



STADT MARKKLEEBERG

Der Oberbürgermeister
Rathausplatz 1, 04416 Markkleeberg

Bebauungsplan „VILLEN- UND SIEDLUNGSRAUM RASCHWITZ“

BEGRÜNDUNG

Übersichtskarte:



Planverfasser:



**ARCHITEKTEN
+ INGENIEURE**
BAUPLANUNG GmbH

L.P. Bauplanung GmbH
Josephstraße 44-46
04177 Leipzig
Tel: 0341 48 29-0, Fax: 0341 48 29-1 00
email: info@lpbauplanung.de

STADT MARKKLEEBERG

Bebauungsplan „Villen- und Siedlungsraum Raschwitz“

BEGRÜNDUNG

| | <u>Seite</u> |
|---|--------------|
| 0. Inhalt | 2 |
| 1. Plangebiet | |
| 1.1. Lage, Größe, Relief | 3 |
| 1.2. Bebauung und Nutzung, Denkmalschutz | 4 |
| 1.3. Grünstrukturen und Landschaftsschutz | 6 |
| 1.4. Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur | 8 |
| 1.5. Altlasten, Altablagerungen | 10 |
| 1.6. Baugrund | 10 |
| 2. Planerische Vorgaben | |
| 2.1. Raumordnung, Strukturplanung | 13 |
| 2.2. Flächennutzungsplan | 13 |
| 2.3. Verkehrsplanung | 13 |
| 2.4. Landschaftsplan | 14 |
| 2.5. Erhaltungssatzung | 14 |
| 2.6. Sonstige Planungen | 15 |
| 3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung | 16 |
| Rechtsgrundlagen | 18 |
| 4. Inhalte der Planung | 19 |
| 4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise überbaubarer Grundstücksflächen | 20 |
| 4.2. Verkehrserschließung | 23 |
| 4.3. Grünordnung | 25 |
| 4.4. Umweltbericht / Immissionsschutz | 34 |
| 4.5. Altlasten, Altablagerungen | 36 |
| 4.6. Stadttechnische Erschließung | 37 |
| 4.7. Bodenordnung | 38 |
| 5. Zugehörige Planungen | 39 |

1. Plangebiet

1.1. Lage, Größe, Relief

Das Plangebiet „Villen- und Siedlungsraum Raschwitz“ liegt im nördlichen Bereich der Stadt Markkleeberg und umfasst eine im Bebauungsplan darzustellende Fläche von ca. 24,1 ha. Das Gebiet umfasst folgende Flurstücke ganz oder teilweise:

Stadt Markkleeberg, Gemarkung Oetzsch, Fl.-St.-Nr.:

23/26 (anteilig), 44/6 (anteilig), 45/3, 45/4, 45/5, 45/6, 45/7, 45/8, 45/9, 45/10, 45/11, 45/12, 45a, 45h, 45p, 45q,
130/1, 130/3, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 130/10, 130a, 130d, 130f, 130g, 130h, 130i, 130k, 130m, 130n, 130o, 130q, 130s, 130t, 130u, 130w, 130v, 130x, 130y, 130z,
131/1, 131/2, 131/4, 131/6, 131/8, 131/10, 131/12, 131/13, 131/14, 131/15, 131/16, 131/17, 131/18, 131/19, 131/20, 131/21, 131/23, 131/24, 131/25, 131/32,
133/1, 133/2, 133/3, 133/4, 133/5, 133/6, 133c,
134b, 134c, 134e,
135, 135/1, 135/2, 135/5, 135/6, 135/7, 135/8, 135/12, 135/13, 135/14, 135/15, 135/16, 135/20 (anteilig), 135/23, 135/24, 135g, 135f, 135i, 135k, 135l, 135m, 135n, 135o, 135q, 135r, 135s, 135t, 135u, 135v, 135w, 135x, 135y, 135z, 141, 141b, 141c,
142/1, 142/2, 142/3, 142/4, 142/5, 142/6, 142/7, 142a, 142b, 142c, 142d, 142e, 142f, 142g, 142h, 142l, 142r, 142s, 142t, 142u, 142w, 142x, 142y, 142z,
146a, 147/4, 147/5, 147/6, 147/9, 147/10, 147/11,
169, 212, 214/1, 214/2, 214/3, 214/4, 214/5, 214c, 214d,
274, 277, 279, 281/1, 281/2, 283,
348, 351/1, 351/2, 352/1, 352/2, 352/1, 352/2, 352/3, 352/4, 352/5, 352/6, 352/7, 352/8, 352/9, 352/10,
353, 367, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375/1, 375/2, 376, 377, 378, 379/1, 379/2.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf dem Plan M 1 : 1.000 gekennzeichnet. Das Plangebiet wird begrenzt

- nördlich durch die Stadtgrenze zur Stadt Leipzig;
- östlich durch die westliche Begrenzung des Gewässers "Pleiße", die süd- östliche Grenze der Flurstücke 131/22, die östliche Grenze der Flurstücke, 147/11, 135/8, die südöstliche Begrenzung der Flurstücke 135/8, 134c und 134b, die östliche Grenze der Flurstückes 135r,135z,135f, 135g und die süd-östliche Grenze der Flurstücke 135g, 135v, 135u, 135n, 135m und 135l sowie durch die östliche Begrenzung der Raschwitzer Straße;
- südlich durch die nördliche Begrenzung der Parkstraße;
- westlich durch die östliche Begrenzung der Bahnstrecke Leipzig - Hof;

Da das Plangebiet nicht in allen Punkten genau beschrieben werden kann, ist es ergänzend maßstäblich von der Planzeichnung abzugreifen.

Die Morphologie des B-Plangebietes ist eben bei einem leichten Geländegefälle von Süd nach Nord ausgebildet. Nach den Höhenangaben der digitalen Stadtkarte liegen die Koten bei + 113 m NN im Süden und bei + 111 m NN im Norden.

1.2. Bebauung und Nutzung, Denkmalschutz

Die Große Kreisstadt Markkleeberg gehört zu den bevölkerungsreichsten Städten des Landkreises Leipziger Land. Auf einem Stadtgebiet von rd. 3.136 ha waren im November 2009 24.250 Einwohner gemeldet.

Die späteren Ortsteile von Markkleeberg, Zöbiger, Cospuden und Prödel werden urkundlich bereits im 13./14. Jahrhundert erwähnt. Nachdem sich bereits die Gemeinden Markkleeberg, Gautzsch und Oetzsch zusammengeschlossen hatten, kamen 1934 auch Großstädteln, Zöbiger, Cospuden und Prödel hinzu. Im gleichen Jahr wurde Markkleeberg das Stadtrecht erteilt.

In den letzten Jahren wurden noch die Orte Gaschwitz und Wachau eingemeindet.

Die Stadt war noch Mitte unseres Jahrhunderts eine nahezu ideal angelegte Stadt in einer weitgehend natürlichen Landschaft, etwa zwei Drittel des Stadtgebietes waren Waldungen, Parkanlagen, landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Flächen.

Einschneidende Veränderungen traten zwar schon mit dem Rückgang der Landwirtschaft Anfang des Jahrhunderts ein, waren aber nicht so bedeutend wie der Flächenaufkauf durch kohleveredelnde Betriebe. Mit Tagebauaufschlüssen und Erweiterungen mussten ganze Ortschaften umgesiedelt werden, die Bevölkerung wuchs, aber die nutzbaren Gebiete wurden geringer.

Die Ortsteile Prödel und Cospuden fielen ganz der Kohle zum Opfer. Der Anteil von Wald und Grünflächen ging bis auf 10 % des Stadtgebietes Markkleeberg zurück.

Vor allen in den Ortsteilen Oetzsch, Gautzsch und Raschwitz siedelten sich Ende des 19. Jahrhunderts reiche Leipziger Bürger in großzügigen Villen an. In der Zwischenkriegszeit galt Raschwitz als einer der begehrtesten Bauplätze im Leipziger Umland. In den zwanziger Jahren entfaltete sich Raschwitz zum vornehmen Villenvorort von Leipzig, ab 1934 entstand die „Herrenhaus-Siedlung“. Von Leipzig über die Koburger Straße oder den Goethesteig kommend, kann man sich kaum einen besseren Empfang in Markkleeberg vorstellen, als ihn das Ortsbild von Raschwitz bereithält: Herrschaftliche Villen, umgeben von parkähnlichen Gärten, Einfamilienhäuser, Alleen.

Noch heute sind herrliche Bauten im Stile der Gründerzeit und im Jugendstil erhalten. Kaum ein anderer Stadtteil hat zum Image Markkleebergs als Stadt im Grünen mehr beigetragen als Raschwitz. Der Übergang zum angrenzenden Leipziger Auwald ist durch den hohen Anteil von Großbäumen in den Parks und Gärten der Villen und Einfamilienhäuser fließend. Die Villen sind meist zweigeschossig; Walmdächer überwiegen; zahlreiche Gaupen, Erker, straßenseitige Terrassen und Veranden sowie aufwändig gestaltete Eingangsbereiche zeugen vom verspielten Schmuckbedürfnis der Bauherren. Ausdehnung und Baumbestand geben den Höfen und Gärten in Raschwitz einen parkartigen Charakter.

Die herausragende Qualität der Baukunst verdeutlicht der Fakt, dass Markkleeberg mit 587 Kulturdenkmälern die Spitzenposition im Landkreis Leipzig inne hat. Der Villen- und Siedlungsraum Raschwitz ist von einer großen Dichte an Kulturdenkmälern gekennzeichnet, so dass der Umgebungsschutz von Denkmälern in besonderer Weise auf Neubebauung und Eingriffe an Nichtdenkmälern wirksam wird.

Die im Plangebiet existierenden Einzeldenkmale, Gebäude und Anlagen sowie Gärten, gemäß Denkmalliste:

| <i>Anschrift</i> | <i>Objekt</i> |
|--------------------------------|--|
| Turmblick 10 Turmblick 11 | Mietvilla, ehem. Herrenhaus mit Resten Gutspark Wohnhaus mit Wasserturm |
| Raschwitzer Str. 2 | Villa mit Toranlage |
| Raschwitzer Str. 4 | Wohnhaus mit Garage u. Einfriedung |
| Raschwitzer Str. 5 | Wohnhaus mit Garten |
| Raschwitzer Str. 12 | Villa mit Einfriedung |
| Raschwitzer Str. 14 | Villa mit Einfriedung |
| Raschwitzer Str. 16 | Villa mit Einfriedung |
| Lößniger Str. 1 | Villa mit Einfriedung |
| Lößniger Str. 2 | Villa mit Einfriedung |
| Lößniger Str. 3 | Villa mit Einfriedung |
| Lößniger Str. 7 | Villa mit Garage und Einfriedung |
| Lößniger Str. 11 | Villa |
| Lößniger Str. 12 | Wohnhaus |
| Lößniger Str. 19 | Villa mit Nebengebäude |
| Parkstr. 2 | Villa mit Einfriedung |
| Parkstr. 4 | Villa mit Einfriedung |
| Parkstr. 6 | Villa mit Einfriedung |
| Pleißenstr. 2 | Villa mit Toranlage |
| Pleißenstr. 5 | Wohnhaus mit Garage, Einfriedung u. Garten |
| Hauptstr. 1 | Miethaus |
| Hauptstr. 3 | Villa |
| Hauptstr. 5 | Villa mit Einfriedung |
| Hauptstr. 6 | Villa mit Einfriedung |
| Hauptstr. 9 | Villa mit Garage und Einfriedung |
| Hauptstr. 10 | Villa mit Garage und Einfriedung |
| Hauptstr. 12 | Villa mit Nebengebäude und Einfriedung |
| Hauptstr. 15 | Villa |
| Hauptstr. 16 | Villa mit Garage und Einfriedung |
| Hauptstr. 24 | Villa |
| Hauptstr. 26 | Villa mit Einfriedung |
| Hauptstr. 28 | Villa mit Garage und Einfriedung |
| Dölitzer Str. 1 | Villa mit Einfriedung |
| Dölitzer Str. 3 | Villa mit Einfriedung |
| Dölitzer Str. 5 | Villa mit Einfriedung |
| Dölitzer Str. 7 | Wohnhaus |
| Dölitzer Str. 8 | Villa mit Garage und Einfriedung |
| Dölitzer Str. 9 | Villa mit Einfriedung |
| Dölitzer Str. 10 | Wohnhaus |
| Dölitzer Str. 12 | Villa mit Einfriedung |
| Raschwitzer Str. /Kastanienweg | Torpfosten |

Alle baulichen Veränderungen an Denkmälern sind gemäß §12 SächsDSchG genehmigungspflichtig. Die Genehmigungspflicht für Bodeneingriffe ergibt sich aus §14 SächsDSchG. Entsprechende Anträge sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leipzig einzureichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Denkmalschutz nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz nicht abhängig ist von der Aufnahme in die Liste. Auch die Umgebung eines Kulturdenkmales – soweit sie von erheblicher Bedeutung für dessen Bestand oder Erscheinungsbild ist – ist Gegenstand des Denkmalschutzes.

