



**Begründung
nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“
der Stadt Markkleeberg**

Satzungsexemplar



GFSL Clausen + Scheil
Gesellschaft für Freiraum-,
Stadt- und Landschaftsplanung

Kochstr. 28
04275 Leipzig
Fon: 0341/6 888 000
Fax: 0341/6 888 982
eMail: info@GFSL.de
www.GFSL.de

Bearbeiter: Eric Scheil
Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL

Stand 13.04.2010

Inhaltsverzeichnis

1	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	6
1.1	Rechtsgrundlagen	6
1.2	Lage im Raum	6
1.3	Verfahrensstand	7
1.4	Anlass der Planung	7
1.5	Übersicht über die Änderungen des Bebauungsplans	8
1.5.1	Allgemeines Wohngebiet	8
1.5.2	Mischgebiet	8
1.5.3	Baugrenze, Baulinie	8
1.5.4	Verkehr	8
1.5.5	Lärm-/Schallschutz	9
1.5.6	Grünflächen	9
1.5.7	Bepflanzung in öffentlichen Straßenverkehrsflächen	9
1.5.8	Flächen für den Erhalt von Sträuchern	10
1.5.9	Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern	10
1.5.10	Altlasten/Bodenschutz	10
1.6	Räumlicher Geltungsbereich	10
2	PLANUNGSBEDARF / PLANUNGSZIEL	12
2.1	Stadtplanerische und stadtgestalterische Gründe	12
2.1.1	Neue Erholungsnutzungen	12
2.1.2	Städtebauliche Ordnung	12
2.2	Bedarfssituation	12
2.2.1	Wohnungsnachfrage	12
2.2.2	Infrastrukturbedarf	13
3	PLANUNGSBINDUNGEN	14
3.1	Ziele der Raumordnung	14
3.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen	14
3.1.2	Fachlicher Entwicklungsplan Verkehr	14
3.1.3	Regionalplan Westsachsen	15
3.1.4	Braunkohlenplan Espenhain als Sanierungsrahmenplan	16
3.2	Übergeordnete Verkehrsplanung	17
3.2.1	Bundesautobahn A 38	17
3.2.2	Bundesautobahn A 72	17
3.2.3	Ausbau S 46	17
3.3	Kommunale Planung	19
3.3.1	Flächennutzungsplan	19
3.3.2	Landschaftsplan	20
3.3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	20
3.3.4	Rahmenplan Markkleeberger See	22
3.3.5	Sanierungssatzung der Stadt Markkleeberg	23
3.4	Sonstige Planungen	23
3.4.1	Workshop Archäologischer Standort Markkleeberg	23
3.4.2	Integriertes Tourismuskonzept Störmthaler See / Markkleeberger See	23
3.4.3	Grundsätzliches Verkehrskonzept Markkleeberger See	24
3.4.4	Alltags- und Erlebnisfreizeit „Cospudener See“	26
4	BESTANDSANALYSE	27
4.1	Eigentums- und Besitzverhältnisse	27
4.2	Nutzungsbestand	27
4.2.1	Siedlungsbereiche	27
4.2.2	Böschungsbereiche	28
4.2.3	Sonstige Nutzungen	28

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

4.3	Erschließung	28
4.3.1	Verkehr	28
4.3.2	Ver- und Entsorgung	29
4.4	Altlasten	29
4.4.1	Historische Nutzung	29
4.5	Denkmalschutz	30
4.6	Bergbau / Altbergbau	31
4.7	Standsicherheit der Böschungen	32
4.7.1	Bergbauliche und geotechnische Ausgangssituation	32
4.7.2	Ergebnisse der Standsicherheitsberechnungen	32
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	34
5.1	Nutzungen	34
5.2	Wohnen	34
5.3	Grünflächen	35
5.4	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	35
5.5	Erschließung	35
5.5.1	Verkehr	35
5.5.2	Ver- und Entsorgung	38
5.6	Gemeinbedarf, Spielplätze, Versorgung mit Gütern und Diensten	40
5.6.1	Schulen, Kindertageseinrichtungen	40
5.6.2	Spielplätze	40
5.6.3	Güter und Dienste	40
5.7	Schallschutz	40
5.8	Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung	40
6	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	42
6.1	Art der Baulichen Nutzung	42
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet	42
6.1.2	Mischgebiet	42
6.1.3	Sondergebiet Fremdenverkehr	42
6.1.4	Sondergebiet Gewässertourismus	43
6.1.5	Serviceeinrichtung	43
6.1.6	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	43
6.2	Maß der baulichen Nutzung	43
6.2.1	Höhe der baulichen Anlagen	43
6.2.2	Grundflächenzahl	46
6.2.3	Geschossflächenzahl / Größe der Geschossfläche	46
6.2.4	Zahl der Vollgeschosse	46
6.3	Bauweise	46
6.4	Baugrenzen, Baulinien	47
6.5	Überbaubare Grundstücksfläche	47
6.6	Größe und Breite von Baugrundstücken	48
6.7	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	48
6.8	Erschließung	48
6.8.1	Verkehr	48
6.8.2	Ver- und Entsorgung	49
6.9	Grünordnung	50
6.9.1	Grünflächen	50
6.9.2	Flächen für Wald	51
6.9.3	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.	51
6.9.4	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	52
6.9.5	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	52

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

6.9.6	Bepflanzung Private Hausgärten	53
6.10	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	54
6.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	55
6.11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	55
6.12	SONSTIGE Festsetzungen	56
6.12.1	Standortsicherheitsnachweise	56
6.13	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise	57
6.13.1	Sicherheitszone für den Tagebau Espenhain	57
6.13.2	Denkmalschutz	57
6.13.3	Gutachten	58
6.13.4	Altlasten/Bodenschutz	58
6.13.5	Grundwassermessstellen	59
6.13.6	Straßenprofile	59
6.13.7	Vermessungs-/ Grenzmarken	59
6.13.8	Pflanzlisten	60
7	PLANDURCHFÜHRUNG	61
7.1	Bodenordnung	61
7.2	Vollzug des Bebauungsplanes	61
8	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	62
8.1	Erholung	62
8.2	Verkehr	62
8.3	Siedlungsentwicklung	62
8.4	Wirtschaftliche Aspekte	62
8.5	Schallimmissionen	62
8.6	Gewässerschutz / Gewässernutzung	62
8.7	Natur- und Landschaftsschutz	63
9	FLÄCHENBERECHNUNG /STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN	64
10	UMWELTBERICHT	66
10.1	Abgrenzung der Untersuchung	66
10.2	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	66
10.2.1	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	66
10.2.2	Art des Vorhabens	66
10.2.3	Umfang, Bedarf an Grund und Boden	66
10.3	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	67
10.3.1	Vorhandene und geplante Schutzgebiete sowie geschützte Flächen und Objekte	67
10.4	Beschreibung und Bewertung voraussichtlicher Umweltauswirkungen der Planung	67
10.4.1	Bestandsaufnahme der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	67
10.4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	85
10.4.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	85
10.4.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Auswahlgründe	87
10.5	Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	87
10.5.1	Wirkung der Nutzung und Gestaltung auf die Schutzgüter	87
10.5.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	89
10.6	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	89
10.7	Zusammenfassung	89

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:Das Plangebiet definierende Flurstücksnummern	10
Tabelle 2:Modal-Split Freizeit / Erholung 1996	25
Tabelle 3:Modal-Split Cospudener See 2000	26
Tabelle 4:Modal-Split Cospudener See – Vergleich der Befragungsergebnisse 2000 und 2002	26
Tabelle 5:Berechnung des Besucheraufkommens	37
Tabelle 6:Berechnung des erholungsbezogenen Parkplatzbedarfs	37
Tabelle 7:Parkplätze	38
Tabelle 8:Flächenbilanz	64
Tabelle 9:Wohneinheiten	65
Tabelle 10:Einzuhaltende städtebauliche Orientierungswerte	69
Tabelle 11:Anzahl der Züge	70
Tabelle 12:Biotoptypen Bestand / Planung	73
Tabelle 13: Wertigkeit und Empfindlichkeit Flora und Fauna	74
Tabelle 14: Wertigkeit und Empfindlichkeit Boden	76
Tabelle 15: Wertigkeit und Empfindlichkeit Wasser	79
Tabelle 16: Wertigkeit und Empfindlichkeit Landschaftsbild	82
Tabelle 17: Einzeldenkmale im Plangebiet	84
Tabelle 18: Darstellung der Wechselwirkungen	85

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:Luftbild des Bearbeitungsgebietes vor Aufstellung des Bebauungsplans	11
Abbildung 2: Flächennutzungsplan 3. Änderung (Stand: 21. August 2002)	19
Abbildung 3:Rahmenplan Markkleeberger See	22
Abbildung 4:Regelschnitte Böschungsbereich mit Darstellung der höhenbezogenen Festsetzungen	45

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Textliche Festsetzungen	eingelegt
-----------------------------------	-----------

Planverzeichnis

Plan 1: Bebauungsplan (Planzeichnung) M. 1:2.000	eingelegt
--	-----------

1 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

1.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, Baunutzungsverordnung (BauNVO), i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Art. 3 des Inv-WoBaulG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 446,479), zuletzt geändert am 22.04.1999 (BGBl. I, S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV), vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Gesetz zur Neufassung der Bauordnung im Freistaat Sachsen (SächsBO), vom 28.05.2004 (SächsGVBl. Nr. 8 vom 25.06.2004) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.08.2009 (SächsGVBl. S. 438)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG), vom 3. Juli 2007, zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 12. Dezember 2008 (SächsGVBl. S. 866, 885)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVP) vom 01.09.2003 (SächsGGVBl. Nr. 13 vom 29.09.2003), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 13.08.2009 (SächsGVBl. S. 438, 443)
- Landesentwicklungsplan 2003 vom 16.12.2003 i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.01.2004
- Regionalplan Westsachsen vom 23.05.2008 i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.07.2008, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung zum Straßenbauvorhaben B 87n Leipzig (A 14) - Landesgrenze Sachsen/Brandenburg vom 02.07.2009
- Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Espenhain vom 25.09.2003, Fortgeschriebene Fassung, in Kraft getreten am 08.06.2006 mit Bekanntmachung des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen
- Satzung zum Schutz und zur Pflege des Gehölzbestandes der Stadt Markkleeberg (Gehölzschutzsatzung) vom 21.06.2000, zuletzt geändert durch die 2. Änderungssatzung vom 14. November 2001, i. d. F. der Bekanntmachung vom 30.11.2001

1.2 LAGE IM RAUM

Das Planungsgebiet bildet den südlichen Abschluss des Stadtteils Markkleeberg-Ost. Es wird durch die Bornaische Straße aus Richtung Norden erschlossen. Nördlich des Planungs-

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

gebietes geht von der Bornaischen Straße die Wachauer Straße ab, welche in die Ortschaft Wachau führt.

Der historische Ortskern westlich der Bornaischen Straße, bestehend aus den Straßen „An der Pleiße“, Mühlstraße, Krobitzschstraße und Kirchstraße einschließlich des Ritterguts, ist ursprünglich mit Bauerngehöften bebaut gewesen. Es bestehen Dreiseitenhöfe, die teilweise in ihrer historischen Anlage erhalten geblieben sind.

Einerseits befindet sich hier nachweislich das früheste Siedlungsgebiet, das über 2500 Jahre alt ist, und andererseits wurde dieses Gebiet durch die Völkerschlacht 1813 historisch geprägt. Städtebaulich wertvoll ist die Beziehung zwischen dem Torhaus des früheren Rittergutes, der markanten Auenkirche, dem zugehörigen Pfarrhaus mit dem alten Baumbestand und der Brücke über die Kleine Pleiße, welche die Verbindung zum ehemaligen sorbischen Dorf mit den sich danach entwickelten deutschen Bauernhöfen ermöglicht. Dieser ländlichen Bebauung steht eine urbane Besiedlung an der Bornaischen Straße gegenüber, die Bestandteil der früheren Reichsstraße von Hamburg über Leipzig nach Süddeutschland war.

Das Gewerbe an der Bornaischen Straße ist auf den Dienstleistungssektor ausgerichtet. So sind eine Elektrowerkstatt, Fahrradhandel, eine Baufirma, Läden und Büros für Versicherungen, Kosmetik, Blumen und ein Bestattungsinstitut vorhanden.

Waren des täglichen Bedarfs sind in einem Einkaufszentrum an der Arndtstraße erhältlich. Neben einer Sparkasse, der Bowlingbahn und einer Pension bestehen ebenso eine Kindertagesstätte sowie Arzt-, Zahnarzt- und Physiotherapiepraxen in der näheren fußläufigen Umgebung.

Die nördlich des Planungsgebietes liegende Siedlung „Goldene Höhe“ ist eine Einfamilienhausbebauung, die zwischen 1934 und 1992 errichtet worden ist. Wachauer Straße und Rilkestraße fassen die Siedlung in Ost-West-Richtung ein.

Den südlichen Abschluss des Stadtteils bildet die Böschung des Markkleeberger Sees, dessen Flutung im August 2006 nahezu abgeschlossen ist.

1.3 VERFAHRENSSTAND

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Seepromenade Markkleeberg-Ost“ wurde mit Nr. 76-09/2000 vom 15.03.2000 gefasst. Mit Beschluss-Nr. 77-09/2000 vom 15.03.2000 wurde eine Veränderungssperre beschlossen.

Am 21.05.2003 hat der Rat der Stadt Markkleeberg den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.: 383-49/2003) sowie der Begründung zugestimmt. Rechtskraft erlangte der Bebauungsplan „Seepromenade Markkleeberg-Ost“ mit der Bekanntmachung am 30.05.2003.

Am 16.12.2009 hat der Stadtrat der Stadt Markkleeberg den 2. Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Seepromenade Markkleeberg-Ost", bestehend aus der Planzeichnung vom 08.12.2009 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung beschlossen, die Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr.: 41-05/2009).

1.4 ANLASS DER PLANUNG

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans „Seepromenade Markkleeberg-Ost“ ist die Anpassung des Bebauungsplans an bereits realisierte Projekte, aktuellen Planungen, durchgeführten Sanierungen sowie veränderten Grundlagen (Katasterbestand, Vermessungsdaten,

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Wegebenennungen). Mit der Entwicklung des Plangebietes waren darüber hinaus einige Festsetzungen in der Umsetzbarkeit und Handhabung zu überarbeiten.

Da die Belange von Natur und Landschaft bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden sind und im Zuge der Änderung im Umweltbericht, den Festsetzungen sowie der Begründung berücksichtigt werden, wird von einem Grünordnungsplan abgesehen.

1.5 ÜBERSICHT ÜBER DIE ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Im Einzelnen sind folgende Änderungen des Bebauungsplans „Seepromenade Markkleeberg-Ost“ notwendig:

1.5.1 Allgemeines Wohngebiet

Aufgrund der erfolgten Bebauung im Bereich des Karl-Hermann-Jakob-Weges wird die Verkehrsfläche angepasst. An der Mühlstraße wird in Anpassung an den Bestand eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht.

1.5.2 Mischgebiet

Das frühere Mischgebiet MI 4 wird aufgrund der vollzogenen Wohnbebauung in das Wohngebiet WA 8 integriert. Das Mischgebiet MI 3 wird hinsichtlich der Höchstzahl der Vollgeschosse geteilt und feinteiliger an den Bestand und die Umgebung angepasst. Durch die fortlaufende Nummerierung wird das bisherige Mischgebiet MI 5 in MI 4 umbenannt.

1.5.3 Baugrenze, Baulinie

Die Baugrenze wird aufgrund veränderter Flurstücksgrenzen am östlichen Rand des Strandbades verschoben.

Die Baugrenzen des Mischgebietes MI 1, des Wohngebietes WA 4 und des Sondergebietes SO 1 werden zusammengefügt.

Die Baulinie im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 und im Mischgebiet MI 4 wird in eine Baugrenze umgewandelt, weil durch die angrenzende Bebauung kein stadtplanerisches Erfordernis für die Festsetzung einer Baulinie mehr vorliegt.

Die Baugrenze im nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 10 wird geringfügig an den Bestand angepasst und mit dem Mischgebiet MI 3 verbunden.

In den Baugebieten MI 1 und WA 1 wird die Baugrenze auf 3 m zur Straße Seeblick verschoben, um die Anpassung an die seit Aufstellung des Bebauungsplanes fertig gestellte Geländemodellierung zu erleichtern. Aus dem gleichen Grund wird die Baugrenze des Wohngebiets WA 2 bis auf 4 m an die nördlichen Grundstücksgrenzen erweitert. Die Breite des Baufensters von 12 m im Wohngebiet WA 2 wird nicht mehr festgesetzt. Das Baufenster wird nun über die Abstände zu den Außengrenzen des Gebiets definiert.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird die Baugrenze an die geänderte Verkehrsfläche der Auenhainer Straße angepasst. Der Abstand der Baugrenze zur Auenhainer Straße mit 3 m wie auch die Tiefe der Baufenster mit 12 m bleibt erhalten.

1.5.4 Verkehr

Um Verluste an Wohngebieten zu vermeiden, wird der Wendehammer an der Auenhainer Straße nach Osten in den Einfahrtbereich des Parkplatzes verlegt. Aufgrund dessen ändert

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

sich die Festsetzung im Bereich zwischen dem ehemaligen Ende des Wendehammers und jetzigem Wendehammer von „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ zu „Straßenverkehrsfläche“. Dadurch verändert sich auch die Form des Lärmschutzwalles am Westrand des Parkplatzes kleinräumig.

Die Wegführung des Unteren Uferweges wird aus Standsicherheitsgründen geändert. Der Weg verläuft nicht mehr durch die Fläche mit der Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 1, sondern am südlichen Rand der Fläche M 1 entlang der Wasserkante des Markkleeberger Sees. Zusätzlich erfolgt eine Anpassung des Unteren Uferweges an die Böschungskante.

Die Lage und Ausdehnung der Strandpromenade wird an den Bestand und die geänderten Flurstücke angepasst.

Die Größe des Parkplatzes an der Bornaischen Straße wird entsprechend der Bauausführung konkretisiert und die Parkplatzzufahrt entsprechend der Bauausführung bis zur Bornaischen Straße vorgezogen

Die geplante Verlängerung der Bornaischen Straße Richtung Süden endet durch die Ausweitung des Sondergebietes SO 3 bereits an der Zufahrt zur Seepromenade.

1.5.5 Lärm-/Schallschutz

Die Form des Lärmschutzwalles am Parkplatz Bornaische Straße wird kleinräumig angepasst.

1.5.6 Grünflächen

Die Grünflächen am Wendehammer der Straße Seeblick werden in ihrer Lage an die jeweils angrenzenden Flächen angepasst (z.B. entlang des Oberen Uferwegs).

1.5.7 Bepflanzung in öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Auf eine Straßenbaumbepflanzung wird zur Vermeidung einer Einschränkung der Sicht auf den See in der Straße Seeblick verzichtet. Die Bestandsbäume in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 5 werden nicht erhalten.

Die Anordnung der Bäume entlang der Auenhainer Straße wird konkretisiert und an die Erschließungsplanung angepasst. Nur südlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 sind die Bäume im Straßenrandbereich geplant. Dort werden die Bäume zudem in einem dichteren Abstand gepflanzt. Im östlichen Abschnitt der Auenhainer Straße wird auf die Festsetzung der Baumreihe aufgrund des beengten Straßenraumes verzichtet.

Auf dem Parkplatz an der Bornaischen Straße werden die gepflanzten Bäume standortkonkret zur Erhaltung festgesetzt.

Die Anordnung der Bäume entlang der Franz-Etzold-Straße sowie im Strandbad wird an den neu gepflanzten Bestand angepasst und deren Erhalt festgesetzt.

Die Anordnung der Bäume entlang der Bornaischen Straße im Bereich nördlich der Zufahrt zum Parkplatz wird verändert. Die veränderte Anordnung ist aus stadtechnischen Gründen (Leitungsverlegung im unterirdischen Bauraum) erforderlich. Im Zuge der Straßenplanung und -erneuerung ist bereits ein Befreiungsantrag von der Festsetzung der Baumstandorte genehmigt worden. Um beim Bau der geplanten Straßenbahntrasse die Begrünung des Straßenraumes mit Bäumen zu gewährleisten, werden die geplanten Bäume (16 Stück) als Anzahl textlich statt standörtlich in der Planzeichnung festgesetzt.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Am Wendehammer Bornaische Straße wird aufgrund von Leitungsverlegungen im unterirdischen Bauraum ein Baum weniger angepflanzt als ursprünglich geplant.

Östlich des Mischgebietes MI 4 werden aufgrund von Leitungsverlegungen im unterirdischen Bauraum die geplanten Bäume nicht gepflanzt.

1.5.8 Flächen für den Erhalt von Sträuchern

Die bereits durchgeführten Anpflanzungen von Sträuchern im Strandbad sowie nördlich und westlich der Fläche für Naturschutzmaßnahmen M 1 werden zum Schutz von Natur und Landschaft planerisch gesichert und entfallen als Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern.

1.5.9 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind um die bereits durchgeführten Pflanzungen reduziert worden. Es verbleibt lediglich in der Auenhainer Straße eine kleine Fläche Verkehrsgrün zur Bepflanzung.

1.5.10 Altlasten/Bodenschutz

Die Altlastenfläche der ehemaligen Akkumulatorenwerkstatt Borsdorf wurde entfernt. Die übrigen Altlastenstandorte wurden ebenfalls saniert.

1.6 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Stadt Markkleeberg befindet sich im Nordwesten des Freistaates Sachsen, Direktionsbezirk Leipzig, Landkreis Leipzig und stellt die Heimat für ca. 23 947 Einwohner dar (vorläufiger Stand: 31.12.2008).

Tabelle 1: Das Plangebiet definierende Flurstücksnummern

Gemarkung	Flur	Flurstück
Markkleeberg	4	tw. 155/14, tw. 155/15, 155/16, 156/16, 156/20
Markkleeberg	7	62, 63, 64, 65, 66, 66a, 67, 68, 69, 69a, 70, 70/1, 70/2, 71, 71/1, 71/2, 72/2, 72/3, 72/4, 72/6, 72/7, 72/8, 72/9, 72/10, 72/11, 72/12, 72/13, 72/17, 72/18, 72/19, 72/20, 72/24, 72/25, 72/26, 72/27, 73, 74, 75, 76, tw. 77, tw. 80a, 81, tw. 84/9, 155/3, 155/4, 155/5, 155/6, 155/7, 155/11, 155/12, 155/13, 156a, 156d, 156e, 156f, 156/3, 156/6, 156/7, 156/8, 156/9, 156/10, 156/11, 156/12, 156/13, 156/14, 156/15, 156/18, 156/19, 156/21, 156/22, 156/23, 163/2, 163/6, 163/7, 163/8, 163/9, 163/10, 163/11, 163/12, tw. 163/13, 163/14, 277/2, 277/5, 277/6, 277/7, 277/8, 277/9, tw. 279/1, 279/2, 279/4, 725m, 725/10, 725/11, 725/12, 725/13, 725/14, 725/15, 725/16, 725/17, 725/18, 725/19, 725/20, 725/21, 725/22, 725/23, 725/24, 725/25, 725/26, 725/27, 725/28, 725/29, 725/30, 725/31, 725/32, 725/33, 725/34, 725/35, 725/36, 725/37, 725/38, 725/39, 725/41, 725/45, 725/46, 725/47, 725/49, 725/51, 725/52, 725/53, 725/54, 725/58, 725/59,

Die Planungsgrenzen sind wie folgt definiert und umfassen die in Tabelle 1 genannten Flurstücke.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

- Norden: südliche Begrenzung der Wachauer Straße auf den Flurstücken 84 und 282a sowie südliche Begrenzung der Mühlstraße.
- Osten: Verlängerung der Straße Fontanestraße bis zum späteren Mittelwasserstand des Markkleeberger Sees auf 113 m über NN
- Süden: geplanter Mittelwasserstand Markkleeberger See und ab Mitte der Seepromenade Richtung Osten deren Außenkante
- Westen: Straße „An der Pleiße“ und deren Verlängerung bis zum späteren Mittelwasserstand des Markkleeberger Sees und somit Westgrenze des Flurstücks 80a.



Abbildung 1: Luftbild des Bearbeitungsgebietes vor Aufstellung des Bebauungsplans
(Stand: 30. April 2001)

2 PLANUNGSBEDARF / PLANUNGSZIEL

2.1 STADTPLANERISCHE UND STADTGESTALTERISCHE GRÜNDE

2.1.1 Neue Erholungsnutzungen

Die herausragende Lage der Seepromenade ordnet dem Bereich aufgrund der Verkehrsgunst eine besondere Stellung als Tor zum Südraum Leipzig ein. Entsprechend der vorbereitenden Planung und Fachgutachten soll ein attraktiver Bereich mit überörtlicher Bedeutung geschaffen werden. Die städtische Lage, die Ausrichtung zum See und die Möglichkeit, den Südraum von hier touristisch zu erschließen, weisen dem Bereich eine regionale Bedeutung zu.

Die Attraktivität und das geplante überörtlich relevante Angebot an Erholungseinrichtungen und -möglichkeiten lässt einen hohen Nutzerdruck in diesem Seebereich erwarten.

2.1.2 Städtebauliche Ordnung

Die Seepromenade bildet nach Süden den städtebaulichen Abschluss des Siedlungsbereiches Markkleeberg-Ost. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weisen etliche Grundstücke geringe oder fehlende Nutzungen auf, die gegenüber der näheren Umgebung signifikant waren und nicht der hohen Lagegunst entsprachen. Um eine ungeordnete Weiterentwicklung zu vermeiden, wurde dieser schmale, etwa 200 m breite Bereich städtebaulich geordnet, da über die Regelung des § 34 BauGB die Ordnung aufgrund der aktuellen Nutzungssituation für eine der Bedeutung des Ortes entsprechende Nutzungszuordnung und bauliche Entwicklung keine Gewähr leistet.

Die Bornaische Straße soll als Hauptachse des Siedlungsbereiches von Markkleeberg-Ost erhalten und entwickelt werden.

Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden werden die derzeitigen Nutzungen (Lagerflächen, Brachflächen) intensiviert und aufgewertet.

2.2 BEDARFSSITUATION

2.2.1 Wohnungsnachfrage

Die bisherigen Erfahrungen der Stadt Markkleeberg am Cospudener und Markkleeberger See zeigen, dass eine enge Verzahnung zwischen Erholungseinrichtungen, erholungsbezogenen Dienstleistungen und Gewerbe sowie Wohnen durch eine kleinteilige Nutzungsmischung deutliche Synergieeffekte bezüglich der Akzeptanz der Erholungseinrichtung nach sich ziehen. Es zeigt sich zudem, dass durch eine derartige kleinteilige Nutzungsmischung Probleme der öffentlichen Sicherheit und des Vandalismus wesentlich kostengünstiger und bürgerfreundlicher zu bewältigen sind als in unbewohnten Bereichen. Aus diesem Grunde ist eine enge Verzahnung dieser Nutzungsarten im Bereich nördlich der Seepromenade vorgesehen.

Die übrigen Wohngebiete stellen im Sinne einer Ressourcen schonenden Stadtentwicklung und der Qualifizierung in landschafts- und siedlungsgerechter Ausformung ebenfalls einen sinnvollen städtebaulichen Abschluss des Siedlungsbereiches Markkleeberg-Ost zum See dar. Dies gilt insbesondere für die bisherigen Garten-, Lager- und Betriebshofflächen.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Im Bereich an der Mühlstraße bieten die rückwärtigen Flächen der teilweise großen Grundstücke die Möglichkeit, kleinteilig eine Bebauung in zweiter Reihe oder über eine rückwärtige Erschließung zu ermöglichen. Auf diesem Weg ist das Zusammenwohnen mehrerer Generationen auf den Grundstücken oder die Veräußerung möglich. Städtebaulich fügt sich diese Bebauungsstruktur gut in den unregelmäßigen Siedlungsgrundriss des historischen Ortskernes ein.

Alle Wohnbauflächen bieten aufgrund der Nähe zu den Erholungseinrichtungen eine gute Makrolage. Die gute ÖPNV- und MIV-Anbindung stellt einen weiteren Vorteil des Standortes dar.

Die Bebauung zwischen Auenhainer Straße und Seepromenade zeichnet sich durch eine hervorragende Mikrolage aus, da die Ausrichtung der Grundstücke mit den Gärten genau nach Süden erfolgt und die vorhandene Böschungstopographie eine günstige Besonnung aller Grundstücke ermöglicht. Die Grundstücke werden von ihrer Nutzungsdichte entsprechend der Lagequalität entwickelt. Für dieses Marktsegment hochwertiger Wohnstandorte mit großen Gartenanteilen ist trotz des niedrigen Niveaus der Gesamtnachfrage nach Wohngrundstücken ein deutlicher Bedarf zu erkennen.

2.2.2 Infrastrukturbedarf

Der Rahmenplan Markkleeberger See, das grundsätzliche Verkehrskonzept Markkleeberger See sowie das integrierte Stadtentwicklungskonzept heben deutlich die attraktive Lage der Seepromenade als Tor zum Südraum hervor. Die Attraktivität beruht insbesondere auf der sehr guten und im Südraum von Leipzig einzigartigen ÖPNV-Anbindung des Sees. Aufgrund der Erfahrung am Cospudener See ist von einem hohen Nutzungsdruck auszugehen, der dringend einer stadtplanerischen und städtebaulichen Ordnung bedarf.

3 PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

3.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Der Landesentwicklungsplan Sachsen liegt seit dem 01.01.2004 verbindlich in einer neuen Fassung vor. Darin wurde unter anderem die Ausweisung der Zentralen Orte überarbeitet.

Die Stadt Markkleeberg wird im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum ausgewiesen (LEP 2004, Z 2.3.7). Mittelzentren sollen als intraregionale Versorgungs-, Bildungs- und Wirtschaftsstandorte gesichert (LEP 2004, Z 2.3.8). Die Mittelzentren sind durch leistungsfähige Verkehrsverbindungen mit den jeweiligen Oberzentren zu verbinden. Zudem soll sich die Stadt Markkleeberg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum in ihrer Versorgungs- und Wirtschaftsfunktion unter Berücksichtigung ihrer räumlichen Verflechtungen so entwickeln, dass die Funktionsfähigkeit der Oberzentren nicht beeinträchtigt wird (LEP 2004, Z 2.3.10).

