



Ingenieur Consult

Dr.-Ing. A. Kolbmüller GmbH

Diezmannstraße 5

D-04207 Leipzig

T +49 341 41541-0

F +49 341 41541-11

E office@icl-ing.com

Stadt Markkleeberg

Rathausplatz 1
04416 Markkleeberg

Große Kreisstadt Markkleeberg

Bebauungsplan „Ortslage Gaschwitz“ mit Umweltbelangen

Satzungsfassung vom 20.07.2011

Hinweise

Leipzig, 20. Juli 2011

Hinweise

Die folgenden Maßnahmen dienen u. a. dazu, mögliche nachteilige Umweltauswirkungen zu minimieren bzw. auszugleichen. Sie sind im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen nicht festsetzbar und werden deshalb dort im Kapitel "Hinweise" aufgeführt.

I. a Archäologischer Denkmalschutz

Das Plangebiet weist prinzipiell eine hohe archäologische Relevanz auf. Mit dem Landesamt für Archäologie ist deshalb bei Bauvorhaben eine Vereinbarung über die Durchführung vorbereitender Untersuchungen zu schließen.

Auf die Gültigkeit des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes bei Auftreten von Auffälligkeiten oder archäologischen Funden wird hingewiesen (§ 20 SächsDSchG). Nach § 14 SächsDSchG bedarf es innerhalb der archäologischen Relevanzbereiche bei Bodeneingriffen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leipzig.

Sollten sich bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorhandensein archäologischer Denkmale ergeben (Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt), besteht gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz Meldepflicht bei einer Denkmalschutzbehörde.

I. b Altlasten, Kampfmittelbeseitigung

Werden im Vorfeld oder im Verlauf von Baumaßnahmen nicht unerhebliche altlastenrelevante Sachverhalte, schädliche Bodenveränderungen oder Belastungen des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe festgestellt, ist gemäß § 10 Abs. 2 des SächsABG das Amt für Umweltschutz umgehend zu informieren.

Bei jeglichen Munitionsfunden ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die Polizei zu informieren.

I. c Artenschutz

Im § 44 BNatSchG sind Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten enthalten. Absatz 1, Punkt 2 regelt insbesondere das Verbot, „wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören“¹.

Im Rahmen von Sicherungs- und Sanierungsarbeiten von Gebäuden sind diese und der sonstige Bereich der Bautätigkeit (auch Zufahrten, Lagerflächen usw.) auf besonders und streng geschützte Tierarten, wie z. B. Fledermäuse, Hornissen, Wildbienen oder Wildvögel (Mauersegler, Schwalben, Sperlinge, Eulen, Falken usw.), deren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten sowie auf das Vorhandensein von Höhlenbäumen (§ 26 SächsNatSchG) durch eine fachlich geeignete Person zu untersuchen. Die Untersuchungsergebnisse, Name und Anschrift der untersuchenden Person sowie das Datum der Untersuchung sind dem Bauaufsichtsamt schriftlich bekannt zu geben.

¹ Geltendes BNatSchG i. d. Fassung vom 29. Juli 2009; der Satz setzt fort: „eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.“

Im Falle des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Tierarten bzw. ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu stellen.

Bei Verlust von höhlenreichen Einzelbäumen sind geeignete Ersatznisthilfen für Höhlenbrüter zu schaffen. Maßgeblich für die Anzahl der zu schaffenden Nisthilfen ist die Anzahl der Höhlen in dem zu beseitigenden Baum.

Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Beleuchtungsarten zu wählen.

Begründung:

Der § 44 (1) BNatSchG gilt im besiedelten wie unbesiedelten Bereich sowie unabhängig von einer bau- oder denkmalschutzrechtlichen Gestattung. Im SächsNatSchG regeln die §§ 23 sowie 25 Abs. 1, insbesondere Nr. 2 und 3 den allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen. Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verlieren ihren Schutz nicht, wenn sie kurzzeitig oder vorübergehend nicht benutzt werden, etwa weil sich die Bewohner auf der Nahrungssuche oder im südlichen Winterquartier befinden, erwartungsgemäß aber die Lebensstätte danach wieder aufsuchen. Somit unterliegen dauerhafte Lebensstätten einem ganzjährigen Schutz (z. B. Quartiere von Fledermäusen, Nester von Schwalben und Mauerseglern).

Um Verzögerungen während einer Vorhabensdurchführung zu vermeiden, sollte der Vorhabensträger bereits während der Planungsphase die Bausubstanz von einer fachlich geeigneten Person hinsichtlich vorhandener Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten besonders oder streng geschützter Tierarten, wie z. B. Fledermäuse, Hornissen, Wildbienen oder Wildvögel (Mauersegler, Schwalben, Sperlinge, Eulen, Falken usw.) untersuchen lassen, um ggf. rechtzeitig den Antrag auf artenschutzrechtliche Befreiung bei der unteren Naturschutzbehörde stellen zu können. Die sich aus der Entscheidung der Naturschutzbehörde ergebenden Bedingungen oder Auflagen können dann frühzeitig in die Planungen einfließen.

I. d Grundwassermessstellen

Auf den Flurstücken 119/6 (Hans-Steche-Weg 7) und 1/16 (Brunnengasse) der Gemarkung Gaschwitz befinden sich Grundwassermessstellen der LMBV mbH und auf dem Flurstück 157/29 der Gemarkung Gaschwitz (Straßenraum der Hauptstraße im Kreuzungsbereich zur Straße Neue Harth) befindet sich der Höhenfestpunkt Nummer 405006 der LMBV mbH. Diese sind zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Zu ihnen ist ein ungehinderter Zugang zwecks Kontroll- und Wartungsarbeiten ist zu gewährleisten.

