaterials südlich der ehemaligen Sandgrube mit einer maximalen Zuordnungsklasse Z 1.2 bewegen sich die Entsorgungskosten in einem für den südlichen Abschnitt zu erwartenden Investitionsrahmen und stellen keine außerordentlichen kontaminationsbedingten Mehraufwendungen dar.

Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung, Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen (§ 6 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz).

Ein entsprechender Hinweis wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

3.14 Kampfmittelbelastungen

Es bestehen keine Kenntnisse über vorhandene Kampfmittel innerhalb des Vorhabengebietes. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf munitionsbelastete Flächen hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen. Ein entsprechender Hinweis wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

3.15 Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des geplanten Vorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 6 Abs. 2 SächsVermKatG besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf seine Kosten deren Sicherung bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen. Ein entsprechender Hinweis an die Bauherren wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

3.16 Ehemaliger Bergbau, verwahrte Filterbrunnen und Grundwasserwiederanstieg

Das Plangebiet befindet sich am Rande des ehemaligen Tagebaus Cospuden und tangiert im Süden die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Abschlussbetriebsplanes (ABP) „Tagebau Cospuden“ der LMBV. Dieses Gebiet steht somit unter Bergaufsicht. Bis zur Beendigung der bergrechtlichen Verantwortung ist zu gewährleisten, dass ggf. noch ausstehende Verpflichtungen aus der Umsetzung des Abschlussbetriebsplanes und des noch aus-

stehenden wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses zur Gewässerherstellung uneingeschränkt und ohne zusätzlichen finanziellen Aufwand für die LMBV umgesetzt werden können. Aus dem Vorhaben dürfen sich keine Gefährdungen für den Sanierungsbergbau oder Dritte ergeben.

Die LMBV hat in Ihrer Stellungnahme bestätigt, dass keine Kippenböden im Verantwortungsbereich der LMBV anstehen. Da die Fläche nur im äußersten südlichen Bereich innerhalb der bergbaulichen Landinanspruchnahme liegt, kann dort ggf. lokal aufgefüllter Boden angetroffen werden.

Auch das Sächsische Oberbergamt wies darauf hin, dass sich das Vorhaben in einem Gebiet befindet, in welchem in der Vergangenheit umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Aufgrund der bergbaulichen Situation ist im Vorhabenbereich mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten. Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttriskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht völlig auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, die Baugruben von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrunderingenieur) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Zusätzlich befindet sich innerhalb des Plangebietes im südwestlichen Bereich der Filterbrunnenstandort (965/72) der LMBV, welcher bisher noch nicht bzw. nur mit Kiessand verwahrt wurde. Der Filterbrunnenstandort ist an der Oberfläche nicht mehr sichtbar. Dieser Standort muss noch mit kohäsivem Versatzmaterial verwahrt werden. Die Verwahrung bzw. Sicherung des noch zu bearbeitenden Filterbrunnenstandortes ist durch den Vorhabenträger zu gestatten und nicht zu behindern. Bis zur abgeschlossenen Verwahrung ist der Filterbrunnen in einem Radius von 10 m nicht zu be- bzw. überbauen. Eine Anfahrt mit schwerer Technik zum Filterbrunnenstandort muss gewährleistet werden. In Abstimmung mit der LMBV ist der Standort im Zuge der Baufeldfreimachung bzw. der Erschließungsarbeiten vorzeitig zu verwahren.

Aktive Grundwassermessstellen der LMBV befinden sich nicht innerhalb des Vorhabengebiets.

Das Vorhabengebiet befindet sich im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Cospuden und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg, worauf die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbauverwaltungsgesellschaft mbh (LMBV) und das Sächsische Oberbergamt in ihren Schreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hingewiesen haben. Der Grundwasserwiederanstieg kann im Bereich des Plangebiets als abgeschlossen betrachtet werden und zeigt langjährig nur noch saisonale und witterungsbedingte Schwankungen. Im Bereich des Vorhabens ist mit einem flurfernen Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante zu

rechnen. Die ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse wurden im Rahmen des Baugrundgutachtens untersucht.

Es ist mit saurem Grundwasser und/oder Grundwasser mit erhöhten Sulfat- und Eisenkonzentrationen zu rechnen. Im Umfeld des Plangebietes werden mehrere Beschaffenheitsmessstellen der LMBV betrieben. Die Einstufung des dort untersuchten Grundwassers hinsichtlich Betonaggressivität ergab die Klassen XA2 bis XA3 (Analysewerte können bei Bedarf bei der LMBV abgefragt werden). Dieser Sachverhalt ist bei der Bauausführung zu beachten.

Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Inhalte der Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf der Fläche ein Wohngebiet in Geschossbauweise mit einem Anteil an nicht störendem Gewerbe zu errichten. Das Areal wurde in der Vergangenheit durch das Autohaus Thiem genutzt.

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 9.840 m². Die Quartier Cospuden GmbH plant auf dem Gelände die Errichtung von neun mehrgeschossigen Gebäuden mit insgesamt voraussichtlich 57 Wohneinheiten (WE) sowie etwa 900 m² Gewerbefläche. Um einen ausgewogenen Nutzermix in der Wohnanlage zu ermöglichen und unterschiedliche Bevölkerungsgruppen – von jungen Familien bis hin zu alleinstehenden Senioren – ansprechen zu können, werden Zwei- bis Fünfstückwohnungen realisiert. Nach derzeitiger Planung sind in etwa sieben 5-Zimmer-Wohnungen, 23 4-Zimmer-Wohnungen, 15 3-Zimmer-Wohnungen und 12 2-Zimmer-Wohnungen vorgesehen.

Die Gewerbeflächen sollen vorrangig im Erdgeschoss der Gebäude entlang der Koburger Straße entstehen. Dort werden für die Bedürfnisse der in Frage kommenden Nutzergruppen (z. B. Restaurant/Bäcker/Café, Arzt- oder Heilpraxis, Büro, Laden für Sport/Mode/touristischen Bedarf) die jeweiligen Grundrisse später zugeschnitten. Hierbei sind die Ansiedlungs- und Steuerungsregeln aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Markkleeberg (2012) sowie dessen Fortschreibung (2019) zu berücksichtigen. Damit sind im Vorhabengebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur dann zulässig, wenn sie dem Typus "Markkleeberger Laden" entsprechen. Dieser Typus ist durch eine Verkaufsfläche bis maximal 50 m² gekennzeichnet. Andere gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, Dienstleistungsbetriebe oder Gastronomie sind ohne Einschränkungen zulässig.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze wurde anhand der „Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder“ gemäß § 49 Abs. 1 Satz 2 Sächsische Bauordnung berechnet (siehe Anlage 2). Damit müssen nach aktuellem Planungsstand rund 118 Kfz-Stellplätze vorgehalten werden. Alle erforderlichen Stellflächen werden innerhalb des Vorhabengebietes ober- und unterirdisch untergebracht. Die Gebäude stehen teilweise über einer gemeinsamen Tiefgarage mit ca. 92 Stellplätzen sowie ca. 26 oberirdischen Stellplätzen.

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Markkleeberg wurden Varianten zur möglichen Unterbringung von zusätzlichen Kfz-Kurzzeitparkplätzen (außerhalb des Geltungsbereichs) geprüft. Im Ergebnis dessen, wurde sich auf die Anordnung von insgesamt 10 Längsparkern mit Parkstandlänge von 6,00 m entlang der Koburger Straße geeinigt. Diese werden nicht auf die herzustellenden Stellplätze im Vorhabengebiet angerechnet.

Die folgende Grafik zeigt das städtebauliche Konzept:



Abb. 4 Lageplan der geplanten Gebäude, ohne Maßstab

(Quelle: Propos Projektentwicklung GmbH, 28.04.2021)

Die das Vorhabengebiet umgebenden Flächen sind bereits bebaut. Somit ist der Vorhabensbereich von Westen, Norden und Osten mit überwiegend mehrgeschossiger Wohnbebauung umgeben, welche das Quartiersbild prägen. Ein städtebauliches Ziel ist das reibungsfreie Einfügen der Wohngebäude in die umgebende Bebauungsstruktur.

Das städtebauliche Konzept sieht eine straßenbegleitende Bebauung mit jeweils zwei Baukörpern an der Cospudener Straße und an der Koburger Straße vor. Die beiden Gebäude-

körper an der Cospudener Straße sind dreigeschossig (zwei Normalgeschosse plus ausgebautes Dachgeschoss), die an der Koburger Straße viergeschossig (drei Normalgeschosse plus ausgebautes Dachgeschoss) geplant. Die vier Gebäudekörper erhalten ziegelgedeckte Satteldächer (ca. 35° bis 45° Dachneigung), die Belichtung der Dachgeschosse erfolgt über Gauben. Unter allen vier Gebäuden befindet sich eine durchgehende Tiefgarage deren Zu- und Ausfahrt an die Hafenstraße angebunden ist. Diese verfügt voraussichtlich über ungefähr 92 Stellplätze.

Im Grundstücksinnenbereich sind, erschlossen über eine parallel zur Koburger Straße von Süden nach Norden verlaufende Privatstraße, in zwei Reihen fünf Baukörper angeordnet. Bei den beiden östlich der Planstraße gelegenen Gebäuden handelt es sich um dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, bei denen das oberste Geschoss (zweites Obergeschoss) in der Art eines Staffelgeschosses errichtet wird. Dieses wird an drei Seiten eingerückt und verfügt über Dachterrassen. Die drei westlich der Straße vorgesehenen Gebäude werden als zweigeschossige Reihenhäuser mit jeweils drei Parteien errichtet.

Alle fünf Baukörper erhalten ein schwach geneigtes, nach Westen hin ansteigendes Pultdach (ca. 3° bis 10° Dachneigung). Entlang der privaten Erschließungsstraße sind rund 26 Außenstellplätze angeordnet.

Die Fassaden aller Häuser werden verputzt und erhalten einen zurückhaltenden, unter Berücksichtigung der umliegenden Denkmale, hellen Farbton mit Beige- oder Grauteilen. Die Fenster- und Türrahmen werden in fassadenähnlicher Farbe und entweder aus Holz oder Aluminium ausgeführt. Für die Dachdeckung der Häuser 1 - 4 sind unglasierte, nicht glänzende Ziegel im gängigen Format 420 x 330 mm (sichtbar ca. 300 x 200 mm) im Farbton Naturrot oder Ocker/ Sand vorgesehen. Die seitliche Verkleidung sowie die Laibung der Frontseite wird vom Material her mit Mehrschicht-Holzplatten ausgeführt, die farblich in Anlehnung an die Fassadenfarbe beschichtet sind. Die flach geneigten Pultdächer der Häuser 5-9 erhalten eine extensive Begrünung. Zur Ausführung der Fassaden sowie der Dacheindeckung hat eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde stattgefunden. Im Rahmen der Bauantragsplanung wird ein ausführliches Farb- und Materialkonzept erstellt, in dem alle Farbtöne und Materialien konkret angegeben werden, dieses wird erneut mit der Denkmalpflege abgestimmt.