Markkleeberg ist dem Verdichtungsraum des Oberzentrums Leipzig zugeordnet und liegt auf den überregionalen Verbindungsachsen Leipzig – Zwickau und Leipzig – Chemnitz. Da entsprechend dem Landesentwicklungsplan die Siedlungsstruktur im Verdichtungsraum auf die Achsen konzentriert werden soll, stellt Markkleeberg einen Schwerpunkt der zukünftigen Siedlungsentwicklung dar.

Die Tagebauflächen im Südosten (Tagebau Espenhain) und Südwesten (Tagebau Cosspuden / Zwenkau) des Stadtgebietes, die den nördlichen Teil der Tagebaufolgelandschaft im Süden von Leipzig bilden, sind Räumen mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf zugeordnet. In den Bergbaufolgelandschaften des Braunkohlenbergbaus in der Planungsregion Westsachsen [...] sind im Zuge der Wiedernutzbarmachung des aktiven Bergbaus und der Sanierung stillgelegter Tagebaue vielfältig nutzbare, attraktive und weitestgehend nachsorgefreie Bergbaufolgelandschaften bei Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit herzustellen. In den Bergbaufolgelandschaften sind dazu ganzheitliche, restseen- und länderübergreifende, regional abgestimmte und gemeinsam getragene Entwicklungsstrategien zu erarbeiten und umzusetzen. [...] (LEP 2004, Z 3.3.7) Aufgrund der Lage dieser Flächen im Verdichtungsraum Leipzig werden sie laut Landesentwicklungsplan für die Erholung einer großen Bevölkerungszahl Bedeutung erlangen. Daher ist [...] die Bergbaufolgelandschaft im Raum Leipzig [...] im Hinblick auf die touristische einschließlich tagestouristische Nutzung unter Berücksichtigung weiterer Raumannsprüche zu entwickeln [...] (LEP 2004; G 804).

3.1.2 Fachlicher Entwicklungsplan Verkehr

Dieser Entwicklungsplan des Freistaates Sachsen wurde am 27.08.1999 für verbindlich erklärt.

Als Vorranggebiete wurde der jeweilige Trassenverlauf der BAB 38 Südumgehung Leipzig und der BAB 72 Chemnitz – Leipzig ausgewiesen.

Die in der Zielkarte ausgewiesene Bundesautobahn BAB 72 Chemnitz – Leipzig „ist in den vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplanes aufzunehmen und schnellstmöglich

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

zu realisieren.“¹ Die verschiedenen Trassenvarianten werden dargestellt und sind bis zum Inkrafttreten des Planfeststellungsbeschlusses ebenfalls als Vorranggebiete zu behandeln.

Im Osten des Stadtgebietes Markkleebergs wurde der Trassenverlauf der S 46 als Neubau-
maßnahme mit Vorbehaltsräumen eingefügt. Für diese Maßnahme ist zwischenzeitlich das
Raumordnungsverfahren negativ abgeschlossen worden.

3.1.3 Regionalplan Westsachsen

Die Rechtsgrundlagen für die Regionalplanung im Freistaat Sachsen sind im Gesetz zur
Raumordnung und Landesplanung im Freistaat Sachsen (Landesplanungsgesetz -
SächsLPIG) vom 24. Juni 1992 geregelt. In § 8 Abs. 1 wird ausgeführt, dass die für jeden
Tagebau im Braunkohlenplangebiet Braunkohlenpläne als Teile der Regionalpläne aufzustel-
len sind.

Insoweit sind neben den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes die der Braunkohlen-
pläne zu berücksichtigen.

3.1.3.1 Raum- und Siedlungsstruktur

Der Regionalplan übernimmt die im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen Zentralen Orte
und Gebietskategorien. Zur Ausformung und Ergänzung der überregionalen Verbindungs-
achsen des Landesentwicklungsplans weist der Plan regionale Verbindungs- und Entwick-
lungsachsen aus. Diese Achsen dienen der Konzentration der Siedlungstätigkeit und der
Bündelung von Infrastruktureinrichtungen.

Der Regionalplan formuliert als Grundsatz, die zu sanierenden Tagebaubereiche nachhaltig
zu gestalterisch akzeptanzfähigen und vielfältig nutzbaren Bergbaufolgelandschaften zu
entwickeln (G 3.3.1).

Die Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachse Markkleeberg-Böhlen/Zwenkau-
Groitzsch/Pegau-(Zeit-Gera) als Zentrale Orte im Achsenverlauf wird als Ziel Z 2.6.2 außer-
halb der Überregionalen Verbindungsachsen im Regionalplan formuliert.

Markkleeberg soll als „Entwicklungsschwerpunkt Bergbaufolgelandschaft“ mit besonderem
landesplanerischem Handlungsbedarf „Bergbaufolgelandschaften / Braunkohlenbergbau“ im
Zuge von Maßnahmen zur Beseitigung struktureller Nachteile, zur nachträglichen Wieder-
nutzbarmachung und zur Förderung der regionalen Entwicklung besonders unterstützt wer-
den.

3.1.3.2 Tourismus und Erholung

Für die Entwicklung des „Touristischen Gewässerverbands Region Leipzig“ sollen geeignete
Fließgewässer des Elster-Pleiß-Luppe-Auensystems, Tagebaurestseen der Bergbaufolge-
landschaft des „Leipziger Neuseenlands“ und Stadtlandschaften unter Beachtung wasser-
wirtschaftlicher, ökologischer und ökonomischer Erfordernisse miteinander verknüpft werden,
die wassertouristisch relevante Infrastruktur soll verbessert sowie wassertouristische Ange-
bote mit Fremdenverkehrsangeboten und kulturellen Angeboten gekoppelt werden.

Ausgehend vom „Leipziger Wasserknoten“ mit dem Stadthafen soll eine gewässertouristisch
nutzbare Verbindung über den Markkleeberger bis zum Störmthaler See vorrangig realisiert
werden.

¹ Vgl. Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt: Fachlicher Entwicklungsplan Verkehr des Freistaates Sach-
sen, Stand 24. Juni 1999

3.1.3.3 Verkehr

Im Grundsatz 10.2.6 wird die Entwicklung der Tourismusgebiete als Wirtschaftsfaktor ist insbesondere für den strukturschwachen Ländlichen Raum von hoher Bedeutung formuliert. Deshalb sollen die Potenziale des Tourismusgebietes „Südraum Leipzig“ als „Gebiet mit Eignung/Ansätzen für eine touristische Entwicklung“ gestärkt werden. Der „Südraum Leipzig“ soll für eine touristische Nutzung auch mit angrenzenden Tourismusgebieten vernetzt werden. Dazu sollen diese Erholungsräume in die Gesamtverkehrsplanung des ÖPNV zur Verbesserung der Standortvoraussetzungen verstärkt einbezogen werden.

3.1.4 Braunkohlenplan Espenhain als Sanierungsrahmenplan

Braunkohlenpläne als Teile des Regionalplanes werden für jeden Tagebau in den Braunkohlenplangebietes aufgestellt, bei einem stillgelegten oder stillzulegenden Tagebau als Sanierungsrahmenplan. Die fortgeschriebene Fassung des Sanierungsrahmenplanes für den Tagebau Espenhain wurde am 08.05.2006 durch das Sächsische Staatsministerium des Innern genehmigt und trat am 08.06.2006 verbindlich in Kraft.

3.1.4.1 Sanierungsziele

Der Braunkohlenplan formuliert, ausgehend vom Inhalt des Regionalplanes, die Aufgaben und damit verbundenen Ziele. Die Ziele sind in der Zielkarte sowie in den Texten verankert.

Allgemeine Sanierungsziele sind dabei u.a.:

- neu entstehende Seen- und Kippenbereiche infrastrukturell zu erschließen und verbliebene Defizite in abbaubedingt beeinträchtigten Netzen abzubauen sowie
- Voraussetzungen für die Errichtung von Anlagen für Freizeit und Erholung mit Einordnung in das regional bedeutsame Erholungsgebiet Südraum Leipzig herzustellen.

Im Sanierungsrahmenplan werden darüber hinaus Ziele definiert, die den Bebauungsplan „Seepromenade Markkleeberg-Ost“ direkt betreffen.

Ziel 08 – Böschungssanierung und Landschaftsgestaltung

Die Böschungen sollen so saniert werden, dass sie sich hinsichtlich Reliefenergie und Hangneigungsverhältnissen in das Landschaftsbild einpassen. Insbesondere sollen eine variable Ausformung der Uferlinien der zukünftigen Restseen und eine abwechslungsreiche Gestaltung von herzustellenden oder zu sichernden Endböschungen vorgenommen werden. Gestaltungsschwerpunkt bilden u.a. die Nord- (Bereich der Uferpromenade) und die Nordostböschung des Markkleeberger Sees [...].

Ziel 09 – Bodendenkmal am Nordufer des Markkleeberger Sees

Der im Norduferbereich des Markkleeberger Sees östlich der Bornaischen Straße angeschnittene altsteinzeitliche Horizont ist als Bodendenkmal zu erhalten und zu sichern. Dabei sind

- die Einbindung der Schichtenfolge mit archäologischen Artefakten in die Ufergestaltung,
- ihre verträgliche Verknüpfung mit anderen Nutzungen sowie
- ihre Präsentation mittels Einbindung in einen Gebäudekomplex

zulässig. Die Fundstätten sind durch Maßnahmen zur Besucherlenkung vor Zerstörungen zu schützen.

Ziel 15 – Restlochflutung

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Die Flutung des Markkleeberger Sees soll durch Einleitung von Sumpfungswässern aus dem Tagebau Profen bis zu einer Endwasserspiegelhöhe von +113 m NN fortgesetzt werden.

Die Wassertiefe der Restseen soll auf ca. 50 % der Gesamtfläche mindestens 20-30 m betragen. Es ist eine Wasserqualität zu sichern, die einen Badebetrieb entsprechend der Sächsischen Badegewässer-Verordnung (SächsBadegewV) und das Leben von Fischen und anderen Organismen auf Dauer gewährleistet.

Ziel 16 – Folgenutzung der Tagebaurestseen

Der Markkleeberger See ist in seinem nördlichen (Seepromenade Markkleeberg) und östlichen Teil (Wachauer und Auenhainer Strand, Bereich Silberschacht) für wassergebundene Freizeit- und Erholungsnutzungen (Baden, Wasserfahrzeuge) zu entwickeln. Sein Süd- (Sukzessionsflächen), West- (ökologischer Mindestverbund) und Nordwestufer (Auenlandschaft Kleine Pleiße) ist als Bereich für Natur und Landschaft zu entwickeln und von intensiven Nutzungen freizuhalten.

Ziel 25 – Erholung (Restsee mit Uferbereichen)

Am Markkleeberger See sind Strandbereiche westlich von Auenhain und Wachau anzulegen. Darüber hinaus sind u.a. die böschung- und flächenseitigen Voraussetzungen für die Einordnung eines Strandbads südlich von Markkleeberg-Ost im Bereich der vorgesehenen Seepromenade herzustellen.

Die Stadt Markkleeberg brachte in die Abwägung der Fortschreibung das Ziel der Siedlungserweiterung im Hinterland der unmittelbar an der Wasserwechselzone geplanten Seepromenade ein. Dieser Absicht trägt die Begründung des Zieles 25 Rechnung.

3.2 ÜBERGEORDNETE VERKEHRSPLANUNG

3.2.1 Bundesautobahn A 38

Die im Landesentwicklungsplan Sachsen als großräumige Verkehrsverbindung ausgewiesene A 38 (Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 13) tangiert das Markkleeberger Territorium im Süden und quert dabei den Ortsteil Gaschwitz. Sie fungiert als großräumige Fernstraßenverbindung wie auch als regionale Entlastungsstraße. Die letzten Teilstücke zwischen der Anschlussstelle Leipzig-Süd und der BAB 14 (3. und 4. Bauabschnitt) sind im August 2006 dem Verkehr übergeben worden.

3.2.2 Bundesautobahn A 72

Im Bedarfsplan für Bundesfernstraßen ist der Bau einer Autobahn zwischen Chemnitz (A 4) und Leipzig (A 38) ausgewiesen, da die beiden Oberzentren verkehrstechnisch nur unzureichend miteinander verbunden sind. Für den Bauabschnitt 5.1 (Borna-Nord – Rötha) wurde in 12/2009 der Antrag auf Durchführung des Planfeststellungsverfahrens gestellt. Für den Vorwurf des Bauabschnittes 5.2 (Rötha – A38) erteilte das BMVBS in 09/2009 den Genehmigungsvermerk, derzeit werden die Unterlagen für das Planfeststellungsverfahren erarbeitet. Für den Abschnitt Frohburg – Borna-Süd hat die Landesdirektion Leipzig im April 2009 das Planfeststellungsverfahren zum abgeschlossen.

3.2.3 Ausbau S 46

Die Neutrassierung der S 46 erfährt eine Funktion als wichtige Verbindung in Ost-West-Richtung im Südraum von Leipzig. Sie ist Bestandteil des dritten Straßenringes um Leipzig (in Verbindung mit der B 186 und der S 38).

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Für den Abschnitt in Markkleeberg-Ost von der Bornaischen Straße bis zur Anbindung an die B 186 in Wachau ist das Raumordnungsverfahren abgeschlossen. Mit der raumordnerischen Beurteilung vom 13.04.1999 für dieses Vorhaben wurde die nördliche Trasse als Vorzugsvariante von der Landesdirektion bestätigt. Im August 2000 erfolgte die Bestimmung der Linie.

Am 06.02.2006 wurde jedoch der Antrag auf Planfeststellung zur Entscheidung über das Vorhaben Staatsstraße S 46, Verlegung östlich Markkleeberg durch die Landesdirektion Leipzig als Planfeststellungsbehörde abgelehnt (Az.: 14-0513.27-29). Nach Ansicht der Landesdirektion war das Straßenbauvorhaben „S 46, Verlegung östlich Markkleeberg“ nicht zuzulassen, da es nicht mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere des Vogelschutzes, zu vereinbaren ist. Zumindest das in § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geregelte artenschutzrechtliche Verbot, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten zu stören, steht dem Straßenbauvorhaben entgegen. Die Voraussetzungen für eine Befreiung von diesem Verbot liegen nicht vor.

Gleichwohl wird vor dem Hintergrund der übergeordneten Planungen deutlich, dass die S 46 von wesentlicher Bedeutung für die weitere städtebauliche Entwicklung von Markkleeberg ist.

Im Stadtentwicklungskonzept werden zusammenfassend folgende Ergebnisse mit der Realisierung der Abschnitte der S 46 genannt:

- Aufnahme des regionalen Ost-West-Verkehrs
- Verbesserung des Verkehrsnetzes
- Entlastung des städtischen untergeordneten Straßennetzes
- Grundlage für die Entwicklung des Stadtzentrums in Markkleeberg-Mitte
- Grundlage für die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität
- wesentliche Grundlage für die Umsetzung der Erschließung und Entwicklung des Markkleeberger Sees.

Nach Freigabe der A 38 ist das Verkehrsaufkommen zurückgegangen, gleichwohl liegt das prognostizierte Verkehrsaufkommen immer noch bei 6.500 Kfz/24h (MFPA, 2008).

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

3.3 KOMMUNALE PLANUNG

3.3.1 Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Flächennutzungsplan 3. Änderung (Stand: 21. August 2002)

Die Stadt Markkleeberg verfügt seit dem 27.02.1998 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan geht bei seinen Darstellungen von einer Zunahme der Bevölkerung aus. Dabei werden ein günstiger Arbeitsmarkt mit hohen Löhnen und qualifizierten Arbeitsplätzen sowie die landschaftlich reizvolle Lage mit großem Freizeitangebot und die Nähe des Oberzentrums Leipzig als Gründe für ein weiterhin positives Wanderungsverhalten angesehen. Neben dem positiven Wanderungsverhalten kann von einer Verjüngung der Bevölkerung ausgegangen werden, da überwiegend jüngere Personen zuwandern und verstärkt natürliche Abgänge in den älteren Jahrgängen zu verzeichnen sind. Die Zuwanderung wirkt sich somit positiv auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung aus, weil dadurch ein gewisser Geburtenüberschuss erwartet werden kann.

In der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 21.08.2002 wurden die Planungsziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes Seepromenade Markkleeberg-Ost eingearbeitet. Diese Änderung wurde durch die Landesdirektion Leipzig am 15.04.2003 genehmigt.

Gegenwärtig wird der Flächennutzungsplan komplex in seiner Gesamtheit überarbeitet und befindet sich in der Entwurfserstellung. Hinsichtlich der demographischen Rahmenbedingungen wird deutlich, dass die erwartete Bevölkerungsentwicklung sich langsamer vollzieht, da-

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

bei jedoch immer noch deutlich über der demographischen Entwicklung der Nachbarkommunen liegt.

3.3.1.1 Darstellungen

Der besiedelte Bereich sowie die Planungen des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen an der Bornaischen Straße sind als Mischbauflächen dargestellt. Der geplante Erholungskern an deren Endpunkt ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellt. Die Emissionsschutzpflanzung im nordöstlichen Bereich des B-Plan-Gebietes ist als Wald dargestellt. Der Böschungsbereich östlich der Wohnbauflächen ist als geplante naturnahe Grünfläche dargestellt, die geplante Uferlinie des Markkleeberger Sees bei 113 m über NN ist als geplante Wasserfläche dargestellt.

Die Wachauer Straße ist als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Siedlungsbereich zwischen der Straße „An der Pleiße“ und der Bornaischen Straße ist nach Denkmalschutzrecht geschützt und mit der Nummer D22 nachrichtlich übernommen worden. Der Bereich vorwiegend östlich der Bornaischen Straße ist dem Denkmal D18 zugeordnet. Auch hierbei handelt es sich um frühgeschichtliche Funde, die nach Denkmalrecht geschützt sind.

3.3.2 Landschaftsplan

Die Stadt Markkleeberg hat als ökologische Grundlage für die Bauleitplanung im Jahr 1995 einen Landschaftsplan für das Stadtgebiet aufstellen lassen. Auf Grund der intensiven Landschaftsveränderungen im Bereich der Bergbau-Folgelandschaft wurde im Jahre 1999 die erste Fortschreibung des Landschaftsplanes erstellt. Derzeit wird der Landschaftsplan in der zweiten Fortschreibung überarbeitet und befindet sich in der Entwurfserstellung. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes steht in Übereinstimmung sowohl mit der gültigen als auch mit der in Aufstellung befindlichen Änderung des Landschaftsplanes.

Im Landschaftsplan wurden die Entwicklungsziele der Landschaft erarbeitet und Vorschläge für Festsetzungen zur Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten gegeben. Der Landschaftsplan findet als Abwägungsgrundlage für Natur und Landschaft Eingang in den Flächennutzungsplan.

Der Entwicklungszielplan des Vorentwurfs des geänderten Landschaftsplans stellt das Strandbad und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft im östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Anpflanzung standortgerechter Gehölze, Grasfluren, Feuchtbiotope im Zuge der Grundsanierung der LMBV dar.

3.3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im Jahre 2000 wurde ein Stadtentwicklungskonzept aufgestellt und am 27.07.2002 durch den Stadtrat beschlossen. Das daraus abgeleitete Integrierte Stadtentwicklungskonzept wurde 2004 erstellt.

Das Stadtentwicklungskonzept führt aus, dass Markkleeberg-Ost mit der Straßenbahnendstelle der Linie 11 der Leipziger Verkehrsbetriebe das Eingangstor zum Nordufer des im Entstehen begriffenen Markkleeberger Sees als weiteres Gewässer mit regionaler Bedeutung im Stadtgebiet darstellt. Daraus leitet sich zwingend die Einbeziehung des Stadtteiles in die städtebauliche Entwicklung Markkleebergs ab. Ziel der Entwicklung ist:

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

- die Stärkung des Stadtteils als attraktiven Wohnstandort mit sehr guten Naherholungsmöglichkeiten und guter Infrastruktur (z.B. Kindergarten, Kirche, Schule, ÖPNV-Anbindung),
- die Aufwertung des ländlich geprägten Bereiches durch Erhalt und verträgliche Ergänzung der vorhandenen Bebauung,
- der Ausbau der Handels- und Dienstleistungsfunktion sowie Ausweitung der Infrastruktureinrichtungen entlang der Bornaischen Straße.

Diesen Zielvorstellungen werden im Stadtentwicklungskonzept für Markkleeberg-Ost folgende wesentliche städtebauliche Maßnahmen zugeordnet:

Entwicklungsziel für die historischen Ortsteile ist die kleinteilige Ergänzung des Baubestandes unter Bewahrung der dörflichen und historisch gewachsenen Strukturen. Die Lagegunst des Gebietes (ehemaliges Rittergut, Auenkirche, Übergang zum Rest-Auewald an der Möncherei) soll für diese Ergänzungen qualitativ genutzt werden.

Die neue Funktion der Bornaischen Straße als wichtiger Zugang zum Markkleeberger See wird die Handels- und Dienstleistungsfunktionen in diesem Bereich stärken. Neubauten sollen nicht mehr sanierungsfähige Gebäude ersetzen und bestehende Baulücken schließen. Als Nutzungen bieten sich neben Wohnnutzungen vor allem gastronomische Einrichtungen an. Bei allen Neubauten sind Sichtbeziehungen zur Auenkirche zu beachten.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

3.3.4 Rahmenplan Markkleeberger See

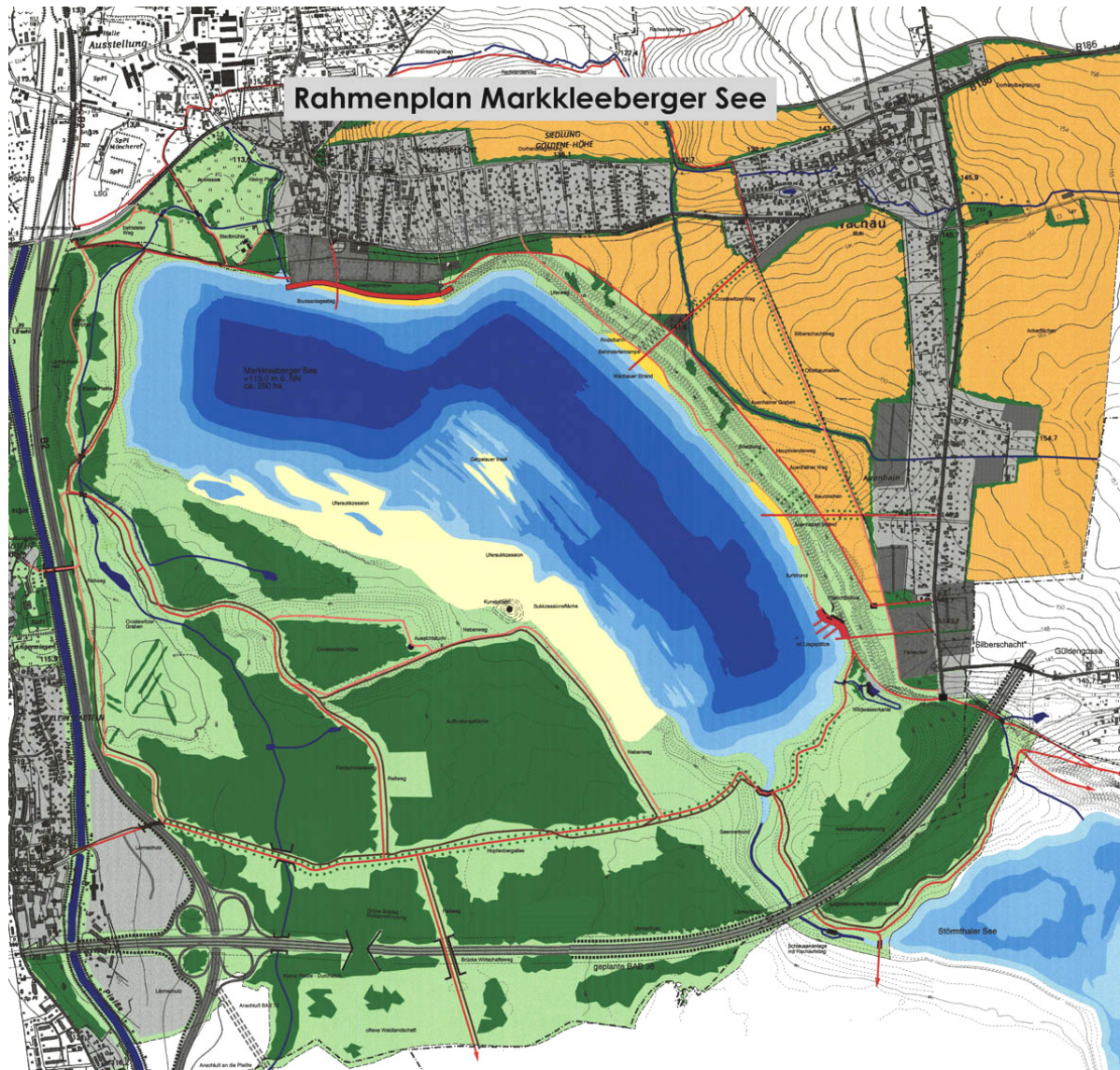


Abbildung 3: Rahmenplan Markkleeberger See

Der Rahmenplan Markkleeberger See wurde im Jahr 2000 durch den Stadtrat beschlossen. Hierin wird eine Zonierung des gesamten Gebietes vorgeschlagen:

- in naturnahe Bereiche
 - Restaue
 - Westliche Markscheide
 - Innenkippenbereich
- in Erholungsbereiche
 - Seepromenade in Markkleeberg-Ost
 - Ostufer mit Wachauer und Auenhainer Strand
 - Freizeitschwerpunkt "Silberschacht"

Folgende Entwicklungsziele werden für die Seepromenade in Markkleeberg-Ost formuliert:

- möglicher künftiger Schwerpunkt für Urbanität

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

- Schaffung eines Mischgebietes zwischen Bornaischer Straße und An der Pleiße zur Aufnahme von gewerblichen und Dienstleistungsnutzungen in Verbindung mit der touristischen Entwicklung des Sees
- Einordnung eines attraktiven Wohngebietes mit Ausblick auf den See
- Anlage einer Seepromenade, der Wohnbebauung und dem Mischgebiet vorgelagert, zur Aufnahme vielfältiger Funktionen der Freizeit- und Erholungsnutzung
- Anlage einer Freitreppe zum Strandbad sowie für die Nutzung als Sitzmöglichkeit für Veranstaltungen
- Anlage eines Steges als Bootsanlegestelle
- Vorsehen einer Option für ein Unterwassercafé und weiterer Attraktionen, wie z.B. schwimmende Pontons als Bühne

3.3.5 Sanierungssatzung der Stadt Markkleeberg

Mit dem Satzungsbeschluss 458-58/2004 vom 18.02.2004 hat die Stadt Markkleeberg die Sanierungssatzung „Alt Markkleeberg“ festgesetzt. Am 27.02.2004 wurde die Satzung ortsüblich bekannt gemacht. In diesem Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Absatz 2 Nummer 1 und 2 BauGB vor. Das insgesamt ca. 25 ha umfassende Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden.

3.4 SONSTIGE PLANUNGEN

3.4.1 Workshop Archäologischer Standort Markkleeberg

Auf Grund der außerordentlichen archäologischen Bedeutung durch altsteinzeitliche Funde wird dem Standort Markkleeberg ein touristisches Alleinstellungsmerkmal zugeordnet. Das bestehende Potenzial wird als Voraussetzung für die attraktive Wissensvermittlung im Rahmen einer archäologischen Ausstellung sowie im Rahmen einer touristischen Vermarktung eingeordnet. Auf Grundlage der archäologischen Information wurde im Rahmen eines zweitägigen Workshops die Grundlage für das weitere Vorgehen erarbeitet. Auf Basis der Ergebnisse ist die Ausgestaltung der Seepromenade weiter entwickelt worden.

Wichtige Aspekte waren verfolgenswerte Ansätze zur weiteren Stärkung der Wohnfunktion im direkten Uferbereich sowie die Verkürzung der Promenade zur Konzentration der Attraktivitäten und aus Kostengründen. Hauptinhalt war die Formulierung erster Gedanken für einen Museumsneubau zur Darstellung der archäologischen Funde im Zentralbereich des Seeufers am Endpunkt der Bornaischen Straße.

Im Weiteren wurde herausgearbeitet, dass eine hoch inszenierte multimediale Präsentation notwendig ist. Der Import neuester, populär präsentierter Forschung hat sich als wichtig herausgestellt, wobei die gewählte Lage durch eine hervorragende funktionale und gestalterische Konzeption umzusetzen ist und der Standort in ein dynamisches, tragfähiges Tourismuskonzept eingebettet sein muss.

3.4.2 Integriertes Tourismuskonzept Störmthaler See / Markkleeberger See

Das Tourismuskonzept „Touristische Entwicklung am Seen- und Landschaftsverbund Markkleeberger See und Störmthaler See“ wurde durch den Stadtrat Markkleeberg mit Beschluss-Nr. 235-30/2001 am 14.11.2001 beschlossen.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

3.4.2.1 Touristisches Highlight Seepromenade

Das Gutachten schlägt als prägende Elemente das „Tor zum Südraum“ und die Erlebniswelt „Die Welt, aus der wir kommen“ vor. Das Augenmerk sollte auf Saison verlängernde Angebote gerichtet werden.

Als Elemente der Seepromenade werden ein Wasserspielplatz, temporäre Bauten, ein Anlegesteg für Segel- und andere Boote, ein Aussichtspunkt, eine Seebrücke sowie eine Freitreppe ins Wasser vorgeschlagen.

