

planaufstellende
Kommune:

Stadt Markkleeberg
Rathausplatz 1
04416 Markkleeberg



Projekt:

Bebauungsplan
"Caritas Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg"
1. Änderung

Begründung zur Satzung

Stand:

16. April 2014

Verfasser:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. B. Knoblich
Dipl. Geogr. M. Förster
Dipl.-Ing. A. Philipp

INHALT

	<u>Seite</u>	
1	Erfordernis und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes	4
2	Grundlagen der Änderungsplanung	
2.1	Rechtsgrundlagen	8
2.2	Bisheriger Ablauf des Änderungsverfahrens	8
2.3	Geltungsbereich	11
3	Planungsbindungen	
3.1	Landesentwicklungsplan 2013	12
3.2	Regionalplan Westsachsen	13
3.3	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	14
3.4	Schutzwürdige Gebiete / Biotope	15
3.5	Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	16
4	Baugrund und Gründungsverhältnisse	
4.1	Bodenaufbau	16
4.2	Grund- und Schichtenwasser	18
4.3	Hinweise für die Versickerung von Niederschlagswasser	20
4.4	Radonkonzentration in der Bodenluft	21
5	Erschließung	
5.1	Verkehrerschließung	23
5.2	Trinkwasserversorgung	30
5.3	Löschwasserversorgung	30
5.4	Abwasserentsorgung	31
5.5	Energieversorgung	33
5.6	Gasversorgung	34
5.7	Abfallentsorgung	34
6	Städtebauliches Konzept	35

7	Planungsrechtliche Festsetzungen	
7.1	Art der baulichen Nutzung	36
7.2	Belange von Menschen mit Behinderungen	41
7.3	Höhe baulicher Anlagen	41
7.4	Grundflächenzahl und Grundfläche baulicher Anlagen	42
7.5	Bauweise	43
7.6	Überbaubare Grundstücksfläche	44
7.7	Tiefe der Abstandsflächen	47
7.8	Größe und Breite der Baugrundstücke	48
7.9	Stellplätze und Garagen	48
7.10	Verkehrsflächen	49
7.11	Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser	50
7.12	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	51
7.13	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	59
8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
8.1	Dachform und Dachneigung	69
8.2	Einfriedungen	70
9	Sonstige Festsetzungen	
9.1	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	71
9.2	Ausbau von Verkehrsflächen auf den Grundstücken	74
9.3	Dachterrassen	75
9.4	Einfriedung Wertstoffcontainerplatz	75
9.5	Abweichungen	76
10	Bodenordnung	77
11	Flächenbilanz	77
12	Planungen und Gutachten zum Bebauungsplan	78
13	Zeichnerische Grundlagen	78
14	Anlagen zum Bebauungsplan	78

1 Erfordernis und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Mit Beschluss Nr. 208-18/96 vom 17. Januar 1996 hat der Stadtrat der Stadt Markkleeberg die Satzung des Bebauungsplanes "Caritas Kinder- und Jugenddorf Leipzig - Markkleeberg" beschlossen.

Dabei war hinsichtlich der Entwicklung des Kinderdorfes von einem wesentlich größeren Flächenansatz ausgegangen worden. Aufgrund der bisherigen und sich auch künftig abzeichnenden Entwicklung ist hier von einer Reduzierung auf ca. 15.000 m² auszugehen.

Darüber hinaus ist eine Fläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte in einer Größe von ca. 4.200 m² und einer Grundschule in einer Größe von ca. 10.000 m² vorzuhalten.

Die rekultivierten und bewaldeten Flächen des ehemaligen Tagebaus Zwenkau / Cospuden bekommen und bekommen zunehmende Bedeutung für die Naherholung, sowie den Landschafts- und Naturschutz. Andererseits sollen die innerstädtischen Siedlungsflächen stärker durchgrünt und mit den umliegenden Freiflächen durch Grünverbünde verknüpft werden. Deshalb soll anstelle der beiden, im genehmigten Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen ein zusammenhängender stadökologisch wirksamer Grünzug ausgewiesen werden.

Durch die Verschiebung des regionalen Grünzuges in direkter Längsachse zu den festgesetzten Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Eulenberg" sowie die Festsetzung der bestehenden Streuobstwiese sollen die Grünflächen in ihrer Gesamtwirkung optimiert und die Wohngebiete einander zugeordnet werden. Dies führt zu einer Erhöhung der Effektivität der erforderlichen Erschließungsanlagen.

Erfordernis und Ziel der Änderung des 2. Entwurfes / der Erstellung des 3. Entwurfes

Im Rahmen der Offenlage des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes "Caritas Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg" (Stand 12. April 2013) wurde durch den Caritasverband Leipzig e. V., welcher das im Plangebiet befindliche Kinder- und Jugenddorf betreibt, folgende Anregungen mit Schreiben vom 03. Juli 2013 und 12. Juli 2013 abgegeben:

- 1. Es sollten ausreichende Abstandsflächen zum Kinderdorf, die bepflanzt und erhöht werden könnten, berücksichtigt werden.*
- 2. Wir würden es sehr begrüßen, wenn an der östlichen Seite des Kinderdorfes ein Erdwall geplant wird, der sowohl den Charakter des Kinderdorfes als Schutzraum für unsere Kinder unterstützt als auch die neuen Nachbarn vor Lärmbelästigung schützt. Da sowohl wir als auch die neuen Nachbarn von dem Wall profitieren, wünschen wir uns den Wall auf der Grundstücksgrenze. Der somit voraussichtlich notwendige Platzbedarf dürfte 2 m auf unserem Grundstück nicht überschreiten. Somit könnten unsere Freizeiteinrichtungen (Volleyballfeld und Feuerstelle) erhalten bleiben.*

3. *An der Ostseite unseres Geländes ist auf unserem Grundstück eine 10 m Abstandsbepflanzung geplant. Wir möchten dringend darum bitten, dass die festgelegte Verpflichtung zur Bepflanzung (unter Beibehaltung der Baugrenzen) aufgehoben wird. In diesem 10 m Streifen stehen im Süden große Bäume und befindet sich unser Volleyballfeld und im Norden liegen unser Feuerplatz und ein Freisitz.*

Darüber hinaus wurden folgende Anregungen der KWL Kommunale Wasserversorgung Leipzig GmbH vom 12. Juli 2013 und der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH vom 10. Juni 2013 abgegeben:

4. *Zur Zeit befindet sich innerhalb dieser Fläche für die Maßnahme M 2 eine Regenwasserleitung DN 300. Sofern diese Leitung im Zuge der Umsetzung des B-Plangebietes bestehen bleibt, ist zu berücksichtigen, dass auf der Leitung und innerhalb des Schutzstreifens (6 m Breite) keine Bäume und keine tiefwurzelnden Gehölze und Sträucher angepflanzt werden.*
5. *Die vorhandenen sowie die geplanten Kabeltrassen und Anlagenstandorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und auszuweisen.*

Im Rahmen der Abwägung dieser Anregungen sind die Gründe der abgegebenen Anregungen zu klären und ihre Relevanz für die Planung zu untersuchen. Während die Hinweise der Versorgungsunternehmen aufgrund technischer Erfordernisse problemlos nachvollziehbar sind und der Umgang im weiteren Fortschritt der Planung relativ eindeutig bestimmbar ist, mussten die Gründe der Anregungen des Caritasverbandes bezüglich der gewünschten Abgrenzung zur nachbarlich geplanten Wohnbebauung erst einmal geklärt werden.

So beinhaltet der 2. Entwurf ja eine Abstandsfläche zum östlich angrenzenden Wohngebiet von 10 Meter. Alle anderen Seiten werden durch knapp 10 m breite Verkehrsflächen begrenzt. Damit sind hinreichend große Abstände zwischen Kinderdorf und angrenzender Wohnbebauung gegeben.

Entsprechend den Aussagen des Caritas-Verbandes Leipzig e. V. auf seiner Web-Seite¹ werden im Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg

- *"Kinder mit Eingliederungsbedarf,*
- *Kinder und Jugendliche mit einem erhöhten pädagogischen und therapeutischen Bedarf und*
- *Kinder und Jugendliche, die dauerhaft außerhalb ihrer bisherigen Lebens- und Familiensituation leben müssen und in ihrer Entwicklung gefördert werden sollen*

unterschiedlichen Alters" untergebracht. "Durch die Integration von Kindern mit seelischer Behinderung werden soziale Kompetenzen im Einzelsetting und in der Gruppe in besonderer Weise gefördert.

¹ Quelle: <http://www.ocvleipzig.caritas.de/69330.html>, Stand 19. Juli 2013

Im Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg werden Kinder und Jugendliche betreut, deren Persönlichkeit ganz wesentlich in folgenden Symptomen bzw. Verhaltensauffälligkeiten Ausdruck findet:

- *Entwicklungsrückstände,*
- *Bindungs- und Beziehungsstörungen,*
- *einem defizitärem Selbstbild,*
- *einem stark impulsgesteuertem Verhalten und einem*
- *selbstgefährdendem und fremdaggressiven Verhalten.*

Durch einen hohen Betreuungsschlüssel (die Betreuung der Kinder und Jugendlichen erfolgt durch sechs im Team arbeitenden Pädagogen und Pädagoginnen mit Qualifikationen in der Sozial- und Heilpädagogik sowie systemisch-lösungsorientierten Beratung) wird eine individuelle Förderung im Einzelsetting sowie in der Gruppe möglich, die sich durch heilpädagogische, therapeutische und erlebnispädagogische Methoden auszeichnet."

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan werden die Kinderdorfflächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit Zweckbestimmung "Kinderdorf" festgesetzt. Das Kinderdorf wird als Sonderform des Wohnens charakterisiert. Damit ist jedoch augenscheinlich die Nutzung des Kinderdorfes nicht hinreichend bestimmt.

Deshalb charakterisierte bereits der 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes das Kinderdorf als eigenständiges Sondergebiet. Allerdings unterstellt er dabei eine störungsfreie Nachbarschaft zu den angrenzenden Wohngebieten ohne besondere Schutzmaßnahmen, ähnlich wie bei Kindertageseinrichtungen.

In Gesprächen mit dem Geschäftsführer des Caritasverbandes und der Leiterin des Kinderdorfes wurde festgestellt, dass ein darüber hinausgehendes Abgrenzungserfordernis aufgrund des erhöhten pädagogischen und therapeutischen Bedarfes der untergebrachten Kinder und Jugendlichen geboten ist. Dies betrifft v. a. den Schallschutz im Zusammenhang mit den sich südlich der Kinderdorfstraße befindenden Sport- und Spielflächen.

Seitens der Stadt Markkleeberg wurde deshalb ein Gutachten² erstellt, welches die Schallemissionen und die zu erwartenden Störeinflüsse auf die geplante Wohnbebauung ermittelt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass

- die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet genauer zu definieren sind,
- das Sondergebiet zu strukturieren ist und
- sowohl aktive Schallschutzmaßnahmen im Sondergebiet als auch passive Schallschutzmaßnahmen in den angrenzenden Wohngebieten zwingend erforderlich sind.

² Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan "Caritas Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg", 1. Änderung, 2. Entwurf, Eco Akustik GmbH, Taucha, 09. Oktober 2013

Die Auseinandersetzung mit der Schallschutzproblematik, das Abgrenzungsbedürfnis des Kinderdorfes selbst sowie die Berücksichtigung der Anregungen der Versorgungsunternehmen führten in Summe zu einer Überarbeitung des 2. Entwurfes vom 12. April 2013.

Darüber hinaus wurden weitere Anregungen, die im Rahmen der Offenlage abgegeben wurden berücksichtigt und Gegenstand des 3. Entwurfes.

Durch die vorzunehmenden, wesentlichen Änderungen werden die Grundzüge der bisherigen Planung berührt. Sie sind deshalb durch den Stadtrat zu billigen, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Änderungsplanung berührt werden können gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

Der 3. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, Baunutzungsverordnung (BauNVO), vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154),
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130, 142),
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG), vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVP) vom 01. September 2003 (SächsGVBl. S. 418), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503, 554),
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan 2013 - LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582),
- Regionalplan Westsachsen vom 23. Mai 2008, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung zum Straßenbauvorhaben B 87n vom 08. April 2011 (verbindliche Fortschreibung) und durch die Teilfortschreibung des Kapitel 11 "Energieversorgung und erneuerbare Energien" (laufende Fortschreibung)
- Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebaubereich Zwenkau/Cospuden, vom 16. Dezember 2005 (SächsABl. Nr. 23/2006, A 246)
- Musterverwaltungsvorschrift zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschmissionen, Anhang B (Freizeitlärmrichtlinie) vom 04. Mai 1995

2.2 Bisheriger Ablauf des Änderungsverfahrens

Bereits am 05. und 07. November 2007 wurde der Vorentwurf und am 25. April 2012 der 1. Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes in den Gremien der Stadt beraten. Im Ergebnis dieser Beratungen waren die bisherigen Entwürfe hinsichtlich folgender Planungsziele zu überarbeiten:

- Festsetzung einer Fläche für eine Kinder- und für eine Bildungseinrichtung,
- Reduzierung des Baugebietes zur Errichtung eines Kinderdorfes,

- Neuordnung der Wohnbauflächen unter Berücksichtigung des regionalen Grünzuges auf dem Flurstück 497/4 der Gemarkung Zöbigker,
- Festsetzung eines internen Erschließungssystems, wobei die Anbindung der Zufahrtsstraßen vorrangig an die Schmiedestraße und an die Zöbigkerstraße erfolgen soll, um den Sonnenweg und die Hermann-Müller-Straße zu entlasten,
- Berücksichtigung der Struktur der vorhandenen Wohngebiete bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise und der Grundflächenzahl und
- Berücksichtigung des Aufbaus eines zentralen Systems zur Entsorgung von Oberflächenwasser im Plangebiet (offene Gräben, Versickerungsbecken).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer Anhörung am 11. März 2007 durchgeführt worden. Die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist vom 26. November 2007 bis einschließlich 11. Januar 2008 durchgeführt worden.

Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat in seiner Sitzung am 22. Mai 2013 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes "Caritas Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg", 1. Änderung vom 12. April 2013 gebilligt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann zum Planentwurf und seiner Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss Nr. 429-43/2013).

Der Beschluss wurde in der Ausgabe Nr. 6 der Markkleeberger Stadtnachrichten vom Juni 2013 (Ausgabetag 31. Mai 2013) sowie durch Aushang vom 31. Mai 2013 bis einschließlich 18. Juli 2013 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf das Vorbringen von Anregungen sowie auf die Regelungen des § 47 VwGO hingewiesen worden.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes "Caritas Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg", 1. Änderung vom 12. April 2013 hat vom 10. Juni 2013 bis einschließlich 12. Juli 2013 öffentlich ausgelegt.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30. Mai 2013.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 30. Mai 2013 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich 12. Juli 2013 aufgefordert worden.

Der Entwurf und die Begründung wurden entsprechend § 4 Abs. 4 BauGB in das Internet unter der Internetadresse www.markkleeberg.de vom 07. Juni 2013 bis einschließlich 15. Juli 2013 eingestellt. Sofern ein Träger öffentlicher Belange bzw. eine Nachbargemeinde über keinen Internetzugang verfügte, erfolgte die Abstimmung unter Zusendung der Planunterlagen.

In Auswertung der Stellungnahmen wurde eine Überarbeitung des 2. Entwurfes und eine erneute Offenlage erforderlich (siehe Punkt 1).

Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat in seiner Sitzung am 18. Dezember 2013 den 3. Entwurf des Bebauungsplanes "Caritas Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg", 1. Änderung vom 23. Oktober 2013 gebilligt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann zum Planentwurf und seiner Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss Nr. 477-50/2013).

Der Beschluss wurde in der Ausgabe Nr. 1 der Markkleeberger Stadtnachrichten vom Januar 2014 (Ausgabetag 03. Januar 2014) sowie durch Aushang vom 06. Januar 2014 bis einschließlich 24. Februar 2014 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf das Vorbringen von Anregungen sowie auf die Regelungen des § 47 VwGO hingewiesen worden.

Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes "Caritas Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg", 1. Änderung vom 23. Oktober 2013 sowie die verfügbaren umweltbezogenen Informationen haben vom 20. Januar 2014 bis einschließlich 21. Februar 2014 öffentlich ausgelegt.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09. Januar 2014.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 09. Januar 2014 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich 21. Februar 2014 aufgefordert worden.

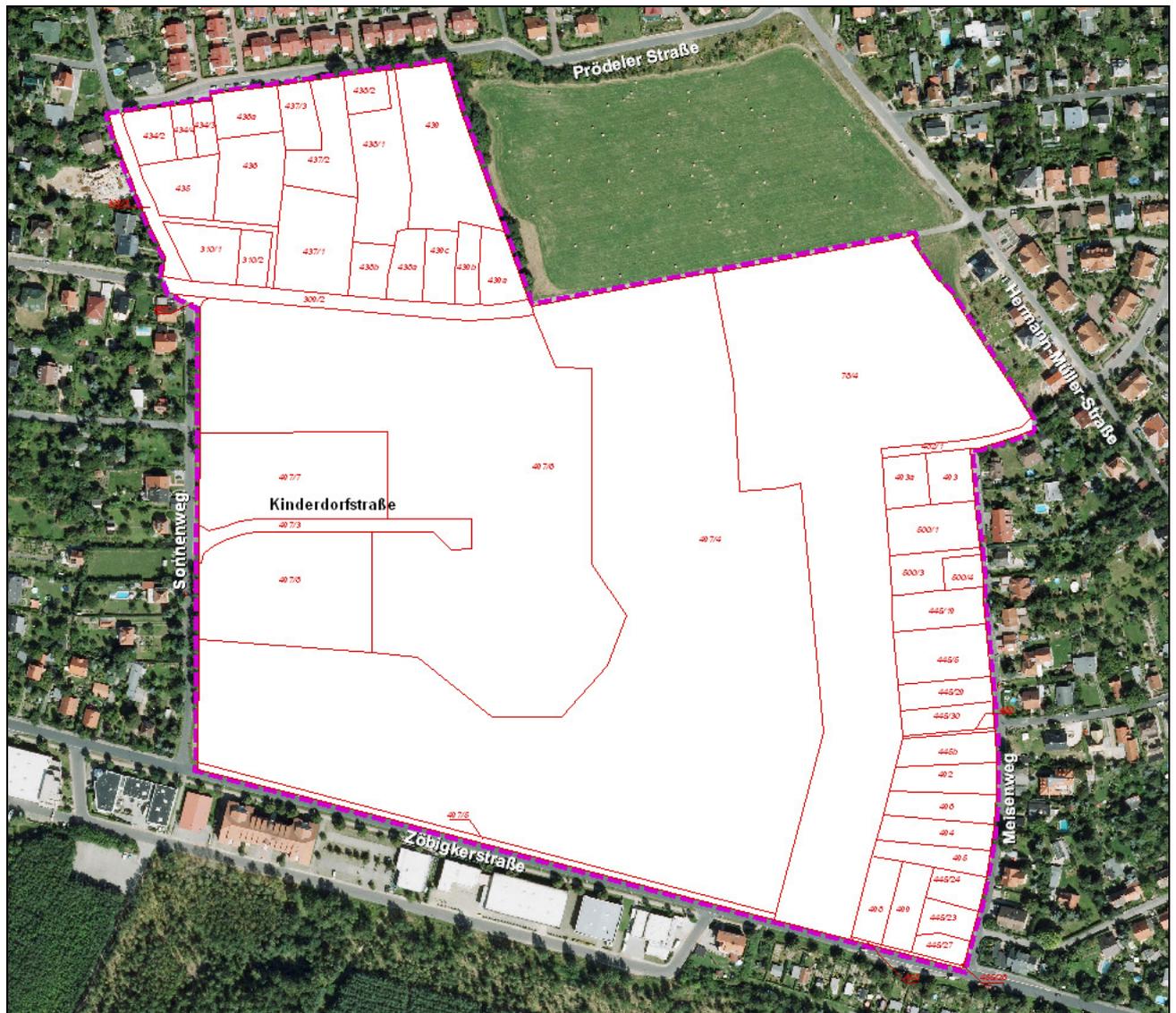
Der Entwurf und die Begründung wurden entsprechend § 4 Abs. 4 BauGB in das Internet unter der Internetadresse www.markkleeberg.de vom 17. Januar 2014 bis einschließlich 10. März 2014 eingestellt. Sofern ein Träger öffentlicher Belange bzw. eine Nachbargemeinde über keinen Internetzugang verfügte, erfolgte die Abstimmung unter Zusendung der Planunterlagen.

Die während der öffentlichen Auslegung zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden von der Stadt Markkleeberg geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss am 16. April 2014 berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt. Bei Sammelanregungen erfolgte keine Einzelmitteilung.

Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat am 16. April 2014 den Bebauungsplan "Caritas Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung vom 16. April 2014 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss – Nr.: 496-54/2014) sowie der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt.

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde (Landratsamt des Landkreises Leipzig), da er mit dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg nicht übereinstimmt (siehe hierzu auch Punkt 3.3.).

2.3 Geltungsbereich



Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südwesten von Markkleeberg am Nordrand des Waldgebietes "Neue Harth" zwischen den Siedlungen Zöbiger und Großstädteln. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Siedlung Eulenberg.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 22,18 ha. Es wird wie folgt begrenzt:

- nördlich durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Prödeler Straße, die östlichen Grenzen der Flurstücke 439 und 439a, 309/2 der Gemarkung Zöbiger und die nördlichen Grenzen der Flurstücke 497/4 und 78/4 der Gemarkung Zöbiger,
- östlich durch die östliche Grenze des Flurstücks 78/4 der Gemarkung Zöbiger, die südliche Grenze des Flurstücks 482/1 der Gemarkung Zöbiger und die westliche Straßenbegrenzungslinie des Meisenweges,
- südlich durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 478, 78/4 und 497/5 der Gemarkung Zöbiger und

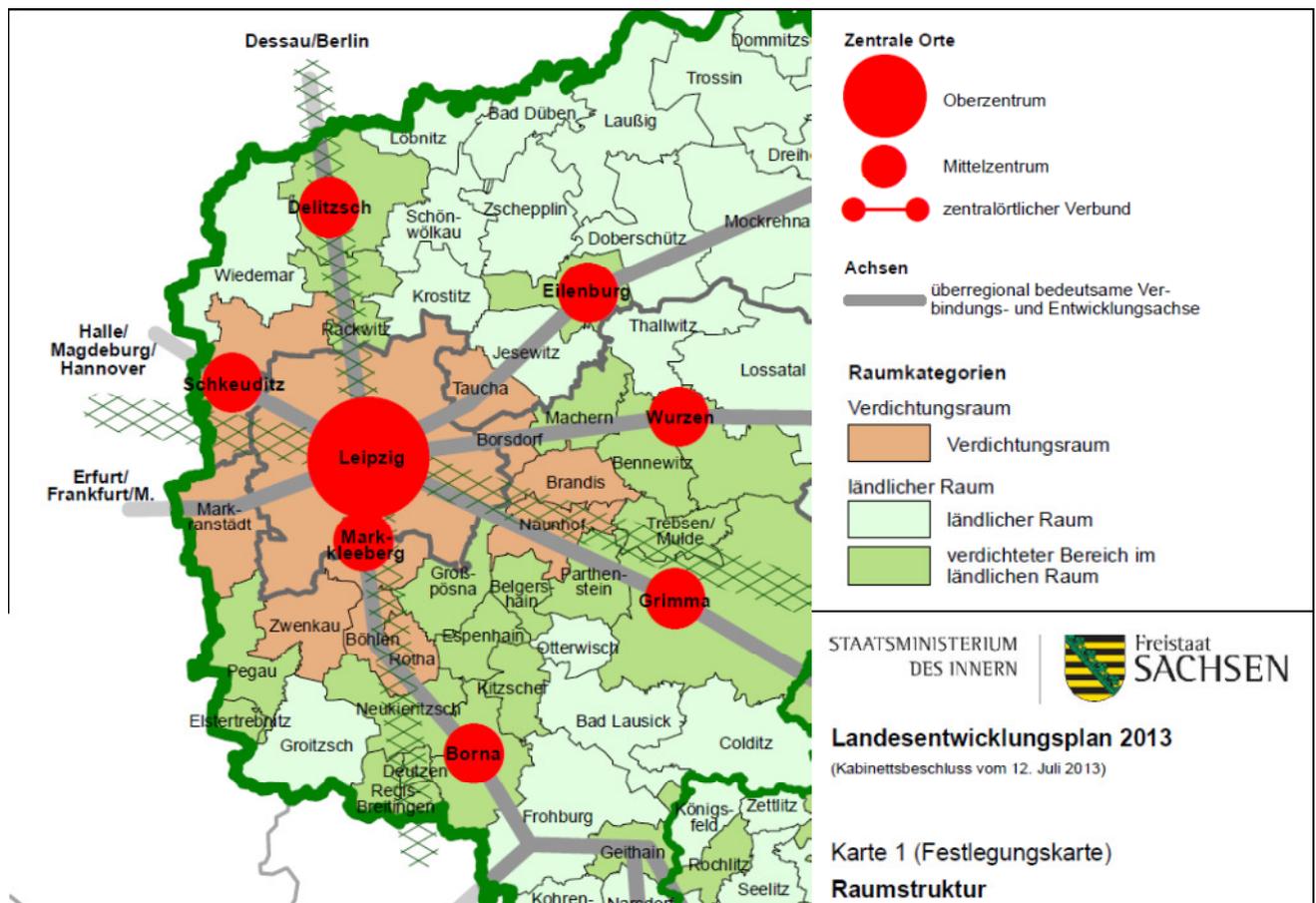
- westlich durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 309/3, 407, 497/6, 497/7, 497/3, 497/8 und 497/5 der Gemarkung Zöbiger.

3 Planungsbindungen

3.1. Landesentwicklungsplan 2013

Nach LEP 2013, Ziel 2.2.1.6 soll in allen Gemeinden des Freistaates Sachsen eine bauliche Eigenentwicklung möglich sein. Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit ist in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung im System der Zentralen Orte zulässig. Der Landesentwicklungsplan setzt deshalb Grenzen für eine raumordnerisch verträgliche Zunahme von Siedlungsflächen, indem eine weitergehende Entwicklung an die jeweilige zentralörtliche Einstufung oder an eine nachgewiesene besondere Gemeindefunktion unter Beachtung der tatsächlichen demografischen Entwicklung geknüpft wird.

In Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion richtet sich der Bedarf einer über die Eigenentwicklung hinaus gehenden Siedlungsentwicklung nach den zur Sicherung und Entwicklung der besonderen Gemeindefunktion erforderlichen Flächen.