1.3. Grünstrukturen und Landschaftsschutz

Kennzeichnend für Leipzigs Südraum waren seit altersher die Auelandschaften, welche durch das Abfließen der eiszeitlichen Schmelzwässer entstanden. In den breiten Talebenen verlangsamten die Fließgewässer (Pleiße, Elster) ihren Lauf und bildeten die typischen Flussauen. Ein ausgeprägtes Gewässersystem mit zahlreichen Bächen und kleinen Flüssen wie Batzschke und Gösel entstand. Um das hier typische Zusammenspiel von Fluss, Wiese und Wald in der Landschaft zu beschreiben, prägte der Leipziger Professor E. A. Roßmäßler den Begriff des „Auewald“.

Seit Mitte des 17. Jahrhunderts tritt im Südraum Leipzig die Braunkohlenförderung in den Vordergrund.

Der Planungsraum befindet sich im Bereich der urbanen Landschaften (entsprechend der Gliederung nach Landschaftstypen im regionalplan Westsachsen) und regionalgeologisch im ehemaligen Auebereich der Pleiße.

Die Pleiße als größtes Fließgewässer der Stadt Markkleeberg, grenzt nordöstlich an das Plangebiet. Die Struktur der Pleiße wurde aber in diesem Bereich stark verändert, sie wurde in ein künstliches Bett verlegt im Zuge des Bergbaugeschehens. Aus Sicht der Regional- und Kreisentwicklung wird darauf hingewiesen, dass sich der nordöstliche Teil des Plangebietes (Bebauung entlang der Pleißenstraße) im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz befindet und dieser Teil des Plangebiets ebenfalls an den Regionalen Grünzug, Plankap. 5.1, Regionalplan Westsachsen, verbindlich seit 25.07.2008, angrenzt.

Das Plangebiet als städtische Siedlungs- und Verkehrsfläche ist überwiegend gekennzeichnet durch eine offene, aufgelockerte Bebauung mit einem hohen Anteil an privaten Grünflächen. Der Anteil der überbauten Fläche ist gering, in den Villengärten ist sowohl ein hoher Bestand an einheimischen Altbäumen als auch eine Vielzahl fremdländischer Ziergehölze, meist Koniferen, anzutreffen. Hohe Hecken dienen oft als Einfriedung der Villengrundstücke.

Der alte Baumbestand setzt sich aus den Hauptarten Kastanie, Ahorn, Linde, Eiche sowie verschiedenen Obst-Hochstämmen zusammen. Typische Strauchpflanzungen sind Forsythia, Symphoricarpos, Cornus, Berberis, Syringa, Laburnum und Philadelphus.

Die Gärten werden eher extensiv genutzt, Teilbereiche einiger Grundstücke liegen brach. Auf diesen Teilen hat sich zum Teil eine ruderale Vegetation unterschiedlicher Art entwickelt. Im Verlauf der Jahre haben sich auf den Grundstücken Löbniger Str. 25 (Fl.-Nr. 130a) und Kastanienweg 12 (Fl.-Nr. 135g) Waldflächen entwickelt. Weitere Erläuterungen dazu wurden unter dem Punkt 4.3 „Grünordnung“ aufgenommen.

Im Übergang zum angrenzenden Leipziger Ratswald ist in den letzten 10 Jahren eine ruderalisierte waldartige Gehölzfläche entstanden. Ihr schließt sich nordöstlich der

Auenbereich der Pleiße an, welche bis zur Dölitzer Straße die östliche Begrenzung darstellt. Der Auenbereich ist wiederum gekennzeichnet durch ein Mosaik aus Pioniergehölzen, Gebüsch und intensivem Grünland und wenigen Einzelbäumen.

Die Vielzahl besonders alter einheimischer Laubbäume ist ortsbildprägend für das Villenviertel und wertgebend für den Naturhaushalt.

Die Kartierung des Planungsraumes wurde im Oktober 2003 vorgenommen und ist der Bestandserfassung des zugehörigen Grünordnungsplanes zu entnehmen. Gleichzeitig wurde für das Plangebiet ein Gehölkataster angelegt (Bestandteil Grünordnungsplan).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Nordosten naturschutzrechtlich gesicherten Schutzgebiete und geschützte Biotop gemäß § 26 SächsNatSchG zu verzeichnen. Im Nordosten parallel zur Pleiße liegt das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald“ (LSG) und im Vogelschutzgebiet „Leipziger Auwald“ (SPA). Im Norden grenzt das Plangebiet direkt an das LSG und SPA an. Die Grenzdarstellung des SPA „Leipziger Auwald“ entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Villen- und Siedlungsraum Raschwitz“ nicht der in der Verordnung zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Leipziger Auwald“ vom 27.10.2006 festgesetzten Gebietsgrenze. Gemäß § 2 Verordnung zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Leipziger Auwald“ verläuft die Grenze des SPA auf dem Territorium der Stadt Markkleeberg zunächst der Kleinen Pleiße folgend und unter Aussparung der bebauten Bereiche bis zum Markkleeberger See. In dem digitalen Raumordnungskaster der Landesdirektion (RAPIS, Stand 23.03.2010) wird das SPA aber mit einer Spitze, die von Norden in das bebauten Plangebiet hineinragt, dargestellt. Diese Darstellung lehnt sich weder an die Landschaftsschutzgebietsgrenze noch an Flurstücksgrenzen an und ist unverständlich, wurde aber so in die Planung nachrichtlich übernommen.

In einer Entfernung von 100 m jenseits der Bahnböschung in nordwestlicher Richtung befindet sich das SCI „Leipziger Auensystem“, in unmittelbarer Nähe sind einige § 26 - Biotop festgeschrieben. Entlang der Pleiße zugewandten östlichen Grundstücksgrenzen verläuft die Grenze des LSG in einem 20 bis 30 m breiten Streifen vom äußersten Nordosten des Geltungsbereichs bis zur Dölitzer Straße durch das Plangebiet. Es umfasst somit die Auenwiese entlang der Pleiße und eine Ruderalflur im Nordosten.

Nähere Erläuterungen zu den Schutzgebieten sind dem beigefügten Grünordnungsplan zu entnehmen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind höhlenreiche Altbäume vorhanden, die nach § 26 SächsNatSchG geschützt sind. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden auf zwei Waldflächen höhlenreiche Einzelbäume aufgenommen (vgl. Anlage: Kartierung höhlenreicher Altbäume im Grünordnungsplan). Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich dieser Bestand künftig erweitert. Entsprechend § 26 Abs. 1 SächsNatSchG sind diese Biotop auch ohne Rechtsverordnung geschützt.

Gemäß Angaben des Bergamtes Borna bestehen keine Baubeschränkungen gemäß §§ 107 bis 109 BBergG, es wurden auch keine Bergbauberechtigungen gemäß §§ 7 bis 9 oder 151 BBergG beantragt bzw. verliehen.

Standgewässer sind im Planbereich nicht anzutreffen. Lediglich einige Swimmingpools und Gartenteiche wurden in den Gärten angelegt.

1.4. Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur

Verkehrssituation

Die seit 1990 eingetretene starke Zunahme des motorisierten Individualverkehrs in der Stadt Markkleeberg brachte eine zunehmende Verkehrsdichte mit erhöhtem Flächenbedarf für ruhenden und fließenden Kfz-Verkehr.

Das Plangebiet selbst wird durch die Breitscheidstraße von Westen und die von Osten kommende Dölitzer Straße erschlossen. Die Haupteinschließung in Nord-Süd-Richtung erfolgt über die Hauptstraße. Der wesentliche Anteil des auf diesen Straßen anzutreffenden Verkehrsaufkommens wird als Durchgangsverkehr bezeichnet.

Die inneren Erschließungsstraßen wie Löbniger Straße, Pleißenstraße, Raschwitzer Straße, Turmblick, Buchenweg und Kastanienweg nehmen überwiegend Quell- und Zielverkehr auf.

Der Zustand der vorhandenen Straßen kann in wesentlichen Abschnitten als gut bezeichnet werden. Die Verkehrsräume in ihren jetzigen Breiten werden auch der mit einer Entwicklung des Plangebietes einhergehenden veränderten Verkehrsbelastung genügen. Für die verkehrlich stark belasteten Löbniger und Pleißenstraße wird eine Erneuerung der Fahrbahn und Gehwegbereiche als sinnvoll erachtet.

Die Gestaltung einzelner Verkehrsbereiche wie Kastanienweg, Buchenweg und Turmblick kann den Belangen noch besser angepasst werden. Diese Straßen weisen teilweise ungenügende Sicherheiten für Anwohner und Fußgänger auf, Gehwegbereiche und Fahrbahnen sind nicht ausreichend breit, Wendeanlagen in Stichstraßen fehlen.

Besondere Flächen für ruhenden Verkehr sind im Plangebiet nicht vorhanden und auf Grund der vorhandenen Nutzungen auch nicht erforderlich.

Im Sinne des Öffentlichen Personennahverkehrs wird Markkleeberg durch S- und Straßenbahn mit dem Oberzentrum Leipzig verbunden, mit Umlandgemeinden durch Buslinien.

Das Plangebiet liegt in einer mittleren Entfernung von ca. 0,8 km zum nächsten S-Bahn-Haltepunkt bzw. ca. 0,5 km zur Straßenbahnhaltestelle.

Der Geltungsbereich des Planes grenzt an Bahnanlagen. Es handelt sich hierbei um die Bahnstrecke 6362 Leipzig - Connewitz - Hof ca. von Bahn-km 4,7 bis 5,733 bahnlinks.

Eine für das Plangebiet bedeutende Verbesserung der S-Bahn ist durch die Schaffung eines zusätzlichen Haltepunktes "Nord" in der Breitscheidstraße geplant. Der Haltepunkt „Nord“ soll im Rahmen des Projektes City Tunnel Leipzig Netzergänzende Maßnahmen errichtet werden. Für die Umbaumaßnahmen der Eisenbahn wird derzeit das Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Den Beschluss erwartet die DB Netz AG Ende 2010 bis Anfang 2011.

Eine Erweiterung des Straßenbahnnetzes ist derzeit nicht zu erwarten. Im Gegenteil, die Straßenbahnlinie 9 wird im Abschnitt Connewitz, Kreuz Markkleeberg-West, nach gegenwärtigem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Fertigstellung des City-Tunnels Leipzig und der Anbindung der S-Bahn an das Stadtzentrum Leipzig entfallen. Die LVB GmbH geht jedoch davon aus, dass später eine Buslinie die Grundversorgung dieses Abschnittes absichert, wobei die Linienführung und Taktfrequenz gegenwärtig noch völlig offen sind.

Ein gesondertes Radwegenetz ist im Bereich des Plangebietes sowie in den angrenzenden Bereichen nicht vorhanden. Ein durchgehender Radweg östlichen des Plangebietes (Pleißeradweg) ausgenommen. Im Innenstadtbereich benutzt der Radfahrer die normale Fahrbahn.

Separate Gehwege sind in den HAUPTSCHLIEßUNGSSTRASSEN Breitscheidstraße, Dölitzer Straße, Hauptstraße und Raschwitzer Straße beidseitig vorhanden. In den Anliegerstraßen Kastanienweg, Buchenweg und Turmbklick sind ebenfalls befestigte Randbereiche anzutreffen, die aber in ihrer Funktion als Gehweg eher als zu schmal zu bezeichnen sind.

Technische Infrastruktur

Im Plangebiet stehen alle notwendigen Versorgungsmedien an. Es sind keine grundlegenden Neuerschließungen erforderlich.

Alle Grundstücke im Plangebiet gelten als erschlossen.

Das Plangebiet ist im Mischsystem erschlossen. Die Grundstücke der Dölitzer Straße, der Breitscheid-Straße und der südlich der Dölitzer Straße/ Breitscheid-Straße gelegenen Grundstücke des Bebauungsplangebietes können direkt über die vorhandenen Mischwasserleitungen ihr Abwasser entsorgen. Vorzugsweise wird davon ausgegangen, dass möglichst nur Schmutzwasser der Grundstücke abgeleitet wird und das Regenwasser auf den Grundstücken verbleibt. Das anfallende Mischwasser wird der Kläranlage Markkleeberg zugeführt. Der Sammler, der das Plangebiet in der Hauptstraße /Löbniger Straße von Süd nach Nord durchquert, verfügt über einen Abschlag in die Pleiße. Diese Abschlagsleitung quert private Grundstücke und wurde als unterirdische Hauptleitung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Plan erfasst und gesichert. Die vorhandene Mischwasserentlastungsleitung in der Löbniger Straße war hydraulisch nicht ausreichend dimensioniert. Zur Beseitigung dieses Engpasses erfolgte im Auftrag der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH die Neuverlegung einer Entlastungsleitung in der Dölitzer Straße, von der Hauptstraße bis zur Pleiße. Die vorhandene Entlastungsleitung in der Löbniger Straße bleibt weiter bestehen.

Das Vorhaben wurde 2006 realisiert. In diesem Zusammenhang erfolgte die Auswechslung der Trinkwasserleitung in der Dölitzer Straße, zwischen Hauptstraße und Pleißenstraße.

Trinkwasserseitig ist das Plangebiet erschlossen.

Für die Energieversorgung liegen 10-kV-Kabel am Plangebiet. Vorhandene Gebäude sind elektrotechnisch erschlossen. Die Altstraßen im Gebiet sind beleuchtet.