Das Informations- und Kommunikationszentrum „Tor zum Südraum“ soll den Menschen aus der Region und ihren Besuchern sowie Fachleuten die Landschaftsveränderungen des Südraumes Leipzig darstellen. Hier stellen Investoren und Initiatoren ihre Projekte vor. Das Gutachten schlägt die sukzessive Erweiterung des Gebäudes zum Ausstellungs- und Kongresszentrum Archäologie vor.

3.4.2.2 Baden und Wassertouristik

Im Bereich der Promenade schlägt das Gutachten einen kleinen Strand vor, der den Charakter der Promenade unterstreichen und das dortige Angebot ergänzen soll. An der Seepromenade wird ein Bootsverleih vorgeschlagen. Fahrgastschiffahrt sollte hier ebenfalls anlegen.

3.4.3 Grundsätzliches Verkehrskonzept Markkleeberger See

Aufbauend auf dem Rahmenplan Markkleeberger See wurden im „Grundsätzlichen Verkehrskonzept Markkleeberger See“² die dargestellten Nutzungsschwerpunkte, unter anderem auch die Seepromenade Markkleeberg-Ost, untersucht. Dabei wird für den Bereich der Seepromenade die Promenade mit Strand sowie die im Rahmenplan vorgeschlagene Freitreppe ein hohes Potenzial angesetzt, Publikum anzuziehen. Im Verkehrskonzept wird noch von einer ca. 1,0 Hektar großen Strandfläche im Bereich von Markkleeberg-Ost ausgegangen. Diese Fläche wird mit 15 m² Liegefläche pro Person an Sommerwerktagen und 10 m² Liegefläche pro Person an Sommersonntagen angesetzt.

Hieraus ergibt sich ein Besucheraufkommen von 650 Besuchern an einem Sommerwerktag und an einem Sommersonntag ca. 1000 Besucher.

Der Seepromenade wird als Attraktion ein eigenes Besucherpotenzial zugeordnet, da davon ausgegangen wird, dass Besucher auch ohne Badenutzung hiervon angezogen werden. Hierfür werden gemäß Gutachten 650 Besucher in Ansatz gebracht, an „Spitzen“-Sommertagen 1000 Besucher.

Zudem wurden im Konzept für Veranstaltungen im Bereich der Seepromenade 250 Sitzplätze mit Spitzenwerten von bis zu 1000 temporären Plätzen in Ansatz gebracht.

Das Besucheraufkommen für die Promenade wird als relativ saisonunabhängig betrachtet, da auch in den Wintermonaten dieser Bereich aufgrund seiner Aussicht, Naturnähe und Attraktivität ein hohes Besucheraufkommen anziehen wird. Eine Überschreitung der Sommerwerte mit Badenutzung wird jedoch nicht erwartet.

Die Anteile der Verkehrsmittel (der Modal-Split) wurden im Gutachten auf Grundlage der Ergebnisse der kommunalen Bürgerbefragung Herbst 1996 für den Verkehrszweck Freizeit / Erholung der Stadt Leipzig berechnet.

² Grebner Ruchay 2000

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Tabelle 2: Modal-Split Freizeit / Erholung 1996

Verkehrsmittelwahl Freizeit / Erholung	1996	PKW, Krad	ÖPNV	Fahrrad	Zu Fuß
Benutzung in %		52	20	13	15

3.4.3.1 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Bus

Mit der Buslinie 108 (Probstheida – Wachau – Markkleeberg – Großstädteln – Böhlen) erhält das B-Plan-Gebiet seine Verknüpfung in der Ost-West-Richtung. Die Buslinie 108 verkehrt im 60-Minuten-Takt. Es wird im Gutachten eine Erhöhung der Taktzahl auf einen 30-Minuten-Takt vorgeschlagen.

Straßenbahn

Die Straßenbahnlinie 11 verbindet im 20-Minuten-Takt den Schillerplatz mit der Innenstadt Leipzigs. Das Gutachten geht mittelfristig von der vorhandenen Linienführung und Taktzahl aus.

3.4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Fließender Verkehr

Das Gutachten geht von einer Reduzierung der Belastungszahlen der Bornaischen Straße und der Wachauer Straße nach Neubau der S 46 um 70 % aus. Hier wird genügend Potenzial gesehen, die Spitzenbelegungen während der Sommertage sowie zusätzliche Verkehre von und zu den Parkplätzen an der Seepromenade in ausreichendem Maße aufzunehmen.

Ruhender Verkehr

Für die dargestellten Besucherzahlen, die im Rahmenplan über den Ausgangsparametern des Bebauungsplanes liegen, werden als anerkannte Erfahrungswerte die Besetzung der Pkw mit 1,5 Personen sowie ein Gleichzeitigkeitsfaktor von 0,8 bei der Berechnung des Stellplatzbedarfes angesetzt. Hieraus ergibt sich im Gutachten eine Stellplatzanzahl für den Dauerbetrieb von 360 Stellplätzen sowie für die Spitzensommertage von 832 Stellplätzen.

3.4.3.3 Ergänzende Maßnahmen

Alle Zufahrten zu den Parkplätzen müssen mit Hinweisen auf die entsprechenden Nutzungsschwerpunkte gut ausgeschildert werden. Ein Parkleitsystem ist zwingend erforderlich, um Suchverkehr aus den Wohngebieten fernzuhalten.

Zur Verhinderung von Fremdparken im nutzungsnahen Wohngebiet „Goldene Höhe“ sind gemäß der Konzeption verkehrsregelnde und/oder bauliche Maßnahmen dringend erforderlich. Denkbar ist, mit einem Einbahnstraßen- und Sackgassensystem Fremdparkern die Suche nach einem freien Stellplatz zu erschweren. Eine weitere Möglichkeit bietet sich in der baulichen Umgestaltung der Straßen zu Wohnstraßen. Dies ermöglicht, die Stellplatzkapazitäten einzuschränken, da Parken nur auf ausgewiesenen Stellplätzen erlaubt ist. Damit verbunden ist eine verstärkte Parkraumüberwachung als ordnungspolitische Maßnahme.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

3.4.3.4 Radverkehr

Für den Radverkehr schlägt das Konzept die Schaffung einer Ost-West-Verbindung zwischen dem Auslauf des Markkleeberger Sees und den östlichen Bereichen des Markkleeberger Sees vor. Als ergänzende Maßnahme wird die Anlage von Fahrradstellplätzen vorgeschlagen. Der Bedarf im Bereich der Seepromenade wird auf ca. 100 Fahrradstellplätze geschätzt.

3.4.4 Alltags- und Erlebnisfreizeit „Cospudener See“

Die Zähl- und Befragungsergebnisse der Erhebung 2000 am Cospudener See im Rahmen des Forschungs- und Entwicklungsprojektes ALERT (Alltags- und Erlebnisfreizeit) stellen in Hinblick auf den ermittelten Modal Split eine Konkretisierung der zu erwartenden Nutzungen im B-Plan-Gebiet dar. Aus den Zählungen am Expo-Parkplatz Nordstrand Cospudener See ergibt sich folgende Verkehrsmittel-Wahl:

Tabelle 3: Modal-Split Cospudener See 2000

Verkehrsmittelwahl 2000 Cospudener See	PKW, Krad	ÖPNV	Fahrrad	Zu Fuß
Benutzung in %	49	9	31	11

Der Vergleich der vorliegenden Gutachten zeigt eine deutliche Bestätigung des PKW-Anteils, der für die Bewertung des ruhenden Verkehrs bedeutsam ist.

Der Besetzungsgrad der Fahrzeuge zeigt gegenüber dem Grundsätzlichen Verkehrsgutachten sehr hohe Werte, die sich wochentäglich unterschieden:

werktags 2,2 Personen je Pkw
sonnabends 2,4 Personen je Pkw
sonntags 2,6 Personen je Pkw.

Diese Werte zeigen eine deutliche Bevorzugung des Pkw durch Familien und Gruppen für den Zweck der Erholungsnutzung, insbesondere für die Badenutzung des Cospudener Sees.

Im Jahr 2002 wurde im Rahmen des Forschungs- und Entwicklungsprojektes ALERT eine erneute Befragung am Nordstrand durchgeführt und die Ergebnisse mit den Werten von 2000 verglichen. Dabei wurden allerdings nur die nach Wetterbedingungen vergleichbaren Tagespaare ausgewertet. Die Ergebnisse zeigen erneut einen sehr hohen PKW-Anteil.

Tabelle 4: Modal-Split Cospudener See – Vergleich der Befragungsergebnisse 2000 und 2002

Benutzung in %	PKW, Krad	ÖPNV	Fahr- rad	Zu Fuß	Sonst., k.A.
2000	47	10	35	6	2
2002	40	8	46	4	1

4 BESTANDSANALYSE

4.1 EIGENTUMS- UND BESITZVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet lässt sich nahezu in Bereiche unterteilen:

Zum einen den nördlichen zwischen Mühlstraße / Wachauer Straße bis zur Franz-Etzold-Straße / Auenhainer Straße, in dem bis auf die Verkehrsflächen sämtliche Grundstücke in privatem Besitz sind sowie in den südlichen Bereich, der die touristischen Einrichtungen, Böschungsbereiche und Baugebiete in städtischem Besitz umfasst. Der Verkauf der städtischen Grundstücke für die Bebauung ist weit fortgeschritten.

4.2 NUTZUNGSBESTAND

Das B-Plan-Gebiet stellt sich als der äußerste Siedlungsrand von Markkleeberg-Ost dar. Während an der Bornaischen Straße noch Gebäudestrukturen der Gründerzeit in erster Reihe zu erkennen sind, wurde westlich mit dem Bau von Einfamilienhäusern auf Basis des Bebauungsplans begonnen. Die neu errichtete Seepromenade bildet den Abschluss des Siedlungsbereichs. Hier sind bereits zwei gastronomische Einrichtungen eröffnet worden.

4.2.1 Siedlungsbereiche

Das Quartier, dass durch die Bornaische Straße im Osten, die Straße „An der Pleiße“, im Westen, die Mühlstraße im Norden sowie die Franz-Etzold-Straße im Süden gebildet wird, wird überwiegend durch Einfamilienhäuser (an der Mühlstraße und der Bornaische Straße) belegt. An der Straße „An der Pleiße“ ist ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit vorhanden. Das Quartier bildet den Rand des historischen Ortskernes von Markkleeberg-Ost und wird südlich durch neu errichtete Einfamilienhäuser auf Basis des Bebauungsplans abgeschlossen.

Der Kreuzungsbereich Wachauer Straße/Bornaische Straße wird östlich durch einen Imbiss mit Ausleihstation begrenzt. Des Weiteren befinden sich ein Montage- und Reparaturbetrieb für Sanitär- und Heizungsanlagen sowie ein Eiscafé im Bereich der Kreuzung.

Ein weiterer Siedlungsbereich wird durch die Bebauung nördlich der Auenhainer Straße gebildet. Hier sind vier Doppelhäuser in Leichtbauweise der 30-er Jahre errichtet worden. In östlicher Richtung schließen sich ein Wohngebäude und der Betriebshof eines Garten-Landschaftsbau-Betriebes an. Südlich der Auenhainer Straße sowie der Straße Seeblick sind die ersten Einfamilienhäuser errichtet worden. Weitere befinden sich in Bau.

Westlich der Bornaischen Straße wurde bereits als erster Abschnitt auf Grundlage des Bebauungsplanes der Karl-Hermann-Jacob-Weg mit beginnender Einzel- und Doppelhaus-Bebauung realisiert.

Südlich der Wachauer Straße wird eine ehemalige Kiesgrube durch private Hausgärten genutzt. Östlich dieser Kiesgrube ist ein einzeln stehendes Einfamilienhaus mit Erschließung von der Wachauer Straße errichtet worden. Der Gebäudebestand im B-Plan-Gebiet besteht überwiegend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern. Ergänzt wurden diese Bauten durch gewerbliche Zweckbauten in ebenfalls eingeschossiger Bauweise, die für den Bau des zentralen Parkplatzes jedoch weitestgehend abgebrochen worden sind.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

4.2.2 Böschungsbereiche

Vom geplanten Auslaufbauwerk des Markkleeberger Sees, das sich westlich des B-Plan-Gebietes befindet, zieht sich der Böschungsbereich aktuell in neuer Profilierung Richtung Osten. Das Strandbad ist erstellt worden, die Seepromenade fertiggestellt.

Südlich grenzt der Markkleeberger See an, dessen Flutung bis 30 cm unter dem geplanten Endwasserspiegel von 113.00 m über NN abgeschlossen ist. Der See wird endgültig eine Fläche von 256 ha und eine mittlere Tiefe von rund 26 m bis maximal 58 m aufweisen.

4.2.3 Sonstige Nutzungen

Den nordwestlichen Abschluss des Geltungsbereiches bildet eine Immissionsschutzpflanzung, die ein Alter von ca. 30 Jahren hat. Die mittlere Breite beträgt 30 m. Die Pflanzung ist auf Grund ihrer Ausprägung als Wald nach dem Sächsischen Waldgesetz einzuordnen.

Im Bereich zwischen Bornaischer Straße und Auenhainer Straße ist auf sanierten Betriebsflächen einer ehemaligen Akkumulatoren-Werkstatt die zentrale Stellplatzanlage für die Seepromenade errichtet worden.

4.3 ERSCHLIEßUNG

4.3.1 Verkehr

4.3.1.1 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Straßenbahn

Mit der Straßenbahnlinie 11 der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH ist eine Verbindung zwischen der Stadt Leipzig und der auf dem Schillerplatz gelegenen Endhaltestelle „Markkleeberg-Ost“ hergestellt. Die Entfernung der Haltestelle zum Planungsgebiet beträgt etwa 300 m, zur Uferlinie etwa 500 m.

Bus

Weiterführend zu diesem Angebot besteht die Buslinie 108 der Leobus GmbH, welche über die Bornaische Straße, die Wachauer und Markkleeberger Straße, eine Anbindung an das Gewerbegebiet Wachau bis nach Leipzig-Probstheida schafft. Im Planungsgebiet ist die Haltestelle „Markkleeberg, Seepromenade“ eingerichtet worden.

4.3.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Nördlich des Geltungsbereiches wird die S 46 über die Bornaische Straße und die Wachauer Straße geführt. Die Mühlstraße führt von der Bornaischen Straße nach Norden in die Krotzschstraße und nach Süden in die Straße „An der Pleiße“. Von dort führt die Franz-Etzold-Straße wieder zur Bornaischen Straße. Über die Bornaische Straße wird die Erschließung in die Auenhainer Straße geführt, die eine Sackgasse für den allgemeinen Verkehr darstellt. Die Auenhainer Straße wurde um einen Wendehammer östlich der vorhandenen Bebauung verlängert. Die Seepromenade und die Straße Seeblick sind seit Verabschiedung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vollständig realisiert worden. Ein Teilstück des Karl-Hermann-Jacob-Wegs ist bis zur geplanten Ringschließung als Sackgasse mit einem provisorischen Wendehammer realisiert.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

4.3.1.3 Radverkehr

Das B-Plan-Gebiet ist über die Bornaische und die Auenhainer Straße für den Radverkehr erschließbar. Am Ende der Auenhainer Straße wird der Radverkehr über den Oberen Uferweg in Richtung Wachau weitergeführt. Von der Franz-Etzold-Straße verläuft eine Rad- und Gehwegverbindung in die Pleißenaue.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

4.3.2.1 Wasserzufuhr

Wasserleitungen sind in allen fertig gestellten Straßen des Planungsgebietes vorhanden. Das nördliche Teilstück des Karl-Hermann-Jacob-Weges ist die einzige noch nicht realisierte Verkehrsfläche mit Plangebiet.

4.3.2.2 Abwasser

Alle Straßen des Plangebietes sind an das Abwassersystem der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH angeschlossen.

4.3.2.3 Strom

In allen Straßen des Planungsgebietes befinden sich Nieder- und Mittelspannungskabel.

4.3.2.4 Gas

Sämtliche Straßen im Planungsgebiet werden durch die Mitgas Mitteldeutsche Gas Versorgung GmbH mit Gas versorgt. In allen Straßen liegen Gasleitungen mit Anschlüssen der Bestandsgebäude und für Neuanschlüsse.

4.3.2.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationsleitungen sind in allen Straßen des Planungsgebietes vorhanden.

4.4 ALTLASTEN

4.4.1 Historische Nutzung

4.4.1.1 Allgemein

Im Bereich der Wachauer Straße befand sich eine ehemalige Kiessandgrube. Sie erstreckte sich von der Bornaischen Straße in östliche Richtung. Bis heute liegt ein Teil der Grube unverfüllt (Gmkg. Markkleeberg, Flst. 155/11 und 155/12).

4.4.1.2 Altablagerungen

Nach den ausgewerteten Unterlagen bestanden im Bereich des nördlichen Tagebaurandes mehrere Altablagerungen:

Standort: AA nördliche Tagebaukante / DLL 505

Altlastenkennziffer (AKZ) 79 100 283

Flurstücke 76, 77, 80a 155/2, 163/5 725m

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Standort: AA nördlicher Tagebaurand / Auslauf / DLL 505
Altlastenkennziffer (AKZ) 79 100 289
Flurstücke 725m

Standort: Betriebsgelände „Akkubau Borsdorf“
Altlastenkennziffer (AKZ) 79 200 628
Flurstücke Flst. 156a und 156/3
Altstandort

Die gewerbliche Nutzung dieses Standortes umfasste:

bis 1963	Betriebsgelände des Chemnitzer Metallätzwerks
1963 –1978	VEB Akkumulatorenbau Markkleeberg, Herstellung von Blei-Starterbatterien
1978 - 07/1990	VEB Druckguss Borsdorf, bis 1986 Herstellung von Blei-Starterbatterien
06/1981	Betriebsgelände stark durch Blei verunreinigt (>10.000 ppm) Umfeld (Kleingartenanlage) Bleigehalt v. Bodenprobe 500 - 2.250 ppm
1988-90	Deponierung von jährlich 0,5 t bleistaubhaltiger Filtermatten aus der Ab- sauganlage beantragt (Analyse der Matten: 49,30 % Blei; 10,60 % Eisen; 0,87 % Arsen; 0,71 Kupfer; pH v. 6,02)

Die Altlastenfläche „ehemaliges Betriebsgelände „Akkubau Borsdorf“ wurde entsprechend der Nachnutzung als Parkplatz saniert. Die Altlastenflächen AA nördliche Tagebaukante/DLL 505 und AA nördlicher Tagebaurand/Auslauf/DLL 505 wurden ebenfalls saniert.

4.5 DENKMALSCHUTZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt ein hochrangiges ur- und frühgeschichtliches Altsiedelgebiet dar. Feuersteinwerkzeuge wurden im Bereich des jetzigen Nordufers des Markkleeberger Sees bereits 1895 durch den Landesgeologen Franz Etzold entdeckt und haben große Aufmerksamkeit gefunden. Es handelte sich dabei um eine der ersten Fundstellen, mit der sich die noch junge, gerade etablierte Urgeschichtsforschung auseinandersetzen konnte. Über Jahrzehnte sind weitere Steinartefakte geborgen worden, die alleamt in kleineren Kiesgruben im Bereich des jetzigen Nordufers geborgen und als erstes Bodendenkmal in Sachsen gesichert worden sind. Die Fundstätten sind im Zuge des Tagebaus Espenhain abgebaggert worden. Die Fundstellen belegen eine menschliche Besiedlung vor 250.000-300.000 Jahren. Aus den Funden lassen sich die Lebensformen des altsteinzeitlichen Menschen und die praktizierten Techniken (u.a. die Herstellung von Feuersteinwerkzeug) belegen. Die Besonderheit des Standortes Markkleeberg besteht im Vorhandensein des frühesten Nachweises der Befähigung des Menschen zur Besiedlung der eiszeitlichen Kältesteppen. Der Fundort und sein wichtigster Erforscher Franz Etzold wurden durch ein Denkmal am östlichen Ende der Auenhainer Straße geehrt.

Es handelt sich damit insgesamt um ein Gebiet mit höchster archäologischer Relevanz auch außerhalb der bislang bekannten archäologischen Denkmale. Folgende archäologische Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt:

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Denkmal 55800-07

Denkmalobjekt 1
Objekt Siedlungsformen / Siedlungsspuren / Station / Lager / Rastplatz
Zeit von Paläolithikum
Zeit bis Paläolithikum
Fund ca. 4500 Artefakte

Denkmalobjekt 2
Objekt Siedlung oder Gräberfeld / vermutlich Siedlung / Gräberfeld
Zeit von Neolithikum / Spätneolithikum / Glockenbecherkultur
Zeit bis Neolithikum / Spätneolithikum / Glockenbecherkultur
Fund 1 Gefäß

Denkmal 55800-10

Denkmalobjekt 1
Objekt Siedlungsformen / Siedlungsspuren
Zeit von Mittelalter / Hochmittelalter / Spätslawisch / Frühdeutsch (11./12.Jh.)
Zeit bis Mittelalter / Hochmittelalter / Spätslawisch / Frühdeutsch (11./12.Jh.)
Fund Keramik

Denkmalobjekt 2
Objekt Siedlungsformen / Siedlungsspuren / Siedlung
Zeit von Mittelalter / Spätmittelalter / 13.Jh.
Zeit bis Mittelalter / Spätmittelalter / 15.Jh.
Fund Keramik

Es ist zu bemerken, dass der Bestand an archäologischen Denkmälern in den oben genannten Gebieten tatsächlich wesentlich höher sein wird.

In der Straße „An der Pleiße“ ist ein typisches und historisch gut erhaltenes Wohngebäude in der Denkmalliste gesichert. Es ist in der Denkmalliste des Landes Sachsen verzeichnet:

Kurzcharakteristik	Flurstück	Straße und Hausnummer
Wohnhaus; eingeschossiger Putzbau Krüppelwalmdach (Baujahr: 1. Hälfte 19. Jh.)	Markkleeberg, Gemarkung Markkleeberg, Flurstück 75	An der Pleiße 11

4.6 BERGBAU / ALTBERGBAU

Der gesamte südliche Bereich des Planungsgebietes grenzt an das Böschungssystem des Braunkohlentagebaues Espenhain. Auf der Grundlage eines bergrechtlichen Abschlussbetriebsplanes werden hier von der LMBV mbH umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Der südliche Teil des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes umfasst Teile des Böschungssystems der nördlichen Markscheide des Tagebaus Espenhain. Planungen und Maßnahmen in diesem Geltungsbereich sind aus diesem Grund mit der LMBV mbH abzustimmen.

Baubeschränkung gemäß §§ 107-109 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13. August 1980 (BGBl.1 S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 4 des 6. Gesetzes zur Reform des Strafrechts (6. StrRG) vom 26. Jan. 1998 (BGBl.1 S. 164), besteht nicht. Bergbauberechtigungen gemäß §§ 7-9 oder 151 des o. a. BBergG wurden nicht beantragt oder erteilt bzw. verliehen.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Die Sanierungsmaßnahmen dienen der Beseitigung bergbaubedingter Gefahrenpotenziale und zur Wiederherstellung einer weitestgehend nachsorgefreien Bergbaufolgelandschaft. Diese Maßnahmen sind im Planungsgebiet weitestgehend abgeschlossen.

Als einzige bergbautechnische Anlagen der LMBV mbH verbleiben Pegel zur Grundwassermessung im Planungsgebiet, deren Zugänglichkeit planungsrechtlich gesichert wird.

Unterirdische Grubenbaue sind nach den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen im Planungsgebiet nicht vorhanden.

4.7 STANDSICHERHEIT DER BÖSCHUNGEN

Im Rahmen einer Machbarkeitsanalyse wurde ein Gutachten über die bodenmechanische Standsicherheitseinschätzung erstellt.

Das Untersuchungsgebiet dazu wurde folgendermaßen eingegrenzt:

- westliche Berandung: Ausbindung der kleinen Pleiße
- östliche Berandung: Achse der gedachten Verlängerung der Straße Colkwitzer Weg (östlich Fontanestraße)
- nördliche Berandung: Auenhainer Straße

4.7.1 Bergbauliche und geotechnische Ausgangssituation

Die geometrische Ausgangssituation an der Nordböschung wird durch das Böschungssystem der dauerstandsicheren Grundsanie rung des ehemaligen Tagebaues Espenhain geprägt.

In dem Gutachten wurden die geotechnischen Schnitte ausgewertet und die dort projektierte Böschungsgeometrie der vorliegenden Standsicherheitseinschätzung zu Grunde gelegt.

4.7.2 Ergebnisse der Standsicherheitsberechnungen

4.7.2.1 Schnitt 121 - westlicher Teil und Mitte

Der Schnitt 121 befindet sich im westlichen Bereich der Seepromenade.

Zur exemplarischen Simulation von Bebauungen sind auf drei Ebenen jeweils 10 m breite Laststreifen eingerechnet worden.

Aus den Berechnungsergebnissen wird die prinzipielle Realisierbarkeit von Bebauungen im östlichen und mittleren Teil des zu beurteilenden Randböschungssystems auf allen drei geprüften Ebenen als möglich angesehen.

4.7.2.2 Schnitt 143 - östlicher Teil

Der Schnitt 143 liegt im östlichen Böschungsbereich unterhalb des Parkplatzes.

Die minimale Standsicherheit dieses Böschungssystems im Ausgangszustand wurde ermittelt. Dieser Standsicherheitsgrad erfüllt die Anforderungen an die bergbauliche Grundsanie rung.

Aufgrund der in Richtung Ost zunehmenden Böschungshöhe muss eine Abnahme in der Standsicherheit konstatiert werden, weil eine Abflachung mit Rückgriff in den Gehölzstreifen im Rahmen der Grundsanie rung ausgeschlossen worden war.

Zur exemplarischen Simulation einer Bebauung sind auf drei Ebenen 10 m breite Gebäude lasten eingerechnet worden.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Aus den Berechnungsergebnissen wird abgeleitet, dass die prinzipielle Realisierbarkeit von Bebauungen - ohne Sicherheitsmaßnahmen und ohne weitere Böschungsverflachung - im östlichen Teil des Randböschungssystems nur an der Oberkante denkbar ist.

Zusammenfassend werden gemäß dem Gutachten im östlichen Teil des Randböschungssystems noch Abflachungen bzw. Aufweitungen erforderlich, damit Bebauungen prinzipiell möglich werden. Bei einer Aufweitung um 15 m und der gestaffelten Böschungsprofilierung ist eine Bebauung in mehreren Ebenen möglich.

4.7.2.3 Gründungsanforderungen

Die notwendigen Maßnahmen zur Gründung von baulichen Anlagen ist im Umweltbericht beim Schutzgut Boden erfasst und bewertet. Entsprechend der vorgenommenen Einteilung in hydrogeologische Bereiche ist mit erhöhten Gründungserfordernissen zu rechnen. Diese Bedingungen sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

5.1 NUTZUNGEN

Das städtebauliche Konzept setzt die Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung, der informellen Planungen sowie die Ziele der Raumordnung um. Es basiert auf einer deutlichen Zuordnung der Nutzungen, die im Folgenden beschrieben werden:

Die Verbindung zum Stadtteil Markkleeberg-Ost wird durch die Aktivierung der Bornaischen Straße im Geltungsbereich umgesetzt. Hier soll die vorhandene Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe über eine reine Bestandssicherung hinaus erhalten bleiben. Durch die Bornaische Straße mit dem Zielpunkt Seepromenade wird eine attraktive Ader zum Markkleeberger See geschaffen. Ziel für die weitere Entwicklung ist die Bestandssicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe mit einer Perspektive auf eine erholungsbezogene Gewerbe- und Dienstleistungsstruktur. Die Aktivierung des erholungsbezogenen Handels soll durch eine urbane Dichte entlang der Bornaischen Straße gefördert werden. In der Gebäudegestaltung wird durch eine Zweigeschossigkeit der Bebauung der vorhandene Charakter der Bornaischen Straße fortgesetzt bis zum ihrem Endpunkt - der Seepromenade.

Die Seepromenade bildet den attraktiven Schlusspunkt der Bornaischen Straße. Für alle Besucher bildet der großzügige Platz und eine Promenaden-Bebauung den zentralen Anlaufpunkt. Hier wird die höchste erholungsbezogene Dichte an Dienstleistung und Handel angeboten. Die gewässerbezogenen Nutzungen können im Kernbereich erweitert werden. Es ist hier ein Nebeneinander von Wohnen, Dienstleistung sowie Handel vorgesehen.

Über eine großzügige Freitreppe gelangt der Besucher an den Fuß der Seepromenade. Hier ist eine Anlegemöglichkeiten für Fahrgastschiffahrt eingerichtet worden.

Ebenfalls in diesem Erholungskern wird eine Fläche für den Archäologiepark freigehalten, in dem entsprechend den Zielen der übergeordneten Planungen die herausragenden Funde am Nordufer des Markkleeberger Sees dokumentiert werden sollen. Dies geschieht durch eine adäquate, qualitativ hochwertige Bebauung für diesen besonderen Zweck. Der Bebauungsplan liefert die planerische Einbettung. Die Ausgestaltung wird der weiteren Konkretisierung vorbehalten sein.

Die Seepromenade erschließt für den Besucher einen weiten Teil (über 400 m) des Nordufers des Markkleeberger Sees und findet ihren Endpunkt östlich des vorhandenen Ufervorsprungs. Der Endpunkt mit „Seebalkonen“ als hochwertig gestaltete Terrassenanlagen bietet die Möglichkeit, einen Blick über den gesamten Markkleeberger See in Richtung des Störnthaler Sees zu genießen.

