



STADT MARKKLEEBERG

BEBAUUNGSPLAN

"WOHNPARC AUENHAINER ALLEE"



SATZUNGSEXEMPLAR

Markkleeberg, den 27. Februar 2013

Bebauungsplan

"Wohnpark Auenhainer Allee"

Satzungsexemplar

MARKKLEEBERG, DEN 27. FEBRUAR 2013

BEGRÜNDUNG

INHALT

		<u>Seite</u>
0	Inhalt	2
1	Grundlagen der Planung	
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Verfahrensablauf	4
1.3	Geltungsbereich	7
1.4	Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	8
2	Planungsbindungen	
2.1	Ziele der Raumordnung	9
2.2	Flächennutzungsplan	14
2.3	Wasserbauliche "Maßnahme zur Sanierung und zum Neubau des Auenhainer Grabens"	16
3	Bestandsanalyse	
3.1	Naturräumliche Einordnung, Lage im Raum, Größe, Relief	18
3.2	Grundwasser	20
3.3	Baugrund und Gründungsverhältnisse	20
3.4	Grünstrukturen und Landschaftsschutz	22
3.5	Eigentumsverhältnisse	23
3.6	Bebauung und Nutzung	24
3.7	Denkmalschutz	24
3.8	Verkehrliche Anbindung	24
3.9	Technische Infrastruktur	25
3.10	Altlasten und Altablagerungen	30
3.11	Vermessungs- und Grenzmarken	30

4	Inhalte der Planung	
4.1	Medientechnische Erschließung	31
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	34
4.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	47
4.4	Sonstige Festsetzungen	47
5	Bodenordnung	48
6	Flächenbilanz	49
7	Planungen und Gutachten zum Bebauungsplan	49
8	Anlagen zum Bebauungsplan	49

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, Baunutzungsverordnung (BauNVO), vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 446),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130, 142),
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG), vom 03. Juli 2007, zuletzt geändert durch Artikel 57 des Gesetzes vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130, 148),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVP) vom 01. September 2003 (SächsGVBl. S. 418), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Mai 2010 (SächsGVBl. S. 142, 143),
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2003) vom 16. Dezember 2003 (SächsGVBl. S. 915),
- Regionalplan Westsachsen vom 23. Mai 2008, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung zum Straßenbauvorhaben B 87n vom 08. April 2011,
- Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Espenhain vom 13. Dezember 2002, zuletzt geändert durch die Teilfortschreibung Originärausweisung vom 28. März 2008.

1.2 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wurde durch den Stadtrat am 19. Januar 2011 (Beschluss-Nr. 184-17/2011) gefasst und im Amtsblatt der Stadt Markkleeberg, Ausgabe Nr. 2 / Januar 2011, am 31. Januar 2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf wurde am 30. Januar 2012 im Ortschaftsrat Wachau, am 06. Februar 2012 im Umwelt- und Energieausschuss und am 08. Februar 2012 im Bauausschuss beraten und von diesen Gremien zur Weiterarbeit empfohlen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 11. April 2012 in Form einer öffentlichen Anhörung durchgeführt worden. Die Einladung zur Anhörung erfolgte in der Ausgabe Nr. 4 der Markkleeberger Stadtnachrichten vom April 2012 (Ausgabetag 30. März 2012).

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind durch Schreiben vom 09. März 2012 zur frühzeitigen Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 13. April 2012 aufgefordert worden. Der Vorentwurf und die Begründung wurden entsprechend § 4 Abs. 4 BauGB in das Internet unter der Internetadresse <http://www.markkleeberg.eu/noebpl> vom 05. März 2012 bis einschließlich 16. April 2012 eingestellt. Sofern ein Träger öffentlicher Belange oder eine Nachbargemeinde über keinen Internetzugang verfügte, erfolgte die Abstimmung unter Zusendung der Planunterlagen.

Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat am 12. September 2012 den Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnpark Auenhainer Allee", bestehend aus der Planzeichnung vom 12. September 2012 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung beschlossen, die Begründung mit Umweltbericht gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss – Nr.: 355-35/2012).

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20. September 2012. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 20. September 2012 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich 09. November 2012 aufgefordert worden. Der Entwurf und die Begründung mit Umweltbericht wurden entsprechend § 4 Abs. 4 BauGB in das Internet unter der Internetadresse www.markkleeberg.de vom 04. Oktober 2012 bis einschließlich 12. November 2012 eingestellt. Sofern ein Träger öffentlicher Belange bzw. eine Nachbargemeinde über keinen Internetzugang verfügte, erfolgte die Abstimmung unter Zusendung der Planunterlagen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung vom 12. September 2012 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, die Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Gutachten und Stellungnahmen haben nach erfolgter Bekanntmachung in der Ausgabe Nr. 19 der Markkleeberger Stadtnachrichten vom Oktober 2012 (Ausgabetag 28. September 2012) in der Zeit vom 08. Oktober 2012 bis einschließlich 09. November 2012 öffentlich ausgelegen. In der Bekanntmachung ist auf das Vorbringen von Anregungen hingewiesen worden.

Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden von der Stadt Markkleeberg geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss am 27. Februar 2013 berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt. Bei Sammelanregungen erfolgte keine Einzelmitteilung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes formulierte textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wonach Nutzungen von Flächen befristet ausgeschlossen werden (Festsetzung 9) bzw. diese befristen (Festsetzungen 10 und 11).

Hintergrund dieser Befristung war der Umstand, dass die Stadt Markkleeberg die wasserbauliche "Maßnahme zur Sanierung und zum Neubau des Auenhainer Grabens" durchführen möchte. Die-

se durch die Stadt Markkleeberg zum damaligen Zeitpunkt geplante wasserbauliche Maßnahme beinhaltete u. a. die Verlegung des Grabens im Plangebiet um zehn Meter nach Norden.

Die textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB waren so formuliert, dass sie auflösend bedingt waren und mit dem Umstand des Eintritts,

- der Erteilung des Abnahmescheins auf Grundlage eines vollziehbaren Bescheids gemäß § 94 Abs. 4 Satz 1 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) durch die zuständige Wasserbehörde oder
- des durch den nach Fertigstellungsanzeige und Abnahmeantrag gemäß § 94 Abs. 3 Satz 2 SächsWG schriftlich erklärten Verzichts auf die Abnahme gemäß § 93 Abs. 4 Satz 2 SächsWG durch die zuständige Wasserbehörde

für die ausgeführte wasserbauliche "Maßnahme zur Sanierung und zum Neubau des Auenhainer Grabens" im Plangebiet erlöschen.

