

Auftraggeber:

**Wohngebiet Equipagenweg GbR  
vertreten durch die Gesellschaften:**

**MEGARON Bauprojekt GmbH  
Jordanstraße 1  
04177 Leipzig**

**Bach-Carree GmbH  
Jordanstraße 1  
04177 Leipzig**

**DGG  
Deutsche Gesellschaft für Grundbesitz AG  
Karl-Tauchnitz-Straße 2  
04107 Leipzig**

Projekt:

**Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Wohngebiet Equipagenweg“  
der Stadt Markkleeberg**

**Begründung  
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)**

Erstellt:

**03. August 2007**

Verfasser:

**büro knoblich**

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin



Bearbeiter:

Dipl.-Ing. B. Knoblich  
Dipl.-Agr.ök. I. Prautzsch

Projekt-Nr.

05-047

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Dipl.-Ing. B. Knoblich.



geprüft:

.....  
Dipl.-Ing. B. Knoblich

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>1 Aufgabenstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>2 städtebauliches Erfordernis und Ziel der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>3 städtebauliches Konzept.....</b>	<b>5</b>
<b>4 Bearbeitungsverfahren.....</b>	<b>7</b>
4.1 zeichnerische Unterlagen .....	7
4.2 Planverfahrensschritte.....	7
<b>5 Abgrenzung und Lage des Baugebietes sowie Eigentumsverhältnisse....</b>	<b>8</b>
<b>6 vorliegende Planungen und Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
6.1 übergeordnete Planungen.....	9
6.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung .....	10
6.3 schutzwürdige Gebiete/Biotope.....	12
6.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....	13
<b>7 geplante bauliche Nutzung .....</b>	<b>13</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	15
7.2 Maß der baulichen Nutzung .....	15
7.2.1 Höhe baulicher Anlagen / Anzahl der Vollgeschosse.....	15
7.2.2 Grundflächenzahl .....	16
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	17
<b>8 Erschließung .....</b>	<b>18</b>
8.1 Verkehrsflächen .....	18
8.2 Stellplätze.....	20
8.3 Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen .....	20
8.4 Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr .....	24
<b>9 Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>24</b>
9.1 Grünflächen.....	25
<b>10 Immissionsschutz.....</b>	<b>27</b>
<b>11 sonstige Festsetzungen .....</b>	<b>30</b>
<b>12 bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>31</b>
12.1 Gestaltung der Gebäude .....	31
12.2 Einfriedungen .....	31
<b>13 Flächenbilanz .....</b>	<b>32</b>
<b>14 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>32</b>
14.1 Altlastverdachtsflächen/Munitionsfunde .....	32
14.2 Funde von Kulturdenkmalen .....	34
14.3 Bodenschutz .....	34

---

14.4	Lage im Überschwemmungsgebiet/Grundwasserstände .....	35
14.5	Gewässerrandstreifen gemäß § 50 Abs. 2 SächsWG .....	37
14.6	Sonstige Hinweise.....	38
<b>15</b>	<b>Hinweise zum weiteren Vorgehen .....</b>	<b>38</b>
<b>16</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>40</b>

### **Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1: Umweltprüfung/Grünordnungsplan zum Entwurf mit Erheblichkeitsabschätzung bezüglich der Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet „Leipziger Auwald“ gemäß § 22b SächsNatSchG
- Anlage 2: Gutachten Nr. 177 068 über Baugrund- und Gründungsverhältnisse, BAUGEO Ingenieurbüro für Baugrund und Geotechnik GmbH, Stand 04.01.2007

## 1 Aufgabenstellung

Die MEGARON Bauprojekt GmbH stellte als Grundstückseigentümerin der Flächen des Geltungsbereiches bei der Stadt Markkleeberg den Antrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Sie beabsichtigt, auf den Flächen hochwertige Wohnhäuser mit einem großen Grünanteil zu errichten. Für einen großen Teil der künftigen Grundstücke haben bereits Bauherren ihr Interesse angemeldet.

Das Vorhaben befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Markkleeberg. Es bezieht die Flächen ein, die zwischen dem Ziegeleiweg (S46) im Norden, dem Floßgraben im Westen, der Kirschallee im Süden und dem Equipagenweg im Osten liegen. Das Vorhabensgebiet besitzt eine Größe von ca. 2,7 ha und umfasst die Flurstücke 246/8, 246/11 und 246/26 der Gemarkung Gautzsch innerhalb der Stadt Markkleeberg.

Der Bebauungsplan ist auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes vom 08.06.2006 aufzustellen, welches am 05.07.2006 durch den Stadtrat der Stadt Markkleeberg mehrheitlich befürwortet wurde.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Leipziger Auwald“. Die Stadt Markkleeberg hat die Ausgliederung dieser Flächen aus dem LSG beim Regierungspräsidium beantragt. Die Ausgliederung wird seitens des Regierungspräsidiums grundsätzlich als möglich erachtet.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt. Diese beinhaltet eine Erheblichkeitsabschätzung in Bezug auf das SPA „Leipziger Auwald“ (Special Protected Area – Vogelschutzgebiet), welches sich westlich des Vorhabensgebietes erstreckt. Der Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes liegt als Anlage bei. Er enthält auch die Aussagen, die in einem Grünordnungsplan entsprechend § 6 Abs. 3 SächsNatSchG als ökologische Grundlage des Bebauungsplanes zu treffen sind. Das heißt, neben den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotope, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaftsbild, die im Grünordnungsplan zu betrachten sind, werden zusätzlich die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter und die Wechselwirkungen der Wirkpfade dargestellt sowie Angaben zum Monitoring gemacht.

## 2 städtebauliches Erfordernis und Ziel der Planung

Die Fläche ist im Rahmen der 4. Änderung des FLÄCHENNUTZUNGSPLANES (2003) der Stadt Markkleeberg als Wohnbaufläche ausgewiesen, um den Bedarf der Stadt Markkleeberg nach Wohnbauland zu decken. Die neuen Wohnbauflächen entstehen in diesem Gebiet durch Nachnutzung bebauter Flächen, was dem landesplanerischen Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden bei der Siedlungsentwicklung entspricht.

Der Geltungsbereich zeichnet sich einerseits durch eine reizvolle landschaftliche Lage am Rand des Leipziger Auwaldes und durch eine unmittelbare fußläufige Verbindung zum Erholungsgebiet des Cospudener Sees sowie andererseits durch die Nähe zum Stadtzentrum von Markkleeberg (ca. 1 km) aus. Die kurze Entfernung zum Stadtzentrum Leipzig (ca. 4 km) ist ein weiterer Standortvorteil, der die attraktive Wohnlage des Gebietes ausmacht. Die Stadt will mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen zur Deckung der Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken schaffen.

Der Geltungsbereich ist überwiegend bebaut und wird gewerblich genutzt. Die Bebauung ist durch 1-3-geschossige Bürogebäude und Lagerhallen geprägt. Die Flächen zwischen den Gebäuden sind teilweise vollständig versiegelt. Ein Teil der Grundstücke ist ungenutzt. Die vorhandenen gewerblichen Bauflächen beeinträchtigen gegenwärtig bereits das Landschaftsschutzgebiet und das Stadtbild. Sie entsprechen mit ihrem architektonischen Erscheinungsbild nicht den Anforderungen dieses städtebaulich sensiblen Standortes.

Ziel der Stadt Markkleeberg ist die bauplanungsrechtliche Vorbereitung eines locker bebauten Wohngebietes, um dem Vorhabensträger die Beseitigung des vorhandenen städtebaulichen Missstandes durch Flächenrecycling zu ermöglichen. Bei dem Grundstückseigentümer und Vorhabensträger, der MEGARON Bauprojekt GmbH, liegen bereits mehrere Anfragen vor. Für die Entwicklung der Flächen zu Wohnbauland besteht ein konkreter Bedarf.

### **3 städtebauliches Konzept**

Das Gebiet soll zu einem Wohngebiet mit hochwertiger Wohnbebauung entwickelt werden. Dabei soll der besonderen städtebaulichen Bedeutung des Standortes am Strandrand und in unmittelbarer Nähe zum Erholungsgebiet Leipziger Auwald/Cospudener See Rechnung getragen werden.

Es ist vorgesehen, Einzel- und Doppelhäuser mit einem großen Grünanteil zu errichten. Die Gehölzreihe am Floßgraben wird erhalten.

Das städtebauliche Konzept (Stand 08.06.2006) sieht eine verspringende Reihe von hochwertigen Häusern entlang des Equipagenweges vor und ist in 3 Bereiche gegliedert.

Im südlichen Bereich sind gegenüber der vorhandenen Doppelhausbebauung östlich des Equipagenweges 6 Doppelhäuser mit jeweils 205 m<sup>2</sup> Grundfläche geplant. Im Bebauungsplan sollen die Festsetzungen allerdings alternativ auch die Bebauung mit Einfamilienhäusern (entsprechend der nördlich anschließenden Grundstücksaufteilung) ermöglichen. Vorgesehen sind 2 Vollgeschosse.

Nördlich grenzt ein Bereich mit einer reinen Einfamilienhausbebauung an. Hier besteht entsprechend des städtebaulichen Konzeptes die Möglichkeit zur Errichtung von 15 Einfamilienhäusern mit jeweils ca. 135 m<sup>2</sup> Grundfläche. Vorgesehen ist eine zweigeschossige Bebauung.

Daran schließt sich nördlich ein Bereich an, der analog des südlichen Bereiches mit Doppelhäusern bebaut werden kann. Bei Grundflächen von ca. 205 m<sup>2</sup> können im

nördlichen Teil 5 Doppelhäuser errichtet werden. Es sind 2 Vollgeschosse vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen auch im nördlichen Bereich alternativ die Bebauung mit Einzelhäusern.

Die Erschließung erfolgt über den Equipagenweg. Da der Equipagenweg ausschließlich dem Anliegerverkehr dient, können die einzelnen Grundstücke direkt vom öffentlichen Raum aus erschlossen werden. Alternativ können auch jeweils zwei Einfamilienhäuser an eine Grundstücksausfahrt angeschlossen werden. Bei der Lage der Einfahrten sind die Anforderungen des Denkmalschutzes zum Erhalt bzw. Zur denkmalgerechten Sanierung der Allee zu beachten.

Die erlebbaren Grundstücksbreiten entlang des Equipagenweges betragen im südlichen und nördlichen Teil der Doppelhausbebauung ca. 22 m, im mittleren Bereich der Einzelhausbebauung ca. 30 m.

Der Mindestabstand zum Wald von 30 m ist mit allen Gebäuden eingehalten. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist die Entwicklung eines 50 m breiten Grünverbundes vorgesehen. Er soll das Plangebiet zur angrenzenden S 46 abgrenzen und den Landschaftsverbund sichern. Diese Fläche soll Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes bleiben.

Ziel ist es, die künftige Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Dies wird im wesentlichen darüber erreicht, dass überwiegend Einfamilienhäuser errichtet werden. Im Bereich der bereits vorhandenen Doppelhäuser am Equipagenweg werden gegenüber auch Doppelhäuser zugelassen. Weiterhin sind auch im nördlichen Teil Doppelhäuser zulässig.

Der Floßgraben stellt durch seinen Gehölzbestand einen wertvollen Landschaftsbestandteil dar, der das Bild des Siedlungsrandes positiv prägt. Die Gehölze am östlichen Ufer des Floßgrabens, die an der Grenze des Vorhabensgebietes stehen, werden erhalten, wodurch der Siedlungsrand gefasst wird.

Im Vergleich zum Bestand verbessert sich die städtebauliche und naturschutzfachliche Situation erheblich. Auf den Flächen wird eine deutliche Aufwertung für die Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie für das Orts- und Landschaftsbild erfolgen.

Der Grünverbund zwischen dem westlich liegenden großen Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Leipziger Auwald“ und der nordöstlich des Vorhabensgebietes liegenden kleinen, in das Siedlungsgebiet ragenden Fläche des Landschaftsschutzgebietes wird durch die lockere und stark durchgrünte Wohnnutzung verbessert und gestärkt.