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2013, Karte 1 (Raumstruktur): Die Stadt Markkleeberg ist als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Leipzig festgelegt.

Die Größenordnung der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau ist vor dem Hintergrund des Entwicklungspotenzials der Stadt Mark-

kleeberg durchaus gerechtfertigt. Zwar prognostiziert die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen³ der Stadt Markkleeberg aufgrund der derzeitigen demografischen Struktur ihrer Bevölkerung einen negativen Bevölkerungssaldo bis 2025. Dies ist zum einen der Tatsache geschuldet, dass die Bevölkerung (wie fast überall in Sachsen) "überaltert" und damit der Anteil der Geburten gegenüber den Sterbefällen zurückbleibt. Zum anderen sind die Binnenwanderungsannahmen für alle Jahre konstant. Danach wird die Bevölkerung von derzeit 24.400 Einwohner auf 23.800 Einwohner (Variante 1) bzw. auf 22.800 Einwohner (Variante 2) im Jahr 2025 absinken. Damit ist die Prognose jedoch eine reine Status quo Prognose.

Entgegen dieser prognostizierten Entwicklung stieg jedoch in der Stadt Markkleeberg seit 1990 die Bevölkerung kontinuierlich von 18.729 auf 23.890 Einwohner per 01.01.2013⁴. Dies entspricht einem durchschnittlichen realisierten Zuwachs von 235 Einwohnern / Jahr.

Mit der Entwicklung dieses Wohnstandortes nutzt die Stadt Markkleeberg als Mittelzentrum im Umfeld der Stadt Leipzig ihre Entwicklungschancen, die sich insbesondere aus der Umweltumgestaltung von jahrzehntelangem großflächigem Braunkohlenabbau im Tagebauverfahren zu einer weitläufigen Seen- und Waldlandschaft vollziehen. Ein wesentlicher Grund hierfür ist, dass für den gesamten Leipziger Raum durch die Landschaftsumgestaltung Vorteile erwachsen und dadurch auch in kleineren Kommunen attraktive Wohnangebote vorhanden sind, die das Bleiben ihrer Einwohner bewirken.

3.2 Regionalplan Westsachsen

Der Regionalplan Westsachsen weist die Flächen des Plangebietes als Teil des Siedlungskörpers der Stadt Markkleeberg aus. Die Stadt Markkleeberg wird als zentraler Ort und Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Ihr kommt somit die Aufgabe zu, im Rahmen der Bauleitplanung die Versorgungs- und Siedlungskerne als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung festzulegen.

Der Regionalplan Westsachsen 2008 fordert, dass bei Neubebauungen eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste Dichte anzustreben ist und auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft hinzuwirken ist (RPIWS 2008, Ziel 5.1.2). Entsprechend dieser Festsetzung werden die Neuordnung der Wohnbauflächen und die Entwicklung des stadökologisch wirksamen Grünzuges planerisch umgesetzt.

So besitzt das Plangebiet selbst eine hervorragende Wohnlage, die durch eine starke Durchgrünung, die unmittelbare Nähe zum Waldgebiet Neue Harth und die Nähe zum Cospudener See sowie eine verkehrstechnisch günstige Anbindung gekennzeichnet ist. Städtebauliches Ziel ist es, eine vom städtischen Gebiet her allmählich wachsende Parklandschaft zu entwickeln, die dem

³ Quelle: Daten - Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen - 1990-2011: Bevölkerungsfortschreibung; 2015-2025: 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen

⁴ Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen - Bevölkerung des Freistaates Sachsen jeweils am Monatsende ausgewählter Berichtsmonate nach Gemeinden, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusdaten vom 9. Mai 2011), Gebietsstand 30. Juni 2013

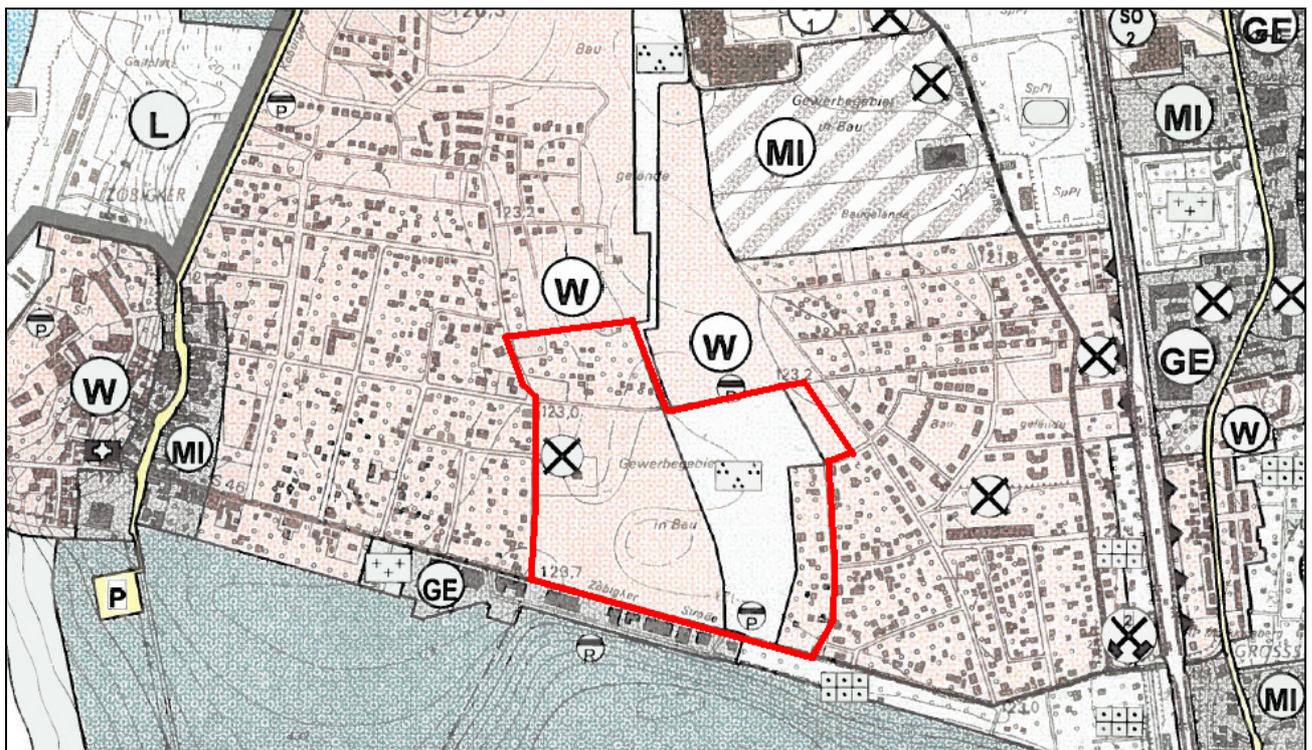
Image der Stadt als bevorzugter Wohnstandort für Eigenheimbau mit besonderem Erholungswert des Freiraumes entgegen kommt. Die im mittleren Teil liegende große öffentliche Grünfläche soll parkartig entwickelt werden.

Aufgrund der festgesetzten, sehr geringen Grundflächenzahlen für die bestehenden Wohngebiete zwischen Prödeler Straße und Schmiedestraße (WA 1) sowie westlich des Meisenweges (WA 13 bis WA 16) kann eine Verdichtung der Wohngebiete ausgeschlossen werden. Die großzügig gefassten Baufelder ermöglichen neben einer lockeren Bebauung vor allem eine Bestandssicherung und -entwicklung. Eine rückwärtige Erschließung aus Richtung Westen ist nicht vorgesehen, um den locker bebauten Charakter beizubehalten.

Südlich des Plangebietes schließen sich die Flächen eines regionalen Grünzuges mit einer hohen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie einer sehr hohen Bedeutung für die landschaftliche Erlebniswirksamkeit, die Luftregeneration von Vegetationsbeständen und die Frischluftzufuhr zur Stadt Leipzig an. Zudem sind die Flächen südlich der an die Zöbigerstraße anschließenden Bebauung als Vorrangfläche für den Waldschutz ausgewiesen (Waldgebiet Neue Harth). Ein Bereich mit Originärausweisung eines Braunkohleplans schließt sich ebenfalls südlich des Plangebietes an, der gleichzeitig einen regionalen Schwerpunkt der Bergbausanierung und ein regional bedeutsames Grundwassersanierungsgebiet darstellt.

Der Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen innerhalb eines Gebietes mit Eignung / Ansätzen für eine touristische Entwicklung.

3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung



Auszug aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Markkleeberg wurde durch das Regierungspräsidium Leipzig am 11. Februar 1998 genehmigt, die dritte und letzte Änderung des FNP wurde am 30. Mai 2003 rechtswirksam.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die bereits vorhandenen Wohngrundstücke entlang des Meisenweges, südlich der Prödeler Straße und nördlich der Schmiedestraße sowie die Flächen zwischen Schmiedestraße und Zöbigerstraße (westlicher Bereich) als Wohnbauflächen dar. Der östliche Bereich zwischen Schmiedestraße und Zöbigerstraße wird als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Innerhalb dieser Grünfläche (nördlich der Zöbigerstraße) wird eine Abwasserpumpanlage dargestellt, die jedoch nicht vorhanden ist.

Nördlich der Einmündung der Kinderdorfstraße in den Sonnenweg wird noch ein Altlastenstandort dargestellt, der jedoch im Zuge der Errichtung des Kinderdorfes beseitigt worden ist.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Markkleeberg (4. Änderung als komplexe Fortschreibung) sind deshalb folgende veränderte Flächendarstellungen vorzunehmen:

- Darstellung der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule,
- Darstellung des Sondergebietes Kinderdorf,
- Anpassung des innerörtlichen Grünzuges zwischen der Schmiedestraße und der Zöbigerstraße in Verbindung mit der Darstellung der Streuobstwiese südlich der Prödeler Straße und
- Anpassung der Darstellung der Wohnbauflächen.

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde (Landratsamt des Landkreises Leipzig), da er mit dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg nicht übereinstimmt.

Da jedoch in der bereits mehrfach mit den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden abgestimmten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (komplexe Änderung) das Plangebiet als Wohnbaufläche bzw. als Sonderbaufläche dargestellt wird, keine zusätzlichen Wohnbauflächen gegenüber dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzt werden und die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule einen wichtigen öffentlichen Belang berücksichtigt, ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird (§ 8 Abs. 3 S. 2 BauGB), weshalb er im Genehmigungsfall vor der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht und damit rechtswirksam werden kann.

3.4 Schutzwürdige Gebiete / Biotope

Auf den Flurstücken 438/1 und 439 der Gemarkung Zöbiger (Grundstück Schmiedestraße 37) befindet sich eine nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 26 SächsNatSchG geschützte Streuobstwiese. Sie ist zu erhalten.

Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes keine weiteren Schutzgebiete nach Naturschutzrecht bekannt.

In etwa 550 m Entfernung Richtung Westen befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Leipziger Auwald". Aufgrund der Distanz und der zwischen dem Plangebiet und dem Landschaftsschutzgebiet gelegenen Bebauung wird davon ausgegangen, dass keine Auswirkungen von der geplanten Nutzung auf das Schutzgebiet ausgehen.

3.5 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Das Gebiet der Stadt Markkleeberg befindet sich in einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft (Flächennutzungsplan, 2003). Es ist ein Gebiet mit hoher archäologischer Relevanz. Bei allen Bodenarbeiten ist daher mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Entsprechend dem Flächennutzungsplan befindet sich der Geltungsbereich nicht im Bereich eines archäologischen Denkmals.

Innerhalb des Geltungsbereiches kommen keine Baudenkmale vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass für jedes einzelne Bauvorhaben ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Leipziger Land einzureichen ist. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung muss vor Beginn von Bodeneingriffen vorliegen.

4 Baugrund und Gründungsverhältnisse

Für das Plangebiet wurde durch das Büro für Geotechnik ein hydrogeologisches Gutachten⁵ erarbeitet.

4.1 Bodenaufbau

Das Gebiet der Stadt Markkleeberg befindet sich generell innerhalb der Leipziger Tieflandsbucht. Die Landschaft ist glazial geprägt.

Der Festgesteinsuntergrund besteht aus proterozoischen Gesteinen (Vendium). Dies sind im Wesentlichen Metamorphite (u. a. Grauwacken). Über dem Grundgebirge und seiner Verwitterungszone sind Lockersedimente tertiären und pleistozänen Ursprungs abgelagert.

Bei den tertiären Ablagerungen handelt es sich um eine Wechselfolge von grundwasserführenden Sanden und grundwasserstauenden Schluff- und Tonschichten. Teilweise sind Kohleflöze eingeschaltet. Diese tertiären Bildungen besitzen Mächtigkeiten von mehr als 50 m.

⁵ Hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplan "Caritas Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg", Büro für Geotechnik Peter Neundorf GmbH, Eilenburg, 15.07.2011

Oberhalb des Tertiärs befinden sich eiszeitliche Ablagerungen der Pleißenterrasse, die aus Kiesen und Sanden bestehen.

Den oberen geologischen Abschluss bilden Löß- bzw. Lößlehmdecken, die bereichsweise in geringer Mächtigkeit vorhanden sind. Die geologische Situation ist im Bereich des Baugrundstückes nur oberflächennah durch menschliche Tätigkeit (Straßenbau, Leitungsverlegung) gestört.

Generell wird der Baugrund bis in die untersuchte Tiefe durch folgende Baugrundsichten gebildet:

1. Mutterboden / Auffüllungen,
2. Lößlehm und
3. Terrassenkiese.

Mutterboden

Als oberste Bodenschicht ist außerhalb der Straßenbereiche durchgängig Mutterboden vorhanden. Der Mutterboden wurde in den Rammkernsondierungen und Schürfen mit Dicken zwischen 0,2 m und 0,4 m vorgefunden.

Im Bereich der Straßen sowie der bereits bebauten Grundstücke ist dieser Mutterboden teilweise umgelagert bzw. abgetragen worden. Hier ist mit Auffüllungen (Tragschichten / Leitungsgrabenverfüllungen) zu rechnen.

Lößlehm

In allen Baugrundaufschlüssen wurde unterhalb des Mutterbodens Lößlehm erbohrt bzw. ergraben. Dieser Lößlehm wird durch stark sandigen, tonigen, teilweise kiesigen Schluff gebildet.

Die Unterkante des bindigen Lößlehmes wurde in Tiefen zwischen 0,6 m und 0,9 m unter Geländeoberkante erreicht.

In den Baugrundaufschlüssen ist der Lößlehm trocken in halbfester bis fester Konsistenz angetroffen worden. Diese Konsistenz ist auf die anhaltende Trockenheit vor der Baugrunduntersuchung zurückzuführen. Mit schnellen Konsistenzwechseln des wasserempfindlichen Lößlehms ist bei Wasserzutritt zu rechnen.

Terrassenkiese

Der Lößlehm wird durchgängig durch Kiessandböden der eiszeitlichen Pleißenterrasse unterlagert. Es handelt sich hierbei überwiegend um schwach schluffigen bis schluffigen, stark sandigen Fein- bis Mittelkies. In diese Kiesböden sind bereichsweise Sandschichten und selten Schluffschichten eingeschaltet.

Die Kornverteilung der Sande variiert zwischen stark schluffigem Feinsand und schwach kiesigem Fein- bis Grobsand. Allgemein überwiegen die Kiessande jedoch deutlich.

Entsprechend des Bohrfortschrittes sind die Kiessande sowie die Sandböden als mitteldicht bis dicht gelagert zu bezeichnen.

Zusammenfassend ergibt sich folgende generelle Baugrundsichtung:

Bodenschicht	Schichtunterkante [in m unter Geländeoberkante]
Mutterboden	0,2 – 0,4
Lößlehm	0,6 – 0,9
Terrassenkiese mit Sand- und Schluffschichten	geschätzt: 1,0 – 13,0

4.2 Grund- und Schichtenwasser⁶

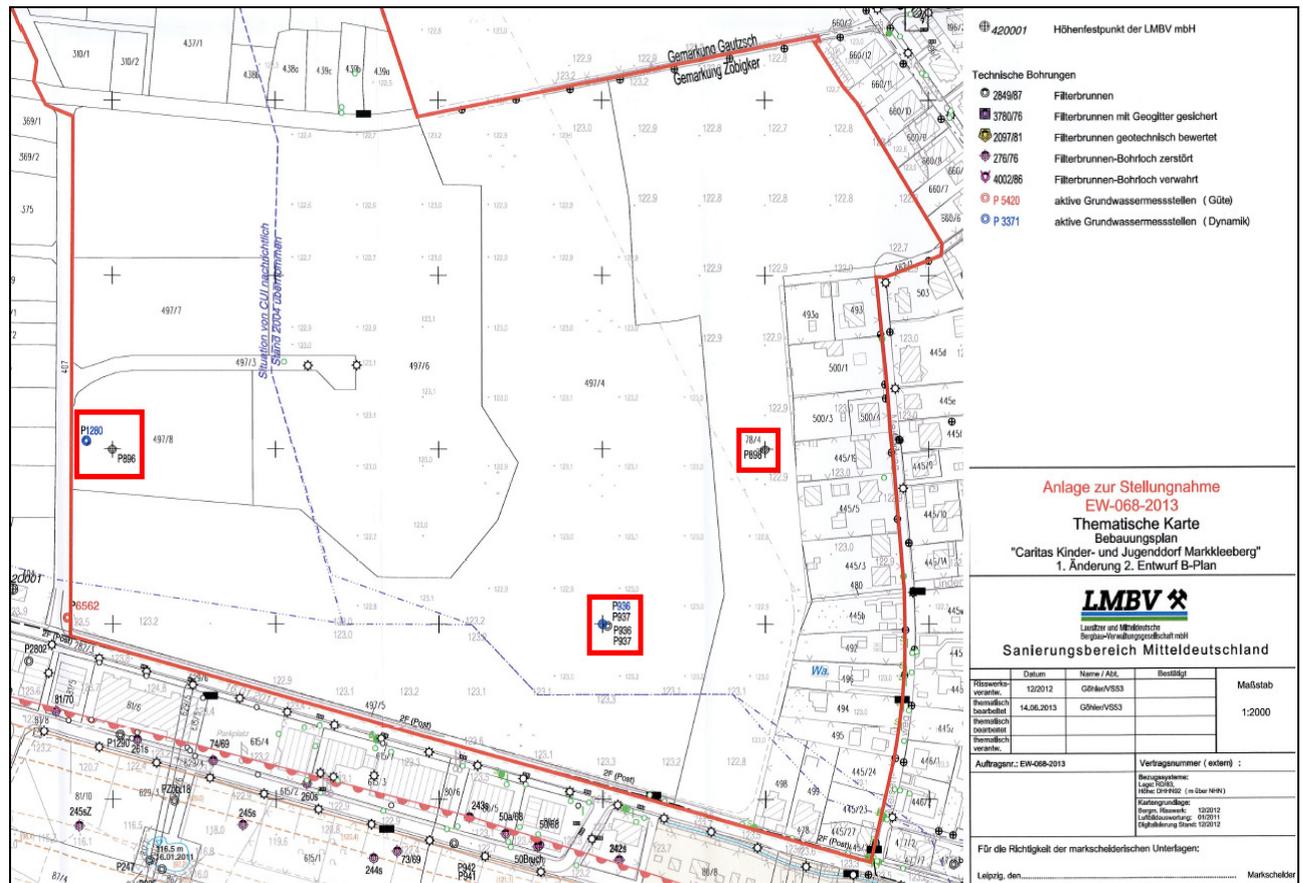
Das Plangebiet liegt außerhalb der Abschlussbetriebsplangrenzen der LMBV mbH, jedoch innerhalb des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaus Cospu den. Das Gebiet unterliegt somit im Zusammenhang mit den Außerbetriebnahmen der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.

Es ist mit leicht sulfathaltigem Grundwasser (Sulfatgehalt 897 mg/l) zu rechnen. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind objektkonkrete Baugrunduntersuchungen unter Berücksichtigung der aktuellen und prognostischen hydrogeologischen Randbedingungen sowie die Untersuchung der Beschaffenheit des Grundwassers (Betonaggressivität) erforderlich.

Es liegen im Plangebiet keine flurnahen Grundwasserstände vor. Schwebendes Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern ist jedoch nicht auszuschließen. Während der Baugrunduntersuchung in der Zeit vom am 05.07. bis 06.07.2011 wurden im Bereich der Endteufen der Rammkernsondierungen RKS 2 und RKS 4 wasserführende Schichten angetroffen. Der Wasseranschnitt erfolgte in Tiefen von jeweils 4,75 m entsprechend geodätischer Höhen von 118,05 müNN bzw. 118,35 müNN. Vermutlich handelt es sich bei diesem Wasser um versickertes Niederschlagswasser, das sich auf geringer durchlässigen Schichten aufgestaut hat.

Im Plangebiet sind mehrere Grundwassermessstellen der LMBV mbH vorhanden. Diese sind unbedingt zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Ein ungehinderter Zugang zwecks Kontroll- und Wartungsmaßnahmen ist auch während der Baumaßnahmen zu gewährleisten. Ein Rückbau der Messstellen ist nicht vorgesehen.

⁶ Siehe auch: Stellungnahme der LMBV Lausitzer Mitteldeutsche Bergbau- Verwaltungsgesellschaft mbH vom 31.07.2013 zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes "Caritas Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg", 1. Änderung



Ausschnitt aus der Thematischen Karte als Anlage zur Stellungnahme der LMBV vom 31.07.2013 zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes "Caritas Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg", 1. Änderung: Darstellung der Messtellen im Plangebiet

Der Grundwasserspiegel in dieser Messstelle wurde am 06. Juli 2011 auf einer geodätischen Höhe von 115,34 mÜNN und somit ca. 7,6 m unter der Geländeoberkante eingemessen.

An der Grundwassermessstelle im Bereich des Bebauungsplanes wurde im Herbst 2011 ein Grundwasserstand von 115,37 mNHN ermittelt. Dieser Wert liegt bereits über den Prognosen von ca. 114,5 mNHN der LMBV zum Grundwasserwiederanstieg für den Bereich des ehemaligen Braunkohletagebaus Cospuden für hohe Grundwasserneubildungsraten.

Das Baugelände befindet sich im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für die Braunkohletagebaue im Leipziger Südraum. Nach Abschaltung der Wasserhaltungsmaßnahmen ist mit einem Ansteigen des Grundwasserstandes zu rechnen gewesen. Durch die mittlerweile abgeschlossene Flutung des Cospudener Sees (ca. 1.000 m westlich des Geländes) sind die Grundwasserhältnisse als quasi stationär zu betrachten. Mit einer jahreszeitlichen Schwankung des Grundwassers ist zu rechnen. Ein Ansteigen bis über eine Tiefe von 6,0 m unter Geländeoberkante ist voraussichtlich nicht zu befürchten.

Allgemein herrschten zum Zeitpunkt der Untersuchungen nach den erheblichen Niederschlägen im vierten Quartal 2010 und ersten Quartal 2011 noch stark erhöhte Grundwasserstände. Der Wasserstand in einer ca. 300 m nordöstlich liegenden Messstelle lag mit einer geodätischen Höhe von 116,02 mÜNN (Stand 15. Juni 2011) deutlich über dem bis dahin gemessenen mittleren Hochwas-

ser (113,71 müNN) und sogar noch oberhalb des bis dahin gemessenen höchsten Wasserstandes von 115,21 müNN.

Weiterhin können sich oberhalb des Grundwassers durch versickerndes Niederschlagswasser auf dem Lößlehm Schichtenwasser (Stauanässe) bilden.

4.3 Hinweise für die Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen der geplanten Gebäude sowie der befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser soll im Untergrund versickert werden.

Das Baugelände liegt nicht innerhalb einer festgesetzten Trinkwasserschutzzone.

Nach den Empfehlungen der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (Arbeitsblatt DWA-A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), kommen für den Einsatz von Versickerungsanlagen nur Lockergesteine in Frage, deren k-Werte im Bereich von $k = 1 \times 10^{-3}$ bis 1×10^{-6} m/s liegen. Bei k-Werten von kleiner als $k = 1 \times 10^{-6}$ m/s ist eine Entwässerung ausschließlich über die Versickerung mit zeitweiliger Speicherung nicht gewährleistet, so dass eine ergänzende Ableitungsmöglichkeit vorzusehen ist.

Es wird empfohlen, für die im Untergrund anstehenden Böden folgende Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte anzusetzen:

Lößlehm:	5×10^{-7} m/s	"schwach durchlässig" nach DIN 18130,
Sandböden, stark schluffig:	$2,5 \times 10^{-6}$ m/s	"durchlässig" nach DIN 18130,
Sandböden, schluffig:	1×10^{-5} m/s	"durchlässig" nach DIN 18130,
Kies, stark sandig, schwach schluffig:	1×10^{-4} m/s	"stark durchlässig" nach DIN 18130.

Der Lößlehm eignet sich somit nicht zur ausreichenden Versickerung.

Die bereichsweise unterhalb des Lößlehms anstehenden stark schluffigen Sandböden sind nur bedingt für eine Versickerung geeignet. Sie liegen im unteren Bereich der nach DWA-A 138 zulässigen Wasserdurchlässigkeiten.

Die überwiegend im Untergrund ab einer Tiefe von ca. 0,8 m ... 1,0 m unter Geländeoberkante anstehenden, schluffigen Sande und z. T. schluffigen Kiessande sind gut für eine Versickerung geeignet.

Weiterhin ist nach der o. g. Vorschrift eine Mächtigkeit des Sickerraumes, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, von mindestens 1 m gefordert, um eine ausreichende Filterstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten.

Der Grundwasserstand wurde in der Grundwassermessstelle bei erhöhtem Grundwasserpegel in einer Tiefe von ca. 7,6 m unter Geländeoberkante eingemessen. Mit einem Ansteigen bis oberhalb einer Tiefe von ca. 6,0 m unter Geländeoberkante ist nach den vorliegenden Informationen nicht zu rechnen.

Um die genannte Mächtigkeit des Sickerraumes zu gewährleisten sind somit **Versickerungsanlagen bis in eine maximale Tiefe von ca. 5,0 m unter Geländeoberkante** möglich.

Die Versickerung der auf den Dachflächen anfallenden Wasser ist aus Sicht der Schadstofffilterung über breitflächige Versickerung, dezentrale Flächen- und Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-Elemente bzw. über Rigolen möglich. Eine Versickerung über Sickerschächte ist nach Vorbehandlung in der Regel zulässig.