Dies schien insofern fehlerhaft zu sein, als dass die Verlegung des Auenhainer Grabens als Gegenstand des Genehmigungsbescheides bisher vorausgesetzt wurde. Augenscheinlich gibt es zu diesem Punkt sowohl im Sachgebiet Wasser / Abwasser als auch im Sachgebiet Natur- und Landschaftsschutz dazu differente Meinungen.

Deshalb wurden die textlichen Festsetzungen 9.2, 10 und 11 ersatzlos gestrichen. Dies bedeutet, dass die bisher befristeten Festsetzungen dauerhaft gültig sind. Sofern im Rahmen des übergeordneten Planfeststellungsverfahrens für die wasserbauliche "Maßnahme zur Sanierung und zum Neubau des Auenhainer Grabens" Maßnahmen festgesetzt werden, die diesen Festsetzungen entgegenstehen, ergibt sich daraus ein Änderungserfordernis für den Bebauungsplan **nach** dem Planfeststellungsbeschluss (Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB).

In der Abstimmung mit der unteren Genehmigungsbehörde am 22. Januar 2013 wurde klargestellt, dass dadurch der Leitansatz der Planung (hier: Errichtung eines Wohngebietes) nicht in Frage gestellt wird. Da die beiden Behörden in ihrer Stellungnahme bereits deutlich gemacht haben, dass sie gegen die (bisher) befristeten Festsetzungen keine Einwände haben, ist ein neues Beteiligungsverfahren der betroffenen Behörden aufgrund dieser Änderung nicht erforderlich¹.

Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat deshalb am 27. Februar 2013 den Bebauungsplan "Wohnpark Auenhainer Allee", bestehend aus der Planzeichnung vom 27. Februar 2013 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss – Nr.: 406-40/2013) sowie der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt.

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde (Landratsamt des Landkreises Leipzig), da er mit dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg nicht übereinstimmt. Da jedoch in der bereits mehrfach mit den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden abgestimmten 4. Än-

¹ siehe auch BVerwG Beschl. vom 14. April 2010 - 4 B 78.09 - Rn. 72

derung des Flächennutzungsplanes (komplexe Änderung) das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt wird, ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird (§ 8 Abs. 3 S. 2 BauGB), weshalb der Bebauungsplan im Genehmigungsfall vor der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht und damit rechtskräftig werden kann.

1.3 Geltungsbereich



Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2,11 ha. Es wird wie folgt begrenzt:

- nördlich durch die Flurstücke 10/16 (Teilfläche), 68/1 (Teilfläche), 68/2 (Teilfläche), 68/4 (Teilfläche), 68/5 (Teilfläche) und 68/1 (Teilfläche) der Gemarkung Auenhain,
- östlich durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 68/1, 7/75, 7/67, 7/57 und 7/74 der Gemarkung Auenhain,
- südlich durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 7/74, 7/73, 7/72, 7/71, 7/70, 7/69, 7/68 der Gemarkung Auenhain, einer gedachten Linie im Abstand von 1,5 m Richtung Osten verschoben von der östlichen Grenze des Flurstücks 7/60 der Gemarkung Auenhain, der südlichen Grenzen der Flurstücke 7/59 und 7/58 der Gemarkung Auenhain und
- westlich durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 7/58, 10/16 (Teilflächen) und 68/2 der Gemarkung Auenhain. Die westliche Grenze wird dabei durch den Anbindepunkt gemäß Planfeststellungsbeschluss für das Gewässerausbauvorhaben "Wasserwirtschaftliche Maßnahmen im Tagebauterritorium Espenhain" vom 30.04.2008 definierten Baubeginn für den Ausbau und die Einbindung des Auenhainer Grabens in den Markkleeberger See (RW 4529932,9 / HW 5681170,0) bestimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnpark Auenhainer Allee" liegt am Westrand der Ortslage Auenhain, nördlich der Auenhainer Allee. Direkt östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Siedlungsbereich 1 Auenhain", südlich grenzt der "Seepark Auenhain" an. Der Markkleeberger See ist ca. 500 Meter von der östlich Plan- gebietsgrenze entfernt.

1.4 Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Sicherung der Errichtung eines reinen Wohngebietes sein.

Dabei sollen die Verkehrsflächen so festgesetzt werden, dass die Voraussetzungen für eine langfristige weitere Entwicklung der Ortsteile Wachau und Auenhain gegeben sind. Flächen und Anlagen, die im Zusammenhang mit der Umsetzung eines gesamtheitlichen Entwässerungskonzeptes für die Ortsteile Wachau und Auenhain erforderlich sind, sollen ebenfalls planungsrechtlich festgesetzt werden.

Von den insgesamt 2,11 Hektar sind 1,04 Hektar als Wohngebiet festgesetzt.

2. Planungsbindungen

2.1. Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsplan Sachsen²

Die Stadt Markkleeberg wird im Landesentwicklungsplan Sachsen als Mittelzentrum im Netz zentraler Orte eingestuft. Damit wird sowohl der Einwohner- als auch der wirtschaftlichen Entwicklung Markkleebergs Rechnung getragen. Für die Stadt leitet sich mit dieser Einstufung die Aufgabe ab, die vorgegebenen innerregionalen Funktionen bei der Versorgung der Bevölkerung, insbesondere im Bildungswesen, bei der gesundheitlichen Versorgung, im Einzelhandel und bei der Bereitstellung von Arbeitsplätzen zu erfüllen, ohne die Funktionsfähigkeit des Oberzentrums Leipzig zu beeinträchtigen.

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".

Entsprechend Ziel 5.1.4 soll die Siedlungsentwicklung sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. Vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile soll der Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges Vorrang eingeräumt werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen neue Bauflächen vorrangig in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, die neben der Erschließung über die sonstigen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ganz oder teilweise verfügen (Z 5.1.6).

Regionalplan Westsachsen³

Als zentraler Ort bzw. einer den Zentralen Orten gleichgestellten Sonderform hat die Stadt Markkleeberg die Aufgabe, im Rahmen der Bauleitplanung die Versorgungs- und Siedlungskerne als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung festzulegen. Hierfür sind Gemeindeteile auszuweisen, die aufgrund ihrer bereits vorhandenen zentralörtlichen Ausstattung, ihrer zentralen Lage und guten Verkehrsanbindung durch den ÖPNV günstige Voraussetzungen bieten (Z 3.4.1.1).