## 4 Bearbeitungsverfahren

### 4.1 zeichnerische Unterlagen

Als zeichnerische Unterlage dienten die digitalen Vermessungsdaten des Vermessungsbüros Dipl. Ing. Rainer Hohl, Grunickestraße 46, 04347 Leipzig (übergeben am 09.11.2006).

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt.

### 4.2 Planverfahrensschritte

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Verfahren zur Ausgliederung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald“ durchgeführt.

Tabelle 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

<b>Verfahrensschritte</b> (in zeitlicher Reihenfolge)	<b>Gesetzliche Grundlage</b>
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB
2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB
3. frühzeitige Bürgerbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB
4. frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB
5. Abschluss des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Vorhabensträger	§ 12 Abs. 1 BauGB
6. Beschluss über die Billigung und die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat	§ 33 Abs. 2 S. 1 BauGB
7. Antrag der Stadt Markkleeberg an die Höhere Naturschutzbehörde zur Ausgliederung des Plangebietes aus dem LSG	§ 19 Abs. 4 SächsNatSchG
8. ortsübliche Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Entwurfs der Ausgliederungsverordnung aus dem LSG Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden von der Auslegung Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie des Entwurfs der Ausgliederungsverordnung aus dem LSG Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren	§ 2 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB § 51 Abs. 4 SächsNatSchG

<b>Verfahrensschritte</b> (in zeitlicher Reihenfolge)	<b>Gesetzliche Grundlage</b>
Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie der Nachbargemeinden zum Planentwurf und der Begründung	
9. Prüfung der Anhörungsergebnisse und Ausfertigung der Ausgliederungsverordnung durch die Höhere Naturschutzbehörde	§ 51 Abs. 8 SächsNatSchG
10. Bekanntmachung der Ausgliederungsverordnung	§ 51 Abs. 8, 9 SächsNatSchG
11. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB
12. Information der Bürger, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden sowie sonstiger Personen, die sich zum Vorhaben geäußert haben, über das Ergebnis der Abwägung der Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 S. 4 BauGB
13. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB
14. öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.	§ 10 Abs. 3 BauGB

## 5 Abgrenzung und Lage des Baugebietes sowie Eigentumsverhältnisse

Das Vorhaben befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Markkleeberg. Es umfasst die Flurstücke 246/8, 246/11 und 246/26 der Gemarkung Gautzsch der Stadt Markkleeberg.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: - durch die Flurstücksgrenze zum Flurstück 246/27 (Ziegeleiweg)
- im Osten: - durch die Flurstücksgrenze zum Flurstück 246/28 (Equipagenweg)
- im Süden: - durch die Flurstücksgrenze zum Flurstück 3/3 (Kirschallee)
- im Westen: - durch die Flurstücksgrenze zum Flurstück 246/24 (Floßgraben und angrenzende Flächen)

Das Vorhabensgebiet hat eine Größe von ca. 2,7 ha. Es ist durch seine Lage am Stadtrand von Markkleeberg und die unmittelbare Nachbarschaft zum Erholungsgebiet des Cospudener Sees gekennzeichnet. Westlich des Floßgrabens schließen sich Gehölze und junge Aufforstungsflächen sowie das Waldbad Lauer an. Das westlich gelegene Erholungsgebiet des Cospudener Sees ist durch zahlreiche Wander- und Radwege erschlossen. In nördlicher Richtung erstreckt sich der Leipziger Auwald, der aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes besonders wertvoll und reizvoll für naturgebundene Erholung ist. Südlich und östlich des Vorhabensgebietes befinden sich Wohnbauflächen und Kleingärten.

Alle Flurstücke des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum des Vorhabensträgers, der GbR „Wohngebiet Equipagenweg“, deren Gesellschafter die

MEGARON Bauprojekte GmbH, die Bach-Carree GmbH und die DGG Deutsche Gesellschaft für Grundbesitz AG sind.

## 6 vorliegende Planungen und Festsetzungen

### 6.1 übergeordnete Planungen

Im REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2005) sind die Flächen des Geltungsbereiches als nachrichtlich übernommene Baufläche dargestellt. Westlich angrenzend liegt ein Vorranggebiet für Forstwirtschaft und die Grenze des Plangebietes gemäß genehmigtem Braunkohleplan (vgl. folgende Abbildung 1). Der Regionalplan befindet sich gegenwärtig in der Fortschreibung.



Abb. 1: Auszug aus dem REGIONALPLAN WESTSACHSEN

Die raumordnerischen Ausweisungen des REGIONALPLANES WESTSACHSEN (2005) werden konkretisiert durch den BRAUNKOHLLENPLAN (2006) für den Tagebau Cospuden. Das Vorhaben befindet sich im Umgriff des Braunkohlenplanes als Sanierungsrahmenplan Zwenkau/Cospuden, fortgeschriebene Fassung, verbindlich seit 08. Juni 2006, im Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.

Die zur Ausgliederung beantragten Flächen sind weder im Landesentwicklungsplan noch im Regionalplan bzw. Braunkohlenplan mit Vorranggebieten belegt.

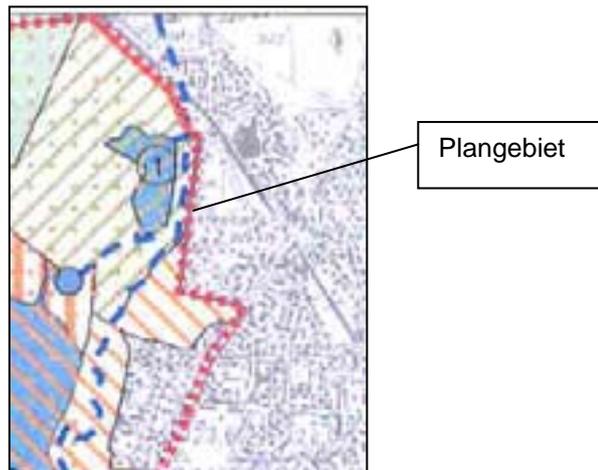


Abb. 2: Auszug aus dem BRAUNKOHLLENPLAN

Das Vorhaben dient der Umsetzung eines Ziels der Raumordnung und Landesplanung. Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN (2003) weist in seinem Ziel Z 5.1.3 auf den sparsamen Umgang mit Boden als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen hin. „Die Nutzung vorhandener Bauflächen soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben.“ Ziel 5.1.5 des LANDESENTWICKLUNGSPLANES (2003) besagt: „Brachliegende oder brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- oder Verkehrsbrachen sollen beplant und wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist.“ Der REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2005) konkretisiert diese Aussage, indem er den Grundsatz G 4.2.6.1 wie folgt näher erläutert: „(...) Durch Trassenbündelung, Flächenrecycling brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung des Versiegelungsgrades und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge von Baumaßnahmen ist auf den sparsamen Umgang mit Flächen hinzuwirken.“ Durch die Nachnutzung der Flächen werden diese Ziele umgesetzt und gleichzeitig vorhandene Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft beseitigt.

## 6.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der rechtskräftige FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (2003) der Stadt Markkleeberg weist die Flächen des Geltungsbereiches als Grünfläche mit dem Ziel des Rückbaus und der Begrünung der Flächen aus. Entsprechend dieses Ziels plante die Stadt Markkleeberg bisher, die Flächen zurückzubauen und zu begrünen, womit zugleich eine naturschutzfachliche Aufwertung der teilweise brachliegenden privaten Flächen am Siedlungsrand vorgesehen war. Im Sinne der Grundsätze und Ziele der Regional- und Landesplanung werden bei der komplexen Fortschreibung allerdings die Neuausweisungen von Wohnbauflächen zugunsten eines Flächenrecyclings bereits bebauter Gebiete reduziert.

Die Stadt strebt nun an, durch Flächenrecycling und Neubebauung eine geordnete bauliche Nutzung in Form von lockerer Wohnbebauung auf den Flächen zu ermög-

lichen. Die 4. Änderung des FLÄCHENNUTZUNGSPLANES (2003) der Stadt Markkleeberg als komplexe Fortschreibung weist die Flächen demnach als Wohnbauflächen aus.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Markkleeberg aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird voraussichtlich erst nach dem Satzungsbeschluss zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Entsprechend § 10 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB muss der vorhabenbezogene Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan genehmigt werden.

Der nachfolgende Auszug aus dem Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet entsprechend der 4. Änderung des FLÄCHENNUTZUNGSPLANES (2003) dar:

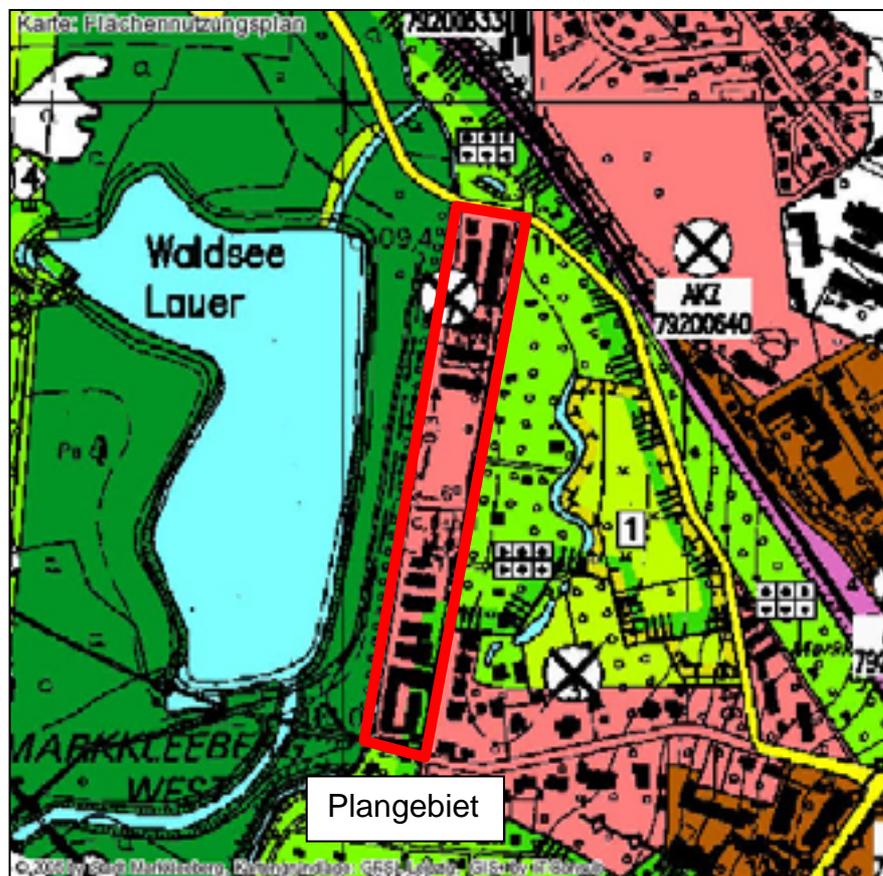


Abb. 3: Auszug aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (2003)

Der LANDSCHAFTSPLAN (2006) der Stadt Markkleeberg wird parallel mit der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes fortgeschrieben. Er stellt die kommunalen Ziele für Natur und Landschaft dar. In der fortgeschriebenen Fassung (2006) sind die Flächen des Bebauungsplanes im Bestand als Gewerbegebiet dargestellt. Der Entwicklungszielplan des fortgeschriebenen Landschaftsplanes (2006) stellt die Flächen als Siedlungsfläche dar..

### 6.3 schutzwürdige Gebiete/Biotope

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des LSG „Leipziger Auwald“. Er erstreckt sich auf einer Länge von 140 m am Rand des LSG. Die vorhandenen gewerblichen Bauflächen beeinträchtigen gegenwärtig bereits das Stadtbild und das Landschaftsschutzgebiet. Die teilweise leer stehende Bebauung entspricht nicht dem Schutzzweck des § 3 der Verordnung des Regierungspräsidiums Leipzig zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Leipziger Auwald“ vom 8. Juni 1998. Insbesondere der Schutzzweck „Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes“ sowie der Schutzzweck „Sicherung und Entwicklung der besonderen Bedeutung des Gebietes für die Erholung ...“ wird auf den Flächen nicht erfüllt. Sie entsprechen mit ihrem architektonischen Erscheinungsbild darüber hinaus nicht den Anforderungen dieses städtebaulich sensiblen Standortes.