Die Versickerung der auf den Verkehrsflächen anfallenden Wasser ist aus Sicht der zu erwartenden Schadstofffracht über breitflächige Versickerung, dezentrale Flächen- und Muldenversickerung sowie Mulden-Rigolen-Elemente möglich.

Alle Versickerungsanlagen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Abflussbeiwerte und der charakteristischen, lokalen Niederschlagsereignisse (z. B. aus KOSTRA-Atlas) zu bemessen.

Die Mindestabstände der Versickerungsanlagen von Gebäuden und weiteren baulichen Anlagen sind entsprechend DWA-A 138 und Sächsischer Bauordnung einzuplanen.

4.4 Radonkonzentration in der Bodenluft⁷

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor. Zum Bebauungsplan bestehen daher keine rechtlichen Bedenken.

Das Plangebiet liegt aufgrund der vorliegenden Kenntnisse in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

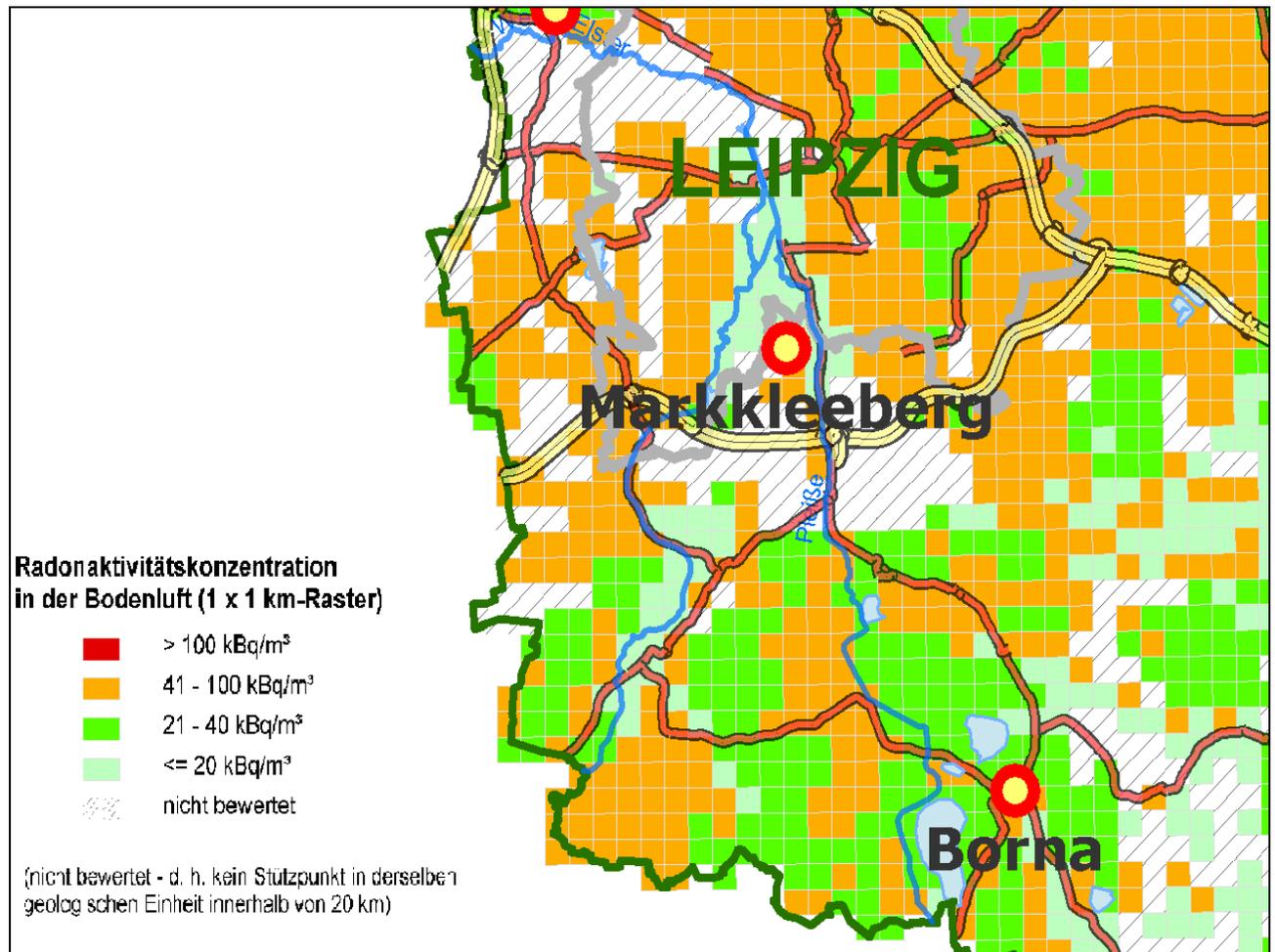
In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Empfehlungswerte der EU für Radonkonzentrationen in Gebäuden liegen derzeit für Neubauten bei 200 Bq/m³ und bei bestehenden Gebäuden bei 400 Bq/m².

Das in der Bodenluft natürlicherweise vorhandene Radon ist - neben der Bauweise und dem Bauzustand eines Hauses - die Hauptursache für mögliche erhöhte Radonkonzentrationen in einem Gebäude. Es ist daher von öffentlichem Interesse, das regional unterschiedliche Vorhandensein von Radon in der Bodenluft zu untersuchen, um angemessene Empfehlungen für gezielte Messungen in Häusern und bauliche Maßnahmen zum Radonschutz aussprechen zu können.

Ein erster Schritt hierzu wurde durch ein bundesweites Messprogramm bis zum Jahr 2004 getan, in dessen Ergebnis eine Deutschlandkarte zu diesem Thema erstellt wurde. Der entsprechende

⁷ Quelle: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle, www.strahlenschutz.sachsen.de

Kartenausschnitt des Freistaates Sachsen zeigt die regionalen Schwerpunkte, jedoch genügt die Dichte der zugrunde liegenden Messpunkte nicht aus, um Aussagen auf Gemeindeebene treffen zu können. In Sachsen wurde als bisher einzigem deutschem Bundesland eine landesweite Kartierung des geogenen Radonpotenzials in Form von Erwartungswerten der Radonkonzentration in der Bodenluft durchgeführt. Sie stützt sich auf ca. 1000 Messpunkte und, da die Radonkonzentration im Boden geologisch bedingt ist, auf die geologischen Karten von Sachsen im Maßstab 1:200.000 bzw. 1:400.000



Erwartungswerte der Radonkonzentration in der Bodenluft im 1x1 km Raster
(Quelle: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft)

Die Überschreitungswahrscheinlichkeit von 300 Bq/m³ im Erdgeschoss von Gebäuden liegt nach den Schätzungen der Staatlichen Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft für den Bereich des Plangebietes zwischen 10 und 30 %.

Im Rahmen der weiteren Planungen sind jedoch die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten. So sollte zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen bei geplanten Neubauten und geplanten Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden generell ein Radonschutz vorgesehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und der Bedarf an Schutzmaßnahmen abgeklärt und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorgesehen werden.

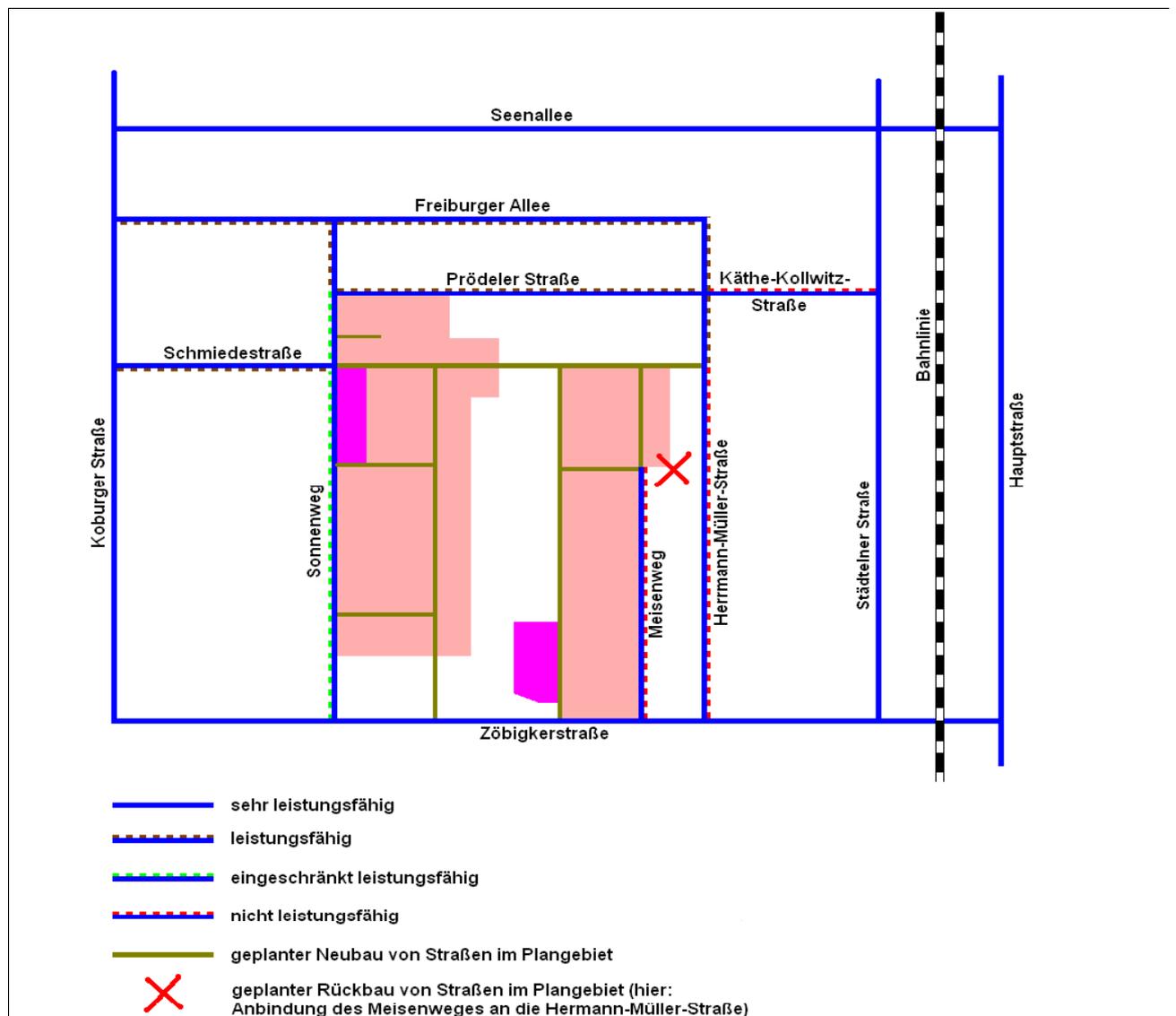
5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

5.1.1 Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche örtliche Verkehrsnetz muss sicherstellen, dass das von den im Plangebiet zulässigen Nutzungen ausgehende Verkehrsaufkommen weitgehend störungsfrei, also ohne nennenswerte Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit, vom örtlichen Verkehrsnetz aufgenommen werden kann.

Voraussetzung sind somit leistungsfähige öffentliche Erschließungsanlagen. Für den hier interessierenden Bereich ergibt sich folgender Befund:



Schema der Verkehrsanbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz. Ziel dabei ist es, die nicht leistungsfähigen Straßen Meisenweg und den südlichen Abschnitt der Herrmann-Müller-Straße nicht zusätzlich zu belasten und die Verkehrsströme auf die leistungsfähigen Straßen Zöbigerstraße, Schmiedestraße und Städtelner Straße zu lenken.

Anhand der schematischen Darstellung wird deutlich, dass die an das Plangebiet angrenzenden öffentlich Erschließungsanlagen hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit unterschiedlich zu bewerten sind.

Zielstellung ist es deshalb, die nicht leistungsfähigen Straßen Meisenweg und den südlichen Abschnitt der Herrmann-Müller-Straße mit der planerischen Konzeption für die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz nicht zusätzlich zu belasten, sondern die Verkehrsströme vornehmlich auf die leistungsfähigen Straßen Zöbigerstraße, Koburger Straße und Städtelner Straße (Hauptverkehrsachsen, Haupterschließungsstraßen) zu lenken sowie den nördlichen Teil des Plangebietes an die leistungsfähige Schmiedestraße als Anliegerstraße anzuknüpfen.

Ausgehend davon stellt sich die planerische Konzeption für die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche örtliche Verkehrsnetz wie folgt dar:

- Ausgangspunkt ist die im Jahr 1994 aufgestellte und vom Stadtrat beschlossene Verkehrsentwicklungsplanung für die Stadt Markkleeberg insgesamt. Danach wurde und wird auch künftig die Hierarchie der Verkehrsanlagen für den Kfz-Verkehr im hier maßgeblichen Bereich durch die Staatsstraße S 46 im Norden, die Koburger Straße im Westen, die Zöbigerstraße im Süden und die Städtelner Straße im Osten sowie die Hauptstraße östlich der Bahnlinie (Strecken 6362, 6377 und 6379) geprägt. Diese Straßen stellen im hier maßgeblichen Bereich die Hauptverkehrsachsen dar und dienen vornehmlich dem innerörtlichen und dem überörtlichen Durchgangsverkehr. Die im Gebiet zwischen der Staatsstraße S 46 im Norden, die Koburger Straße im Westen, die Zöbigerstraße im Süden und die Städtelner Straße im Osten vorhandenen Straßen sind demgegenüber Anliegerstraßen, welche überwiegend dem Anliegerverkehr dienen.
- Das Plangebiet in der hier gegenständlichen Fassung der 1. Änderung ist vollständig innerhalb des Gebietes zwischen der Staatsstraße S 46 im Norden, der Koburger Straße im Westen, der Zöbigerstraße im Süden und der Städtelner Straße im Osten gelegen. Die planerische Konzeption für die Verkehrserschließung und insbesondere die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz knüpft insoweit an die bestehenden Erschließungsanlagen in vorhandenen Baugebieten und an die bestehenden und zum Teil schon umgesetzten planerischen Konzepte des Bebauungsplanes "Eulenberg", des Bebauungsplanes "Am Krähenfeld" und des Bebauungsplanes "Herrmann-Müller-Straße" an. Insoweit sind sowohl in tatsächlicher Hinsicht wie auch in planerischer Hinsicht entsprechende Vorgaben zu berücksichtigen und einzuhalten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Schmiedestraße, welche nicht nur mit einem Teilstück innerhalb der Grenzen des vorliegenden Bebauungsplans verläuft, sondern mit einem weiteren Teilstück im Bebauungsplan "Eulenberg" liegt, im Abschnitt zwischen Koburger Straße und Sonnenweg als Anliegerstraße der Erschließung des Wohngebietes Zöbiger dient und mit ihrer Anbindung an die Herrmann-Müller-Straße auch Berührungspunkte zum Bebauungsplan "Am Krähenfeld" aufweist.
- Der von der Planung ausgehende Verkehr ist vornehmlich auf die leistungsfähigen Hauptverkehrsachsen Zöbigerstraße, Koburger Straße, Städtelner Straße sowie weiterführend die Hauptstraße zu lenken und zu führen. Diese Straßen stellen die Hauptverkehrsachsen der Stadt in Nord-Süd-Richtung bzw. Ost-West-Richtung dar und sind hinsichtlich ihrer Ausbaugrade und Leistungsfähigkeit uneingeschränkt nutzbar. Auch stellen sie die Anbindungen an das überre-

gionale Straßennetz her. Deshalb binden die für die innere Erschließung des Plangebietes maßgeblichen Planstraßen C und D im Süden unmittelbar an die Zöbigerstraße an. Ziel dabei ist, den Verkehr nicht durch die Anliegerstraßen der bestehenden Siedlungen, sondern über die leistungsfähigen Verkehrsstraßen zu führen. Das mit der Umsetzung der Planung geschaffene Angebot gut ausgebauter Straßen zwischen der Schmiedestraße und der Zöbigerstraße lässt zudem erwarten, dass nicht leistungsfähige Straßen wie der Meisenweg oder der südliche Abschnitt der Hermann-Müller-Straße künftig umfahren werden.

- Daneben binden die für die innere Erschließung des Plangebietes maßgeblichen Planstraßen C und D im Norden auch an die Schmiedestraße an. Diese Anbindung soll vornehmlich dazu dienen, das Plangebiet in das im Umfeld vorhandene Netz von Erschließungsanlagen (Anliegerstraßen) sinnvoll zu integrieren. Da es sich bei der Schmiedestraße infolge des bereits ausgebauten Abschnittes zwischen Koburger Straße und Sonnenweg und im Ergebnis des bevorstehenden Ausbaus zwischen Sonnenweg und Hermann-Müller-Straße um eine leistungsfähige Anliegerstraße handelt und die Schmiedestraße als Anliegerstraße noch längst nicht das typische Verkehrsaufkommen einer Anliegerstraße⁸ ausschöpft, kann die Schmiedestraße als öffentliche Erschließungsanlage zugleich auch Anliegerverkehr aus dem nördlichen Plangebiet aufnehmen. Eine Änderung der Verkehrsfunktion der Schmiedestraße (Anliegerstraße) ist damit weder beabsichtigt noch verbunden.
- Die Planstraßen A und B, welche an den Sonnenweg anbinden, sind ihrerseits als Anliegerstraßen und als Mischverkehrsflächen vorgesehen. Sie besitzen vornehmlich Bedeutung für die innere Erschließung des Plangebietes und der geplanten Baugebiete, insbesondere mit ihrer Anbindung an die Planstraße C. Eine maßgebliche Bedeutung im Hinblick auf die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz kommt ihnen nicht zu. Gleiches gilt für die Planstraße E.
- Die Planstraße F stellt die Fortführung des Meisenweges nach Norden bis auf die zukünftig auch im Abschnitt zwischen Sonnenweg und Hermann-Müller-Straße leistungsfähig ausgebaute Schmiedestraße dar. Sie soll die derzeitige und zum Rückbau vorgesehene Anbindung des Meisenweges an die Hermann-Müller-Straße ersetzen. Die vorhandene Anbindung des Meisenweges an die Hermann-Müller-Straße weist eine Breite des Verkehrsflurstücks von 4,30 m auf und ist aufgrund der hohen Bepflanzung der angrenzenden Grundstücke nicht einsehbar (siehe nachfolgende Abbildung). Mit der direkten Fortführung des Meisenweges nach Norden bis auf die zukünftig auch in diesem Abschnitt leistungsfähig ausgebaute Schmiedestraße soll diese verkehrstechnisch nicht tragbare Situation entschärft bzw. verbessert werden.

⁸ Martin Korda, Wolfgang Bischof: Städtebau: Technische Grundlagen, Vieweg+Teubner Verlag, 2005, Seite 257



Quelle: Grafiken © 2013 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

Insgesamt ist damit eine schlüssige planerische Konzeption für eine leistungsfähige Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz gegeben. Im Vergleich zum bisher bestehenden Bebauungsplan findet eine deutliche Verbesserung statt.

Die planerische Konzeption für die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche örtliche Verkehrsnetz führt auch nicht an anderer Stelle zu neuen Konfliktpunkten:

- Die 1. Planänderung führt nicht zu einer unzulässigen oder unzumutbaren Verkehrszunahme im Bereich der Zöbigerstraße. Die Grenze der Leistungsfähigkeit der Zöbigerstraße als Hauptverkehrsachse wird selbst dann nicht erreicht, wenn unterstellt wird, dass sämtlicher durch die Nutzungen im Plangebiet implizierter Verkehr von der Zöbigerstraße aufgenommen werden würde. Weiterhin wurde mittels schalltechnischer Berechnung⁹ festgestellt, dass mit der 1. Planänderung kein Lärmzuwachs im Bereich der Zöbigerstraße zu erwarten ist, welcher Schallschutzmaßnahmen zugunsten der dort vorhandenen schutzwürdigen Wohnbebauung erforderlich machen würde.

⁹ Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan "Caritas Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg", 1. Änderung bezüglich der Erhöhung der Lärmbelastung in der Zöbigerstraße, ECO Akustik GmbH, Taucha, 24.02.2014

5.1.2 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Derzeit existiert in der Zöbigerstraße an der Einmündung des Meisenweges die Haltestelle "Meisenweg" der Buslinie 107 (Leipzig Connewitz, Kreuz - Zwenkau, Hafen) des MDV. Sie tangiert damit das Plangebiet direkt. Eine weitere Haltestelle dieser Linie ("Holunderweg") befindet sich ca. 150 m westlich des Plangebietes, im Einmündungsbereich des Holunderweges in die Zöbigerstraße.

Die Linie 107 verkehrt vormittags stündlich, die Haltestelle "Holunderweg" wird von und in Richtung Leipzig halbstündlich angefahren, nachmittags besteht auf der gesamte Linie eine halbstündiger Taktverkehr.

Damit ist eine leistungsfähige Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Im Zusammenhang mit der Errichtung der Grundschule werden Flächen für eine mögliche Verlegung der Haltestelle "Meisenweg" nach Westen (im Bereich westlich der Einmündung der Planstraße D in die Zöbigerstraße) einschließlich einer gesonderten Fußwegeanbindung an die Fläche für die Schule auf der Westseite der Planstraße D vorgehalten. Die Verlegung dieser Haltestelle ermöglicht eine erhöhte Sicherheit für die Kinder, da sie dann weder den Meisenweg noch die Planstraße D auf ihrem Schulweg queren müssen.

Die hier zugrundeliegende planerische Konzeption für die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr wird davon nicht in Frage gestellt.

Gleiches gilt hinsichtlich der noch in Prüfung befindlichen Frage, ob sich die vorhandenen Buslinien im Zuge der Inbetriebnahme des Citytunnels Leipzig ab Dezember 2013 und der damit zu überprüfenden Struktur des Liniennetzes des MDV verändern werden.

5.1.3 Verkehrserschließung innerhalb des Plangebietes

Für die notwendige Verkehrserschließung innerhalb des Plangebietes wird folgendes planerisches Konzept verfolgt:

- Im Gebiet sind Planstraßen festgesetzt, die eine Breite von 9,90 m bzw. 10,90 m haben, in denen wechselseitig Stellplätze als Längsparker angeordnet werden können.
- Die Planstraßen A, B, E und F sind als Mischverkehrsflächen vorgesehen, da wegen der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung auf die Trennung zwischen Fahrverkehr und Fußgängerverkehr verzichtet werden kann. Sie sind so dimensioniert, dass sie sowohl den Fahrzeugverkehr (Zweirichtungsverkehr) als auch Fußgänger und Radfahrer in einer Ebene aufnehmen können.
- Die von der Planung erfassten Abschnitte der Schmiedestraße und des Sonnenweges stellen den "Lückenschluss" zwischen den Planungen der Bebauungspläne "Eulenberg" bzw. "Am Krä-

henfeld" und den vorhandenen Straßenabschnitten in den Wohngebieten der Siedlung Zöbiger dar. Ihre Festsetzung orientiert sich an diesen tatsächlichen und rechtlichen Vorgaben.

- Um die Niederschlagswasserentsorgung von den Verkehrsflächen im Plangebiet zu gewährleisten, ist eine dezentrale Versickerung vorgesehen. Dies bedeutet, dass an den Planstraßen straßenbegleitende Entwässerungsmulden mit einer Breite von 1,80 m anzulegen sind.
- Die Erschließungsstraße, die innerhalb des WA 1 vom Sonnenweg in Richtung Osten vorgesehen ist, ist als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und als Stichstraße vorgesehen, da sie der Erschließung von nur einem Grundstück dient.
- Die festgesetzten Fußwege sichern kurze fußläufige Verbindungen zwischen den Baugebieten abseits der Erschließungsstraßen und erschließen die große öffentliche Grünfläche für Erholungszwecke. Der festgesetzte Fußweg am nördlichen Fahrbahnrand der Zöbigerstraße bis zur Planstraße D und westlich der Planstraße D weiter verlaufend Richtung Sonnenweg wurde in die öffentliche Grünfläche integriert und sichert außerdem die Erschließung des Plangebietes für Fußgänger, ohne die Zöbigerstraße tangieren zu müssen.
- Der zwischen dem Meisenweg und der Planstraße D in einer Breite von 2,0 m festgesetzte Fußweg erfüllt zwei Funktionen: Zum einen stellt er eine fußläufige Verbindung von der Siedlung Städteln dar und findet seine Fortsetzung nach Osten über den Lindenweg in das Wohngebiet Krähenfeld. Damit wird eine wichtige Wegebeziehung, hier v. a. für die Schüler der künftigen Grundschule hergestellt. Zum anderen soll im unterirdischen Bauraum dieses Weges im Falle des Ausbaus des Meisenweges eine Leitung zur Ableitung des Oberflächenwassers von den Verkehrsflächen des Meisenweges in das Versickerungsbecken 2 erfolgen, da es eine andere Möglichkeit der Ableitung dieser Oberflächenwässer nicht gibt. Das hierfür beanspruchte Grundstück befindet sich in kommunalem Eigentum und ist derzeit an den Eigentümer des nachbarlich angrenzenden Grundstücks verpachtet. Dieser hat die Fläche mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt (siehe nachfolgende Abbildung).



Die Lage des künftigen Fußweges im Wohngebiet. Quelle: Grafiken © 2013 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

Das hierfür beanspruchte Grundstück befindet sich in kommunalem Eigentum und ist derzeit an den Eigentümer des nachbarlich angrenzenden Grundstücks verpachtet. Dieser hat die Fläche mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt (siehe vorstehende Abbildung).

Die Umsetzung der Planung bedeutet, diese Gehölze vollständig zu beseitigen. In diesem Zusammenhang wurde geprüft, ob es möglich ist, eine Entwässerungsleitung ohne Oberflächenbeschädigung durch Unterquerung von befestigten oder schützenswerten Oberflächen (Horizontalspülbohrverfahren) zu verlegen. Dies ist prinzipiell mit einem hohen finanziellen Aufwand verbunden. Dazu kommt, dass bei diesen Verfahren nur Kunststoff-, Stahl- und Gussrohre aufgrund der hohen Zugkräfte, die dabei auf die Rohre einwirken, zum Einsatz kommen. Die im Abwasserbau i. d. R. verwendeten Steinzeug- oder Betonrohre scheiden definitiv aus. Ebenso nachteilig ist, dass das Rohr nach wie vor der Bewurzelung der darüber stehenden Gehölze ausgesetzt ist und im Havariefall ein Austausch nur möglich ist, wenn in die Pflanzung eingegriffen wird. Die vorgesehene technische Umsetzung der Planung stellt sich somit als alternativlos dar.

- Die Kinderdorfstraße wird eingezogen, da sie künftig nicht mehr der öffentlichen Erschließung dient, weil diese über die Planstraßen A und B realisiert wird. Die Kinderdorfstraße bleibt aber als Privatstraße erhalten.