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Leipzig hat Markkleeberg nur einen "einseitigen", von Leipzig abgewandten, Verflechtungsbereich ausgebildet, der auch ländliche Gemeinden bzw. Gemeindeteile umfasst.

² Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2003) vom 16. Dezember 2003 (SächsGVBl. S. 915)

³ Regionalplan Westsachsen vom 23. Mai 2008, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung zum Straßenbauvorhaben B 87n vom 08. April 2011

Gemäß den Aussagen des Regionalplans Westsachsen liegt das Plangebiet randlich einer Gebietskulisse für die Ausweisung eines ökologischen Verbundsystems im "Südraum Leipzig". Die Gebietskulisse bildet die Bergbaufolgelandschaft, welche als Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet für Erholung und Waldmehrung ausgewiesen wird. Das Plangebiet selbst liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Entsprechend dem Regionalplan Westsachsen 2008 befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit Bergbauberechtigung. Es ist Gegenstand des Bergwerkseigentums "Störmthal", Feld-Nr. 3249 (Braunkohle)⁴. Rechtsinhaber ist die BVVG - Bodenverwertungs- und Verwaltungs-GmbH. In ihren Stellungnahmen zum Vorhaben⁵ verwies die BVVG - Bodenverwertungs- und Verwaltungs-GmbH jedoch darauf, dass *"sich keine Flächen des Plangebietes in der Verfügungsbe-fugnis der BVVG befinden"*. Weitere Aussagen zum Plangebiet wurden nicht getroffen.

Weiterhin tangiert es einen Regionalen Grünzug mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluss im Offenland, die Grundwasserneubildung sowie den Landschaftsverbund und die Einbindung der Bergbaufolgelandschaft. Der Grünzug hat außerdem eine hohe Bedeutung für die bodenökologische Schutzwürdigkeit sowie in Teilbereichen eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und die landschaftliche Erlebniswirk-samkeit.

Im Entwicklungskonzept Landschaft ist das Plangebiet als Acker mit Erhalt der Ackernutzung auf Böden mit hohem Ertragspotenzial ausgewiesen. Gemäß Regionalplan Westsachsen 2008 (vgl. Raumnutzungskarte RPIWS 2008, Karte 14) befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsge-biet Landwirtschaft. *"Belange der Raumordnung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die Belan-ge des Vorbehaltsgebietes sind jedoch in die Abwägung einzustellen."*⁶

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung⁷ *"sind keine Verfahren der ländli-chen Neuordnung nach dem Flurbereinigungs- bzw. Landwirtschaftsanpassungsgesetz betroffen. Jedoch grenzt das Verfahrensgebiet direkt an das Plangebiet (Flurstück 10/16 der Gemarkung Auenhain) an. Diese Grenze sollte nicht verändert werden."* Die Erweiterung des Plangebietes auf randlich gelegene Teilflächen des Flurstückes 10/16 der Gemarkung Auenhain ist der Tatsache geschuldet, dass die Stadt Markkleeberg beabsichtigt, zeitnah den Vorfluter Auenhainer Graben für die Ableitung und Rückhaltung von Oberflächenwasser aus der Ortslage Auenhain zu sanieren bzw. herzustellen. Hierfür wird die Stadt Markkleeberg noch im Jahr 2013 den Antrag auf Einlei-tung eines Wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens bei der Landesdirektion Sachsen stellen.

⁴ Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Wohnpark Au-enhainer Allee", Freiberg, 02. April 2012

⁵ Stellungnahme der BVVG - Bodenverwertungs- und Verwaltungs- GmbH zum Vorentwurf des Bebau-ungsplanes "Wohnpark Auenhainer Allee", Dresden, 03. April 2012 und zum Entwurf des Bebauungspla-nes "Wohnpark Auenhainer Allee", Dresden, 11. Oktober 2012

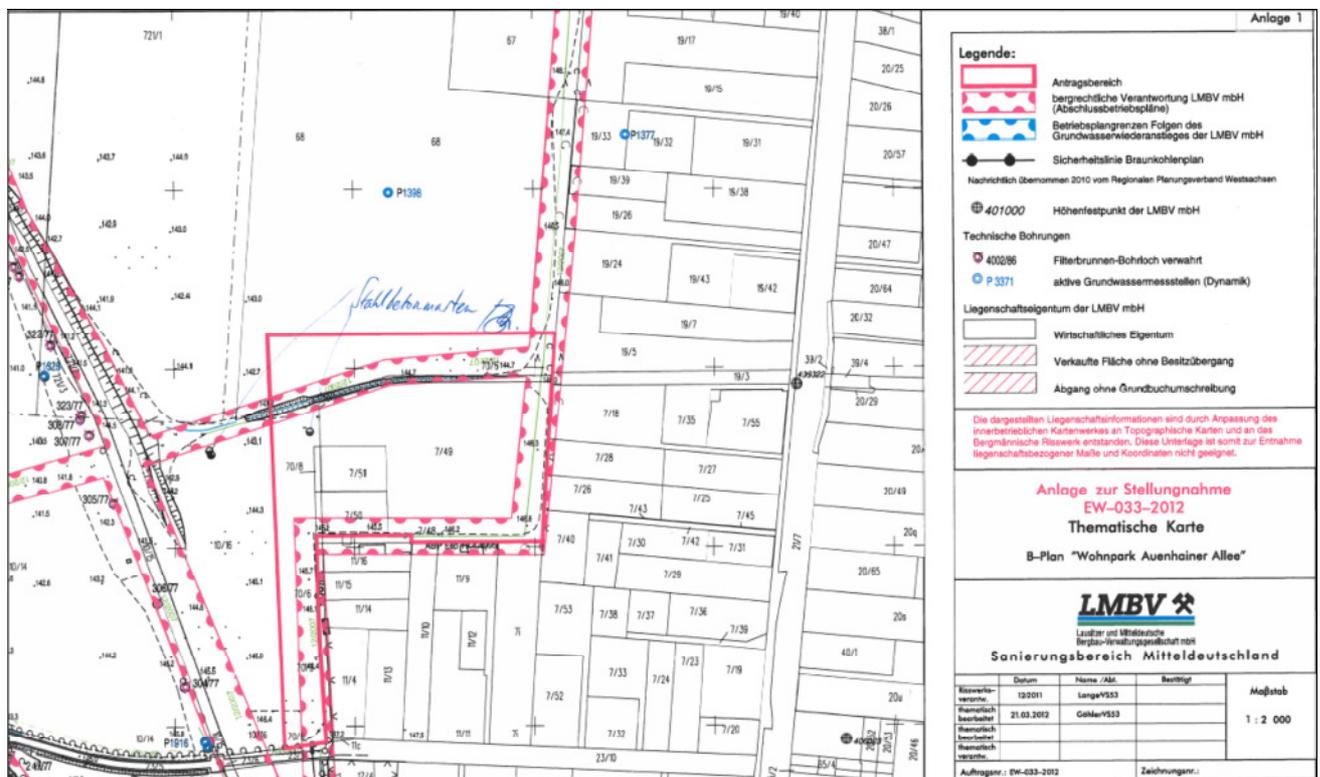
⁶ Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Wohnpark Auenhai-ner Allee", Leipzig, 12. April 2012