5.2 WOHNEN

Die besondere Lagegunst und Ausrichtung der Seepromenade ermöglichen eine Bebauung, die den urbanen Charakter dieses Uferabschnittes aufnimmt und einen geeigneten Übergang zu den angrenzenden geplanten und vorhandenen Siedlungsbereichen eröffnet. Die Bebauung zwischen Promenade und der Auenhainer Straße ist mit Einzelhäusern vorgesehen, denen vergleichsweise große Gärten zugeordnet werden, so dass eine starke Durchgrünung und landschaftsbezogene Erscheinung dieses Uferabschnittes erhalten bleibt. Es wird die Grundlage geschaffen für einen Wohnstandort erster Güte, der zur Historie Markkleebergs und der Region Leipzig in hervorragender Weise passt. Neuere Standorte dieser Güte sind in sehr geringem Umfang vorhanden.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Im durch historisch gewachsene Siedlungsstrukturen geprägten Bereich zwischen Pleißen-
aue und der Bornaischen Straße ist das städtebauliche Ziel, eine weitere Qualifizierung der
Lagerflächen und ungenutzten Flächen zu schaffen. Die Maßnahme erfolgt bereits kleinteilig
im Bestand. Das Quartier wird durch den Karl-Hermann-Jacob-Weg rückwärtig erschlossen
und so kleinteilig entwickelt. Brachgefallene Grundstücke und Gartenbereiche werden eben-
falls einbezogen.

Auf den Lager- und Betriebsflächen nördlich der Auenhainer Straße ist die Entwicklung eines
Einfamilienhausstandortes vorgesehen, um dem gesamten Siedlungsbereich eine klar defi-
nierte Ostausdehnung zu verleihen, die mit einem Wall zum Parkplatz ihre Begrenzung fin-
det.

5.3 GRÜNFLÄCHEN

Westlich der Bornaischen Straße ist die Anlage eines Strandbades umgesetzt worden, wel-
ches landschaftsgestalterisch einen Übergang Richtung Westen zur Pleißen-
aue bildet. Die Zugänglichkeit ist von der Bornaischen Straße über eine Rampe angelegt.

Dem Strandbad wird ein Eingangsgebäude zugeordnet, das dem Verkauf und der Unterbrin-
gung notwendiger Serviceeinrichtungen dient und öffentliche Toiletten bietet.

Der Bereich der ehemaligen Kiesgrube an der Wachauer Straße wird weiterhin für eine pri-
vate Gartennutzung aufrechterhalten. Die Fläche bildet eine wichtige Weiterführung der vor-
handenen Immissionsschutzpflanzung in Richtung Pleißen-
aue. Südlich dieser sich als Wald
entwickelnden Anpflanzung wird die vorhandene private Gartennutzung ebenfalls gesichert
und ist ebenfalls als Nutzung des südlichen Waldschutzstreifens geplant.

Der östliche Siedlungsrand der neuen Bebauung wie auch der geplante Überlaufparkplatz
werden durch Anpflanzungen in die Landschaft integriert.

5.4 MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LAND- SCHAFT

Die südexponierten Uferböschungen im Osten des Planungsgebietes ermöglichen die Ent-
wicklung einer artenreichen trockenen Ruderalflur als Sukzessionsfläche. Die Maßnahme
stellt die wichtigste Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Planungsgebietes dar. Sie erfüllt
wichtige Funktionen des Biotopschutzes, wirkt ausgleichend auf das Klima und ist eine wich-
tige Lebensstätte für Flora und Fauna, was durch die bekannten Funde und Kartierungen
bestätigt wird. Das Landschaftsbild des Markkleeberger Sees wird auf herausragende Weise
durch die Uferböschungen geprägt.

5.5 ERSCHLIEßUNG

5.5.1 Verkehr

5.5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Am Endpunkt der Bornaischen Straße wurde eine große Wendeschleife für Linien-
Gelenkbusse eingerichtet. Die Dimensionierung der Fläche enthält die Option zur Anlage ei-
ner Wendeschleife der Straßenbahn.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

5.5.1.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Anbindung des Neubau-Bereiches des Planungsgebietes geschieht über die Bornaische Straße sowie über die Wachauer Straße. Die Erschließung von Mühlstraße und der Straße „An der Pleiße“ bleibt wie im Bestand. Allerdings wurde sie über die Franz-Etzold-Straße zur Bornaischen Straße als Ringstraße verlängert.

Die Bornaische Straße weist den größten Straßenquerschnitt auf, weil hier städtebaulich die höchste Bebauungsdichte zu erwarten ist. Als untergeordnete Straßen mit einem Querschnitt von 5,50 m für die Fahrbahn mit beidseitigem Gehweg ist die Auenhainer Straße ausgebaut. In der Straße An der Pleiße ist ein einseitiger Gehweg vorhanden. In der Franz-Etzold-Straße wird auf Grund der geringen Nutzungsdichte (Parkplatznutzung im Neubau-Bereich, Rasen zur Aue) ebenfalls nur ein einseitiger Gehweg auf der Nordseite vorgesehen.

Verkehrsberuhigte Bereiche

Als verkehrsberuhigte Bereiche werden der Karl-Hermann-Jakob-Weg und die Straße Seeblick festgesetzt. Sie wurden als Mischverkehrsfläche gebaut. Hier wird durch Veränderung des Belags die vorrangige Aufenthaltsfunktion der Flächen baulich deutlich gemacht.

Die Seepromenade wird als Fußgängerbereich festgesetzt, um hier eine differenzierte, attraktive Wasserkante zum Markkleeberger See entwickeln zu können. Der Straßenquerschnitt der Seepromenade wurde zum einen in Asphaltdecke (nördlicher Teil) und zum anderen als Pflasterfläche (südlicher Teil) ausgeführt. Nördlich der Seepromenade schließt sich ein Grünstreifen an. Die zwei unterschiedlichen Straßenbeläge dienen der Abgrenzung der Flächen für unterschiedliche Nutzer (Radfahrer und Fußgänger) der Seepromenade.

Der Uferrundweg wird über die Auenhainer Straße geführt. Die übrigen Abschnitte des Uferrundwegs (Unterer und Oberer Uferweg) werden als Fußgängerbereiche mit eingeschränkter Zugänglichkeit für Landwirtschaft und Versorgungsfahrzeuge ausgewiesen. Der Straßenquerschnitt wird in Asphaltdecke ausgeführt.

Ruhender Verkehr

Die Prognose des Stellplatzbedarfes basiert auf den Untersuchungswerten der in der Begründung vorgestellten Gutachten. Bezüglich der Besucher des Strandbades wird eine Reduzierung gegenüber dem Grundsätzlichen Verkehrsgutachten Markkleeberger See vorgenommen: Setzt man die Fläche des aktuell realisierten Strandbades mit rd. 3.500 m² an, verringern sich die Besucherzahlen auf 234 an normalen Sommertagen bzw. 350 Strandbad-Besucher an „Spitzen“-Sommertagen.

Gegenüber dem Grundsätzlichen Verkehrsgutachten werden die im Bebauungsplan vorgesehenen Attraktionen, zu denen mit sehr hoher Bedeutung das Informations- und Kommunikationszentrum „Tor zum Südraum“ sowie die Einrichtungen zur Darstellung der archäologischen Funde zu zählen sind, saisonunabhängig 200 Besucher in Ansatz gebracht.

Die Werte für die Seepromenade und für Veranstaltungen werden übernommen, wobei die Seepromenade auch als Ausgangspunkt für Spaziergänge auf dem Uferrundweg (Unterer und Oberer Uferweg) zu betrachten ist.

Für den Modal Split wird der Messwert 2002 vom Cospudener See mit 40% für den Motorisierten Individualverkehr den weiteren Berechnungen zu Grunde gelegt. Hieraus ergeben sich folgende Besucherzahlen:

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Tabelle 5: Berechnung des Besucheraufkommens

Besucher normaler Sommertag	Besucher	MIV	ÖPNV	Rad	Fuß
Anteil		40%	8%	46%	5%
Strandbad	234	94	19	108	12
Tor zum Südraum / Archäologie	200	80	16	92	10
Promenade / Uferrundweg	650	260	52	299	33
Summe	1084	434	87	499	54

Besucher Spitzen-Sommertag	Besucher	MIV	ÖPNV	Rad	Fuß
Anteil		40%	8%	46%	5%
Strandbad	350	140	28	161	18
Tor zum Südraum / Archäologie	200	80	16	92	10
Promenade / Uferrundweg	1000	400	80	460	50

Tabelle 6: Berechnung des erholungsbezogenen Parkplatzbedarfs

normaler Sommertag	Besucher	Besetzung	Fahrzeuge	Gleichzeitigkeit	Bedarf
Strandbad	234	2	117	0,8	94
Tor zum Südraum / Archäologie	200	2	100	0,8	80
Promenade	650	2	325	0,8	260
Summe	1084		542		434

Spitzen-Sommertag	Besucher	Besetzung	Fahrzeuge	Gleichzeitigkeit	Bedarf
Strandbad	350	2,5	140	0,8	112
Tor zum Südraum / Archäologie	200	2,5	80	0,8	64
Promenade	1000	2,5	400	0,8	320
Veranstaltungen	1000	2,5	400	0,8	320
Summe	2550		1020		816

Neben dem erholungsbezogenen Stellplatzbedarf wird der Bedarf für Besucher-Parkplätze der Anwohner in Höhe von 10 Prozent der Stellplätze auf dem Grundstück (entspricht rd. 7 Parkplätzen) sowie ein Bedarf von 56 Stellplätzen für Ladennutzungen entlang der Bornaischen Straße im Erdgeschoss hinzu gerechnet³.

Für den motorisierten Individualverkehr werden 298 öffentliche, bewirtschaftete Parkplätze sowie 4 Busparkplätze angeboten, wobei der westliche Parkplatz den Besuchern des Strandbades vorbehalten ist. Die bisherige Bewirtschaftung des zentralen Parkplatzes See-

³ Fläche der Gebiete MI 3-5 x 0,6 GRZ x 0,5 Gewerbeanteil / 40 m²=Anzahl der benötigten Stellplätze

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

promenade zeigt Spitzen-Tageswerte von 700-800 parkenden Kfz, ohne bisher eine vollständige Auslastung des Parkplatzes zu erreichen. Durch sehr kleine Verkehrsflächenbreiten in den Wohngebieten sowie den Verzicht auf Fußwege in den Wohngebieten soll ein „Zuparken“ der Anliegerstraßen verhindert werden. Aufgrund der Attraktivität des Standortes kommt den verkehrslenkenden Maßnahmen hier eine besondere Bedeutung zu, weshalb dieser große Anteil an öffentlichen Stellplätzen gerechtfertigt erscheint.

Durch die Anlage eines Überlaufparkplatzes im Osten des Geltungsbereiches kann der Bedarf für „Spitzen“-Sommertage durch 146 Stellplätze ergänzt werden.

Es ergibt sich im Einzelnen folgende Summe, durch die der Bedarf abgesichert werden kann:

Tabelle 7: Parkplätze

West (geplante Stellplätze Strandbad)	74
Zentral (in Betrieb)	224
Summe Dauerparkplätze	298
Ost	146
Gesamtsumme	444

Um im B-Plan-Gebiet Probleme des wilden Parkens auszuschließen, wird auf Straßen begleitende öffentliche Parkplätze im Straßenraum verzichtet. Des Weiteren werden Besucherstellplätze auf den Privatgrundstücken in den Wohngebieten entsprechend der SächsBO zur Verfügung stehen.

5.5.1.3 Radverkehr

Der Radverkehr wird über den Uferrundweg (Unterer und Oberer Uferweg) und die Auenhainer Straße, die Franz-Etzold-Straße und von dort über das Auslaufbauwerk der Kleinen Pleiße in westlicher Richtung zur Stadtmühle und Anschlussmöglichkeiten zur Möncherei und Markkleeberg-West weitergeführt.

Fahrradabstellplätze werden in die geplanten Kfz-Parkplätze integriert, sollen aber auch im Bereich des Eingangs zum Strandbad realisiert werden.

5.5.2 Ver- und Entsorgung

5.5.2.1 Wasserzufuhr

Die höhenmäßige Einordnung des Gebietes verläuft von Ost mit ca. 130 m über NN nach West mit ca. 115 m über NN, wobei das Gelände ab der Auenhainer Straße ca. 119,5 m über NN aufweist und in Richtung der Bornaischen Straße ca. 117,5 m über NN als auch in Richtung der Seepromenade auf ca. 113 m über NN abfällt.

Zur Versorgung des Planungsgebietes mit rund 80 Wohneinheiten ist eine äußere und eine innere Erschließung bedarfsgerecht ausgebaut worden.

5.5.2.2 Schmutzwasser

Entsprechend den kommunalen und den Zielstellungen des voraussichtlichen Versorgungsträgers ist das Gebiet im Trennverfahren zu entwässern.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Die Schmutzwasserableitung ist für das Entsorgungsgebiet im freien Gefälle gebaut worden. Diese verläuft aus der Auenhainer Straße in Richtung Westen zum Kreuzungspunkt der Bornaischen Straße mit der Franz-Etzold-Straße. Parallel zur Auenhainer Straße verläuft die Straße Seeblick sowie die Seepromenade. Durch die Tiefenlage der Seepromenade musste ein Schmutzwasserpumpwerk errichtet werden. Von diesem Pumpwerk aus wird das Schmutzwasser der anliegenden Grundstücke der Straße Seeblick und der Seepromenade über eine Druckleitung in Richtung Bornaische Straße in das vorhandene kommunale Abwassernetz geführt.

5.5.2.3 Regenwasser

Das Regenwasser soll weitestgehend dezentral innerhalb des Baugebietes zurückgehalten werden. Die Regenwasserentsorgung kann dann grundsätzlich der Topographie folgend von Ost nach West im freien Gefälle zum Vorfluter „Kleine Pleiße“ erfolgen. Auf Grund der Menge des Regenwassers war es nötig, das Regenwasser durch einen geeigneten Regenwasserstaukanal gedrosselt abzuführen. Das Regenwasser der anliegenden Grundstücke der Straße Seeblick und der Seepromenade muss aufgrund der Tiefenlage gesondert über Hebewerke im Freispiegelgefälle in das Regenwasser-Kanalsystem zur Kleinen Pleiße geführt werden.

Höhenmäßig wird die Sammlertiefe vordergründig durch die Tiefenlage der vorhandenen Schmutzwasser-Leitungen bzw. der Kleinen Pleiße bestimmt. Die Tiefenlagen befinden sich zwischen ca. 1,30 m bis 3,00 m.

5.5.2.4 Stromversorgung

Eine Elektroenergieversorgung durch Verteilungsanlagen des Nieder- und Mittelspannungsnetzes ist gegeben.

Bei der Einordnung der Versorgungsleitungen ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ einzuhalten. Es wird eine Trassenbreite von 0,8 m beansprucht. Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes erfolgt auf Grundlage der Bedarfsanmeldung der Kunden.

5.5.2.5 Telekommunikation

Die zur fernmeldetechnischen Versorgung des Gebiets erforderlichen Leitungen stehen bereits zur Verfügung, Kabelverlegungsarbeiten sind nur für die Neubaubereiche erforderlich.

5.5.2.6 Abfallentsorgung

Alle Straßen sind so ausgelegt, dass die Traglast von mindestens 22 t Gesamtgewicht für Müllfahrzeuge sowie Wendeschleifen am Ende von Sackgassen mit einem Durchmesser von 20 m für eine reibungslose Entsorgung gewährleistet werden kann. Die notwendige Straßenbreite von mindestens 3,50 m wird überall eingehalten.

5.5.2.7 Feuerwehr

Die Wendeschleifen der Anliegerstraßen sind ausreichend für die Feuerwehr dimensioniert. An der Kleinen Pleiße wird eine Saugstelle für die Feuerwehr mit Aufstellfläche vorgehalten. Im Plangebiet sind mehrere Unterflurhydranten für die Löschwasserversorgung im Straßenraum eingeordnet.

5.5.2.8 Gas

Die Gasversorgung kann über das vorhandene Netz gesichert und erweitert werden.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

5.6 GEMEINBEDARF, SPIELPLÄTZE, VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTEN

5.6.1 Schulen, Kindertageseinrichtungen

Im Einzugsbereich des Wohngebiets (ca. 300 m) sind in der Siedlung „Goldene Höhe“ in der Rilkestraße eine Grundschule sowie ein Kinderhort vorhanden. Benachbart liegt eine Kindertagesstätte in der Goethestraße. Weiterführende Schulen befinden sich in Markkleeberg-West (Mittelschule und Gymnasium). Für den Bedarf aus dem Planungsgebiet müssen mittelfristig ca. 20 Plätze in die Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen eingestellt werden.

5.6.2 Spielplätze

Auf Grund der umgebenden Landschaftsbereiche am See, die zum Spielen geeignet sind, wurde von der Ausweisung von Kinderspielplätzen im Planungsgebiet abgesehen. Die Anlage eines Waldspielplatzes plant die Stadt Markkleeberg zwischen der Kleinen Pleiße und der Stadtmühle. Die fast ausschließlich gartenbezogenen Wohnformen mit Einzel- und Doppelhäusern und in Hausgruppen ermöglicht für Kleinkinder ein wohnungsnahes Spiel.

5.6.3 Güter und Dienste

Zur Versorgung mit Lebensmitteln stehen Einzelhandelsläden im Einkaufszentrum „TriGalleria“ am Schillerplatz sowie entlang der Bornaischen Straße zur Verfügung. Zur Deckung mit Gütern und Diensten des mittleren und höheren Bedarfs können die zukünftigen Bewohner die Einrichtungen im Gewerbegebiet Wachau, in Markkleeberg-Mitte sowie im gesamten oberzentralen Versorgungsbereich der Stadt Leipzig nutzen.

5.7 SCHALLSCHUTZ

Die Schallimmissionsprognose (MFPA Leipzig GmbH, 2002, 2003, 2008) kommt zum Ergebnis, dass Überschreitungen der Städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005 im Kreuzungsbereich der Bornaischen Straße mit der Wachauer Straße vorkommen. Aus diesem Grunde wird eine schallmindernde Verglasung an den betroffenen Fassaden und Dächern in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 festgesetzt. In den übrigen Gebieten liegen die prognostizierten Schallwerte im Bereich der Orientierungswerte. Für die Sondergebiete werden flächenbezogene Schalleistungspegel zum Schutz der umliegenden Bebauung festgesetzt. Als verkehrsbehördliche Maßnahmen wird das Verbot des nächtlichen Parkens auf den Parkflächen durch den Gutachter empfohlen.

Als untergeordnete Maßnahme des Schallschutzes werden der zentrale Parkplatz sowie der Überlaufparkplatz mit 2,0 m hohen Schutzwällen zu den angrenzenden Wohngebieten versehen. Vorrangig dienen die Wälle der optischen Abschirmung der Parkplätze.

5.8 ERFORDERNIS EINER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Auf Grund der besonderen Erholungsattraktivität und den damit verbundenen Einrichtungen, insbesondere dem ruhenden Verkehr, wurde in Abstimmung mit der Landesdirektion Leipzig am 29.11.2001 für die Aufstellung des Bebauungsplanes die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) festgestellt. Die Notwendigkeit zur Prüfung war dabei durch die kumulative Wirkung der Parkplätze sowie die überregionale Bedeutung des Erholungsbereiches gegeben.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans trat im Jahr 2004 ein neues Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft, mit dem sich die Behandlung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung geändert hat. Infolgedessen ist bei jeder Aufstellung eines Bauleitplanes für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Im Zuge der Umweltverträglichkeitsprüfung werden nach § 2 BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil Begründung des Bauleitplans.

Der Umweltbericht wird auf Grundlage der Änderung des Bebauungsplanes fortgeschrieben.

6 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 (5) i. V. m. (9) Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe als allgemein zulässige Arten von Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO nicht zulässig, um eine Konzentration und zügige Entwicklung der freizeitrelevanten Nutzungen an der Bornaischen Straße und der Seepromenade zu sichern.

Gleiches gilt für die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO; sind damit nicht zulässig, um Nutzungsbeeinträchtigungen der angrenzenden touristischen Nutzungen und der Wohnnutzung zu vermeiden. Flächenintensive gewerbliche und sonstige Nutzungen werden wegen des großen Flächenbedarfs in dieser exponierten Lage ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 (3) Nr. 1), vorrangig kleine Pensionen ohne hohen Stellplatzbedarf, werden an der Seepromenade zugelassen.

6.1.2 Mischgebiet

Gebiete an der Bornaischen Straße sowie im Westteil der Seepromenade werden als Mischgebiete ausgewiesen, um den städtischen Charakter der Bornaischen Straße fortzusetzen. Es können sich die vorhandenen Gewerbebetriebe weiter entwickeln und erholungsbezogene Dienstleistungen und Gewerbebetriebe in enger Verzahnung zur Wohnbebauung angesiedelt werden.

Die gemäß § 1 (5) in Verbindung mit Abs. (9) allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 sind nicht zulässig, um eine klare Ausrichtung der Bornaischen Straße auf den vorhandenen Dienstleistungscharakter und die Erholungsnutzung zu erzielen. Aus diesem Grund werden ebenfalls Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe ausgeschlossen, sofern sie nicht der gewässertouristischen Nutzung des Markkleeberger Sees dienen.

Zur Sicherung der Erholungsnutzung der Seepromenade und zur langfristigen Sicherung einer ausgewogenen Mischung von Wohnen und Gewerbe werden in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 4 Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Stärkung der geplanten und ansässigen Bewirtungsbetriebe werden mittels der Festsetzungen von Mindestgrößen für Schank- und Speisewirtschaften in den Misch-, Wohn- und Sondergebieten mobile Imbisse ausgeschlossen.

Ebenfalls aus stadtgestalterischen Gründen wird in den Wohn- und Sondergebieten Fremdwerbung ausgeschlossen.

6.1.3 Sondergebiet Fremdenverkehr

Das Sondergebiet Fremdenverkehr wird gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Im Sondergebiet SO 1, Fremdenverkehr sind im Erdgeschoss nur Anlagen zulässig, die der Information und Kommunikation über Aktivitäten im Südraum Leipzig und der

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

musealen Nutzung dienen. Hier können sowohl Anlagen zur Veranschaulichung der archäologischen Funde als auch Ausstellungen zum Thema „Tor zum Südraum“ dargestellt werden.

Im Obergeschoss sind auch Büros als Verwaltungseinrichtung gewerblicher Betriebe sowie eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zulässig. Die Festsetzung dient der bedarfsgerechten Nutzung des Gebietes und beugt durch die klare Unterordnung der Wohnzwecke unter den Nutzungszweck des Gebietes einer nicht zweckentsprechenden Wohnnutzung entgegen.

6.1.4 Sondergebiet Gewässertourismus

Im Sondergebiet Gewässertourismus, Teilbaugebiete SO 2 und SO 3 sind nur Anlagen zulässig, die der gewässertouristischen Nutzung des Markkleeberger Sees dienen. Hierzu zählen neben gastronomischen Einrichtungen Anbieter sportlicher Angebote sowie fischereiwirtschaftliche Betriebe. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO werden aus Gründen der gewässertouristischen Funktion und der notwendigen hohen Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität der Gebiete ausgeschlossen.

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und die überbaubare Grundstücksfläche wird an den vorhandenen Gebäudebestand des Strandcafés angepasst. Zudem wird das Sondergebiet SO 3 nach Westen zu Lasten der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erweitert. Hiermit wird der bauliche Bestand des Aussichtspunktes der Seepromenade dokumentiert und die Möglichkeit zur Nutzung des Bereiches westlich der Baugrenze geschaffen (z.B. zur Anlage einer weiteren Terrasse).

6.1.5 Serviceeinrichtung

Auf der als Serviceeinrichtung festgesetzten Fläche sind Versorgungseinrichtungen für Strandbad zulässig (WC-Anlagen, Verkauf und Verleih von Strandutensilien).

6.1.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In den Wohngebieten sind innerhalb eines selbständigen Wohngebäudes maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Um zu gewährleisten, dass in den durch Neubau geprägten Baugebieten mit dieser Festsetzung Einfamilienhäuser entsprechend der Bauweise als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen entstehen, ist dort die Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt (z. B. Hauptwohnung und Einliegerwohnung). Diese ergänzende Festsetzung zur Bauweise in der Nachbarschaft zu vorhandenen Einfamilienhausgebieten schafft die Anpassung des Planungsgebietes an den historischen Ortskern und die Siedlungsstruktur der Siedlung „Goldene Höhe“.

6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

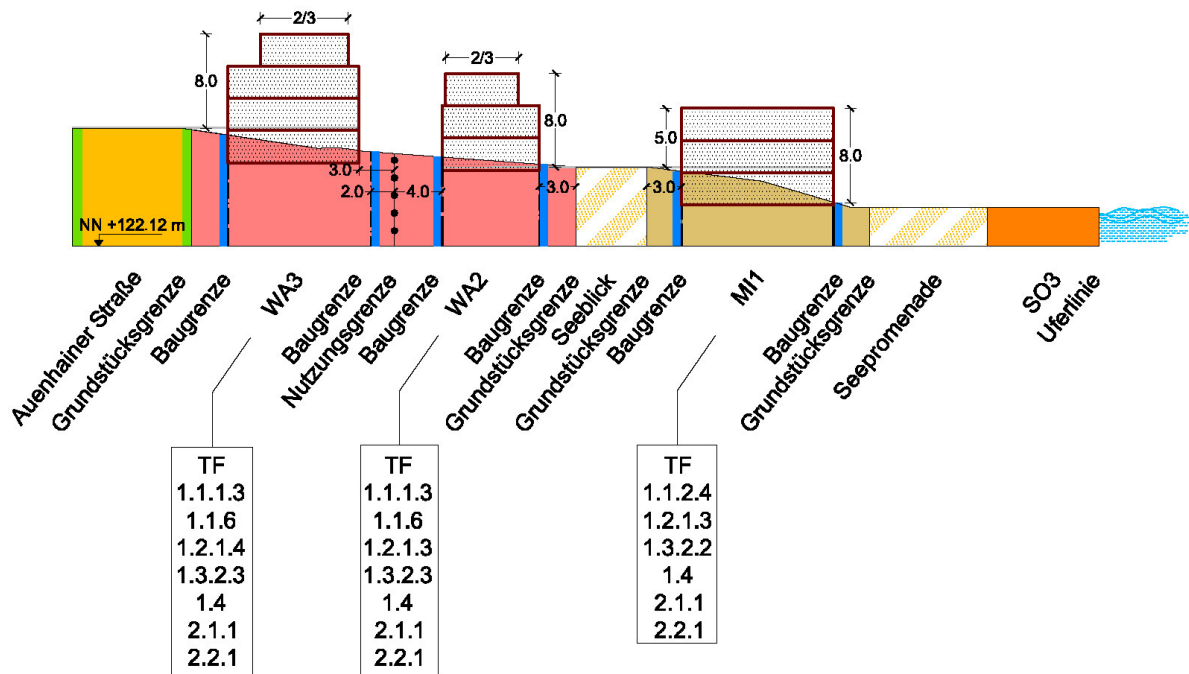
Die Höhen der baulichen Anlagen werden durch differenzierte Bezugshöhen festgesetzt. Dies ist von besonderer Bedeutung, um auch auf der Böschung auf allen Ebenen eine gute Besonnung und einen befriedigenden Ausblick auf den See zu gewährleisten. Dies ist für das Ortsbild, die Erholungsqualität am See und den Nachbarschutz von herausragender Bedeutung. Durch die Festsetzung wird gesichert, dass zumindest von einem Hauptgeschoss eines jeden Gebäudes ein Ausblick auf den See ermöglicht wird.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
 „Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Die Ermittlung der Höhe von baulichen Anlagen erfolgt von einer benannten Bezugshöhe, die für die einzelnen Baugebiete festgesetzt ist und sich auf die Erschließungsstraßen bezieht. Die Höhe der baulichen Anlage ist ebenfalls in die Traufhöhe und die Oberkante von Gebäuden unterschieden. Die Oberkante von Gebäuden ermisst sich zum höchsten Punkt eines Gebäudes, z.B. der Attika bei einem Flachdach oder dem First bei einem Pult-, Zelt- oder Satteldach. Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen und dient der Gestaltung des Ortsbildes, den Belangen der Erholung hinsichtlich der wichtigen Ausblicke auf den See sowie dem Nachbarschutz.

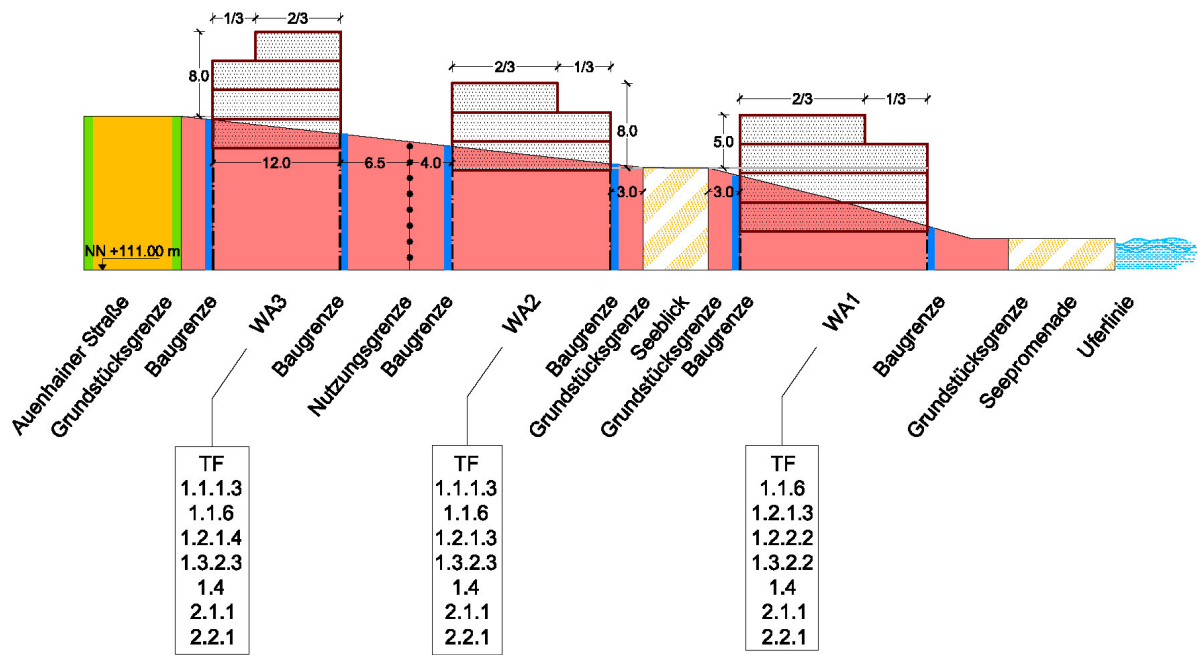
Die Festsetzung der Traufhöhe erfolgt in den Wohngebieten, die entfernter von der Böschungskante an der Franz-Etzold- und Auenhainer Straße liegen und von denen keine Behinderung des Ausblickes auf den See ausgeht. Hier dient die Festsetzung der Traufhöhe dazu, ein harmonisches Ortsbild zu schaffen.