Als weiterer Energieträger steht Erdgas zur Verfügung.

Die fernmeldetechnischen Anlagen im Gebiet sind vorhanden.

1.5. Altlasten, Altablagerungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg sind für das Plangebiet keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen enthalten.

1.6. Baugrund

Im Baugrundgutachten vom 22.09.03 des Sachverständigenbüros Götz wird der Baugrund wie folgt beschrieben:

Regionalgeologisch befindet sich das Plangebiet im ehemaligen Auebereich des Fließgewässers „Pleiße“. Die oberen Bereiche des Bodens setzen sich meist aus Auelehm (örtlich torfig) und holozänen Flussschotter zusammen.

Örtlich sind anthropogen veränderte Bereiche (Bodenauffüllungen) vorhanden. Nach jetzigem Kenntnisstand zählen dazu der Bahndamm der DB AG (Westgrenze) und ein möglicher Altarm der „Pleiße“ im Osten des Areals.

Hinsichtlich der Bodenschichtungen liegt folgende Struktur vor:

Abgesehen von baugeschichtlich bedingten Bodenstörungen (Verfüllung von Baugruben und örtlichen Grabungen) besteht der Baugrund zuoberst zumeist aus Auelehm. Insbesondere im Norden des Plangebietes können im Auelehm torfige Einlagerungen ausgebildet sein. Die Mächtigkeit der Auelehmschicht beträgt im Süden ca. 2 m bis 3 m und im Norden ca. 3 m bis 5 m.

Tiefer steht eine Schicht von wasserführendem Kiessand an. Die Mächtigkeit dieser Kiessandschicht beträgt 3 m bis 5 m.

Der Kiessand wird wiederum von einer mächtigen, tertiären Feinsand-Schluff-Schicht unterlagert. Diese Schicht erreicht eine Mächtigkeit von über 10 m.

Die regionalgeologischen Verhältnisse sind in oben bezeichneten Gutachten dargestellt. Dabei wurden die Rayonierungen aus dem Ingenieurgeologischen Stadtatlas von Leipzig übernommen.

Fließgewässer

Die Pleiße begrenzt das Plangebiet im Osten zwischen der Stadtgrenze Leipzigs und dem agra-Park Markkleeberg. Vor allem durch Abwässer der Braunkohleindustrie kam es zu einer starken Verschmutzung mit zum Teil toxischen Verunreinigungen, die zu schweren Störungen des Ökosystems führten. Die Gewässergüte der Pleiße auf Grundlage des Saprobieindex wurde 2002 im Bereich des Plangebietes als kritisch belastet eingestuft. Die Struktur der Pleiße ist an der Grenze des Plangebietes stark verändert. Durch den Braunkohlebergbau wurde der Fluß in ein künstliches Bett umgeleitet.

Standgewässer

Natürliche Standgewässer treten im Planungsgebiet nicht auf. In den Gärten befinden sich lediglich einige Swimmingpools und künstlich angelegte Gartenteiche.

Grundwasserverhältnisse

Der kiessandige Baugrund unter dem Auelehm bildet den obersten Grundwasserleiter in diesem Stadtgebiet von Markkleeberg. Die Wasserführungen in diesem Horizont sind permanent (drückendes Grundwasser).

Im Zuge der bergbaulichen Grundwasserhaltung zur Auffahrung des an der südlichen Stadtgrenze liegenden ehemaligen Tagebaues Espenhain (jetzt Markkleeberger See) kam es zwischen 1970 und 1995 zur aktiven Entwässerung des kiessandigen Grundwasserleiters.

Mit der 1999 eingeleiteten Flutung des Markkleeberger Sees und dem Rückbau der Wasserhaltungen erfolgt jetzt die Wiederauffüllung der Grundwasserleiter auf das ehemalige, vorbergbauliche Niveau.

Mit dem Erreichen des geplanten Endwasserspiegels des Markkleeberger See 2005 von + 113 m NN haben sich die vorbergbaulichen Verhältnisse wieder eingestellt.

Die Daten zur prognostischen Grundwasserstandsentwicklung sind den hydrologischen Berechnung: „Folgen des Grundwasserwiederanstiegs, Tagebaurestloch Cospuden“ (Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Espenhain, Abt. Ingenieurdienste, Auskunft vom 10. 10. 2002) entnommen worden. Diese Prognose zum Grundwasserwiederanstieg reflektiert den Bearbeitungsstand 10/2000.

Für die Einschätzung der Grundwasserentwicklung im B-Plangebiet werden – auf der sicheren Seite liegend - die Prognosen zum Wiederanstieg für hohe Grundwasserneubildungsraten als maßgebend angesehen. Nach diesen Berechnungen stellen sich folgende Grundwasserhöhen ein:

- südliche Berandung des Plangebietes: + 111 m NN
- Mitte des Plangebietes: + 110 m NN
- nördliche Berandung des Plangebietes: + 109,5 m NN.
-

Diese Grundwasser-Flurabstände betragen damit ca. 2 m.

Die prognostizierten Angaben aus dem hydrologischen Modell sind als Näherung zu verstehen, da die Modellierung ständigen Präzisierungen unterliegt und auf Basis von Mittelwertansätzen entsprechend des Elementerasters arbeitet. Saisonale, stark niederschlagsabhängige, Grundwasserschwankungen sind bei den Wasserspiegelhöhenangaben zusätzlich zu berücksichtigen. Ferner wird auf eine gewisse Unschärfe bei der Angabe von grundstücksbezogenen Grundwasserflurabständen hingewiesen, da die durchgeführten Grundwassermodellrechnungen großräumig sind und genauere Angaben nur unter Betrachtung der höhenmäßigen Situation Vor-Ort, einschließlich detaillierter Kenntnisse zum Baugrund möglich sind.

Für aktuelle Erkenntnisse sind vor jeder Baumaßnahme hydro-geologische Aussagen einzuholen. Für die Projektierung von Neubaumaßnahmen sind Betonbauteile im Einwirkungsbereich des Grundwassers auf die Notwendigkeit der Auswahl eines sulfatwiderstandsfähigen Betons einzustellen.

Versickerungsmöglichkeit im Plangebiet

Die Versickerung von Niederschlagswasser im B-Plangebiet wird als nur eingeschränkt möglich eingestuft. Die Gründe sind

- eine nicht nutzbare Wasserdurchlässigkeit der oberen Auelehmdeckschicht (zu geringer k_f -Wert)
- die Grenzwertigkeit des prognostischen mittleren Grundwasser-Flurabstandes im Mittel von 2 m (ohne Sicherheitszuschlag für saisonbedingte Grundwasserspiegelschwankungen). Bei einer frostsicheren Einbindung der Versickerungsanlage (ca. 1 m Tiefe) verbleibt nur der Mindestabstand von 1 m der Versickerungsanlage zum Grundwasser ohne Zuschläge für saisonale Schwankungen.

Aufgrund der örtlichen hydrogeologischen Verhältnisse kommen nur kombinierte Rohr-Rigolen-Versickerungsanlagen in Fragen.

Dabei muss durch Bodenaustausch der Auelehm im Versickerungsbereich mit einem Naturkies ausgekoffert werden.

Die Machbarkeit zur Versickerung kann nur durch örtliche Baugrunderkundungen und entsprechende Versickerungsgutachten im Einzelfall geklärt werden. Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten. Sofern für die o. g. Baugrunderkundungen / Versickerungsgutachten Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG).

2. Planerische Vorgaben

2.1. Raumordnung, Strukturplanung

Landesentwicklungsplan Sachsen

Der Landesentwicklungsplan Sachsen liegt seit dem 16.12.2003 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.2004 vor. Die Stadt Markkleeberg wird im Landesentwicklungsplan Sachsen als Siedlungsschwerpunkt, einer Sonderform Zentraler Orte, ausgewiesen. Die Stadt Markkleeberg als Mittelzentrum übernimmt einzelne mittelzentrale Funktionen bei der Versorgung der Bevölkerung, insbesondere im Bildungswesen, bei der gesundheitlichen Versorgung, im Einzelhandel und bei der Bereitstellung von Arbeitsplätzen. Markkleeberg ist dem Verdichtungsraum des Oberzentrums Leipzig zugeordnet und liegt auf den überregionalen Verbindungsachsen Leipzig - Chemnitz und Leipzig - Zwickau. Damit stellt Markkleeberg einen Schwerpunkt der zukünftigen Siedlungsentwicklung dar. Auf Grund dieses Stellenwertes und der Entwicklung ist Markkleeberg seit 01. September 2000 „Große Kreisstadt“. Im Südraum von Leipzig liegend, ist Markkleeberg Teil der zukünftigen Seenlandschaft.

Regionalplan Westsachsen

Der Regionalplan Westsachsen 2008 liegt rechtsverbindlich seit dem 25. Juli 2008 vor. Er übernimmt die im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen Zentralen Orte und Gebietskategorien und ergänzt sie durch regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen. Die östlich angrenzende Pleiße sowie der nördlich an das Plangebiet heranreichende Leipziger Ratswald sind Bestandteil eines Regionalen Grünzuges im verdichteten Raum Leipzig. Auf dieser Ebene werden keine Aussagen zur Zielrichtung der angestrebten Freiraumentwicklung getroffen.

Aus Sicht der Regionalplanung ist darauf hinzuweisen, dass sich der nordöstliche Teil der Plangebietes, die Bebauung entlang der Pleißenstraße, im Vorbehaltgebiet Hochwasserschutz befindet.

Der Bebauungsplanes „Villen- und Siedlungsraum Raschwitz“ steht im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Landesentwicklung und den derzeit bekannten Vorstellungen der Regionalentwicklung.

2.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Markkleeberg wurde durch das Regierungspräsidium Leipzig am 11. Februar 1998 genehmigt und lag der Entwicklung des Bebauungsplanes zugrunde. Die letzte und 4. Änderung des FNP (Entwurf komplexe Fortschreibung) liegt mit Datum 17.10.2007 vor.

Der Flächennutzungsplan formuliert das Ziel der Stadt Markkleeberg, eine optimale Entwicklung und Zuordnung von Wohnen, Arbeiten und Erholen sowie eine bedarfsorientierte Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen unter weitgehender Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes zu erreichen.

Der Flächennutzungsplan stellt für die Flächen des Bebauungsplangebietes überwiegend Wohnbauflächen dar. Als Entwicklungsziel für den nordöstlichen Bereich des Plangebietes

zwischen Pleiße und rückwärtigen Gärten wird eine Biotopverbundstruktur mit Anreicherung durch wertvolle Landschaftselemente vermerkt.

2.3. Verkehrsplanung

Als überregionale Verkehrsplanung mit geringem Einfluss auf das Bebauungsplangebiet kann der Neubau und die Verlegung der Staatsstraße S 46 bezeichnet werden. Mit der Fertigstellung des Abschnittes zwischen Koburger Straße und Hauptstraße einschließlich Unterquerung der Bahnanlagen erfolgte durch die kürzere Anbindung der südlichen Stadtbereiche an die Bundesstraße 2 eine Reduzierung des Durchgangsverkehrs im Stadtgebiet.

Die Fertigstellung der Bundesautobahn 38 als Südumfahrung von Leipzig und damit verbundenen Verknüpfungen sind für das Bebauungsplangebiet weniger von Bedeutung.

Erwartet wird die Umbau- / Neubaustrecke der S-Bahn am westlichen Plangebietsrand. Es handelt sich hierbei um die Bahnstrecke 6362 Leipzig - Connewitz - Hof ca. von Bahn-km 4,7 bis 5,733 bahnlinks.

Eine für das Plangebiet bedeutende Verbesserung der S-Bahn ist durch die Schaffung eines zusätzlichen Haltepunktes „Nord“ in der Breitscheidstraße geplant. Der Haltepunkt „Nord“ soll im Rahmen des Projektes City Tunnel Leipzig Netzergänzende Maßnahmen errichtet werden. Für die Umbaumaßnahmen der Eisenbahn wird derzeit das Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Den Beschluss erwartet die DB Netz AG Ende 2010 bis Anfang 2011.

2.4. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Markkleeberg (1997) sind für das Plangebiet „Villen- und Siedlungsraum Raschwitz“ folgende Ziele zu finden:

- Erhaltung naturnaher Lebensräume,
- Erhaltung der parkähnlichen Bereichen mit dem wertvollen Altholzbestand,
- Erhaltung der östlichen kleinflächigen Auenwaldreste.

Im Entwicklungszielplan der 1. Fortschreibung von 1999 ist im nordöstlichen Bereich zwischen Pleiße und rückwärtigen Gärten eine Biotopverbundstruktur mit Anreicherung durch wertvolle Landschaftselemente als Entwicklungsziel vermerkt.

2.5. Erhaltungssatzung „Villen- und Siedlungsraum Raschwitz“

Mit Beschluß Nr. 523-54/98 vom 11.11.1998 trat die Erhaltungssatzung für das Gebiet „Villen- und Siedlungsraum Raschwitz“ in Kraft. Die Satzung wurde zum Erhalt der charakteristischen Gebietsstruktur gefasst und beinhaltet wesentliche Gestaltungsgrundsätze für Bebauungen.