Insgesamt sind voraussichtlich 57 Wohneinheiten vorgesehen. Es sollen unterschiedliche Wohnungsgrößen realisiert werden, wodurch eine breite Bewohnermischung entstehen wird. Alle Wohnungen verfügen entweder über erdgeschossige Gartenanteile, über Terrassen oder über Balkone, welche sich ebenso wie die Wohnräume nach Westen bzw. nach Süden zum Grundstücksinnenbereich hin orientieren.

In den Erdgeschossen der beiden Gebäude an der Koburger Straße sind Gewerbeeinheiten vorgesehen, die den lokalen Bedarf bedienen. An der Ecke zur Kreuzung Hafenstraße/Koburger Straße öffnen sich die Gebäude zu einer platzähnlichen Situation, die eine gewisse öffentliche Funktion für den Ortsteil übernehmen kann. Die hier in der Koburger Straße angrenzende Gewerbeeinheit eignet sich für einen gastronomischen Betrieb mit einem Außenbereich. Dieser Platzsituation gegenüberliegend und von hier aus direkt zu erreichen ist ein öffentlich zugänglicher Kinderspielplatz im Grundstücksinnenbereich.

Mit der für die Monate März und Juni erstellten Schattenstudie (siehe Anlage 3) konnte nachgewiesen werden, dass sich die neuen Gebäude nicht negativ auf den Anspruch auf ausreichende Besonnung für die Nachbarschaft auswirken.

Dieses Konzept soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt werden.

4.2 Medientechnische Erschließung

Ver- und Entsorgungsmedien für Lösch- und Trinkwasser, Schmutzwasser, Energie und Telekommunikation sind in den angrenzenden Straßen Cospudener Straße, Koburger Straße und Hafenstraße im Bestand vorhanden. Das Vorhabengebiet selbst war in der Vergangenheit bereits für eine bauliche Nutzung als Mischgebiet vorgesehen. Die anliegenden Ver- und Entsorgungsmedien wurden ursprünglich für die Kennwerte des Mischgebietes konzipiert. Eine Ver- und Entsorgung ist zukünftig möglich.

Die künftige Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Telekommunikations-, Elektro- und Wärmeenergieversorgung ist im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt. Detaillierte Aussagen hierzu finden sich in der Erschließungsplanung zum Quartier Cospuden (Entwurfsplanung, seecon Ingenieure 11.06.2021 sowie im V+E-Plan (Teil C). Details sind im Zuge der weiteren Erschließungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern und Genehmigungsbehörden abzustimmen. Sollten Umverlegungen der vorhandenen Medien nötig werden, werden die Kosten durch den Vorhabenträger übernommen. Dazu ist durch den Vorhabenträger bei der Erschließungsplanung vor Baubeginn ein Vertrag mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen zu schließen.

Bei der weiteren Erschließungsplanung müssen die Hinweise in den Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen hinsichtlich

- der Trassenanordnung/Lage und deren Schutzstreifen im öffentlichen Verkehrsraum,
- der Mindestabstände zu vorgesehenen Gehölzanzpflanzungen,
- des Bestandsschutzes vorhandener elektroenergetischer und wasserwirtschaftlicher Anlagen und deren daraus resultierenden Nichtüberbaubarkeit und eingeschränkter Bepflanzbarkeit,
- der ständigen Zugänglichkeit der Leitungen und Armaturen für deren Betrieb und Wartung, ggf. auch durch Schachtungen,
- der notwendigen Trennung vorhandener Netzanschlüsse bei Abrissmaßnahmen

beachtet werden.

4.2.1 Wasserversorgung

Die trinkwasserseitige Erschließung des Plangebiets kann nach Aussage der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) ausgehend von den vorhandenen Trinkwasserleitungen entwickelt werden. Durch die Leipziger Wasserwerke wurde zur Versorgung des Plangebietes ein Ringschluss in der Hafen- und Koburger Straße mit Anbindepunkten im Kreuzungsbereich Cospudener/Koburger Straße und Berg-/Hafenstraße gefordert. Die Leitung ist entsprechend der Anbindepunkte in DN 100 GGG auszuführen. Die Häuser 1 und 2 sollen an die beste-

hende Leitung DN 100 GGG in der Cospudener Straße angebunden werden, die Häuser 3 und 4 an die neue TWL DN 100 in der Koburger Straße. Für die Häuser 5-9 ist eine innere Erschließung in der Privatstraße vorgesehen.

Bei der Planung der trinkwasserseitigen Erschließung ist unser technisches Regelwerk „Trinkwasserversorgung“ sowie die AVB Wasser V, insbesondere bezüglich der Herstellung der Grundstücksanschlüsse, zu berücksichtigen. Die vorgesehene Versorgungslösung wird zur Prüfung beim Versorgungsunternehmen, Unternehmensbereich Markt, Team Erschließung/Dezentrale Entsorgung vorgelegt.

4.2.2 Löschwasser

Löschwasser kann nach Aussage der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) vom Hydrant H19322 in Höhe von 96 m³/h zur Verfügung gestellt werden. Somit ist die Löschwassererschließung über den besagten Hydranten ausreichend, um das Plangebiet löschwasserseitig abzusichern.

4.2.3 Schmutzwasser

Die abwasserseitige Erschließung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. In der Stellungnahme vom 29. Okt. 2019 wurde von den Leipziger Wasserwerken der Schacht 24813434 in der Cospudener Straße als bevorzugter Anbindepunkt für Schmutzwasser genannt. Hierzu ist eine Verlängerung des bestehenden SW-Kanals um zwei Haltungen in der Cospudener Straße erforderlich. Das Material ist entsprechend des Bestandes in Steinzeug vorgesehen. Aufgrund der Topografie des Planungsgebietes und der L-förmigen Tiefgarage ist an diesem Anbindepunkt nur der Anschluss der Häuser 1 und 2 sinnvoll.

Die Häuser 3 und 4 sollen an den bestehenden MW-Kanal in der Koburger Straße anbinden. Für Haus 4 ist eine Verlängerung der Trasse MWL DN 300 nötig. Das Material soll entsprechend des Bestandes in Steinzeug ausgeführt werden. Für den Hausanschluss Haus 3 kann ggf. die Bestandsleitung zu Schacht 24819041 genutzt werden.

Die Häuser 5-9 sollen über eine innere Erschließung bis zum Schmutzwasserkanal im Kreuzungsbereich Hafenstraße/Bergstraße am Schacht 24811149 angebunden werden. Gemäß Bestand wird der Kanal in Steinzeug vorgesehen. Die Dimension ist gemäß DWA-A 118 das Mindestmaß mit DN 200.

Hausanschlussleitungen sollen in DN 150 PP ausgeführt werden.

Bei der Planung der Entsorgungsnetze, insbesondere bei der Gestaltung der Grundstücksanschlüsse, ist laut KWL das technische Regelwerk „Abwasserableitung“ sowie die AEB-A zu beachten. Die vorgesehene Entsorgungslösung wird ebenfalls zur Prüfung beim Versorgungsunternehmen, Unternehmensbereich Markt, Team Erschließung/Dezentrale Entsorgung vorgelegt.

4.2.4 Regenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu belassen und zu versickern. Eine ausführliche Erläuterung des Umgangs mit Regenwasser findet sich im Regenwasserkonzept (Vorzugsvariante 3)⁹ sowie in der Erschließungsplanung¹⁰.

Das Planungsgebiet wird in zwei Zonen unterteilt. Eine nördliche und eine südliche, um Konflikte der Leitungsführung mit der Tiefgarage zu vermeiden. Das Regenwasserkonzept sah ursprünglich vor, den südlichen Teil über eine unterirdische Kies-Rigole zu entwässern. Aufgrund der Stellungnahmen des LfULG und dem Abstimmungstermin mit den LWW muss die Versickerung außerhalb von Auffüllungen stattfinden bzw. ein Bodenaustausch vorgenommen werden, da eine heterogene Zusammensetzung der Verfüllmassen nicht ausgeschlossen werden kann. Um den Umfang des Bodenaustausches, nach jetzigem Kenntnisstand, so gering wie möglich zu halten, wird die geplante zentrale Versickerungsrigole nach Süden, außerhalb des Bereichs der ehemaligen Sandgrube, geschoben und mit Kunststoffspeicherboxen ausgeführt werden. Durch die Ausführung mit Kunststoffboxen kann das Volumen der Rigole auf ca. 30 % des ursprünglichen Volumens reduziert werden. Aufgrund der Lageverschiebung befindet sich die vorgesehene Rigole nun im Bereich des Bestandsgebäudes. Nach Rückbau des Gebäudes sind daher Bodenaufschlüsse im Bereich der geplanten Rigole vorzunehmen, um das Vorhandensein von Auffüllungen auszuschließen bzw. ggf. Bodenaustauschmaßnahmen vornehmen zu können. Erneute Untersuchungen, um potenzielle Gefahrenquellen für das Schutzgut Grundwasser auszuschließen, (gem. BBodSchV Wirkungspfad Boden-Grundwasser) sind in Abstimmung und Absprache mit dem UWA, SG Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht vorzunehmen.

Die Dachflächen der nördlichen Gebäude 1 und 2 sollen ebenfalls in die zentrale Rigole entwässern und erhalten daher jeweils einen Übergabeschacht auf der Südseite der Gebäude. Aufgrund der Tiefgarage und der Topografie des Geländes lassen sich die Platzflächen vor den Gebäuden 1 und 2, sowie die Privatstraße ab Beginn der Tiefgarage bis zur nördlichen Grundstücksgrenze nicht mit in die zentrale Versickerungsrigole entwässern. Hierfür ist eine separate Versickerung an der nördlichen Grenze des Grundstückes vorzusehen. In diesem Bereich befindet sich jedoch die ehemalige Sandgrube. Um eine horizontale Beeinflussung und Versickerung in die Auffüllungen zu vermeiden, sollen hier Sickerschächte vorgesehen werden.