⁷ Stellungnahme des Landratsamtes des Landkreises Leipzig - Amt für ländliche Entwicklung - zum Vorent-wurf des Bebauungsplanes "Wohnpark Auenhainer Allee", Borna, 10. April 2012

Dabei wird an die Anbindung an den gemäß Planfeststellungsbeschluss für das Gewässerausbauvorhaben "Wasserwirtschaftliche Maßnahmen im Tagebauterritorium Espenhain" vom 30. April 2008 definierten Baubeginn für den Ausbau und die Einbindung des Auenhainer Grabens in den Markkleeberger See (RW 4529932,9 / HW 5681170,0) festgehalten, um hier den Abfluss von Oberflächenwasser über den Vorfluter Auenhainer Graben bis in den Markkleeberger See zu sichern.

Die weiterhin durch das Amt für Ländliche Entwicklung vorgebrachten Hinweise in dieser Stellungnahme zum Umgang mit den Drainagen wurden mit der Formulierung der textlichen Festsetzung 13 und in den Punkten 3.9.2, 4.1.3 und 4.2.14 der Begründung berücksichtigt.

Abschlussbetriebsplan zum Tagebau Espenhain⁸

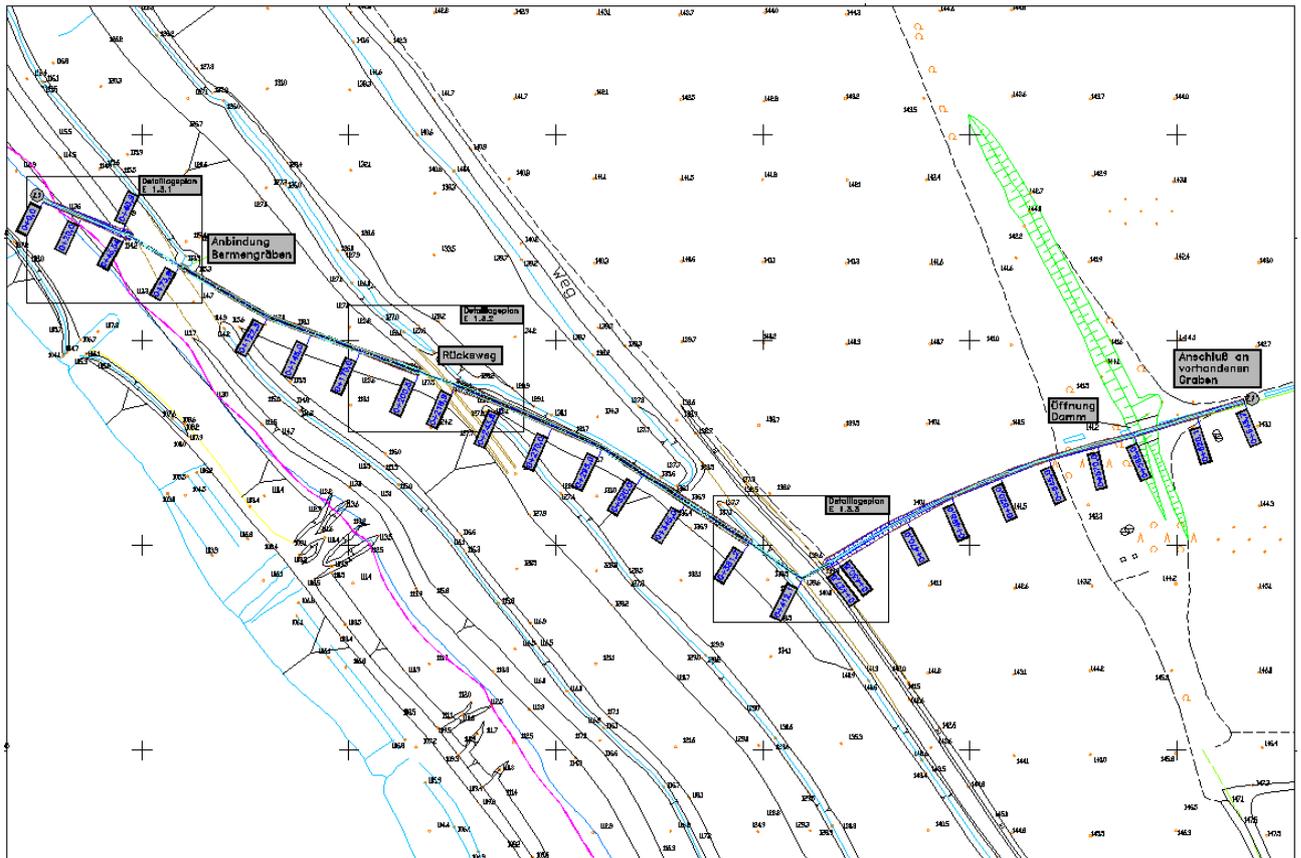


Das Plangebiet liegt teilweise im räumlichen Geltungsbereich des Abschlussbetriebsplanes Tagebau Espenhain. "Die betroffenen Flächen (siehe vorstehende Abbildung) befinden sich noch unter Bergaufsicht. Bis zur Beendigung der bergrechtlichen Verantwortung ist zu gewährleisten, dass noch ausstehende Verpflichtungen aus der Umsetzung des Abschlussbetriebsplanes und des Planfeststellungsbeschlusses jederzeit uneingeschränkt und ohne zusätzlichen finanziellen Aufwand für die LMBV mbH umgesetzt werden können.