Es wird besonders Wert auf die Erhaltung der Bebauungsstruktur und der parkähnlichen Anlage der Grundstücke gelegt.

Diese Erhaltungssatzung ist maßgebend für das Plangebiet. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist als Ergänzung zu dieser zu sehen, um die städtebaulichen Ziele zu verdeutlichen.

2.6. Sonstige Planungen

Das B - Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Betriebsplanes "Folgen des Grundwasserwiederanstieges" sowie im Untersuchungsraum der Umweltverträglichkeitsstudie des Planfeststellungsverfahrens nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz für das Tagebauterritorium Cospuden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst diese Planungen nicht.

3. Erfordernis und Ziel der Planung

Mit dem Beschluss Nr. 321-39/2002 vom 18. September 2002 hat der Stadtrat der Stadt Markkleeberg die Aufstellung eines (einfachen) Bebauungsplanes für das Gebiet „Villen- und Siedlungsraum Raschwitz“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss umfasst die Flächen des vorliegenden Planentwurfes sowie die derzeit unbebauten Grundstücke 135/3 und 135/10 der Gem. Oetzsch. Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens wurden die beiden Flurstücke 135/3 (überwiegender Teil) und 135/10 vor dem Hintergrund der noch ungeklärten Entwicklung des ehemaligen Landwirtschaftsmuseums einerseits und des Westphal'schen Hauses andererseits und die damit verbundene Problematik der Erschließung und des ruhenden Verkehrs aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Der Aufstellungsbeschluss umfasst jedoch diese beiden Flurstücke noch vollständig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde trotz vorhandener Erhaltungssatzung für das Gebiet erforderlich, um die städtebaulichen Ziele für jedermann nachvollziehbar auszuweisen. In der Vergangenheit wurde deutlich, dass es immer wieder Differenzen bei der Einordnung von Gebäuden kam.

Der Villen- und Siedlungsraum Raschwitz ist geprägt durch schmuckvolle Jugendstilvillen und ihre großzügig angelegten Gärten mit starker Durchgrünung und alten Gehölzbeständen. In den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts sind einige unbebaute Grundstücke geteilt und mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut worden. In den letzten Jahren kam es zu weiteren Grundstücksteilungen und Bebauungen mit Mehrfamilienhäusern, die dem Ortsbild nicht entsprechen und die zu einer Zerstörung der parkähnlichen Situation und zu einer Dezimierung des Baumbestandes führten.

Städtebauliches Ziel ist es, die charakteristische Bebauung an den Straßen unter Berücksichtigung der Vorgartenbereiche beizubehalten und auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ausreichende, dem Gebietscharakter entsprechend große Grünflächen zu erhalten. Einzelne vorhandene Gebäude widersprechen diesem Ziel, sie ragen weit in die hinteren Grundstücksflächen hinein bzw. sie liegen vollständig in „zweiter“ und „dritter Reihe“. Diese Bebauung unterliegt dem Bestandschutz.

Der Bebauungsplan ist im Zusammenhang mit der Erhaltungssatzung zu sehen.

Im einfachen Bebauungsplan „Villen- und Siedlungsraum Raschwitz“ werden sinnvolle bauliche Ergänzungen in den am Bedarf und an städtebaulichen Aspekten orientierten Größenordnungen in Übereinstimmungen mit den Zielen der Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt. Es wurde der vorhandene Bestand an Bebauungen durch Sichtkontrolle erfasst und hinsichtlich seiner Nutzbarkeit, Umnutzung und Gestaltung geprüft.

Obwohl nach § 21 Abs. 2 BNatSchG die Eingriffsregelung im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden ist, soll mit dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplangebiet die Sicherung des ökologisch wertgebenden und ortsbildprägenden Gehölzbestandes und anderer wertvoller Siedlungsbiotope garantiert werden.

In den Bebauungsplan wurden die Ergebnisse des Grünordnungsplanes eingearbeitet.

Der erste Entwurf des Bebauungsplanes, Stand 19.03.2004, wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Markkleeberg vom 14.04.2004 entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.2004 bis 14.06.2004 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der höheren Raumordnungsbehörde und der Träger öffentlicher Belange.

Im Ergebnis der Offenlage und Trägerbeteiligung zeigte sich das Erfordernis der Überarbeitung des Entwurfes. Die potentiellen Baufelder der Flurstücke 130a (Grundstück Löbniger Straße 25), 135f, 135g, 135u sowie 23a der Gemarkung Oetzsch (Grundstücke Kastanienweg 5, 8 und 10 beanspruchen ebenfalls Waldfläche, sowohl für die Bebauung, als auch die zusätzliche Einhaltung des notwendigen Sicherheitsabstandes. Der hier in der Bestandserfassung zum Grünordnungsplan aufgenommene "waldartige Gehölzbestand" stellt nach Auffassung des Sächsischen Forstamtes Leipzig Wald im Sinne des SächsWaldG dar, von dem ein Mindestabstand von 30 m einzuhalten ist. In der Umsetzung dieser Forderung würde das auf diesem Grundstück festgesetzte Baufenster entfallen müssen. Dies würde eine Entwertung des Grundstückes darstellen.

In einer Beratung mit Vertretern des Sächsischen Forstamtes Leipzig am 27.07.2004 wurde Einigung darüber erzielt, dass eine Waldumwandlungserklärung für den Gehölzbestand auf diesem Flurstück gemäß § 9 SächsWaldG bei der höheren Forstbehörde zu beantragen ist. Sofern diese Erklärung erteilt wurde, ist der Bebauungsplan aus forstfachlicher Sicht genehmigungsfähig. Der Antrag auf eine Waldumwandlungserklärung wurde gestellt. Gleichzeitig erfolgte die Erweiterung der Bebauungplangrenze um die Teile des Waldbestandes auf den Flurstücken 135/20 und 23/26.

Der daraufhin überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes (2. Entwurf), Stand 05.08.2005, wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Markkleeberg vom 19.10.2005 entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.11.2005 bis 02.12.2005 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die wiederholte Beteiligung der höheren Raumordnungsbehörde, Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange.

Mit Bescheid vom 16.08.2006 des Staatsbetriebes Sachsenforst erging die zustimmende Entscheidung zur Waldumwandlungserklärung.

Nach der 2.Offenlage wurde intensiv über die mögliche Waldumwandlung diskutiert und die mit der Waldumwandlung verbundene Rodung der Bäume bewertet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Waldanteil höher zu bewerten ist als die städtebaulichen Ziele. Es wurde festgestellt, dass die Bebauung auf den Flurstücken - Nr. 130a, 352/7, 135r, 135f, 135g und 135v nicht zwingend zur Erreichung der städtebaulichen Ordnung erforderlich ist. Die Grundstücke befinden sich an Randbereichen der Besiedlungsfläche und fehlende Bebauungen zerstören nicht das Stadtbild. Die Erhaltung des Waldbereiches wurde als wertvoller eingestuft. Damit musste der Planentwurf erneut dahingehend geändert werden. Die bebaubaren Bereiche wurden reduziert und der Wald in seinem Bestand als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Aufgrund der Änderung ist eine erneute – 3. Offenlage – des Planentwurfes erforderlich.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Gesetz zur Neufassung der Bauordnung im Freistaat Sachsen (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. Nr. 8 vom 25.06.2004 S. 200; vom 29.01.2008 s. 102 GI-Nr. 2130-5)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechtes des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542-2579) in Kraft seit 01.03.2010.
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Juli 2007 (SächsGVBl. Nr. 9, S. 321; vom 29.01.2008 S. 138, vom 18.08.2008 S. 534, vom 12.12.2008 S. 866)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG) vom 09. Juli 2007 (SächsGVBl. Nr. 9 vom 30.07.2007 S. 349, vom 29.01.2008 S. 138)
- Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (Sächsisches Waldgesetz – SächsWaldG) vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), Rechtsbereinigt mit Stand vom 1. August 2008
- Satzung zum Schutz und zur Pflege des Gehölzbestandes der Stadt Markkleeberg vom 21. Juni 2000
- Landesentwicklungsplan 2003 vom 16.12.2003 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.2004
- Regionalplan Westsachsen 2008 in Kraft getreten am 25.07.2008

4. Inhalte der Planung

Die Grenzen des Bebauungsplanes liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Das Plangebiet befindet sich somit im Innenbereich der Stadt Markkleeberg.

Die Art der baulichen Nutzung wurde für das Plangebiet nicht festgeschrieben. Daher fehlt ein wesentliches Kriterium für einen qualifizierten Bebauungsplan. Die grundsätzliche Zulässigkeit von Vorhaben ist somit nach § 34 BauGB zu entscheiden.

Die in der vorliegenden Planzeichnung festgeschriebenen Maße der baulichen Nutzung wurden maßgeblich durch die vorhandene Bebauung bestimmt.

Der vorhandene Siedlungsraum ist in seiner Struktur zu erhalten und maßvoll mit Bebauungen zu ergänzen, dabei sind innerhalb der vorhandenen Bebauungen die Freiräume im Wesentlichen zu erhalten. Die Bebauungen innerhalb des Gebietes sollen sich in das Bild der historischen und der denkmalgeschützten Villenbebauung einpassen. Ergänzende, das historische Ortsbild abrundende Bebauungen sollen ermöglicht werden. Der Bebauungsplan soll aber durch das Ausweisen der überbaubaren Grundstücksflächen und das Festsetzen des Maßes der baulichen Nutzung die städtebauliche Ordnung in Form von straßenbegleitenden Bebauungen mit Vorgärten sichern. Eine Verdichtung des Gebietes durch eine Bebauung in „zweiter Reihe“ soll ausgeschlossen werden, da diese den städtebaulichen und Erhaltungszielen grundlegend widerspricht. Gleichzeitig sollte damit eine Schonung der weiteren Naturräume erreicht werden.

Es ist die lockere, parkähnliche Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu sichern.

Die vorhandene Bebauung genießt gemäß Art 14 Abs. 1 Satz 1 GG Bestandsschutz, sofern diese materielle oder formelle Legalität besitzt. Der Bestandsschutz gewährt dem Bauherren das Recht, eine in legaler Eigentumsausübung geschaffene bauliche Anlage in ihrer bisherigen Funktion zu erhalten und zu nutzen, auch wenn sie bzw. die Nutzung nach der jetzigen Rechtslage nicht zugelassen werden könnte. Kann allerdings der vorhandene Bestand nur dann funktionsgerecht genutzt werden, wenn eine bestimmte Veränderung vorgenommen wird, durch die das Vorhaben heutigen baulichen Vorstellungen angepasst wird, werden vom Bestandsschutz - in engen Grenzen - auch derartige Veränderungen erfasst. Des Weiteren darf der Eigentümer bauliche Änderungen und Sicherungen vornehmen, die notwendig sind, um die Anlage den gewandelten Lebensgewohnheiten anzupassen, wodurch auch eine begrenzte Erweiterung des geschützten Bestandes gerechtfertigt sein kann, da seine zeitgemäß - funktionsgerechte Nutzung dies erfordert. Begrenzt wird der erweiterte Bestandsschutz insofern, als eine qualitativ wesentliche Veränderung oder eine quantitativ mehr als untergeordnete Erweiterung des Bestandes oder der Nutzung nicht mehr geschützt sind.

Das Vorhabensareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabensareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabensareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von der Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Die Anschrift des Landesamtes für Archäologie lautet:

Landesamt für Archäologie
Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden
Tel.: 0351/892600, Fax: 0351/8926999

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.

Bauinteressenten und Grundstückseigentümer werden noch auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

Im Bereich des Planungsvorhabens befinden sich Vermessungs- und Grenzmarken, die entsprechend § 7 Abs. 1 des Sächsischen Vermessungsgesetzes (SächsVermG) vom 12. Mai 2003 (SächsGVBl. S. 121) besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Sollte eine Beeinträchtigung durch die Baumaßnahme unumgänglich sein, ist gemäß § 7 Abs. 2 SächsVermG die Sicherung rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten dem Vermessungsamt Borna als der zuständigen Vermessungsstelle oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) in Auftrag zu geben.

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise überbaubarer Grundstücksflächen

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt. So sind nach § 34 BauGB Vorhaben und Nutzungen zulässig, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Da sich das Plangebiet innerhalb einer bereits rechtskräftigen Erhaltungssatzung „Villen- und Siedlungsraum Raschwitz“ befindet, kann geschlussfolgert werden, dass grundsätzlich Wohnnutzungen zulässig sind.

Außerdem sollen Nutzungen für freie Berufe möglich sein und ausnahmsweise könnten zugelassen werden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für Anwohner des Gebiets dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bewohnern dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es sollen ausgeschlossen werden

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- störende Gewerbebetriebe produzierender Art, Lagerhäuser und Lagerflächen.

Konkrete Festsetzungen werden jedoch zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit differenziert festgelegten Grundflächenzahlen von 0,20 bis 0,30 bestimmt.