Die beabsichtigte lockere Wohnbebauung der Flächen wird die Verbundwirkung für das Landschaftsschutzgebiet im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand (teilweise kompakte gewerbliche Bebauung, große Hallen, hoher Versiegelungsanteil) verbessern. Zudem sind die verbleibenden Flächen östlich des Equipagenweges über einen mindestens 50 m breiten Streifen nördlich der S 46 mit dem westlich liegenden großen Teil des Landschaftsschutzgebietes verbunden und können die Schutzfunktionen weiter wahrnehmen. Zur Verstärkung dieses Verbundes soll im Norden des Plangebietes (südlich der S 46) ein 50 m breiter Grünverbund entwickelt werden. Diese Flächen sind nicht zu bebauen. Sie stellen gleichzeitig einen Sichtschutz zur S 46 dar.

Die Stadt Markkleeberg hat den Antrag zur Ausgliederung der Flächen gestellt. Nach Ansicht des Regierungspräsidiums besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Flächen aus dem LSG auszugliedern. Die Beteiligung der Naturschutzbehörden und der gemäß § 57 SächsNatSchG anerkannten Naturschutzverbände zum Entwurf der Ausgliederungsverordnung gemäß § 51 Abs. 1 SächsNatSchG ist erfolgt. Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen. Die Grenze des LSG, die nach Bekanntmachung der Ausgliederung rechtskräftig sein wird, ist im Planteil zur Information dargestellt. Sie nimmt keinesfalls die Entscheidung des Regierungspräsidiums zur Ausgliederung und Grenzziehung vorweg.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine weiteren Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, jedoch unmittelbar am Rand des Geltungsbereiches.

Der Floßgraben, der westlich an den Geltungsbereich angrenzt, ist als naturnaher, unverbauter Bachabschnitt nach § 26 SächsNatSchG geschützt. Zum Floßgraben sind auch die Ufergehölze zu zählen, deren Kronen meist in den Geltungsbereich hineinragen. Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Ein Altarm der Batschke, der östlich des Geltungsbereiches hinter den Kleingärten liegt, ist ebenfalls nach § 26 SächsNatSchG geschützt.

Westlich des Plangebietes verläuft die Grenze des SPA „Leipziger Auwald“ (Vogelschutzgebiet). Die Erheblichkeitsprüfung bezüglich der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutz- und Erhaltungsziele erfolgt im Rahmen der

Umweltprüfung nach Eingang der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

#### **6.4 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 des FLÄCHENNUTZUNGSPLANES (2003) befindet sich der Geltungsbereich nicht im Bereich eines archäologischen Denkmals.

Die Lindenallee am Equipagenweg ist Bestandteil des Kulturdenkmals „Equipagenweg-Lindenalle zum Rittergut“. Bestandteil ist die gesamte Allee vom Adlertor im Süden bis zum Ziegeleiweg im Norden. Die Lindenbäume, die zur Allee gehören, sind im Planteil nachrichtlich übernommen. Beim Ausbau des Equipagenweges sind die Forderungen des Denkmalschutzes zum Erhalt bzw. zur denkmalgerechten Neugestaltung der Allee zu berücksichtigen. Die Baumstandorte sind insbesondere bei der Lage der Grundstückszufahrten zu beachten.

Der Floßgraben, der westlich an das Plangebiet grenzt, ist als technisches Denkmal gemäß § 2 Abs. 5 SächsDSchG geschützt.

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

### **7 geplante bauliche Nutzung**

Ziel ist die Entwicklung einer lockeren hochwertigen Bebauung unter Beachtung des einzuhaltenden Mindestabstandes zum Wald am Floßgraben von 30 m.

Die westliche Grenze des Wohngebietes verläuft im Abstand von 30 m zum vorhandenen Wald, dessen Grenze die Mittelwasserlinie auf der westlichen Böschung ist (Ergebnis einer Festlegung des Landesforstpräsidiums Chemnitz, des Sächsischen Forstamtes Leipzig und des Grünflächen- und Friedhofsamtes, Abteilung Stadtforsten der Stadt Leipzig am 24.11.2005 durch Begehung vor Ort). Die östliche Grenze des Wohngebietes verläuft an der Geltungsbereichsgrenze und damit am Equipagenweg.

Die Ost-West-Ausdehnung des Wohngebietes beträgt im Süden 26 m und im Norden 32 m. Um eine Einbindung in die Landschaft zu erreichen, variieren die festgesetzten Bebauungsmöglichkeiten in der Bauweise (Einzel- und oder Doppelhäuser). Das

Baugebiet gliedert sich in drei Bereiche: Im Norden ist das Wohngebiet 1 festgesetzt, im mittleren Teil das Wohngebiet 2 und im Süden nochmals das Wohngebiet 1.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Ansicht, den Schnitt und die Grundrisse eines geplanten Gebäudes, das als Einzelhaus errichtet werden soll.



Abb. 4: Ansicht eines geplanten Einfamilienhauses



Abb. 5: Schnitt eines geplanten Einfamilienhauses



Abb. 6: Grundriss Erdgeschoss eines geplanten Einfamilienhauses



Abb. 7: Grundriss Dachgeschoss eines geplanten Einfamilienhauses

## **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Es ist jeweils ein Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude und die der Versorgung der Wohngebäude dienenden Anlagen zur Versorgung der Wohngebäude mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser.

Nicht zulässig sind die nach § 2 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Demnach sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Diese Anlagen sind ausgeschlossen, weil das Gebiet aufgrund der besonders wertvollen Wohnlage am Rand des Erholungsgebietes des Cospudener Sees ausschließlich dem Wohnen dienen soll. Zudem würden diese Anlagen größeren Besucher- und Kundenverkehr verursachen, für den der Straßenraum des Equipagenweges nicht geeignet ist.

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den WR sind nicht zulässig und werden für den Geltungsbereich ausgeschlossen. Der Ausschluss der Nutzungen durch die Festsetzung sichert die Qualität der wertvollen Wohnlage.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **7.2.1 Höhe baulicher Anlagen / Anzahl der Vollgeschosse**

Die festgesetzte Höhe und Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an der bestehenden Bebauung in der Umgebung des Plangebietes.

Die vorhandenen Wohngebäude im Süden auf der östlichen Seite des Equipagenweges sind eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Neben diesen Gebäuden (siehe Abbildung 5) prägen die zweigeschossigen Gebäude an der Kirschallee das Gebiet im Süden. Im Geltungsbereich sind demnach zwei Vollgeschosse und eine maximale Firsthöhe von 11 m zulässig.



Abb. 8: vorhandenes Wohngebäude östlich des Equipagenweges

Die maximale Firsthöhe bezieht sich jeweils auf den Höhenbezugspunkt von 111,57 m, der im Equipagenweg liegt und in der Planzeichnung eingetragen ist.

### 7.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist im gesamten Geltungsbereich mit 0,25 festgesetzt. Als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die jeweilige Grundstücksfläche gemäß Grundbuch festgesetzt (§ 19 Abs. 3 BauNVO).

Entsprechend § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist die Fläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebend, die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung festgesetzt ist. Es wurde bewusst darauf verzichtet, die Flächen des Wohngebietes als Bezugsgröße für die Ermittlung der GRZ anzusetzen. Unter Annahme der im Plan dargestellten Wohngebiete würden die Bebauungsmöglichkeiten des Gebietes nicht ausgeschöpft werden. Eine Vergrößerung der Wohngebiete in Richtung Westen wird ebenfalls nicht verfolgt, da der westliche Bereich zwingend als Grünfläche entwickelt werden soll. Dies begründet sich vor allem im angrenzenden SPA „Leipziger Auwald“, zu dem ein Pufferstreifen bestehen bleiben soll. Weiterhin ist nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG ein Abstand von 30 m zwischen baulichen Anlagen mit Feuerstätten und Wald einzuhalten. Der Wald grenzt an das westliche Floßgrabenufer Ergebnis einer Festlegung des Landesforstpräsidiums Chemnitz, des Sächsischen Forstamtes Leipzig und des Grünflächen- und Friedhofsamtes, Abteilung Stadtförsten der Stadt Leipzig am 24.11.2005 durch Begehung vor Ort).

Jegliche Überschreitung der GRZ ist ausgeschlossen, so auch die Überschreitung im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Diese Eingrenzung erfolgt, um eine lockere Bebauung umzusetzen. Gemeinsame

Zufahrten zu den Grundstücken sind auf die jeweilige GRZ der dadurch erschlossenen Grundstücke anteilig anzurechnen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Festsetzung stärkt die Pufferfunktion der privaten Grünfläche zum angrenzenden Floßgraben, der gemäß § 26 SächsNatSchG als Biotop unter besonderem Schutz steht sowie den Schutz des angrenzenden Vogelschutzgebiet SPA „Leipziger Auwald“.

Durch die Festsetzung der GRZ von 0,25 ist eine lockere Bebauung gesichert. Ein großer Grünanteil ist vorgesehen. Die Flächen um die Wohngebäude sollen, abgesehen von notwendigen Stellplätzen, begrünt werden.

Diese Begrenzung der GRZ auf 0,25 soll weiterhin eine zu große Dominanz der Baumassen in diesem Übergangsbereich zwischen Stadt und freier Landschaft verhindern und den harmonischen Übergang in die Landschaft fördern. Gleichzeitig wird der Forderung des § 1 a BauGB nachgekommen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Sie ermöglicht dennoch ausreichend große Gebäude.

Durch Ausschöpfung der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche können maximal 6.127 m<sup>2</sup> überbaut werden.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise gemäß § 22 BauNVO sind in den Baugebieten 1 Einzel- und Doppelhäuser zulässig und im Baugebiet 2 ausschließlich Einzelhäuser. Die Abstufung begründet sich in der grundsätzlichen Zielstellung, ein locker bebautes hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln. Gleichzeitig wird auf den südlichen Flächen die im Süden auf der Ostseite des Equipagenweges vorhandene Baustruktur aufgenommen. Dort sind Doppelhäuser vorhanden.

Es ist eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenze ist nicht zu überschreiten. Sie verläuft im Abstand von 3 m zum Equipagenweg und zur Kirschallee im Süden sowie zur nördlich angrenzenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Im Westen verläuft sie im Abstand von 30 m zum vorhandenen Wald, dessen Grenze auf der westlichen Böschung des Floßgrabens verläuft (Ergebnis einer Festlegung des Landesforstpräsidiums Chemnitz, des Sächsischen Forstamtes Leipzig und des Grünflächen- und Friedhofsamtes, Abteilung Stadtforsten der Stadt Leipzig am 24.11.2005 durch Begehung vor Ort).

Die östliche Baugrenze dient vor allem dazu, die Gebäude im Abstand zum Equipagenweg so anzuordnen, dass sich die neue Gestaltung westlich der Straße an der Gestaltung der bereits bebauten Grundstücke östlich der Straße orientiert. Zudem ist ein ausreichender Abstand zur denkmalgeschützten Lindenallee einzuhalten, um deren Entwicklung nicht zu beeinträchtigen.

Auf eine Festsetzung von Baulinien zur zwingenden Umsetzung der Gebäudeanordnung als verspringende Reihe wurde bewusst verzichtet. Baulinien würden für den Fall, dass ein Bauherr beispielsweise zwei der im Planteil vorgeschlagenen Grundstücke erwirbt, die Bebauung dieses dann größeren Grundstückes erschweren, weil Baulinien dann zu stark einschränken. Grundsätzliches Ziel der Stadt Markkleeberg ist es jedoch, die Bebauung des Plangebietes so locker wie möglich zu gestalten.

## **8 Erschließung**

Da eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen ist, wird die Erschließung als grundsätzlich gesichert angesehen. Nachfolgend werden die Grundzüge der geplanten Erschließung dargestellt. Detaillierte Aussagen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung, die im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Markkleeberg und dem Vorhabensträger verankert wird.

### **8.1 Verkehrsflächen**

Der Anschluss des Gebietes an das Straßennetz ist bereits durch den Equipagenweg gegeben. Der Equipagenweg schließt im Norden an den Ziegeleiweg und im Süden an die Kirschallee an. Er dient bereits der Erschließung der vorhandenen angrenzenden Wohnnutzungen und der Kleingärten. Er hat eine Breite von 7,00 m und wird als Mischverkehrsfläche genutzt. Gesonderte Gehwege sind nicht angelegt.