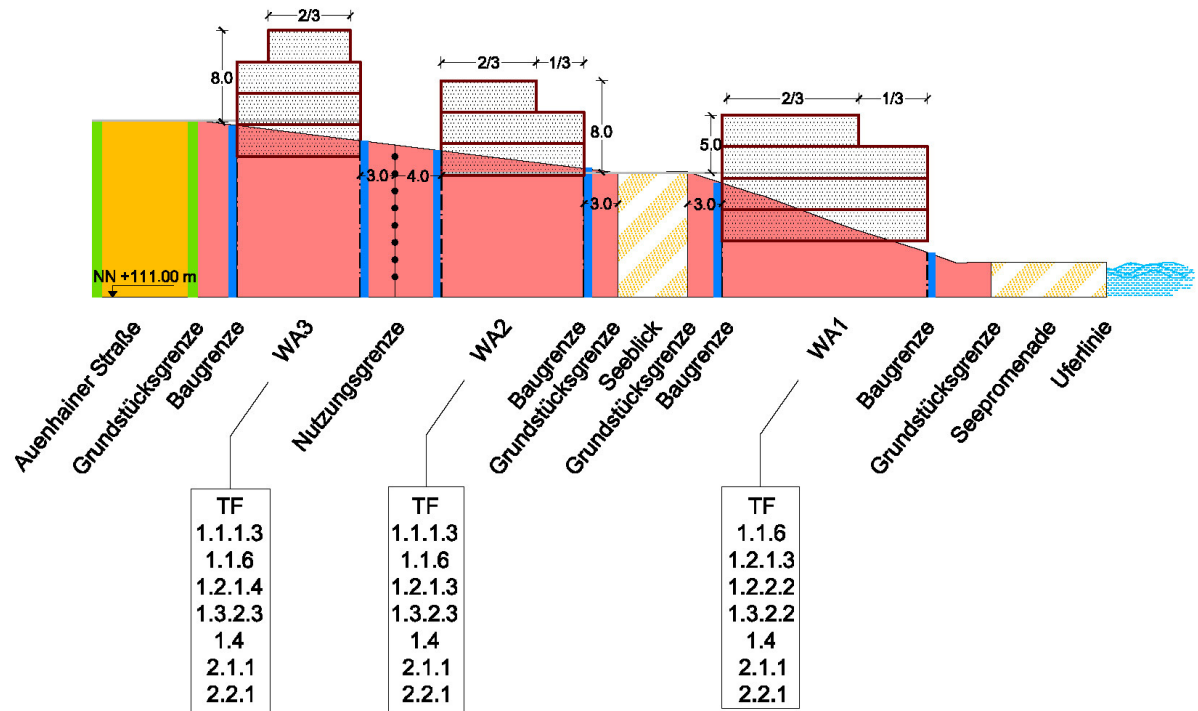
Auenhainer Straße – Seeblick – Seepromenade, westlicher Abschnitt (Schnitt 9)

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar



Auenhainer Straße – Seeblick – Seepromenade, mittlerer Abschnitt (Schnitt 20)



Auenhainer Straße – Seeblick – Seepromenade, östlicher Abschnitt (Schnitt 24)

Abbildung 4: Regelschnitte Böschungsbereich mit Darstellung der höhenbezogenen Festsetzungen

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

6.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird in den Baugebieten entsprechend den Planeinschriften differenziert festgesetzt. So orientiert sich das Maß an der umgebenden Bebauung sowie marktüblichen und nachfrageorientierten Werten. In den neuen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sowie WA 7 und WA 8 im Karl-Hermann-Jacob-Weg ohne Bestand an Wohnbebauung vor der Planaufstellung wird die Grundflächenzahl zur Schaffung intensiv durchgrünter Siedlungsbereiche und der landschaftlichen Prägung des Böschungsbereiches mit 0,25 festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 wird die Grundflächenzahl wegen des Gebäudebestands mit 0,2, im WA 9 und WA 10 mit 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird im Baugebiet WA 1 auf Grund der Lage als erste Baureihe am See mit weiteren rückwärtigen Gebäudereihen zur nachhaltigen Sicherung der Ausblicke auf den See ausgeschlossen.

6.2.3 Geschossflächenzahl / Größe der Geschossfläche

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der festgesetzten Vollgeschosse differenziert festgesetzt.

Die Überschreitung der Obergrenze in den Mischgebieten MI 2 und einer Teilfläche des Mischgebietes MI 3 im nördlichen Bereich der Bornaischen Straße gegenüber der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze ist erforderlich, um in Verbindung mit der Festsetzung von zwei bis drei Vollgeschossen einen städtebaulich harmonischen Anschluss an die ähnlich hohe Bebauung nördlich des B-Plan-Gebietes zu schaffen.

6.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Die zwingende Festsetzung von zwei Vollgeschossen für die Gebäude an der Seepromenade im Mischgebiet MI 1 ist für eine gleichmäßige städtebauliche Ordnung der Baukörper notwendig. Vom Sondergebiet Fremdenverkehr ist das städtebauliche Ziel, eine stufenweise Verringerung der Gebäudehöhe in östlicher Richtung zur Siedlungsrand zu sichern. Die Geschossigkeit in den übrigen Baugebieten orientiert sich an der Höhenentwicklung der Umgebung. In der Gemengelage im Kreuzungsbereich der Bornaischen und Wachauer Straße wird eine Zwei- bis Dreigeschossigkeit auf Grund des dortigen Bestandes zugelassen. An der Mühlstraße und im weiteren Verlauf der Bornaischen Straße wird eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen. Die Bebauung SO 2 und SO 3 ist als terrassierter Baukörper zum See geplant und umgesetzt worden. Der Innenbereich des Quartiers wird maximal eingeschossig bebaut, um den städtebaulichen Charakter des Siedlungsbereichs zu erhalten.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (nicht nur in den Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen, um Überschreitungen, welche die Baunutzungsverordnung generell zulässt, zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes auszuschließen.

6.3 BAUWEISE

Die meisten Baugebiete werden in der offenen Bauweise geplant. Im Verlauf der Bornaischen Straße wird als abweichende Bauweise a¹ im Baugebiet MI 2 eine offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50,00 m festgesetzt, um eine Bestandsentwicklung zu ermöglichen. Im Mischgebiet MI 3 wird die abweichende Bauweise a² ebenfalls im Sinne der

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

offenen Bauweise definiert. Gebäude können hier zur Sicherung des Bestands einseitig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 9 wird zur Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für den Gebäudebestand im Sanierungsgebiet die abweichende Bauweise a³ im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Hier können auf Grundstücksgrenzen, die innerhalb des Baugebietes liegen und nicht Grenzen zu benachbarten Baugebieten darstellen, Gebäudelängen über 50 m zulässig. Gebäude können einseitig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

6.4 BAUGRENZEN, BAULINIEN

(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Zur Schaffung einer klaren Raumkante zur Bornaischen Straße wird für die angrenzenden Baugebiete im Kreuzungsbereich der Wachauer Straße als Übergang zum Bebauungsbestand nördlich des B-Plan-Gebiets eine Baulinie festgesetzt. An der Straße An der Pleiße wird mit Rücksicht auf die Bestandsbebauung die Baugrenze bis an die Straßenbegrenzungslinie herangerückt.

Nach abgeschlossenem Bau des Strandbades und dem in Vorbereitung befindlichen Bau einer Service-Einrichtung verändert sich am östlichen Rand der Grünfläche (Franz-Etzold-Straße / Bornaische Straße) die Baugrenze.

Zudem verändert sich die Baugrenze innerhalb des Sondergebietes SO 1 sowie der Sondergebiete SO 2 und SO 3 aufgrund veränderter Flurstücksgrenzen. Die Baugrenzen aller Baugebiete zwischen Seepromenade und der Straße Seeblick werden zu einer überbaubaren Grundstücksfläche verbunden und bis an die Straßenbegrenzungslinie des Aussichtspunktes der Seepromenade herangeführt.

Die Baugrenze innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 wird so verändert, dass die beiden einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen miteinander verbunden werden.

Die Baugrenzen von WA 10 und MI 3 werden verbunden, um eine bestandsorientierte Entwicklung zu ermöglichen. Aus gleichem Grund werden geringfügige Veränderungen der Baugrenze an der nördlichen Baugrenze des Wohngebietes WA 10 vorgenommen. Die Baugrenze des Wohngebietes WA 7 berücksichtigt in der Änderung einen markanten, das Ortsbild prägenden Einzelbaum.

6.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Durch die Festsetzung, Gebäudeteile, die unterhalb der maßgeblichen Geländeoberfläche liegen, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen, wird die Möglichkeit geschaffen, dass unterirdische Gebäudeteile von Kellergeschossen über die Baugrenzen hinausragen. In der Landesbauordnung Sachsen sind in § 2 Abs. 6 Geschosse, deren Deckenoberkanten im Mittel weniger als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, als Kellergeschosse definiert. Voraussetzung für die ausnahmsweise Genehmigung ist, dass das Gebäudeteil unterhalb der definierten maßgeblichen Geländeoberfläche liegt und öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild (gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2) nicht stört. Die Festsetzung ermöglicht z.B. die Unterbauung der Zufahrten auf das Grundstück von der Hangoberseite.

6.6 GRÖÖE UND BREITE VON BAUGRUNDSTÜCKEN

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Grundstücksgröße auf 700 – 1200 m² festgesetzt, in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 auf 500 m² bis 1000 m², um eine gleichmäßige Bebauung ohne dominante Einzelgebäude zu erzielen. Im Mischgebiet MI 1 wird die Grundstücksgröße auf 470 – 1000 m² festgesetzt, was die durchgeführte Grundstücksteilung berücksichtigt.

Die Festsetzung dient dazu, den landschaftlichen Charakter des Böschungsbereiches als wichtigstes Element des Landschafts- und Ortsbildes zu sichern. Die Festsetzung verhindert in Ergänzung der Festsetzung der Grundflächenzahl eine kleinteilige Zersiedlung des Böschungsbereiches.

6.7 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

In allen Wohn- und Mischgebieten sind Nebenanlagen, die im Sinne des § 14 Abs. 1 die dem Nutzungszweck der Grundstücke im Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Diese Festsetzung ist notwendig, um die sensiblen Besonnungsverhältnisse im Bereich der Böschung städtebaulich ausreichend sichern zu können.

Die Festsetzung gilt in gleicher Weise für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports mit oder ohne Seitenwände).

Die im Bereich der Seepromenade bei öffentlichen Veranstaltungen für die Aufstellung von Ständen, für Möglichkeiten zur Präsentation und Darstellung von Handwerk und Gewerbe bzw. für thematische Aktionen im Rahmen dieser Veranstaltungen zur Verfügung stehenden öffentlichen Flächen sind derzeit unzureichend.

Da der zentrale Parkplatz in Verbindung mit dem festgesetzten Überlaufparkplatz über nicht voll ausgelastete Kapazitäten zur Deckung des Stellplatzbedarfs verfügen, soll temporär (für die Dauer dieser Veranstaltungen) die Möglichkeit eingeräumt werden, diese Fläche bei Bedarf und Möglichkeit im Sinne der Veranstaltungen nutzen zu können.

Diese Festsetzung betrifft ausschließlich die planungsrechtliche Nutzung dieser Fläche. Sie stellt keine Erlaubnis zur Sondernutzung nach §§ 18 bzw. 19 SächsStrG, zum Gewerbe-recht, nach der StVO oder eine Ausnahmegenehmigung zum Lärmschutz dar. Diese sind gesondert - in Abhängigkeit der jeweiligen Anlagen und Aktionen - zu beantragen.

6.8 ERSCHLIEÖUNG

6.8.1 Verkehr

6.8.1.1 Straßenverkehrsflächen

Der Wendehammer am östlichen Ende der Auenhainer Straße wird weiter Richtung Osten auf den geplanten Parkplatz verlegt. Die Änderung dient der erwünschten gleichmäßigen Wohnbebauung an der Südseite der Auenhainer Straße. Zusätzlich wird der gesamte Straßenbereich bis zur neuen Lage des Wendehammers als Straßenverkehrsfläche festgesetzt (und nicht mehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung).

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

6.8.1.2 Parkplätze

Die Parkplätze werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Größe des Parkplatzes an der Bornaischen Straße wurde ebenfalls geändert, die Parkplatzeinfahrt bis zur Bornaischen Straße vorgezogen und der Lärmschutzwall am Ost- und Südrand des Parkplatzes an den Bestand angepasst. Die Stellplätze, die zur Bewirtschaftung des Strandbades nötig sind, werden in räumlicher Nähe zum Strandbad auf der Nordseite der Franz-Etzold-Straße eingeordnet.

6.8.1.3 Fußgängerbereiche

Der Verlauf des Unteren Uferweges wird geändert. Er führt nicht mehr durch die Maßnahmenfläche M 1, sondern am südlichen Rand der Maßnahmenfläche entlang der Wasserkante des Markkleeberger Sees (dabei erfolgt auch eine Anpassung des Unteren Uferweges an die Böschungskante).

6.8.1.4 Verkehrsberuhigter Bereich

Der Karl-Hermann-Jakob-Weg wird als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Sie dient ausschließlich der Erschließung der anliegenden Wohngebäude. Alle übrigen Verkehrsflächen sind öffentlich.

Die Seepromenade wird an die im Zuge des Verkaufs angrenzender Grundstücke veränderten Flurstücksgrenzen angepasst.

Das südliche Ende der neu geplanten Bornaischen Straße wird aufgrund der Erweiterung des Sondergebietes SO 3 von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Sondergebiet umgewandelt.

Die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ am östlichen Ende der Straße Seeblick und der Seepromenade wird aufgrund des erfolgten Baus der Freitreppe vergrößert.

6.8.1.5 Ein- und Ausfahrten

An der Seepromenade sind zur ersten Bebauungsreihe Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Dies sichert die Haupteerschließung dieser Bebauungsreihe von der nördlichen Straße Seeblick. Die Festsetzung setzt das Ziel der besonderen Zweckbestimmung der Seepromenade logisch um. Zur klaren Zuordnung des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 wird auch hier ein Bereich an der Straße Seeblick ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Zur städtebaulichen Ordnung von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken, zum Zwecke des Nachbartschutzes und zur Sicherung von Ausblicken von den öffentlichen Verkehrsflächen auf den See werden in der Straße Seeblick und der Auenhainer Straße die Einfahrtsbereiche zu den Baugebieten standörtlich mit einer maximalen Breite von 3,5 m festgesetzt.

6.8.2 Ver- und Entsorgung

6.8.2.1 Flächen für Versorgungsanlagen

Entsprechend geänderter kommunaler Entsorgung entfallen absehbar nicht benötigte Flächen für einen Wertstoffcontainer im Bereich des zentralen Parkplatzes und werden in der Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr festgesetzt.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

6.8.2.2 Löschwasser

Als Darstellung ohne Normcharakter wird eine Feuerwehraufstellfläche mit Saugstelle im Bereich der Ausbindung der Kleinen Pleiße dargestellt.

6.8.2.3 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Am östlichen Rand des Strandbades wird ein 1,50 m breiter Streifen für Leitungen zum Strandcafé zugunsten des Anliegers des benachbarten Grundstücks Seepromenade 2 mit einem Leitungsrecht für Versorgungsleitungen zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger belastet.

Von der Straße Seeblick zur Seepromenade wird im Mischgebiet MI 1 eine 4 m breite Fläche mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger belastet.

Nördlich des östlichen Parkplatzes wird die Fläche mit 2 m Breite für einen Zugang zur Grundwasser-Messstelle mit einem Gehrecht zugunsten der LMBV GmbH belastet.

Im Bereich des Karl-Hermann-Jacob-Weges (Flurstücke 71/1, 71/2 und 72/6 der Gemarkung Markkleeberg) wird zu Gunsten der Anlieger ein Geh- und Fahrrecht und zu Gunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen ein Leitungsrecht zur Sicherung der Erschließung der anliegenden Grundstücke festgesetzt. Der benannte Bereich ist mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ab dem Zeitpunkt der vollständigen Herstellung des Karl-Hermann-Jacob-Weges zu belasten.

Für den bereits hergestellten Abschnitt des Karl-Hermann-Jacob-Weges (Grundstücke Flurstücke 72/6 und 72/7) wird zu Gunsten der Anlieger (Flurstücke 72/2, 72/3, 72/4, 72/8, 72/9, 72/10, 72/11, 72/12, 72/17, 72/18, 72/19, 72/20, 72/25, 72/26, 72/27, 163/2, 163/9, 163/10, 163/11 und 163/12 der Gemarkung Markkleeberg) ein Geh- und Fahrrecht und zu Gunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen ein Leitungsrecht zur Sicherung der Erschließung der anliegenden Grundstücke festgesetzt. Diese Festsetzung wird bis zur vollständigen Herstellung des Karl-Hermann-Jacob-Weges befristet.

Mit der Festsetzung wird die technische und verkehrliche Erschließung des Karl-Hermann-Jacob-Weges als Privatstraße abgesichert. Weil zum Zeitpunkt des 2. Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplanes noch nicht die gesamte Ringstraße hergestellt ist, werden für die Anlieger der bereits hergestellten und des noch herzustellenden Abschnitts gesonderte Festsetzungen getroffen.

6.9 GRÜNORDNUNG

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine „... menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln“. Dabei sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen. Des Weiteren ist für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine ausreichende Durchgrünung der Bebauung erforderlich.

6.9.1 Grünflächen

Die Grünfläche am östlichen Ende der Auenhainer Straße verkleinert sich aufgrund der Vergrößerung des Wendehammers auf der südlich angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in geringem Umfang.

6.9.1.1 Zweckbestimmung Strandbad

Zur Erhaltung einer intensiv nutzbaren Fläche für das Strandbad ist diese Fläche entsprechend dem Bestand zu erhalten. Zur Abgrenzung zum nördlich gelegenen Straßenraum sowie zur Einbindung des vorhandenen Gehölzbestandes westlich des Strandbades sind die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Sträuchern mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt worden und sind zu erhalten.

In Zuordnung zur Platzfläche an der Seepromenade ist ein Service-Gebäude für Versorgungseinrichtungen des Strandbades sowie für öffentliche Toiletten vorgesehen und gemäß der genehmigten Bauplanung gesichert.

6.9.1.2 Zweckbestimmung Private Hausgärten

Die vorhandenen Gärten sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden, da sie eine wichtige Biotopverbund-Funktion erfüllen. Zur Gliederung der Siedlungsbereiche und in Verzahnung mit der Gehölzstruktur der Immissionsschutzpflanzung haben sie eine weitere wichtige ökologische Funktion. Die Flächen dienen der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und der Erholung. Die Flächen sind weiterhin zu begrünen, zu unterhalten und dürfen nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Weise befestigt werden. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu sichern.

6.9.1.3 Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Die Flächen im räumlichen Zusammenhang mit Straßenverkehrsflächen sind gemäß den funktionellen Anforderungen zu erhalten und werden planungsrechtlich gesichert.

6.9.2 Flächen für Wald

Die vorhandene Immissionsschutzpflanzung erfüllt auf Grund ihrer Ausprägung die Voraussetzungen zur Einordnung als Wald. Während die Anpflanzung ursprünglich die nördlich angrenzende Wohnbebauung vor Lärm- und Staubemissionen des Tagebaus schützen sollte, dient sie zukünftig dem Immissionsschutz der Erholungsnutzungen am Markkleeberger See gegenüber Lärm- und Schadstoffemissionen des Verkehrs auf der Wachauer Straße. Die Pflanzung soll in ihrem Bestand erhalten bleiben und durch die Beachtung ökologischer Grundsätze bei der Bewirtschaftung des Waldes gemäß § 24 SächsWaldG zu einem ökologisch stabilen Wald entwickelt werden. Ergänzende Anpflanzungen insbesondere an den Waldrändern sollen für einen ökologisch günstigen Waldaufbau sorgen.

Zum Schutz des Waldes sind die überbaubaren Grundstücksflächen zur Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen gemäß § 25 SächsWaldG mindestens 30 m vom Waldrand entfernt ausgewiesen.

6.9.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

6.9.3.1 Maßnahme mit dem Planzeichen M1:

Entwickeln einer artenreichen Ruderalflur als Sukzessionsfläche

Die südexponierten Uferböschungen im Osten des Planungsgebietes ermöglichen die Entwicklung einer artenreichen trockenen Ruderalflur. Die Maßnahme stellt die wichtigste Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Planungsgebietes dar, da sie in der Region seltene Biotope schafft und die größten zusammen hängenden Flächen stellt. Sie erfüllt wichtige Funktionen des Biotopschutzes, wirkt ausgleichend auf das Klima und ist eine wichtige Lebensstätte für

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Flora und Fauna. Das Landschaftsbild des Markkleeberger Sees wird auf herausragende Weise durch die Uferböschungen geprägt.

Die Maßnahmenfläche M1 wird an den neuen Verlauf des Unteren Uferweges angepasst.

6.9.3.2 Maßnahme mit dem Planzeichen M2:

Anpflanzen und Entwickeln einer standortgerechten Gehölzpflanzung

Die Maßnahme dient der Ergänzung der vorhandenen Gehölzstruktur in östlicher Richtung. Sie dient der Eingrünung der Stellplatzanlage und schafft eine Verbundstruktur zwischen den vorhandenen und neuen Bepflanzungen.

6.9.4 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Die mit dem Planzeichen „zu erhaltende Bäume“ festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei deren Abgang Ersatzpflanzungen der gleichen Art vorzunehmen. Die Qualität richtet sich nach den Anforderungen der Gehölzschutzsatzung Markkleeberg.

Baumbestand, der aus bautechnischen Gründen entfernt werden muss, ist vor Baustelleneinrichtung auf seine Verpflanzbarkeit zu überprüfen und gegebenenfalls umzupflanzen.

In den mit dem Planzeichen „zu erhaltende Sträucher“ festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Sträuchern nördlich und südlich des oberen Uferweges sowie im Strandbad sind diese zu erhalten und bei deren Abgang Ersatzpflanzungen in der gleichen Art vorzunehmen.

Die vorhandenen Bepflanzungen dienen der Eingrünung des Siedlungsbereiches und der Schaffung von Biotop-Verbund-Strukturen im Plangebiet. Am oberen Uferweg wird durch die vorhandene Bepflanzung ein störendes Betreten dieses aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wichtigen Bereiches verhindert. Die Tierwelt wird vor Störung, die Pflanzenwelt vor Zerstörung durch Betreten geschützt.

Sämtlicher Gehölzbestand unterliegt außerdem dem Schutz der gültigen Gehölzschutzsatzung der Stadt Markkleeberg. Die Bäume und Sträucher stellen wichtige Lebensstätten für die Fauna im Gebiet dar und beeinflussen das Mikroklima positiv. Sie sind für den landschaftliche Einbettung der Siedlungsgebiete im Plangebiet bedeutsam.

6.9.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.9.5.1 Bepflanzung in öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Die Anpflanzung von Straßenbäumen gliedert das Erscheinungsbild der Straße, reduziert durch den Schattenwurf die Erhitzung des Straßenbelags, gleicht die Luftfeuchtigkeit aus und schafft Lebensraum für Tiere. Die Begrünung mit Bäumen schafft ein angenehmes Wohnumfeld, womit den Bedürfnissen sowohl der Wohnbevölkerung als auch den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen wird.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans sind bezüglich der Bepflanzung in öffentlichen Straßenverkehrsflächen folgende Veränderungen geplant:

Die Standorte der geplanten Bäume entlang der Straße Seeblick entfallen. Die standörtliche Festsetzung (zum Erhalt und) zur Ersetzung zwischenzeitlich gefällter Bäume in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 6 entfällt in der Planänderung, da sie eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke behindern würde. Der Ausgleich der Baumfällungen erfolgt über die Gehölzschutzsatzung.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Die Standorte der geplanten Bäume entlang der Auenhainer Straße wurden verändert. Nur südlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 sind Bäume im öffentlichen Straßenrandbereich eingeordnet worden und bereits - in dichterem Abstand - gepflanzt worden. Deren Erhalt wird in der 1. Änderung festgesetzt. Im östlichen Abschnitt der Auenhainer Straße wird auf die Festsetzung der Baumreihe aufgrund des beengten Straßenraumes verzichtet.

Die geplanten Bäume entlang der Franz-Etzold-Straße sind in erhöhter Anzahl bereits gepflanzt worden und werden gesichert. Als Neupflanzungen brauchen sie nicht mehr festgesetzt werden.

In der Straßenverkehrsfläche Bornaische Straße sind 16 Spitzahornbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die geplanten Bäume entlang der Bornaischen Straße werden nicht mehr standörtlich festgesetzt, um auf Leitungsverlegungen im unterirdischen Bauraum sowie der Einordnung einer Straßenbahntrasse flexibel reagieren zu können. Die Anzahl der Bäume bleibt unverändert.

Die Festsetzungen schaffen ein Konzept für die Straßenbäume, das sich sowohl an der vorhandenen und als auch an der tagebautypischen Vegetation der Umgebung am Markkleeberger See orientiert. Die Festsetzung verbindlicher Pflanzlisten für den öffentlichen Raum dient der nachhaltigen Umsetzung des städtebaulichen Ziels für das Plangebiet. Aus diesem Grunde werden im Böschungsbereich vorrangig Birken als Straßenbäume gepflanzt. Neben dem Straßenraum der Bornaischen Straße sind auch die Parkplätze mit Ahorn zu bepflanzen. Alle gewählten Baumarten sind windresistent.

Zur Qualitätssicherung und Nachhaltigkeit sind die Pflanzungen fachgerecht gemäß den geltenden Fachnormen und Regelwerken, der Gehölzschutzsatzung der Stadt Markkleeberg und den Grundsätzen der FLL zu erfolgen.

Alle neu zu pflanzenden Bäume auf öffentlichen und privaten Flächen sind mit einer Unterpflanzung aus Sträuchern und Rasen auf den Flächen für die Baumscheiben von mindestens 6 m² pro Baum zu versehen, um den Bäumen einen ausreichend großen Wurzelraum zu gewährleisten und das Ortsbild auf diesen Flächen ebenfalls aufzuwerten. Außerdem sind die Baumscheiben für den dauerhaften Erhalt durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahren zu sichern.

6.9.6 Bepflanzung Private Hausgärten

Die getroffenen Festsetzungen für die Bepflanzung in privaten Gärten mit Bäumen sind darin begründet, dass sich auf diese Weise eine bessere Integration zwischen Baukörpern und gärtnerisch angelegten Hausgärten ergibt. Weiter wird das Mikroklima innerhalb der Wohngebiete positiv beeinflusst. Der Bestand an Kultur-Biotopen wird auf diese Weise erhalten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gemäß § 8 SächsBauO zu begrünen, zu unterhalten und dürfen nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Weise befestigt werden. Aus diesem Grund kann auf eine Festsetzung zur Begrünung und Versiegelung im Bebauungsplan verzichtet werden.

Je vollendete 175 m² Grundstücksfläche, auf denen nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind, ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Die Senkung des Quotienten von 200 m² auf 175 m² je Baum gleicht die Reduzierung festgesetzter Straßenbaumpflanzungen in der Auenhainer Straße und der Straße Seeblick des rechtskräftigen Bebauungsplanes um 50 Bäume aus. Durch die geänderte Festsetzung sind in den Wohn- und Mischgebieten überschlüssig statt 302 nun 346 Bäume zu pflanzen.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan sind Empfehlungen für heimische, standortgerechte Bäume genannt, die die Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und die Erhaltung der natürlichen Biotopausstattung der Landschaft als Ziel des Naturschutzes fördern. Unter Beachtung der allgemeinen Tendenz zu Nadelgehölzen und immergrünen Grundstückseinfriedungen sollte auf die Anpflanzung von Nadelgehölze verzichtet werden, da diese nicht heimisch sind und nahezu keinen Nutzen als Lebens- und Nahrungshabitat für Insekten und die Vogelwelt haben. Die Festsetzung sichert die Grundwasserneubildung auf den Grundstücken, wirkt starker Erwärmung des Gebietes durch befestigte Flächen entgegen und schafft Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der gartengeprägte Siedlungscharakter wird durch die Festsetzung zusammen mit der niedrigen Grundflächenzahl gesichert.

Die Festsetzung zur Bepflanzung der Hausgärten mit Obst- oder Laubbäumen ist mit den Belangen der künftigen Grundstückseigentümer vereinbar, da sie keinen Aufwand erfordert, der erheblich über das heute übliche Maß einer Bepflanzung bei Grundstücken mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern hinausgeht. Die Begrünung mit Bäumen schafft ein angenehmes Wohnumfeld, womit den Bedürfnissen sowohl der Wohnbevölkerung als auch den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen wird.

6.9.6.1 Fassadenbegrünung

Die Rück- und Seitenflächen von Garagen und Nebenanlagen sowie fensterlose Wandflächen von Wohngebäuden über 30 m² Fläche sind mit Klettergehölzen in der Mindestqualität 2x verpflanzt und einer Pflanzdichte von mindestens 1,0 Pfl. / m² zu begrünen. In den Hinweisen zum Bebauungsplan sind Empfehlungen für geeignete Klettergehölze genannt. Die Festsetzung zur Wandbegrünung dient der besseren Integration der baulichen Anlagen in das Gesamtkonzept, minimieren die Belastungen des Naturhaushaltes und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas in Wohnnähe bei. Sie gestalten große Wandflächen.