Diese niedrige Grundflächenzahl entspricht dem vorhandenen Charakter des Gebietes und kann im begründeten Bedarfsfall entsprechend § 19 Abs. 4 bis zu 50 % für Garagen, Stellflächen, Zufahrten und Nebenanlagen überschritten werden. Damit ergibt sich ein maximaler Befestigungs-/Versiegelungsgrad von 0,30 bis 45 % der Grundstücksfläche, bzw. ein Anteil von mindestens von 0,70 bis 55 % Gartenland. Diese Festsetzung wird als zwingend erforderlich angesehen, um den parkähnlichen Charakter des Villen- und Siedlungsraumes zu erhalten.

Die Kombination der festgesetzten Grundflächenzahl und der grundstücksbezogenen Baufenster (Baugrenzen) lässt Bebauungen nur in dem Maße zu wie das Erscheinungsbild derzeit ist. Eine weitere Festsetzung zu Gebäudeabmessungen wird nicht als erforderlich angesehen.

Bauliche Hauptanlagen sind innerhalb der ausgewiesenen Baufenster, begrenzt durch Baugrenzen, zulässig. Die Baufenster sind überwiegend straßenbegleitend angeordnet. Eine Ausnahme bildet das Baufenster auf dem Grundstück Pleißenstraße 10 (Fl.-Nr. 131/1), wo eine erhaltenswerte und außerordentlich prägende Blutbuche mit einem Kronendurchmesser von 24 Metern wesentliche Teile des straßennahen Grundstückes in Anspruch nimmt. Hier wurde das Baufenster zurückgesetzt, um diesen Baum erhalten zu können. Die Baufenster auf den anderen Grundstücken wurden meist grundstücksbezogen definiert. Dies begründet sich mit dem Erhaltungswunsch der vorhandenen Bäume und der derzeitigen Grundstücksgrößen. Einige nicht zwingend erhaltungswürdige bzw. ortsbildprägende Bäume wurden jedoch in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen. Die Prüfung erfolgte an Hand des Grünordnungsplanes.

Um den großzügigen Charakter der vorhandenen städtebaulichen Struktur zu erhalten, wurden die Festsetzungen über die Unzulässigkeit von Nebenanlagen, Stellflächen und Garagen im Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie getroffen. Gleichzeitig wurden die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze als private Grünflächen festgesetzt, die den Vorgartencharakter betonen sollen. In diesen Vorgartenbereichen befinden sich zum Teil wertvolle Baumbestände, die zu erhalten sind.

Um die städtebauliche Struktur des Gebietes zu bewahren wurden differenzierte Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse getroffen. An allen Hupterschließungsstraßen - Hauptstraße, Pleißenstraße, Löbniger, Raschwitzer und Döllitzer Straße - sind Hauptgebäude mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen zu errichten. Am Turmblick, Kastanien- und Buchenweg sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. In Verbindung mit der jeweils festgesetzten Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe 13 m bzw. 10 m - können so die gebietstypischen Gebäudeformen bewahrt werden.

Der Bezug für die Firsthöhe ist immer die Höhe der angrenzenden öffentlichen Straße an der Grundstücksgrenze.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe soll somit eine Maßstabsveränderung, z. B. durch eine überdimensionale Vollgeschosshöhe, verhindern. Es ist aber vorstellbar und durchaus zulässig, dass durch einzelne Turmspitzen auch die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschritten werden kann. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass dies nur punktuell mit einem besonderen gestalterischen Hintergrund erfolgen soll, aus diesem Grund wurde die Grundfläche für derartige herausragende Türme auf 10 m² begrenzt.

Im Sinne der Erhaltung der Gebietsstruktur - Villen und villenähnliche Häuser - wurde auch die Festsetzung zur Bauweise getroffen.

Es wurde festgesetzt, dass „Einzelhäuser“ und „Doppelhäuser“ in „offener“ Bauweise zulässig sind. Eine „abweichende“ Bauweise wurde lediglich für die Flurstück Nr. 45/9, 45o und 45p, einseitig ohne seitlichen Grenzabstand zugelassen. Dies begründet sich in der Breite der Flurstücke und in der großen Anzahl wertvollen Baumbestandes.

Als örtliche Bauvorschriften wurden nur ergänzende Festsetzungen zur vorhandenen Erhaltungssatzung in textliche Festsetzungen aufgenommen.

Dachformen sind entsprechend Erhaltungssatzung zu wählen, es sind somit alle Satteldachformen, d.h. Dachformen mit angrenzenden geneigten Dachflächen möglich, wie Zelt-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer sowie kegelförmige Dachformen. Dachneigungen sind entsprechend Erhaltungssatzung vorhandenen Bebauungen anzupassen.

Ergänzend werden im Bebauungsplan gänzlich ausgeschlossen Pult- und Flachdächer für bauliche Hauptanlagen bzw. für die an bauliche Hauptanlagen angebauten Garagen, Carports o.ä., da diese nicht typisch oder charakteristisch für das Gebiet sind.

Besonderes Augenmerk ist auch auf die Gestaltung der straßenseitigen Einfriedung zu legen. Entlang der Hauptstraße, Pleißenstraße, Löbniger, Raschwitzer und Dölitzer Straße sind straßenbegleitend die zum Teil denkmalgeschützten Einfriedungsanlagen als Muster zu wählen. Charakteristisch sind Sockelmauern mit aufgesetzten schmiedeeisernen Ziergittern oder Holzlattenzäunen. In diesen Straßenzügen sind beispielsweise Maschendrahtzäune oder Jägerzäune nicht vorstellbar, da sie hier verunstaltend wirken.

Der Bebauungsplanentwurf sieht Vorgartenbereiche vor. Diese sind zum Großteil schon vorhanden und mit wertvollen Gehölzen auch zu erhalten. Um den Villen- und Parkcharakter der Grundstücke nicht zu stören, werden bauliche Anlagen in den Vorgärten nicht zugelassen, mit Ausnahme erforderlicher Grundstückszufahrten und -zugänge.

Zusätzlich sind Müllbehälter, von denen derzeit mehrere verschiedenfarbige auf jeden Grundstück untergebracht werden müssen, so zu platzieren, dass sie die parkähnlichen Gärten nicht stören. Damit sie optisch in das Bild passen, sollten sie von der Straße aus nicht dominant sichtbar abgestellt werden oder durch begrünte Sichtschutzeinrichtungen abgeschirmt werden.

Da im vorliegenden Plan ein überwiegend bebautes Gebiet betrachtet wird und der Bebauungsplan dazu beitragen soll, den Stil der Altbebauung zu erhalten und fortzusetzen, wird wiederholt auf die Festsetzungen der Gestaltungssatzung hingewiesen. Für weitere Gestaltungsmaßgaben sind die Aussagen und Festlegungen der „Erhaltungssatzung Villen- und Siedlungsraum Raschwitz“ vom 11.11.1998 maßgebend.

Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Verkehrsanlagen, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie auch zu grünordnerischen Maßnahmen sind in den nachfolgenden Punkten näher erläutert.

4.2. Verkehrserschließung

Aufgabe der Bebauungsplanung ist es, die Hauptfunktionen so zu erschließen, dass eine gegenseitige Belästigung und Beeinträchtigung der einzelnen Bereiche vermieden wird.

Die Anlagen des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie die Fuß- und Radverkehrswege wurden daraufhin geprüft.

Der vorliegende Plan umfasst ein überwiegend bebautes Gebiet, in dem die wesentlichen Erschließungen bereits vorhanden sind. Es werden die Haupteerschließungsstraßen, Hauptstraße, Pleißenstraße, Breitscheidstraße, Löbniger, Raschwitzer und Dölitzer Straße in ihren derzeit vorhandenen Breiten als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsräume dieser Straßen weisen eine Mindestbreite von 10 m auf. Sie besitzen neben einer Regelfahrbahn von 6,0 m Breite beidseitig separate Gehwege mit den erforderlichen Mindestbreiten von 1,5 m. In der Löbniger Straße, Raschwitzer Straße und Hauptstraße ist der Verkehrsraum in der Regel 13 m breit. Damit ist in diesen Straßen zusätzlich auch einseitig ein Parkstreifen angeordnet bzw. realisierbar.

Die Dölitzer Straße als Haupteerschließungsstraße zeigte zu Beginn des Verfahrens auf Grund der starken Belastung Verschleißerscheinungen, diese wurden durch eine Fahrbahnerneuerung behoben. Es erfolgte ein grundhafter Ausbau der Fahrbahn ohne räumliche Verbreiterung.

Erhaltungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen sind im Bereich der Löbniger und Pleißenstraße vorzusehen.

Für die Anliegerstraßen Turmblick, Buchenweg und Kastanienweg wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Auch diese Straßen sind überwiegend vorhanden und weisen eine Verkehrsraumbreite von 5 bis 6 m auf. Bei diesen Straßen sollte eine Ausweisung als Mischverkehrsfläche erfolgen, da die Gehwege für Fußgänger nicht ausreichend breit ausgebildet sind. Es könnte auch eine geringe Anzahl von öffentlichen PKW-Parkplätzen ausgewiesen werden.

Bei Verkehrsflächen im Mischungsprinzip (Mischverkehrsflächen) sollen durch intensive Entwurfs- und Gestaltungsmaßnahmen mehrere Nutzungen möglichst weitgehend miteinander verträglich gemacht werden. Dies kann auch unter Beibehaltung vorhandener Borde erfolgen. Der Um- und Ausbau der Straßen Am Turmblick, Kastanienweg und Buchenweg ist ein Planungsziel welches außerhalb des Bebauungsplanverfahrens steht und keine Festsetzung im Bebauungsplan ist. Die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich bedeutet nicht zwangsläufig das Baumaßnahmen durchgeführt werden. Beschilderungen und Markierungen sind möglicherweise ausreichend. Bei einer Beschilderung als „verkehrsberuhigter Bereich“ ist die Kennzeichnung von wenigen öffentlichen Parkstellflächen sinnvoll, da bei dieser Beschilderung nach Straßenverkehrsordnung das Parken (egal ob Anwohner oder nicht) nur in gekennzeichneten Flächen zulässig ist. Parkstellflächen sollen natürlich so eingeordnet/ gekennzeichnet werden, dass der Verkehrsfluss, Löschwasserentnahme usw. nicht beeinträchtigt werden.

Für die Grundstücke 135i, 135r, 135z und 135/23 am Turmblick sowie für die Flurstücke 135f, 135g, 135u, 135v und 135/1 am Kastanienweg ist eine Abfallentsorgung an der Grundstücksgrenze nicht vorgesehen. Die Überlassungspflichtigen sind verpflichtet, ihre Abfallbehälter zu den Entleerungszeiten an der Einmündung Buchenweg bereitzustellen.

Gemäß der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen nach RAST 06 sind Anliegerstraßen, die überwiegend dem Wohnen dienen mit Wendeanlagen auszustatten, die einen äußeren Wenderadius von mind. 8,60 m zzgl. 1,0 m Freihaltezone haben und bei denen ein 3 - achsiges Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug dient. Siehe auch § 15 Abs. 3 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Leipziger Land über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen. Der Raum für Wendeanlagen ist nicht vorhanden, so dass hier eine Konfliktausräumung durch diese Festsetzung als sinnvoll angesehen wird, auch im Interesse der Anlieger. Grundsätzlich ist angedacht, dass die Überlassungspflichtigen, deren Grundstücke über Stichstraßen ohne Wendeanlagen erschlossen werden, ihre Abfallbehälter dort bereitstellen, wo die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Entsorgung gegeben sind. Gesonderte Flächen für die Aufstellung der Behälter vorzuhalten, ist nicht vorgesehen, da die Behälter nicht ständig dort zu platzieren sind. Privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Entsorgungsunternehmen und Grundstückseigentümer bleiben durch diese Festsetzung unberührt.

Der ruhende Verkehr ist generell in den Baugebieten auf den entsprechenden Grundstücken abzusichern.

Da es sich um ein überwiegend zu Wohnzwecken genutztes Gebiet handelt, kaum Gewerbeansiedlungen oder Handelseinrichtungen vorhanden sind, wird die Notwendigkeit für einen gesonderten öffentlichen Parkplatz nicht gesehen.

Für Kurzbesuche könne die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum der Löbniger Straße, Raschwitzer Straße und Hauptstraße genutzt werden. Wie bereits erläutert, sollten die Anliegerstraße Turmblick, Buchenweg und Kastanienweg zu Mischverkehrsflächen mit vereinzelt Parkstellflächen umgebaut werden.

Die einzige Einrichtung, die mit gelegentlichem höheren Besucheraufkommen und damit Parkplatzbedarf rechnet, ist das Westphalsche Haus, Dölitzer Straße 12 / Fl.-Nr. 135/8. Dieses Veranstaltungsgebäude der Stadt Markkleeberg rechnet mit bis zu 50 Besuchern gleichzeitig. Auf dem Grundstück selbst sind nicht ausreichende Stellplatzmöglichkeiten vorhanden. In der weiteren Untersuchung zur Nutzung des Westphalschen Hauses sollte das Erfordernis für die Anlage von Stellflächen nochmals überprüft werden. Bei einer intensiven Betreibung besteht die Möglichkeit, Parkplätze auf dem Flurstück 135/3, außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Planentwurfes, zu errichten.