5.2 Trinkwasserversorgung

Gemäß Schreiben der Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH vom 29.01.2008 ist die äußere Trinkwassererschließung gesichert, wenn die vorhandene Leitung in der Schmiedestraße zwischen Sonnenweg und dem östlichen Leitungsende ausgewechselt wird in DN 150 SO GGG und zum Leitungsende Hermann-Müller-Straße die Herstellung eines Ringverschlusses in DN 150 SO durchgeführt wird.

Die innere Erschließung ist so zu planen, dass jedes Grundstück eine eigene Anschlussleitung mit nachfolgender Zählstelle erhält. Die Anschlussleitungen müssen geradlinig, rechtwinklig und auf kürzestem Weg von der Grundstücksgrenze zum Gebäude geführt werden und enden an der Wasserzählanlage. Sollte die Lage des Hausanschlussraumes keine tolerierbare Variante zulassen, ist ein Zählerschacht ca. 1 m hinter der Grundstücksgrenze zu setzen.

Bei der Planung der trinkwasserseitigen Erschließung ist das Technische Regelwerk "Trinkwasserversorgung" der KWL Leipzig GmbH sowie die AVB Wasser V, insbesondere bezüglich der Herstellung der Grundstücksanschlüsse, zu berücksichtigen.

Soweit erforderlich, wurden im Zuge der Entwidmung der Kinderdorfstraße für die Ver- und Entsorgungsunternehmen das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFLR 1 festgesetzt.

5.3 Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser erfolgt aus dem Trinkwassernetz über Hydranten. Gemäß Schreiben der KWL Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH vom 12.07.2013 kann Löschwasser grundsätzlich im Plangebiet in einer Höhe von 48 m³/h zur Verfügung gestellt werden.

Gemäß Schreiben der KWL Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH vom 05.08.2013 ist darüber hinaus für die Flurstücke 497/4 und 497/6 der Gemarkung Zöbiger Löschwasser in einer Höhe von 96 m³/h bei einem Mindestversorgungsdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden bei normalem Betriebsregime lieferbar. Gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 umfasst der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

Zur Versorgung von Sprinkleranlagen ist grundsätzlich eine Bevorratung (Behälter mit freiem Zufluss) anzulegen.

5.4 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem erschlossen.

Zum Bebauungsplan wurde eine Entwässerungskonzeption¹⁰ mit Stand 27.10.2011 erstellt. Die Entwässerungskonzeption wurde zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes erstellt und nimmt Bezug auf die dort festgesetzten Baugebiete.

Die Entwässerungskonzeption wurde im Zuge der Erarbeitung des 2. Entwurfes zum Bebauungsplan zwar überarbeitet - jedoch ausschließlich hinsichtlich der Entsorgung des Oberflächenwassers (Überarbeitungsstand Januar 2013), da die prinzipielle Lösung zur Entsorgung des Schmutzwassers mit dem 2. Entwurf nicht verändert wurde und die genaue Lage der Leitungen letztendlich durch die Erschließungsplanung bestimmt wird. Im Rahmen der Bebauungsplanung geht es vor allem darum, ob und wie die Entsorgung des Plangebietes **prinzipiell** möglich ist.

Schmutzwasser

Die KWL realisiert ab März 2014 die schmutzwasserseitige Erschließung der derzeit dezentralen Restgrundstücke in Markkleeberg OT Zöbiger. Dies betrifft u.a. den Meisenweg zwischen Lindenweg und Hermann-Müller-Straße. Hier wird eine Schmutzwasserleitung DN 200 Stz verlegt. Darüber hinaus wird die vorhandene Trinkwasserleitung gewechselt.

Die Schmutzwasserentsorgung für das häusliche Abwasser im Plangebiet erfolgt über Freispiegelleitungen. Um eine Schmutzwasserentsorgung aller Bauflächen ohne Abwasserhebe- bzw. -pumpenanlagen zu gewährleisten sind Anhebungen von Straßen- bzw. Geländeflächen im Plangebiet notwendig.

Die Flächen auf denen ein Geländeauftrag erforderlich ist, sind deshalb im Bebauungsplan als Aufschüttungsflächen festgesetzt.

Es handelt sich hierbei um den südlichen Bereich der Planstraße D sowie den Bereich der Planstraße C zwischen den Einmündungen der Planstraßen A und B und anliegende Bauflächen. Im Zuge weiterer Fachplanungen sind notwendige Geländeanhebungen (Aufschüttungen) zur Realisierbarkeit der Schmutzwasserentsorgung in Lage und Ausdehnung zu bestimmen.

¹⁰ Konzeption der Abwasserentsorgung für das Bebauungsplangebiet "Caritas Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg", LP Bauplanung GmbH, 27. Oktober 2011 / Ergänzung zur Konzeption der Abwasserentsorgung für das Bebauungsplangebiet "Caritas Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg", LP Bauplanung GmbH, Januar 2013

Oberflächenwasser

Aufgrund der Ergebnisse des hydrogeologischen Gutachtens¹¹ ist die Versickerung von Oberflächenwasser generell möglich.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und Befestigungen auf den Grundstücken ist auf den Grundstücken zu sammeln, zu versickern oder einer Brauchwassernutzung zuzuführen. Aufgrund der unterschiedlichen Bodenzusammensetzungen im Plangebiet und da die Art der Deckung der Dachflächen derzeit nicht bekannt ist, sind grundstücksbezogen geeignete Versickerungsanlagen vorzusehen.

Bei den vorgefundenen Baugrund- und Grundwasserverhältnissen ist die Versickerung der auf den Dachflächen anfallenden Wasser in Rohr- Rigolen mit einer Tiefe von ca. 1,5 m ... 2,0 m und nur in begründeten Ausnahmefällen in Sickerschächten mit einer maximalen Tiefe von 5,0 m zu empfehlen.

Der Bebauungsplan weist einen ausreichenden Gartenanteil pro Grundstück (mindestens 60 % der Grundstücksfläche ist unversiegelt) aus, um unterschiedliche Versickerungsanlagen vorzusehen.

Das auf den neu zu errichtenden Verkehrsflächen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist dezentral, durch die Anlage von straßenbegleitenden Versickerungsmulden, zu versickern. Aufbau und Dimensionierung der Versickerungsmulden sind der Konzeption zur Abwasserentsorgung für das Plangebiet¹² zu entnehmen.

Bei den vorgefundenen Baugrund- und Grundwasserverhältnissen ist die Versickerung der auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschläge über Mulden-Rigolen-Elemente in einer Tiefe von ca. 1,5 m ... 2,0 m unter Geländeoberkante zu empfehlen.

Für die Entwässerung der Schmiedestraße wird aufgrund ihrer Verbindungsfunktion und den damit erhöhten Sicherheitsanforderungen an die Straßenraumgestaltung (beidseitig, durch Hochborde abgegrenzte Gehwege) keine Muldenversickerung genutzt. Für die Schmiedestraße sowie den nördlich angrenzenden Abschnitt des Sonnenweges ist eine Straßenentwässerung über Abläufe und Leitungen in das zentrale Versickerungsbecken 1 vorzusehen.

Für die Entwässerung des Meisenweges (östlich, außerhalb des Geltungsbereiches) ist aufgrund der geringen, verfügbaren Straßenraumbreite ebenfalls eine Straßenentwässerung über Abläufe und Leitungen in das zentrale Versickerungsbecken 2 vorzusehen. Die Anbindung der Entwässe-

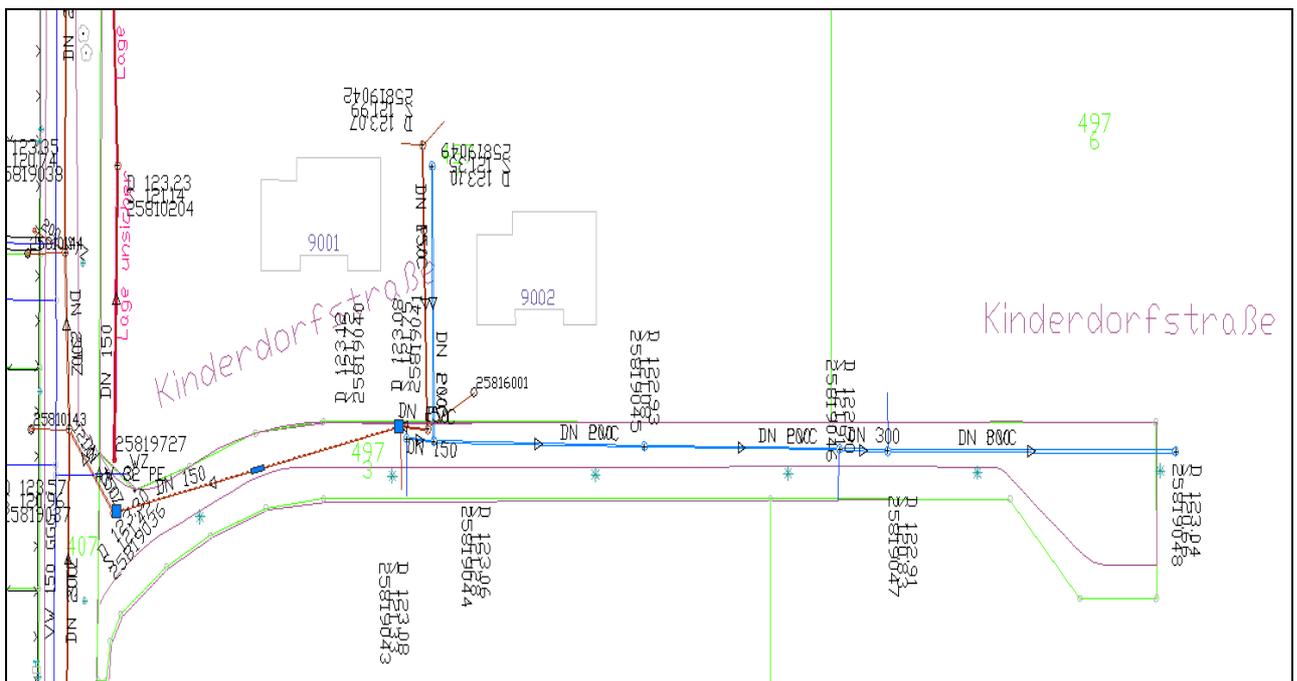
¹¹ Hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplan "Caritas Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg", Büro für Geotechnik Peter Neundorf GmbH, Eilenburg, 15.07.2011

¹² Konzeption der Abwasserentsorgung für das Bebauungsplangebiet "Caritas Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg", LP Bauplanung GmbH, 27. Oktober 2011 / Ergänzung zur Konzeption der Abwasserentsorgung für das Bebauungsplangebiet "Caritas Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg", LP Bauplanung GmbH, Januar 2013

rungsleitungen der Verkehrsfläche an das Versickerungsbecken erfolgt im unterirdischen Bauraum des Fußweges zwischen dem Meisenweg und der Planstraße D.

Im Zusammenhang mit dem Rückbau der Kinderdorfstraße zugunsten des Wohngebietes WA 5 muss auch die Regenwasserleitung, die sich in diesem Abschnitt der Kinderdorfstraße befindet, eingekürzt werden.

Diese Leitung dient der Entsorgung des auf den Dächern der Gebäude des Kinderdorfes anfallenden Regenwassers und bindet in einen Versickerungsschacht ein.



Auszug aus der Karte zum Bestand an wasserwirtschaftlichen Anlagen der KWL im Plangebiet. Die Regenwasserleitung DN 300 ist hier blau dargestellt und endet derzeit an der Ostseite der Wendeanlage der Kinderdorfstraße.

Um die Entsorgung des Oberflächenwassers aus dem Kinderdorf weiterhin zu gewährleisten, ist der Sickerschacht auf das Grundstück des Kinderdorfes in Abstimmung mit dem Caritasverband Leipzig und der KWL Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH zu versetzen und die Regenwasserleitung in diesen wieder einzubinden.

5.5 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH.

Kabel sind entweder in öffentlichen Verkehrsflächen oder in Flächen mit hierfür festgelegten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu verlegen. Darüber hinaus sind Festsetzungen zu künftig zu errichtenden Anlagen und Trassen derzeit nicht möglich, da künftige Grundstücksteilungen und erforderlicher Energiebedarf einzelner baulicher Anlagen nicht bestimmt sind.

5.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH. Die gastechnische Erschließung ist aus den vorhandenen Gas-Mitteldruckleitungen in den angrenzenden Straßen möglich.

5.7 Abfallentsorgung

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

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

Um die Abfallentsorgung des Plangebietes zu sichern, sind alle Planstraßen mit einer Straßentraglast für Abfallfahrzeuge mit einer Gesamtmasse bis 26 t herzurichten.

Die Erschließungsstraße innerhalb des Baugebietes WA 1 (östlich abzweigend vom Sonnenweg) weist keine Wendemöglichkeit auf. Da nur ein Grundstück (Sonnenweg 9) hierüber erschlossen wird, wurde auf die flächenintensive Wendeanlage verzichtet. Dies bedeutet, dass die Müllbehälter am Abholtag an der Straßenverkehrsfläche Sonnenweg bereitgestellt werden müssen. Die Müllentsorgung wird bereits seit Nutzung dieses Wohngrundstückes auf diese Weise praktiziert.

Im Plangebiet wird südlich der Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule ein Aufstellplatz für Wertstoffcontainer festgesetzt. Dies ist insofern erforderlich, als die nächsten Bereitstellungsplätze sich im Wohngebiet Eulenberg bzw. an der Straße Mühlweg befinden und die anfallenden Wertstoffe der durch das Plangebiet zulässigen Wohneinheiten diese Containerkapazität nicht zusätzlich belasten sollen.

6 Städtebauliches Konzept

Die Neubebauungen in den Wohngebieten WA 2 bis WA 12 sind überwiegend straßenseitig angeordnet. Rückwärtig sind private Grünflächen vorgesehen, die sich in Richtung Osten und Süden an die öffentlichen Grünflächen anschließen. Im Baugebiet östlich des Kinderdorfes (WA 5) sind die Grundstücke zusätzlich durch private Verkehrsflächen erschlossen.

Grundprinzip der Erschließung ist es, den Anteil an Erschließungsstraßen gering zu halten, möglichst ohne Stichstraßen auszukommen, die Baugrundstücke nur von einer Seite zu erschließen und die Entwicklung in Bauabschnitten zuzulassen.

Mit der Festsetzung von Baugebieten zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung und einer Schule (inklusive zugehöriger Nebenanlagen) soll vor allem auch die soziale Infrastruktur an diesem Standort weiter ausgebaut werden. Während die Kindertageseinrichtung direkt durch die Bewohner der Grundstücke im Plangebiet und seiner direkten Umgebung genutzt werden wird, ist zu erwarten, dass die Grundschule den Bedarf für die Ortsteile Zöbiger und Großstädteln decken wird. Dieser Bedarf ist mittelfristig erkennbar. Die hierfür ausgewiesenen Flächen können neben dem Schulgebäude auch die Gebäude eines Hortes und einer Turnhalle sowie dazugehörige Freiflächen und einen Parkplatz für ca. 65 Pkw aufnehmen.

Die Kinderdorfstraße wird ihre Funktion als Erschließungsstraße für das Plangebiet künftig nicht mehr wahrnehmen. Aufgrund der Neustrukturierung des Erschließungssystems wird die Erschließung des Sondergebietes künftig über die Planstraßen A und B erfolgen können, wodurch es möglich ist, die derzeit noch geteilten Flächen des Kinderdorfes zusammenzuführen und diese gesamtheitlich zu nutzen.

Die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 26 SächsNatSchG geschützten Flächen der Streuobstwiese im nordöstlichen Bereich (Flurstücke 438/1, 439) sind auch unter Beachtung der Abstimmungen bei der Erstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes nicht zur Bebauung vorgesehen.

Der Ausgleich der durch die Bauvorhaben bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft soll überwiegend auf den öffentlichen Grünflächen sowie anteilig auf den privaten Baugrundstücken erfolgen. Dabei soll durch die Lage der privaten Grünflächen im rückwärtigen Bereich die Wirkung des Grünverbundes, der auf den öffentlichen Grünflächen im mittleren Bereich besteht, noch vergrößert werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Fuß- und Radwege zwischen den Baugebieten geplant. Sie ermöglichen darüber hinaus die Verbindungen zu den benachbarten Siedlungsbereichen Krähenfeld, Eulenberg und Zöbiger.

Im Zentrum der öffentlichen Grünfläche und des Plangebietes soll ein Kinderspielplatz errichtet werden. Neben Spielgeräten soll hier durch reichlich Sitzgelegenheiten und Bepflanzungen eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen werden und der Bereich ein zentraler und damit aus dem gesamten Plangebiet gut zu erreichender Anlauf- und Treffpunkt für die künftigen Bewohner des Gebietes sein.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

7.1 Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Die Festsetzung wurde getroffen, um Beeinträchtigungen durch Kunden- und Lieferverkehr sowie durch Schall- und Geruchsbelästigung, wie sie üblicherweise beim Betrieb einer Tankstelle entstehen, zu vermeiden.

TF 1.2 Sondergebiete "Kinderdorf 1" und "Kinderdorf 2"

Die Sondergebiete dienen der Aufnahme sozialer Einrichtungen der Kinderbetreuung und -fürsorge für Kinder

- mit einem erhöhten pädagogischen und therapeutischen Bedarf (§ 34 SGB VIII) und*
- mit Eingliederungsbedarf (§ 35a SGB VIII),*

die dauerhaft außerhalb ihrer bisherigen Lebens- und Familiensituation leben müssen und in ihrer Entwicklung gefördert werden sollen.

Den bisher formulierten Aussagen zur Zulässigkeit baulicher Anlagen und Einrichtungen werden mit der hier vorgenommenen Änderungsplanung konkrete Aussagen zur **zulässigen Nutzung** baulicher Anlagen in den Sondergebieten vorangestellt. Der Begriff des "Dienens" für einen oder mehrere definierte Nutzungszwecke verdeutlicht dabei zum einen das Ziel, mit dem diese Anlagen und Einrichtungen errichtet werden sollen und bestimmen zum anderen deren Nutzerkreis.

Bei der Ausfüllung der Anlagenbegriffe kommt es für die Zulässigkeit im Einzelfall entscheidend auf die Gebietsverträglichkeit an (§ 15 Abs. 1 BauNVO).

Im konkreten Fall wird als Voraussetzung für die Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen deren Charakteristik als "soziale Einrichtungen" festgesetzt. Darunter sind Anlagen und Einrichtungen der Daseinsfürsorge für sozial schwache oder benachteiligte Bevölkerungsgruppen sowohl im Sinne der Sicherung der Teilhabe am gesellschaftlichen Leben als auch der gemeinschaftlichen Verpflichtung im Sinne des § 14 Abs. 2 GG zu verstehen.

Als Zielgruppe der (gemeinschaftlichen) Fürsorge werden Kinder mit einem erhöhten pädagogischen und therapeutischen Bedarf (§ 34 SGB VIII) und mit Eingliederungsbedarf (§ 35a SGB VIII) benannt.

Nach § 34 SGB VIII sollen Kinder und Jugendliche durch eine Verbindung von Alltagserleben mit pädagogischen und therapeutischen Angeboten als Hilfe zur Erziehung in einer Einrichtung über

Tag und Nacht (Heimerziehung) oder in einer sonstigen betreuten Wohnform in ihrer Entwicklung gefördert werden. Dadurch sollen entsprechend dem Alter und Entwicklungsstand des Kindes oder des Jugendlichen sowie den Möglichkeiten der Verbesserung der Erziehungsbedingungen in der Herkunftsfamilie

- eine Rückkehr in die Herkunftsfamilie erreicht oder
- die Erziehung in einer anderen Familie vorbereitet oder
- eine auf längere Zeit angelegte Lebensform angeboten und auf ein selbständiges Leben vorbereitet werden.

Jugendliche sollen in Fragen der Ausbildung und Beschäftigung sowie der allgemeinen Lebensführung beraten und unterstützt werden.

Gemäß § 35a SGB VIII haben Kinder oder Jugendliche Anspruch auf Eingliederungshilfe wenn

- ihre seelische Gesundheit mit hoher Wahrscheinlichkeit länger als sechs Monate von dem für ihr Lebensalter typischen Zustand abweicht, und
- daher ihre Teilhabe am Leben in der Gesellschaft beeinträchtigt ist oder eine solche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Von einer seelischen Behinderung bedroht im Sinne des Sozialgesetzbuches sind Kinder oder Jugendliche, bei denen eine Beeinträchtigung ihrer Teilhabe am Leben in der Gesellschaft nach fachlicher Erkenntnis mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist.

Die hier vorzuhaltenden Anlagen und Einrichtungen sollen der dauerhaften Betreuung und Unterbringung der Kinder und der Gewährleistung von Hilfe durch geeignete Pflegepersonen über Tag und Nacht außerhalb ihrer Herkunftsfamilie dienen.

*TF 1.2.1 Im Sondergebiet "Kinderdorf 1" sind Wohngebäude und Anlagen für soziale, gesundheitliche, kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, **die dem Bedarf für die Betreuung der Bewohner des Gebietes dienen** zulässig.*

Nachdem unter Punkt 1.2.1 die Zielgruppe, also die Nutzer des Baugebietes, und damit eine eindeutige Abgrenzung festgesetzt wurde, werden nun die zulässigen Anlagen und Einrichtungen, die diesem Nutzerkreis dienen sollen, aufgeführt.

Dabei wird der Rahmen weit gespannt. Gemäß der Systematik der Baunutzungsverordnung werden in Anlehnung an § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO alle Anlagen und Einrichtungen aufgeführt, die für die Betreuung und Unterbringung der Kinder gemäß Festsetzung 1.2.1 erforderlich sind. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass sie ausschließlich dem Bedarf für die Betreuung der Bewohner des Gebietes dienen. Die Regelungen des § 15 Abs. 1 BauNVO finden damit entsprechend Anwendung.

TF 1.2.2 Im Sondergebiet "Kinderdorf 1" sind die im Sondergebiet "Kinderdorf 2" zulässigen Anlagen und Einrichtungen unzulässig.

TF 1.2.3 Im Sondergebiet "Kinderdorf 2" sind Spielfelder für Fußball, Volleyball, Basketball oder Handball und Spielgeräte zulässig.

Im 2. Entwurf vom 12. April 2013 war ein Sondergebiet "Kinderdorf" festgesetzt worden. Eine lokale Differenzierung hinsichtlich seiner Nutzung gab es bisher nicht, weshalb das gesamte Baugebiet hinsichtlich der von ihm ausgehenden Emissionen einheitlich zu bewerten war, obwohl aufgrund der vorhandenen Gebäude und Anlagen örtlich ganz wesentliche Unterschiede bestehen.

Vor diesem Hintergrund wurden im 3. Entwurf zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Kinderdorf" festgesetzt. Während das Sondergebiet "Kinderdorf 1" vor allem die Gebäude und damit vorrangig die innerhalb dieser Gebäude installierten Nutzungen aufnimmt, sollen im Sondergebiet "Kinderdorf 2" Anlagen für Sport und Spiel errichtet und genutzt werden können. Da diese eine andere Außenwirkung haben, sollen sie in einem Gebiet konzentriert werden, damit entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt und wirtschaftlich verortet werden können.

Zwar sind - wie bereits in der Begründung zur textlichen Festsetzung 1.2.1 aufgeführt - die hier zu errichtenden Anlagen und Einrichtungen nur zulässig, wenn sie als "soziale Einrichtung" zu charakterisieren sind. Trotzdem ist aufgrund der Tatsache, dass das Kinderdorf "nur" einer begrenzten Nutzergruppe dient, seine soziale Relevanz anders zu bewerten als beispielsweise eine Kindertageseinrichtung oder ein Kinderspielplatz. Während bei letzteren Geräuschmissionen in der Regel von den Betroffenen hingenommen werden müssen, sind die hier festgesetzten Anlagen hinsichtlich ihrer Emissionen gemäß der Freizeitlärmrichtlinie zu beurteilen.

Allerdings - und das wird im Zusammenhang mit den hierzu getroffenen Festsetzungen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes aufgezeigt - sind diese anhand der bestehenden konkreten Situation zu bewerten und daraus notwendige Maßnahmen festzusetzen.

TF 1.3 Auf den Flächen für Gemeinbedarf ist eine privatwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen. Sie dienen dauerhaft einer öffentlichen Nutzung.

Maßgebendes Kriterium für diese Festsetzung ist, dass die Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs der Allgemeinheit dienen und dem privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogen sind. So kommt es deshalb nicht entscheidend auf die Rechtsform des Trägers der baulichen Anlagen und Einrichtungen oder auf die Eigentumsverhältnisse an. Träger des Gemeinbedarfs und der Infrastrukturmaßnahmen können nicht nur die Gemeinde oder sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts, sondern auch natürliche und juristische Personen des Privatrechts sein.

Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindertageseinrichtung

Nach dem Kinderförderungsgesetz (KiföG) besteht ab 01. August 2013 ein Rechtsanspruch auf einen Krippenplatz ab dem vollendeten ersten Lebensjahr.

Derzeit sind im Stadtgebiet 323 Krippenplätze und 810 Kindergartenplätze vorhanden. Aktuell leben in Markkleeberg 398 Kinder im Alter von 1 bis unter 3 Jahren und 645 Kinder im Alter von 3 - 6 Jahren. Die tatsächliche Inanspruchnahme der theoretisch erforderlichen Betreuungsplätze liegt bei Krippenplätzen lediglich bei ca. 80 % und bei Kindergartenplätzen bei ca. 96 %.

Dazu kommt, dass die Kindertageseinrichtung im Ortsteil Raschwitz (Hauptstraße 15) mit derzeit 14 Krippen- und 40 Kindergartenplätzen aufgrund erforderlicher Sanierungsmaßnahmen nur noch wenige Jahre nutzbar sein wird und hierfür ein entsprechender Ersatz hergestellt werden muss.

Weiterhin wird durch den Zuzug von ca. 100 Familien im Plangebiet selbst ein zusätzlicher Bedarf ausgelöst. Selbst wenn man unterstellt, dass nur 80 % der künftigen Bewohner von außerhalb des Stadtgebietes kommen und damit einen zusätzlichen Bedarf auslösen, bedeutet dies rein statistisch einen weiteren Bedarf von 14 Krippen- und 38 Kindergartenplätzen.¹³

Die Stadt Markkleeberg sieht es als erforderlich an, mittel- und langfristig eine ausreichende Zahl an Krippen- und Kindergartenplätzen anbieten zu können. Nicht zuletzt bedeutet dies neben der Erfüllung gesetzlicher Pflichten auch einen entscheidenden Standortvorteil für Markkleeberg.