Am Rand des Equipagenweges befinden sich zwischen den vorhandenen Einfahrten 2-3 m breite Rasenstreifen, auf denen die Lindenallee steht (Bestandteil eines nach SächsDSchG geschützten Kulturdenkmals).

Der zusätzliche Verkehr durch Anwohner und Besucher der geplanten Wohngrundstücke kann über die vorhandene Straße abgewickelt werden.

Die privaten Stellplätze sind grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Die straßenseitige Erschließung ist über den Equipagenweg vorgesehen, der durch den Vorhabensträger denkmalgerecht saniert und ausgebaut werden soll. Die Gestaltung des Straßenraumes erfolgt in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Sachsen und der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Leipziger Land.

Entsprechend einer Abstimmung zwischen der Stadtverwaltung Markkleeberg mit der Oberen und der Unteren Denkmalschutzbehörde ist bei der denkmalgerechten Sanierung der Baumbestand der Linden nicht zu erhalten, sondern durch Neupflanzung der Alleecharakter wieder herzustellen. Der Regelabstand zwischen den neu zu pflanzenden Bäumen soll mit 6,00 m analog der Abstände der noch vorhandenen Linden gewählt werden. Die Grundstückszufahrten sollen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes vom 08.06.2006 und unter Berücksichtigung des

Alleecharakters angelegt werden. Die Straße wird in die Kategorie „Anliegerstraße“ eingeordnet.

Im Rahmen der Vorplanung wurden mehrere Varianten der Straßengestaltung erarbeitet. Die Stadt Markkleeberg entschied sich für eine Variante, die im Westen an der Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Gehweg vorsieht, an den sich ein Grünstreifen mit einer Lindenreihe anschließt. Auf der Fahrbahn sind abschnittsweise Fahrbahneinengungen vorgesehen, um Längsparker einzuordnen. Am östlichen Rand der Straße wird wieder ein Grünstreifen eingeordnet, der die zweite Baumreihe aufnimmt.

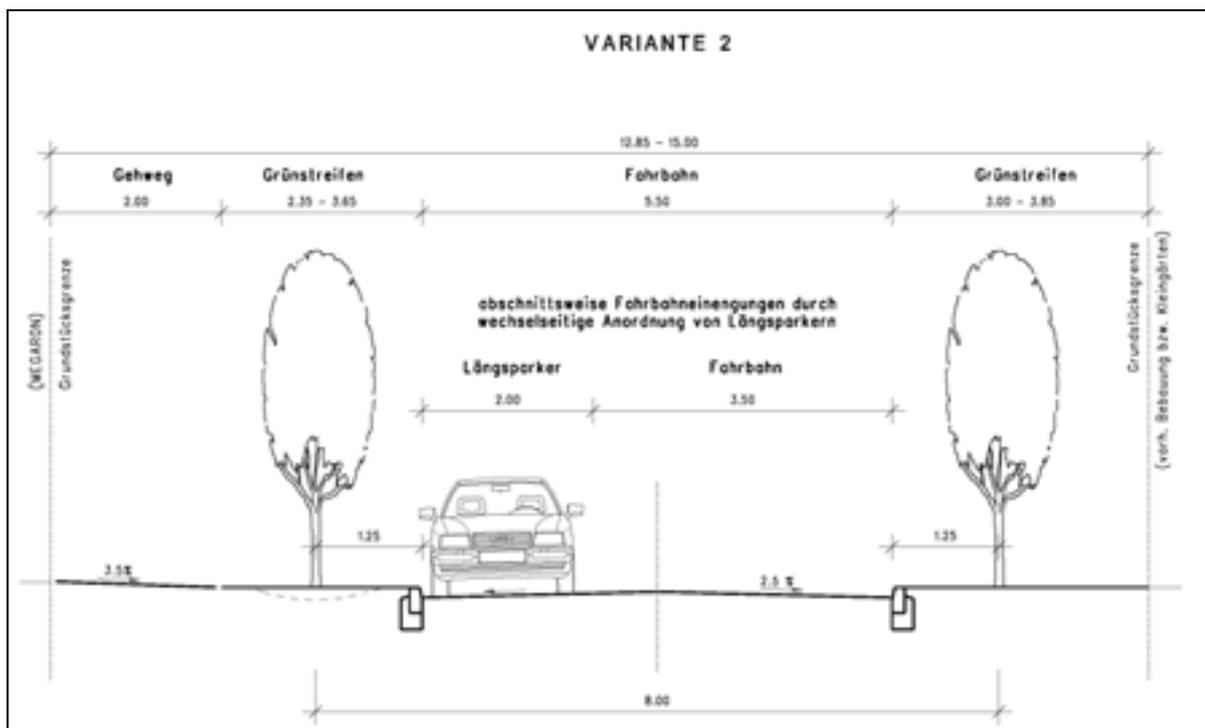


Abb. 9: Regelquerschnitt denkmalgerechte Umgestaltung der Lindenallee (Stand Oktober 2006)

Bei der Erneuerung des Equipagenweges sind die erforderlichen Sichtfelder im Einmündungsbereich in den Ziegeleiweg (S 46) freizuhalten. Da die Sichtfelder im Bereich des anzulegenden Gehweges liegen, ist eine Sichtbeeinträchtigung durch Gebäude oder Gehölze ausgeschlossen. Auf die Festsetzung einer „Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist“ gemäß Planzeichen 15.8 PlanzV kann damit verzichtet werden.

### Gehweg

Im Norden des Plangebietes ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Gehweg ausgewiesen. Da der Equipagenweg insbesondere in den Sommermonaten stark durch Radfahrer genutzt wird, um zum Cospudener See zu gelangen, ist vorgesehen, für diese Nutzergruppe andere Wege zum Cospudener See attraktiver zu gestalten. Hierzu soll der vorhandene Geh- und Radweg am Ziegeleiweg (Flurstück 246/27) zum Radweg ausgebaut und ertüchtigt werden. Um Beeinträchtigungen der Fußgänger durch Radfahrer zu vermeiden, wird ein separater

Gehweg südlich des vorhandenen Weges geplant. Dieser liegt innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Weg ist nur teilversiegelt mit einer sandgeschlämmten Schotterdecke zu befestigen. Durch diese Festsetzung der Versiegelungsgrad minimiert. Weiterhin wird diese Fläche dadurch in den Landschaftsverbund integriert, der in einer Breite von 50 m in Norden des Geltungsbereiches hergestellt werden soll.

## 8.2 Stellplätze

Es wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück anzulegen sind. Diese Festsetzung begründet sich im begrenzten Straßenraum des Equipagenweges einschließlich der Lindenallee. Diese Stellplätze sind als offene Stellplätze, in Garagen oder Carports zu errichten. Die Stellplätze, die im Straßenraum des Equipagenweges außerhalb des Geltungsbereiches angelegt werden, sollen den Besuchern der vorhandenen und geplanten Wohngrundstücke und den Kleingärtnern dienen.

## 8.3 Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen

Der Anschluss des Gebietes an die Ver- und Entsorgungsnetze ist grundsätzlich möglich.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Leitungen des Trink- und Abwassernetzes im Bestand.

### Trinkwasserversorgung

Entsprechend des Schreibens der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH vom 01.11.2006 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist im Equipagenweg eine Trinkwasserleitung (DN 100 AZ) vorhanden. Zwischen der Kirschallee und dem Ziegeleiweg wird ein Ringschluss zur vorhandenen Trinkwasserleitung PE 125/DN 200 GGG hergestellt, wobei dabei die vorhandene Trinkwasserleitung im Equipagenweg erneuert wird.

### Löschwasser

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung entsprechend SächsBO § 14 i.V.m. dem DVGW-W455 von 48 m<sup>3</sup>/Stunde, bei erhöhter Gefahr der Brandausbreitung, z.B. durch nicht feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen der zu errichtenden Gebäude (z.B. Holzhäuser) oder weichen Bedachungsmaterialien, von 96 m<sup>3</sup>/Stunde, über eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich und abzusichern. Der Abstand der Löschwasserentnahmestellen/ Hydranten ist entsprechend DVGW-W331 auszuführen.

### Schmutzwasserentsorgung

Das geplante Wohngebiet ist im Trennsystem zu erschließen. Das anfallende Schmutzwasser ist zum Zwecke der Abwasserbehandlung der Kläranlage Markkleeberg zuzuführen.

Bei den geplanten Maßnahmen der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) zur Erneuerung des vorhandenen Mischwassersammlers im Equipagenweg wird die Schmutzwasserentsorgung der Baugrundstücke wirtschaftlich möglich, indem von den Baugrundstücken Stichleitungen zum Mischwassersammler gelegt werden.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Auf Grund der hydraulischen Auslastung des vorhandenen Mischwasserkanals ist eine Ableitung des Niederschlagswassers der Grundstücke des Plangebietes in den Mischwasserkanal nicht möglich.

Entsprechend des Bodengutachtens (BAUGEO, 2007) ist auf Grund des hoch anstehenden Grundwasserleiters (1 - 2 m unter OK Gelände unter Ansatz einer hohen Grundwasserneubildungsrate) und der Bodeneigenschaften (Auelemm als Grundwasserstauer) von einer geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens auszugehen.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird gesichert, dass die Wege, Zufahrten, Stellplätze und sonstigen befestigten Flächen teilversiegelt hergestellt werden, um das auf diesen Flächen anfallende Wasser innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand zu versickern. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu speichern: Es kann für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) verwendet werden.

Das Fassungsvermögen der Zisternen wurde in Abhängigkeit der angeschlossenen Dachfläche festgesetzt. Demnach ist pro angefangene 35 m<sup>2</sup> angeschlossene Dachfläche ein Zisternenvolumen von 1 m<sup>3</sup> vorzuhalten. Bei den vorgesehenen Gebäuden werden Regenwasserzisternen mit einem Fassungsvermögen von ca. 4-6 m<sup>3</sup> erforderlich.

Es ist vorgesehen, das nicht vollständig nutzbare und rückhaltbare Niederschlagswasser in offenen Mulden auf jedem Baugrundstück in Richtung Floßgraben zu führen und in diesen abzuleiten. Auf Grund des hoch anstehenden Grundwassers (1-2 m unter OK Gelände bei Ansatz einer hohen Grundwasserneubildungsrate) und der Bodeneigenschaften ist eine Versickerung nicht möglich. An der Böschung des Floßgrabens sind keine weiteren baulichen Maßnahmen (Befestigungen) der Einleitstelle vorgesehen.

Die folgenden Abbildungen verdeutlichen die geplante Ableitung des Niederschlagswassers.



Abb. 10: möglicher Standort der Zisternen und Lage der offenen Mulden zur Ableitung des Niederschlagswassers

Für die Ableitung des Niederschlagswassers in den Floßgraben ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 7a WHG i.V.m. § 13 SächsWG (Gewässerbenutzung) für jedes Baugrundstück erforderlich.