6.10 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

Mit der Festsetzung der Sondergebiete SO 1 bis SO 3 in der Nachbarschaft des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 und des geplanten Mischgebietes MI 1 sind von den zulässigen Anlagen Beeinträchtigungen der entsprechenden Schutzwürdigkeit nicht auszuschließen. Im Rahmen der Baugenehmigungen ist der Nachweis zur Einhaltung der Immissionswerte zu erbringen. Aus diesem Grund wird für die Sondergebiete ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt.

Für die der Bornaischen Straße und der Wachauer Straße zugewandten Fassaden und Dächer (bei ausgebautem Dachgeschoss) der Gebäude in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 wird je nach Ausrichtung das resultierende bewertete Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ festgesetzt. Für die Mischgebiete MI 2 und MI 3 wird bei Ausrichtung nach Norden ein Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 45 dB festgesetzt, da diese Fassaden am stärksten dem Verkehr auf der Wachauer Straße und der Bornaischen Straße ausgesetzt sind. Für die zur Bornaischen Straße ausgerichteten Fassaden und Dächer in den Mischgebieten MI 2 und MI3 wird das Schalldämmmaß Richtung Süden reduziert. Ausgehend von $R'_{w,res} = 45$ dB am nördlichen Ende der Baulinie reduziert es sich im Mischgebiet MI 2 bis 30 dB am südlichen Ende der Baulinie, im Mischgebiet MI 3 wegen der kürzeren Strecke bis 35 dB am südlichen Ende der Baulinie.

Das erforderliche Schalldämmmaß ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Schlafräume sind gemäß VDI 2719, Abschnitt 10.2 bei maßgeblichen Außengeräuschpegeln > 50 dB(A) nachts mit entsprechenden Lüftern mit schalldämmenden, bei Be-

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

darf fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, um eine ausreichende Schalldämmung zu gewährleisten.

Diese Festsetzung reagiert auf die Prognose-Werte der Schallimmissionsprognose, die auf Grundlage der zu erwartenden Verkehrsmengen einschließlich der Reduzierung der Verkehrsbelegung der Bornaischen Straße und der Wachauer Straße im Verlauf der jetzigen Staatsstraße S 46 errechnet worden sind.

Die Festsetzung des 2,0 m hohen Schutzwalls am zentralen Parkplatz zur Abschirmung Richtung Osten und Süden sowie am Überlaufparkplatz Richtung Westen zur angrenzenden Bebauung dient ebenfalls dem Schallschutz. Vorrangig dient der Wall jedoch der optischen Abschirmung der Parkplätze. Zudem wurde entsprechend des Sanierungskonzeptes gering kontaminiertes Aushubmaterial verwendet.

6.11 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur Schaffung eines homogenen Siedlungsbildes mit Detaillierungen im Einzelnen sind für den Böschungsbereich örtliche Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Dies betrifft vorrangig die Gestaltung der Gebäude-Kubatur, weil diese für die Ausblicke und das Ortsbild an der Böschungskante von großer Bedeutung ist. Große Zurückhaltung wird dagegen in der Differenzierung der Ausgestaltung der Fassaden geübt.

6.11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

6.11.1.1 Dachformen und -neigungen

In den Sondergebieten, im Strandbad und in den Bauflächen auf der Böschung sind Gebäude mit Dachneigungen bei den Haupt- und Nebengebäuden bis 30° zulässig.

Um für alle Bewohner und die gesamte Öffentlichkeit gute Ausblicke auf den See zu gewährleisten, sind im Böschungsbereich lediglich Dachneigungen bis 30° zulässig. Aus diesem Grund ist auch die Dachneigung von Nebengebäuden entsprechend den Hauptgebäuden festgesetzt. Ziel ist die Schaffung gleichmäßiger Gebäudekörper, die in hoher Qualität eine große private Gestaltungsfreiheit bieten, ohne die öffentlichen Belange des Orts- und Landschaftsbildes unverhältnismäßig zu beeinträchtigen.

In den Baugebieten WA 5 bis WA 10 und MI 2 bis MI 4 sind Gebäude mit Satteldächern mit Dachneigungen bei den Haupt- und Nebengebäuden von 25° – 45° zulässig. Eine Auflösung des Satteldaches in zwei Pultdächer ist zulässig.

Die Festsetzung dient der harmonischen Gestaltung des Ortsbildes in Ergänzung zum vorhandenen Gebäudebestand und dem Charakter des Sanierungsgebiets.

6.11.1.2 Dachgestaltung

In den Baugebieten WA 1 - 8, MI 1 - 2 und MI 4 sind ausschließlich Tondachziegel oder Dachsteine in den Farben rot, braun oder anthrazit oder überschichtetes Zinkblech zu verwenden. In den Baugebieten WA 9 - 10 und MI 3 sind aus denkmal-/ sanierungsrechtlichen Gründen ausschließlich Tondachziegel oder Dachsteine in den Farben rot, braun oder anthrazit zu verwenden. Weiche Bedachungen gemäß § 31 Abs. 2 SächsBO sind ausgeschlossen. Tondachziegel oder Dachsteine sind entweder unglasiert oder mit einer matten Engobe einzubauen. Die Dachgestaltung lässt eine große Bandbreite an Materialien zu, die private Gestaltungsfreiheiten bieten, ohne die öffentlichen Belange des Orts- und Landschaftsbildes unverhältnismäßig zu beeinträchtigen.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Mit der Ausnahmemöglichkeit für die Errichtung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren wird die Planung an die verbesserten Bedingungen der geänderten Sächsischen Bauordnung angepasst. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes darf der Gestaltung nicht entgegenstehen.

6.11.1.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Für die Gestaltung von Fassaden sind als Baumaterialien Beton, Naturstein, Feinputz, Holz, Verblendmauerwerk oder Glas zulässig. Im Balkonbrüstungsbereich sind ausschließlich Materialien aus Holz und Stahl sowie beschichtete Platten zulässig. Riemchenverkleidungen sind nicht zulässig.

Intensive monochrome Gestaltungen, Kontrastgebung mit intensiv wirkenden Farben und große Farbvielfalt bei intensiv wirkenden Farben innerhalb einer Fassade sind nicht zulässig. Die Festsetzung dient dazu, einen harmonischen Gesamteindruck der Bebauung innerhalb des Plangebietes zu schaffen.

6.11.1.4 Außenantennen

An Außenwänden von Gebäuden sind Antennen zulässig, wenn die Oberkante der Antennenanlage die Gebäudeoberkante nicht überragt. Je Grundstück darf maximal eine Antennenanlage aufgestellt werden. Die Festsetzung dient zur Absicherung einer ruhigen Dachlandschaft ohne störende Häufung von Antennen, die das Ortsbild beeinträchtigen würden.

6.11.1.5 Einfriedungen

Um eine ansprechende gestalterische Wirkung der Straßenräume und um ein Ordnungsmuster innerhalb der Siedlungsbereiche zu erzielen, sind die Höhen der Einfriedungen auf Grenzen zu öffentlichen Flächen auf 1,50 m, auf Grenzen zu privaten Flächen auf 1,20 m beschränkt, gemessen über der Geländeoberfläche.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind auf der Grenze, auf der die Wohngebäude aneinander gebaut sind, Einfriedungen als Hecken oder Holzblenden bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Länge von 2,00 m zulässig. Vor- und Rücksprünge von Gebäuden sind auf diese Länge anzurechnen.

Diese bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen im Zusammenspiel dazu, eine qualitätsvolle Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu bewirken und ein gestalterisch verträgliches Mindestmaß im Hinblick auf das nachbarschaftliche Einvernehmen zu sichern.

6.12 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

6.12.1 Standsicherheitsnachweise

Zum Bebauungsplan wurde ein Bodenmechanischer Standsicherheitsnachweis nach DIN EN 1997-1 in Verbindung mit DIN 1054 mit Stand 11.12.2009 erarbeitet. Die Hinweise dieses Standsicherheitsnachweises sind zu beachten. In Bauantragsverfahren ist die Beachtung dieser Hinweise nachzuweisen.

Eine prinzipielle Realisierbarkeit der geplanten Bebauung wurde bereits im Rahmen einer Bodenmechanischen Standsicherheitseinschätzung vom 10.08.2001 aufgezeigt und durch den Standsicherheitsnachweis in 2009 bestätigt und vertieft. Weitergehende Hinweise zur Standsicherheit werden im folgenden Kapitel ausgeführt.

6.13 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE

6.13.1 Sicherheitslinie für den Tagebau Espenhain / Standsicherheit

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Abschlussbetriebsplanes der LMBV mbH, des Betriebsplanes 'Folgen des Grundwasserwiederanstiegs für den Tagebau Espenhain' sowie des rechtskräftigen Sanierungsrahmenplans. Die Sanierung ist in diesem Bereich noch nicht abgeschlossen und steht noch unter Bergaufsicht.

Innerhalb der Sicherheitszone, welche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Sicherheitslinie nördlich begrenzt wird, gilt für Bebauungen eine Bauwarnung, solange die Aufhebung der Sicherheitslinie nicht erfolgt ist. Damit wird auf die Besonderheiten des Baugrundes in der unmittelbaren Nähe von Restlochböschungen hingewiesen, denen durch entsprechende objekt- und situationsbezogene Baugrund- und Standsicherheitsuntersuchungen Rechnung getragen werden muss.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an der Restlochrandböschung im Übergangsbereich von gewachsenen zu gekippten Böden. In diesem Bereich ist mit erheblichen Setzungs- und Sackungsunterschieden auf kurzer Distanz zu rechnen.

Infolge des Grundwasserwiederanstiegs ist auf den Kippenflächen mit Sättigungssetzungen und Sackung zu rechnen. Das relevante bodenmechanische Komplexgutachten zum Restloch Markkleeberg vom 30.08.1999 liegt bei der LMBV mbH, Abteilung Geotechnik Mitteldeutschland vor und kann im Bedarfsfall eingesehen werden.

Im Bebauungsplan wird auf Grund der Besonderheiten des Baugrundes auf die Notwendigkeit von bodenmechanischen Standsicherheitsnachweisen gemäß Richtlinie Geotechnik des Sächsischen Oberbergamtes vom 01.08.1997 für Bauvorhaben im Böschungsbereich hingewiesen. Aufgrund der hohen Bedeutung des Belangs ist ebenfalls eine Festsetzung zur Berücksichtigung der Standsicherheitsnachweise getroffen worden.

6.13.2 Denkmalschutz

Als nachrichtliche Übernahmen sind sowohl die archäologischen Kulturdenkmale in die Planzeichnung übernommen worden als auch die Einzeldenkmale gemäß Denkmalliste des Landes Sachsen.

Der Gedenkstein für Karl-Hermann Jacob und den Landesgeologen Franz Etzold für deren Verdienste in der Auenhainer Straße stellt ebenfalls ein Kulturdenkmal nach § 2 SächsDSchG dar und wird nachrichtlich als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, in die Planzeichnung übernommen, Beide Geologen haben den Fundplatz am heutigen Markkleeberger See zu einem bedeutenden Fundort für die [Mittlere Altsteinzeit](#) in Mitteldeutschland gemacht.

Für alle (einschließlich der genehmigungs- und der verfahrensfreien) Bauvorhaben ist die Stellungnahme des Bauaufsichtsamtes des Landkreises Leipzig, Sachgebiet Denkmalschutz einzuholen.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der künftige Bauträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. Die Festsetzung des vereinbarten Erstattungsbetrages erfolgt durch die Landesdirektion.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

6.13.3 Gutachten

Folgende Gutachten liegen als Anlagen der Begründung des Bebauungsplanes bei und sind zu beachten:

- Ingenieurbüro Dipl.-Ing. H. Beyer: Untersuchungsbericht Altlasten / Schutzgut Boden Bebauungsplangebiet Seepromenade. Leipzig 2001
- MFPA Leipzig GmbH: Schallimmissionsschutzprognose für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Seepromenade Markkleeberg-Ost". Leipzig 2001, ergänzt 2002, 2003 und 2008
- MFPA Leipzig GmbH: Luftschadstoffuntersuchung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Seepromenade Markkleeberg-Ost". Leipzig 2002
- Sachverständigenbüro Götz: Geotechnisches Gutachten B-Plan-Gebiet Seepromenade. Markkleeberg 2001
- SRP – SÜDRAUM PLANUNGSGESELLSCHAFT: Bodenmechanische Standsicherheitseinschätzung Markkleeberger See, Nordufer. Markkleeberg 2001
- SRP – SÜDRAUM PLANUNGSGESELLSCHAFT: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Seepromenade Markkleeberger See". Markkleeberg 2002
- SRP – SÜDRAUM PLANUNGSGESELLSCHAFT: Umweltverträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan "Seepromenade Markkleeberger See". Markkleeberg 2002

6.13.4 Altlasten/Bodenschutz

Die Hinweise zum Bodenschutz weisen auf einen sachgemäßen Umgang mit belasteten und unbelasteten Bodenbestandteilen und notwendige Vorkehrungen hin.

Nach aktuellem Stand der 1. Änderung des Bebauungsplans „Seepromenade Markkleeberg-Ost“ wurden die drei im Plangebiet bestehenden Altlastenflächen (AA nördliche Tagebaukante/DLL 505, AA nördlicher Tagebaurand/Auslauf/DLL 505; ehemaliges Betriebsgelände „Akkubau Borsdorf“) saniert. Damit entfällt ebenfalls deren Kennzeichnung in der Plandarstellung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB als „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“.

Entsprechend der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan (LEP) vom 16. August 1994, Punkt 18.1.3.5, soll unbelastetes Erdaushubmaterial nicht als Abfall abgelagert werden. Boden wird grundsätzlich nach Bodenarten getrennt. Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist nicht zulässig.

Der Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn abzuschleppen, zu sichern und nach der Baumaßnahme wieder einzubringen. Nicht zu überbauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten.

Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen und zu lagern. Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind gemäß § 5 Abs. 2 Kreislauf-Wirtschaftsgesetz / Abfallgesetz nicht zulässig. Eine Überschüttung von Oberboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso unzulässig wie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden.

Anfallende Erdaushubmassen sind, sofern es sich um unbelastetes Bodenmaterial handelt, vorzugsweise zum Massenausgleich wieder zu verwenden. Im Zuge einer Wiederverwertung von Bodenaushub an Ort und Stelle bzw. einer Rekultivierung der Baustellenfläche sind Anschüttungen auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen. Zwischenlager von Böden sind

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von maximal 2,00 m so anzulegen, dass Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden.

Besteht dafür keine Möglichkeit, so kann derartiges unbelastetes Material auf bewirtschaftete Lagerdepots (Bodenbörse) zwischengelagert und bei Bedarf abgerufen werden. Eine Ablagerung von unbelastetem Erdaushub als Abfall auf eine Deponie ist nach § 3 Abs 1, § 5 Abs. 2 Kreislauf-Wirtschaftsgesetz / Abfallgesetz nicht zulässig, da dieser Abfall "zur Verwertung", nicht aber "zur Beseitigung" zu deklarieren ist. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sowie herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.

Werden bei Abbruch- und Bodenaushubarbeiten in nicht gekennzeichneten Bereichen kontaminierte Stellen angetroffen, so sind diese umgehend dem Umweltamt des Landkreises Leipzig, Sachgebiet Abfall / Bodenschutz / Altlasten anzuzeigen. Das Amt entscheidet über die weitere Verfahrensweise.

Im gesamten Planungsgebiet ist der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub nach Bodenarten zu trennen und soweit möglich im Bebauungsgebiet wieder zu verwenden.

6.13.5 Grundwassermessstellen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die aktiven Grundwassermessstellen

- - P 492a 1 - 2
- - P 1538 1 - 3
- - P 1539 1 - 3

der LMBV mbH, deren Standorte nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt sind.

Diese dynamischen GWM wurden zur Grundwasserkontrolle während des aktiven Tagebaubetriebes genutzt. Nach Stilllegung der Braunkohlenförderung gingen sie in das Grundwasserkontrollregime zur Überwachung von Sanierungsmaßnahmen und von Altlastuntersuchungen sowie zur Flutungsvorbereitung und -kontrolle des Markkleeberger Sees ein. Auch für die regelmäßig zu aktualisierenden regionalen hydrogeologischen Großraumberechnungen sowie für daraus abzuleitende Modellierungen dienen sie als Messwertlieferanten. Die Messstellen sind zu erhalten und der ständige Zugang für Messungen und Reparaturen durch den Grundstückseigentümer zu sichern. Für die LMBV mbH wird deshalb ein Geh-Recht zur Kontrolle der östlichen Messstelle gewährt. Die beiden anderen Messstellen befinden sich in öffentlichen Verkehrsflächen.

6.13.6 Straßenprofile

Die Profile der festgesetzten Verkehrsflächen im Bereich des Bebauungsplans ist im zeichnerischen Teil nur zur Information vermerkt.

6.13.7 Vermessungs-/ Grenzmarken

Im Bereich des Planungsvorhabens befinden sich Vermessungs- und Grenzmarken, die entsprechend § 6 Abs. 1 des Sächsischen Vermessungs- und Geobasisinformationsgesetzes (SächsVermGeoG) vom 29. Jan. 2008 (SächsGVBl. S. 138) besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Sollte eine Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen unumgänglich sein, ist gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermGeoG die Sicherung rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten der zuständigen Vermessungsstelle oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) in Auftrag zu geben.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

6.13.8 Pflanzlisten

Die Pflanzlisten stellen Empfehlungen dar. Die Pflanzungen sollten fachgerecht gemäß den geltenden Fachnormen und Regelwerken der Gehölzschutzsatzung der Stadt Markkleeberg und den Grundsätzen der FLL zu erfolgen.

6.13.8.1 Bäume private Hausgärten

Für die Pflanzungen werden folgende Arten empfohlen.

<i>Art</i>	<i>Deutscher Name</i>
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Malus domestica Sorten	Apfel
Prunus cerasus Sorten	Sauerkirsche
Prunus avium Sorten	Süßkirsche
Prunus domestica Sorten	Pflaume
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Pyrus communis Sorten	Birne
Sorbus aucuparia Sorten	Edeleberesche

6.13.8.2 Kletterpflanzen

Für die Pflanzungen werden folgende Arten empfohlen.

<i>Art</i>	<i>Deutscher Name</i>
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Mauerwein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Selbstklimmer
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Rosa spec.	Kletterrosen
Vitis vinifera in Sorten	Weinreben
Wisteria sinensis	Glycinie, Blauregen
Spalierobst (Birne, Apfel)	

7 PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 BODENORDNUNG

Die zur Plandurchführung notwendige Neuordnung der Grundstückszuschnitte wird für den Böschungsbereich und die öffentlichen Flächen durch die Stadt Markkleeberg, im Bestandsbereich zwischen Bornaischer Straße und der Straße „An der Pleiße“ auf privatrechtlichem Weg durchgeführt.

7.2 VOLLZUG DES BEBAUUNGSPLANES

Es wird davon ausgegangen, dass der Vollzug des Bebauungsplanes in Abschnitten realisiert wird. Bei der Bildung einzelner Bauabschnitte ist darauf zu achten, dass in sich funktionsfähige und gestalterisch ausgeformte Einheiten entstehen. Dies erscheint auf Grund der klaren Zuordnung der Bereiche jedoch nicht problematisch.

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 ERHOLUNG

Die Naherholung, insbesondere für nichtmotorisierte Bevölkerungsgruppen, erhält wichtige Impulse durch die Seepromenade, die Informations- und Kommunikationsstätten sowie die erholungsbezogenen Dienstleistungen und wird sich voraussichtlich etablieren. Das Strandbad ist ein weiterer Attraktivitätspunkt, der deutlich dem Kernpunkt zugeordnet wird. Durch die gute ÖPNV- und MIV-Anbindung ist eine intensive Frequentierung des Bereiches zu erwarten.

8.2 VERKEHR

Die geplanten Festsetzungen für den fließenden und ruhenden Verkehr berücksichtigen die hohe regionale und teilweise überregionale Relevanz der Seepromenade sowie der Fremdenverkehrsnutzungen. Es ist vor dem Hintergrund großer Parkflächenangebote im Bereich des Kanuparks davon auszugehen, dass die festgesetzten Parkflächen den dauerhaften Bedarf abdecken. Es wird hierdurch ein wildes Parken und eine Belastung des Siedlungsbereiches „Goldene Höhe“ sowie im Bereich westlich der Bornaischen Straße verhindert.

8.3 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Die Siedlungsentwicklung im B-Plan-Gebiet schafft eine dauerhafte Ordnung der städtebaulichen Situation zwischen dem Siedlungsbereich „Goldene Höhe“ und dem Seeufer.

8.4 WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE

Neue wirtschaftliche Möglichkeiten werden in hohem Maße durch die Ausweisung des Mischgebietes entlang der Bornaischen Straße und an der Seepromenade gefördert. Durch die Ausweisung der Mischgebiete entlang der Bornaischen Straße lässt sich die typische Mischnutzung von nicht störendem Gewerbe und Wohnen, die hier prägend ist, für den gesamten Verlauf der Bornaischen Straße bis zum Abschluss der Seepromenade führen. Die vorhandenen Nutzungen können auf diese Weise gesichert werden.

8.5 SCHALLIMMISSIONEN

Die Schallemissionen werden durch den Kfz-Verkehr steigen. Diese könnten in der Gesamtheit jedoch durch die Verlegung der S 46 deutlich reduziert werden. Die Schallbelastung wird in die Abwägung eingestellt. Die geplante Urbanität und die nördlich angrenzende Nutzungsdichte tragen dem Belang des Schallschutzes nur in den gesetzlichen Begrenzungen Rechnung.

8.6 GEWÄSSERSCHUTZ / GEWÄSSERNUTZUNG

Durch die Fassung des Regenwassers aller Verkehrsflächen im Plangebiet geht durch die Planung keine Belastung des Markkleeberger Sees aus.

Die Badenutzung wird durch die Anlage des Strandbades geordnet.

8.7 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft (Reduzierung der Festsetzung zur Pflanzung von Straßenbäumen in der Auenhainer Straße und der Straße Seeblick) werden durch die Erhöhung der Festsetzung zur Baumpflanzung auf privaten Grundstücken ausgeglichen.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

9 FLÄCHENBERECHNUNG /STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Tabelle 8: Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	Flächen-			
		größe	%	m ²	%
		m ²			
1	Nettobauland, davon	60.490	41%		
1.1	Mischgebiet MI 1			4.040	2,7%
1.2	Mischgebiet MI 2			3.130	2,1%
1.3	Mischgebiet MI 3			2.710	1,8%
1.4	Mischgebiet MI 4			1.520	1,0%
1.5	Allgemeines Wohngebiet WA 1			4.480	3,1%
1.6	Allgemeines Wohngebiet WA 2			5.470	3,7%
1.7	Allgemeines Wohngebiet WA 3			5.500	3,7%
1.8	Allgemeines Wohngebiet WA 4			580	0,4%
1.9	Allgemeines Wohngebiet WA 5			3.830	2,6%
1.10	Allgemeines Wohngebiet WA 6			8.930	6,0%
1.11	Allgemeines Wohngebiet WA 7			7.300	4,9%
1.12	Allgemeines Wohngebiet WA 8			4.940	3,3%
1.13	Allgemeines Wohngebiet WA 9			4.020	2,7%
1.14	Allgemeines Wohngebiet WA 10			4.040	2,7%
2	Sondergebiete, davon	3.300	2%		
2.1	Fremdenverkehr I (SO1)			1.100	0,7%
2.2	Gewässertourismus 1 (SO 2)			370	0,2%
	Gewässertourismus 2 (SO 3)			1.830	1,2%
3	Verkehrsflächen, davon	33.820	23%		
3.1	Öffentliche Verkehrsflächen			10.340	7,0%
3.2	Parkplätze			12.120	8,2%
3.3	Verkehrsberuhigte Bereiche			4.350	2,9%
3.4	Fußgängerzone			7.010	4,7%

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
 „Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Nr.	Flächenbezeichnung	Flächen- größe			
		m ²	%	m ²	%
4	Grünflächen, davon	23.500	16%		
4.1	Zweckbestimmung Strandbad			8.300	5,6%
4.2	Privates Grün			14.780	10,0%
4.3	Verkehrsrün			420	0,3%
5	Flächen für Naturschutzmaß- nahmen	6.570	4%		
5.1	Maßnahme 1			5.870	4,0%
5.2	Maßnahme 2			700	0,5%
6	Wald	16.880	11%		
6.1	Immissionsschutzwald			16.880	11,4%
7	Flächen für Erhaltung von Sträu- chern	1.510	1%		
7.1	Fläche für die Erhaltung von Sträuchern			1.510	1,0%
8	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Um- welteinwirkungen	1.630	1%		
8.1	Lärmschutzwall			1.630	1,1%
	Bruttobauland	147.700	100%	147.700	100,0%

Tabelle 9: Wohneinheiten

Bauweise	Anzahl gemäß Gestaltungsplan zum rechtskräftigen B-Plan	Anteil
Einzelhäuser	62	76,5%
Doppelhäuser	1	1,3%
Wohnungen in Hausgruppen (Annahme: 2 WE je Hausgruppe)	18	22,2%
Summe Wohneinheiten	81	100%

10 UMWELTBERICHT

10.1 ABGRENZUNG DER UNTERSUCHUNG

Die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung, die der Aufstellung des Bebauungsplanes voraus ging, werden im Umweltbericht aufgenommen, der Begründung des 2. Entwurfs der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes als gesonderter Teil beigelegt und in die Abwägung der Belange eingestellt.

10.2 ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10.2.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet bildet den südlichen Abschluss des Stadtteils Markkleeberg-Ost. Es wird durch die Bornaische Straße aus Richtung Norden erschlossen und bildet den Siedlungsabschluss. Nördlich des Untersuchungsgebietes zweigt von der Bornaischen Straße die Wachauer Straße ab, welche in den Ortsteil Wachau führt.

Den südlichen Abschluss bildet die Seepromenade am Böschungsfuß sowie die geplante Uferlinie des Markkleeberger Sees.

10.2.2 Art des Vorhabens

Die Stadt Markkleeberg plant am Nordufer des nahezu vollständig gefluteten Markkleeberger Sees die Entwicklung eines Wohn- und Erholungsstandortes am Rande des ehemaligen Braunkohletagebaues Espenhain. Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans „Seepromenade Markkleeberg-Ost“ ist die Anpassung des Bebauungsplans an bereits realisierte Projekte, aktuellen Planungen, durchgeführten Sanierungen sowie veränderten Grundlagen (Katasterbestand, Vermessungsdaten, Wegebenennungen). Mit der Entwicklung des Plangebietes waren darüber hinaus einige Festsetzungen in der Umsetzbarkeit und Handhabung zu überarbeiten.

10.2.3 Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Die Planungsgrenzen sind wie folgt definiert:

Norden: südliche Begrenzung der Wachauer Straße auf den Flurstücken 84 und 282a sowie südliche Begrenzung der Mühlstraße.

Osten: Verlängerung der Straße Fontanestraße durch das Flurstück 155/2 bis zum späteren Mittelwasserstand des Markkleeberger Sees auf 113 m über NN.

Süden: geplanter Mittelwasserstand Markkleeberger See und ab Mitte der Seepromenade Richtung Osten deren Aussenkante der Seepromenade

Westen: Straße „An der Pleiße“ und deren Verlängerung bis zum späteren Mittelwasserstand des Markkleeberger Sees und somit Westgrenze des Flurstücks 80a.

Die Gesamtfläche beträgt 14,77 ha.

10.3 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND SONSTIGE FACHLICHE GRUNDLAGEN

10.3.1 Vorhandene und geplante Schutzgebiete sowie geschützte Flächen und Objekte

Westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald“ an das Planungsgebiet.

Flächenhafte Naturdenkmale und Naturdenkmale sind für das Planungsgebiet nicht ausgewiesen. Geschützte Landschaftsbestandteile sind außerhalb der Gehölzschutzsatzung der Stadt Markkleeberg nicht festgesetzt.

Zu den geschützten Biotopen nach § 26 SächsNatG zählt in direkter Nachbarschaft zum Planungsgebiet der naturnahe Bachabschnitt der „Kleinen Pleiße“.

Im Planungsgebiet und in räumlicher Nähe ist kein FFH-Gebiet gemeldet worden. Das SPA-Gebiet Leipziger Auwald beginnt nördlich und westlich der Stadtmühle. Die Ziele des Programms NATURA 2000 werden nicht berührt.

10.4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG VORAUSSICHTLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

10.4.1 Bestandsaufnahme der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

10.4.1.1 Naturräumliche Einordnung

Naturräumlich ist das Untersuchungsgebiet der Leipziger Tieflandbucht zuzuordnen. Bestimmende Merkmale weiter Flächen des Leipziger Landes sind das geringe Relief der von Nord nach Süd ansteigenden Pleistozänplatten, eine geringmächtige, aber fast geschlossene Sandlößdecke und eine große Heterogenität der in diesem Naturraum auftretenden Böden und somit der heutigen potenziell natürlichen Vegetation.

Auf Grund der kurzen Entwicklungszeit des vorhandenen abiotischen Wirkungsgefüges können Aussagen zur heutigen potenziell natürlichen Vegetation nur spekulativer Natur sein. Die sich langfristig ansiedelnden Pflanzengesellschaften werden überwiegend zonale Typen sein, die je nach Qualität und Vernässungsgrad des Rohbodens zwischen Buchenmischwäldern über Eichen-Hainbuchenwäldern bis hin zu Hainbuchenwäldern mit Kiefernanteil variieren. Vorherrschend auf den sandig-lehmigen Böden wären Subassoziationen des *Galio sylvatici - Carpinetum* (Waldlabkraut-Hainbuchen-Eichenwald), dessen stufig aufgebaute Baum-schicht aus Trauben-Eiche *Quercus petraea*, Hainbuche *Carpinus betulus* und Winter-Linde *Tilia cordata* aufgebaut sein wird.

Der Standort ist durch ein von Nord nach Süd zum künftigen Markkleeberger See und von Ost nach West zur Kleinen Pleiße abfallendes Gelände geprägt. Von der Bornaischen Straße bis zur endgültigen Wasserspiegelhöhe des Markkleeberger Sees von ca. 113,0 m ü NN ist nur ein sehr geringes Gefälle zu verzeichnen. Dagegen beträgt der Höhenunterschied in Ost-West-Richtung von der Siedlung Goldene Höhe bis zur Kleinen Pleiße ca. 14 m.