Grundlegende Voraussetzung aus hydrologischer Sicht ist, dass die aufgeführten Untergroundaufschlüsse nach Anzahl, Anordnung und Tiefe geeignet sind, belastbare und repräsentative Aussagen hinsichtlich vorhandener Auffüllungen abzuleiten. Für beide Versickerungsanlagen (Kunststoffrigole und Sickerschacht) ist eine Vorreinigung des Niederschlagswassers nötig. Die zentrale Versickerungsrigole im Süden erhält vor der Einleitung jeweils einen Absetzschacht, an welchem sich Schmutzstoffe absetzen können. Diese müssen regelmäßig gereinigt werden. Für die Schachtversickerung wird als Vorreinigung nach DWA-

⁹ Regenwasserkonzept Quartier Cospuden der seecon Ingenieure vom 30.10.2019

¹⁰ Erschließungsplanung Quartier Cospuden, Vorplanung, seecon Ingenieure 11.02.2020

M 153 die Filtration durch die Bodenpassage angesetzt, bevor das Sickerwasser ins Grundwasser gelangt. Nach DWA-A 138 wird als Material für die Filterschicht karbonathaltiger Sand mit einer Körnung 0,25-4 mm empfohlen. Eine Wasserdurchlässigkeit von $k_f \leq 1 \cdot 10^{-3} \text{ m/s}$ muss gewährleistet sein.

Die vorgesehene Entsorgungslösung wird zur Prüfung beim Versorgungsunternehmen, Unternehmensbereich Markt, Team Erschließung/Dezentrale Entsorgung vorgelegt.

4.2.5 Telekommunikations-, Elektro- und Wärmeenergieversorgung

In den an das Vorhabengebiet angrenzenden Straßen sind Leitungen der Telekommunikations-, Elektro- und Wärmeenergieversorgung vorhanden. Durch die frühzeitige TöB-Beteiligung ist bekannt, dass ein Anschluss für Gas, Niederspannung und Telekom etwa mittig von der Koburger Straße bis zum Bestandsgebäude des Autohauses verlegt ist. An der direkten südlichen und östlichen Grenze des Grundstückes ist eine Gas-Mitteldruck Leitung, eine Niederspannungsleitung und die Straßenbeleuchtung verlegt. Die Erschließung des Plangebietes ist damit gesichert. Vom vorhandenen angrenzenden Netz aus erfolgt die weitere, interne Erschließung des Plangebietes.

Für das Vorhaben ist die Neuplanung der inneren Erschließung erforderlich. Die detaillierten Leitungsführungen innerhalb des Plangebietes sind im Zuge der unabhängig vom Bauleitplanverfahren zu erarbeitenden Erschließungsplanungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern und Genehmigungsbehörden abgestimmt. Sollten Umverlegungen der vorhandenen Medien nötig werden, werden die Kosten durch den Vorhabenträger übernommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich an der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Vorhabengebietes die Trafostation „Cospudener Straße“ (Eigentümer enviaM) befindet. Sollten Umverlegungen notwendig werden, so ist rechtzeitig ein Antrag auf Umverlegung bei der enviaM zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

4.3 Verkehrskonzept

4.3.1 Innere und äußere Erschließung

Das Vorhabengebiet wird an drei Seiten durch die Cospudener Straße (Norden), die Koburger Straße (Osten) und die Hafestraße (Süden) von bereits vorhandenen Erschließungsstraßen begrenzt.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine von Süden nach Norden verlaufende Privatstraße, wobei die Zufahrt zum Gebiet über die Hafestraße und die Ausfahrt über die Cospudener Straße erfolgen soll. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich im Süden des Areals und ist über die Privatstraße zu erreichen. Weitere Zu- oder Ausfahrten zum Vorhabengrundstück sind nicht vorgesehen, um den Verkehr auf den vorhandenen Straßen nicht mit zusätzlichen Abbiegevorgängen zu beeinträchtigen.

Die Privatstraße wird als Anliegerstraße im Mischverkehr vorgesehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde die Planstraße in drei Abschnitte untergliedert.

Abschnitt 1: Zufahrt an der Hafestraße bis zur Querschnittsänderung nach dem Haus 7 (ca. 88,00m). Die Befahrung in diesem Abschnitt ist bis zur Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage im Zweirichtungsverkehr möglich danach ist die Privatstraße als Einbahnstraße vorgesehen. Dieser Abschnitt besitzt mehrere Breiten 6,00m bis zur Tiefgarage, 3,80m vom Eingang Haus 9 bis Ende Haus 8. Und 5,50 m bis Ende dieses Abschnittes. Abschnitt 2: Bauende des Abschnitts 1 bis zur Ausfahrt auf die Cospudener Straße. Der Abschnitt 2 ist mit einer Ausbaubreite von 3,50 m als Einbahnstraße vorgesehen.

Durchfahrtsbreiten und Schleppkurven der Privatstraße sind ausreichend, um diese auch als Feuerwehrdurchfahrt, für Rettungsfahrzeuge sowie für Entsorgungsfahrzeuge nutzen zu können.

Weitere Straßen oder Fußwege innerhalb oder außerhalb des Plangebietes sind aufgrund des Vorhabens nicht geplant.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde u. a. auf den erhaltenswerten Straßenbaumbestand entlang der Cospudener Straße hingewiesen. Um den geschützten Baum im Bereich der geplanten Ausfahrt der Privatstraße auf die Cospudener Straße zu erhalten, wurde die Lage der Privatstraße im Rahmen der Erschießungsplanung dementsprechend angepasst.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die Stadt Markkleeberg den Ausbau der Cospudener Straße beabsichtigt. Die Planung hierzu befindet sich in der Leistungsphase 2. Da noch keine Ergebnisse hierzu aus dem Ämterumlauf vorliegen, sind die beiden Planungen im Rahmen Entwurfsplanung aufeinander abzustimmen.

4.3.2 Stellplätze

Bei einem Ansatz von einem Stellplatz je Zweizimmerwohnung, 1,5 Stellplätzen je Dreizimmerwohnung und zwei Stellplätzen je Vier- und Fünzimmerwohnung ergibt sich nach aktuellem Planungsstand ein Bedarf von ungefähr 94 Stellplätzen für den Anteil des Wohnvorhabens. Für die Gewerbeeinheiten wird ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je 40 m² Nutzfläche herangezogen, womit bei ca. 900 m² Nutzfläche ein Bedarf an etwa 23 Stellplätzen/Kurzzeitparkplätzen herrscht. In Summe ergibt sich, basierend auf den in Rahmen der Entwurfsplanung vorgesehenen Wohnungsgrundrissen, ein Gesamtbedarf von etwa 118 Stellplätzen für das Vorhaben. Es ist sicherzustellen, dass eine etwaige Änderung an den derzeit angenommenen Wohnungszuschnitten auch in der Berechnung des Stellplatzschlüssels berücksichtigt wird.

Die für die Anwohner und Besucher des Vorhabengebietes zukünftig notwendigen Stellplätze werden ausschließlich auf der Fläche des B-Plangebietes errichtet. Somit ist gesichert, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Parkplatzsituation im Quartier auf keinen Fall verschlechtert wird.

Die Gebäude entlang der Cospudener und der Koburger Straße stehen über einer gemeinsamen Tiefgarage mit ca. 92 Stellplätzen. Weitere ca. 26 Stellplätze werden oberirdisch im Vorhabengebiet errichtet.

Behindertenstellplätze sind sowohl ober- als auch unterirdisch vorgesehen. Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt barrierefrei über einen Fahrstuhl bzw. durch ein Treppenhaus.

Sowohl ober- als auch unterirdisch werden für Bewohner und Besucher des Quartiers gemäß Richtzahlentabelle rund 116 Fahrradstellplätze vorgesehen.

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Markkleeberg werden derzeit Varianten zur möglichen Unterbringung zusätzlicher Kfz-Kurzzeitparkplätze entlang der Koburger Straße (außerhalb des Geltungsbereichs) geprüft. Diese werden nicht auf die herzustellenden Stellplätze im Vorhabengebiet angerechnet.

4.4 Grünordnerisches Konzept

Erhaltenswerte Bestandsgehölze im Vorhabengebiet selbst bestehen nicht. Unmittelbar außerhalb des Vorhabengebietes befindet sich an der Cospudener Straße als Teil der straßenbegleitenden Bäume ein höhlenreicher Einzelbaum, welcher in die Kategorie des gesetzlich geschützten Biotops gemäß § 21 SächsNatSchG fällt. Durch die Anpassung des Verlaufs der Planstraße im Rahmen der Erschließungsplanung kann dieser erhalten werden.

Es ist vorgesehen, dass bisher nahezu vollständig versiegelte Areal abzubrechen. Etwa die Hälfte der Fläche wird zukünftig wieder mit den neu geplanten Gebäuden und Verkehrsflächen versiegelt. Somit ergibt sich ein Mehr an Entsiegelung gegenüber dem Istzustand. Die zukünftig nicht überbauten Flächen sollen begrünt werden. Damit ist eine Privatgartengestaltung durch Schotterung ausgeschlossen. Im Vorhabengebiet werden 18 neue Bäume gepflanzt. An zwei Gebäuden werden Sperlingskoloniekästen in die Fassade integriert (Details in Kap. 7.16). Vor die Kastenstandorte werden jeweils zwei Sträucher entsprechend der Pflanzenliste (Kap. 7.1) gepflanzt. Die Standorte werden im weiteren Planungsverlauf festgelegt.

Um die Biodiversität zu sichern und damit einen positiven Effekt auf die örtliche Fauna zu erzielen, wird eine abwechslungsreiche Gartengestaltung innerhalb des Quartiers angestrebt. Bereiche der Gemeinschaftsflächen die als Grünflächen ausgewiesen sind, sollen überwiegend in Form von Wiesen und/oder Staudenbeeten nach den üblichen Regeln der Technik gestaltet werden. Dies ist verhältnismäßig ökologisch nachhaltiger als eine Neugestaltung in Form von Rasenflächen. Die Begrünung von Gärten und der Ausschluss von sogenannten Steingärten dienen der notwendigen Vielfalt in der Natur. Damit ist gewährleistet, dass diese restlichen Flächen auf Dauer vegetationsbedeckt sind. Hinsichtlich der Ausgestaltung werden keine Vorgaben getroffen, um verschiedenste Begrünungen (z. B. Rasen, Zierbeete) zu ermöglichen. Die Unzulässigkeit von Steingärten, denen eine Abdichtung des Bodens sowie der Ausschluss einer flächigen Begrünung zu eigen sind, dient dem Schutz des lokalen Kleinklimas und soll der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegenwirken. Der Versiegelungsgrad soll eingegrenzt und der Gartennutzung mit Raum für gärtnerischen Bewuchs, Vorrang eingeräumt werden. Hinzu kommt, dass die Schotterflächen im Sommer die Sonnenwärme speichern und zum Überhitzen der Städte beitragen, was dadurch ebenfalls verhindert werden soll.