TF 1.3.1 Auf den Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte, sind zulässig:

- *Gebäude und bauliche Anlagen zur Betreuung von Kindern sowie die hierfür erforderlichen Nebenanlagen,*
- *Gebäude und bauliche Anlagen für Sport und Spiel und*
- *Stellplätze für Pkw.*

Der Katalog umfasst alle Anlagen und Einrichtungen, die geeignet sind, die Tagesbetreuung von Kleinkindern bis zu einem Alter von sieben Jahren zu gewährleisten. Neben den Aufenthaltsräumen werden dies Sanitärräume, Wirtschafts- und Lagerräume, Sozialräume für die Erzieher oder Verwaltungsräume sein.

Spiel- und Sportanlagen sind zur Ausgestaltung der Freiflächen ebenso zulässig wie erforderlich.

Da einerseits viele Eltern ihre Kinder im Zuge ihres Arbeitsweges und andererseits auch nicht nur aus der unmittelbaren (fußläufigen) Umgebung zur Kindertageseinrichtung bringen bzw. abholen, sind Stellplätze in ausreichender Zahl auf dem Grundstück nachzuweisen.

Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule

In der nächstgelegenen Grundschule im Ortsteil Großstädteln ist es kaum möglich, den Bedarf an Schulplätzen zu decken. Derzeit gehören zum Schulbezirk dieser Schule Schüler aus den Ortstei-

¹³ Die Zahlen wurden ebenfalls unter Abzug der tatsächlichen Inanspruchnahme der Kinderkrippenplätze (ca. 80 %) und der Kindergartenplätze (ca. 96 %) ermittelt.

len Zöbiger, Großstädteln und Gaschwitz. Dies führt zu einer sehr hohen Auslastung. Vor dem Hintergrund, dass das Schulgebäude zum einen saniert und zum anderen seine Kapazität zwingend erhöht werden muss, wird die Stadt die erforderlichen Baumaßnahmen zeitnah durchführen.

Aus heutiger Sicht ist jedoch abzusehen, dass auch diese kapazitive Erweiterung mittelfristig nicht ausreichen wird. In Markkleeberg wurden durchschnittlich in den letzten Jahren 230 bis 250 wohnhafte Kinder pro Jahr registriert.

Derzeit werden in den vier Grundschulen Markkleebergs pro Jahr ca. 250 Schüler eingeschult. Dies ist jedoch nur möglich, weil die Grundschule Markkleeberg-West mit einer Doppelbelegung der Räume vierzünftig geführt wird, obwohl sie eigentlich nur dreizünftig gebaut wurde. Würde man die Räume entsprechend ihrer eigentlich dafür vorgesehenen Kapazitäten nutzen, besteht bereits jetzt ein - nicht gedeckter - Bedarf von ca. 100 Plätzen.

Letztendlich ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Neuansiedlung von ca. 100 Familien allein aus dem Plangebiet ein zusätzlicher Bedarf von weiteren 32 Grundschulplätzen generiert wird.

Dazu kommt, dass es durchaus angezeigt ist, die Schulbezirke neu zu strukturieren. So beträgt die Entfernung von der Siedlung Zöbiger bereits 2,0 und vom Zöbiger Winkel schon 2,5 km. (Gemäß "VwV Schulwegsicherung und Beförderung von Schülern" ist für Grundschüler ab einer Entfernung von 2 km eine Schülerbeförderung erforderlich.)

Die in Markkleeberg zur Verfügung stehenden Flächenreserven zur Errichtung einer Grundschule sind äußerst begrenzt. Dazu kommt, dass der Ortsteil Zöbiger über keine eigene Grundschule verfügt, im Gegensatz zu den anderen Ortsteilen jedoch in den vergangenen Jahren erheblich gewachsen ist und mit der angedachten Planung nicht unerheblich weiter wachsen wird. Es gehört zu den Pflichtaufgaben einer Kommune, den Bedarf an Schul- und Hortplätzen zu decken und in diesem Zusammenhang vorausschauend zu planen bzw. die entsprechenden Einrichtungen herzustellen. Die Sicherung der hierfür erforderlichen Flächenreserve ist deshalb kommunalpolitisches Erfordernis, welches in diesem Bebauungsplan seine Umsetzung findet.

TF 1.3.4 Auf den Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule, sind zulässig:

- *Gebäude und bauliche Anlagen für schulische Zwecke sowie die hierfür erforderlichen Nebenanlagen,*
- *Gebäude und Anlagen, die der Betreuung von Kindern dienen sowie die hierfür erforderlichen Nebenanlagen,*
- *Gebäude und bauliche Anlagen für Sport und Spiel und*
- *Stellplätze für Pkw, jedoch nur in den dafür festgesetzten Flächen.*

Neben dem eigentlichen Gebäude, in dem der Schulunterricht durchgeführt wird, sind hier alle Gebäude und Anlagen mitzuzählen, die den schulischen Zwecken dienen. Dies können z. B. Werkräume, die Schulküche mit Speiseraum, natürlich der Schulhof, aber auch Abstellräume für Fahrräder und Geräte, ein Schul- oder auch ein Verkehrsgarten sein.

Besonders soll hier auch auf die Anlagen und Einrichtungen des Schulsportes verwiesen werden. Neben einer Turnhalle können das auch die entsprechenden Freianlagen mit Sportflächen, Spielfeldern und Rennbahnen sein.

Selbstverständlich gehören Sanitärräume, Verwaltungsräume oder Technikräume u. ä. Nebenanlagen ebenso dazu.

Ähnlich wie bei der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind hier auch alle Anlagen zulässig, die der Betreuung der Schüler auch außerhalb des eigentlichen Schulunterrichtes dienen (z. B. Hortbetrieb).

Die erforderlichen Stellplätze sollen auf einer hierfür gesondert festgesetzten Fläche südlich der eigentlichen Schulfläche in direkter Nähe der Zöbigerstraße hergestellt werden. Dies vermeidet v. a. eine zusätzliche Belastung der Wohngebiete durch den Zu- und Abgangsverkehr, da dieser nicht an die Wohngebiete vorbei geführt wird.

Die Fläche wurde so bemessen, dass bis zu 65 Stellplätze möglich sind, wodurch eine zusätzliche Belastung durch Parken im öffentlichen Verkehrsraum ausgeschlossen werden kann.

7.2 Belange von Menschen mit Behinderungen

TF 1.3.2 Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind die Anlagen und Einrichtungen barrierefrei auszubilden.

TF 9.6 Die Verkehrsflächen sind behindertengerecht auszubilden. Dies betrifft insbesondere die barrierefreie Ausbildung von Übergängen in Kreuzungsbereichen durch den Einbau von Rippenfeldern in Fußwegbelägen (Noppen- und Rippenlatten gemäß DIN 32984) und Rollborden mit gesicherter Absenkung und taktil erfassbarer Oberfläche.

Mit diesen Festsetzungen sollen die Belange von Menschen mit Behinderungen stärkere Beachtung finden (insbesondere durch barrierefreie Anlagen und Einrichtungen bei Geh- und Sehbehinderungen). Sie sind geeignet, Beeinträchtigungen von Menschen mit Behinderungen bei der Teilhabe am gesellschaftlichen Leben wenigstens teilweise auszugleichen.

Der örtliche Träger der öffentlichen Jugendhilfe geht in diesem Zusammenhang insbesondere von einer Ausbildung von behindertengerechten Verkehrsflächen aus. Beispielhaft sind an dieser Stelle Absenkungen der Gehwege für Menschen mit Gehbehinderung (Rollstuhlfahrer) oder das Aufbringen von tastbaren Markierungen auf den Gehwegen für Menschen mit Sehbehinderung. Auch ist bei der Errichtung öffentlicher Gebäude (Kita, Schule) das Erfordernis von Barrierefreiheit (Rollstuhlgerechtigkeit) zu berücksichtigen.

7.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen dient der Einordnung der Baukörper des Plangebietes in Bezug auf die nachbarschaftlich angrenzende Bebauung ebenso wie der Ausbildung des Landschaftsbildes zu den südlich angrenzenden Freiflächen. Sie stellt - entgegen der

alleinigen Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse - ein hinreichendes Mittel dar, um die tatsächliche realisierbare Höhe der Gebäude im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu begrenzen. Sie hat bodenrechtliche Relevanz und damit nachbarschützenden Charakter.

TF 2.1 Als Bezugshöhe wird die mittlere Höhe der Oberkante der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks.

Zur eindeutigen Festsetzung der maximalen Höhe der Oberkante von Gebäuden ist auch die Bestimmung des unteren Bezugspunktes unerlässlich. Als unterer Bezugspunkt wurde die Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsflächen, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks festgesetzt, da die Bauvorhaben von den Erschließungsflächen aus städtebaulich erlebt werden. In Abhängigkeit des vorhandenen Geländeprofiles soll deren Oberkante den Höhenbezug für die baulichen Anlagen auf dem Grundstück darstellen. Damit haben alle Grundstücke einen einheitlichen Höhenbezug unabhängig vom Geländeprofil.

TF 2.2. Die Höhen baulicher Anlagen sind als Traufhöhen über der Bezugshöhe gemäß Planinschrieb festgesetzt. Die Traufhöhe wird als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand über der Bezugshöhe festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist eine kombinierte Festsetzung aus Traufhöhe, Dachform und zulässiger Dachneigung. Die Höhen wurden so festgesetzt, dass prinzipiell die Errichtung von zwei Vollgeschossen möglich ist. In Baugebieten, in denen große Grundstücksgrößen aufgrund der Grundstückstiefen zu erwarten sind, können auch dreigeschossige Gebäude mit einem Flachdach realisiert werden, wobei dieses dritte Geschoss natürlich auch ein Staffelgeschoss sein könnte.

Die Erläuterung zur Ermittlung der Traufhöhe dient der Klarstellung gegenüber Architekten und Bauherren.

7.4 Grundflächenzahl und Grundfläche baulicher Anlagen

Die Grundflächenzahlen (GRZ) in den Wohngebieten wurden zwischen 0,18 und 0,30 festgesetzt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen begrenzen die Größe der überbaubaren Flächen und dienen somit der Erhaltung des locker bebauten Charakters des Plangebietes. Hiermit wird der Zielstellung entsprochen, die Bebauung des Baugebietes am Stadtrand und im Übergangsbereich zum Naherholungsgebiet Neue Harth auf einen angemessenen Umfang zu beschränken.

Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind für die Zweckbestimmung Kindertagesstätte eine GRZ von 0,40 und für die Zweckbestimmung Schule eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Die Grundflächenzahlen wurden hier höher gewählt als in den Wohngebieten, da aufgrund ihrer Funktionen die hier zu errichtenden Anlagen und Einrichtungen durch höhere Grundflächen charakterisiert sind.

Auch im Sondergebiet Kinderdorf wurde eine etwas erhöhte GRZ festgesetzt, um den Bestand zu sichern sowie eine angemessene bauliche Erweiterung zu ermöglichen.

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

Gemäß § 19 Abs. 3 S. 2 BauNVO soll nicht die "als Bauland festgesetzte Fläche", sondern das gesamte Baugrundstück für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebend sein. Da die Grundstücke für die Neubebauung nur zum Teil (WA 2 bis WA 4, WA 6 bis WA 12) als Bauland festgesetzt wurden, um die privaten Grünflächen stärker zu sichern, ist es erforderlich, die Fläche des Baugrundstücks in seiner Gesamtheit als Bezugsgröße zur Ermittlung der GRZ heranzuziehen.

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

7.5 Bauweise

TF 4.1 In den Wohngebieten und im Sondergebiet sind
- offene Bauweise festgesetzt,
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Festsetzung der offenen Bauweise erfordert die Errichtung von Baukörpern mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von 50,0 Meter. Dadurch wird eine aufgelockerte Bebauung erzielt, was sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt. In Verbindung mit den Vorschriften des § 6 SächsBO hat diese Festsetzung auch nachbarschützenden Charakter.

In den Wohngebieten und im Sondergebiet "Kinderdorf 1" sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die hiermit festgesetzte Bauweise orientiert sich zum einen an der Bebauung der Umgebung und schafft zum anderen einen harmonischen Übergang zwischen Ortslage und freier Landschaft.

TF 4.2 Auf den Flächen für Gemeinbedarf ist abweichende Bauweise festgesetzt.
Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

Die Festsetzung begründet sich in der Tatsache, dass bei Schulgebäuden sowie baulichen Anlagen von Kindertageseinrichtungen die Funktionalität der Gebäude bezüglich des Betriebes der Einrichtungen häufig Gebäudelängen über 50 m erfordert.

7.6 Überbaubare Grundstücksfläche

TF 5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Um ein Maß an individueller Freiheit bei der Errichtung von Gebäuden zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen allein durch Baugrenzen bestimmt.

Die Lage der Baufelder wurde so gewählt, dass auf den Grundstücken hinreichend Freiflächen entstehen, die nach Süden ausgerichtet sind.

Die Tiefe der Baufelder wurde so gewählt, dass einerseits genügend Spielraum zur Ausbildung der Gebäudekubaturen bzw. auch ausreichend Platz zur Unterbringung von Garagen und sonstiger baulicher Anlagen vorhanden ist (außer Gebäude und bauliche Anlagen die der Gartennutzung und der Kleintierhaltung dienen, Terrassen, Swimmingpools Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, Abstellplätze und Einhausungen von Müllbehältern). Andererseits sichern die Baufelder die Freihaltung der übrigen Grundstücksflächen von baulichen Anlagen und dienen damit der Erhöhung der Wohnqualität des Wohngebietes in seiner Gesamtheit.

TF 5.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist baugebietsbezogen festgesetzt.

Die Festsetzung dient der Klarstellung. Es sind demnach nur Flächen überbaubar, die sich im Baugebiet und innerhalb eines Baufeldes befinden. Flächen, bei denen eine dieser beiden Voraussetzungen nicht erfüllt ist, sind nicht überbaubar, auch wenn sie ein eigenes Flurstück bilden.

7.6.1 Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet "Kinderdorf 1"

Mit der erforderlichen Strukturierung des Sondergebietes sollen auch die überbaubare Flächen angepasst werden. Dabei sollen die Baufelder künftig nur dort festgesetzt werden, wo Gebäude und bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, vorhanden bzw. mittelfristig dort angedacht sind.

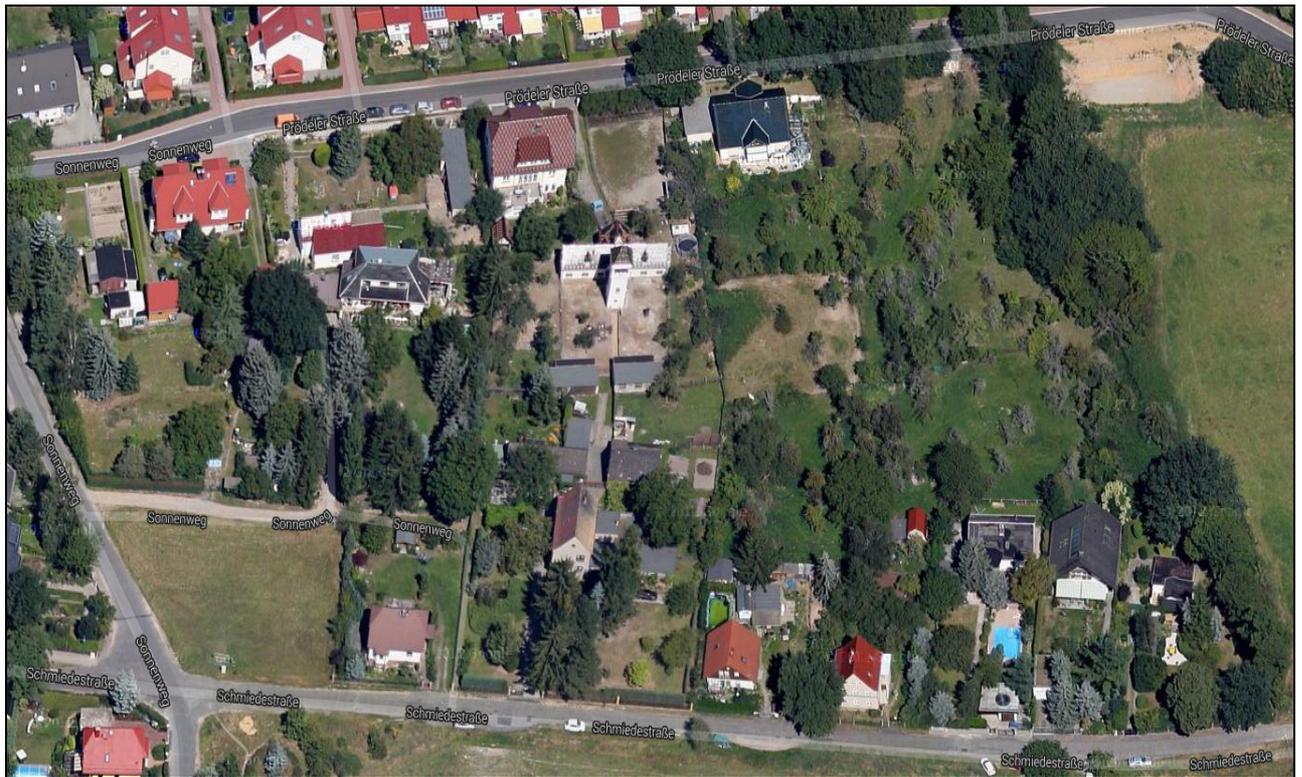
Dies bedeutet, dass die Baufelder ausschließlich im Sondergebiet "Kinderdorf 1" festgesetzt werden, da die dort zulässigen Nutzungen und die zugehörigen baulichen Anlagen diese einfordern.

Infolge dessen sind bauliche Anlagen, die im Sondergebiet "Kinderdorf 2" zulässigerweise errichtet werden sollen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

Weiterhin war die Einordnung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes GFLR 1 zu berücksichtigen, so dass eine Teilung des bisherigen Baufeldes auch aus diesem Grund erforderlich war.

7.6.2 Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in den Wohngebieten WA 1, WA 5 und WA 13 bis WA 15

In den hier benannten Baugebieten sind die Grundstücke vorwiegend bebaut. Diese Bestandsbebauung ist nicht nur entlang der sie erschließenden Straßen, sondern auch in den rückwärtigen Grundstücksteilen errichtet worden.



Die Bebauung im WA 1: Die Hauptgebäude befinden sich sowohl in den vorderen als auch in den rückwärtigen Grundstücksteilen. Quelle: Grafiken © 2013 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google



Die Bebauung in den WA 13 bis WA 16: Auch hier sind Hauptgebäude sowohl in den vorderen als auch in den rückwärtigen Grundstücksteilen präsent. Quelle: Grafiken © 2013 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

Deshalb umfassen die Baufelder in diesen Baugebieten mit Ausnahme 3 m bzw. 5 m breiter Randstreifen, die gesamte Baugebietsfläche.

Das Problem der Festsetzung von Baufeldern in den Bestandsgebieten wurde bereits im Zusammenhang mit dem 1. Entwurf des Bebauungsplanes diskutiert. Die Ausweisung von Baufeldern nur entlang der Erschließungsstraßen würde dazu führen, dass die sich auf den rückwärtigen Grundstücksflächen befindenden Gebäude (die oft eine Hauptnutzung beinhalten) zwar Bestandsschutz genießen, aber Baumaßnahmen, die über diesen Bestandsschutz hinaus gehen, nicht genehmigungsfähig sind.

Dies ist seitens der Stadt Markkleeberg nicht gewollt. In den Bestandsgebieten sollen die Bauherren nach wie vor Baumaßnahmen an ihren Gebäuden auf den rückwärtigen Grundstücksteilen durchführen können, auch wenn diese über den Bestandsschutz hinausgehen.

Im Gegenzug wurde eine sehr niedrige GRZ festgesetzt, um zu gewährleisten, dass trotz der relativ großen Grundstücke in der Regel nur eine Bebauung mit einem Einzelhaus möglich ist.

Im WA 5 soll es möglich sein, Hinterliegergrundstücke, die über private Verkehrsflächen an die Planstraße C angebunden werden, zu bilden. Zwar sind im Bebauungsplan Vorschläge für Grundstücksteilungen dargestellt, jedoch soll es dem künftigen Eigentümer der Flächen überlassen bleiben, wie er sie aufteilt, wodurch eine entsprechende Flexibilität erzielt wird.

Da in den Bestandsgebieten die Gebäude seit Langem bestehen, werden durch diese Festsetzung keinen neuen Verhältnisse begründet. Da das WA 5 komplett neu bebaut wird, haben alle Grundstückseigentümer von Anfang an Kenntnis dieser Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden auf den Grundstücken. Konflikte zwischen den Grundstückeigentümern werden deshalb nicht begründet.

5.3 *In den Wohngebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur Gebäude und bauliche Anlagen, die der Gartennutzung und der Kleintierhaltung dienen, Terrassen, Swimmingpools, ausnahmsweise Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, Abstellplätze und Einhausungen von Müllbehältern sowie Zufahrten und Zuwegungen zulässig.*

Die Festsetzungen regeln klar, welche baulichen Anlagen wo auf den Grundstücken errichtet werden dürfen. Ziel dieser Festsetzungen ist die Freihaltung der Freiflächen der Grundstücke, um dadurch eine ausreichende Belichtung und Besonnung zu erreichen.

Die Regelungen betreffen nicht nur Gebäude, sondern auch bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Denkbar sind hier z. B. Pergolen, die durch eine Abdeckung (Witterungsschutz) verbunden sind, Sichtschutze, die höher als 2,00 m sind o. ä.

Terrassen und Swimmingpools entfalten i. d. R. keine gebäudeähnliche Wirkung und können deshalb ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Anlagen, die der Gartennutzung dienen (Gewächshäuser, Geräteschuppen, Mieten für Kompost und Grünschnitt, Brunnen usw.) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch diese Festsetzung soll ermöglicht werden, dass die Anlagen auf den Grundstücken

entsprechend ihrem funktionalen Erfordernis errichtet werden können. Sie dienen ja der Nutzung der Freiflächen und sollen deshalb auch dort untergebracht werden können.

Wintergärten, die zwar zur Aufnahme von Pflanzen dienen aber im eigentlichen Sinne Aufenthaltsräume zu Wohnzwecken darstellen, gehören nicht dazu.

Garagen und Carports (die aufgrund der Begriffsbestimmung gemäß § 1 Abs. 2 SächsGarVO als "offene Kleingarage" unter dem planungsrechtlichen Begriff "Garagen" nach § 12 BauNVO zu fassen sind) müssen ebenfalls innerhalb des festgesetzten Baufeldes errichtet werden. Die Baufelder weisen daher i. d. R. eine Bautiefe von 20 Meter auf. Ziel dieser Regelungen ist es, dass die Garagen möglichst entlang der Erschließungsstraße errichtet und lange Grundstücksüberfahrten vermieden werden.

Ausnahmsweise sollen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Denkbar sind hier insbesondere Regenwasserzisternen, Versickerungsanlagen oder Anlagen zur geothermischen Energiegewinnung.

In Baugebieten, die nicht als Wohngebiete festgesetzt sind- also sowohl in den Sondergebieten als auch auf den Flächen für Gemeinbedarf - können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Dies betrifft z. B. im Sondergebiet "Kinderdorf 1" Überdachungen/Unterstände und Stellplätze oder im Sondergebiet "Kinderdorf 2" die Spielfelder und die Kletteranlage.

7.7 Tiefe der Abstandsflächen

TF 6 Für Gebäude, deren Baumasse 1.200 m³ überschreiten, wird die Tiefe der Abstandsflächen dieses Gebäudes auf 0,8 H, mindestens jedoch 3 m festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird eine Abhängigkeit zwischen der Gebäudekubatur und der Grundstücksgröße - hier vor allem der Grundstücksbreite hergestellt. So werden bei zweigeschossigen Gebäuden (Traufhöhe 7,50 m) ab einer durchschnittlichen Grundfläche von 160 m² die Tiefen der Abstandsflächen entsprechend angehoben. So muss beispielsweise ein Gebäude mit einer Grundfläche von 14 x 12 m und einer Traufhöhe von 7,50 m (Baumasse 1.260 m³) eine Mindestbreite von 24 m aufweisen. Bei den durchschnittlich anzusetzenden Grundstückstiefen von ca. 30 m ergibt sich dadurch eine Mindestgrundstücksgröße von 720 m².

Mit dieser Festsetzung wird dreierlei erreicht:

- Große Gebäudekubaturen werden in entsprechend größeren Abständen zu den Nachbargrundstücken errichtet.
- Große Gebäudekubaturen sind nur auf entsprechend großen Grundstücksflächen zulässig.
- Aufgrund des zu erwartenden, damit verbundenen erheblichen Mehraufwandes zum Grundstückserwerb kann davon ausgegangen werden, dass die Errichtung großer Baukörper entsprechend begrenzt wird.

Ziel dieser Festsetzung ist die Entstehung eines Baugebietes, das sich an den bestehenden Siedlungskörper anpasst. Hierzu gehören nicht nur die Grundstücksgrößen und die Flächenversiegelung, sondern auch die Gebäude. Diese treten städtebaulich vor allem durch ihre Höhe und Grundfläche, weniger durch ihre Geschossigkeit in Erscheinung. Nur eine Festsetzung der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO ist deshalb nicht hinreichend, da Grundstücksgrößen von 1.000 und mehr Quadratmeter nicht unüblich sind. Große, überdimensionierte Baukörper, die den Darstellungswillen ihrer Bauherren über das städtebaulich vertretbare Maß hinaus Ausdruck verleihen, sollen durch diese Festsetzungen eingeschränkt werden.

7.8 Größe und Breite der Baugrundstücke

TF 7.1 In den Baugebieten WA 2 bis WA 12 müssen die Breiten der Baugrundstücke, auf denen Einzelhäuser errichtet werden, mindestens 18 m betragen.

TF 7.2 In den Baugebieten WA 2 bis WA 12 müssen die Breiten der Baugrundstücke, auf denen Doppelhäuser errichtet werden, mindestens 12,50 m je Doppelhaushälfte betragen.

Die Festsetzungen haben nachbarschützenden Charakter. Durch diese Festsetzungen soll die Parzellierung in zu kleine Baugrundstücke verhindert werden.