⁸ Gewässerausbauvorhaben "Wasserwirtschaftliche Maßnahmen im Tagebauterritorium Espenhain" vom 30. April 2008

*Im Planbereich ist die Sanierung noch nicht abgeschlossen. An der östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes muss mit Resten von Rohrleitungen (Brauchwasserleitung FSL DN 600) gerechnet werden."*⁹

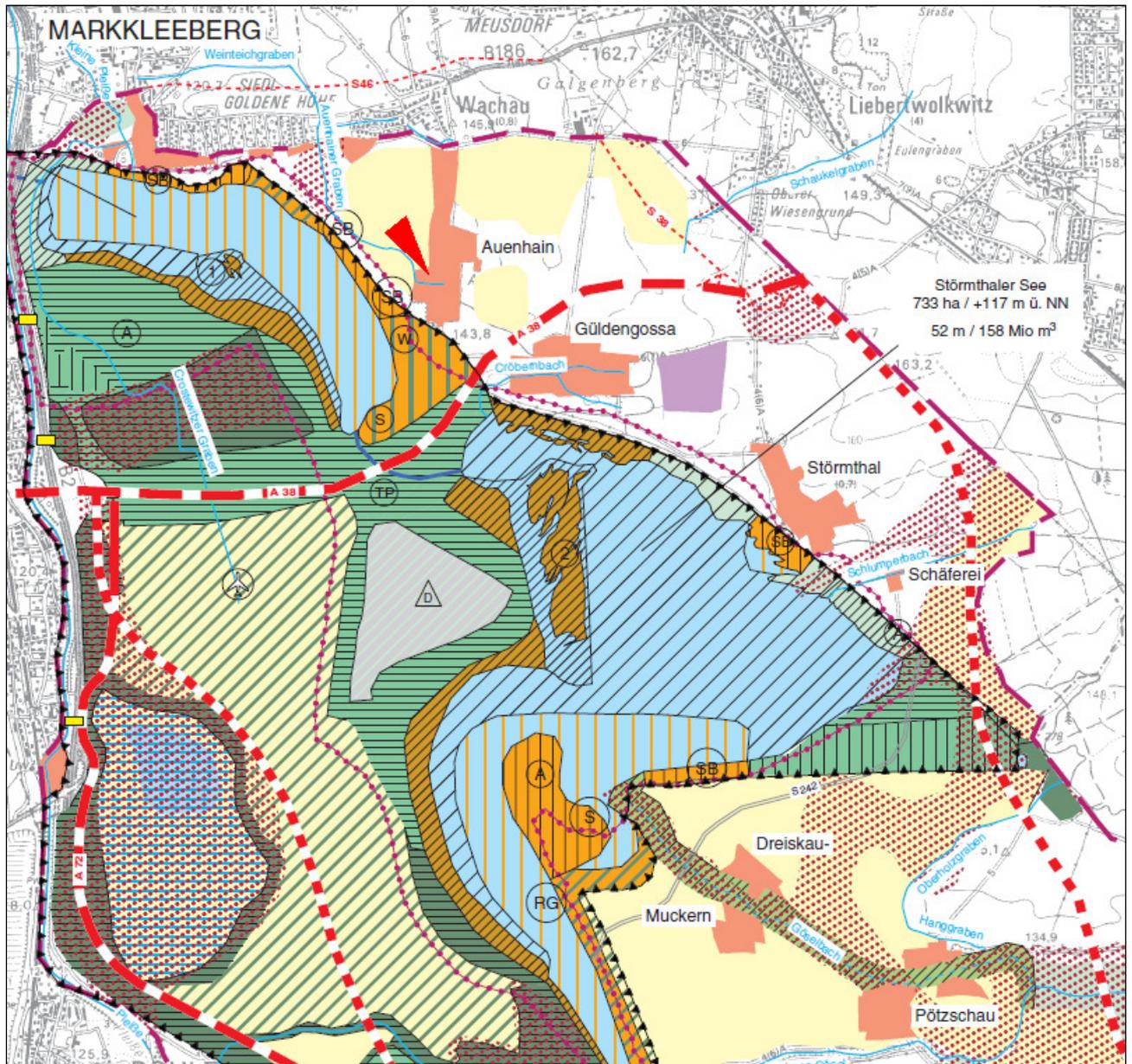
Der Planfeststellungsbeschluss für das Gewässerausbauvorhaben "Wasserwirtschaftliche Maßnahmen im Tagebauterritorium Espenhain" wurde am 30. April 2008 mitgeteilt. Vom Planvorhaben ist die Wasserbaumaßnahme zur Herstellung des westlich des Plangebietes befindlichen, planfestgestellten Abschnittes des Vorfluters Auenhainer Graben (Ausbau und Einbindung des Auenhainer Grabens als Zulaufgewässer zum Markkleeberger See) betroffen (siehe nachfolgende Darstellung).



LMBV mbH: Tagebau Espenhain / Auenhainer Graben. Vorplanung zur Wiederherstellung der natürlichen Vorflut. Lage- und Höhenplan Endzustand. G.U.B. Consult GmbH. Borna, Mai 2002

⁹ Stellungnahme der LMBV mbH zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Wohnpark Auenhainer Allee", Leipzig, 25. April 2012

Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan zum Tagebau Espenhain¹⁰



Auszug aus der Karte zum Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan zum Tagebau Espenhain "Gestaltung der Bergbaufolgelandschaft - Endzustand -"

Im Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan zum Tagebau Espenhain ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

¹⁰ Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Espenhain vom 13. Dezember 2002, zuletzt geändert durch die Teilfortschreibung Originärausweisung vom 28. März 2008

Es befindet sich außerhalb der Originäerausweisungen des Sanierungsrahmenplanes. Er hat damit nur marginal Auswirkungen auf das Plangebiet.

Gemäß Ziel 17 soll der Auenhainer Graben in die neu zu schaffende Vorflut eingebunden werden. In der Begründung heißt es dazu: *"Für die an der östlichen Abgrabungsgrenze des ehemaligen Tagebaus Espenhain gekappten Vorfluter Auenhainer Graben (...) sind neue Vorflutanbindungen zu schaffen."* Entgegen den weiteren Ausführungen *"Der Auenhainer Graben soll nicht in den Markkleeberger See, sondern in den Weinteichgraben eingebunden werden."* ist gemäß Feststellungsbeschluss zum Wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren zum Tagebau Espenhain, Restloch Markkleeberg, vom 30. April 2008 eine Einleitung des Auenhainer Grabens in den Markkleeberger See vorgesehen. Da der Auenhainer Graben als Vorfluter zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet fungieren soll, sind diese Festsetzungen und ihre Umsetzung von grundlegender Bedeutung für die Erschließung des Wohngebietes.