Die im Nordwesten des Vorhabengebietes bestehenden Regenwasserrückhalteteiche werden zurückgebaut. Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

4.5 Emissionsschutz

4.5.1 Gewerbelärm

Die Lärmbelastung von außerhalb auf das B-Plangebiet ist sehr gering und nur durch den Elektrofachbetrieb in der Koburger Straße gegeben. Umgekehrt sind die voraussichtlichen Emissionen aus dem B-Plangebiet (Gastronomie, Laden, Büro, Arztpraxis o.ä. in den Häusern 3 und 4) auf die Umgebung ebenfalls vernachlässigbar.

Die Lärmeinwirkung der geplanten Nutzungen im B-Plangebiet auf schutzbedürftige Wohnungen im B-Plangebiet selbst ist aufgrund der geringen Abstände als kritischer anzusehen. Bei der Auswahl und Gestaltung der konkreten gewerblichen Einrichtungen sind daher Einschränkungen in dieser Hinsicht zu beachten. So sind nachts (nach 22:00 Uhr) generell keine lautereren gewerblichen Aktivitäten zulässig. Der Charakter der gastronomischen Einrichtung, die Größe des Freisitzes und dessen Betriebszeiten sind so auszuwählen, dass die Nutzung mit den Anforderungen an die Immissionsrichtwerte in Allgemeinem Wohngebiet vereinbar ist. Ein Biergarten oder Freisitz mit „Kneipencharakter“ ist nicht zu empfehlen. Ein Freisitz eines Speiserestaurants mit angemessener Sitzanzahl und einer Öffnungszeit (des Freisitzes) bis maximal 22:00 Uhr ist dagegen prinzipiell möglich. Im Zweifelsfall ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch eine Schallimmissionsprognose zu führen.

4.5.2 Verkehrslärm

Die Verkehrslärmbelastung im Plangebiet durch Verkehrslärmemissionen außerhalb des B-Plangebietes und durch planinduzierten Verkehrslärm kann generell als gering betrachtet werden. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet werden an den Häusern 3, 4 und 9 teilweise überschritten. Daraus ergibt sich, dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein können.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Schallschutzwände, sind im vorliegenden Fall aufgrund der Gebäudehöhen und Lagen der Gebäude nicht möglich.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Durch die teilweisen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 im Plangebiet sind an den am meisten betroffenen Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, d.h. durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile - insbesondere der Fenster - sind hinreichend niedrige Innenpegel in den Räumen zu gewährleisten.

Passive Schallschutzmaßnahmen werden nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) dimensioniert. Die erforderlichen Schalldämmwerte von Fenstern und anderen Außenbauteilen sind nach DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln zu bestimmen, die wiederum aus den Beurteilungspegeln für Verkehrslärm nach der 16. BImSchV in Verbindung mit der RLS90 und gegebenenfalls aus den

Beurteilungspegeln anderer Lärmarten - sofern sie einen relevanten Beitrag liefern - zu berechnen sind.

Der Vorhabenträger muss aus den erforderlichen $R'_{w,ges}$ die Schallschutznachweise für die einzelnen Außenbauteile (Fenster, Wand, gegebenenfalls Dach) der schutzbedürftigen Wohnräume nach den Rechenvorschriften der DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 durchführen. Dabei gehen – neben dem erforderlichen $R'_{w,ges}$ – die Schalldämmungen aller Außenbauteile, deren Flächen und die Raumgrundflächen ein.

Es ist zu erwarten, dass sich aus den $R'_{w,ges}$ keine oder nur geringe Anforderungen an die Schalldämmung der Fenster ergeben, die über den ohnehin bei wärmeschutztechnisch erforderlicher 2-fach-Verglasung vorhandenen Schalldämmungen liegen. Nur für die Häuser 3 und 4 wird voraussichtlich eine Schallschutzverglasung mit der niedrigsten auf dem Markt erhältlichen Schalldämmung von 37 dB erforderlich sein. Ein rechtssicherer Nachweis für alle schutzbedürftigen Räume ist durch die Planer erforderlich.

Die Beurteilungspegel Nacht nach 16. BImSchV für Verkehrslärm liegen an allen Immissionspunkten im B-Plangebiet unterhalb des Schwellenwertes von 50 dB(A) für den Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden. Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen müssen deshalb nicht zwingend eingebaut werden.

Die Beurteilungspegel Tag nach 16. BImSchV liegen im B-Plangebiet überall unterhalb des Grenzwertes von 65 dB(A) für die Zulässigkeit von Außenwohnbereichen. Demnach gibt es hinsichtlich des Schallschutzes keine Einschränkungen bezüglich der Anordnung von Balkonen und Terrassen.

4.5.3 Zusammenfassung Emissionsschutz

Für schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume an der Ostfassade der Gebäude 3 und 4 sowie der Südfassade des Gebäudes 4 muss das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1:2018-01 der Außenbauteile des Raumes mindestens 34 dB betragen. Für schutzbedürftige Räume in Wohnungen an allen anderen Fassaden sowie Büros oder ähnlich genutzte Räume in gewerblichen Einrichtungen (an allen Fassaden) gilt $R'_{w,ges} \geq 30$ dB.

$R'_{w,ges}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche des jeweiligen schutzbedürftigen Raumes. Für den Nachweis der Schalldämmung der Einzelbauteile der Außenflächen (z. B. Fenster) ist das Rechenverfahren der DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4. anzuwenden.

4.6 Artenschutz

An die artenschutzfachlichen Erfassungen (siehe Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) anknüpfend wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP) durch das Büro für Umwelt und Planung Leipzig, Holger Seidemann bis zur Vorlage des Bebauungsplanentwurfes erarbeitet. Es ist im Umweltbericht integriert und liegt den Unterlagen als Anlage bei.

In der Unterlage wurden mögliche Verbote nach § 44 BNatSchG auf ihr Eintreten bei Umsetzung des Vorhabens hin abgeschätzt, um unzulässigen Beeinträchtigungen mit Vermeidungsmaßnahmen und flächenbezogenen, vorgezogenen Maßnahmen entgegen wirken zu können. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan als Anlage 1 bei. Die wesentlichen Inhalte des Artenschutzes werden zudem im Umweltbericht dargestellt. Die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** aufgeführt.

Die in der saP erarbeiteten Maßnahmen wurden mit der Behörde und dem Vorhabenträger abgestimmt und in den Umweltbericht übernommen. Berücksichtigung finden sie jeweils in den Hinweisen Teil B, der Planzeichnung Teil C, dem Textteil D oder dem Durchführungsvertrag.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 und 2 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Zeichnerische Festsetzung (ZF):

ZF1: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Begründung:

Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung durch eine geschlossene Linie entsprechend Planzeichenverordnung zeichnerisch festgesetzt. Der Geltungsbereich beinhaltet alle Flächen, für die der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen trifft. Er wurde in Kapitel 1.3 ausführlich beschrieben.

5.2 Bindung von Vorhaben an den Durchführungsvertrag

Textliche Festsetzung (TF):

TF1 Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Begründung:

Der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unerlässliche Vorhabenbezug ist durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sicherzustellen. Da der Durchführungsvertrag im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, ist durch diese Regelung ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben hergestellt.

Die Art der zulässigen Nutzung wird zum einen im Vorhaben- und Erschließungsplan verankert und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines festgelegten überschaubaren Zeitraums umgesetzt wird.

Die nutzungskonkretisierenden Regelungen des Durchführungsvertrags können hingegen ohne Durchführung eines aufwändigen Bebauungsplanverfahrens geändert werden, sodass

der großzügigere Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans flexibel durch präzisierte Regelungen des Durchführungsvertrags ergänzt wird.

5.3 Ausnahme bei Gebäudeabmaßen

Textliche Festsetzung (TF):

TF2 Ausnahmsweise ist je Gebäude eine Verschiebung von bis zu 0,45 m bei dem Gebäudeabmaß und der Gebäudeanordnung im Vorhabengebiet von den vermaßten Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan in Längs- und/oder Querrichtung zulässig, sofern die nach Sächsischer Bauordnung einzuhaltenden Mindestabstandsflächen zu den Nachbargrundstücken gewahrt bleiben und dies keine Erhöhung der zulässigen Grundfläche zur Folge hat. Eine Abweichung der Gebäudehöhe ist ausnahmsweise nur bis maximal 0,20 m von den vermaßten Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

Begründung:

Üblicherweise können laut § 17 Abs. 2 und § 18 Abs. 2 BauNVO geringfügige Abweichungen und ein teilweises Überschreiten von Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung zugelassen werden. Jedoch ist laut § 12 Abs. 3 BauGB in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht an die BauNVO gebunden. Aus diesem Grund wird die vorangegangene Festsetzung getroffen, um sonst üblicherweise zulässige geringfügige Ausnahmen auch im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Anwendung kommen zu lassen und spätere Probleme nach Fertigstellung aller Ausführungsplanungen zum Hochbau bei der Bauantragsstellung zu vermeiden.

Der hier vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan definiert zeichnerisch lediglich den Geltungsbereich und verweist ansonsten auf die Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan. Den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sind auch Gebäudeansichten und vermaßte Schnitte beigefügt, aus denen sich die Lage der Gebäude im Vorhabengebiet sowie die Höhe der einzelnen Gebäude ergibt. Damit werden diese Angaben verbindlich. Da jedoch nicht auszuschließen ist, dass zum Zeitpunkt der auf das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes folgenden Ausführungsplanung noch geringfügige Änderungen hinsichtlich der Bauteilabmessungen nötig werden können, wird aus diesem Grund die vorgenannte Ausnahme festgesetzt. So liegt es durchaus im Rahmen des Möglichen, dass bspw. aus statischen Gründen eine Anpassung einiger Rohbauteile um jeweils einige Zentimeter notwendig werden kann, was schließlich zu einer Erhöhung oder Verringerung der Gebäudeabmaße führen könnte. Gleiches gilt für die zu wählenden Dämmmaterialien, die sich ggf. auf die geplante Höhe und Anordnung der Gebäude auf dem Gelände auswirken könnten.