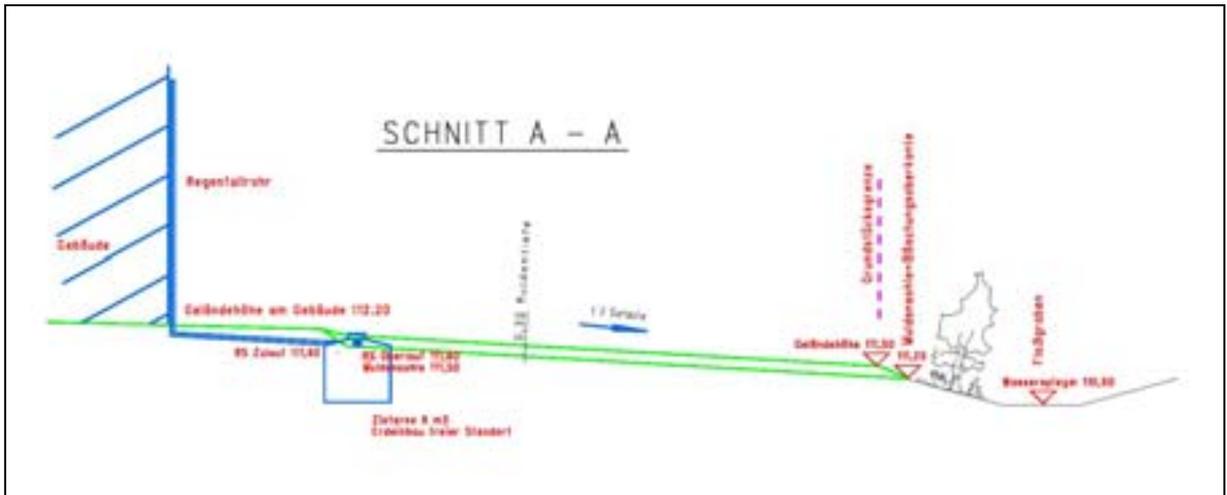


Abb. 11: geplante Ableitung des Niederschlagswassers, Geländeschnitt A-A

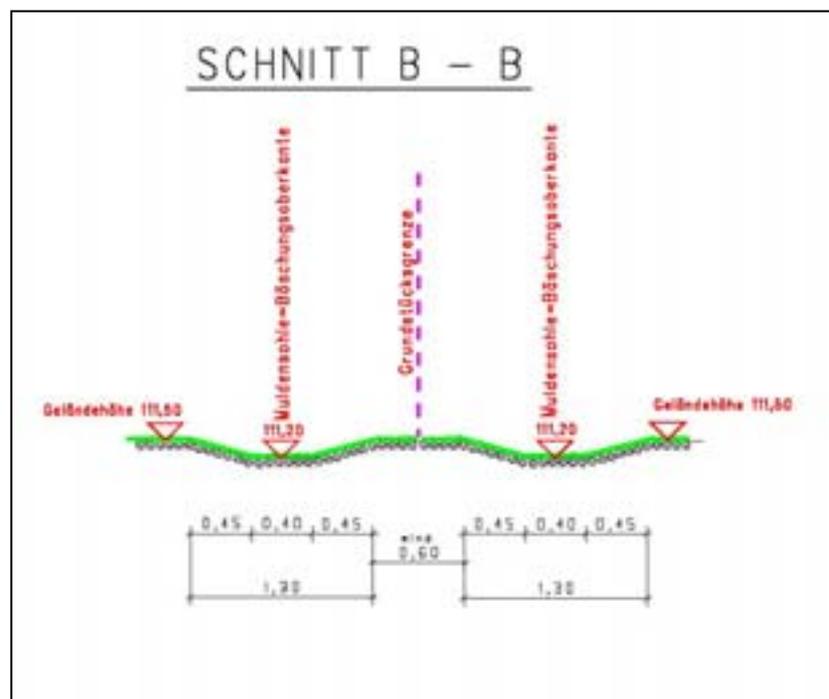


Abb. 12: geplante Ableitung des Niederschlagswassers, Geländeschnitt B-B

Bei der Ausführung der trinkwasser- und abwasserseitigen Erschließungsmaßnahme werden die technischen Regelwerke der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH in der jeweils aktuell gültigen Fassung beachtet.

Zur Durchführung der Wasserver- und Abwasserentsorgung ist ein Erschließungsvertrag bzw. eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH abzuschließen.

### Elektroenergie

Es befinden sich Leistungen im Bestand der envia M Mitteldeutsche Energie AG im Plangebiet. Es handelt sich um Mittelspannungsleitungen (10/NAKY 3x185), die im südlichen Bereich auf dem Flurstück 2436/11 im Abstand von ca. 1-3 m zur Grundstücksgrenze zum Equipagenweg verlaufen und der Erschließung der Gewerbegebäude auf dem Grundstück dienen. Diese Leitungen sollen rückgebaut bzw. verlegt werden, da neue Anschlüsse der Wohngebäude vorgesehen sind.

Die Erschließung ist durch die envia Verteilnetz GmbH möglich. Hierzu ist eine Bedarfsmeldung an die envia Verteilnetz erforderlich. Die geplanten Trassen sollten im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen des Equipagenweges angeordnet werden (Wege). Zur Versorgung des Baugebietes ist die Errichtung einer Transformatorstation erforderlich (Fläche etwa 4,5x4,5 m). Diese soll im Norden an der Ecke Equipagenweg/Ziegeleiweg auf der Grünfläche innerhalb des Plangebietes errichtet werden.

### Gas

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich eine gastechnische Anlage der MITGAS. Diese ist zu erhalten. Die MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH weist in ihrem Schreiben vom 25.10.2006 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darauf hin, dass die gastechnische Erschließung des geplanten Baugebietes über die vorhandene Gasmitteldruckleitung im Ziegeleiweg möglich ist.

## 8.4 Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr

In ca. 500 m Entfernung vom Plangebiet befinden sich Haltestellen der Buslinien 65 und 108 der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH.

## 9 Naturschutz und Landschaftspflege

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erarbeitet und in einem Umweltbericht gemäß Anlage zum BauGB dargestellt. Dazu wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB beschrieben, die Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Integriert werden darin die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahmen (Eingriffsregelung nach BNatSchG) ebenso wie die Aussagen, die in einem Grünordnungsplan entsprechend § 6 Abs. 3 SächsNatSchG als ökologische Grundlage des Bebauungsplanes zu treffen sind.

Weiterhin erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung die Erheblichkeitsabschätzung der Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf die Schutz- und Erhaltungsziele des SPA „Leipziger Auwald“.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Situation im Plangebiet für die Schutzgüter und bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele des SPA verbessert.

Die Versiegelung wird gegenüber dem Bestand deutlich reduziert. Anstelle der jetzt vorhandenen teilweise kompakten gewerblichen Bebauung wird eine lockere Wohnbebauung errichtet. Im Plangebiet entstehen keine Einriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 BNatSchG (vgl. Umweltprüfung).

Die Bebauung mit Gewerbehallen und Bürogebäuden reicht gegenwärtig teilweise bis auf 3 m an die östliche Böschung des Floßgrabens und an die Grenze des SPA heran. Künftig wird ein Abstand von mindestens 30 m zum Wald und von mindestens 20 m zum östlichen Floßgrabenufer eingehalten. Die dazwischen liegenden Flächen werden dauerhaft als private Grünflächen und Gärten angelegt. Die Bebauung und die Nutzungen rücken gegenüber der bestehenden Situation deutlich ab. Am westlichen Rand des Plangebietes wird eine Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen gepflanzt, die zum angrenzenden Floßgraben und dem sich in westlicher Richtung erstreckenden Vogelschutzgebiet einen Puffer bildet. Es ist somit nicht mit einer Verschlechterung bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele des SPA zu rechnen, sondern mit einer Reduzierung der Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume sind zu erhalten. Sie besitzen Bedeutung für das Landschaftsbild und als Lebensraum. Sie schränken die bauliche Nutzung der Grundstücke nicht ein, da sie auf den privaten Grünflächen liegen. Auf den geplanten Wohngebieten stehen vereinzelt ebenfalls Bäume. Es handelt sich überwiegend um Birken und Pappeln. Ihr Verlust ist entsprechend GEHÖLZSCHUTZSATZUNG (2001) der Stadt Markkleeberg zu kompensieren.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist dieser als Anlage beigefügt.

Zur Sicherung der Entwicklung der Lindenallee ist festgesetzt, dass entlang der gesamten Grundstücksgrenzen zum Equipagenweg auf einer Fläche von 3 m Breite keine Bäume und hochwüchsigen Sträucher zu pflanzen sind.

## 9.1 Grünflächen

Es sind ausschließlich private Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen westlich der Wohngebiete sollen als private Gärten angelegt und gestaltet werden. Sie haben eine Breite von ca. 20 m und stellen den Übergang des Gebietes in die freie Landschaft dar. Sie liegen gleichzeitig an der Grenze zum SPA „Leipziger Auwald“ und zum Floßgraben, der nach § 26 SächsNatSchG geschützt ist. Sie stellen damit einen Puffer zu den naturschutzfachlich schützenswerten Flächen außerhalb des Plangebietes dar.

Die Ausweisung der Grünflächen sichert zudem die Einhaltung des nach § 25 SächsWaldG geforderten Mindestabstandes von 30 m von Gebäuden zum Wald und umgekehrt. Die Waldgrenze entspricht der Mittelwasserlinie auf der westlichen

Böschung des Floßgrabens (Ergebnis einer Festlegung des Landesforstpräsidiums Chemnitz, des Sächsischen Forstamtes Leipzig und des Grünflächen- und Friedhofsamtes, Abteilung Stadforsten der Stadt Leipzig am 24.11.2005 durch Begehung vor Ort). Sie ist im Plan nachrichtlich dargestellt.

Aufgrund des unmittelbar angrenzenden Floßgrabens muss entsprechend § 50 SächsWG der Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m von baulichen und sonstigen Anlagen freigehalten werden. Die Festsetzung der Grünflächen im Westen unterstützt diese Forderung. In diesem Gewässerrandstreifen ist weiterhin die Entfernung von Bäumen und Sträuchern (soweit nicht zur Unterhaltung und Pflege des Gewässers erforderlich) untersagt (vgl. Verbote im Gewässerrandstreifen gem. § 50 Abs. 3 SächsWG im Abschnitt 13.6).

Auf den westlich gelegenen privaten Grünflächen ist die Pflanzung einer niedrigwüchsigen Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen vorgesehen, die als zusätzlicher Puffer zwischen den Wohnnutzungen und dem als § 26 SächsNatSchG geschützten Floßgraben sowie dem sich westlich des Plangebietes erstreckenden Vogelschutzgebiet dienen wird (vgl. Umweltprüfung).

Die private Grünfläche im Norden ist mit einer Festsetzung für Pflanzmaßnahmen belegt. Die vorhandenen Gebäude sind abzureißen, Flächenbefestigungen sind zu beseitigen. Die Fläche ist mit einer Wiesenansaat sowie heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft als naturnaher Biotop zu erhalten (vgl. Umweltprüfung).

Diese Festsetzung soll entsprechend einer Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Leipzig sichern, dass ein 50 m breiter Grünverbund im Norden hergestellt wird, der nach der Ausgliederung der Flächen für den Wohnungsbau aus dem LSG „Leipziger Auwald“ den Verbund zum östlich gelegenen Teil des LSG stärkt.

Die 50 m breite Grünfläche wird sich zum Rückzugsraum für Flora und Fauna entwickeln. Insbesondere für das Landschaftsbild im gesamten Plangebiet wird durch diese Grünfläche eine Aufwertung erreicht. Im Vergleich zu den dort vorhandenen Baracken und Gebäuden wird eine Wiesen- und Gehölzfläche entstehen. Diese Fläche verbleibt im Landschaftsschutzgebiet und stellt zusammen mit der nördlich angrenzenden Fläche bis zur Bahntrasse den Landschaftsverbund zwischen dem großen westlich gelegenen Teil des Landschaftsschutzgebietes und dem kleineren, östlich des Plangebietes verbleibenden Teil des LSG dar. Dieser Landschaftsverbund wird im Vergleich zur bestehenden Situation (Gewerbe, großer Anteil Bebauung und Versiegelung) zusätzlich gestärkt, indem innerhalb des Plangebietes nur eine lockere Bebauung erfolgt und ein großer Anteil der Flächen begrünt wird.

Die auf der Fläche vorgesehene Entsiegelung stellt eine deutliche Aufwertung der unmittelbaren Fläche dar und trägt dazu bei, dass die Gesamtsituation im Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht deutlich aufgewertet wird. Die Anlage des Gehweges am nördlichen Rand der Fläche mit einer sandgeschlammten Schotterdecke im räumlichen Zusammenhang mit dem vorhandenen Ragweg beeinträchtigt den Grünverbund nicht.

Die festgesetzten Fristen zur Umsetzung der Pflanzungen sollen eine zeitnahe Neubegründung des Plangebietes sichern.

## **10 Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist den Schallimmissionen des nördlich vorbei führenden Ziegeleiweges ausgesetzt. Weiterhin wirken Schallimmissionen der Festwiese am Cospudener See im Plangebiet.