2.2 Flächennutzungsplan¹¹

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Markkleeberg stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg, Stand 30.05.2003

¹¹ Stadt Markkleeberg, Flächennutzungsplan, genehmigt durch Bescheid des Regierungspräsidiums Leipzig vom 11. Februar 1998, zuletzt geändert durch die 3. Änderung, genehmigt durch Bescheid des Regierungspräsidiums Leipzig vom 15. April 2003 i. d. F. der Bekanntmachung vom 30. Mai 2003

Der seit März 1998 wirksame Flächennutzungsplan ging mit seinem damaligen Planungsansatz auch von einer Zunahme der Bevölkerung bis ca. 25.000 Einwohner aus. Die Planungen beachteten dabei die Veränderungen in der Altersstruktur der Einwohner und die daraus resultierenden anderen Bedürfnisse. Daraus wurde ein Neubaubedarf von rd. 4.500 Wohnungseinheiten (WE) einschließlich des Ersatzneubaus errechnet. Diese sollten sowohl durch neue Wohngebiete als auch durch Verdichtungen innerhalb des Bestandes geschaffen werden.

Das durch die Aufstellung von rechtsverbindlichen Bauleitplänen für den Wohnungsbau geschaffene Bauplanungsrecht wurde bislang zur Errichtung von ca. 2.400 Wohnungen genutzt. Schätzungsweise ist hier noch ein Potential von ca. 40 bis 80 Wohnungen vorhanden.

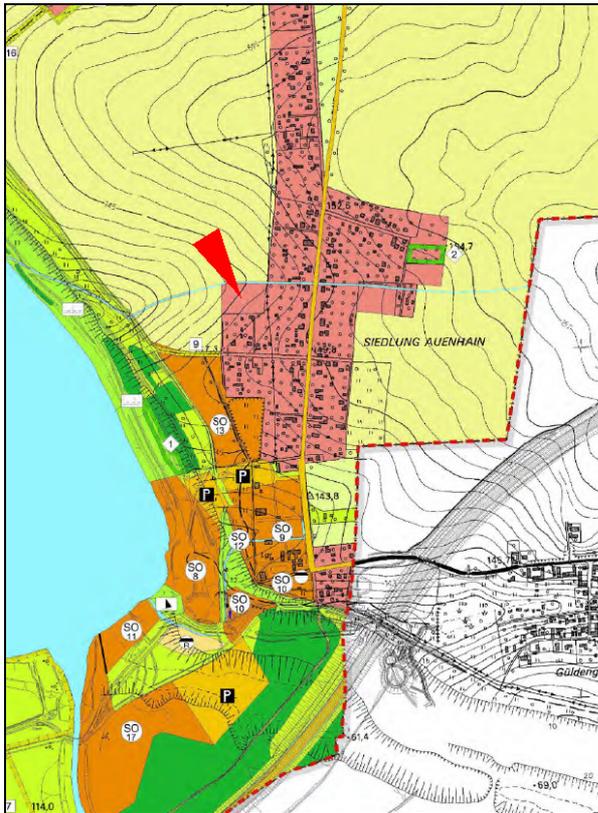
Die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen¹² prognostiziert der Stadt Markkleeberg aufgrund der derzeitigen demografischen Struktur ihrer Bevölkerung einen negativen Bevölkerungssaldo bis 2025. Dies ist zum einen der Tatsache geschuldet, dass die Bevölkerung (wie fast überall in Sachsen) "überaltert" und damit der Anteil der Geburten gegenüber den Sterbefällen zurückbleibt. Zum anderen sind die Binnenwanderungsannahmen für alle Jahre konstant. Danach wird die Bevölkerung von derzeit 24.400 Einwohner auf 23.800 Einwohner (Variante 1) bzw. auf 22.800 Einwohner (Variante 2) im Jahr 2025 absinken. Damit ist die Prognose jedoch eine reine Status quo Prognose.

Entgegen dieser prognostizierten Entwicklung stieg in der Stadt Markkleeberg seit 1990 die Bevölkerung kontinuierlich von 18.729 auf 24.435 Einwohner per 30.06.2012. Dies entspricht einem durchschnittlichen realisierten Zuwachs von 259 Einwohnern/Jahr.

Die Stadt Markkleeberg als Mittelzentrum im Umfeld der Stadt Leipzig passt sich mit der 4. komplexen Änderung des Flächennutzungsplanes den aktuellen Anforderungen an und nutzt dabei ihre Entwicklungschancen, die sich insbesondere aus der Umweltumgestaltung von jahrzehntelangem großflächigen Braunkohlenabbau im Tagebauverfahren zu einer weitläufigen Seen- und Waldlandschaft vollziehen. Ein wesentlicher Grund hierfür ist, dass für den gesamten Leipziger Raum durch die Landschaftsumgestaltung Vorteile erwachsen und dadurch auch in kleineren Kommunen attraktive Wohnangebote vorhanden sind, die das Bleiben ihrer Einwohner bewirken. Die Größenordnung der im Entwurf des Flächennutzungsplanes dargestellten Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau weist deshalb eine gewisse Flexibilitätsreserve auf, die aber gerechtfertigt ist, weil die vergangenen Jahre gezeigt haben, dass auch in Orten mit schrumpfender Bevölkerung weiterhin Wohnungsneubau für den Eigenbedarf stattfindet. Es ist durchaus legitim, wenn eine Gemeinde einer negativen Bevölkerungsentwicklung entgegenzusteuert, die Möglichkeiten, die ihr zur Verfügung stehen nutzt und auch - in einem moderaten Maß - entsprechende Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau ausweist.

Derzeit wird durch die Stadt Markkleeberg das Verfahren zur 4. komplexen Änderung des Flächennutzungsplanes (Fortschreibung) durchgeführt.