§ 31 Abs. 1 BauGB erlaubt bei der späteren Bauantragsstellung ausdrücklich das Zulassen von solchen Ausnahmen, die in einem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Daher wird diese Ausnahme festgesetzt, jedoch äußerst eng begrenzt: So

dürfen die Mindestabstandsflächen zu den vorhandenen Nachbargrundstücken nicht unterschritten werden, um den Nachbarschutz hinreichend zu gewährleisten. Ebenso darf es nicht zu einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche kommen. Diese Festsetzung wird insbesondere getroffen, um auch bei einer möglichen in der Zukunft nicht auszuschließenden Grundstücksteilung die städtebaulich beabsichtigte bauliche Dichte zu wahren. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 9.840 m². Es werden insgesamt etwa 6.500 m² versiegelt (Gebäude: ca. 3.300 m²; Nebenanlagen/Straßen/Plätze: ca. 3.200 m²), was die zulässige Grundfläche darstellt.

Durch die Darstellungen des Schnittes und der Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan wird sichergestellt, dass eine Neubebauung geschaffen wird, die sich in die Umgebung einfügt.

Die im maßstabsgenauen Schnitt und in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan vermaßten Höhen stellen – entgegen einer alleinigen Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse – ein hinreichendes Mittel dar, um die tatsächlich realisierbare Höhe der Gebäude im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu definieren und somit die Baukörper des Plangebietes in Bezug auf die nachbarschaftlich angrenzende Bebauung einzuordnen. Ein Über- oder Unterschreiten der Gebäudehöhe ist ausnahmsweise nur bis maximal 0,20 m von den vermaßten Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig, da das städtebaulich angestrebte Ziel des Einfügens in die vorhandene bauliche Umgebung zwingend gewahrt werden soll.

Ein Abweichen von bis zu 0,45 m in der Lage oder von 0,20 m in der Gesamthöhe der Gebäude ist gegenwärtig nicht geplant, soll jedoch zukünftig ausnahmsweise zulässig sein.

6. Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Neun Mehrfamilienhäuser und eine gemeinsame Tiefgarage

Das im Vorhabengebiet ausgewiesene Baugebiet wird für Wohnen (ca. 6.700 m² Wohnfläche) und nicht störendes Gewerbe (ca. 900 m² Nutzfläche) genutzt. Zulässig ist Geschosswohnungsbau mit einer gemeinsamen Tiefgarage sowie den zugehörigen Nebenanlagen (insbesondere Grundstückszufahrten und Gehwege, oberirdische Stellplätze, Feuerwehraufstellflächen und Feuerwehrdurchfahrten, Mülltonnenabstellplätze, Spielplatz, Garagenbelüftung, Anlagen der Ver- und Entsorgung mit Trinkwasser, Abwasser, Energie und Telekommunikation) sowie entsprechende Begrünungen.

Für das Areal gibt es die konkrete Absicht für die Errichtung von neun mehrgeschossigen Wohnhäusern, die die integrierte Lage innerhalb Markkleebergs mit der bereits vorhandenen Infrastruktur und den guten Anbindungsmöglichkeiten optimal nutzen können. Entsprechende Nachfrage nach Eigentums- bzw. Mietwohnungen in Markkleeberg ist vorhanden. In diesem Sinne besteht vorliegend für ein Baugebiet für Wohnen in diesem innerstädtischen Bereich ein städtebaulicher Bedarf.

Das Vorhabengebiet ist im Norden von der Cospudener Straße, im Osten von der Koburger Straße und im Süden von der Hafestraße begrenzt. Westlich des Vorhabengebietes sind Wohnbauten vorhanden. Dadurch fügt sich das Vorhaben sehr gut in die in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen ein.

Die Gewerbeflächen sollen vorrangig im Erdgeschoss der Gebäude entlang der Koburger Straße entstehen. Dort werden für die Bedürfnisse der in Frage kommenden Nutzergruppen (z. B. Restaurant/Bäcker/Café, Arzt- oder Heilpraxis, Büro, Laden für Sport/Mode/touristischen Bedarf) die jeweiligen Grundrisse später zugeschnitten. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur dann zulässig, wenn sie dem Typus "Markkleeberger Laden" entsprechen. Dieser Typus ist durch eine Verkaufsfläche bis maximal 50 m² gekennzeichnet. Andere gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, Dienstleistungsbetriebe oder Gastronomie sind ohne Einschränkungen zulässig.

Gebäudehöhen

Zur sicheren und für alle nachvollziehbaren Bestimmung der Trauf- und Gebäudehöhen wird die Bezugshöhe der einzelnen Gebäude jeweils im Vorhaben- und Erschließungsplan verzeichnet.

Durch die Darstellungen des Schnittes und der Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan wird sichergestellt, dass eine Neubebauung geschaffen wird, die sich in die Umgebung einfügt. Die im Schnitt und in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan vermaßten Höhen stellen – entgegen einer alleinigen Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse – ein hinreichendes Mittel dar, um die tatsächlich realisierbare Höhe der Gebäude im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu definieren und somit die Baukörper des Plangebietes in Bezug auf die nachbarschaftlich angrenzende Bebauung einzuordnen. Dadurch wird gesichert, dass die Wohngebäude eine einheitliche und zum vorhandenen Bestand in der Nachbarschaft passende Gebäudehöhe sicher einhalten.

Neben Überschreitungen der Gebäudehöhen würden auch Unterschreitungen der Gebäudehöhen die Grundzüge der Planung negativ berühren und erscheinen deshalb städtebaulich nicht vertretbar.

Um für die spätere Ausführungsplanung noch einen notwendigen Spielraum für Anpassungen bei den Gebäudeabmaßen zu erhalten – was die spätere Genehmigungsfähigkeit erleichtert – wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass geringe Verschiebungen bei den Gebäudeabmaßen und Gebäudeanordnungen ausnahmsweise zulässig sind.

Überbaubare Grundfläche, neu zu errichtende Geschossfläche, Zahl der Vollgeschosse

Für das Grundstück sind im bisher bestehenden Bebauungsplan, Zöbiger Winkel 1. Änderung zwei Mischgebiete festgesetzt. Ein Mischgebiet sieht eine GRZ von 0,4 und ein weiteres eine GRZ von 0,35 vor, sodass sich die Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf maximal 0,6 bzw. 0,525 beläuft. In der Realität ist das Vorhabengebiet durch die baulichen Anlagen des ehemaligen Autohauses Thiem nahezu vollständig versiegelt.

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 9.840 m². Im Rahmen des geplanten Vorhabens werden zukünftig insgesamt etwa 6.500 m² des Grundstücks versiegelt (Gebäude: ca. 3.300 m²; Nebenanlagen/Straßen/Plätze: ca. 3.200 m²). Dies stellt die zulässige Grundfläche für das Vorhaben dar.

Mit dem Vorhaben wird eine Wohnfläche von insgesamt rund 6.700 m² neu errichtet. Etwa 900 m² Nutzfläche sind für Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss der Gebäude entlang der Koburger Straße vorgesehen. Die Gebäude werden mit Keller bzw. Tiefgarage unterbaut. Die Bruttogeschossfläche beträgt ca. 9.100 m², womit sich bei der Grundstücksgröße von 9.840 m² eine Geschossflächenzahl von rund 0,92 ergibt.

Die Gebäude entlang der Koburger Straße werden mit jeweils drei Normalgeschossen plus Dachgeschoss und die beiden Mehrfamilienhäuser entlang der Cospudener Straße mit jeweils zwei Normalgeschossen plus Dachgeschoss errichtet. Die fünf Mehrfamilienhäuser im Grundstücksinnenbereich werden dreigeschossig bzw. zweigeschossig ausgebildet. Bei den beiden östlich der Planstraße gelegenen Gebäuden handelt es sich um dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, bei denen das oberste Geschoss (zweites Obergeschoss) in der Art eines Staffelgeschosses errichtet wird. Dieses wird an drei Seiten eingerückt und verfügt über Dachterrassen. Die drei westlich der Straße vorgesehenen Gebäude werden als zweigeschossige Reihenhäuser mit jeweils drei Parteien errichtet.

Gemäß Sächsischer Bauordnung sind alle Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, Vollgeschosse. Für die Ermittlung der maßgeblichen Grundfläche kommt es nicht auf das darunter liegende Geschoss, sondern auf die von der Deckenfläche überdeckte Fläche an.

Stellplätze und Garagen

Im Vorhabengebiet ergibt sich ein Gesamtbedarf von etwa 118 Stellplätzen. Es werden ca. 92 Stellplätze in der Tiefgarage und ca. 26 Stellplätze oberirdisch auf der Vorhabengebiets-

fläche errichtet. Behindertenstellplätze und etwa 116 Fahrradabstellplätze werden sowohl ober- als auch unterirdisch in ausreichender Anzahl vorgesehen.

Die Stellplätze sind mit Bauantrag durch den Vorhabenträger nachzuweisen.

Verkehrsflächen

Nach § 30 BauGB ist im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Vorhaben nach § 29 BauGB zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Gemäß § 123 Abs. 2 BauGB sollen die Erschließungsanlagen „entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs“ hergestellt werden.

Die am Rande des Geltungsbereiches bereits vorhandenen Erschließungsstraßen Cospudener Straße und Hafenstraße dienen der Verkehrserschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Quartier Cospuden“. Zwischen beiden Straßen wird eine neue Privatstraße errichtet. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die private Anliegerstraße zeichnerisch dargestellt. Die neue Privatstraße wird als Anliegerstraße im Mischverkehr an die Hafenstraße im Süden im Zweirichtungsverkehr anbinden. An die Cospudener Straße im Norden kann sie nur zum Ausfahren im Einrichtungsverkehr genutzt werden. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt ebenfalls über die neu geplante Privatstraße hin zur Hafenstraße. Weitere Zu- oder Ausfahrten zum Vorhabengrundstück sind nicht vorgesehen, um den Verkehr auf den vorhandenen Straßen mit zusätzlichen Abbiegevorgängen nicht zu beeinträchtigen.

Durchfahrtsbreiten und Schleppkurven der Privatstraße sind ausreichend, um diese auch als Feuerwehrdurchfahrt, für Rettungsfahrzeuge sowie für Entsorgungsfahrzeuge nutzen zu können.