Gemäß der Nomenklatur des Regionalplans Westsachsen besteht das im Leipziger Land gelegene Untersuchungsgebiet etwa zu einem Viertel aus einer Bergbaufolgelandschaft, geprägt durch Tagebaurestlöcher und an deren Grenzen erhalten gebliebene Bereiche von Auen, Feuchtwiesen, Teichen bis hin zu historischen Siedlungskernen, in deren Anschluss sich

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

nach Norden hin urbanes, also durch Wohn-, Industrie- und Gewerbenutzung geprägtes, Gebiet befindet.

Außerhalb der Grenzen des Untersuchungsgebietes befindet sich westlich das Elster-Pleißeluppe-Auensystem, welches durch ihren Bestand an wertvollen Wiesen, Altarmen und Restwäldern gekennzeichnet ist. Östlich folgt eine weiträumige Sandlöß-Ackerebenen-Landschaft: weithin einsehbare, großteils ackerbaulich genutzte Landschaft mit vorhandenen Heckenstrukturen, wenigen Restwäldern und Kleinfließgewässern.

10.4.1.2 Menschen

Leitbilder

Für das Schutzgut Menschen werden die Daseinsfunktionen Wohnen und Arbeiten als Grundlage der Betrachtung gewählt. Leben, Gesundheit und Wohlbefinden sind hierbei die wichtigsten Aspekte. Die Beeinträchtigung dieser Funktionen durch Lärm wird als Parameter für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit gewählt.

Die Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe wird im Kapitel Luft bewertet. Aussagen zur Erholung des Menschen werden im Kapitel Landschaft getroffen.

Leitbilder werden für die Betrachtung aus der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau und der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung abgeleitet. Hierin liegen gesetzlich normierte Grenzwerte (16. BImSchV) und gesellschaftlich gewünschte Orientierungswerte vor.

Bestand

Als Basis der Bewertung dient die Schallimmissionsprognose im Anhang der UVS, erstellt durch die MFPA (2002, ergänzt 2003 und 2008).

Als Schallquellen am Planungsgebiet treten in dieser Prognose auf:

- die zum Prognosedatum geplante und zwischenzeitlich fertig gestellte Bundesautobahn 38 im Süden des Planungsgebietes
- die Bundesstraße 2/95 im Westen des Planungsgebietes
- die bestehende Staatsstraße S 46 im Verlauf der Wachauer Straße im Norden des Planungsgebietes
- die Bahnstrecke Leipzig - Altenburg mit S- Bahn-, Fern- und Güterverkehr im Westen des Planungsgebietes
- drei Parkplätze sowie die zugehörigen Zufahrten für Besucher der Seepromenade und des Strandbades
- das Strandbad

Der vorhandene Kanu-Park in ca. 1,8 km Entfernung trägt in Folge des ausschließlichen Betriebes am Tage nicht relevant zur Geräuscentwicklung im Planungsgebiet bei.

Immissionsorte

Nach den örtlichen Gegebenheiten wurden auf dem Bebauungsplan 8 Immissionsorte an Gebäuden ausgewählt, deren Lage aus in der Schallimmissionsprognose ersichtlich ist.

- Immissionsort 1:
 - im westlichen Teil des Plangebietes an der Aue gelegen
- Immissionsort 2:
 - in der Mitte des Plangebietes an der Bornaischen Straße und dem zentralen Parkplatz P 1 gelegen

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

- Immissionsort 3:
- im südlichen Teil des Plangebietes an der Seepromenade gelegen
- Immissionsort 4:
- im nördlichen Teil des Plangebietes, an der Kreuzung Bornaische Straße / Wachauer Straße gelegen
- Immissionsort 5
- im westlichen Teil des Plangebietes, am Parkplatz P 3 gelegen (im Entwurf geringfügig gegenüber Stand der Prognose verändert)
- Immissionsort 6
- im östlichen Teil des Plangebietes, am Überlauf-Parkplatz P 2 gelegen
- Immissionsort 7:
- in der Mitte des Plangebietes an der Bornaischen Straße gelegen
- Immissionsort 8
im südlichen Teil des Plangebietes an der Auenhainer Straße am Parkplatz P 1 gelegen
- Immissionsort 9
im südlichen Teil des Plangebietes neben dem Sondergebiet am See gelegen
- Immissionsort 10
im südlichen Teil des Plangebietes neben dem Sondergebiet am See gelegen

Im Detail betragen die Immissionshöhen an den Immissionsorten

EG: 3,0 m 1. OG/DG: 5,8 m 2. OG (am IO 2, 4, 7): 8,6 m

Immissionsschutzrechtliche Situation

Das geplante Wohngebiet besitzt die Gebietseinstufungen „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“.

Nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005 T 1 betragen die einzuhaltenden städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18 005:

Tabelle 10: Einzuhaltende städtebauliche Orientierungswerte

Allgemeines Wohngebiet (IO 1, IO 3, IO 5, IO 6, IO 8)	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	55 dB(A)
	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)	40/45 dB(A).
Mischgebiet beidseitig der Bornaischen Straße (IO 2, IO 4, IO 7)	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	60 dB(A)
	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)	45/50 dB(A).

Der Nachtimmissionswert gilt nur für Verkehrslärm.

Immissionsprognose

Es wird von den Prognosedaten des Jahres 2015 ausgegangen, die von unterschiedlichen Behörden, Einrichtungen zur Verfügung gestellt worden sind.

Straßenverkehr

Für das Verkehrsaufkommen in der Umgebung des Plangebietes ist die BAB 38, die B 2/95 und die S 46 in der alten Führung ausschlaggebend.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

▪ BAB 38

Entsprechend den Angaben des Autobahnamtes Sachsen ist für die BAB A 38 für das Jahr 2015 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 47.800 Kfz/24h sowie LKW - Anteile von tags 17,5 % und nachts 37,5 % anzunehmen.

▪ B 2/95

Für den Abschnitt zwischen den Abfahrten Markkleeberg und dem Abzweig Böhlen ist in der Prognose mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke werktags DTV = 46.100 Kfz/Tag sowie LKW-Anteilen von tags 17 % und nachts 7 % zu rechnen.

▪ S 46

Nach Freigabe der A 38 ist ein Rückgang des Verkehrsaufkommens auf der S 46, Ortsdurchfahrt Markkleeberg, zu verzeichnen. Entsprechend einer Verkehrszählung vom 10.07.07 am Knotenpunkt B 168/S 46/K 7923 liegt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von DTV = 5.800 Kfz/24h und ein Schwerlastverkehr von derzeit 450 Fz/24h vor. Für die prognostische Entwicklung des Verkehrsaufkommens wird ein DTV von 6.500 Kfz/24h und ein LKW-Anteil von tags 7,8 % und nachts von 3,9 % angenommen.

Schienenverkehr

Die Eisenbahnstrecke (Fernbahn, S- Bahn) im Westen des Planungsgebietes besitzt schalltechnisch ebenfalls Relevanz. Diese Eisenbahnstrecke wird für den S- Bahnverkehr und in hohem Maße vom Personen- und Güterverkehr genutzt.

Es wird davon ausgegangen dass der Verkehr auf dieser Strecke nicht zunehmen wird, so dass letztendlich in der Prognose von einer heute vorliegenden Verkehrsstärke auszugehen ist.

Aus den Angaben im Fahrplan der S- Bahn wurden die gegenwärtigen Zugfrequenzen des Personenverkehrs ermittelt. Zur Belegung der Schienentrasse mit Personen- und Güterzügen wurden von der Deutschen Bahn AG, Bahnumweltzentrum Dresden, Daten genannt. Danach ist mit der in Tabelle 3 genannten Zuganzahl zu rechnen.

Für die Straßenbahn wurde gemäß Fahrplan der LVB von der gegenwärtigen Taktfrequenz ausgegangen, die nach Rücksprache mit der Stadt Markkleeberg auch zukünftig beibehalten werden soll.

Tabelle 11: Anzahl der Züge

Zugart	tags	nachts
S- Bahn	32	8
Regionalbahn	32	8
Regionalexpresszüge lokbespannt	30	2
Regionalexpress als Dieseltriebzug 60 m lang	28	2
Regionalexpress als Dieseltriebzug 110 m lang	12	
Güterzüge, Fernzüge	20	16
Güterzüge, Nahzüge	10	5

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Für die Zuglängen, Geschwindigkeiten und die Anteile der Wagen mit Scheibenbremsen wurden die üblichen Daten der Schall 03 herangezogen. Die Bahn erhält weiterhin einen Bonus von 5 dB.

Parkplätze

Im Planungsgebiet sind 2 öffentliche Parkflächen mit insgesamt $228 + 158 = 386$ Stellplätzen vorgesehen.

Die Parkflächen sind in der Schallimmissionsprognose folgendermaßen unterteilt:

Parkfläche P 1 im Zentrum des Planungsgebietes	228	Stellplätze
Parkfläche P 2 im Osten des Planungsgebietes	158	Stellplätze

Für die „Zufahrt Stellplätze Parkplätze“ wurden in der Schallimmissionsprognose Berechnungen nach der Bayerischen Parkplatzlärmstudie durchgeführt. Nähere Angaben sind der Prognose zu entnehmen.

Des Weiteren ist als nicht-öffentlicher Parkplatz vorgesehen

Parkfläche P 3 im Westen des Planungsgebietes	74	Stellplätze
---	----	-------------

Strandbad

Das geplante Strandbad wird als Schwimmfläche vor dem Strandbad und als Liegewiese in die Berechnung einbezogen.

Sondergebiete Fremdenverkehr und Gewässertourismus

Die geplanten Nutzungen in den Sondergebieten werden, da sie noch nicht alle konkret bestimmt werden können, nach Iteration rechnerisch gewonnene immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in die Berechnung einbezogen.

Auswertung

Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass Überschreitungen der Städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005 im Kreuzungsbereich der Bornaischen Straße mit der Wachauer Straße vorkommen. Aus diesem Grunde wird eine schallmindernde Verglasung an den betroffenen Fassaden in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 festgesetzt. In den übrigen Gebieten liegen die prognostizierten Schallwerte im Bereich der Orientierungswerte. Für die Sondergebiete werden flächenbezogene Schalleistungspegel zum Schutz der umliegenden Bebauung festgesetzt. Auf Grund der zeitlichen Einschränkung der zu erwartenden Spitzenereignisse auf wenige Tage im Jahr, wird der mögliche Ermessensspielraum ausgeschöpft und keine weitere Festsetzung im Bebauungsplan getroffen. Hierbei ist die Belastung von Freizeitlärm des Strandbades berücksichtigt worden, indem als verkehrsbehördliche Maßnahmen das Verbot des Parkens nachts auf den Parkflächen durch den Gutachter empfohlen wird.

Als untergeordnete Maßnahme des Schallschutzes werden der zentrale Parkplatz und der Parkplatz Ost mit einem 2,0 m hohen Schutzwall Richtung Osten und Süden zur angrenzenden Bebauung versehen. Vorrangig dient der Wall der optischen Abschirmung der Parkplätze.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

10.4.1.3 Pflanzen und Tiere

Leitbilder

Übergeordnete Ziele ergeben sich aus dem Sächsischen Naturschutzgesetz, dass die Ziele des § 1 Bundesnaturschutzgesetz in Bezug auf Schutz, Pflege und Entwicklung der Tier- und Pflanzenwelt in § 1 wie folgt konkretisiert und ergänzt:

- Zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind schutzwürdige und schutzbedürftige Teile und Bestandteile zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.
- Der Bestand bedrohter Pflanzen- und Tiergemeinschaften und ihrer Standorte, ihrer natürlichen Zug- und Wanderwege, ihrer Rastplätze und ihrer sonstigen Lebensbedingungen ist nachhaltig zu sichern. Lebensräume sind auch innerhalb der speziellen Schutzgebiete zu Biotopverbundsystemen so zu entwickeln, dass sie den speziellen Bedürfnissen, insbesondere der bedrohten Arten, gerecht werden.
- Feuchtgebiete [...] sind zu erhalten und vor Beeinträchtigung nachhaltig zu schützen.

Im Landschaftsplan Markkleeberg werden die folgenden Ziele formuliert:

Entwicklungsziel 2 – Anreicherung

- Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen.
Mit der Anreicherung der Landschaft soll auch das Ziel einer Biotopvernetzung aufgenommen werden.
- Anreicherung von aufgeforsteten, ehemaligen Kippenflächen des Braunkohletagebaus, größeren Ruderalflächen, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Gebiet ... eines Rest-augebietes nördlich des Tagebaus Espenhain.

Entwicklungsziel 3 – Wiederherstellung

- Eine Wiederherstellung soll mit naturnahen Landschaftselementen erfolgen, eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt ist wieder zu entwickeln.

Bestand

Mit den vorhandenen Vegetationsstrukturen sind Voraussetzungen geschaffen, die einem breiten Spektrum von Tierarten Lebensräume bieten.

In den aufgeforsteten Bereichen westlich des Markkleeberger Sees gibt es Bestände von Großsäugern. Zu nennen sind das Rehwild (*Capreolus capreolus*) und das Schwarzwild (*Sus scrofa*). Bestände vom Rotfuchs (*Vulpes vulpes*), dem Feldhasen (*Lepus europaeus*) und dem Steinmarder (*Martes foina*) wurden ebenso nachgewiesen. Die Wechsel der Großsäuger finden zwischen den aufgeforsteten Flächen an der Crostewitzer Höhe und den landwirtschaftlichen Nutzflächen im südlichen Bereich, angrenzend an das NSG Stöhna, statt. Es ist Wildwechsel nach Auenhain und Güldengossa aufgenommen worden. Als Nahrungshabitat ist eine Inanspruchnahme der Gartenbereiche im Untersuchungsgebiet zu erwarten. Die Böschungsbereiche bieten nach der Profilierung keine Voraussetzung für eine Besiedlung durch Großsäuger. Für Wald besiedelnde Arten ist die Biotopgröße im Untersuchungsgebiet und angrenzend als Habitat deutlich zu klein.

Vegetationsarme und gehölzfreie Flächen des ehemaligen Tagebaus Espenhain sind von wärme- und trockenheitsliebenden Pionierarten und Sukzessionsspezialisten besiedelt. Als Pionierarten unter den Heuschrecken wurden hier gefährdete Arten wie die Blauflügelige

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Sandschrecke (*Sphingonotus caeruleans*) und die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) nachgewiesen.

Lurcharten sind auf vegetationsarmen Bereichen in Kleingewässern außerhalb des Untersuchungsgebietes vorgefunden worden. So wurden Kreuzkröte (*Bufo calmita*) und Wechselkröte (*Bufo viridis*) nachgewiesen. An der Uferlinie kommen neben der Erdkröte (*Bufo bufo*), Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) und dem Grasfrosch (*Rana temporaria*) der Teichfrosch (*Rana kl. esculenta*), der Seefrosch (*Rana ridibunda*), der Laubfrosch (*Hyla aborea*) und der Teichmolch (*Triturus vulgaris*) vor.

Bei den Brutvögeln offener Bereiche sind gefährdete Arten wie Bachpieper (*Anthus campestris*), Steinschmätzer (*Oenanthe oenanthe*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Grauammer (*Miliaria calandra*), Schafstelze (*Motacilla flava*), Rebhuhn (*Perdix perdix*) und das Schwarzkehlchen (*Saxicola torquata*) südlich des Markkleeberger Sees vorgefunden worden. Hier erreicht die Feldlerche (*Alauda arvensis*) im nördlichen Teil der Grasfluren und jungen Aufforstungen eine hohe Besiedlungsdichte.

Auf den Feldern östlich des Untersuchungsgebietes sind nordische Saat- und Blessgänse (*Anser fabalis* und *albifrons*) sowie Singschwäne (*Cygnus cygnus*) zu erwarten wie bereits südlich des Sees beobachtet, welche diese Flächen als Nahrungsflächen nutzen. Ebenso sind derartige Flächen Jagdrevier des Mäusebussards (*Buteo buteo*), Rotmilans (*Milvus milvus*) und des Turmfalken (*Falco tinnunculus*).

Biotoptypen und -verbund

Eine wichtige Vernetzung besteht zwischen den Forst- und Grünflächen des Untersuchungsgebietes und der Restauere der Kleinen Pleiße sowie den landwirtschaftlichen Flächen im Osten.

Eine hohe bzw. mittlere Barrierewirkung im Bezug auf bodengebundene Tierarten haben die Staatsstraße S 46 im Verlauf der Wachauer Straße und die Bornaische Straße. Sie durchschneiden das Gebiet gravierend.

Tabelle 12: Biotoptypen Bestand / Planung

Typ-Nr. Hessen	Biotop-/ Nutzungstyp	Fläche in m ²	
		Vorher	nachher
	Gebüsche, Hecken, Säume		
2.400	Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	2.292	1.510
2.600	Gebüschpflanzung (straßenbegleitend etc.)	1.586	420
	Einzelbäume und Baumgruppen, Feldgehölze		
4.110	Einzelbäume, einheimisch, standortgerecht	8.881	1630
4.600	Feldgehölz großflächig (Immissionsschutzwald)	13.657	16.880
4.210	Baumgruppen einheimisch, standortgerecht	925	6.570
	Fließgewässer		
5.241	Entwässerungsgraben mit Böschungsbewuchs, naturnah	1.020	0
	Grasland		
6.310	Frischwiese, extensiv genutzt	2.881	0
	Ruderalfluren und Brachen		
9.160	Straßenränder	419	0

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

9.210	ausdauernde Ruderalfluren meist frischer Standorte (hochwüchsig)	13.158	0
	Vegetationsarme und kahle Flächen		
10.510	sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	5.241	16.470
10.520	nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	7.786	27.969
10.530	Wege- und Platzflächen: Schotter, Kies und Sand (nicht versiegelt)	13.748	0
	Sand- und Kiesfläche (Böschungsbereiche Tagebauarbeiten), ohne Vegetation, unversiegelt	45.193	0
10.710	Gebäude	9.957	20.470
10.710	Betonbecken	620	0
	Gärtnerisch gepflegte Anlagen und Hausgärten, Kleingärten und Grabeland		
11.211	Nutzgärten	3.003	0
11.212	Kleingärten	10.728	14.780
11.222	Ziergärten	16.411	34.482
11.230	Parkanlagen (hier Strandbad)	0	6.520
	Summe ohne zusätzliche Projektionsfläche Bäume	147.700	147.700

Auswertung

Bewertungskriterium für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere ist vor allem die Bedeutung der vorhandenen Biotopstrukturen. Die Besiedelung mit Tier- und Pflanzenarten ist vorwiegend von diesem Faktor abhängig.

Tabelle 13: Wertigkeit und Empfindlichkeit Flora und Fauna

Wertstufen	Beschreibung	Empfindlichkeit
Sehr hoch	Weitgehend natürlicher Zustand, hohes Lebensraumpotential	Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Änderung der Standortverhältnisse und Nutzungen
Hoch	Anthropogen beeinflusst, unversiegelt, hohes Entwicklungspotential	Hohe Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung, Bodenverdichtung und Schadstoffeintrag, Erosion
Mittel	Anthropogen beeinflusst, unversiegelt	Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung und Erosion
Nachrangig	Anthropogen stark überformt, belastete Flächen	Nachrangige Empfindlichkeit

Die Immissionsschutzpflanzung entlang der Wachauer Straße erhält durch ihre Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie die relevante Größe von etwa 16,8 ha (einschließlich Entwicklungsflächen) eine hohe Bedeutung in der Biotopbewertung. Die Größe und der

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Fakt, dass etwa die Hälfte des Plangebietes überspannt wird, kennzeichnet sie als Fläche hoher Bedeutung als Lebensraum.

Als Flächen mittlerer Bedeutung sind die Bereiche der Gartenanlage südlich der Wachauer Straße und das Gebiet zwischen Bornaischer Straße und der Straße „An der Pleiße“ nördlich des Karl-Hermann-Jacob-Wegs zu kennzeichnen. Durch reiche Strukturierung kommt ihnen eine Bedeutung als Lebensraum für kleinere Tierarten zu. Die beiden Flächen sind durch die Bornaische Straße zerschnitten.

Die durch anthropogene Profilierung entstandene und in Sukzession befindliche Böschung des Markkleeberger Sees hat ein hohes Entwicklungspotential im Hinblick auf die Besiedlung durch trockenheitsliebende Pioniergesellschaften.

10.4.1.4 Boden

Leitbilder

Das Schutzgut Boden erfüllt im Naturhaushalt vielfältige Funktionen, nach § 2 BBodSchG sind dies:

- Natürliche Funktionen als
 - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
 - Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
 - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere zum Schutz des Grundwassers
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Verschiedene Nutzfunktionen

Übergeordnete Ziele ergeben sich zudem aus dem Sächsischen Naturschutzgesetz (§1 (5):

- Böden sind so zu gestalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Insbesondere sind schädigende Stoffeinträge und Bodenerosionen zu vermeiden; die natürliche Pflanzendecke ist zu sichern. Bei Böden, deren natürliche Pflanzendecke beseitigt wurde, ist für eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu sorgen.

Bestand Boden

Die Leipziger Tieflandsbucht entstand durch die Elster-Saale-Eiszeiten. Die oberflächennahen Bodenschichten bestehen aus holozänen Aueablagerungen der Pleiße und Elster (Auelehm, Kiessand) sowie aus quartären Sedimenten (Geschiebelehm, Geschiebemergel).

Im Tertiär sind quarzreiche Sande, dichter Ton sowie Braunkohlenflöze von etwa 5 bis 20 m Mächtigkeit abgelagert worden.

In den südlichen Randbereichen des Untersuchungsgebietes hat der Braunkohlentagebau den geologischen Aufbau vollständig verändert. Die Oberfläche wurde ausnahmslos überarbeitet und neu geschüttet. Die Böden der Rekultivierungsflächen sind den Kippen-Rohböden zuzuordnen, wobei in weiten Bereichen nährstoffarme Tertiärsande aufgebracht wurden.

Im Plangebiet steht in den Bereichen oberhalb der Böschung oberflächlich Decksandlöß-Parabraunerde mit Sandlößtieflehm-Parabraunerde an. Er ist in den nicht durch die Siedlungseinflüsse und den Tagebau gestörten Bereichen durch die landwirtschaftliche Nutzung in der Vergangenheit oberflächlich überformt. Dieser innerhalb des Sandlößgebietes im Leipziger Land sehr häufig vorkommende Boden ist an die Standortverhältnisse gebunden.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Um eine genauere Differenzierung und Bewertung zu ermöglichen, wurden zusätzlich die Bodenarten bestimmt. Der westliche Teil des Gebietes ist durch Auenlehm, als Randbereich der Restaue im Landschaftsschutzgebiet, geprägt. Der größte Teil des Plangebietes ist durch lehmige Böden geprägt, nur im Bereich der Böschung und der Gartenanlage südlich der Wachauer Straße kam es zu Aufschüttungen von Kiessand.

Lehmige Böden sind bindig und weisen eine hohe Gefügestabilität auf. Wasser kann nur sehr langsam hindurchfließen. Schadstoffe werden zurückgehalten, womit diese Bodenart eine hohe Filterfunktion besitzt. Bei Sandböden wiederum ist die Stabilität äußerst gering, der Boden „zerkrümelt“, die Bodenteilchen sind nicht stabil aneinander gebunden und Wasser kann sehr viel schneller zum Grundwasser hindurchsickern. Die im Boden gelösten Schadstoffe werden kaum herausgefiltert.

Auswertung

Als Bewertungskriterien für das Schutzgut Boden wurden die Bodenarten, deren Funktion als Speicher und Regler und ihre Störungen herangezogen.

Tabelle 14: Wertigkeit und Empfindlichkeit Boden

Wertstufen	Beschreibung	Empfindlichkeit
Sehr hoch	Weitgehend natürlicher Zustand, hohes Lebensraumpotential	Hoch gegenüber Änderung der Standortverhältnisse und Nutzungen
Hoch	Anthropogen beeinflusst, unversiegelt, hohes Entwicklungspotential	Hoch gegenüber Versiegelung, Bodenverdichtung und Schadstoffeintrag, Erosion
Mittel	Anthropogen beeinflusst, unversiegelt	gegenüber Versiegelung und Erosion
Nachrangig	Anthropogen stark überformt, belastete Flächen	nachrangig

Aufgrund des häufigen Vorkommens kann man allen Flächen, in denen der Bodentyp Decksandlöß-Parabraunerde mit Sandlößtieflehm-Parabraunerde vorkommt, eine geringe Wertigkeit zusprechen. Bebaute Flächen, z.B. vorhandene Eigenheimgrundstücke mit ihren Versiegelungen, Hausgärten, vorhandenen befestigten Straßen sowie der vorhandene Böschungsbereich sind hinsichtlich des Bodens als Flächen nachrangiger Bedeutung zu beurteilen.

Bestand Altlastenstandorte

Nach aktuellem Stand der 1. Änderung des Bebauungsplans „Seepromenade Markkleeberg-Ost“ wurde die Altlastenfläche „ehemaliges Betriebsgelände „Akkubau Borsdorf““ entsprechend der Nachnutzung als Parkplatz saniert. Die Altlastenflächen AA nördliche Tagebaukante/DLL 505 und AA nördlicher Tagebaurand/Auslauf/DLL 505 wurden ebenfalls saniert.

10.4.1.5 Wasser

Leitbilder

Eingriffe in den Wasserhaushalt unterliegen einer besonderen Sorgfaltspflicht, da Grund- und Oberflächenwasser als Elemente des Wasserhaushalts wesentliche Einflussgrößen zur

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Funktionsfähigkeit des Ökosystems darstellen, deren Beeinflussung nachhaltige Auswirkungen zu Folge hat.

Übergeordnete Ziele für das Schutzgut Wasser ergeben sich aus den bundes- und landesrechtlichen Regelungen der Wassergesetze, dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Sächsischen Naturschutzgesetz.

In § 1a (1) Wasserhaushaltsgesetz heißt es:

- Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen und dass jede vermeidbare Beeinträchtigung unterbleibt.

Bestand

Oberflächengewässer

Innerhalb der Grenzen des Plangebietes kommen weder oberflächliche Fließ- noch Stillgewässer vor. Westlich verläuft nahe an der Grenze des Plangebietes die „Kleine Pleiße“. Südlich grenzt der Markkleeberger See an.

Grundwasser

Aufgrund der differenzierten Boden- und Grundwasserverhältnisse im Plangebiet wurde ein Gutachten erstellt, indem eine Einteilung in hydrogeologische Bereiche vorgenommen wurde.

Dabei werden Aussagen zur prinzipiellen Bebaubarkeit ohne Bezug auf konkrete Bauwerke getroffen.

Für die einzelnen hydrogeologischen Bereiche werden folgende Grundsätze zur Bebaubarkeit herausgestellt:

- Aus Gründen der Abdichtung gegenüber drückendem Grundwasser sind erdberührte Bauteile stets als wasserdichte Stahlbetonkonstruktion auszubilden.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet aus geotechnischen Gründen nicht zulässig.

Folgende hydrogeologische Einteilung wurde im geotechnischen Gutachten vorgenommen:

Hydrogeologischer Bereich 1

Der hydrogeologische Bereich 1 umfasst das westliche Fünftel des Plangebietes, bebaubar mit erhöhten Gründungsaufwendungen.

Hydrogeologischer Bereich 2

Der hydrogeologische Bereich 2 umfasst das Gelände zwischen der östlichen Berandung des Bereiches 1 und der verlängerten Bornaischen Straße, welches mit normalen bis erhöhten Gründungsaufwendungen bebaubar ist.

Hydrogeologische Bereiche 3 und 3a

Diese hydrogeologischen Bereiche umfassen das Gelände der ehemaligen Kiesgruben.

Der Bereich 3 ist mit normalen Gründungsaufwendungen nach verdichteter Verfüllung der vorhandenen Kiesgrubensenke, der Bereich 3a dagegen mit erhöhten Gründungsaufwendungen bebaubar.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Hydrogeologischer Bereich 4

Der hydrogeologische Bereich 4 umfasst das Gelände zwischen dem Bereich 3a und der östlichen Grenze im B-Plan-Gebiet. Die nördliche Begrenzung wird durch den vorhandenen Waldstreifen gebildet. Südlich wird der Bereich 4 von der Oberkante des Uferböschungssystems am Markkleeberger See (Übergang zu den Bereichen 5 und 6) begrenzt.

Dieser Abschnitt ist mit normalen bis erhöhten Gründungsaufwendungen bebaubar.

Hydrogeologischer Bereich 5

Der hydrogeologische Bereich 5 umfasst das zu bebauende Böschungssystem am Nordufer des Markkleeberger Sees.

Im Böschungsbereich zwischen der Funktionsberme (jetzt Straße Seeblick) und der Wasserwechselzone können im Zuge der früheren bergbaulichen Tätigkeiten Gefügestörungen im Boden eingetreten sein, die dessen Tragfähigkeit gegenüber Bauwerken reduzieren. Infolge dessen ist es mit erhöhten Gründungsaufwendungen bebaubar.

Bauwerke können nur auf gewachsenem Boden bzw. auf geeignetem, lagenweise verdichtetem Ersatzboden mit gleichwertiger Tragfähigkeit gegründet werden. Dagegen müssen aufgefüllte und unzureichend tragfähige Bodenbereiche, die eine negative Auswirkung auf die Böschungs- und Bauwerksstandsicherheit ausüben, ausgekoffert werden.

Hydrogeologischer Bereich 6

Der Bereich 6 umfasst das Böschungssystem zum Markkleeberger See an der südöstlichen Ecke des B-Plan-Gebietes, Bauungen sind nicht vorgesehen.

Veränderungen der hydrogeologischen Situation bewirken, dass die jetzt vorhandene Dauerstandsicherheit des Böschungssystems für die Ziele der bergbaulichen Grundsicherung eine darüber hinausgehende Bebauung ohne zusätzliche Stabilisierungsmaßnahmen nicht zulässt. Deshalb ist dieser Bereich ohne Verflachung des Böschungssystems nicht bebaubar.