Schmale Grundstücke bewirken trotz offener Bauweise, dass ein baulicher Riegel (Hauptgebäude - Garage - Garage - Hauptgebäude usw.) entsteht. Die Aufweitung der Grundstücksbreiten über die hierfür benötigten Mindestbreiten der Gebäude hinaus bewirkt eine Auflockerung des Baugebietes im Kontext zur Bebauung der angrenzenden Siedlungsbereiche.

Daraus abgeleitet ergeben sich über die festgesetzte Grundflächenzahl auch Mindestgrößen der Freiflächen. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel einer lockeren Bebauung.

7.9 Stellplätze und Garagen

TF 8 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten.

Die Festsetzung, dass mindestens zwei Stellplätze je Grundstück herzustellen sind, ist der steigenden Mobilität der Bevölkerung geschuldet. Das private Auto ist heute notwendiger Gegenstand. Die einzelnen Familienmitglieder müssen oft getrennt voneinander mobil sein, um zur Arbeit zu gelangen und die Dinge des Alltags zu regeln. Hier wird selbst das "Zweitauto" zum Regelfall. Heute sind zwei Pkw pro Haushalt deshalb keine Seltenheit.

Darüber hinaus sind die Besucherstellplätze zu berücksichtigen. Um den öffentlichen Verkehrsraum vom ruhenden Verkehr zu entlasten und die öffentlichen Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß beschränken zu können, wurden deshalb die gemäß VwVSächsBO geforderten ein bis zwei Stellplätze je Wohneinheit auf zwei Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

7.10 Verkehrsflächen

TF 9.1 Die Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Nach § 30 BauGB ist im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes ein Vorhaben nach § 29 BauGB i. V. m. den Vorschriften der BauNVO zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Gemäß § 123 Abs. 2 BauGB sollen die Erschließungsanlagen "entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs" hergestellt werden.

Auch in Bezug auf den § 4 Abs. 1 SächsBO ist der Zugang eines Grundstückes zu einer öffentlichen Verkehrsfläche in einer angemessenen Breite eine wesentliche Voraussetzung für seine Bebaubarkeit.

Darüber hinaus werden nicht nur die Baugrundstücke der Wohngebiete, sondern auch die Flächen für den Gemeinbedarf und das Sondergebiet des Kinderdorfes über die Planstraßen erschlossen, so dass wesentliche öffentliche Belange die öffentliche Zugänglichkeit der Planstraßen erfordern.

Es sind damit alle Regelungen des öffentlichen Rechts, die Straßen betreffen, anzuwenden. Dies betrifft sowohl die Ausbaustandards, die Unterhaltungsbauart und nicht zuletzt die Anwendung der Straßenverkehrsordnung.

Nach Herstellung und Abnahme ist für die Planstraßen der jeweilige Widmungsakt vorzunehmen.

TF 9.2 - 9.5 Festsetzung der Querschnitte der Planstraßen A - F und der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Fußgängerbereich"

Für die neu zu erschließenden Wohngrundstücke stellen die Planstraßen C und D die Haupterschließungsachsen zwischen der Schmiedestraße und der Zöbigkerstraße dar. Sie werden die Verkehrsströme aus dem Plangebiet aufnehmen und über die Planstraßen A, B, E und F verteilen.

Die Regelbreiten der Planstraßen sind so vorgesehen, dass wechselseitig Stellplätze als Längsparker angeordnet werden können. Die privaten Stellplätze sind jedoch grundsätzlich auf den Baugrundstücken herzustellen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen für Erschließungsstraßen werden in einer Breite von 10,90 m (Planstraße C und D) bzw. 9,90 m (Planstraßen A, B, F, E) ausgeführt. Innerhalb der Verkehrsfläche haben die Fahrbahnen eine Breite von 5,50 m, bei Ausführung eines 2 m breiten Fußweges, bzw. 6,50 m bei Ausführung von Mischverkehrsflächen. Die übrigen Flächen werden durch straßenbegleitende Entwässerungsmulden; Bankett und Rückenstütze belegt.

Da die Entwässerung der Verkehrsflächen dezentral erfolgen soll, wurden den Planstraßen Entwässerungsmulden zugeordnet. Ebenso wurde bewusst eine größere Bankettbreite gewählt, um den notwendigen Platz für die erforderliche Verkehrsbeschilderung vorhalten zu können.

Die Breiten der in der öffentlichen Grünfläche verlaufenden Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" wurden hinsichtlich ihrer Nutzungsansprüche gewählt. So ist absehbar, dass der zwischen den Planstraßen C und D (auf Höhe der Planstraßen A und F) verlaufende Fuß- und

Radweg die Hauptverbindung des Plangebietes in Ost-Westrichtung für Fußgänger und Radfahrer sein wird, zumal über die Planstraßen A und F die direkte Anbindung an die nachbarlich angrenzenden Siedlungsbereiche über die Straßen Wiesenweg im Westen und Meisenweg / Rotkehlcheneck im Osten gegeben ist.

Die Verbindung zwischen der Planstraße F und der Hermann-Müller-Straße (derzeit der nördliche Abschnitt des Meisenweges) soll künftig nicht mehr für Pkw nutzbar sein. Die vorhandene Wegebreite des Meisenweges im Einmündungsbereich zur Hermann-Müller-Straße ist so gering (4,50 m), dass ein Begegnungsfall Lkw / Pkw selbst bei verminderter Geschwindigkeit nicht abgesichert werden kann. Deshalb soll der Verkehr aus dem Ostteil des Plangebietes und dem Meisenweg nach Norden über die Planstraßen D und E zur Schmiedestraße und nach Süden über die Planstraße D und den Meisenweg zur Zöbigerstraße geführt werden und so die Hermann-Müller-Straße, die in ihrem südlichen Abschnitt nur eine geringe Querschnittsbreite aufweist, entlasten.

7.11 Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

- TF 10.1 Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist direkt auf den Grundstücken zu versickern.*
- TF 10.2 Die grundstücksbezogene Entwässerung von Oberflächenwasser ist in Form einer Flächenversickerung, einer Muldenversickerung, einer Mulden-Rigolen-Versickerung oder einer Rigolenversickerung vorzunehmen.
Sollte nachweislich mit den vorgenannten Versickerungsanlagen die versickerungsfähige Schicht nicht erreicht werden, sind ausnahmsweise Sickerschächte bis zu einer Tiefe, in der die versickerungsfähige Schicht angeschnitten wird, zulässig.*
- TF 10.3 Das Oberflächenwasser von den Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" zwischen der Planstraße C (auf Höhe der Planstraße A) und der Planstraße D (auf Höhe der Planstraße F) ist über straßenbegleitende Mulden dezentral zu versickern.*
- TF 10.4 Das Oberflächenwasser von den sich im Plangebiet befindenden Straßenverkehrsflächen der Schmiedestraße und des Sonnenweges ist durch eine Straßenentwässerung über Abläufe / Leitungen in das zentrale Versickerungsbecken 1 abzuführen und dort zu versickern.*
- TF 10.5 Das Oberflächenwasser von den an der östlichen Grenze des Plangebietes angrenzenden Straßenverkehrsflächen des Meisenweges ist durch eine Straßenentwässerung über Abläufe / Leitungen in das zentrale Versickerungsbecken 2 abzuführen und dort zu versickern.*

Die Sammlung, Rückhaltung und Reinigung des Oberflächenwassers sind wesentliche Bestandteile der gesicherten Erschließung des Plangebietes.

Aufgrund des anstehenden Baugrundes und seiner hydrogeologischen Eigenschaften ist es ökologisches und wirtschaftliches Gebot, das anfallende Oberflächenwasser vor Ort zu sammeln, zu reinigen und versickern zu lassen.

Versickerungsmulden und Versickerungsbecken sind dabei für die öffentlichen Verkehrsflächen die geeigneten Anlagen. Für die grundstücksbezogene Niederschlagsentwässerung wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Mulden- oder Mulden-Rigolen-Versickerung festgesetzt, da hierdurch eine bessere Reinigung des Niederschlagswassers über die Bodenzone erreicht wird. Die Schachtversickerung sollte nur im Ausnahmefall zum Einsatz kommen (siehe hierzu auch Punkt 5).

Für den Bau von Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser (hier Versickerungsbecken 1 und 2) ist keine Genehmigung nach § 55 Abs. 3 Nr. 6 SächsWG erforderlich. Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt jedoch nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG eine Gewässerbenutzung dar, für die nach § 8 WHG eine Erlaubnis erforderlich ist.

Bei den Versickerungsmulden kann von einer breitflächigen Versickerung ausgegangen werden, für die keine Erlaubnis erforderlich ist. Dies gilt sowohl für die grundstücksbezogene Versickerung als auch für die Versickerung in den straßenbegleitenden Gräben.

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

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erarbeitet und in einem Umweltbericht gemäß Anlage zum BauGB mit integriertem Grünordnungsplan dargestellt.

Dazu wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Integriert wird darin auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes betrachtet (Eingriffsregelung nach BNatSchG) und erforderliche Kompensationsmaßnahmen beschrieben.

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan bildet einen gesonderten Teil des Bebauungsplanes.

Um geeignete Maßnahmen für die betroffenen Arten zu ermitteln, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ein spezieller artenschutzrechtlicher Beitrag (saB) erarbeitet.

Folgende Maßnahmen sind im Grünordnungsplan festgesetzt:

7.12.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Vermeidung von Emissionen

TF 11.1 Es sind ausschließlich Maschinen und Fahrzeuge einzusetzen, die den Anforderungen der 32. BImSchV genügen und mit dem RAL-Umweltzeichen (RAL - UZ 53) ausgestattet sind. Beim ausnahmsweisen Einsatz künstlicher Lichtquellen sind Natriumdampf Niederdrucklampen zu verwenden. Die Lichtwirkung der Beleuchtungskörper ist durch Lichtblenden auf den unmittelbaren Lager- bzw. Arbeitsbereich zu beschränken.

Während der Bauarbeiten sind schallgedämpfte Maschinen einzusetzen, um die Beeinträchtigungen der Fauna (siehe spezieller artenschutzrechtlicher Beitrag, Vermeidungsmaßnahme V_{saB} 1) und der Lebensqualität für die nördlich, östlich und westlich angrenzende Wohnsiedlung zu minimieren. Der Einsatz der Baumaschinen hat unter Beachtung der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) zu erfolgen (u. a. Beachtung der Einsatzzeiten der Geräte und Maschinen des Anhangs der Verordnung).

Schutz des Grundwassers

Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen, z. B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern.

Schutz des Bodens

Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkung auf den Boden Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Baubedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß beschränkt bleiben (§ 7 Abs. 1 SächsABG).

Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen.

Baubedingt anfallendes Bodenmaterial ist vorrangig im Baubereich einer Wiederverwertung entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zuzuführen.

Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18 300 "Erdarbeiten" sowie DIN 18 915 "Bodenarbeiten" sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen, wie Auslegung von Folienböden und Abdeckung mit Folien, zu treffen.

Ausgehobener Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Entsprechend ist die DIN 19 731 "Verwertung von Bodenmaterial" zu beachten.

Alle bei den Arbeiten anfallende Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbesondere der §§ 7 Abs. 3 und 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 und der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze und Verordnungen zu entsorgen (Verwertung/Beseitigung).

Alle im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind separat zu erfassen und entsprechend ihrem Schadstoffpotenzial dafür zugelassenen Entsorgungsanlagen (§ 28 Abs. 1 KrWG) zuzuführen. Nach § 7 Abs. 2 KrWG hat dabei die Verwertung Vorrang vor der Beseitigung.

Schutz vorhandener Vegetationsbestände

Die Lage der neu zu errichtenden baulichen Anlagen ist so zu wählen, dass die Fällung von Gehölzen vermieden wird.

Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Vegetationsbestände so zu schützen, dass eine Beschädigung ausgeschlossen werden kann. Eine mögliche Gefährdung der Vegetation muss durch entsprechende Schutzmaßnahmen auf ein Mindestmaß herabgesetzt werden. Hierzu ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" unbedingt zu beachten.

Artenschutz

Im Ergebnis des speziellen artenschutzrechtlichen Beitrages wurde festgestellt, dass es durch die Baumaßnahme zur Zerstörung von innerstädtischen Offenlandbereichen (Grünland, Acker) und Ruderalfluren mit Gehölzaufwuchs kommt, die potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten der synanthropen Arten Goldammer und Haubenlerche und ubiquitärer Boden-, Frei- und Nischenbrüter darstellen. Eine Betroffenheit kann somit nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ubiquitärer Boden-, Frei- und Nischenbrüter wird im speziellen artenschutzrechtlichen Beitrag folgende Vermeidungsmaßnahme aufgeführt:

Bauzeitenregelung

TF 11.2 Vor Baumaßnahmen, die in dem Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. durchgeführt werden, ist eine artenschutzrechtliche Vorbegehung in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde vorzunehmen, auf deren Grundlage die Freigabe des Baubereiches oder weitere Auflagen festgelegt werden.

Als optimaler Baubeginn gilt der Zeitraum vom 01. Oktober - 28. Februar eines jeden Jahres.

Wenn aus bautechnischen / vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen 01. Oktober und 28. Februar nicht möglich ist, dann ist eine artenschutzrechtliche Vorbegehung in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde vorzunehmen, auf deren Grundlage die Freigabe des Baubereichs oder weitere Auflagen festgelegt werden.

Die im Kapitel 5.1.1 des speziellen artenschutzrechtlichen Beitrags (saB) benannten Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung sind Voraussetzung, um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG ausschließen zu können.

7.12.2 Kompensationsmaßnahmen

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen zur Kompensation haben zum Ziel, den negativen Einfluss der zu erwartenden Baumaßnahmen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie auf die Lebensräume von Flora und Fauna so gering wie möglich zu halten. Sie werden durch den

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vorgeschlagen und durch Übernahme als Festsetzung im Bebauungsplan rechtswirksam.

TF 11.3 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen in der gleichen Art vorzunehmen.

Die auf den Flurstücken 438/1 und 439 (Schmiedestraße 37) erfassten Bäume der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 26 SächsNatSchG geschützten Streuobstwiese sind dauerhaft zu erhalten.

Diese Gehölze stellen zudem aufgrund ihrer Zusammensetzung und ihres Alters auch wertvolle Lebensräume für Tiere, insbesondere für Vögel dar.

Bei Abgang der Gehölze sind Ersatzpflanzungen in der gleichen Art vorzunehmen.

TF 11.4 In den Wohngebieten, dem Sondergebiet und den Flächen für Gemeinbedarf sind je angefangene 200 m² Baugrundstück mindestens 1 standortgerechter einheimischer Laubbaum in der Pflanzqualität H, 2xv, StU 8-10 oder 10 m² Laubstrauchhecke in der Qualität v.Str. 100-150 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Die Maßnahmeflächen bewirken in nicht unerheblichem Umfang die Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna. Die Anpflanzungen stellen eine kleinklimatische Bereicherung des Standortes dar. Die Eingrünung schafft ein angenehmeres Wohnumfeld, womit sowohl den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung als auch den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprochen wird.

Die Maßnahme ist im Fall von baulichen Eingriffen umzusetzen. Der Bezug zur Grundstücksgröße sichert eine problemlose Ermittlung und Prüfbarkeit der Pflanzungen.

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

TF 11.5 Auf den Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule ist je 4 versiegelte Stellplätze mindestens ein einheimischer Laubbaum in der Pflanzqualität H, 3xv, mit Drahtballen, StU 16-18 zu pflanzen.

Die dabei zu pflanzenden Bäume sind auf die ermittelte Anzahl zu pflanzender Bäume gemäß Festsetzung 11.4 anzurechnen.

Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Herstellung der Stellplätze zu erfolgen.

Je Baum ist im versiegelten Umfeld eine mindestens 10 m² große Baumscheibe mit einem Mindestpflanzraum von 15 m³ nachzuweisen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern.

Die Stellplatzbegrünung dient der Vermeidung von stärkeren durch die Versiegelung entstehenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst das Kleinklima positiv - die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

Eine Verteilung der Bäume auf den Stellplatzflächen, die sich in dem Bezug zur Stellplatzzahl ausdrückt, hat die Entwicklung eines Kronendaches zum Ziel. Es wird dabei ein Kronendurchmesser der Bäume von 10 bis 12 m angenommen, so dass davon auszugehen ist, dass dann 4 Stellplätze mit einer Breite von 2,5 m überschattet werden. Die Festsetzung ist angemessen, da bei 5 Stellplätzen der Kronenschluss nicht mehr erzielt werden kann, weil der Kronendurchmesser nicht ausreicht. Eine Baumscheibe von 10 m² hat in etwa die Größe eines Stellplatzes. Die Baumscheibe von 10 m² bzw. der Pflanzraum von 15 m³ ist notwendig, um einen bestimmten Wurzelraum und damit einen Luft- und Wasseraustausch zu ermöglichen.

*TF 11.6 Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden.
Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen und Garagen.*

Die Festsetzung reduziert den Regenwasserabfluss auf den Grundstücken, wirkt starker Erwärmung des Gebietes entgegen und schafft Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Das Siedlungsbild wird aufgewertet.

Ziel der Festsetzung ist die Minderung von Eingriffen in die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Minderung geht einem Ausgleich an einem anderen als dem Eingriffsort vor. Aus diesem Grund wird eine Dachbegrünung auf Teilflächen des Grundstücks festgesetzt.

Die Beschränkung auf einen Anteil der Dachfläche im Fall der Errichtung von Dachterrassen ermöglicht eine angemessene Berücksichtigung der privaten Belange zur Nutzung des Grundstücks.

Diese Festsetzung ist vor allem zielführend bei größeren, zusammenhängenden Dachflächen, da hier das Speichervolumen und die Außenwirkung auf das Siedlungsbild größer sind. Die i. d. R. anzutreffende Kleinteiligkeit von Nebenanlagen und Garagen steht dem ebenso entgegen, wie der für begrünte Dächer zusätzlich erforderliche konstruktive Aufwand (statische Anforderungen), der nicht im Verhältnis zur Gesamtbaumaßnahme dieser baulichen Anlagen steht. Deshalb sind diese Anlagen von der Festsetzung ausgenommen.

*TF 11.7 Innerhalb der Straßenverkehrsflächen der Planstraßen sind einseitig standortgerechte Bäume zu pflanzen. Je angefangene laufende 20 Meter ist 1 Baum zu pflanzen. Je Baum ist eine mindestens 6 m² große Baumscheibe mit einem Mindestpflanzraum von 9 m³ nachzuweisen. Die Baumscheiben sind durch Hochborde oder Baumbügel gegen Überfahren zu sichern.
Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Herstellung der Planstraßen zu erfolgen.*

TF 11.7.1 An den Planstraßen A, B und C sind Bäume der Art Eberesche (Sorbus aucuparia) in der Pflanzqualität H, StU 16-18 zu pflanzen.

*TF 11.7.2 An den Planstraßen D, E und F sind Bäume der Art Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) in der Pflanzqualität H, StU 16-18 zu pflanzen.*

Mit den Festsetzungen zur Anpflanzung von Straßenbäumen wird das Erscheinungsbild der Straße gegliedert. Durch den Schattenwurf reduziert sich die Erwärmung des Straßenbelags. Die Begrünung mit Bäumen schafft ein angenehmes Wohnumfeld, gleicht die Luftfeuchtigkeit aus und schafft Lebensraum für Tiere.

Die je Baum anzulegende 6 m² große Baumscheibe und der Mindestpflanzraum von 9 m³ sichern den pflanzenphysiologisch notwendigen Wurzelraum für einen artgerechten Pflanzenwuchs.

Aufgrund der Festsetzungen sind im Plangebiet ca. 83 Straßenbäume zu pflanzen. Ausgehend von kleinkronigen Bäumen sind etwa 10 m² Überschirmungsfläche pro Baum anrechenbar. Daraus ergeben sich 830 m² kronenüberschirmte Fläche.

11.8 Maßnahme M 1

Auf den hierfür festgesetzten Flächen ist ein Landschaftspark herzustellen.

Der Landschaftspark setzt sich wie folgt zusammen:

- 20 % intensiv genutztes Grünland (Liegewiese, Bolzfläche),*
- 40 % extensiv genutztes Grünland,*
- 10 % Strauchpflanzungen und*
- 30 % Einzelbäume / Baumgruppen*

Die zu verwendenden Arten sind der Maßnahme M 2 zu entnehmen.

Die Maßnahme hat spätestens 1 Jahr nach Herstellung des Fußweges zu erfolgen.

Zur Integration des geplanten Wohngebietes in den Stadtrandbereich von Markkleeberg und zur Gestaltung des Übergangsbereiches zum Naherholungsgebiet "Neue Harth" sowie zur Abschirmung im Übergang zu den einzelnen Wohngebietsflächen ist die Anlage eines Landschaftsparkes auf den Flurstücken 497/4 und 497/6 Gemarkung Zöbiger im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen.

Der südlich angrenzende regionale Grünzug wird dadurch nach Norden fortgesetzt und die Anbindung an die Grünflächen innerhalb des Wohngebietes "Eulenberg" sichergestellt.

Im zentralen Plangebiet ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche des Landschaftsparkes ein Bereich vorgesehen, der als Kinderspielplatz genutzt werden soll.

Die Maßnahme dient außerdem der schnellen Eingrünung der Wohnbauflächen (Ortsbild) sowie der Entwicklung von flächenhaften Gehölzstrukturen mit standortgerechten Arten, die für den Biotopverbund am Stadtrandbereich von Markkleeberg herausragende Bedeutung besitzen. Es werden so im städtischen Bereich Rückzugsmöglichkeiten und Nahrungshabitate für die Fauna und Avifauna geschaffen.

Für die Gehölzpflanzungen sind folgende standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden:

Bäume, einheimisch, standortgerecht

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Sträucher, einheimisch, standortgerecht

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

11.9 *Maßnahme M 2*

Auf den hierfür festgesetzten Flächen ist eine Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische standortgerechte Bäume mit einer Qualität von H, 2xv, StU 8-10 und Sträucher mit einer Qualität v. Str. 100-150 in einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen. Es sind 25 % Bäume und 75 % Sträucher zu pflanzen.

Dabei sind folgende Gehölze zu pflanzen:

Bäume (Mindestqualität: H, 2xv, StU 8-10)

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),*
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),*
- Stieleiche (*Quercus robur*),*
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und*
- Winterlinde (*Tilia cordata*);*

Sträucher (Mindestqualität: v.Str. 100-150)

- Hartriegel (*Cornus sanguinea*),*
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),*
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),*
- Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*),*
- Hundsrose (*Rosa canina*),*
- Weinrose (*Rosa rubiginosa*),*
- Ohrweide (*Salix aurita*),*
- Purpurweide (*Salix purpurea*) und*
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).*

Die Maßnahme hat spätestens 1 Jahr nach Herstellung des Containerplatzes zu erfolgen.

Die Maßnahme dient der gestalterischen Eingrünung, als Sichtschutz zum Wertstoffcontainerplatz im südlichen Plangebiet an der Zöbigerstraße ebenso wie der Kompensation der Versiegelungen.

Die Hecke soll mit einzelnen Baumarten angereichert werden, um ihr Struktur zu verleihen. Dabei sollten ca. 25 % Bäume und 75 % Sträucher verwendet werden. Der Pflanzabstand beträgt ca. 1,50 m x 1,50 m.

Der Wertstoffcontainerplatz sollte spätestens 1 Jahr nach seiner Herstellung durch die v. g. Pflanzmaßnahme eingegrünt werden.

11.10 Maßnahme M 3

Auf den hierfür festgesetzten Flächen ist eine Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische standortgerechte Bäume mit einer Qualität von H, 2xv, StU 8-10 und Sträucher mit einer Qualität v. Str. 100-150 in einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen. Es sind 25 % Bäume und 75 % Sträucher zu pflanzen.

Dabei sind folgende Gehölze zu pflanzen:

Bäume (Mindestqualität: H, 2xv, StU 8-10)

- *Bergahorn (Acer pseudoplatanus),*
- *Gemeine Esche (Fraxinus excelsior),*
- *Stieleiche (Quercus robur),*
- *Eberesche (Sorbus aucuparia) und*
- *Winterlinde (Tilia cordata);*

Sträucher (Mindestqualität: v.Str. 100-150)

- *Hartriegel (Cornus sanguinea),*
- *Gemeine Hasel (Corylus avellana),*
- *Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata),*
- *Rote Johannisbeere (Ribes rubrum),*
- *Hundsrose (Rosa canina),*
- *Weinrose (Rosa rubiginosa),*
- *Ohrweide (Salix aurita),*
- *Purpurweide (Salix purpurea) und*
- *Wolliger Schneeball (Viburnum lantana).*

Die Maßnahme hat spätestens 1 Jahr nach Herstellung der Versickerungsbecken zu erfolgen.

Die Maßnahme dient damit sowohl der Einbindung der Becken ins Landschaftsbild als auch der Abgrenzung der erschließungstechnischen Anlagen gegenüber der Öffentlichkeit. Die Pflanzmaßnahmen sollen in Abhängigkeit der Herstellung der Becken erfolgen.

11.11 *Maßnahme M 4 - Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Gehölzgruppen auf einem Erdwall*

Auf einer Fläche von etwa 1.680 m² sind fünf Gehölzgruppen auf jeweils einer Fläche von etwa 160 m² zu pflanzen. Es sind einheimische standortgerechte Sträucher mit einer Qualität von 2xv, v. Str. 60-100 in einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen.

Es sind folgende Straucharten zu verwenden:

- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),*
- Besenginster (Cytisus scoparius),*
- Wildapfel (Malus sylvestris),*
- Schlehdorn (Prunus spinosa),*
- Hunds-Rose (Rosa canina),*
- Weinrose (Rosa rubiginosa),*
- Kornelkirsche (Cornus mas).*

Die übrigen Flächen sind mit Landschaftsrasen (15 g/m²) einzusäen.

Die Maßnahme hat unmittelbar nach Herstellung des Lärmschutzwalles zu erfolgen.

Die Maßnahme dient der Aufwertung der Lebensraumfunktionen und der Einbindung der Damm-anlage in das Landschaftsbild durch die Anpflanzung einer aus standortgerechten und heimischen Arten bestehenden Vegetation. Die insgesamt auf dem Damm zu bepflanzende Fläche umfasst eine Größe von 1.680 m².

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

In § 3 Abs. 1 BImSchG werden schädliche Umwelteinwirkungen definiert als "Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen". Zu den "Immissionen" in diesem Sinne zählen gem. § 3 Abs. 2 BImSchG u. a. Geräusche. Anlagen und Einrichtungen müssen daher so betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden (§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BImSchG).

Diese immissionsschutzrechtlichen Vorgaben können unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebotes auch Auswirkungen auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben haben (vgl. § 15 I 2 BauNVO)¹⁰ und sich außerdem auf zivilrechtliche Abwehransprüche gem. §§ 906, 1004 BGB auswirken.