Weitere Verkehrsanlagen innerhalb oder außerhalb des Plangebiets sind aufgrund des Vorhabens nicht geplant.

Erhalt und Anpflanzungen von Grün

Erhaltenswerte Bestandsgehölze im Vorhabengebiet bestehen nicht. Es ist vorgesehen, das bisher nahezu vollständig versiegelte Areal abzubrechen. Etwa die Hälfte der Fläche wird zukünftig erneut mit den neu geplanten Gebäuden und Verkehrsflächen versiegelt. Somit ergibt sich ein Mehr an Entsiegelung gegenüber dem Istzustand. Die zukünftig nicht überbauten Grundstücksflächen werden begrünt, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Weiterhin werden, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, 18 neue Bäume im Vorhabengebiet gepflanzt. Dabei ist darauf zu achten, dass drei Exemplare der Sal-Weide (*Salix caprea*) und mindestens zehn Obstbäume als Hochstamm aus der Pflanzliste (Hinweise) gepflanzt werden. Dies bewirkt im geringen Umfang die Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna. Zudem dienen die Grünflächen der Versickerung anfallenden Regenwassers und wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild der Baugebietsfläche aus.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden begrünt und mit Einzelbäumen bepflanzt. Die Anpflanzungen stellen eine kleinklimatische Bereicherung des Standortes dar. Auch schafft die Begrünung ein angenehmes Wohnumfeld, womit sowohl den Bedürfnissen der

Wohnbevölkerung als auch den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprochen wird.

Ableitung von Oberflächenwasser

Die im Nordwesten des Vorhabengebietes bestehenden Regenwasserrückhalteteiche werden zurückgebaut. Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Eine Speicherung und Nutzung als Brauchwasser ist zulässig. Die Speicherung und anschließende Nutzung von Wasser kommt somit auch dem Umweltschutz im Sinne eines sparsamen Umganges mit Wasser entgegen. Auch aus wirtschaftlichen Gründen bietet es sich für den Vorhabenträger an, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für den eigenen Wasserbedarf zu nutzen. Der Nachweis der funktionierenden Regenwasserentsorgung ist bei jedem Bauvorhaben durch den Vorhabenträger im Rahmen des Bauantrages zu erbringen. Dies stellt sicher, dass die gewählten Anlagen ausreichend dimensioniert sind.

Einfriedungen

Das Areal soll fußläufig öffentlich begehbar sein. Insbesondere der Platzbereich an der Kreuzung Koburger Straße/Cospudener Straße soll die Öffentlichkeit einladen. Dort werden die nicht störenden Gewerbeeinheiten vorgesehen. Auch der dahinter liegende Spielplatz ist der Öffentlichkeit zugänglich.

Einfriedungen sind nur für die privaten Gartenbereiche der Erdgeschosswohnungen vorgesehen. Als Einfriedungen sind Hecken und Zäune mit einer Höhe bis zu 1,20 m vorgesehen, um Kleintieren bessere Durchlassmöglichkeiten zu bieten. Eine Einmauerung oder die Verwendung von Sichtschutzelementen ohne optische Durchlässigkeit soll weiterhin verhindert werden, um das Wohngebiet attraktiv zu halten. Der Bereich zwischen den Gebäuden und den Verkehrsflächen kann so seiner Rolle als Mittler zwischen dem öffentlichen und dem privaten Bereich gerecht werden. Dies ist aus städtebaulichen Gründen (Ortsbild) an dieser Stelle sinnvoll und verstärkt den ästhetischen Gesamteindruck dieses Quartiers. Dadurch wird eine qualitätsvolle Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bewirkt und ein gestalterisch verträgliches Mindestmaß im Hinblick auf das nachbarschaftliche Einvernehmen gesichert.

Die neue Privatstraße soll möglichst keine Schrankenanlage erhalten, um eine optische „Abschottung“ des Quartiers zu vermeiden. Um unberechtigtes Parken und Parksuchverkehr von Kfz, insbesondere in der Badesaison zu verhindern, sind entsprechende Beschilderungen an der Zufahrt von der Hafestraße anzubringen. Die fußläufige Durchwegeung des Gebiets darf davon nicht beeinträchtigt werden.

Abschirmung von Mülltonnenabstellplätzen

Die Mülltonnen werden, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, entlang der privaten Erschließungsstraße, von wo aus sie geleert werden, untergebracht sein. Um die Attraktivität des Vorhabengebietes, ein ästhetisches Gesamtbild zu wahren und Vandalismus vorzubeugen, sind die beiden Mülltonnenabstellplätze gegen Einblick bis zu einer Höhe von 1,50 m abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.

Werbeanlagen

Im Vorhabengebiet sind Werbeanlagen nur in direkter Verbindung mit der ausgeübten Nutzung zulässig. Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sowie selbstleuchtende oder bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Diese Werbeanlagen sind aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle nicht erwünscht, um den Charakter des Gebietes als ruhigen Standort für Wohnen zu erhalten. Der Blick auf Fassaden und Häuserfronten soll nach Möglichkeit nicht verstellt werden, um das städtebauliche Gesamtbild aufzuwerten. Selbstleuchtende Werbeanlagen strahlen in der Nacht relativ stark und sind daher im Vorhabengebiet nicht zulässig. Anwohner oder Tiere könnten dadurch belästigt und in ihrer Nachtruhe gestört werden. Gleiches gilt für bewegliche Werbeanlagen. Diese Nutzungen werden daher ausgeschlossen.

Dachgestaltung

Die vier Gebäudekörper entlang der Cospudener und Koburger Straße erhalten ziegelgedeckte Satteldächer (35° bis 45° Dachneigung), die Belichtung der Dachgeschosse erfolgt über Gauben.

Die fünf dreigeschossigen Baukörper im Grundstücksinnenbereich erhalten ein schwach geneigtes, nach Westen hin ansteigendes Pultdach (ca. 3° bis 10° Dachneigung).

Für die Dachdeckung der Häuser 1-4 sind unglasierte, nicht glänzende Ziegel im gängigen Format 420 x 330 mm (sichtbar ca. 300 x 200 mm) im Farbton Naturrot oder Ocker/Sand vorgesehen. Die seitliche Verkleidung sowie die Laibung der Frontseite wird vom Material her mit Mehrschicht-Holzplatten ausgeführt, die farblich in Anlehnung an die Fassadenfarbe beschichtet sind. Die flach geneigten Pultdächer der Häuser 5-9 erhalten eine extensive Begrünung.

Fassaden

Die Fassaden aller Häuser werden verputzt und erhalten einen zurückhaltenden, unter Berücksichtigung der umliegenden Denkmale, hellen Farbton mit Beige- oder Grauteilen. Die Fenster- und Türrahmen werden in fassadenähnlicher Farbe und entweder aus Holz oder Aluminium ausgeführt. Zur Ausführung der Fassaden sowie der Dacheindeckung hat eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde stattgefunden. Im Rahmen der Bauantragsplanung wird ein ausführliches Farb- und Materialkonzept erstellt, in dem alle Farbtöne und Materialien konkret angegeben werden, dieses wird erneut mit der Denkmalpflege abgestimmt.

Emissionsschutz

Die Lärmbelastung von außerhalb auf das B-Plangebiet ist sehr gering. Umgekehrt sind die voraussichtlichen Emissionen aus dem B-Plangebiet (Gastronomie, Laden, Büro, Arztpraxis o.ä. in den Häusern 3 und 4) auf die Umgebung ebenfalls vernachlässigbar.

Die Lärmeinwirkung der geplanten Nutzungen im B-Plangebiet auf schutzbedürftige Wohnungen im B-Plangebiet selbst ist aufgrund der geringen Abstände als kritischer anzusehen. Bei der Auswahl und Gestaltung der konkreten gewerblichen Einrichtungen sind daher Ein-

schränkungen in dieser Hinsicht zu beachten. So sind nachts (nach 22:00 Uhr) generell keine lauterer gewerblichen Aktivitäten zulässig. Der Charakter der gastronomischen Einrichtung, die Größe des Freisitzes und dessen Betriebszeiten sind so auszuwählen, dass die Nutzung mit den Anforderungen an die Immissionsrichtwerte in Allgemeinem Wohngebiet vereinbar ist. Ein Biergarten oder Freisitz mit „Kneipencharakter“ ist nicht zu empfehlen. Ein Freisitz eines Speiserestaurants mit angemessener Sitzanzahl und einer Öffnungszeit (des Freisitzes) bis maximal 22:00 Uhr ist dagegen prinzipiell möglich. Im Zweifelsfall ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch eine Schallimmissionsprognose zu führen.

Die Verkehrslärmbelastung im Plangebiet durch Verkehrslärmemissionen außerhalb des B-Plangebietes und durch planinduzierten Verkehrslärm kann generell als gering betrachtet werden. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet werden an den Häusern 3, 4 und 9 teilweise in geringem Ausmaß überschritten. Daraus ergibt sich, dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein können.

Für schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume an der Ostfassade der Gebäude 3 und 4 sowie der Südfassade des Gebäudes 4 muss das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1:2018-01 der Außenbauteile des Raumes mindestens 34 dB betragen. Für schutzbedürftige Räume in Wohnungen an allen anderen Fassaden sowie Büros oder ähnlich genutzte Räume in gewerblichen Einrichtungen (an allen Fassaden) gilt $R'_{w,ges} \geq 30$ dB.

$R'_{w,ges}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche des jeweiligen schutzbedürftigen Raumes. Für den Nachweis der Schalldämmung der Einzelbauteile der Außenflächen (z. B. Fenster) ist das Rechenverfahren der DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4. anzuwenden.

7. Hinweise

7.1 Pflanzenverwendung/Artenliste

Bei der Pflanzung sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auswahlliste Hecken:

Mindestqualität: Heister, 60-100 cm, 2 x verpflanzt

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gelber Hartriegel	Cornus mas
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Purpur-Weide	Salix purpurea
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea

Auswahlliste Einzelsträucher:

Mindestqualität Heister, 100 - 150 cm, 2x verpflanzt

Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Hasel-Nuss	Corylus avellana
Rote Maulbeere	Morus rubra
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Sal-Weide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben Holunder	Sambucus racemosa
Weißer Maulbeere	Morus alba

Auswahlliste Obst- und Nussbäume:

Mindestqualität Baumpflanzungen: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm

Mehlbeere	Sorbus aria
Süß-Kirsche	Prunus avium in Sorten
Sauer-Kirsche	Prunus cerasus in Sorten
Kulturbirne	Pyrus communis in Sorten
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Speierling	Sorbus domestica in Sorten
Vogelbeere/Eberesche	Sorbus aucuparia

Wal-Nuss

Juglans regia in Sorten

Malus domestica

Kulturapfel in Sorten

Auswahlliste Bäume:

Mindestqualität Baumpflanzungen: Hochstamm, Stammumfang 10 - 14 cm

Hain-Buche

Carpinus betulus

Rot-Buche

Fagus sylvatica in Sorten

Sal-Weide

Salix caprea

Stiel-Eiche

Quercus robur in Sorten

Zu beachten ist die Gehölzschutzsatzung der Stadt Markkleeberg.