Grundwasserneubildungsrate

Die Grundwasserneubildungsrate wird aus dem Grundwasserflurabstand in Abhängigkeit von der Durchlässigkeit des Bodens – je nach Bodenart unterschiedlich – und dem Grad der Versiegelung beziehungsweise des Bewuchses ermittelt. In vier Wertstufen von sehr hoch bis nachrangig werden die Werte eingeordnet. So wird in den Gebieten mit geringster Versiegelung, geringstem Flurabstand und nicht bindigem Boden die höchste Neubildungsrate bestehen und unter versiegelten Flächen oder Lehm Böden mit hohem Flurabstand die niedrigste.

Empfindlichkeit des Grundwasserleiters

Bindige Böden besitzen eine bessere Filter- und Speicherfunktion als nichtbindige. Schadstoffe werden in lehmigem Boden besser festgehalten und herausgefiltert als in Sand. Pflanzen tragen im Weiteren dazu bei, dass Schadstoffe nicht ins Grundwasser gelangen, in dem sie die Schadstoffe, in Wasser gelöst, aufnehmen. Weiterhin entscheidend ist die Neigung der Fläche, da durch das Abfließen das Wasser transportiert wird und am tiefsten Punkt versickert, wo entsprechend der Grundwasserflurabstand und damit auch die Filterwirkung wegen kürzeren Durchlaufs geringer ist.

Schutzgebiete

Wasserschutzzonen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Auswertung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser stehen die Grundwasserneubildungsrate und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters sowie die Wirkungen auf die Oberflächengewässer im Vordergrund.

Tabelle 15: Wertigkeit und Empfindlichkeit Wasser

Wertstufen	Beschreibung	Empfindlichkeit
Sehr hoch	Naturnahe Gewässer mit ausgeprägten Auenbereichen	Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Erhöhung oder Verringerung der Einleitmengen, Verschlechterung der Wassergüte
Hoch	Überwiegend naturnahe Gewässer mit Auenbereichen	Hohe Empfindlichkeit gegenüber Erhöhung oder Verringerung der Einleitmengen, Verschlechterung der Wassergüte
Mittel	Schmale Gräben renaturiert bzw. naturnah gestaltete Gewässer	Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Erhöhung oder Verringerung der Einleitmengen, Verschlechterung der Wassergüte, geringere Selbstreinigungskraft
Gering	Verrohrte und anders verbaute Gewässerabschnitte	Nachrangige Empfindlichkeit

Das Gebiet zwischen der Grenze des Plangebiets und der Bornaischen Straße, ausgenommen des mittleren Bereichs, war vor der Bebauung durchschnittlich gering versiegelt, mit hohem Grünanteil auf lehmigem Boden und einem Flurabstand von 0 m bis 5 m. Der Bereich hat eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung, da der lehmige Boden das ankommende Wasser am zügigen Durchfluss hindert (damit gute Filterfunktion) und auch der bestehende Bewuchs Wasser und darin gelöste Schadstoffe aufnimmt, womit auch nur eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzung besteht.

Der Mittelteil des zuerst genannten Gebietes ist ein Bereich hoher baulicher Versiegelung auf lehmigem Boden mit einem Grundwasserflurabstand (GWFA) von 3-4 m. Aus diesem Grund ist er für die Grundwasserneubildung von nachrangiger Bedeutung und ebenso seine Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen.

Die Böschung, eine anthropogene Aufschüttung mit Kiessand, unbewachsen, mit einer Generalneigung von 1:4 und einem GWFA zwischen 0-15 m, dürfte eine hohe Grundwasserneubildungsrate besitzen, da Bewuchs und Bindigkeit des Bodens für eine Bremsung des abfließenden Wassers fehlen. Dabei ist aus eben diesen Gründen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen gegeben.

Der Bereich östlich der Bornaischen Straße bis zur östlichen Grenze des Plangebietes charakterisiert sich über lehmigen Boden mit guter Filter- und Speicherwirkung, einem GWFA zwischen 5-14 m, hohem Versiegelungs- und geringem Grünanteil, sowie Brache. Dieses Gebiet spielt eine nur nachrangige Rolle in Bezug auf die Grundwasserneubildung und damit auch bei der Empfindlichkeit. Durch die Erschließungsmaßnahmen und die beginnende Bautätigkeit hat sich der Versiegelungsgrad erhöht. Durch die 1. Änderung wird planerisch keine weitere Neuversiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorbereitet.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Die privaten Hausgärten südlich der Wachauer Straße sind auf Kiessand angelegt. Die Bodenoberfläche hat einen Abstand zu den Grundwassergleichen von 3 bis 7m und als solche Anlage einen hohen Grünanteil. Infolgedessen dürfte die Rate der Grundwasserneubildung relativ hoch sein, aber gleichzeitig auch die Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzung.

Die auf lehmigem Boden gewachsene Immissionsschutzpflanzung (dichter Gehölzbestand) bewegt sich zwischen 9-13 m GWFA. Diese drei Faktoren bedingen eine nachrangige Bedeutung bei der Grundwasserneubildung sowie bei der Frage nach der Empfindlichkeit.

Besondere Stellung erhält der sanierte Altlastenstandort zwischen den privaten Hausgärten und der Böschung auf der Fläche des Parkplatzes. Die einstmalig bestehende Akkumulatorfabrik reicherte den Boden stark mit Blei an, so dass Vorkehrungen gegen eine Auswaschung ins Grundwasser getroffen werden mussten und eine umfassende Sanierung durchgeführt wurde.

10.4.1.6 Klima und Luft

Leitbilder

Neben Boden und Wasser sind die klimatischen Bedingungen die wichtigsten Grundlagen des Lebens. Das Ziel des Umweltschutzes ist es, die Lebensgrundlagen zu sichern und zu erhalten.

Übergeordnete Ziele für den Klimaschutz ergeben sich neben den Ausführungen des Baugesetzbuches aus dem Bundesnaturschutzgesetz. In § 2 (1) Nr.6 BNatSchG wird folgende Zielsetzung formuliert:

- Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Übergeordnete Ziele zur Vermeidung von Luftverunreinigungen ergeben sich aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). In § 1 heißt es:

- Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungspflichtige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Bestand

Die Analyse der klimatischen Situation erfolgt auf Grundlage der Stadtklimauntersuchung Leipzig (1998) sowie der Luftschadstoffprognose für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seepromenade Markkleeberg-Ost“, Leipzig 2002.

Die Region Leipzig ist klimatisch dem Übergangsbereich zwischen kontinentalem und maritimem Klima zuzuordnen. Insgesamt herrscht ein für Mitteleuropa typischer, ausgeprägter Jahresgang der Lufttemperatur, mit einer höheren langjährigen Jahresmitteltemperatur (liegt bei 8,6°C) als z.B. Hamburg und München. Bei einem langjährigen Jahresniederschlagsdurchschnitt von 529 mm/a kann es als ein trockenes Gebiet eingestuft werden.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Hauptwindrichtung ist Süd bis West. Die Klimaeigenschaften des Plangebietes als gemäßigter städtischer Überwärmungsbereich liegen zwischen den intensiven städtischen Überwärmungsbereichen und den nur geringfügig überwärmten Randbezirken. Die relativ geringe nächtliche Abkühlung ist zurückzuführen auf einen noch hohen Versiegelungsgrad, eingeschränkten Be- und Entlüftungsmöglichkeiten und der zu geringen Durchgrünung. Weiterhin problematisch ist die hohe lufthygienische Belastung, als deren Hauptquellen der Kfz-Verkehr sowie gewerbliche und industrielle Nutzungen zu nennen sind. Insgesamt stellen diese Klimaeigenschaften eine Belastung für den Menschen dar.

Als Kaltluftentstehungsgebiete haben vor allem Wald-, Landwirtschafts- und Wasserflächen eine klimarelevante Bedeutung. Sie begünstigen das Mesoklima und bringen Abkühlung und frische Luft für überwärmte Stadtgebiete, sind also thermisch und lufthygienisch als günstig zu beurteilen, falls sie auf ihrem Weg keine Schadstoffe aufgenommen haben.

Luftschadstoffe

Nach der Verdopplung des Verkehrsaufkommens durch die Zunahme der Ausstattung mit privaten Pkw in den letzten 20 Jahren, wird die Luftqualität besonders von der Emittentengruppe Kfz-Verkehr geprägt.

Die im Zuge der UVS erstellte Prognose stellt jedoch die deutliche Unterschreitung der Grenzwerte bei CO, NOx, Benzol und Partikeln fest, die unter Zugrundelegung der ab 2010 gültigen EU-Grenzwerte auch bei der zu erwartenden verkehrsbedingten Zusatzbelastung durch die Parkplätze unterschritten werden.

Auswertung

Die Immissionsschutzpflanzung im Osten des Plangebietes zählt zu den guten bis sehr guten Kaltluftentstehungsgebieten. Im Stammbereich des Waldes kommt es zur Ausbildung eines eigenen Binnenklimas, dessen wichtigstes Merkmal (ähnlich wie beim Wasser) ein sehr ausgeglichener Temperaturgang ist, das heißt die Luft erwärmt sich langsamer und kühlt auch langsamer ab, die Temperaturschwankungen zwischen Tag und Nacht und zwischen den Jahreszeiten sind dadurch sehr viel geringer als bei festem Boden. Außerdem tragen große Baumbestände zu einer Verbesserung der lufthygienischen Situation bei. Aus diesen Gründen zählt die Immissionsschutzpflanzung in Bezug auf die lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion zu den Gebieten sehr hoher Bedeutung.

Auch dem Markkleeberger See kommt eine große Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu. Zusammen mit der Immissionsschutzpflanzung tragen sie zur Klimaverbesserung bei.

10.4.1.7 Landschaft

Leitbilder

Übergeordnete Ziele ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz, dass in § 1 (1) in Bezug auf Landschaftsbild und Erholungsfunktion formuliert:

- Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass [...] die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Im Sächsischen Naturschutzgesetz wird in § 1(1) erklärt:

- Zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind schutzwürdige und schutzbedürftige Teile und Bestandteile zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Im Landschaftsplan der Stadt Markkleeberg werden folgende Ziele für Natur und Landschaft formuliert:

Entwicklungsziel 4 – Rekultivierung Bergbaufolgelandschaft

- „... in der Form, dass sowohl der Wiederherstellung bzw. Entwicklung einer naturnahen, reich an natürlichen Elementen ausgestatteten Landschaft, als auch die Gestaltung eines den Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung angepassten Erholungs-, Freizeit- und Erlebnisraum entsprochen wird.“

Im Braunkohlenplan für den Tagebau Espenhain sind wichtige Aussagen zum Landschaftsbild ausgeführt:

- Die Hauptaussage besteht darin, die Landschaft mittels Rad-, Wander- und Erschließungswegen erlebbar zu machen und die als Erholungsbereiche ausgewiesenen Teilflächen mittels speziellen Einrichtungen für Erholungszwecke interessant zu gestalten.
- Rekultivierungsmaßnahmen am Markkleeberger See sollen verstärkt den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes untergeordnet werden.
- Eine Erholungsnutzung ist nicht ausgeschlossen. Diesbezüglich soll eine intensive Nutzung auf das östliche Seeumfeld beschränkt werden.

Bestand

Gemäß den Definitionen des Regionalplans Westsachsen besteht das Plangebiet etwa zu einem Viertel aus einer Bergbaufolgelandschaft, geprägt durch Tagebaurestlöcher und an deren Grenzen erhalten gebliebener Bereiche von Auen, Feuchtwiesen, Teichen bis hin zu historischen Siedlungskernen, in deren Anschluss sich nach Norden hin urbanes, also durch Wohn-, Industrie- und Gewerbenutzung geprägtes Gebiet befindet.

Außerhalb der Grenzen des Plangebietes befindet sich westlich das Elster-Pleiße-Luppe-Auensystem, welches durch ihren Bestand an wertvollen Wiesen, Altarmen und Restwäldern gekennzeichnet ist. Östlich schließt eine weiträumige Sandlöß-Ackerebenen-Landschaft an: weithin einsehbare, großteils ackerbaulich genutzte Landschaft mit einigen vorhandenen Heckenstrukturen, wenigen Restwäldern und Kleinfließgewässern.

Auswertung

Die für die Bewertung des Schutzgutes Landschaft erforderlichen Kriterien bilden Vielfalt, Eigenart und Naturnähe.

Tabelle 16: Wertigkeit und Empfindlichkeit Landschaftsbild

Wertstufe	Beschreibung	Empfindlichkeit
Sehr hoch	Weitgehend natürlicher Zustand, sehr hohe Landschaftsbildqualität und Erholungsfunktion Prägende und natürliche Landschaftselemente	Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen
Hoch	Naturnaher Landschaftsraum menschlicher Einfluss nur extensiv vorhanden Prägende Landschaftselemente	Hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen
Mittel	Kulturlandschaft, landschaftstypisch	Empfindlichkeit gegenüber Ein-

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

	pisches Erscheinungsbild Ortslagen mit historischer Prä- gung	griffen
Nachrangig	Anthropogen stark überformt	Nachrangige Empfindlichkeit

Die Immissionsschutzpflanzung im Norden, der Übergang zum Landschaftsschutzgebiet im Westen und die Sukzessionsfläche auf der östlichen Uferböschung zählen zu den Bereichen mit einer hohen Landschaftsbildqualität und damit auch zu den Gebieten mit einer hohen Erholungsfunktion für den Menschen.

Die Fläche der reich strukturierten Gärten südlich der Wachauer Straße ist ebenfalls als Bereich hoher Landschaftsbildqualität zu kennzeichnen. Alte Gartenanlagen gehören schon intentionsgemäß zu Gebieten mit hoher Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Die Bereiche im Westen der Bornaischen Straße und oberhalb der Böschung im östlichen Plangebiet sind durch eine mittlere Landschaftsbildqualität gekennzeichnet.

Das Gebiet südlich des Immissionsschutzwaldes, der Siedlungsberich auf der Böschung und der Bereich an der Bornaischen Straße gehören zu den Flächen nachrangiger Bedeutung. Gleichwohl ist im Zuge der Besiedlung und Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen mit einer Wertsteigerung für das Landschaftsbild zu rechnen.

Das Strandbad stellt ein wichtiges Element für eine naturbezogene Erholungsnutzung dar. Die Seepromenade gewährt als Hauptfunktion Ausblick auf den See und ist von höchster Bedeutung.

10.4.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Leitbilder

Die Leitbilder für die Kultur- und sonstigen Sachgütern leiten sich im Wesentlichen aus dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz ab. Nach § 1 (1) SächsDSchG besteht die Aufgabe, Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen. Hierzu sind auch die Umgebungsbereiche der Denkmale zu zählen.

Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt ein hochrangiges ur- und frühgeschichtliches Altsiedelgebiet dar. Die Fundstätten sind im Zuge des Tagebaus Espenhain abgebagert worden. Die Fundstellen belegen eine menschliche Besiedlung vor 250.000 – 300.000 Jahren. Aus den Funden lassen sich die Lebensformen des altsteinzeitlichen Menschen und die praktizierten Techniken (u.a. die Herstellung von Feuersteinwerkzeug) belegen.

Es handelt sich damit insgesamt um ein Gebiet mit höchster archäologischer Relevanz auch außerhalb der bislang bekannten archäologischen Denkmale. Folgende archäologischen Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG sind im Plangebiet bekannt:

Denkmal	55800-07
Denkmalobjekt	1
Objekt	Siedlungsformen / Siedlungsspuren / Station / Lager / Rastplatz
Zeit von	Paläolithikum
Zeit bis	Paläolithikum
Fund	ca. 4500 Artefakte

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Denkmalobjekt 2
Objekt Siedlung oder Gräberfeld / vermutlich Siedlung / Gräberfeld
Zeit von Neolithikum / Spätneolithikum / Glockenbecherkultur
Zeit bis Neolithikum / Spätneolithikum / Glockenbecherkultur
Fund 1 Gefäß

Denkmal 55800-10

Denkmalobjekt 1
Objekt Siedlungsformen / Siedlungsspuren
Zeit von Mittelalter / Hochmittelalter / Spätslawisch / Frühdeutsch (11./12.Jh.)
Zeit bis Mittelalter / Hochmittelalter / Spätslawisch / Frühdeutsch (11./12.Jh.)
Fund Keramik

Denkmalobjekt 2
Objekt Siedlungsformen / Siedlungsspuren / Siedlung
Zeit von Mittelalter / Spätmittelalter / 13.Jh.
Zeit bis Mittelalter / Spätmittelalter / 15.Jh.
Fund Keramik

Es ist zu bemerken, dass der Bestand an archäologischen Denkmälern in den oben genannten Gebieten tatsächlich wesentlich höher sein wird.

In der Mühlstraße sowie in der Straße „An der Pleiße“ ist ein typisches und historisch gut erhaltenes Wohngebäude mit Satteldach in der Denkmalliste des Landes Sachsen gesichert.

Tabelle 17: Einzeldenkmale im Plangebiet

Kurzcharakteristik	Flurstück	Straße und Hausnummer
Wohnhaus; eingeschossiger Putzbau Krüppelwalmdach	Markkleeberg, Gemarkung Markkleeberg, Flurstück 75	An der Pleiße 11

Relevante Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Auswertung

Durch die besonderen Vorkommen an bedeutsamen archäologischen Denkmälern ist dieser Bereich als sehr empfindlich gegenüber Baumaßnahmen und Flächeninanspruchnahmen einzuordnen. Im Hinblick auf die Erholungsausstattung des Gebietes ist auf Grund der Unzugänglichkeit nur eine geringe Eignung vorhanden.

10.4.1.9 Wechselwirkung

Die einzelnen Schutzgüter können sich in unterschiedlichem Ausmaß auch gegenseitig beeinflussen. Die Eingriffswirkung auf ein einzelnes Schutzgut kann wiederum indirekte Wirkungen eines anderen Schutzgutes nach sich ziehen. Die nachfolgende Tabelle dient zur Verdeutlichung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes im Plangebiet.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Tabelle 18: Darstellung der Wechselwirkungen

1	2						
	Mensch	Tiere und Pflanzen	Wasser	Boden	Klima / Luft	Landschaftsbild	Kultur- und Sachgüter
Mensch		+	+	++	+	+	+
Tiere und Pflanzen	+		o	++	+	++	o
Wasser	+	+		+	o	-	-
Boden	++	++	+		+	+	+
Klima/Luft	++	+	+	o		-	o
Landschaftsbild	+	++	-	+	o		++
Kultur- und Sachgüter	+	+	o	+	o	+	

Legende: Schutzgut 1 beeinflusst Schutzgut 2

++ stark + mittel o wenig - gar nicht

So hat z.B. ein Eingriff in das Schutzgut Boden durch zusätzliche Überbauung oder Neuversiegelung von Flächen gleichzeitig auch Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, Tiere und Pflanzen. Diese wiederum wirken auf die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse. Das Landschaftsbild mit den Kultur- und Sachgütern wirkt in einem sehr begrenzten Raum über das Wohlbefinden, die Wohn- und Wohnumfeld- und die Erholungsfunktionen auf das Schutzgut Mensch.

Die meisten anderen mit dem Vorhaben verbundenen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind gering bis mittelwertig einzuschätzen.

10.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Gegenüber der gültigen Fassung des Bebauungsplanes wird sich der Umweltzustand bei Durchführung der Planung nicht erheblich verändern, da durch die Planung keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für zusätzliche Baumaßnahmen vorbereitet wird. Aus diesem Grund sind auch keine erheblichen Veränderungen des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung zu erwarten.

10.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

10.4.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Revitalisierung von brachgefallenen und mindergenutzten Gewerbe- und Lagerflächen stellt wichtigste Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenversiegelungen dar. Die Planung ist Ausdruck eines schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden und verhindert eine Flächeninanspruchnahme neuer, bisher landwirtschaftlich oder anderweitig genutzter Flächen.

Große Teile des vorhandenen Waldes sowie die vorhandenen privaten Hausgärten bleiben erhalten.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu Neuversiegelungen von Flächen.

10.4.3.2 Minderungsmaßnahmen

Durch eine Flächen sparende Erschließung sowie einen geringen Versiegelungsgrad der Wohngebiete wird die Inanspruchnahme des Bodens minimiert.

Die Einrichtung zentraler Stellplätze stellt ebenfalls eine Flächen schonende Alternative zu dezentral angeordneten Stellplätzen dar.

Die landschaftsgerechte Eingrünung der Siedlungsbereiche mindert die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch, und hier insbesondere die Auswirkungen der Lärmimmissionen, werden Minderungsmaßnahmen durch die Festsetzung von Schallschutzfenstern im Kreuzungsbereich Bornaische Straße / Wachauer Straße vorgesehen. Als weitere Maßnahme dient die Anlage eines Lärmschutzwalles im Bereich des zentralen Parkplatzes. Der Wall dient dem Schallschutz und der optischen Abschirmung der Parkplätze. Der Aufbau erfolgt gemäß Sanierungsvorschlag aus geeignetem Material des benachbarten Grundstücks. Die Bepflanzung wird durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Sträuchern abgesichert.

10.4.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind geplant:

Maßnahme M1:

Entwicklung einer artenreichen Ruderalflur als Sukzessionsfläche

Die südexponierten Uferböschungen im Osten des Planungsgebietes ermöglichen die Entwicklung einer artenreichen trockenen Ruderalflur. Die Maßnahme erfüllt wichtige Funktionen des Biotopschutzes, wirkt ausgleichend auf das Klima und ist eine wichtige Lebensstätte für Flora und Fauna. Das Landschaftsbild des Markkleeberger Sees wird auf herausragende Weise durch die Uferböschungen geprägt.

Maßnahme M2:

Anpflanzung und Entwicklung einer standortgerechten Gehölzpflanzung

Die Maßnahme dient der Ergänzung der vorhandenen Gehölzstruktur in östlicher Richtung. Sie dient der Eingrünung der Stellplatzanlage und schafft eine Verbundstruktur zwischen den vorhandenen und neuen Bepflanzungen.

Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Die Maßnahmen sichern den Gehölzbestand im Plangebiet und dienen der Durchgrünung des Gebietes.

Bepflanzung in öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind nahezu alle Bepflanzungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum durchgeführt worden.

Bepflanzung Private Hausgärten

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gemäß Sächsischer Bauordnung zu begrünen, zu unterhalten und

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

dürfen nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Weise befestigt werden. Je vollendete 200 m² Grundstücksfläche, auf denen nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind, ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum anzupflanzen.

Fassadenbegrünung

Die Rück- und Seitenflächen von Garagen und Nebenanlagen sowie fensterlose Wandflächen von Wohngebäuden über 30 m² Fläche sind mit Klettergehölzen zu begrünen. Die Festsetzung zur Wandbegrünung dient der besseren Integration der baulichen Anlagen in das Gesamtkonzept, minimiert die Belastungen des Naturhaushaltes und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas in Wohnnähe bei. Sie gestalten große Wandflächen.

10.4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Auswahlgründe

Aufgrund der geringen umweltrelevanten Auswirkungen der Planänderungen drängen sich – abgesehen von der Nichtdurchführung der Planung – keine Planungsalternativen auf.

10.5 BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

10.5.1 Wirkung der Nutzung und Gestaltung auf die Schutzgüter

10.5.1.1 Menschen

Die Planungen schaffen für die Erholung der Bevölkerung erstmalig attraktive Möglichkeiten. Durch die Anbindung des Bereiches der Seepromenade an den Uferrundweg (Unterer und Oberer Uferweg) wird ein wichtiger Bestandteil der Erholungs-Infrastruktur des Markkleeberger Sees geschaffen. Für die ansässige Wohnbevölkerung wird eine Erhöhung der Schallimmissionen zu erwarten sein, die mit Ausnahme des Kreuzungsbereichs Wachauer / Bornaische Straße jedoch unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte liegen und mit der Steigerung der Erholungsmöglichkeiten für einen regionalen Nutzerkreis einhergehen wird.

10.5.1.2 Pflanzen und Tiere

Die Immissionsschutzpflanzung bleibt als Teillebensraum bestehen und wird auf den Maßnahmenflächen M2 und M2 südlich noch vergrößert, was zu einer Erweiterung der Biotopvernetzung führt.

Die Gartenanlage südlich der Wachauer Straße bleibt als Lebensraum für bodengebundene Tierarten bestehen. Das Gebiet aus Gärten und Brachflächen zwischen Bornaischer Straße und Straße An der Pleiße wird in Siedlungsbereiche umgewandelt bzw. ein Parkplatz gebaut, der diesen Bereich als Lebensraum ausscheiden lässt. Die beiden Flächen sind bereits durch die Bornaische Straße zerschnitten. Diese Zerschneidung wird durch die Straße Seeblick verstärkt.

Die Bauflächen führen ebenfalls zu einer Reduzierung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere. Durch die Anlage des Strandbades werden sich die neuen Pflanzungen Rückzugsnischen für Tiere bilden.

STADT MARKKLEEBERG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Seepromenade Markkleeberg-Ost“ - Satzungsexemplar

10.5.1.3 Boden

Laut Altlastenuntersuchung wird der Bereich noch vorhandener, nicht anthropogen beeinflusster Decksandlöß-Parabraunerde mit Sandlößtieflöh-Parabraunerde gegenüber der bisherigen Planung nicht beeinträchtigt.

10.5.1.4 Wasser

Die Planänderung ruft keine Neuversiegelung hervor.

10.5.1.5 Klima und Luft

Die klimatisch wichtigen Gebiete wie der Markkleeberger See und die Immissionsschutzpflanzung bleiben unberührt.

10.5.1.6 Landschaft

Die Bereiche der Landschaft mit der höchsten Bedeutung, also die Immissionsschutzpflanzung, der Übergang zum Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald“ die vorhandenen Ruderflächen im Osten des Plangebietes bleiben bestehen.

Die östlichen und westlichen Bereiche der Böschung sind im Strandbad und zum anderen in den Maßnahmenflächen bepflanzt worden. Dies wird die Landschaftsbild- sowie die Erholungsqualität erhöhen.

Die privaten Hausgärten südlich der Wachauer Straße bleiben erhalten.

Die geplanten Stellplätze im Westen für das Strandbad und der Überlaufparkplatz sowie der bereits gebaute Parkplatz im Zentrum des Plangebietes mindern trotz der geplanten starken Durchgrünung die Landschaftsbildqualität.

10.5.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Baumaßnahmen werden zu einem Verlust von archäologischen Denkmälern führen.

10.5.1.8 Wechselwirkung

Die betrachteten Schutzgüter sind Teile der vom Menschen beeinflussten Umwelt. Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen. Da jedes Schutzgut elementare Aufgaben im Gesamt-Ökosystem erfüllt, stehen alle Schutzgüter gleichwertig nebeneinander. Die wesentlichen Wechselbeziehungen stellen sich wie folgt dar:

Wirkungen auf den Boden durch Versiegelung, Verdichtung oder Umlagerung können über Wirkketten Veränderungen der Pflanzendecke, der Bodenfauna, des Klimas oder der Grundwasserneubildung zur Folge haben.

Die Auswirkungen auf die Pflanzendecke durch Totalverlust oder Bestandsminderung können über Wirkketten Veränderungen des Bodens und des Klimas bedingen. In der Folge könnten über die beschriebenen Wechselwirkungen Veränderungen des Lebensraums von Tieren und Menschen entstehen.

Ein hohes Risiko stellt der Verlust von wertvollen Biotopstrukturen, empfindlichen Böden sowie der archäologischen Denkmäler dar. Die Nutzungsintensivierung der Böschungsbereiche stellt ebenfalls ein Risiko im Hinblick auf die Grundwasser-Neubildung dar.

10.5.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die betriebsbedingten Auswirkungen der Planungen sind schwer zu quantifizieren, da eine intensive Nutzung auch robuste Biotope in den Maßnahme­flächen trotz Vorkehrungen beeinträchtigen können. Durch die im Bauprozess befindliche Entwicklung des Gebietes sind die Flächen durch Baumaßnahmen kurzfristigen Veränderungen unterzogen, die während des Bauleitplanverfahrens starken Veränderungen unterworfen sind. Die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind dadurch schwer abzuschätzen.

10.6 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Anlage 1 Nr. 3 b) zum BauGB).

Es wird eingeschätzt, dass nach Umsetzung der Festsetzungen des Vorhabens keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben oder zu erwarten sind und daher keine weiteren Überwachungsmaßnahmen getroffen werden müssen. Dennoch weist die Prognose der Schallimmissionen eine starke Abhängigkeit von der zukünftigen touristischen Akzeptanz des Gebietes ab. Aus diesem Grund sollte die Entwicklung der Schallimmissionen periodisch überprüft werden. Diese kommunale Aufgabe wird dadurch erleichtert, dass den Behörden in § 4 Abs. 3 BauGB die Verpflichtung auferlegt wird, die Gemeinden auf entsprechende unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen hinzuweisen.

Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen.

10.7 ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Planungen attraktive Möglichkeiten für die Erholung der Bevölkerung schaffen, die in der vorliegenden Änderung konkretisiert und den zwischenzeitlich durchgeführten Erschließungsmaßnahmen Rechnung tragen.

Bei der Durchführung der Planung werden die einzelnen Schutzgüter in unterschiedlichster Weise betroffen sein. Als negativ muss die teilweise Verschlechterung des Schutzgutes Luft/Klima durch einen erhöhten Eintrag an Schall- und Schadstoffimmissionen, bedingt durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, angesehen werden. Das Landschaftsbild wird sich aufgrund der ansprechend gestalteten, mit viel Grün versehenen Uferlinie positiv darstellen. Durch eine Flächen sparende Erschließung sowie einen geringen Versiegelungsgrad der Wohngebiete wird die Inanspruchnahme des Bodens minimiert. Dem Markkleeberger See kommt eine große Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu. Zusammen mit der vorhandenen und zu erweiternden Waldfläche tragen sie zu einem besseren Klima bei.