TF 12.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nachts schutzbedürftige Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für nachts schutzbedürftige Räume gemäß Punkt 10.2 der VDI 2719 einzubauen.

TF 12.2 Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den im Anhang 16 der Schalltechnischen Untersuchung ECO 13 0 20 031, die als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt ist, dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer usw.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils $R'_{w,res}$ in [dB]	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume u. ä.
I	30	-
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

TF 12.3 Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule sind die Freiflächen westlich der Schulgebäude anzuordnen.

Im Plangebiet werden in den südlichen Bereichen (unmittelbar an der Zöbigerstraße) der Wohngebiete WA 6, WA 7, WA 12, WA 15 und WA 16 tagsüber Lärmpegel gemäß DIN 4109 von 55 dB(A) bis 65 dB(A) erreicht¹⁴.

Die Bereiche mit Überschreitungen sind im Bebauungsplan als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gekennzeichnet.

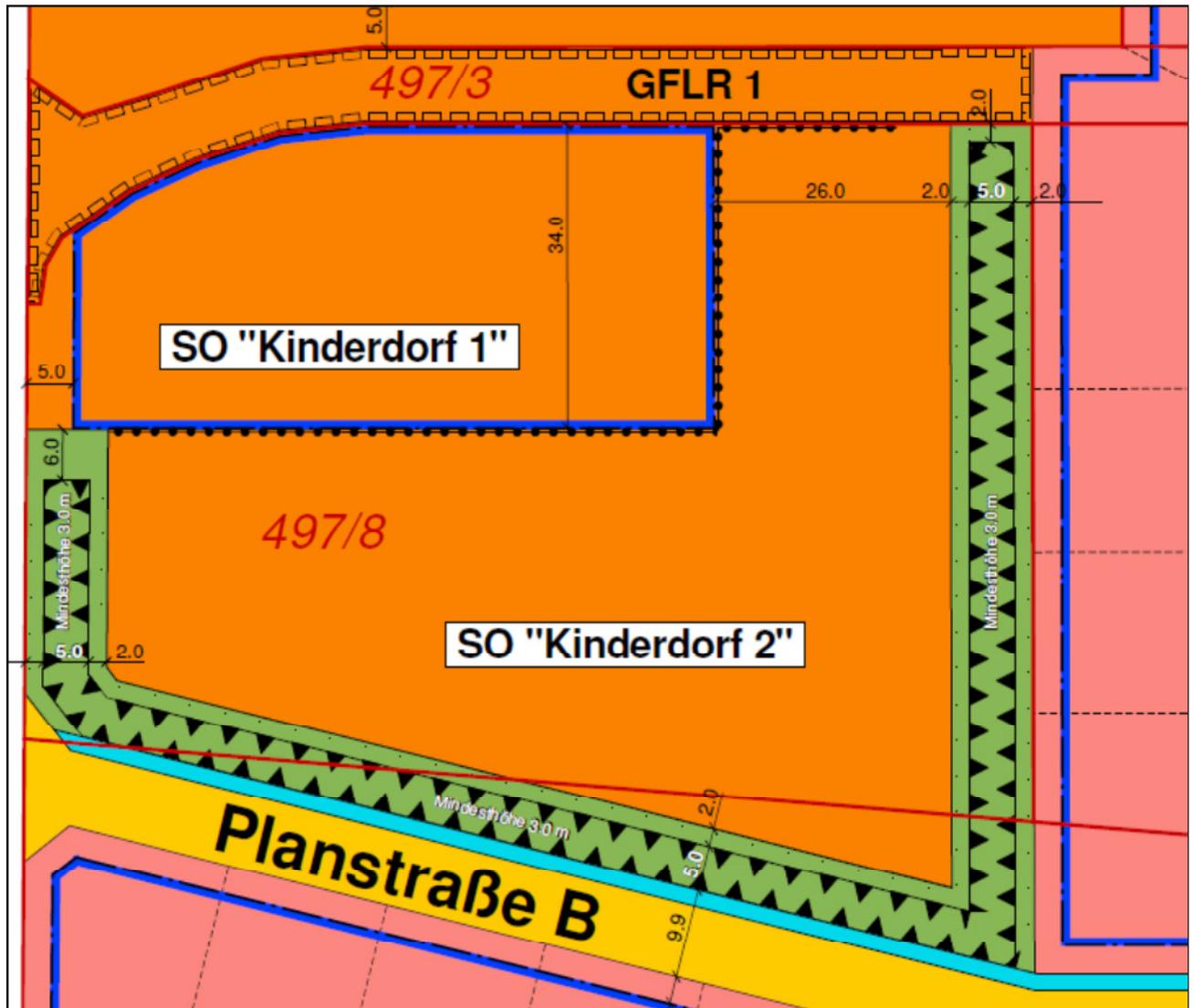
Die Festsetzungen wurden getroffen, um einen ausreichenden Schallschutz in den Bereichen mit Überschreitungen zu gewährleisten.

¹⁴ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Caritas Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg", 1. Änderung, 3. Entwurf, Eco Akustik GmbH, Taucha, 15.10.2013

Textliche Festsetzung:

TF 12.4 Auf den Flurstücken 497/4 und 497/8 der Gemarkung Zöbiger ist ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 3,0 m und einer Fußbreite von 5,0 m innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen bis spätestens 31.12.2015 zu errichten.

planzeichnerische Festsetzung:



Festsetzung eines Lärmschutzwalles um das Sondergebiet "Kinderdorf 2" in einer Höhe von 3,0 m und einer Sohlbreite von 5,0 m. Innerhalb der Grünflächen sind die Entwässerungsgräben für den Wall zu berücksichtigen.

*Kinderlärm - eine gesellschaftspolitische Auseinandersetzung*¹⁵

Immissionen können auch in Form von Kinderlärm hervorgerufen werden, der von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgeht.

Der durch kindliches Spielen erzeugte Lärm hat in der jüngeren Vergangenheit zu Klagen von Anwohnern gegen Kindertageseinrichtungen bzw. gegen erteilte Baugenehmigungen geführt, die in Einzelfällen zur Schließung dieser Einrichtungen führten. Derartige Gerichtsentscheidungen riefen gesellschaftspolitische Diskussionen darüber hervor, wie kindgerecht Deutschland ist: Eine in Teilen kinderentwöhnte oder gar kinderfeindliche Gesellschaft würde dem Anspruch, ein kindgerechtes und familienfreundliches Deutschland zu schaffen, entgegenstehen.

Kinderlärm darf eigentlich keinen Anlass für gerichtliche Auseinandersetzungen geben. Laute Geräusche sind eine natürliche Begleiterscheinung und entwicklungsnotwendige Ausdrucksform kindlichen Verhaltens. Wichtige motorische und soziale Fähigkeiten entwickeln sich beim Spielen. Auch wenn eine von Kindern ausgehende Geräuschkulisse im Einzelfall als störender Lärm empfunden werden kann, so ist es dennoch ein Phänomen, das nicht generell unterdrückt bzw. unvorsichtig und unverhältnismäßig beschränkt werden darf. Durch Spielen und Bewegung von Kindern und Jugendlichen ausgehende Geräusche sind in einer kinderfreundlichen Gesellschaft in der Regel als sozialadäquat zu akzeptieren. Vor diesem Hintergrund hat das BVerwG z. B. einen Kinderspielplatz als eine für eine altersgemäße Entwicklung eines Kindes wünschenswerte, wenn nicht gar erforderliche Einrichtung erachtet, um einem Kind einen von Beeinträchtigungen der Umwelt weitgehend ungestörten Aufenthalt im Freien zu ermöglichen und ihm u. a. Gelegenheit zu geben, sein Sozialverhalten im Spielen mit anderen Kindern zu trainieren. Geräusche spielender Kinder erachtet auch der Bundesrat in seiner EntschlieÙung vom 05.03.2010 als Ausdruck der kindlichen Entwicklung und Entfaltung als grundsätzlich zumutbar¹⁶.

Unabhängig davon gibt es auch gerichtliche Entscheidungen, die Nachbarklagen gegen Kinderspielplätze als begründet erachtet haben. Problematisch ist in diesem Zusammenhang vor allem **die Frage der Zumutbarkeit von Lärmbeeinträchtigungen**. Geräusche sind nämlich nur dann schädliche Umwelteinwirkungen, wenn sie **erhebliche** Nachteile oder Belästigungen hervorrufen können, was der Fall ist, wenn sie den Betroffenen einschließlich der Allgemeinheit **nicht zumutbar** sind. Zur Konkretisierung dieser unbestimmten Rechtsbegriffe gibt es untergesetzliche Regelwerke wie die TA Lärm¹⁷, die Sportanlagenlärmschutzverordnung¹⁸ oder die LAI-Freizeitlärmrichtlinie¹⁹. Für

¹⁵ Oberregierungsrat Dr. Alfred Scheidler: Das Zehnte Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, NVwZ 2011, 838

¹⁶ EntschlieÙung des Bundesrates Kinderlärm: kein Grund zur Klage – gesetzliche Klarstellungen zum Umgang mit Geräuschemissionen von Kinder- und Jugendeinrichtungen, BR-Dr 831/09 (Beschl.) v. 5. 3. 2010

¹⁷ TA Lärm Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998

¹⁸ 18. BImSchV Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991

die Bewertung von Kinderlärm finden diese Regelwerke jedoch keine Anwendung. Gleichwohl werden diese Regelwerke zur Beurteilung des Kinderlärms sowohl im öffentlichen Immissionschutz als auch im zivilen Nachbarschutz von der Rechtsprechung im Sinne einer grundsätzlichen Orientierung immer wieder herangezogen. So hat etwa das BVerwG ausgeführt, dass der Ausschluss einer unmittelbaren Anwendung der Sportanlagenlärmschutzverordnung auf kindgerechte Ballspielplätze und vergleichbare Anlagen ihrer entsprechenden Heranziehung im Einzelfall nicht von vornherein entgegenstehe. Es biete sich namentlich an, die von solchen Anlagen ausgehenden Geräuschimmissionen mangels geeigneter Vorschriften nach dem in der Sportanlagenlärmschutzverordnung festgelegten Ermittlungs- und Messverfahren zu bestimmen²⁰.

Die Privilegierung von Kinderlärm - Das Zehnte Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Der Gesetzgeber sah daher Handlungsbedarf: "Um auszuschließen, dass in Einzelfällen von Planern, Behörden oder Gerichten zur Beurteilung des Kinderlärms von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen die TA Lärm, die 18. BImSchV oder die LAI-Freizeitlärmsrichtlinie herangezogen werden, bedarf es Regelungen, die darauf beruhen, dass Kinderlärm unter einem besonderen Toleranzgebot der Gesellschaft steht"²¹.

Am 26.05.2011 hat der Deutsche Bundestag das Zehnte Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beschlossen. Mit ihm wird § 22 BImSchG, der die Pflichten der Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen zum Gegenstand hat, um eine Regelung ergänzt, der zufolge der von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen ausgehende Kinderlärm eine Privilegierung erfährt. Mit der Neuregelung soll ein klares gesetzgeberisches Signal für eine kinderfreundliche Gesellschaft gesetzt werden.

Als Rechtsfolge bestimmt § 22 Abs. 1a S. 1 BImSchG, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind. Bestimmt § 3 Abs. 1 BImSchG den Begriff "schädliche Umwelteinwirkungen" u. a. mit Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, so dürfen bei der danach erforderlichen Bewertung die durch Kinder hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen nicht mit den Geräuscheinwirkungen von lärmenden Erwachsenen oder auch von gewerblichen Aktivitäten gleichgesetzt werden. Bei der Frage nach der Erheblichkeit von Nachteilen oder Belästigungen muss bei den erfassten Einrichtungen für Kinder ein anderer Maßstab zur Anwendung kommen als der, welcher für gewerbliche Anlagen gilt und der TA Lärm zu Grunde liegt oder welcher für Sport- oder Freizeit-

¹⁹ Anhang B der Musterverwaltungsvorschrift zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen, vom Länderausschuss für Immissionsschutz in seiner 88. Sitzung vom 2. bis 4. 5. 1995 empfohlen

²⁰ BVerwG, Beschluss vom 11.02.2003 - 7 B 88/02 (Mannheim)

²¹ Begründung zum 10. BImSchG -ÄndG, BR-Dr 128/11, S. 2.

anlagen gilt und der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) bzw. der LAI-Freizeitlärmsrichtlinie zu Grunde liegt.

Dementsprechend legt § 22 Abs. 1a S. 2 BImSchG fest, dass Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen herangezogen werden dürfen. Solche quantitativen Werte sind für Kindereinrichtungen nicht angebracht; die ihnen zu Grunde liegenden Lärmindizes in Form von Dezibel (dB) sind physikalische Größen der Akustik, so dass ein allein darauf beruhender Bewertungsmaßstab für die Beurteilung der von spielenden Kindern hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen dem besonderen Toleranzgebot der Gesellschaft grundsätzlich nicht gerecht werden kann.

Das Caritas Kinder- und Jugenddorf - Anwendbarkeit des Privilegierungsgebotes nach dem Zehnten Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Mithin ist für die Beurteilung entscheidend, ob sich Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätze und ähnliche Einrichtungen nach Art und Größe sowie Ausstattung in Wohngebiete und die vorhandene Bebauung einfügen. In einem solchen Regelfall liegen die von den Einrichtungen hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen durch spielende Kinder im Rahmen des Üblichen und sind nicht geeignet, eine erhebliche Belästigung für die Nachbarschaft und damit eine schädliche Umwelteinwirkung i. S. des § 3 Abs. 1 BImSchG herbeizuführen²².

Dabei sind unter Kindertageseinrichtungen Einrichtungen i. S. des § 22 Abs. 1 SGB VIII zu verstehen, d. h. Einrichtungen, in denen sich Kinder für einen Teil des Tages oder ganztägig aufhalten und in Gruppen gefördert werden. Unter ähnlichen Einrichtungen wie Kindertageseinrichtungen sind bestimmte Formen der Kindertagespflege gemäß § 22 Abs. 1 S. 2 SGB VIII zu verstehen, die nach ihrem Erscheinungsbild ähnlich wie Kindertageseinrichtungen betrieben werden (z. B. Kinderläden). Im vorgenannten Kontext ist gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 SGB VIII Kind, wer noch nicht 14 Jahre alt ist.

Gleiches gilt im Hinblick auf Kinderspielplätze und ähnliche Einrichtungen. Darunter sind kleinräumige Einrichtungen zu verstehen, die auf spielerische oder körperlich spielerische Aktivitäten von Kindern zugeschnitten sind und die wegen ihrer sozialen Funktion regelmäßig wohngebietsnah gelegen sein müssen. Dazu gehören etwa die exemplarisch angeführten Ballspielflächen für Kinder. Davon zu unterscheiden sind Spiel- und Bolzplätze sowie Skateranlagen und Streetballfelder für Jugendliche, die großräumiger angelegt sind und ein anderes Lärmprofil haben als Kinderspielplätze. Diese Anlagen werden von der Privilegierung nicht erfasst. Die Privilegierung gilt auch nicht für Sportanlagen im Sinne der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV), die am Leitbild einer Anlage orientiert ist, die dem Vereinssport, Schulsport oder vergleichbar organisiertem Freizeitsport dient²³.

²² Begründung zum 10. BImSchG-ÄndG, BR-Dr 128/11, S. 7 f.

²³ Begründung zum 10. BImSchG-ÄndG, BR-Dr 128/11, S. 6

Das durch den Caritasverband unterhaltene Kinder- und Jugenddorf grenzt sich von den v. g. Einrichtungen ab, weil es hinsichtlich seiner Funktion und Struktur nicht Gegenstand eines allgemeinen Wohngebietes ist und im Gegensatz zu einer Kindertageseinrichtung oder Kinderspielplätzen regelmäßig nicht aus den Bedürfnissen der Bewohner eines allgemeinen Wohngebietes begründet wird. Das Kinderdorf stellt eine Sozialeinrichtung dar, die einen stadtgebietsumfassenden Einzugsbereich hat und ggf. sogar Kinder anderer Gemeinden betreut.

Damit muss die soziale Relevanz, die sich aus dem Bedarf der näheren Umgebung begründet, verneint werden. Die Frage der Zumutbarkeit von Lärmbeeinträchtigungen ist deshalb ursächlich anders zu beantworten, als wenn eine Anlage in einem Baugebiet aufgrund der Bedürfnisse seiner Bewohner errichtet wird.

Unabhängig hiervon ist auch im vorliegenden Fall des Caritas Kinder- und Jugenddorfes die Einzelfallprüfung unabdingbar. So kann sich im Hinblick auf das Bauplanungsrecht auf Grund der Regelungen des § 22 BImSchG auch eine Ausstrahlung auf die Anwendung des allgemeinen Rücksichtnahmegebotes (u. a. in § 15 Abs. 1 S 2 BauNVO) ergeben. Denn auch wenn das Kinderdorf keine privilegierte Einrichtung i. S. des 10. BImSchG-Änderungsgesetzes ist, handelt es sich hierbei immer noch um Kinderlärm, also um "verhaltensbezogenen Lärm".

Im Immissionsschutz- und Anlagenrecht versteht sich der Begriff "verhaltensbezogener Lärm" in Abgrenzung zum Begriff "anlagenbezogener Lärm". Die Abgrenzung von anlagebedingten zu verhaltensbedingten Emissionen, also solchen, die unmittelbar von Menschen ausgehen, ist aber nicht immer völlig zweifelsfrei. Abgrenzungsprobleme stellen sich vor allem dann, wenn zumindest eine "sonstige ortsfeste Einrichtung", d. h. eine Anlage i. S. von § 3 Abs. 5 BImSchG vorhanden ist, Lärm aber nicht von der Anlage als solche ausgeht, sondern auf dem Verhalten der Anlagenutzer beruht. Die hierbei entstehenden Emissionen beruhen zwar auf menschlichem Verhalten, ihre Ursache liegt aber in der spezifischen Funktion und Verwendung der Anlage.

Die Ermittlung der Emissionen aus dem Kinderdorf²⁴

Zum Nachweis der zu erwartenden Geräuschsituation durch Geräuschemissionen auf den Freiflächen des Caritas Kinder- und Jugenddorfes Markkleeberg für die gemäß dem 3. Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzten schutzwürdigen Nutzungen wurden die zu erwartenden Außenlärmpegel im Plangebiet ermittelt und den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 zugeordnet.

Die zu erwartenden Außenlärmpegel wurden für die Geräuschemissionen durch die Freiflächen des Caritas Kinder- und Jugenddorfes Markkleeberg flächendeckend berechnet.

Die Berechnungen erfolgten dabei unter Berücksichtigung eines Walles auf dem Ausbreitungsweg zwischen der Freifläche und der zu schützenden Bebauung. Dabei wurden die Berechnungen für einen 3 m hohen, einen 4 m hohen sowie einen 5 m hohen Wall durchgeführt. Berechnet wurden

²⁴ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Caritas Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg", 1. Änderung, 3. Entwurf, Eco Akustik GmbH, Taucha, 15. Oktober 2013

die zu erwartenden Immissionen an den Erd- und Obergeschossen der gemäß dem 3. Entwurf des Bebauungsplanes zulässigen Bebauung.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm wurden nach DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zu Grunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zuzuordnen sind.

Emissionsansätze für die rechnerische Ermittlung der Geräuschemissionen von Sport- und Freizeitanlagen sind u. a. in der VDI 3770 (Emissionskennwerte von Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen) enthalten.

Die Beurteilung der Geräuschemissionen von Freizeitsportanlagen ist in der Musterverwaltungsvorschrift zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschemissionen, Anhang B, Freizeitlärmrichtlinie, Mai 1995 geregelt. Hier sind einzelne Beurteilungszeiträume eingeführt und es wird differenziert nach Werktagen, Sonn- und Feiertagen. In der Freizeitlärmrichtlinie wird grundsätzlich zwischen Aktivitäten innerhalb der Ruhezeiten und außerhalb der Ruhezeiten unterschieden. Bedingt dadurch sind die jeweiligen während der Aktivität auftretenden Schalleistungen mit den zugehörigen Einwirkzeiten in den jeweiligen Beurteilungszeiträumen zu wichten.

Die Nutzung der Freifläche für intensive sportliche Freizeitaktivitäten sollte ausschließlich außerhalb der Ruhezeiten der Freizeitlärmrichtlinie erfolgen.

Für die Berechnungen wurde, auch im Sinne einer ungünstigen Abschätzung, eine Einwirkzeit für die Nutzung der Freifläche von 6 Stunden berücksichtigt. Durchgeführte Untersuchungen zeigen, dass Kinder diese Geräuschstärke bei längeren Spielzeiten nicht die ganze Zeit "durchhalten". Der gewählte Ansatz stellt somit eine ungünstige Situation dar.

Ergebnisse

Für Bereiche der Wohngebiete WA 5 und WA 7, die unmittelbar an die Freiflächen des Caritas Kinder- und Jugenddorfes angrenzen, kann es - auch unter Berücksichtigung eines abschirmenden Walls - zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach der Freizeitlärm-Richtlinie kommen. Diese stellen sich wie folgt dar²⁵:

²⁵ Angaben in dB(A)

Tageszeit	Immissionsrichtwert	Wallhöhe 3,0 m		Wallhöhe 4,0 m		Wallhöhe 5,0 m	
		IH 2,4 m	IH 5,2 m	IH 2,4 m	IH 5,2 m	IH 2,4 m	IH 5,2 m
werktags außerhalb der Ruhezeiten	55	50-55	50-55	45-50	50-55	45-50	50-55
werktags innerhalb der Ruhezeiten, an Sonn- und Feiertagen	50	50-55	55-60	50-55	50-55	45-50	50-55

In den Erdgeschossen und auf den Freiflächen

- wird werktags bei allen Wallhöhen außerhalb der Ruhezeiten der Immissionsrichtwert eingehalten,
- wird innerhalb der Ruhezeiten und an den Sonn- und Feiertagen nur bei einer Wallhöhe von 5,0 m der Immissionsrichtwert eingehalten und ist bei geringeren Wallhöhen von einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes um bis zu 5 dB(A) auszugehen.

In den Obergeschossen

- wird werktags bei allen Wallhöhen außerhalb der Ruhezeiten der Immissionsrichtwert eingehalten,
- wird innerhalb der Ruhezeiten und an den Sonn- und Feiertagen bei allen Wallhöhen der Immissionsrichtwert um bis zu 5 bis maximal 10 dB(A) überschritten.

Fazit: Tatsächlich kann der Lärmschutz vollumfänglich nicht gewährleistet werden. Selbst bei einem 5 m hohen Lärmschutzwall kommt es zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes um bis zu 5 dB(A).

Abwägung der Festsetzung durchzuführender Lärmschutzmaßnahmen

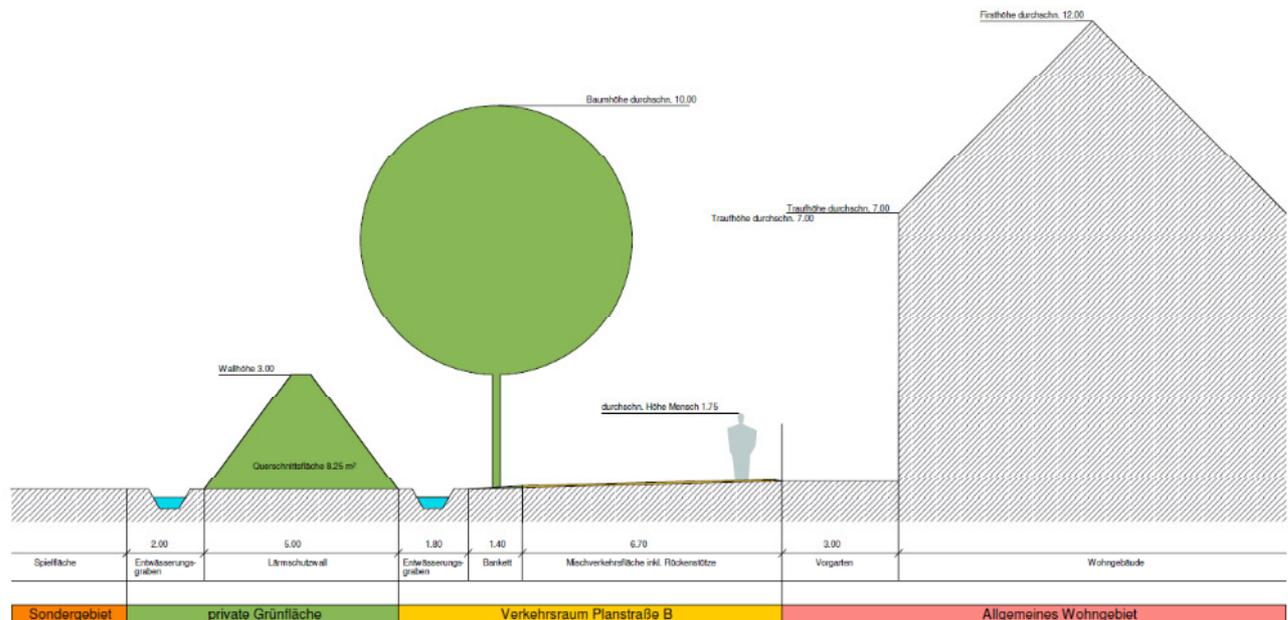
Im Rahmen der Planung ist es erstrebenswert, die Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Sie sind in einem Beiblatt aufgenommen worden und deshalb nicht Bestandteil der Norm. Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Gemeinde, d. h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten nach oben abgewichen werden, z. B. in vorbelasteten Bereichen, bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen. Aus den Überschreitungen der Orientierungswerte durch die vorhandene Lärmbelastung leiten sich keine Rechtsansprüche vorhandener oder zukünftiger Bebauung ab.

Nach § 15 BauNVO sind schutzbedürftige Gebiete so anzuordnen, dass sie nicht unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind. Belästigungen und Störungen, soweit sie vom Verkehrslärm herrühren, können bei der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (für ein allgemeines Wohngebiet 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) weitgehend verhindert und auf ein zumutbares Maß gesenkt werden. Durch die genannte Verordnung ist normativ bestimmt, was in schutzbedürftigen Gebieten, in denen z. B. Wohnhäuser errichtet werden sollen, an Belästigungen (noch) zumutbar ist. Das Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist jedoch ebenfalls kein ausreichendes Kriterium, ein Bauvorhaben als unzulässig zu beurteilen.

In die Abwägung sind neben der Berücksichtigung, welche Belästigungen oder Störung einem Wohngebiet zumutbar sind, auch weitere Kriterien zu berücksichtigen.