¹² Quelle: Daten - Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen - 1990-2011: Bevölkerungsfortschreibung; 2015-2025: 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen



Auszug aus dem Entwurf zur komplexen Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Markkleeberg, Stand: 15. Februar 2011

Im Rahmen dieser Änderung war es erforderlich, die Wohnbaustandorte auch im Hinblick ihrer städtebaulichen Zweckmäßigkeit sowie vollzogener baulicher Entwicklungen zu überprüfen. Deshalb wurde gegenüber den diesbezüglichen Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Siedlungskörper südlich des Auenhainer Grabens am westlichen Ortsrand um rund ein Hektar in Form einer Abrundung verträglich erweitert. Dagegen ist am östlichen Siedlungsrand die bislang in das südliche Schlachtfeld der Leipziger Völkerschlacht 1813 hineinragende, unbebaute Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 0,7 ha zurückgenommen worden.¹³

2.3. Wasserbauliche "Maßnahme zur Sanierung und zum Neubau des Auenhainer Grabens"

Die Stadt Markkleeberg beabsichtigt, zeitnah den Vorfluter Auenhainer Graben für die Ableitung und Rückhaltung von Oberflächenwasser aus der Ortslage Auenhain zu sanieren bzw. herzustellen, "da es insbesondere im Frühjahr und zu Zeiten der Schneeschmelze, aber auch infolge von Sommerstarkregen zu unkontrollierten, wild an der Oberfläche abfließenden Wässern mit Überflutereignissen kommt. Die Häufigkeit der Schadensfälle zeigt zunehmende Tendenz."¹⁴

¹³ Stadt Markkleeberg, Flächennutzungsplan, 4. Änderung (Komplexe Fortschreibung), Begründung, Dr. Paatz und Partner GmbH, Markkleeberg, 15. Februar 2011

¹⁴ IIT Institut für Ingenieur- und Tiefbau GmbH, Sanierung und Neubau Auenhainer Graben, Entwurfsplanung, Markkleeberg, 21. Dezember 2012

Hierfür wird die Stadt Markkleeberg noch im Jahr 2013 den Antrag auf Einleitung eines Wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens bei der Landesdirektion Sachsen stellen.

Dabei wird an die Anbindung an den gemäß Planfeststellungsbeschluss für das Gewässerausbauvorhaben "Wasserwirtschaftliche Maßnahmen im Tagebauterritorium Espenhain" vom 30. April 2008 definierten Baubeginn für den Ausbau und die Einbindung des Auenhainer Grabens in den Markkleeberger See (RW 4529932,9 / HW 5681170,0) festgehalten.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Wasserbaumaßnahme erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden kann als das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes dauert. Der Bebauungsplan muss deshalb die derzeitigen bestehenden wasserbaulichen Anlagen und wasserrechtlichen Verhältnisse berücksichtigen.

3. Bestandsanalyse

3.1 Naturräumliche Einordnung, Lage im Raum, Größe, Relief

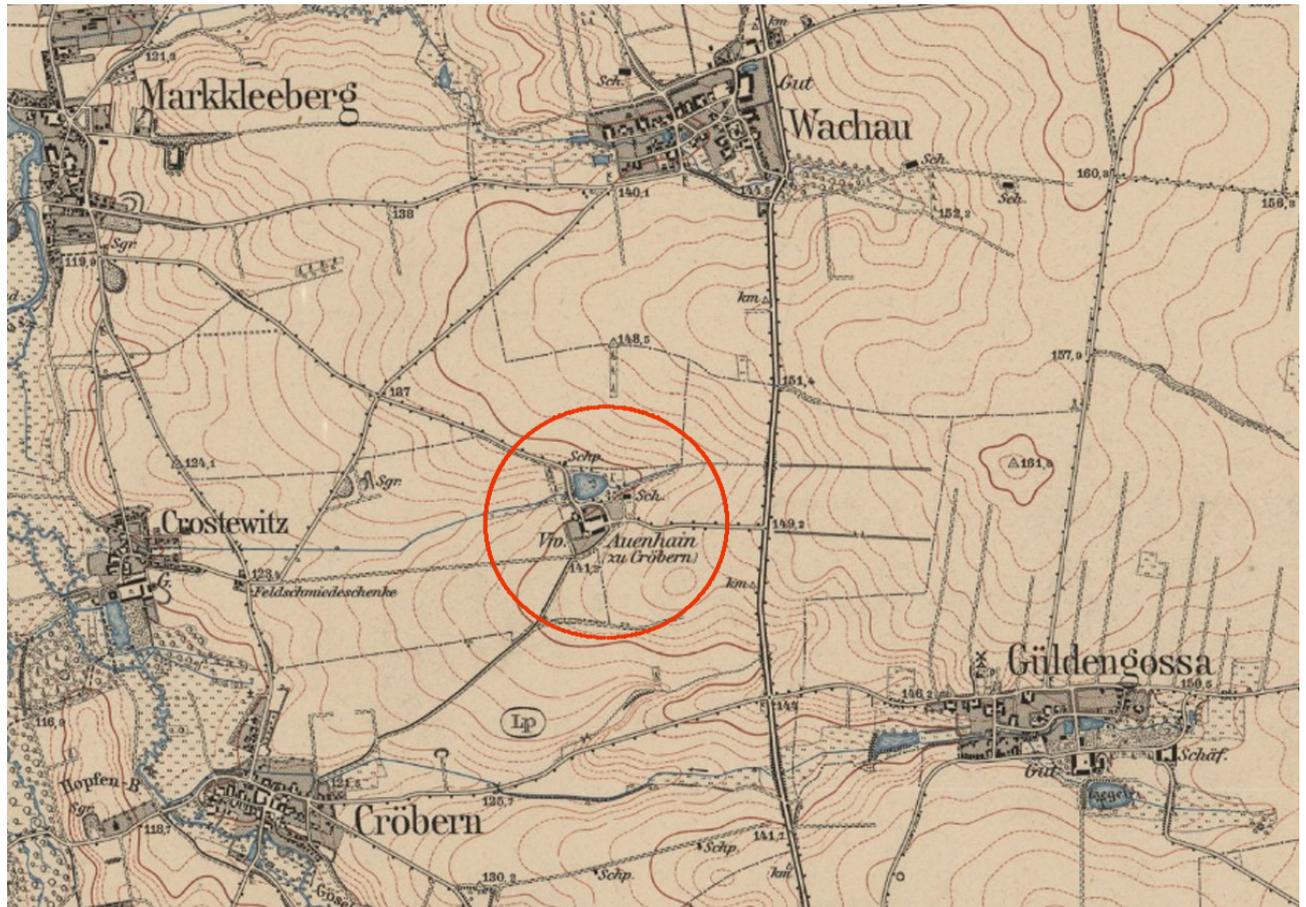


Das Plangebiet gehört naturräumlich zur Leipziger Tieflandsbucht, einem nach Süden vorstoßenden Ausläufer des Norddeutschen Tieflandes. Es liegt damit im "Lößgebiet der Tief- und Hügelländer", dem südlichsten der durch kaltzeitliche Schotterterrassen, Moränen und glazifluviale Sedimente der elster- und saalekaltzeitlichen Inlandeis-Vorstöße geprägten Naturräume. Es wird hierin dem Teillandschaftsraum "Bergbaufolgelandschaft" zugeordnet, befindet sich jedoch am Rand im Übergang zur Sandlöss-Ackerebenen-Landschaft "Naunhofer Land" bzw. der "Urbanen Landschaft" von Leipzig¹⁵.