Die Radfahrer nutzen die vorhandenen und ausgewiesenen innerstädtischen Straßenabschnitte mit. Die Anlage des separaten Rad- und Wanderweges außerhalb der vorhandenen innerstädtischen Verkehrsflächen wurde dargestellt. Es handelt sich dabei um die Fortsetzung des bereits vorhandenen Rad- / Wanderweges bis nach Leipzig entlang des westlichen Pleißenufers.

Nach eingehender Betrachtung wird festgestellt, dass eine Erweiterung des Angebotes an Mitteln des Öffentlichen Personennahverkehrs nicht erforderlich ist. Die Erreichbarkeit von vorhandenen Linien der Straßenbahn, S-Bahn usw. wird als gut eingeschätzt. Trotzdem ist es zu begrüßen, dass seitens der Deutschen Bahn AG (DB Netze AG, NL Südost) Planungen zum Neubau oder / und Ausbau der S-Bahnlinie in Angriff genommen wurden. Mit den Verkehrsplanungen ist verbunden, dass die Straßenbahnlinie 9 im Abschnitt Connewitz, Kreuz Markkleeberg-West, nach gegenwärtigem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Fertigstellung des City-Tunnels Leipzig und der damit möglichen Anbindung der S-Bahn

an das Stadtzentrum Leipzig entfallen wird. Die LVB GmbH geht jedoch davon aus, dass später eine Buslinie die Grundversorgung dieses Abschnittes absichert, wobei die Linienführung und Taktfrequenz gegenwärtig noch völlig offen sind.

4.3. Grünordnung

Grünordnerische Maßnahmen sollen die übergeordneten Entwurfsziele des Bebauungsplanes abrunden, dabei gleichzeitig die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Abs. 1 SächsNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Davon ausgenommen ist der bebaute Innenbereich nach § 34 BauGB, in dem sich das Plangebiet befindet, weshalb im Folgenden von Beeinträchtigungen und nicht von Eingriffen zu sprechen ist.

In Bezug auf die Situation im Siedlungsraum Raschwitz und ihrer Empfindlichkeit gegenüber Eingriffswirkungen ist zu sagen, dass die Grenzen des Bebauungsplanes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen. Das Plangebiet befindet sich somit im Innenbereich der Stadt Markkleeberg. Der Grünordnungsplan soll neben den allgemeinen Zielen für Natur und Landschaft vor allem Hinweise zum Schutz und Erhalt des ortsprägenden alten Baumbestandes auf den Grundstücken geben. So wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mit relativ niedrigen Grundflächenzahlen festgesetzt. Es sind Festsetzungen zum Versiegelungsgrad auch für Flächenversiegelungen getroffen worden. Es werden Möglichkeiten für die Begrünung der Grundstücke aufgezeigt.

Grünordnerische Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Jedoch wurde aufgrund der Absicht, die dargestellten Waldflächen zu erhalten, die Maßnahmen, welche erforderlich wären bei Rodung von Waldflächen, nicht übernommen.

Flächenübersicht Plangebiet:

| | | | |
|---|------------------------------|---|-----------------------|
| Baulandflächen mit GRZ 0,2: | 64.199 m ² | Bebauungsgrundfl. | 12.840 m ² |
| Baulandflächen mit GRZ 0,25: | 116.384 m ² | Bebauungsgrundfl. | 29.096 m ² |
| Baulandflächen mit GRZ 0,3: | 3.550 m ² | Bebauungsgrundfl. | 1.065 m ² |
| - Baulandflächen ges: | 184.133 m² | Gesamt mögliche Bebauungsgrundfl. 43.001 m² | |
| - Öffentliche Verkehrsflächen: | 26.860 m² | | |
| - Fläche für Entwicklung von Natur/Landschaft: | 15.943 m² | | |
| - Waldflächen: | 7.095 m² | | |
| - Grundstücksflächen mit Bestandsschutz, ohne Neubaurecht: | 6.869 m² | | |
| Bebauungsplangebietsfläche: | 240.900 m² | | |

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl ergibt eine insgesamt hypothetisch bebaubare Fläche von 43.001 m². Zu Zeit der Kartierung nahmen die vorhandenen Gebäude eine Grundfläche von 29.010 m² ein. Damit ergibt sich eine zusätzlich mögliche Versiegelung von 13.991 m².

Infolge dieser Versiegelung des Bodens durch den Bau von Gebäuden werden biotisch intakte Flächen zerstört und in der Folge Lebensräume von Flora und Fauna vernichtet.

Von möglichen Neubauten oder Erweiterungen betroffen sein könnten:

| | |
|---|-----------------------|
| - Baumfällungen: | 46 Stück |
| - Hecken: | 332 m ² |
| - Ziergärten mit dichtem Gehölzbestand: | 740 m ² |
| - Ziergärten: | 13.234 m ² |

Folgende Bäume stehen innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen und können daher gefällt werden:

| lfd. Nr. | botanischer Name | Stamm [Ø in cm] | Krone [Ø in m] | Höhe [m] | Anmerkungen Einzelbaum (EB) | Vitalitätsstufe |
|----------|------------------------|-----------------|----------------|----------|-----------------------------|-----------------|
| 29 | Konifere | 25 | 3 | 12 | | 1 |
| 33 | Pinus nigra | 35 | 4 | 18 | | 2 |
| 34 | Pinus nigra | 35 | 4 | 18 | | 2 |
| 60 | Betula pendula | 20/20 | 4 | 16 | 2 Bäume | 1 |
| 80 | Pinus sylvestris | 35 | 5 | 18 | | 2 |
| 89 | Alnus glutinosa | 15-35 | 10 | 12 | 8-stämmig, eine Wurzel | 1 |
| 90 | Betula pendula | 25 | 8 | 14 | | 1 |
| 91 | Tilia spec. | 5-10 | 2 | 5 | 5 Exemplare, Neupflanzung | 1 |
| 138 | Larix decidua | 45 | 8 | 16 | | 1 |
| 141 | Aesculus hippocastanum | 65 | 5 | 16 | Miniermotte | 2 |
| 142 | Betula pendula | 25-30 | 10 | 15 | 4er Gruppe | 1 |
| 169 | Larix decidua | 45 | 5 | 14 | | 1 |
| 176 | Pinus nigra | 45 | 6 | 14 | | 1 |
| 189 | Pinus nigra | 60 | 8 | 10 | | 1 |
| 190 | Pinus nigra | 60 | 6 | 10 | | 1 |
| 194 | Picea abies | 35 | 5 | 12 | | 1 |
| 286 | Juglans regia | 50 | 8 | 9 | | 1 |
| 291 | Picea abies | 40 | 6 | 10 | Krone geköpft | 3 |
| 305 | Quercus robur | 100 | 14 | 10 | | 2 |
| 326 | Birne | 70 | 7 | 12 | | 2-3 |
| 354 | Robinia pseudoacacia | 60 | 6 | 8 | 2-stämmig | 3 |
| 379 | Pseudotsuga menziesii | 40 | 6 | 12 | | 1 |
| 390 | Pinus nigra | 50 | 14 | 18 | | 1 |
| 427 | Picea pungens „Glauca“ | 50/30 | 3-4 | 14/10 | 2 Stämme | 1 |
| 446 | Pseudotsuga menziesii | 25 | 4 | 14 | | 2 |
| 559 | Picea abies | 35 | | 12 | Fällgenehmigung liegt vor | 2 |
| 652 | Pinus nigra | 70 | 6 | 18 | unten verkahlt | 2 |
| 658 | Fagus sylvatica | 70 | 7 | 14 | | 1 |
| 659 | Picea spec. | 40 | 6 | 16 | | 1 |
| 661 | Pinus strobus | 60 | 10 | 20 | | 1 |
| 678 | Picea spec. | 50 | 3 | 20 | | 1 |
| 687 | Larix decidua | 30 | 4 | 17 | | 2 |
| 688 | Pinus nigra | 20/30/60 | 4/6 | 18 | 3 Bäume | 1 |

| lfd. Nr. | botanischer Name | Stamm [Ø in cm] | Krone [Ø in m] | Höhe [m] | Anmerkungen Einzelbaum (EB) | Vitalitätsstufe |
|----------|------------------|-----------------|----------------|----------|-----------------------------|-----------------|
| 724 | Betula pendula | 15 | 4 | 9 | Spitze geköpft | 2 |
| 778 | Pinus nigra | 40 | 5 | 10 | | 2 |
| 895 | Acer platanoides | 25 | 5 | 10 | | 2 |

Die mögliche Erweiterung und der Neubau von Gebäuden kann zu einem Verlust von 46 Bäumen führen. Die Baumliste zeigt, dass die Planung der Baugrenzen in Abstimmung mit der naturschutzfachlichen Planung dazu geführt hat, dass nahezu der gesamte alte wertgebende einheimische Baumbestand erhalten wird. Mögliche Baumverluste sind entsprechend der Gehölzschutzsatzung der Stadt Markkleeberg zu ersetzen.

Dennoch gehen charakterisierende Ausstattungselemente des Villen- und Siedlungsraumes verloren.

Für die Avifauna, für Kleinsäuger, wie das Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*) und Insekten bedeutet das einen Verlust an Deckungs-, Nahrungs-, Brut- und Überwinterungshabitaten. Die Eigentümer sind und bleiben im Falle einer zu beantragenden Genehmigung für eine Gehölzfällung dazu verpflichtet, eine genaue Zustandsbeschreibung der zu fällenden Bäume abzugeben. Das Baumkataster im Grünordnungsplan stellt nur eine Momentaufnahme zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans dar, insbesondere auch im Hinblick auf Zustandsänderungen ist demnach diese Vorgehensweise sinnvoll. Weiterhin wird auf die Bestimmungen der Gehölzschutzsatzung der Stadt Markkleeberg in der Fassung vom 15.11.2000, zuletzt geändert am 14.11.2001 und auf das Beseitigungsverbot in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres verwiesen.

Die Eigentümer sind und bleiben auch im Falle einer zu beantragenden Veränderung an ihren Gebäuden dazu verpflichtet, einen möglichen Nachweis über das Vorkommen besonders geschützter Tierarten zu erbringen. Im Falle des Vorkommens besonders geschützter Tierarten sind Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der vorkommenden Arten zu treffen.

Wald

Die waldsaumartigen Bereiche an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie am agra-Park, am ehemaligen Landwirtschaftsmuseum - werden von der zuständigen Forstbehörde auch als Wald im Sinne des SächsWaldG eingestuft. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass für die Durchsetzung städtebaulicher Ziele Teile von Waldflächen umgewandelt werden müssen. Auf den Grundstücken Löbniger Straße 25 (Fl.-Nr. 130a), Pleißenstraße 18 (Fl.-Nr. 352/7) und Kastanienweg 12 (Fl.-Nr. 135g), Kastanienweg 5 (Fl.-Nr. 135f) sowie übergreifend auf den angrenzenden Flurstücken 135/20 und 23/26 sind Waldflächen vorhanden.

Es wurde eine Umwandlung aller innerhalb des Bebauungsplanbereiches vorhandenen Waldflächen gemäß § 9 Abs. 1 SächsWaldG beantragt.

Mit Bescheid vom 16.08.2006 des Staatsbetriebes Sachsenforst erging die zustimmende Entscheidung zur Waldumwandlungserklärung.

Nach nochmaliger Prüfung und Abwägung wurde die Festschreibung einer möglichen Bebauung auf den Grundstücken Kastanienweg 12 (Fl.-Nr. 135g), Kastanienweg 5 (Fl.-Nr. 135f), Kastanienweg 10 (Fl.-Nr. 135u), Turmblick 11 (Fl.-Nr. 135r) und Löbniger Str. 25 (Fl.-Nr. 130a), Pleißenstraße 18 (Fl.-Nr. 352/7) aus städtebaulicher Sicht nicht als zwingend erforderlich eingestuft. Auf vorgenannten Grundstücken werden somit keine Baufenster ausgewiesen und der Waldbestand soll erhalten werden. Vorhandene Bebauungen unterliegen dem Bestandsschutz. Anders lautende Aussagen im beigefügten Grünordnungsplan zu den Flurstücken 130a und 352/7 sind hinfällig und werden nicht weiter verfolgt bzw. übernommen.