Ebenfalls einzustellen ist, inwieweit eine bereits vorhandene und im Bestand geschützte Nutzung eingeschränkt werden kann und darf. Keinesfalls darf es durch die zu treffenden Schutzmaßnahmen dazu kommen, dass die bestehende Nutzung der Freiflächen des Kinderdorfes nicht mehr ausgeübt werden kann oder nur insoweit möglich ist, als dass sie nicht mehr zielführend i. S. des Betreuungskonzeptes des Kinderdorfes ist.

Auch ist zu berücksichtigen, welchen Einfluss der Lärmschutzwall auf das Ortsbild ausübt. Da er an zwei Seiten (südlich zur Planstraße A und westlich zum Sonnenweg) öffentlich erlebbar wird, muss seine Auswirkung auf die Struktur des Wohngebietes in die Abwägung eingestellt werden.



Darstellung eines 3 m hohen Lärmschutzwalles gegenüber der angrenzenden Bebauung

Letztlich ist eine Aufwand-Nutzen-Analyse durchzuführen. Während ein 3 m hoher Wall mit ca. 61.000 € Herstellungskosten zu veranschlagen ist, kommt man bei einem 4 m hohen Wall auf ca. 101.000 € und bei einem 5 m hohen Wall auf ca. 145.000 €. Wie bereits dargestellt, werden in den Erdgeschossen und für die Freiflächen die Immissionsrichtwerte vollumfänglich durch einen 3 m hohen Lärmschutzwall eingehalten. Tatsächlich haben größere Wallhöhen ausschließlich für den Schallschutz der Obergeschosse Relevanz. Hier gibt es jedoch auch die Möglichkeit passiven

Schallschutzes, d. h., die Festsetzung von Maßnahmen baulichen Schallschutzes an den Gebäuden stellt eine hinreichende Alternative dar.

Da im Einwirkungsbereich der Nutzungen der Freiflächen des Kinderdorfes (mit entsprechender Vorbelastung von Straße oder Gewerbe) bereits Wohngebäude vorhanden sind und augenscheinlich seit Jahren diesbezüglich keine Konflikte bestehen, kann man davon ausgehen, dass die von den Freiflächen ausgehenden Emissionen unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme zumutbar sind.

Deshalb können dieselben Einwirkungen für die neuen Wohngebäude in den festgesetzten Baugebieten WA 5 und WA 7, die nicht näher, sondern gleichweit oder weiter zum Emittenten errichtet werden, nicht unzumutbar sein. Soweit Immissionen nicht weit genug verringert werden können, müssen die "heranrückenden" Anwohner nach dem Gebot der Rücksichtnahme auch höhere Immissionen hinnehmen. Voraussetzung ist, dass den Bauherren der heranrückenden Wohnbebauung die Vorbelastung bekannt ist. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die Vorbelastung im Bebauungsplan kenntlich zu machen und zu erläutern, damit sich die Betroffenen darauf einstellen können.

TF 12.5 Im Sondergebiet "Kinderdorf 2" ist der Spielbetrieb von 13.00 bis 15.00 Uhr unzulässig.

Diese Festsetzung bezieht sich auf die Einhaltung der mittäglichen Ruhezeit. Sie betrifft sowohl die Werktage als auch die Sonn- und Feiertage. Damit soll den Nachbarn täglich eine spiellärmfreie Zeit ermöglicht werden. Selbst wenn der Lärm aus dem Spiel der Kinder in einem gewissen gesellschaftlichen Rahmen als zumutbar zu bewerten ist, muss auch der Lärmschutz der angrenzenden Wohngrundstücke - und hier vor allem in der Mittagsruhe - als ganz wesentlicher Belang berücksichtigt werden.

Diese Festsetzung stellt durchaus für den Betrieb des Kinderdorfes eine zumutbare Regelung dar, da sie selbst auch dem geregelten Tagesablauf der Kinder dient.

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Dachform und Dachneigung

Die Festsetzung der Dachform und der Dachneigung erfolgt zum einen in Kombination mit der Festsetzung der Traufhöhe, um die Höhe der baulichen Anlagen zu regeln.

Zum anderen sollen dadurch Bereiche mit einheitlicher Dachgestaltung abgegrenzt werden, um das Ortsbild entsprechend auszuprägen.

So orientieren sich die Festsetzungen in den Baugebieten, die an bestehende Siedlungen angrenzen bzw. Bestandssiedlungen selbst darstellen, an die umliegenden Siedlungen, um die Bebauungen an die bestehenden Strukturen anzupassen.

Im Gegensatz dazu werden Bereiche festgesetzt, die einer modernen Gebäudegestaltung zugänglich sind. Diese befinden sich vorrangig im südlichen Bereich und stellen damit auch einen Bezug zur modernen Formensprache des südlich gelegenen Gewerbegebietes her.

TF 13 Die Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung in den Baugebieten sind nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen bindend.

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

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

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

8.2 Einfriedungen

TF 14.1 Als Einfriedungen sind nur Zäune und Hecken mit einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig.

Die Begrenzung der Höhe auf 1,50 Meter schirmt die Grundstücke hinreichend ab, lässt jedoch andererseits noch "einen Blick über den Gartenzaun" zu. So kann der hier abgegrenzte Bereich seiner Rolle als "Mittler" zwischen dem öffentlichen und dem privaten Bereich gerecht werden.

TF 14.2 Die Höhe der Einfriedungen zum angrenzenden Flurstück 480 der Gemarkung Zöbigker (Fußweg) darf maximal 2,0 m betragen.

Da das Flurstück 480 der Gemarkung Zöbigker bisher privatwirtschaftlich genutzt wurde, ist davon auszugehen, dass mit der Herstellung eines öffentlichen Fußweges auf diesem Flurstück die Privatsphäre der angrenzenden Nachbarn gestört wird. Mit der Festsetzung wird die Möglichkeit eröffnet, als Sichtschutz die Höhe der Einfriedungen auf 2 m zu erhöhen, um weiterhin die Privatsphäre auf den rückwärtigen Freiflächen zu wahren.

TF 14.3 Die Sockelhöhe darf bei Zäunen maximal 0,1 m betragen.

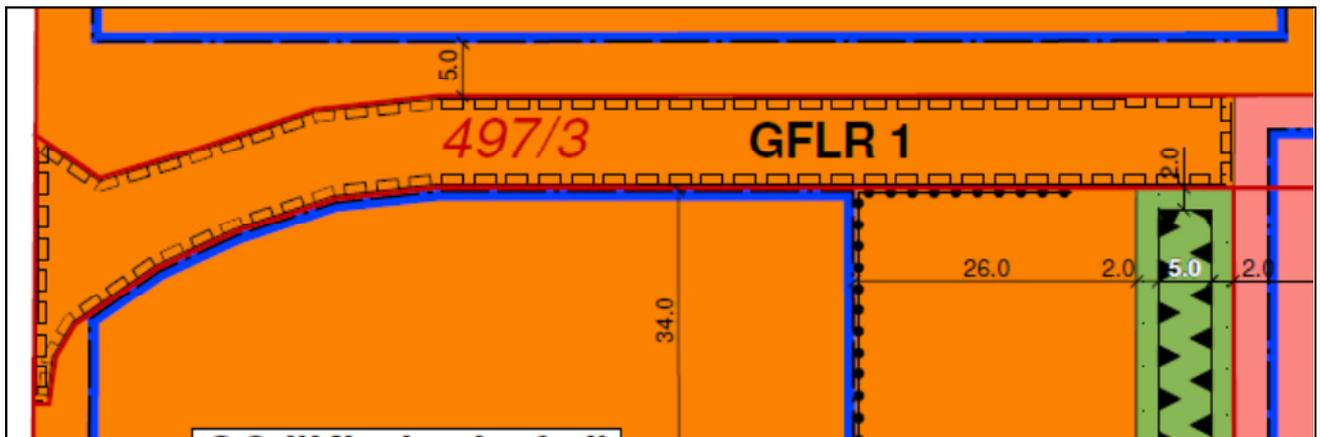
Die maximal zulässige Sockelhöhe wurde auf 0,1 Meter festgesetzt, um Kleintieren bessere Durchlassmöglichkeiten zu bieten.

9 Sonstige Festsetzungen

9.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

9.1.1 Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf dem Flurstück 497/3 der Gemarkung Zöbiger (Kinderdorfstraße)

Planzeichnerische Festsetzung:



Auf dem westlichen und dem mittleren Teil des Flurstücks 497/3 der Gemarkung Zöbiger (bisher Kinderdorfstraße) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Textliche Festsetzung:

15.1 GFLR 1

Innerhalb der Fläche des Sondergebietes "Kinderdorf 1" wird auf dem Flurstück 497/3 der Gemarkung Zöbiger zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, der Rettungsfahrzeuge sowie der Benutzer und Besucher der anliegenden Flurstücke ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die Entwidmung der Kinderdorfstraße

Die Reduzierung des ursprünglichen Ansatzes des Caritasverbandes, 20 Gebäude zur Betreuung der Kinder zu errichten, auf langfristig maximal 5 Gebäude führt zur Entbehrlichkeit der Straße für den allgemeinen Verkehr (starke Reduzierung der Nutzungsintensität).

Durch den Bau der Planstraßen A und B besteht auch kein Verkehrsbedürfnis für die Allgemeinheit, diese Straße weiterhin zu nutzen.

Die Grundstücke des Kinderdorfes sind weiterhin ausreichend über den Sonnenweg und über die Planstraßen A und B an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Eine öffentliche Nutzung der Kinderdorfstraße steht sogar dem Nutzungszweck des Kinderdorfes entgegen, da bereits heute die Straße durch die Kinder als zum Kinderdorf zugehörige Freifläche genutzt wird (Spielstraße).

Damit besteht kein öffentlicher Bedarf an dieser Verkehrsfläche, sie dient ausschließlich der internen Erschließung des Kinderdorfes. Unterhaltungspflicht und Verkehrssicherungspflicht werden durch die Stadt derzeit nicht für das Allgemeinwohl, sondern zum Zwecke der internen Erschließung des Kinderdorfes getragen.

Vor diesem Hintergrund wird die Kinderdorfstraße entwidmet. Den Nutzern und Besuchern des Kinderdorfes wird ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt. Dem Caritasverband wird angeboten, die Straßenbeleuchtung zu übernehmen, sollte er dies ablehnen, wird diese zurückgebaut.

Mit der Entwidmung stellt die bisher öffentliche nun eine private Verkehrsfläche dar. Damit wird künftig ein Privatgrundstück für die Führung von Leitungen und für die Erschließung von Grundstücken in Anspruch genommen, weshalb die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erforderlich ist.

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

9.1.2 Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf dem Flurstück 482/1 der Gemarkung Zöbiger (Meisenweg)

15.2 GFLR 2

Auf dem Flurstück 482/1 der Gemarkung Zöbiger wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, der Rettungsfahrzeuge sowie der Benutzer und Besucher des Flurstücks 503 der Gemarkung Zöbiger in einer Länge von 15 m von der östlichen Grenze und in einer Breite von 3,5 m von der nördlichen Grenze des Flurstücks 503 der Gemarkung Zöbiger ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Teileinzug des Meisenweges

Die Verbindung zwischen der Planstraße F und der Hermann-Müller-Straße (derzeit der nördliche Abschnitt des Meisenweges) soll künftig nicht mehr für Pkw nutzbar sein. Die vorhandene Wegebreite des Meisenweges im Einmündungsbereich zur Hermann-Müller-Straße ist so gering (4,50 m), dass ein Begegnungsfall Lkw / Pkw selbst bei verminderter Geschwindigkeit nicht abgesichert werden kann. Deshalb soll der Verkehr aus dem Ostteil des Plangebietes und dem Meisenweg nach Norden über die Planstraßen D und E zur Schmiedestraße und nach Süden über die Planstraße D und den Meisenweg zur Zöbigerstraße geführt werden und so die Hermann-Müller-Straße, die in ihrem südlichen Abschnitt nur eine geringe Querschnittsbreite aufweist, entlasten.

Im Rahmen der Offenlage zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes vom 12. April 2013 verwies der Eigentümer des Flurstücks 503 der Gemarkung Zöbiger zurecht darauf, dass mit der geplanten Einschränkung der Verkehrsnutzung des Meisenweges nördlich des Flurstücks 503 der Gemarkung

kung Zöbiger auf Fußgänger und Radfahrer die bestehende Erschließung seines Flurstücks so nicht mehr gewährleistet werden kann.

Auf dem Flurstück befinden sich zwei Wohngebäude, wobei das östlich gelegene Gebäude durch den das Grundstück nördlich tangierenden Meisenweg erschlossen wird (roter Pfeil).

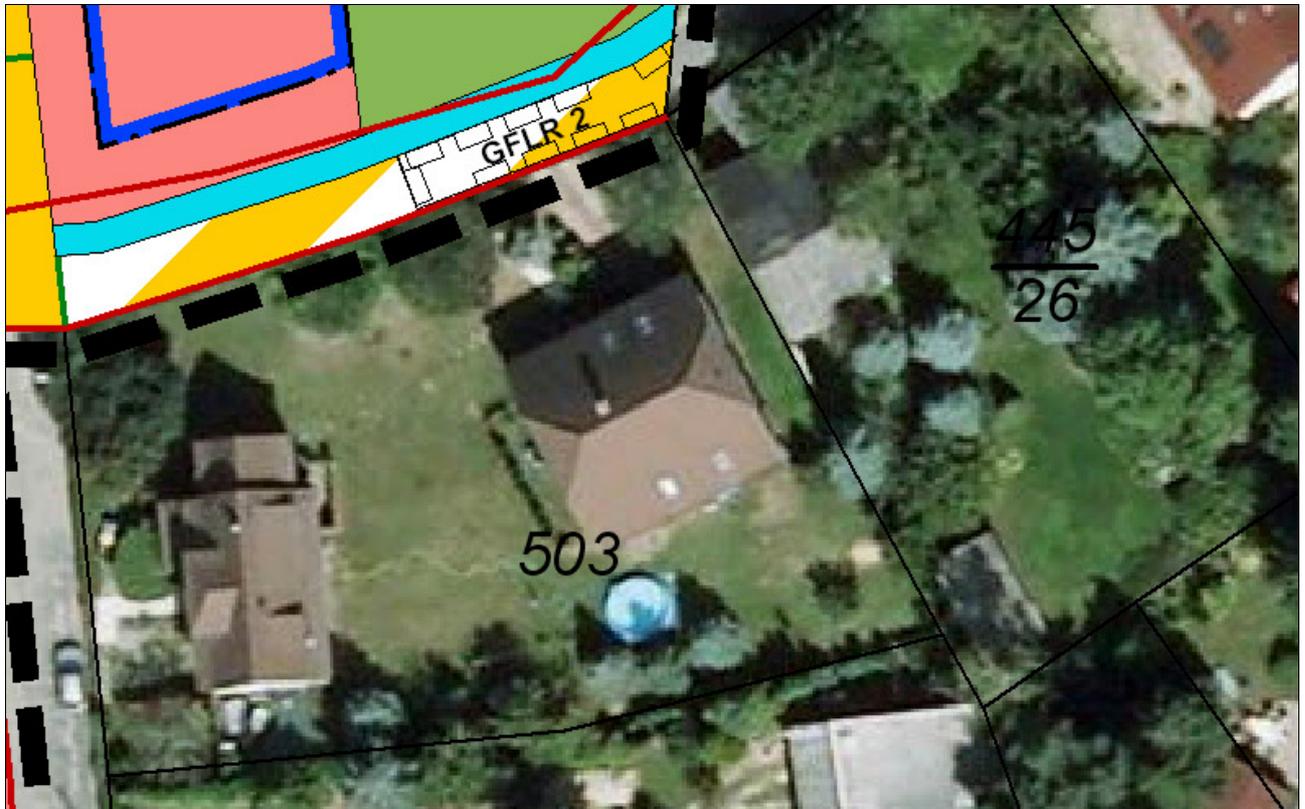


Links: Luftbild der Bebauung des Flurstückes 503 der Gemarkung Zöbiger (Meisenweg 1a), Quelle: Grafiken © 2013 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

Rechts: Auszug aus dem 2. Entwurf: Der nördliche Abschnitt des Meisenweges soll künftig nur noch als Fußgänger- und Radweg zur Verfügung stehen und entsprechend zurück gebaut werden.

Damit die Erschließung des Grundstücks Meisenweg 1a weiterhin wie hergestellt nutzbar bleibt, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Länge von 15 m von der östlichen Grenze und in einer Breite von 3,5 m von der nördlichen Grenze des Flurstücks 503 der Gemarkung Zöbiger festgesetzt.

Darstellung der künftigen planungsrechtlichen Festsetzung:



Darstellung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im östlichen Abschnitt des künftigen Fußgänger- und Radweges nördlich des Flurstückes 503 der Gemarkung Zöbiger (Grundstück Meisenweg 1a)

9.2 Ausbau von Verkehrsflächen auf den Grundstücken

TF 16 In allen Baugebieten sind Verkehrsflächen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Deckschichten, breittufiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen u. ä.) herzustellen, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.

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

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

9.3 Dachterrassen

TF 17 Auf dem Dach des obersten Geschosses sind Dachterrassen ausgeschlossen.

Die Festsetzung bewirkt, dass die Nutzung von Dächern zum Zwecke des Aufenthaltes so eingeschränkt wird, dass die oft damit verbundene Ruhestörung angrenzender Grundstücke auf ein erträgliches Maß reduziert wird. Dazu kommt, dass durch das oberste Geschoss selbst ein gewisser Lärm- und Sichtschutz - zumindest teilweise - erzielt wird.

Die Festsetzung hat damit nachbarschützenden Charakter.

9.4 Einfriedung Wertstoffcontainerplatz

TF 18 Der im Bebauungsplan festgesetzte Wertstoffcontainerplatz ist mit einem Sichtschutzaun mit einer Höhe von 2,0 m zu umschließen.

Die Erfassung von Wertstoffen ist Teil der Abfallentsorgung und damit im Rahmen der Erschließung prinzipiell bei der Planung von Baugebieten zu berücksichtigen. Sowohl im Abfallgesetz des Bundes als dem Sächsischen Abfallgesetz nimmt die stoffliche (Wieder-) Verwertung von Abfällen einen hohen Rang ein und setzt damit entsprechende Sammelsysteme voraus.

Ganz unzweifelhaft kommt damit den Erfassungsplätzen eine städtebauliche Relevanz zu. Das Bedürfnis, diese Sammelstellen städtebaulich zu planen, wird vor allem aus Gründen des Immissionsschutzes aber auch aus Gründen des Ortsbildes hervorgerufen.

Mit der Ausbreitung der Sammelsysteme sind jedoch die damit verbundenen spezifischen Belästigungen nicht mehr zu übersehen. Im Wesentlichen geht es dabei um Verunreinigungen sowie um Lärm.

Im direkten Einzugsbereich des Plangebietes befinden sich der Wertstoffcontainerplatz an der Koburger Straße / Mühlweg, an der Hermann-Müller-Straße / Schwalbenbogen und am Marktkauf. Darüber hinaus sind noch am Fresienweg und am Blumenweg Erfassungsplätze etabliert, hier jedoch nur für Altpapier- und für Textilcontainer.

Prinzipiell sollten bei der Festsetzung von Erfassungsplätzen folgende städtebauliche Grundsätze berücksichtigt werden:

- wenn die Wiederverwertung von Abfällen ein öffentliches Interesse darstellt, muss das dazugehörige Erfassungssystem einschließlich des dadurch verursachten Lärms als sozialadäquat grundsätzlich hingenommen werden²⁶,

²⁶ BayVGH vom 27.10.1993, 26 CE 92.2699, S. 9, 10

- die Ausweisung von Erfassungsplätzen sollte immer an einem hinreichend bestimmten Gebietsbezug ("dem Gebiet dienen") geknüpft sein, also an dem tatsächlich in dem Gebiet begründeten Bedarf,
- daraus abgeleitet sind Erfassungsplätze auch immer dort zu etablieren, wo die Wertstoffe anfallen, mithin wohngebietsnah.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Überlegungen können folgende Aussagen getroffen werden:

- Während bei der Umsetzung / Errichtung kleinerer Baugebiete die Mitnutzung vorhandener Kapazitäten zu prüfen ist, sollte großen Baugebieten wie im vorliegenden Fall - immerhin sind 100 Wohneinheiten und damit die Ansiedlung von ca. 230 - 250 Menschen geplant - ein Erfassungsplatz zugeordnet werden, um einen "Müllverkehr" durch die Stadt zu vermeiden und damit andere Wohngebiete nicht zu belasten.
- Der zu planende Erfassungsplatz sollte so angeordnet werden, dass er einen Abstand zu den Wohngrundstücken aufweist. Andererseits sollte er auch nicht zu wohngebietsfern liegen, um zu große Wege zu vermeiden und eine soziale Kontrolle zu ermöglichen ("Vermüllung" vermeiden).
- Der Platz muss sowohl für die Anwohner als auch durch die Entsorgungsfahrzeuge gut erreichbar und anfahrbar sein.
- Der Platz sollte durch gestalterische Maßnahmen (Abgrenzung, Eingrünung) in das Ortsbild eingepasst werden.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Erfassungsplatz berücksichtigt diese Kriterien. Die Einfassung und Umpflanzung mit einer Schutzhecke dient dem Erhalt des Ortsbildes ebenso wie dem Schutz der Anwohner. Durch die Anordnung an der Zöbigerstraße wird eine gute Erreichbarkeit für Anwohner und Entsorgungsfahrzeuge ermöglicht.

Zur stärkeren Sicherung des Ortsbildes wird die Abgrenzung des Platzes zusätzlich durch einen baulichen Sichtschutz (Sichtschutzzaun) festgesetzt, wobei natürlich die ungehinderte Abholung der Container gewährleistet bleiben muss.

9.5 Abweichungen

TF 19.1 Abweichungen von der Festsetzung 6 sind unzulässig.

Die Festsetzung 6 stellt einen Grundzug der Planung dar. In der Auseinandersetzung mit den Inhalten der Planung wurde diese Festsetzung intensiv diskutiert und abgewogen. Abweichungen von dieser Festsetzung stehen den grundsätzlichen Zielen des Bebauungsplanes zur Kubatur der Gebäude entgegen, weshalb sie ausgeschlossen sind.

TF 19.2 Bei Abweichungen von den Festsetzungen 11.4 und 11.6 sind gleichwertige Ausgleichsmaßnahmen auf den Vorhabengrundstücken nachzuweisen.

Sind die Pflanzungen bzw. eine Dachbegrünung aufgrund begründeter (!) baulicher Bedingungen nicht in ausreichendem Maß möglich, kann ein gleichwertiger Ausgleich der Eingriffe auf dem Grundstück durchgeführt werden. Der Ausgleich muss zur Kompensation der maßgeblichen Eingriffswirkungen (Versiegelung, Erwärmung, Entzug von Lebensraum für Tiere und Pflanzen) dienen. Der Ausgleich ist nur auf den Vorhabengrundstücken zulässig, da eine Kompensation an anderer Stelle die zu erzielende gleichmäßige Durchgrünung des Plangebietes unterlaufen würde.

Der Nachweis, dass die gesetzlich vorgegebene Folge von Vermeidung - Minderung - Ausgleich - gleichwertiger Ersatz eingehalten und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz gegenüber der Planung nicht verschlechtert wird, ist durch den Verursacher zu erbringen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die Abweichung mit den Belangen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Anderenfalls gehen die Belange von Natur und Landschaft vor und der Eingriff ist nicht zulässig.

10 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind folgende bodenordnende Maßnahmen erforderlich:

- Übertragung aller für eine öffentliche Nutzung vorgesehenen Flächen an die Stadt Markkleeberg und Widmung dieser für die Öffentlichkeit; dies betrifft insbesondere die Flächen für die verkehrliche Erschließung sowie die öffentlichen Grünflächen,
- Übertragung aller Flächen für die Entsorgung von Oberflächenwasser an die Stadt Markkleeberg und
- Übertragung aller Flächen für den Gemeinbedarf an die Stadt Markkleeberg.

11 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 221.802 m² (ca. 22,18 ha).

Art der Nutzung	Größe in [m ²]	davon versiegelt in [m ²]
Wohngebiete (inkl. privater Grünflächen)	116.120	37.214
Sondergebiete Kinderdorf	13.100	5.895
Flächen für Gemeinbedarf	14.198	7.765
Verkehrsflächen (inkl. Entwässerungsgräben)	27.402	18.169
Flächen zur Abwasserbeseitigung	3.269	
öffentliche Grünflächen	45.200	
private Grünflächen (Lärmschutzwall)	1.823	
Flächen für die Abfallbeseitigung	240	240
Gesamt	221.802	68.833

12 Planungen und Gutachten zum Bebauungsplan

Im Bebauungsplan wurden folgende Planungen berücksichtigt:

- Hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplan "Caritas Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg", Büro für Geotechnik Peter Neundorf GmbH, Eilenburg, 15.07.2011,
- Konzeption der Abwasserentsorgung für das Bebauungsplangebiet "Caritas Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg", LP Bauplanung GmbH, 27. Oktober 2011 / Ergänzung zur Konzeption der Abwasserentsorgung für das Bebauungsplangebiet "Caritas Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg", LP Bauplanung GmbH, Januar 2013,
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Caritas Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg", 1. Änderung 1. Entwurf, Eco Akustik GmbH, Projekt-Nr. ECO 11 0 20 029, Taucha, 25.10.2011
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Caritas Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg", 1. Änderung 2. Entwurf, Eco Akustik GmbH, Projekt-Nr. ECO 13 0 20 005, Taucha, 25.03.2013
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Caritas Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg", 1. Änderung 3. Entwurf, Eco Akustik GmbH, Projekt-Nr. ECO 13 0 20 031, Taucha, 23.10.2013 und
- Spezieller artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan "Caritas Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg", 1. Änderung, Büro Knoblich, Zschepplin, 16.04.2014.

13 Zeichnerische Grundlagen

Als zeichnerische Grundlage dienten digitale Vermessungsdaten des Vermessungsbüros Peter Kunze vom Dezember 2006.

Der tatsächliche Gebäudebestand wurde unter Auswertung des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Kunze vom Dezember 2006 und seither genehmigter und realisierter Bauvorhaben als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das Liegenschaftskataster wurde mit Stand Oktober 2013 nachrichtlich eingearbeitet.

14 Anlagen zum Bebauungsplan

Als Anlage wurde ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes "Caritas Kinder- und Jugenddorf Markkleeberg", 1. Änderung, Büro Knoblich, Zschepplin, 16.04.2014, erarbeitet.