### **Schallimmissionen tags:**

Entsprechend dem SCHALLIMMISSIONSPLAN (2006) der Stadt Markkleeberg ist für den Prognosefall 2015 unter Berücksichtigung der Lärmquellen DB-Netz in der Stadt Markkleeberg sowie des Zeigeleiweges (S 46) tags mit folgenden Lärmbelastungen zu rechnen:

- im nördlichsten Bereich des nördlich gelegenen Baugebietes 1 (etwa bis zu 100 m vom Ziegeleiweg entfernt): ca. 55 bis ca. 60 dB(A)
- im südlichen Bereich des nördlichen Baugebietes 1, im Baugebiet 2 und im südlich gelegenen Baugebiet 1: ca. 50 bis ca. 55 dB(A)

Da ausschließlich Wohnnutzungen zulässig sind, ist der städtebauliche Orientierungswert nach DIN 18 005 für reine Wohngebiete anzusetzen. Der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18 005 liegt für reine Wohngebiete bei 50 dB(A) tags. Er wird somit im überwiegenden Teil des Plangebietes um ca. 5 dB(A) überschritten.

Im Norden ist ein 50 m breiter Grünverbund vorgesehen, in dem keine Wohnnutzungen erfolgen. Unter Berücksichtigung einer abnehmenden Lärmbelastung mit zunehmender Entfernung von der Straße kann vereinfacht davon ausgegangen werden, dass auf den beiden nördlichsten Doppelhausgrundstücken eine Lärmbelastung von etwa ca. 55 bis ca. 60 dB(A) am Tag auftritt. Hier wird der schalltechnische Orientierungswert für den Tag um ca. 5 bis ca. 10 dB(A) überschritten.

Die Außenwohnbereiche (Balkon, Terrasse, Garten) sind damit Lärmbelastungen ausgesetzt.

### **Schallimmissionen nachts:**

Die Lärmbelastung durch den Verkehr auf dem Ziegeleiweg stellt sich nach der SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE (2006) im Plangebiet nachts wie folgt dar:

- im nördlichen Baugebiet 1: ca. 45 bis ca. 50 dB(A)
- im Baugebiet 2: ca. 45 bis ca. 50 dB(A)
- im südlichen Baugebiet 1: ca. 40 bis ca. 45 dB(A)

Der städtebauliche Orientierungswert nach DIN 18 005 liegt nachts für Verkehrslärm in reinen Wohngebieten bei 40 dB(A). Er wird im nördlichen Baugebiet 1 und im Baugebiet 2 um ca. 5 bis 10 dB(A) und im südlichen Baugebiet 1 um ca. 5 dB(A) überschritten.

Durch Veranstaltungen am Nordufer des Cospudener Sees bzw. auf der Festwiese können insbesondere die südlichen Grundstücke von Lärmimmissionen betroffen sein. Diese Schallquellen liegen etwa 800-900 m südwestlich der geplanten Wohnnutzungen. Entsprechend der SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE FÜR KONZERT-VERANSTALTUNGEN AUF DER FESTWIESE AM COSPUDENER SEE-NORDUFER (2000) im Rahmen des Nachtrages zur Baugenehmigung zum Vorhaben „Festwiese für 3.500 Besucher mit Bühnenstandort am Nordufer des Cospudener See-Nordstrand, Flst. 3, 4 in 04249 Leipzig, Gemarkung Großzschocher vom 21.02.2002. treten bei antragsgemäßem Betrieb auf der Festwiese (z.B. Sommerkino) am Immissionsort (IO 4) Wohnhaus Equipagenweg Nr. 2 Schallimmissionen von 40,9 dB(A) nachts auf. Dieser Immissionsort ist vergleichbar mit den südlichen Grundstücken des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Damit ist davon auszugehen, dass die Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes/Immissionswertes nachts an der westlichen Gebäudeseite des südlichsten Gebäudestandortes im südlichen Baugebiet 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um ca. 5,9 dB(A) beträgt und damit nicht mehr als geringfügig zu bewerten ist.

Beim Betrieb der Festwiese sind in seltenen Fällen und über einen begrenzten Zeitraum Besonderheiten voraussehbar. Gemäß dem Antrag zur Baugenehmigung dürfen deshalb laute Ereignisse, sog. "seltene Ereignisse", an maximal 5 Tagen oder Nächten eines Kalendertages und nicht an mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden. Der Beurteilungspegel der von der gesamten Festwiese ausgehenden Geräusche unter Berücksichtigung aller Nebenanlagen sowie dem zurechenbaren Fahrzeugverkehr darf am IO 4 Equipagenweg 2 dabei nachts (22.00 - 06.00 Uhr) in der ungünstigsten Stunde den Immissionswert 55 dB(A) nicht überschreiten.

Mit zunehmender Entfernung von der Schallquelle in Richtung Norden ist von einer Reduzierung der Schallimmissionen auszugehen. Eine ganzjährige Nutzung der Festwiese ist nicht zu erwarten, so dass diese Lärmimmissionen nicht ständig wirken. Die Überschreitung der empfohlenen schalltechnischen Orientierungswerte für Freizeitlärm in reinen Wohngebieten nimmt zudem mit zunehmender Entfernung nach Norden ab.

### **Maßnahmen zum Immissionsschutz**

Diese Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte können durch geeignete Schutzmaßnahmen an den Wohngebäuden minimiert werden, so dass gesundheitliche Beeinträchtigungen vermieden werden können.

Maßnahmen zum Schutz nachts:

Zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen vor Verkehrslärm des Ziegeleiweges wird festgesetzt, die nachts schutzbedürftigen Räume (z.B. Schlafzimmer,

Kinderzimmer) an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für nachts schutzbedürftige Räume gemäß Punkt 10.2 VDI 2719 vorzunehmen.

Aufgrund der im Nachtzeitraum zu erwartenden Beurteilungspegel (Freizeitlärm Festwiese) im südlichen Teil des südlichen Baugebietes 1 wird empfohlen, dass in diesem Baugebiet die nachts schutzbedürftigen Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) nach Möglichkeit an den östlichen Gebäudeseiten angeordnet werden sollten. Dabei ist davon auszugehen, dass die Voraussetzungen für die Notwendigkeit des Einbaus schallgedämmter Lüftungseinrichtungen für nachts schutzbedürftige Räume gemäß VDI 2719 Punkt 10.2 [ $L_{rN} \geq 50$  dB(A)] nicht vorliegen.

Maßnahmen zum Schutz tags:

Der im Gebiet zu erwartende höchste Beurteilungspegel von ca. 60 dB(A) wird für den „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ nach Tabelle 8 der DIN 4109 angesetzt. Der maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 63 dB(A) ist Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Als erforderliches Schalldämmmaß für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der Wohngebäude ergibt sich gemäß DIN 4109 demnach 35 dB(A).

Bei einem Fensterflächenanteil von bis zu 60 % ist beispielsweise ein Schalldämmmaß von 32 dB(A) für die Fenster erforderlich. Nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ sind damit Fenster der Schallschutzklasse 2 erforderlich, die bereits nach den Anforderungen des Wärmeschutzes einzubauen sind. Somit werden zur Erreichung der Mindestanforderungen an den baulichen Lärmschutz keine Festsetzung von zusätzlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für notwendig erachtet.

Der Schutz der Wohnnutzungen in Gebäudeinneren ist somit tags und nachts gegeben. Die Außenwohnbereiche, insbesondere im nördlichen Baugebiet 1, sind jedoch Belastungen ausgesetzt.

Deshalb wird für dieses nördliche Baugebiet 1 festgesetzt, zum Schutz vor Lärmbelastungen keine Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone) an den nördlichen Gebäudeseiten zu realisieren.

Während der Bauzeit sollten zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen folgende Hinweise beachtet werden: 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).

## 11 sonstige Festsetzungen

### Grundstücksbreiten

Zur Sicherung eines locker bebauten Charakters am Equipagenweg sind Festsetzungen zur Grundstücksbreite aufgenommen. Es ist vorgesehen, dass Doppelhäuser eine Mindestgrundstücksbreite von 22 m entlang des Equipagenwegs besitzen.

Einzelhäuser; die im vorderen Grundstücksteil, das heißt am Equipagenweg stehen (weniger als 12 m von der Grundstücksgrenze zum Equipagenweg entfernt), müssen eine Grundstücksbreite von mindestens 20 m gemessen entlang des Equipagenweges besitzen. Einzelhäuser, die im hinteren Grundstücksteil stehen (mehr als 12 m von der Grundstücksgrenze zum Equipagenweg entfernt), müssen eine Grundstücksbreite von mindestens 10 m gemessen entlang des Equipagenweges besitzen. Abweichungen sind nur zu Gunsten größerer Grundstücksbreiten zulässig, wobei die zulässige Grundstücksbreite 30 m nicht übersteigen darf.

Mit diesen Festsetzungen ist es möglich, dass unter maximaler Auslastung der Baugebiete die im städtebaulichen Konzept vorgeschlagene versetzte Reihe der Gebäude realisiert wird. Bei einem Verspringen der Grundstücksgrenzen können für die Grundstücke, deren Gebäude im hinteren Grundstücksteil stehen, beispielsweise eine Zufahrt von 10 m Breite angelegt werden. Die folgende Abbildung verdeutlicht eine mögliche Anordnung der Grundstücksgrenzen.

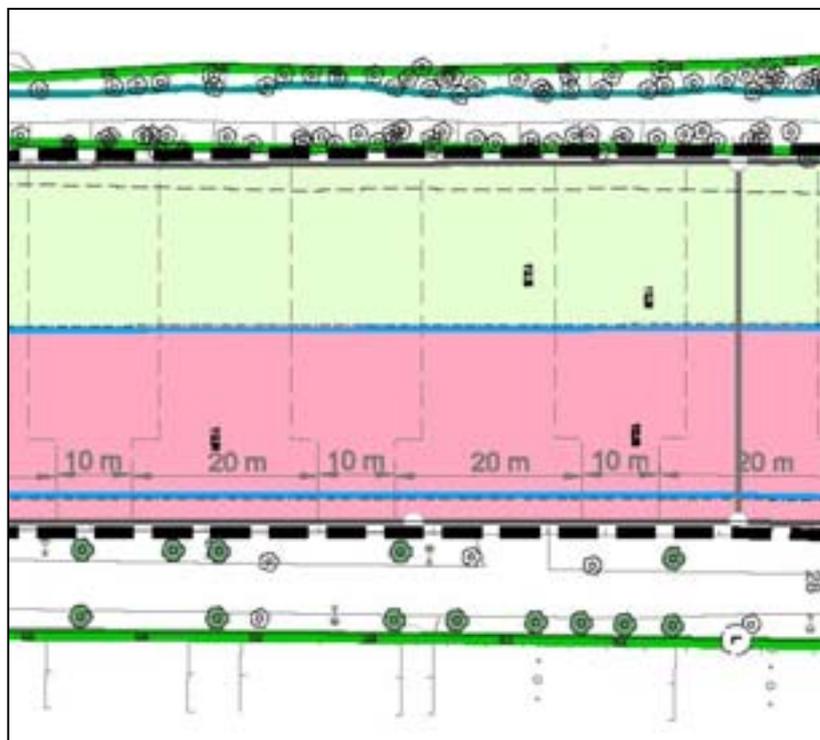


Abb. 13: möglicher Verlauf der Grundstücksgrenzen

Mit der Festsetzung der neuen Grundstücksgrenzen wird die maximale Baudichte in den Allgemeinen Wohngebieten entsprechend dem städtebaulichen Konzept definiert.

Die Festsetzung lässt die geforderten Mindestgrundstücksbreiten am Equipagenweg sowie eine Verminderung der baulichen Dichte immer zu.

## **12 bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **12.1 Gestaltung der Gebäude**

Neben der Firsthöhe und der Zahl der Vollgeschosse ist die Dachneigung mit 10° bis 50° festgesetzt. Diese Dachneigungen erlauben die Errichtung moderner Gebäude im Stil von Stadtvillen bei gleichzeitiger optimaler Ausnutzung der Bauhülle.

Mit der Festsetzung, dass Dächer bis zu einer Neigung von 15° zu begrünen sind, soll das Potenzial zu Minimierung von ökologischen Beeinträchtigungen genutzt werden, da begrünte Dächer zur Wasserspeicherung beitragen und günstige klimatische Effekte bewirken.