Zusammenfassung der Konfliktsituation gemäß Festsetzungen Bebauungsplanentwurf

| Art der Beeinträchtigung | Betroffenes Schutzgut | Fläche/ Anzahl | Landschaftspflegerische Problematik, betroffene ökologische Funktionen |
|--|------------------------------|---------------------------|--|
| Verlust von Gartenland | Biotope | 13.234 m ² | Versiegelung biotisch aktiver Flächen mit mittlerem bis hohem Wert als Siedlungsbiotop. Vernichtung von Lebensraum für Flora und Fauna. |
| Verlust von Gehölzbeständen (heimische Laubbaumarten bzw. Ziergehölze) | Biotope | 800 m ² | Versiegelung biotisch aktiver Flächen mit geringem bis hohem Wert als Siedlungsbiotop. Vernichtung von Lebensraum für Flora und Fauna. |
| Verlust von Hecken (heimische Laubbaumarten bzw. Ziergehölze) | Biotope | 332 m ² | Versiegelung biotisch aktiver Flächen mit hohem Wert als Siedlungsbiotop. Vernichtung von Lebensraum für Flora und Fauna. |
| Verlust von Einzelbäumen | Biotope, Ortsbild | 46 Stück | Vernichtung von Lebensraum für Flora und Fauna. |
| Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung | Boden, Wasser | 13.991 m ² | Verlust biotisch aktiver Fläche: <ul style="list-style-type: none"> - Störung des natürlichen Bodengefüges - Entzug von Lebensraum für diverse Bodenlebewesen (Mikroorganismen) - Verlust und Beeinträchtigung des Wasserhaltevermögens und der Versickerungsfunktion - Erhöhung des Oberflächenabflusses |
| Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Flächenversiegelung | Wasser | 13.991 m ² | Die Menge des Oberflächenabflusses steigt durch die Neuversiegelung und kann zu vermehrten Hochwasserspitzen führen. Die Wasserqualität wird durch mitgespülten Staub und andere Immissionen beeinträchtigt. |

Landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes

Obwohl nach § 21 Abs. 2 BNatSchG die Eingriffsregelung im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden ist, wurden nachfolgende Maßnahmen aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Festsetzung von Fläche zum Schutz, zum Erhalt und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Frischwiese,
- Erhalt des dargestellten Baumbestandes,
- Erhalt der höhlenreichen Altbäume aus Waldflächen (im Plan besonders gekennzeichnet),
- Erhalt vorhandener Gehölzflächen.
- Für neu zu versiegelnde Flächen ist auf dem Grundstück eine Entsiegelung im gleichen Umfang vorzunehmen oder je 25 m² neu versiegelte Fläche alternativ ein einheimischer standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzlisten 2 und 4, oder 10 einheimische standortgerechte Laubsträucher gemäß Pflanzliste 1 zu setzen.

Da die Größenordnung der Beeinträchtigung von der tatsächlichen Versiegelung des Bauherrn abhängig ist, wird auch die notwendige Kompensation danach bemessen. Stehen auf dem privaten Grundstück nicht ausreichend Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung so hat der Bauherr je 25 m² neuversiegelter Fläche einen einheimischen, standortgerechten Laubbaum oder 10 einheimische, standortgerechte Laubsträucher auf seinem Grundstück zu setzen (siehe Pflanzlisten).

Diese Maßnahme schafft einen Anreiz flächensparend zu bauen. Gleichzeitig werden der Baum- und Strauchbestand des Siedlungsbereiches verjüngt. Dadurch können die Beeinträchtigungen durch die Neuversiegelung kompensiert werden.

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft grenzt direkt an die Pleiße.

Die unbebauten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft müssen als Deichschutzstreifen zur Pleiße beachtet und freigehalten werden, eine Bepflanzung mit Gehölzen ist nicht zulässig. Vorzugsweise sind Frischwiesen anzulegen, eine Kräuterwiese westlich des Geh-Radweges ist sinnvoll und verbessert das Naturerlebnis für Wanderer.

Bodenversiegelungen sind zu minimieren, so sind Zufahrten, Gehwege und Stellplätze nur teilversiegelt anzulegen, Versiegelungsgrad darf 70 % nicht überschreiten. Dazu können neben ungebundenen Deckschichten versickerungsfähige Beläge, wie Pflaster mit 3 cm Fugenabstand, eingesetzt werden.

Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren des jeweiligen Baugrundstücks mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten. Sollte die Verwendung dort nicht möglich sein, so ist der Boden innerhalb des Plangebietes zu verwerten bzw. anderweitig gemäß den Grundpflichten nach § 5 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes

vom 27.09.1994 einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung unkontaminierter Massen zur Beseitigung als Abfall ist nicht genehmigungsfähig [auch gemäß Grundsatz des Landesentwicklungsplanes (Pkt. 18.1.3.5)].

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

Baubetriebsbedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 7 Abs. 2 Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz Sachsen) und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

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

Das Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken verbleiben. Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser sind in den Pkt 4.6 „Stadttechnische Erschließung“ aufgenommen worden.

Vor der Beseitigung ungenutzter Bausubstanz ist zeitnah zum Abriss der alten Anlagen durch einen Fachmann zu prüfen, ob eine Besiedelung von Fledermäusen oder gebäudebewohnenden Vogelarten vorliegt. Wird ein Vorkommen nachgewiesen, sind geeignete Überlebens- bzw. Schutzmaßnahmen zu treffen.

Im Grünordnungsplan sind noch weitere Hinweise zum Schutz von Vegetationsflächen, des Bodens, des Grundwassers und zum Schutz von Fledermäusen enthalten.

Ökologische Bilanz

Die Besonderheit des Bebauungsplans, der in erster Linie aufgestellt wird, um den Charakter des historisch gewachsenen Villen- und Siedlungsraumes Raschwitz zu erhalten, macht es notwendig, dass die naturschutzfachlichen Maßnahmen ebenfalls darauf zielen, den wertgebenden Vegetationsbestand zu sichern und zu entwickeln.

Die Eingriffsregelung des BNatSchG ist im bebauten Innenbereich nicht anzuwenden, gleichwohl sind Natur und Landschaft gemäß § 1 des BNatSchG auch im besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild und Klima sind durch mögliche Neu- oder Erweiterungsbauten im Plangebiet nicht zu besorgen.

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Biotop, Boden und Wasserhaushalt kann durch die mögliche Neuversiegelung von 13.991 m² quantifiziert werden. Davon betroffen sind 46

Einzelbäume, 740 m² Ziergärten mit dichtem Gehölzbestand, 332 m² Hecken und 13.234 m² sonstige Ziergartenflächen.

Da es sich gerade bei den möglichen Anbauten im (meist denkmalgeschützten) Bestand um rein hypothetisch mögliche Bebauungsflächen handelt, ist es sinnvoll, neuversiegelungsabhängige Ausgleichsmaßnahmen vorzuschlagen.

Gleichzeitig wird durch die Bestimmung des Ausgleichs anhand der jeweiligen Versiegelungsfläche ein ökonomischer Anreiz zu flächensparendem Bauen geschaffen.

Die Festlegung der Baum- und/oder Strauchpflanzungen für Neuversiegelung und für Baumfällungen gemäß Baumschutzsatzung sorgt darüber hinaus für eine durchaus erwünschte Verjüngung der Gehölzbestände im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die vorhandenen Siedlungsbiotope und damit die beeinträchtigten Lebensräume insbesondere für Kleinsäuger und die Avifauna werden ergänzt und nachhaltig gesichert. Zudem verbessern die Gehölzpflanzungen die Wasserspeicherfähigkeit des Bodens und wirken sich damit positiv auf den Wasserhaushalt aus.

Die noch unbebaute Aue der Pleiße wird durch Festsetzung einer Fläche zur Sicherung, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft langfristig für den Biotopverbund gesichert. Diese Maßnahme ist geeignet den sensiblen Auenbereich der Pleiße dauerhaft zu erhalten.

Bei Einhaltung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen - grünordnerische Maßnahmen und Hinweise des Grünordnungsplanes - wirken sich die durch den Bebauungsplan möglichen Neu- und Erweiterungsbebauungen weder erheblich noch nachhaltig auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild im Sinne § 19 Abs. 1 BNatSchG aus, die Beeinträchtigungen sind ausgeglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an ein faktisches Vogelschutzgebiet an. Weiter nördlich befindet sich das FFH-Gebiet „Leipziger Auensystem“. Unter dem Aspekt der Kohärenz wurden daher mögliche Auswirkungen nachfolgend betrachtet.

Ziel der ersten Erheblichkeitsabschätzung gem. § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG ist es festzustellen, ob die durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben geeignet sind, die Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ erheblich zu beeinträchtigen. Ist dies bei einer definierten Auswirkung zu bejahen, muss eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 BNatSchG durchgeführt werden.

Direkte Auswirkungen auf die Lebensräume des FFH-Gebietes können im wesentlichen durch Beeinträchtigungen der Pleiße bestehen, die flussabwärts ein wesentliches Element des FFH-Gebietes darstellt. Solche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht mehr als vorher zu besorgen. Durch die Ausweisung der unbebauten Auenbereiche der Pleiße innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird dagegen dieser Bereich als Grünzug und Puffer vor störenden Auswirkungen aus dem Villenviertel nachhaltig gesichert.

Dem Schutz von möglicherweise in ungenutzten Gebäuden vorkommenden Fledermäusen wurde durch die textliche Festsetzung 4.5 „Vor der Beseitigung ungenutzter Bausubstanz ist zeitnah zum Abriss der alten Anlagen durch einen Fachmann zu prüfen, ob eine Besiedelung von Fledermäusen oder gebäudebewohnenden Vogelarten vorliegt. Wird ein

Vorkommen nachgewiesen, sind geeignete Überlebens- bzw. Schutzmaßnahmen zu treffen.“ Rechnung getragen.

Die beobachteten Greifvögel der Vogelschutzrichtlinie (Schwarzmilan, Rotmilan und Rohrweihe) haben nachgewiesene Brutplätze im Auwald (Leipziger Ratsholz). Der Nachweis im Villenviertel dürfte sich im wesentlichen auf Überflüge zur Beutesuche beschränken. Als Jagdgebiet ist das Villenviertel wegen der hohen Stördichte und der Strukturiertheit der Gärten nicht geeignet.

Die übrigen im Gebiet vorkommenden Arten der Avifauna sind solche, die sich speziell auf die Lebensbedingungen im Villenviertel eingerichtet haben (als Arten der Vogelschutzrichtlinie Schwarzspecht, Mittelspecht und Sperbergrasmücke).

Da nur sehr wenige Altbäume betroffen sind, kann eine wesentliche Beeinträchtigung der Arten der Vogelschutzrichtlinie ausgeschlossen werden.

Die Untersuchungen des Grünordnungsplanes haben zum Ergebnis geführt, dass bei Berücksichtigung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu besorgen ist, dass die zulässigen Vorhaben des Bebauungsplanes zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes oder des faktischen Vogelschutzgebietes führen. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher aus fachplanerischer Sicht nicht notwendig.

Es wird empfohlen, folgende Arten standortgerechter Gehölze für die Ausgleichsmaßnahmen zu verwenden. Die nachfolgenden Pflanzlisten werden auszugsweise unter „Hinweisen“ in die Planzeichnung aufgenommen.

Pflanzlisten:

| 1 Gehölze zur Strauch- und Heckenpflanzung auf privaten Grünflächen, Qualität Strauch 2xv,oB,100-150 cm: | |
|---|--------------------------------|
| deutscher Artname | wissenschaftlicher Artname |
| Gemeine Berberitze | Berberis vulgaris |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Gemeine Hasel | Corylus avellana |
| Zweigrifflicher Weißdorn (eingrifflicher) | Crataegus laevigata (monogyna) |
| Pfaffenhütchen (giftig) | Euonymus europaeus |
| Sanddorn | Hippophae rhamnoides |
| Schwarze Heckenkirsche | Lonicera nigra |
| Rote Heckenkirsche (giftig) | Lonicera xylosteum |
| Gewöhnliche Traubenkirsche | Padus avium |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Schwarze Johannisbeere | Ribes nigrum |
| Rote Johannisbeere | Ribes rubrum |
| Stachelbeere | Ribes uva-crispa |
| verschiedene heimische Wildrosenarten | Rosa spec. |
| Ohrweide | Salix aurita |
| Purpurweide | Salix purpurea |
| Mandelweide | Salix triandra |
| Korbweide | Salix viminalis |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Gemeiner Schneeball (giftig) | Viburnum opulus |

| 2 | Gehölze für Baumpflanzungen auf Grünflächen, Straßen und Gärten Qualität Hochstamm mindestens 3xv,mDB,StU 12-14 cm: | |
|----------|--|----------------------------|
| | deutscher Artname | wissenschaftlicher Artname |
| | Feldahorn | Acer campestre |
| | Sandbirke | Betula pendula |
| | Hainbuche | Carpinus Betulus |
| | Weißdorn | Crateagus spec. |
| | Rotbuche | Fragus sylvestris |
| | Gemeine Esche | Fraxinus exelsior |
| | Wildapfel | Malus sylvestris |
| | Traubenkirsche | Prunus padus |
| | Stieleiche | Quercus robur |
| | Traubeneiche | Quercus patrea |
| | Silberweide | Salix alba |
| | Eberesche | Sorbus aucuparia |
| | Speierling | Sorbus domestica |
| | Elsbeere | Sorbus torminalis |
| | Winterlinde | Tilia cordata |
| | Sommerlinde | Tilia platyphyllos |
| | Bergulme | Ulmus glabra |
| | Feldulme | Ulmus minor |
| | Flatterulme | Ulmus laevis |

| 3 | Gehölze für Baumpflanzungen auf Grünflächen, Auwaldbereich / Pleißenau Qualität Hochstamm mindestens 3xv,mDB,StU 12-14 cm: | |
|----------|---|----------------------------|
| | deutscher Artname | wissenschaftlicher Artname |
| | Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| | Schwarzerle | Alnus glutinosa |
| | Hainbuche | Carpinus betulus |
| | Esche | Fraxinus exelsior |
| | Vogelkirsche | Prunus avium |
| | Wildbirne | Pyrus pyraister |
| | Stieleiche | Quercus robur |
| | Silberweide | Salix alba |
| | Bruchweide | Salix fragilis |
| | Winterlinde | Tilia cordata |
| | Bergulme | Ulmus glabra |
| | Feldulme | Ulmus minor |
| | Flatterulme | Ulmus laevis |

| 4 | Gehölze für Obstbaumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen, Qualität Hochstamm mindestens 2xv,mDB,StU 10-12 cm: | |
|---------------|---|---|
| Apfelsorten: | | ‚Geflammter Kardinal‘ ‚Kaiser Wilhelm‘ ‚Prinzenapfel‘ ‚Schöner von Boskoop‘ ‚Roter Eiserapfel‘ ‚Jacob Lebel‘ |
| Birnensorten: | | ‚Gellert´s Butterbirne‘ ‚Köstliche aus Charneux‘ ‚Gute Graue‘ ‚Clapp´s Liebling‘ |

4.4. Umweltbericht / Immissionsschutz

Gemäß § 2a (1) BauGB hat die Gemeinde bei Bebauungsplänen für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung einen Umweltbericht aufzunehmen.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914) ist für das geplante Vorhaben (Bauplanungsrechtliches Vorhaben, Bau eines Städtebauprojektes, Nr. 18.8 nach Anlage 1 zum UVPG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c UVPG erforderlich, sofern die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung größer oder gleich 20.000 m² ist.