Begründung:

Grundwassermessstellen und Höhenfestpunkte der LMBV sind wichtige Instrumente zur Umweltüberwachung in der Bergbaufolgelandschaft.

I. e Umgang mit Oberflächenwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Betriebsplanes „Folgen des Grundwasserwiederanstieges des Tagebaus Cospuden“ und darüber hinaus in einem „wasserrechtlichen Untersuchungsgebiet“. Flurnahe Grundwasserstände sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen sind daher standortkonkrete Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 in Kombination mit hydrogeologischen Untersuchungen unter Berücksichtigung der aktuellen und prognostischen hydrogeologischen Randbedingungen sowie Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchzuführen.

Die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes ist nachzuweisen.

Die Einleitbedingungen des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV WALL) bezüglich Niederschlags-/ Regenwasserbehandlung sind zu beachten.

Begründung:

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser sollte nach Möglichkeit hälftig auf den privaten Grundstücken zurückgehalten, versickert und nur verzögert in die Vorflut abgegeben werden. Bodenversiegelung und -verdichtung sollen begrenzt werden. Durch Rückhaltung des Oberflächenwassers soll eine Abflussverzögerung und Entlastung der Oberflächenwassersituation erreicht werden. Es kann z.B. das gefasste Oberflächenwasser für eine Brauchwassernutzung (Bewässerung Gartenbereich, Toilettenspülung) verwendet werden. Gegebenenfalls ist in begrenztem Umfang auch eine Versickerung möglich, wobei die vorliegenden Informationen eher dagegen sprechen. Wenn jedoch, im Rahmen von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen, die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen wurde, kann diese Option auch angewandt werden.

I. f Unterirdische Hohlräume

Es wird auf die Regelungen der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlVO) hingewiesen.

I. g Schallschutz

Es wird empfohlen, in nachts schutzbedürftigen Räumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen gemäß Punkt 10.2 der VDI 2719 einzubauen.

Begründung:

Entsprechend dem Schallimmissionsplan der MFPA Leipzig GmbH (Stand 05/2006) werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 infolge der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen (Bahnstrecke im Westen, B 2 im Osten und A 38 im Süden) mit > 50 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet überschritten.

Die im Zusammenhang mit dem Neubau der A 38/Änderung der B 2 entstandenen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wurden in den jeweiligen Verfahren ausgewiesen und durch Anordnung von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen weitestgehend kompensiert. Aus den bisher vorliegenden Planungsunterlagen der A 72 ergibt sich danach kein weiterer Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen, die das Plangebiet betreffen.

Auch aus den im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens City-Tunnel Leipzig Netzer ergänzende Maßnahmen angefertigten Schallgutachten vom 28.01.2008 (CTL-NEM Pöyry Infra GmbH) ergeben sich für das Plangebiet keine weiteren Schallschutzmaßnahmen, da im Streckenbereich zwischen Großstädteln und Gaschwitz keine wesentliche Änderung des Schienenweges geplant ist. Daher sollte geprüft werden, ob beim Neubau/Umbau von Wohngebäuden im Plangebiet zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, fensterunabhängige Lüftung in Schlaf- und Kinderzimmern) vorgesehen werden. Gemäß Punkt 10.2 der VDI 2719 ist ab einem Außenlärmpegel > 50 dB(A) in nachts schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) die Installation einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung erforderlich.

I. h Örtliche Vorschriften

Wenn im Bebauungsplan nichts Abweichendes eingetragen ist, gelten die örtlichen Vorschriften der Stadt Markkleeberg in der jeweils letzten Fassung. An dieser Stelle sei die Gehölzschutzsatzung erwähnt (siehe Kapitel 7.4.2.4).

Hingewiesen wird auf das Sächsische Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) vom 11. November 1997: In der Begründung des SächsNRG wird im letzten Absatz eindeutig ausgesagt: „Das Nachbarschaftsrecht regelt allein privatrechtliche Ansprüche. Es ist daher auch von nachbarschützenden Vorschriften des Bauordnungsrechts abzugrenzen, die insbesondere in der Sächsischen Bauordnung vom 26. Juli 1994 enthalten sind.

Darüber hinaus wird das private Nachbarrecht teilweise von anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften überlagert, so vom Immissionsschutzrecht oder von kommunalen Baumschutzsatzungen.“

Im § 3 wird das Verhältnis zu anderen Vorschriften geregelt: „Die §§ 4 bis 30 gelten nur, soweit der Eigentümer und der Nachbar keine von diesen Bestimmungen abweichenden Vereinbarungen treffen und öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Vereinbarungen binden den Rechtsnachfolger nur im Falle der Gesamtrechtsnachfolge oder soweit die sich aus ihnen ergebenden Rechte im Grundbuch eingetragen sind.“

II. Sicherung der Festsetzungen und Maßnahmen des GOP

Die Stadt Markkleeberg beschließt den Bebauungsplan „Alte Ortslage Gaschwitz“ als Satzung. Geeignete Inhalte des Grünordnungsplanes werden durch Integration in den Bebauungsplan rechtsverbindlich und sind in der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes konkret ablesbar.