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude bzw. Anlagen wurden nicht getroffen, um eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen. Das Festlegen eines engen Korsetts von Gestaltungsfestsetzungen war nicht erforderlich, da es sich um ein Neubaugebiet handelt, das räumlich vom historisch gewachsenen und in seiner gestalterischen Ausprägung erhaltenswerten Ortskern getrennt ist.

Entsprechend der artenschutzrechtlichen Festsetzung sind in dem Fall, dass beim Abriss der Gebäude Tierarten gefunden werden, an den geplanten Gebäuden Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten in Abstimmung mit einem Sachverständigen für Artenschutz anzubringen.

### **12.2 Einfriedungen**

Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Flächen hin dürfen gemäß § 4 Sächsisches Nachbarrechtsgesetz nicht auf der Grundstücksgrenze vorgenommen werden. Die Einfriedungen werden auf maximal 1,80 m Höhe über dem gewachsenen Boden begrenzt; dies gilt jedoch nicht für Hecken. Die Begrenzung auf 1,80 m Höhe soll eine Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes sichern, die sich an umgebende Straßenzüge anlehnt und damit das Einfügen der neuen Bebauung in die Umgebung fördert.

Die Festsetzung, dass Sockel für Einfriedungen nicht zulässig sind, soll Kleintieren Querungsmöglichkeiten sichern.

## 13 Flächenbilanz

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Tabelle 2: Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup> auf den Teilgebieten	
	m <sup>2</sup>	Anteil im Plangebiet in %
Gesamtgebiet	27.197	100,0
davon Gehweg	130	0,5
davon Grünfläche im Norden	2.558	9,4
davon überbaubar nach GRZ	6.127	22,5
davon private Grünfläche	18.382	67,6

Die Flächenbilanz entsprechend der tatsächlichen Nutzung und der Vergleich zum Bestand werden im Umweltbericht dargestellt.

## 14 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 14.1 Altlastverdachtsflächen/Munitionsfunde

Das Gebiet des Geltungsbereiches ist noch im Altlastenkataster mit Altlastenkennziffer AKLZ 79100565 (Schreiben des Landratsamtes Leipziger Land vom 11.04.2006) benannt. Entsprechend des Gutachtens über Baugrund und Gründungsverhältnisse (BAUGEO, 2007), das für das Plangebiet erstellt wurde, ist jedoch nicht von großflächigen Altablagerungen auszugehen. Eine gefährdungsrelevante Altlast ist nicht vorhanden.

Entsprechend der historischen Erkundung zur Altablagerung vom Mai 1993, die beim Landratsamt vorliegt, wurde der gesamte Bereich in den 50-er und 60-er Jahren als Müllkippe genutzt. Bis Mitte der 60-er Jahre wurde ein Teil der Flächen bebaut. Im Vorfeld soll der vorgefundene Müll beräumt und die Fläche bis zu einer Tiefe von 1,5 m abgetragen und mit Kies aus dem Tagebau ersetzt worden sein. Für das Flurstück 246/11 liegt ein Untersuchungsbericht vom Büro für Hydrogeologie und Ingenieurgeophysik R. Buchholz vom 28.06.1991 beim Regierungspräsidium Leipzig vor, aus dem hervorgeht, dass das Grundstück schadstofffrei ist. Demnach wurden bei den Bodenuntersuchungen auf dem Flurstück 246/11 an ausgewählten Altlastenverdachtspunkten keine konkreten Verdachtsmomente hinsichtlich Bodenkontamination nachgewiesen, so dass prinzipiell auf diesem Flurstück von einem geringen Altlastenrisiko auszugehen ist.

Auf Grund der geplanten sensiblen Nutzung des Geländes als Wohnbebauung mit Gartennutzung erfolgte eine Bodenuntersuchung (BAUGEO, 2007), mit dem Ziel, die Altlastenverdachtsfläche hinsichtlich ihres Gefährdungspotenzials entsprechend der sächsischen Altlastenmethodik zu untersuchen.

Im Ergebnis der Bodenuntersuchung (BAUGEO, 2007) wird ausgesagt, dass auf den Flurstücken 246/11, 246/8 und 246/26 keinerlei Müllablagerungen festgestellt wurden. Das Gelände wurde bis auf Teilflächen auf den Grundstücken 246/26 (Nordteil) und 246/11 (Südteil) nach der Beräumung im Zuge der Bebauung mit Kiessand aufgefüllt.

Mit der vorliegenden aktuellen Untersuchung wird die in der historischen Erkundung bereits dokumentierte Beräumung und Auffüllung mit Wandkies ausdrücklich bestätigt. Der Kies selbst ist nicht schadstoffbelastet. Deshalb ist nicht mehr von einer großflächigen Altablagerung im Geltungsbereich auszugehen. Lokale Bodenverunreinigungen sind jedoch nicht auszuschließen. Diese ggf. lokal anstehenden Auffüllungen im Bereich des Grundstücks 246/26 (Nordteil) sind nicht mehr verwertbar und müssen als Abfall entsorgt werden. Insbesondere bei dem geplanten Abriss der noch vorhandenen Bebauung können Veränderungen der Geländeoberfläche auftreten.

Eine Beeinflussung des obersten Grundwasserleiters infolge möglicher vorkommender lokaler Schadstoffbelastungen ist durch den lokalen Grundwasserstauer Auenlehm nur gering wahrscheinlich. Das Grundwasser wird zudem nicht genutzt.

Das Flurstück 246/8 (Mitte) gilt ohne weitere Untersuchungen als altlastenfrei.

Zusammenfassend wird im Baugrund- und Bodengutachten (BAUGEO, 2007) ausgeführt, dass keine gefährdungsrelevante Altlast auf den Flächen des Geltungsbereiches vorhanden ist. Eine orientierende Untersuchung entsprechend der sächsischen Altlastenmethodik ist demnach nicht mehr erforderlich.

Aufgrund möglicherweise vorkommender lokaler Bodenveränderungen werden im Gutachten (BAUGEO, 2007) im Zuge von Abrissmaßnahmen und Oberflächengestaltung baubegleitende Untersuchungen der Flurstücke 246/26 (Norden) und 246/11 (Süden) empfohlen. Werden lokal Auffälligkeiten im Boden gefunden, ist dieser Boden zu entsorgen. Dies wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Grundsätzlich wird auf die Pflicht des Grundstückseigentümers bzw. des Inhabers der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG hingewiesen, Maßnahmen zur Abwehr drohender schädlicher Bodenveränderungen zu ergreifen, sobald sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und –ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall u.a.) ergeben.

Nach § 5 Abs. 1-3 BBodSchG in Verbindung mit § 10 Abs. 2 SächsABG sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen. Dieser Hinweis ist in der weiterführenden Planung zu beachten und in die bauausführenden Unterlagen aufzunehmen.

## 14.2 Funde von Kulturdenkmälern

Das geplante Baugebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Dies belegen archäologische Kulturdenkmäler, die sich in der Umgebung des Plangebietes befinden. Konkrete Informationen zu Objekten oder Flächen des Denkmalschutzes innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmäler befinden. Das Landesamt für Archäologie in Dresden ist bei Einzelbauvorhaben mindestens drei Wochen vor Baubeginn zu informieren. Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 14 SächsDSchG.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 20 SächsDSchG Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmäler handelt, unverzüglich bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Leipziger Land oder beim Landesamt für Archäologie (Tel.: 0351/89260) anzuzeigen sind. Die Funde sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesbehörde (Landesamt für Archäologie mit Landesmuseum für Vorgeschichte, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

Die Melde- und Sicherungspflicht von Funden ist in die Planungsunterlagen und Ausführungsdokumente zu übernehmen; die bauausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen.

## 14.3 Bodenschutz

Bei jeglichen Schacht- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren des jeweiligen Baugrundstücks mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (humoser Oberboden) gemäß § 202 BauGB. Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten anfallenden Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Mutterboden, Unterboden und Gestein sollen nach dem Aushub getrennt gelagert und anschließend in umgekehrter Reihenfolge wieder auf dem Grundstück eingebaut werden. Sollte die Verwendung dort nicht möglich sein, so ist der Boden innerhalb des Plangebietes zu verwerten oder für Rekultivierungszwecke zu nutzen bzw. anderweitig gemäß den Grundpflichten nach § 5 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.1994 einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung unkontaminierter Massen zur Beseitigung als Abfall ist

gemäß § 5 Abs. 4 und 5 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz i.V.m. § 2 Abs. 5 SächsABG nicht genehmigungsfähig.

Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung und Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind auszuschließen. Unvermeidliche Bodenbelastungen sind auf das den Umständen entsprechende Maß zu beschränken sowie nach Beendigung der Baumaßnahmen zu beseitigen. Ebenso sind Bodenbelastungen, die durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen verursacht werden können, durch geeignete Schutzvorkehrungen auszuschließen (z.B. sachgemäße Behälter, Folienunterlagen, Schutz vor Auswaschung).

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten.

Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Entsprechend ist die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

#### **14.4 Lage im Überschwemmungsgebiet/Grundwasserstände**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines nach § 100 Abs. 1 SächsWG festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Für die Weiße Elster und die Pleiße sind mit Wirkung vom 15.11.2006 Überschwemmungsgebiete gemäß § 100 Abs. 3 SächsWG festgesetzt. Große Teile des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (ca. 2/3 des Geltungsbereiches) liegen innerhalb dieses Überschwemmungsgebietes, das heißt innerhalb der Bereiche, die durch ein 100-jähriges Hochwasser überschwemmt werden können (vgl. Abbildung unten).

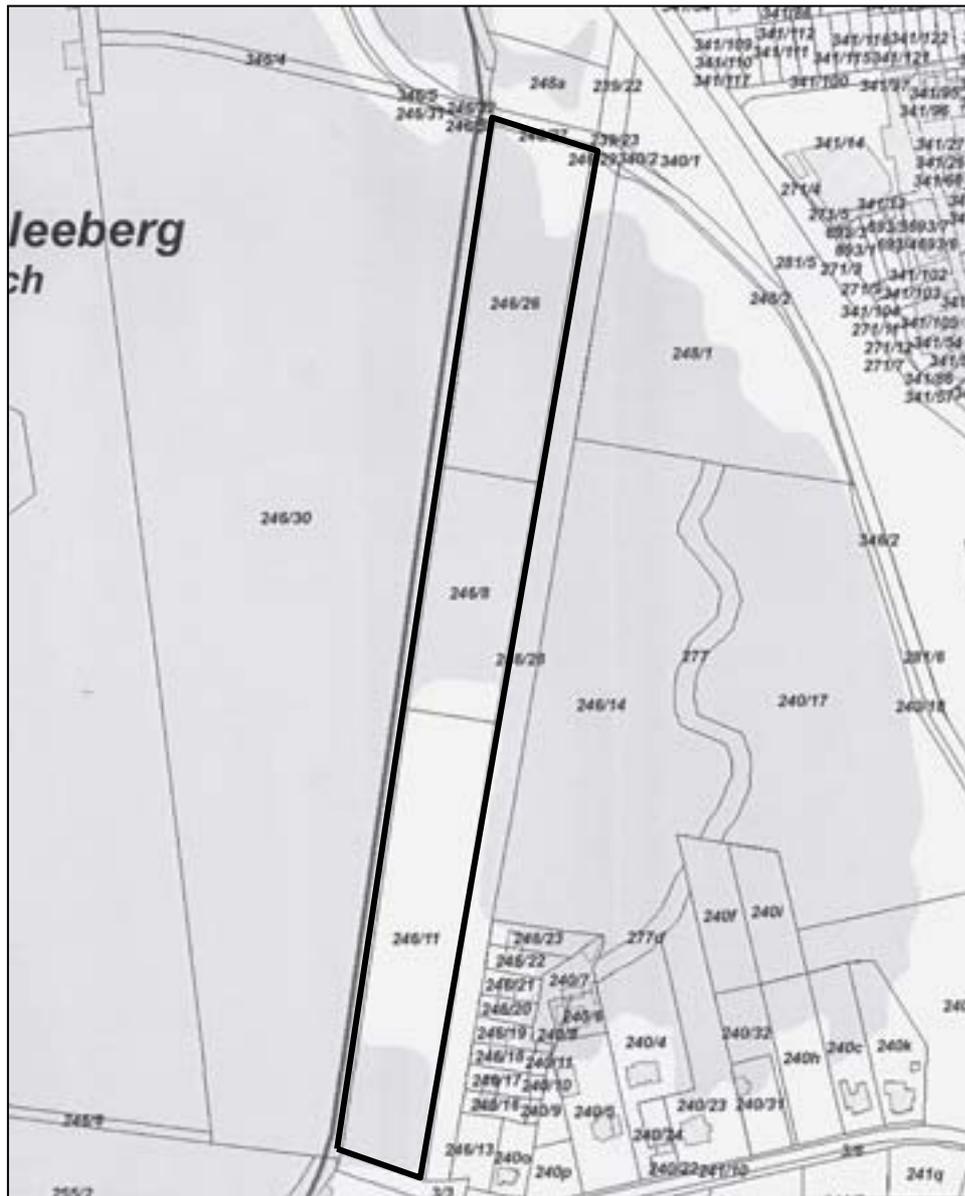


Abb. 14: Auszug aus der Karte: „Flurstückskonkrete Ausweisung des Überschwemmungsgebietes an der Weißen Elster und an der Pleiße im Landkreis Leipziger Land, zur Verfügung gestellt vom Umweltfachbereich beim Regierungspräsidium Leipzig