Im vorliegenden Fall beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO 46.062 m². Demnach ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde auf Grund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Zur Beurteilung, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkung zu besorgen sind, dient der Grünordnungsplan. Dabei ist zu betonen, dass der Bebauungsplan kein neues Baurecht schafft, da es sich innerhalb des Geltungsbereiches im Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB handelt und der Bebauungsplan aufgestellt wird, um die vorhandene Siedlungsstruktur und damit den Wohn- und den ökologischen Wert des Gebietes zu erhalten.

Der Grünordnungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Nutzung der Fläche und nach Umsetzung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Auf einen vollständigen Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird daher an dieser Stelle verzichtet.

Immissionsschutz

Als Immissionsquellen werden für das Bebauungsplangebiet nach seiner beabsichtigten Art der Nutzung nur Straßenbereiche und die angrenzende Strecke der Deutschen Bahn AG gesehen.

Ein Lärmschutzgutachten „Schalltechnische Untersuchung“ zum Bebauungsplangebiet, Dr. Kiebs+Partner, Fuchshain, Gutachten Nr. 5100403, liegt vor. Es wird aber darauf verwiesen, dass insbesondere im Verlauf der Bahnstrecke (westlicher Teil der Plangebietes) gesonderte Untersuchung im Einzelfall sinnvoll sind.

Die schalltechnische Untersuchung ergab, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 durch den zu erwartenden Verkehrslärm an allen untersuchten Immissionsorten im westlichen Bereich der Bahnstrecke und an den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum überschritten werden. Insbesondere trifft das

für die Grundstücke, die an die Bahnstrecke grenzen, zu. Somit ist neben städtebaulichen Gründen auch der Immissionsschutz als Grund für die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksflächen zu sehen.

Maßnahmen des aktiven Schallschutzes sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes nicht realisierbar. Entsprechend des im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens City-Tunnel Leipzig netzergänzende Maßnahmen angefertigten Schallgutachtens vom 28.01.2008 (CTL-NEM Pöyry Infra GmbH) werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Nachtzeitraum auch trotz der vorgesehenen Errichtung von 3 m hohen Lärmschutzwänden östlich der Bahnstrecke (bis ca. Hauptstraße / Löbniger Straße) überschritten. Hier sind an den vorhandenen Gebäuden zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, fensterunabhängige Lüftung in Schlaf- und Kinderzimmern) vorgesehen. Gemäß Punkt 10.2 der VDI 2719 ist ab einem Außenlärmpegel $> 50 \text{ db(A)}$ in nachts schutzbedürftigen Räumen (Schlaf und Kinderzimmer) die Installation einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung erforderlich.

Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz von Außenlärm sollten bei Neubau, Umbau und Sanierung von Gebäuden getroffen werden. Vorzugsweise sind die Grundrisse bei Wohnungen so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Räume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert sind. Falls dies nicht realisierbar ist, muss der erforderliche Lärmschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen erbracht werden. Entsprechend der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu erfüllen und nachzuweisen. Da Schallschutzfenster nur wirksam sind, wenn sie geschlossen bleiben, ist die Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen durch geeignete Lüftungseinrichtungen zu gewährleisten.

Im Rahmen des Baugenehmigungs-/ Bauanzeigeverfahrens ist für Bebauungen im Bereich der Nachweis zur Einhaltung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Folgende Festlegungen sind zu beachten:

Bei Neubau, Umbau und Sanierung von Gebäuden an Standorten die nach Anlage 5 des Gutachtens des Ingenieurbüro Dr. Kiebs + Partner GmbH, Gutachten Nr.: 5100403 vom 28. April 2003, den Lärmpegelbereichen III und IV zuzuordnen sind, sind passive Lärmschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in Verbindung mit der VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vorzunehmen. Der konkrete Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Beachtung möglicher Änderungen der Emissionen gegenüber den Berechnungen zu erbringen. Im Zuge von Neubau-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind auf den Grundstücken auf der westlichen Seite der Hauptstraße und der Löbniger Straße die nachts schutzbedürftigen Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) an den leiseren Gebäudeseiten anzuordnen.

Schallschutzmaßnahmen sind auf der Grundlage des Gutachtens des Ingenieurbüros Dr. Kiebs + Partner GmbH, Gutachten Nr.: 5100403 vom 28. April 2003, durchzuführen."

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und ist damit ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich in Bereichen, für die der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, um Übrigen

nach § 34 oder 35 BauGB. Dies bedeutet, dass im Rahmen des Bauantrages geprüft werden muss, ob sich das Vorhaben entsprechend seiner Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben (§ 34 Abs. 1 BauGB). Eine entsprechende Überprüfung der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO ergibt sich damit. Darüber hinaus findet der § 15 Abs. 3 BauNVO Anwendung: "Die Zulässigkeit der Anlagen in einem Baugebiet ist nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen zu beurteilen."

Seit der Erstellung des schalltechnischen Gutachtens sind keine nennenswerten Veränderungen an den lärmerzeugenden Punkten wie der Bahnstrecke und der B2 eingetreten. Veränderungen werden später eintreten, denn mit der Fertigstellung der Bundesautobahn zwischen Chemnitz und dem Knoten A 72 / A 38 steht hier eine leistungsfähige Trasse zur Verfügung. Zwangsläufige Folge ist die erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der sich in nördliche Richtung des Ausbauendes der A 72 fortsetzende Bundesstraße 2. Diese Erhöhung wird durch die vorliegenden Verkehrsprognosen bestätigt. Aufgrund der getroffenen Entscheidungen ist der Bau einer leistungsfähigen Trasse als Ersatz für die Bundesstraße 2 im Anschluss an den Knoten A 72 / A 38 (Planung der A 720) bis in das Zentrum der Stadt Leipzig zwangsläufig und alternativlos. Die vorhandene B 2 ist aufgrund ihrer Ausbaubreite und ihres Straßenzustandes bereits den gegenwärtigen Verkehrsströmen nicht gewachsen.

Damit ist gegenüber dem vorhandenen Bestand der gemäß BImSchG vorgeschriebene Lärmschutz zu sichern. Dies gilt auch gegenüber rechtskräftigen Bebauungsplänen.

4.5. Altlasten, Altablagerungen

Zu diesem Punkt wurden keine neuen Erkenntnisse erlangt. Es liegen keine Hinweise für Gefährdungspotenziale vor. Von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind keine erheblichen Bodenbelastungen durch umweltgefährdende Schadstoffe zu erwarten. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Punkt 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Es werden folgende **Hinweise** gegeben:

Während der Planungsarbeit und bei Eingriffen in den Boden zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf schädliche Bodenveränderungen / Altlasten hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon unverzüglich in Kenntnis zu setzen (§ 10 Abs. 2 SächsABG). Auf die Regelungen des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) und der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in den jeweils gültigen Fassungen wird verwiesen.

Das Baugelände ist der örtlich zuständigen Behörde als kampfmittelbelastetes Gebiet (Tgb.-Nr. 0147/04) bekannt.

Ein Absuchen des Baugeländes ist aus diesem Grund erforderlich. Von dieser Überprüfung bleiben baurechtliche Genehmigungen unberührt.

Bei jeglichen Munitionsfunden ist die Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst - (Tel.: 0351/8501-450) oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen.

Vor Beginn der Erdarbeiten ist ein Antrag mit Lageplan an das Landratsamt Leipziger Land, Ordnungsamt, für eine Absuche zu übersenden.

4.6. Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung des Plangebietes ist aus dem Bestand heraus gesichert. Für die Grundstücke wird die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation gesichert. Die Versorgungsunternehmen wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angehört. Die Ergebnisse der Anhörung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Einordnung von Versorgungstrassen erfolgt im öffentlichen Straßenraum. In den Bereichen, wo absehbar die vorhandene Entsorgungstrassen auf privaten Grundstücken beibehalten werden muss, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserentsorgungsbetriebes festgesetzt.

Abwasserseitig kann das Plangebiet durch vorhandene Mischwassersammler als erschlossen bezeichnet werden. Das anfallende Mischwasser wird der Kläranlage Markkleeberg zur Behandlung zugeführt. Der Sammler, der das Plangebiet in der Hauptstraße /Löbniger Straße von Süd nach Nord durchquert, verfügt über einen Abschlag in die Pleiße. Diese Abschlagsleitung quert private Grundstücke und wurde als unterirdische Hauptleitung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Plan erfasst und gesichert.

Trinkwasserseitig ist das Plangebiet erschlossen.

Auf die Eintragung von vorhandenen Leitungen in den Bebauungsplan wurde mit Ausnahme des Entwässerungshauptsammlers verzichtet, da es sich nicht um Trassen mit überregionaler Bedeutung außerhalb öffentlicher Flächen handelt.

Es ist bei allen Grundstücksplanungen zu berücksichtigen, dass die Rückstauenebene für Entwässerungsanlagen immer durch die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt wird.

Die Grundstücke der Löbniger Straße und der Pleißenstraße verfügen über Kleinkläranlagen auf den Grundstücken. Hier kann nur vorgereinigtes Schmutzwasser bzw. Regenwasser der Grundstücke und der Straße über die vorhandenen Mischwasserleitungen abgeleitet werden, da diese Leitungen in die Pleiße münden.

In Abhängigkeit vom Auslastungsgrad des vorhandenen Mischwassernetzes kann nach entsprechender Beantragung beim Entsorgungsunternehmen (KWL GmbH) auch eine entgeldpflichtige Ableitung von Regenwasser erfolgen.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen wird gefasst und dem örtlichen Entwässerungsnetz zugeführt. Das Niederschlagswasser (Regenwasser) von Dachflächen und sonstigen Befestigungen auf privaten Grundstücken soll aus ökologischen Gründen auf diesen verbleiben. Die Grundstücke sind in der Regel ausreichend groß um Anlagen zur Regenwasserrückhaltung, zur Versickerung oder zur Nutzung erstellen zu können. Welche Variante im Umgang mit dem Niederschlagswasser gewählt wird, ist den Grundstückseigentümern überlassen. Eine Regenwassernutzung wirkt sich langfristig positiv für jeden Grundstückseigentümer aus.

Die Versickerungsfähigkeit ist nachzuweisen. Da abzuleitendes Niederschlagswasser gemäß § 62 (1) des Sächsischen Wassergesetzes als Abwasser zu betrachten ist, bedarf dieses in Abhängigkeit von dessen Verschmutzungsgrad einer Behandlung.

Auf der Grundlage des ATV Merkblatts ATV-DVWK-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" ist die für das Erschließungsgebiet vorgesehene Entsorgungslösung nachzuweisen.

Das Technische Regelwerk "Regeln zur Regenwasserableitung und -behandlung" der KWL GmbH zeigt Regenwasserentsorgungslösungen auf, die in Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen lt. o.g. Handlungsempfehlungen zur Anwendung kommen können.

Entsprechend vorliegender Baugrundaussagen kann in dem Plangebiet nur bedingt mit einer Versickerungsfähigkeit des Bodens gerechnet werden. Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit müssen grundstücksbezogene Baugrunduntersuchungen vorgenommen werden. Der Versickerungsnachweis ist mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

4.7. Bodenordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Innenbereich im Sinne § 34 BauGB. Es handelt sich um einen erschlossenen, überwiegend bereits bebauten Bereich. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

5. Zugehörige Planungen

- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Villen- und Siedlungsraum Raschwitz“, Büro Knoblich, Landschaftsarchitekten, vom Dezember 2008, einschl. Gehölzkataster
- Schalltechnische Untersuchung, Gutachten Nr. 5100403, IB Dr. Kiebs+Partner, vom 28.04.2003
- Baugrundgutachten zum Bebauungsplan „Villen- und Siedlungsraum Raschwitz“ des Sachverständigenbüros Götz, vom 22.09.03.

Aufgestellt:

Markkleeberg, den

Dr. Klose, Oberbürgermeister