7.2 Archäologie

Oberirdische Baudenkmale sind nicht im Geltungsbereich vorhanden. Nach Aussage des Flächennutzungsplanes befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weder Bodendenkmale noch Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushubmaßnahmen sorgfältig zu achten; auf die Anzeigepflicht gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen. Die ausführenden Firmen sind durch die Bauherren schriftlich auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterliche Befestigungen [D-55860-01, -02]). Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen in den nicht tiefgründig gestörten Bereichen durch das Landesamt für Archäologie archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

7.3 Altlasten

Das Flurstück 110/8 ist unter der Altlastenkennziffer 79100282 im Sächsischen Altlastenkataster registriert (Schreiben vom 29.01.2018 durch das Landratsamt Landkreis Leipzig). Auf dem Flurstück befand sich eine ehemalige Sandgrube, die entsprechend der vorliegenden Altlastenauskunft des Landratsamtes Landkreis Leipzig vom 29.01.2018 in den 1930er- und 1940er-Jahren mit Hausmüll, Hausbrandschaden und Bauschutt verfüllt wurde. Die Sandgrube hatte eine Fläche von ca. 2.200 m² und wurde bis in eine Tiefe von 5 bis 6 m verfüllt.

Mit dem Altlastengutachten (Argolon 15.03.2019) konnte das Gefahrenrisiko für das Schutzgut Mensch auf dem Wirkungspfad Boden-Mensch nicht ausgeschlossen werden. Es ist ein Bodenaustausch bzw. eine Abdeckung von 35 cm unbelastetem Boden im Bereich der geplanten Freiflächen erforderlich. Des Weiteren ist zu beachten, dass die geforderte Aufbrin-

gung von Bodenmaterial von 35 cm nur für die Nutzungsart Wohnen und Kinderspielfläche gilt. Sollen Freiflächen als Nutzgärten erschlossen werden, so ist ein Austausch/Auftrag von mindestens 60 cm Boden erforderlich, der die Vorgaben nach BBodSchV Vorsorgewerte i. V. mit LAGA TR Boden ZO/ZO* einhält.

Weiterhin wurde die Schadlosigkeit gemäß den Vorgaben der BBodSchV im Altlastengutachten nachgewiesen und es kann daher bei Bedarf aus schadstofftechnischer Sicht auch eine Versickerung im Bereich der Altablagerung durchgeführt werden. Da eine mögliche heterogene Zusammensetzung der Verfüllmassen nicht ausgeschlossen werden kann, sind vor Baubeginn die konkreten Versickerungsbereiche, die Art und Weise der Versickerung und die genau geplante Bebauung (Art der Gründung) dem Umweltamt des Landkreises Leipzig vorzustellen. Im konkreten Versickerungsbereich sind dann erneut Untersuchungen gem. BBodSchV Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu realisieren (in Abstimmung und Absprache mit dem UWA, SG Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht), um ggf. potenzielle Gefahrenquellen für das Schutzgut Grundwasser auszuschließen.

Im Ergebnis der Analysen gemäß Vorgaben der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) ist festzustellen, dass keine gefährlichen Bodenveränderungen im Sinne von Böden mit Einstufung in eine Deponieklasse vorliegen. Unter Beachtung der ehemaligen Nutzung des Grundstücks als Sandgrube, die mit Hausmüll, Hausbrandaschen und Bauschutt verfüllt wurde, sind erhöhte Schadstoffbelastungen in diesem Bereich zu erwarten gewesen. Im Bereich der ehemaligen Sandgrube wurden die Auffüllungen in die Zuordnungsklasse > Z 2 eingestuft, jedoch nicht als gefährlicher Abfall deklariert. Entsprechend der fachgutachterlichen Einstufung des zu erwartenden Aushubmaterials der ehemaligen Sandgrube ergeben sich erhöhte Mehraufwendungen für den Bauherren.

Gemäß der fachgutachterlichen Einstufung wird das zu erwartende Aushubmaterial südlich der ehemaligen Sandgrube der maximalen Zuordnungsklasse Z 1.2 zugeordnet.

Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung, Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen (§ 6 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz).

7.4 Boden

Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn abzuschieben, zu sichern (§ 202 BauGB) und nach der Baumaßnahme wieder einzubringen. Nicht zu überbauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten. Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen und zu lagern. Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind gemäß § 9 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) nicht zulässig. Eine Überschüttung von Oberboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso unzulässig wie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden. Im Rahmen der Errichtung

oder des Umbaus von baulichen und betrieblichen Anlagen kann die Zwischen- oder Umlagerung von Bodenmaterial erfolgen, wenn das Bodenmaterial am Herkunfts-/Entnahmeort wiederverwendet wird (§ 12 BBodSchV).

7.5 Weiterführende Baugrunduntersuchung

Im Fall von weiterführenden Baugrunderkundungen wird darauf hingewiesen, dass am 30.06.2020 das Geologiedatengesetz (GeolDG) in Kraft und das Lagerstättengesetz (LagerstG) außer Kraft getreten sind. Demnach sind geologische Untersuchungen sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Zur Verbesserung des Kenntnisstandes zu den Baugrundverhältnissen und zur Verringerung des Baugrund- bzw. Kostenrisikos ist im Rahmen der weiteren Planungen deshalb eine Baugrundhauptuntersuchung nach DIN EN 1997-1 und DIN 4020 durchzuführen. Dabei sind insbesondere die Aussagen zu den Gründungsverhältnissen im Bereich der einzelnen Gebäude / Tiefgarage(n) auf der Basis eines verdichteten Bohrrasters im notwendigen Umfang zu präzisieren.

7.6 Bohranzeige- / Bohrergebnismitteilung

Im Falle der Durchführung von weiteren 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.qeologie.sachsen.de unter dem Link „Daten und Sammlungen“ —> „Bohrungsdaten“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antraqsmanagementsachsen.de/ams/elba>).

7.7 Kampfmittel

Es bestehen keine Kenntnisse über vorhandene Kampfmittel innerhalb des Vorhabengebietes. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf munitionsbelastete Flächen hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen.

7.8 Hinweis auf vorbeugenden Radonschutz

Auf Grundlage der EU-Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates vom 05.12.2013 wurde am 27. Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz (StrlSchG – Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 42, ausgegeben zu Bonn am 03.07.2017) verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert ist zum 31. Dezember 2018 in Kraft getreten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zukünftigen Bauherren, bei geplanten Neubauten und Sanierungsarbeiten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem Gutachter die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

- ➔ Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
- ➔ Telefon: (0371) 46124-221
- Telefax: (0371) 46124-299
- E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de
- Internet: www.smul.sachsen.de/bful
- <https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

7.9 Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des geplanten Vorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 6 Abs. 2 SächsVermKatG besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf seine

Kosten deren Sicherung bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen.

7.10 Hecken als Einfriedungen

Im Bereich von Knotenpunkten ist ein ausreichendes Sichtfeld nach RAST 06 zu gewährleisten. Innerhalb dieses Sichtfeldes und in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m sind Einbauten und Bewuchs nicht zulässig. Entsprechend sind Hecken durch den Bauherren zu pflegen und zurückzuschneiden.

7.11 Ehemaliger Bergbau, verwahrte Filterbrunnen und Grundwasserwiederanstieg

Das Plangebiet befindet sich am Rande des ehemaligen Tagebaus Cospuden und tangiert im Süden die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Abschlussbetriebsplanes (ABP) „Tagebau Cospuden“ der LMBV. Dieses Gebiet steht damit unter Bergaufsicht. Bis zur Beendigung der bergrechtlichen Verantwortung ist zu gewährleisten, dass ggf. noch ausstehende Verpflichtungen aus der Umsetzung des Abschlussbetriebsplanes und des noch ausstehenden wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses zur Gewässerherstellung uneingeschränkt und ohne zusätzlichen finanziellen Aufwand für die LMBV umgesetzt werden können. Aus dem Vorhaben dürfen sich keine Gefährdungen für den Sanierungsbergbau oder Dritte ergeben.

Die LMBV hat in Ihrer Stellungnahme bestätigt, dass keine Kippenböden im Verantwortungsbereich der LMBV anstehen. Da die Fläche nur im äußersten südlichen Bereich innerhalb der bergbaulichen Landinanspruchnahme liegt, kann dort ggf. lokal aufgefüllter Boden angetroffen werden.

Auch das Sächsische Oberbergamt wies darauf hin, dass sich das Vorhaben in einem Gebiet befindet, in welchem in der Vergangenheit umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Aufgrund der bergbaulichen Situation ist im Vorhabenbereich mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten. Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht völlig auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, die Baugruben von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrundingenieur) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Zusätzlich befindet sich innerhalb des Plangebietes im südwestlichen Bereich der Filterbrunnenstandort (965/72) der LMBV, welcher bisher noch nicht bzw. nur mit Kiessand verwahrt wurde. Der Filterbrunnenstandort ist an der Oberfläche nicht mehr sichtbar. Dieser Standort

muss noch mit kohäsivem Versatzmaterial verwahrt werden. Die Verwahrung bzw. Sicherung des noch zu bearbeitenden Filterbrunnenstandortes ist durch den Vorhabenträger zu gestatten und nicht zu behindern. Bis zur abgeschlossenen Verwahrung ist der Filterbrunnen in einem Radius von 10 m nicht zu be- bzw. überbauen. Eine Anfahrt mit schwerer Technik zum Filterbrunnenstandort muss gewährleistet werden. In Abstimmung mit der LMBV ist der Standort im Zuge der Baufeldfreimachung bzw. der Erschließungsarbeiten zu verwahren.

Aktive Grundwassermessstellen der LMBV befinden sich nicht innerhalb des Vorhabengebiets.