Gemäß § 100 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 100 Abs. 3 SächsWG ist auch in den auf Arbeitskarten dargestellten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten in einem Verfahren nach dem Baugesetzbuch untersagt. Entsprechend der Gemeinsamen Handlungsempfehlung des SMUL und des SMI (2006) sind mit dem in § 100 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 benannten Begriff „neue Baugebiete“ die Planungen gemeint, mit denen erstmals eine zusammenhängende Bebauung ermöglicht werden soll. Nicht erfasst vom generellen Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete ist die Aufstellung von Bebauungsplänen in zusammenhängend bebauten Ortsteilen (Überplanung). Bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt die Überplanung einer bisher gewerblich genutzten und

bebauten Fläche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes, so dass das Verbot nach § 100 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 nicht greift.

Dennoch ist die Gefährdung, die von einer möglichen Überschwemmung ausgeht, bei der Bebauung des Gebietes zu beachten.

Die Darstellung der Gebiete in den Arbeitskarten erfolgte auf der Grundlage der Ist-Situation unter Berücksichtigung des bestehenden Hochwasserschutzes. Die Maßnahmen, die im Rahmen des Hochwasserschutzkonzeptes vorgesehen sind, und künftig zur Verbesserung des Hochwasserschutzes umgesetzt werden sollen, sind in den Ausweisungen der Arbeitskarten noch nicht berücksichtigt.

Die Gefahr der Beeinträchtigung der Flächen durch Hochwasser wird sich demnach nach Übernahme der Hochwasserschutzfunktion des Zwenkauer Sees ab dem Jahr 2011 erheblich mindern.

Trotz des relativ kurzen Zeitraumes von ca. 5 Jahren, in dem eine Gefährdung durch ein Hochwasserereignis auftreten kann, wird im Planteil als Hinweis vorsorglich darauf hingewiesen, dass hochwasserverträgliche Bauweisen und Nutzungen zu beachten sind und bautechnische und genehmigungspraktische Empfehlungen für Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet der „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom Februar 2006 zu entnehmen sind.

Das Plangebiet befindet sich im Untersuchungsgebiet des wasserrechtlichen Planfeststellungsgebietes des Tagebaus Cospuden. Im Plangebiet kann es zum Grundwasserwiederanstieg kommen. Der Grundwasserflurabstand beträgt nach Aussagen des Hydrologischen Großraummodells Leipzig Süd (2004) im stationären Zustand mit maximaler Neubildungsrate 1-2 m. Bei der Gebäudeausführung ist der sich wieder einstellende stationäre Grundwasserstand zu Grunde zu legen.

#### **14.5 Gewässerrandstreifen gemäß § 50 Abs. 2 SächsWG**

Westlich des Plangebietes verläuft der Floßgraben. Der Floßgraben dient gegenwärtig der Ableitung des Oberflächenwassers seines Einzugsgebietes. Eine wassertouristische Nutzung erfolgt in dem an das Plangebiet angrenzenden Abschnitt gegenwärtig nicht, was u.a. in der nicht ausreichenden Wasserführung und den im Wasser vorhandenen Barrieren (Röhricht und Gehölze) begründet ist. Entsprechend wassertouristischer Konzepte der Kommunen des Grünen Ringes Leipzig soll der Floßgraben nördlich des Plangebietes in den wassertouristisch nutzbaren Gewässerverbund eingebunden werden und mit Booten (Leipzig-Boot und Paddel- sowie Ruderboote) befahrbar sein. Der Abschnitt, der parallel des Plangebietes verläuft, soll bei entsprechenden Wasserständen grundsätzlich mit Paddel- und Ruderbooten befahrbar sein.

Der östliche Gewässerrandstreifen (nach § 50 Abs. 2 SächsWG), der eine Breite von 5 m hat, verläuft überwiegend im Plangebiet. Als Gewässerrandstreifen gelten die zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hieran

landseits angrenzenden Flächen, letztere in einer Breite innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile von fünf Metern.

Entsprechend § 50 Abs. 3 SächsWG sind auf dem Gewässerrandstreifen verboten:

- die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege sowie Wildverbisschutzmittel
- der Umgang mit anderen wassergefährdenden Stoffen
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind
- die Entfernung von Bäumen und Sträuchern, soweit dies nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes, zur ordnungsgemäßen forstwirtschaftlichen Nutzung oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist sowie die Neupflanzung nicht standortgerechter Gehölze
- die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können

#### **14.6 Sonstige Hinweise**

Entsprechend der Stellungnahme der LMBV im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 25.10.2006 befindet sich eine Grundwassermessstelle westlich des Floßgrabens im Wald. Sie liegt damit außerhalb des Plangebietes.

Zum Abriss der Gebäude und zur Entsiegelung ist auf Grund der zu erwartenden Altablagerungen ein Rückbaukonzept zu erstellen, welches eine Massenbilanz sowie ein Entsorgungs- und Verwertungskonzept zu beinhalten hat. Das Rückbaukonzept ist vor Beginn der Rückbauarbeiten beim Landratsamt zur Bestätigung vorzulegen.

#### **15 Hinweise zum weiteren Vorgehen**

Nach Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Satzungsbeschluss gefasst. Der Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg befindet sich gegenwärtig im Änderungsverfahren (4. Änderung, komplexe Fortschreibung). Wenn die Genehmigung des Flächennutzungsplanes vorliegt, bevor der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst wird, tritt der Bebauungsplan mit Bekanntmachung seines Satzungsbeschlusses in Kraft. Ist die 4. Änderung (komplexe Fortschreibung) des Flächennutzungsplans zu diesem Zeitpunkt nicht rechtskräftig, ist der Bebauungsplan zur Genehmigung beim Landratsamt Leipziger Land als Untere Genehmigungsbehörde einzureichen (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde im Raumordnungskataster des Regierungspräsidiums Leipzig unter Nr. 208/2006 registriert.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen entsprechend § 4c BauGB sind umzusetzen (vgl. Abschnitt 3.2 des Umweltberichtes).

Büro Knoblich

Zschepplin, den 03.08.2007

## 16 Quellenverzeichnis

### Literaturquellen

- LFUG (2002):** Umweltbericht 2002. Landesamt für Umwelt und Geologie Sachsen. Hrsg. Freistaat Sachsen, Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft 2002.
- ROTHMALER, W. (1984):** Exkursionsflora – Gefäßpflanzen, Volk und Wissen Volkseigener Verlag Berlin, 1984.
- SCHEFFER/SCHACHTSCHABEL (1992):** Lehrbuch der Bodenkunde. 13. Auflage, Stuttgart 1992.
- UMWELTBERICHT DES FREISTAATES SACHSEN (2002):** Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft, Dresden.

### Gesetze/Verordnungen

- BAUGB (2006):** Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 2878).
- BAUNVO (1990):** Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- BBodSCHG (1998):** Bundes-Bodenschutzgesetz-Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).
- BImSCHG (2002):** Bundes-Immissionsschutzgesetz-Gesetz. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1865).
- BNATSCHG (2007):** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666).
- GEHÖLZSCHUTZSATZUNG (2001):** Satzung zum Schutz und zur Pflege des Gehölzbestandes der Stadt Markkleeberg vom 21.06.200 in der Fassung vom 15.11.2000, zuletzt geändert durch die 2. Änderung vom 14. November 2001.
- GEMEINSAME HANDLUNGSEMPFEHLUNG DES SMUL UND DES SMI (2006):** Gemeinsame Handlungsempfehlung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) und des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren (SMI) zur Auslegung und Anwendung des § 31 b Abs. 4 und 6 WHG n.F. sowie der §§ 100, 100a SächsWG vom 10.05.2006.

- PLANZV 90 (1990):** Planzeichenverordnung 1990 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- ROG (1997):** Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Art. 2b des Gesetzes vom 25.6.2005 (BGBl. I S. 1746).
- SÄCHSABG (2003):** Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 262), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 148, 156).
- SÄCHSBO (2004):** Sächsische Bauordnung – vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200).
- SÄCHSDSCHG (1993):** Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 3. März 1993 (Sächs. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch den Artikel 11 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (Sächs. GVBl. S. 148, 153).
- SÄCHSLPLG (2001):** Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen vom 14. Dezember 2001 (SächsGVBl. S. 716), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 09. September 2005 (SächsGVBl. S. 257).
- SÄCHSNATSCHG (2007):** Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Juli 2007 (Sächs. GVBl. Jg 2007, Bl. Nr. 9, S. 321, Fsn-Nr. 653-2).
- VWVSÄCHSBO (1999):** Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. 57, ber. SächsABl. S. 363).

### Planungen/Gutachten

- BAUGEO (2007):** Gutachten Nr. 177 068 über die baugrund- und Gründungsverhältnisse: BAUGEO Ingenieurbüro für Baugrund und Geotechnik GmbH Leipzig, 04.01.2007
- BRAUNKOHLLENPLAN (2006):** Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Zwenkau/Cospuden.
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (2003):** Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg; genehmigt am 11.02.1998, zuletzt geändert mit Datum vom 15.04.2003, seit 30.05.2003 rechtskräftig, momentan erfolgt die 4. Änderung als komplexe Fortschreibung, diese liegt als Vorentwurf mit Stand 30.12.2004 vor.
- HYDROLOGISCHES GROßRAUMMODELL LEIPZIG SÜD (2004):** Hydrologisches Großraummodell Leipzig Süd, Maßstab 1:10.000. Ingenieurbüro für Grundwasser im Auftrag der LMBV
- LANDSCHAFTSPLAN (2006):** Landschaftsplan der Stadt Markkleeberg; 4. Fortschreibung, Stand Juni 2006
- LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2003):** Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 16. Dezember 2003.

**REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2005)** in der Fassung gemäß Genehmigungsbescheid vom 15. März 2001, verbindlich seit 20. Dezember 2001, geändert durch die Teilfortschreibung Wasser für Teile des Landkreises Döbeln, verbindlich seit 12.05.2005.

**SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE (2000):** Schallimmissionsprognose für Konzertveranstaltungen auf der Festwiese am Cospudener See-Nordufer, MFPA Materialforschungs- und Prüfanstalt für Bauwesen Leipzig e.V., 03.03.2000 im Rahmen des Nachtrages zur Baugenehmigung zum Vorhaben „Festwiese für 3.500 Besucher mit Bühnenstandort am Nordufer des Cospudener See-Nordstrand, Flst. 3, 4 in 04249 Leipzig, Gemarkung Großzschocher vom 21.02.2002.

**SCHALLIMMISSIONSPLAN (2006):** Schallimmissionsplan für die Stadt Markkleeberg im Rahmen de Landschaftsplanes. MFPA Leipzig GmbH, Gutachten Nr. GU III/S-04065-1 vom 16.12.2004, aktualisiert im Schallimmissionsplan der Stadt Markkleeberg, Stand 05.09.2006