Das Vorhabengebiet befindet sich im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Cospuden und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg, worauf die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbauverwaltungsgesellschaft mbh (LMBV) und das Sächsische Oberbergamt in ihren Schreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hingewiesen haben. Der Grundwasserwiederanstieg kann im Bereich des Plangebietes als abgeschlossen betrachtet werden und zeigt langjährig nur noch saisonale und witterungsbedingte Schwankungen. Im Bereich des Vorhabens ist mit einem flurfernen Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante zu rechnen. Die ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse wurden im Rahmen des Baugrundgutachtens untersucht.

Es ist mit saurem Grundwasser und/oder Grundwasser mit erhöhten Sulfat- und Eisenkonzentrationen zu rechnen. Im Umfeld des Plangebietes werden mehrere Beschaffenheitsmessstellen der LMBV betrieben. Die Einstufung des dort untersuchten Grundwassers hinsichtlich Betonaggressivität ergab die Klassen XA2 bis XA3 (Analysewerte können bei Bedarf bei der LMBV abgefragt werden). Dieser Sachverhalt ist bei der Bauausführung zu beachten.

7.12 Ver- und Entsorgungsleitungen

Entlang der Koburger Straße, Hafenstraße und Cospudener Straße verlaufen Bestandsleitungen der MITNETZ Strom, der MITNETZ Gas, der Telekom und der Leipziger Wasserwerke. Eine Ver- und Entsorgung ist prinzipiell möglich, wobei Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden muss. Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen von Leitungen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dazu ist durch den Vorhabenträger ein entsprechender offizieller Antrag bei den Ver- und Entsorgungsunternehmen zu stellen.

Zwischen dem Erschließungsträger und dem Ver- und Entsorgungsunternehmen ist ein Anschlussvertrag abzuschließen. Aufgrabungen im Bereich der Anlagen dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit den Medienträgern erfolgen. Die Erkundungspflicht der bauausführenden Firmen bleibt unberührt. Die detaillierte Leitungsführung innerhalb des Plangebietes ist im Zuge der unabhängig vom Bauleitplanverfahren zu erarbeitenden Erschließungsplanungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern und Genehmigungsbehörden abzustimmen.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte informieren Sie den künftigen Bauherren davon, dass für die Einrichtung des gewünschten Telekommunikationsanschlusses ein gesonderter Auftrag über die kostenlose Rufnummer 0 80 03 30 19 03 oder über <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren/ihr-hausanschluss> notwendig ist. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter fmb-stellungnahmen-pti13-leipzig@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

7.13 Denkmalschutz

In der Stellungnahme des Landratsamtes zur frühzeitigen TöB-Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass sich im Umfeld des Vorhabens in der Cospudener Straße 2 (Ehem. Schule) und Cospudener Straße 3 (Wohnhaus) zwei oberirdische Kulturdenkmale befinden. Bei jeder Veränderung im Umgebungsbereich eines Denkmals ist nach § 12 Abs. 5 SächsDSchG (Umgebungsschutz) eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Dies betrifft speziell die Gebäude Haus 1 und Haus 2 gegenüber dem Kulturdenkmal ehem. Schulgebäude Cospudener Str. 2.

Vor Beginn der Maßnahme ist ein entsprechender Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 12 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen. Erforderlich sind noch Detailabstimmungen zu Farbe und Materialien Fassaden der straßenbegleitenden Gebäude sowie zu Fragen der Archäologie. Das entsprechende Antragsformular befindet sich auf der Webseite des Landratsamtes Landkreis Leipzig unter der Rubrik: → Sachgebiet Denkmalschutz → Dokumente.

7.14 Wald

Vor dem Bau der südlichen Gebäude ist ein begründeter Antrag auf Unterschreitung des Mindestabstandes nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG bei der unteren Baurechtsbehörde einzureichen. Die Entscheidung ergeht im Einzelfall und im Benehmen mit der unteren Forstbehörde.

7.15 Emissionsschutz

Für schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume an der Ostfassade der Gebäude 3 und 4 sowie der Südfassade des Gebäudes 4 muss das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1:2018-01 der Außenbauteile des Raumes mindestens 34 dB betragen. Für schutzbedürftige Räume in Wohnungen an allen anderen Fassaden sowie Büros oder ähnlich genutzte Räume in gewerblichen Einrichtungen (an allen Fassaden) gilt $R'_{w,ges} \geq 30$ dB.

$R'_{w,ges}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche des jeweiligen schutzbedürftigen Raumes. Für den Nachweis der Schalldämmung der Einzelbauteile der Außenflächen (z. B. Fenster) ist das Rechenverfahren der DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4. anzuwenden.

7.16 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Es werden folgende Vermeidungsmaßnahmen (V) und vorgezogene Maßnahmen (CEF) durch den Vorhabenträger durchgeführt, um einem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Vorsorge zu tragen:

- Europäische Brutvogelarten
 - CEF: Aufbau einer carportähnlichen Trägerstruktur vor Beräumung und Gebäudeabriss mit folgenden Installationen: Aufhängen von 3 Koloniekästen (3 Quartiere pro Kasten Haussperling, Aufhängen von 4 Kästen Hausrotschwanz, 6 Schalenformen Rauch und Mehlschwalbe (20 cm Dachüberstand)
- Fledermausarten
 - V: Erhalt eines Dunkelkorridors mit Beleuchtungsstärke unter 0,1 lx
 - V: weitere Anforderungen an die Beleuchtung im Geltungsbereich gemäß der Nebenbestimmungen der uNB.
 - CEF: Installation von 2 Fledermaus-Flachkästen vor Beräumung und Abriss auf dem Gelände an der Trägerstruktur (siehe oben)
 - CEF: Installation von 14 Fledermaus-Flachkästen entlang eines Waldrandes Ostseite Flurstücke: 97/1; 97/3; 622/1; 623/1; 624/1; 625/1 Gemarkung Zöbigerker
 - CEF: - Anlegen und Gestaltung eines Versickerungsgraben in 40 m Länge in Nord-Süd-Ausrichtung, Anlage einer extensiv gepflegten Wiese (Blühstreifen) auf 200 qm in Nord-Süd-Ausrichtung, für die Entwicklung der Wiese ist ein Monitoring vorgesehen.
- Reptilien (Zauneidechse)
 - V: Evakuierung von Zauneidechsen über die Abfangsaison vor Beräumung auf die CEF Fläche (siehe unten)
 - V: Aufstellen eines Reptilien-Schutzzaunes im Geltungsbereich

- CEF: externe Fläche für Zauneidechsen auf 2500 qm auf Teilen des den Flurstück 530/1; 15/1 (Cospudener See), Einzäunung mit Reptilienschutzzaun, Anreicherung von Habitatrequisiten.

Für weitere Arten, die nicht dem planungsrechtlichen Artenschutz unterliegen werden basierend auf dem Schutzerfordernis gemäß § 39 Abs. 1 BNatSchG folgende zusätzliche Maßnahmen durchgeführt:

- Seefrosch: Aufbau eines Schutzzaunes, Absammeln von Individuen aus Gefährdungsbereichen, Umsetzen in Graben.
- Blauflügelige Ödlandschrecke: Umsiedlung Individuen und Eipackungen in CEF Zauneidechsenhabitat am Cospudener See
- Hautflügler (Bienen, Hummeln, Wespen) allg.: Entwicklung einer extensiv gepflegten Wiese (siehe Fledermausarten), Bau eines Bienenhotels, Umsiedlung von Sandbienen in die CEF Zauneidechse am Cospudener See, Installation von Wespen- und Hornissenkästen entlang eines Waldrandes Ostseite Flurstücke: 97/1; 97/3; 622/1; 623/1; 624/1; 625/1 Gemarkung Zöbiger.

Einzelheiten zu den Maßnahmen können dem Umweltbericht entnommen werden.

7.17 Umgang mit anfallenden Abfällen und Materialien

Alle tatsächlich bei der Ausführung der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle und Materialien einschließlich Mengenangaben sowie die Festlegung der Entsorgungs- bzw. Verwertungswege und Benennung der Entsorgungsanlagen bzw. die Art und Weise der geplanten Verwertung. Dabei sind getrennt voneinander alle anfallenden Abfälle gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) detailliert und eindeutig getrennt nach Art, Anfallstelle, Abfallschlüssel-Nr. (ASN) und Menge zu erfassen.

8. Anlagen

- Anlage 1 Stellplatzberechnung, PROPOS Projektentwicklung GmbH, Berlin, 23.04.2021
- Anlage 2 vermaßte Zeichnung zu westlichen Abstandsflächen, PROPOS Projektentwicklung GmbH, Berlin, 29.04.2021

9. Planungen, Gutachten und Schriftverkehr zum Bebauungsplan

Im Bebauungsplan wurden folgende weitere Planungen, Gutachten und Schriftverkehr berücksichtigt:

- Artenschutzfachbeitrag, seecon Ingenieure GmbH, Leipzig, 11.06.2021
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung / Artenschutzbezogene Handlungsempfehlung Planungsbereich „Quartier Cospuden“, BUP-Leipzig, Leipzig, 06.12.2021
- Baugrundgutachten, Argolon GmbH, Elsteraue/Draschwitz, 15.03.2019
- Altlastengutachten, Argolon GmbH, Elsteraue/Draschwitz, 15.03.2019
- Lärmtechnisches Gutachten, Graner Ingenieure GmbH, Leipzig, 11.06.2021
- Erschließungsplanung (Medien) LP 3 HOAI, seecon Ingenieure GmbH, Leipzig, 11.06.2021
- Erschließungsplanung (Verkehr) LP 3 HOAI, seecon Ingenieure GmbH, Leipzig, 11.06.2021
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Markkleeberg, CIMA Beratung + Management GmbH (2012)
- Verkehrserhebung in der Koburger Straße Markkleeberg, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Leipzig, 26.11.2020
- Verkehrstechnische Stellungnahme zur Erschließung des Quartier Cospuden, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Leipzig 09.03.2021
- Ermittlung Schalltechnischer Eingangsdaten auf Grundlage der Verkehrszählung in der Koburger Straße in Markkleeberg, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Leipzig, 26.02.2020; ergänzt durch die geänderte Tabelle: Eingangsparameter für die RLS-90 Berechnung KP2, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Leipzig, 02.12.2020
- Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Markkleeberg, Junker + Kruse (2019)
- Leitbild Markkleeberg. Markkleeberg: See.Stadt.Grün. Mitten im Leipziger Neuseenland (2018)