Das Plangebiet schließt am Westrand des Siedlungskörpers Auenhain, nördlich der Auenhainer Allee an. Seine nördliche Grenze wird durch die noch heute gut an der Geländemodellierung ablesbare Lage des früheren Auenhainer Grabens und der Lage des Walles, der es ermöglichte, den Graben zu einem kleinen Teich anzustauen, markiert. Dies war der Standort der ehemaligen, um 1522 verbürgten Schäferei¹⁶, die später auch als "Vorwerk Auenhain" bezeichnet wird und der angrenzenden, nach dem Ersten Weltkrieg für Kriegsversehrte entstandenen Siedlung ihren Namen gab.

¹⁵ Regionalplan Westsachsen vom 23. Mai 2008, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung zum Straßenbauvorhaben B 87n vom 08. April 2011

¹⁶ Quelle: Digitales Historisches Ortsverzeichnis von Sachsen



Das Vorwerk Auenhain auf einer Karte von 1907 der Abteilung für Landesaufnahme des Königlich Sächsischen Generalstabes, Quelle: SLUB Dresden/Deutsche Fotothek

Im Norden und im Westen grenzen weitläufige landwirtschaftliche Flächen an.

Die Nord-Süd-Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 230 Meter, die des Baugebietes selbst 116 Meter. Die Ost-West-Ausdehnung im Bereich der Baufelder misst ca. 155 Meter.

Das Plangebiet ist von Nord nach Süd und von West nach Ost leicht ansteigend. Die Höhen bewegen sich zwischen 143,8 m ü. NHN im Norden und 147,3 m ü. NHN an der Auenhainer Allee. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung steigt das Gelände von 143,8 m ü. NHN im Nordwesten auf 146,6 m ü. NHN im Südosten an.

Der Bereich des ehemaligen Auenhainer Grabens markiert den Geländetiefpunkt, von dem beidseitig das Geländeprofil ansteigt. Ebenso ist eine leichte Geländeneigung von Ost nach West nachweisbar.

3.2 Grundwasser¹⁷

Das Plangebiet liegt innerhalb des LMBV-verantwortlichen Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung. Im Zusammenhang mit den Außerbetriebnahmen der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen sowie der Flutung der Tagebaurestlöcher unterliegt es dem Grundwasserwiederanstieg.

Es liegen keine flurnahen Grundwasserstände vor. Die niederschlagsabhängigen, nicht ausschließenden flurnahen Grundwasserstände sind nicht im Zusammenhang mit dem Grundwasserwiederanstieg infolge der Beendigung der Bergbautätigkeit zu sehen, da diese in lokal verbreiteten Schmelzwasserlinsen weit oberhalb der beeinflussten Grundwasserleiter auftreten.

Der derzeitige Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter liegt bei 113 m NHN (Stichtagsmessung Dezember 2010). Meteorologisch bedingte Schwankungen sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern sind bei der vorgenannten Angabe noch zusätzlich zu berücksichtigen.

Im Plangebiet ist mit saurem und/oder sulfathaltigem Grundwasser zu rechnen.

3.3 Baugrund und Gründungsverhältnisse

Für das Plangebiet wurde durch das Baugrundinstitut Richter ein geotechnischer Bericht¹⁸ erarbeitet.

Baugrundsichtungen

Die aufgeschlossenen Baugrundverhältnisse sind im gesamten Untersuchungsbereich relativ homogen. In den maßgeblichen Tiefen dominiert oberflächennah Geschiebelehm, der in den Tiefen zwischen 1,3 Meter und 2,5 Meter in tonigen Geschiebemergel übergeht. Der Geschiebelehm ist leichtplastisch und besitzt in der Regel eine steife Konsistenz. Der Geschiebemergel ist hingegen mittelplastisch ausgebildet, die Konsistenz ist meist steif bis halbfest.

Sowohl in dem Geschiebelehm als auch in dem Geschiebemergel sind vertikal und horizontal regellos Sandlagen eingeschaltet, deren Mächtigkeit zwischen < 0,1 Meter und ca. 1,0 Meter liegen. Sande in größerer Mächtigkeit wurden nur lokal bei einer Bohrung im östlichen Bereich angetroffen, wo die Sande im Teufenbereich zwischen 2,3 und 4,5 Meter verbreitet sind.

Dem Kornspektrum nach handelt es sich bei den Sanden in der Regel um schwach schluffige bis schluffige Fein- und Mittelsande. Die Sande sind meist wassergesättigt.

¹⁷ Stellungnahme der LMBV mbH zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Wohnpark Auenhainer Allee", Leipzig, 25. April 2012

¹⁸ Geotechnischer Bericht zum Wohnpark Auenhainer Allee, Baugrundinstitut Richter, Leipzig, 08. Oktober 2010

Nach oben hin wird der Geschiebelehm von durchschnittlich 0,4 Meter mächtigen Mutterboden und partiell von geringmächtigen Schluffschichten überlagert.

Hydrogeologische Verhältnisse

Oberflächennahes Schichtenwasser wurde mit allen Bohrungen in den jeweils zuoberst lagernden Sandschichten angeschnitten. Nach Abschluss der Bohrarbeiten stellte sich ein relativ sölhiger Wasserstand zwischen 1,5 und 2,0 Meter unter der Geländeoberkante ein.

Aufgrund der Überlagerung der Sandschichten mit nahezu wasserundurchlässigem Geschiebelehm oder -mergel ist das Schichtenwasser lokal leicht gespannt.

Die Sandschichten sind erfahrungsgemäß nur linsenartig in dem Geschiebelehm und -mergel eingelagert. Die Ergiebigkeit des Schichtenwassers ist von der Mächtigkeit und dem Ausmaß der jeweiligen Sandlinsen abhängig und wird in der Regel nach dem Leerlaufen der Linsen nur gering sein.

Das Schichtenwasser ist aufgrund erhöhter Sulfatgehalte als schwach betonangreifend einzustufen.

Allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse

Für Baumaßnahmen zur Erschließung des Plangebietes ist hauptsächlich der Geschiebelehm, ab Aushubtiefen von 1,5 Meter zunehmend der Geschiebemergel, maßgeblich. Lokal gelangen wassergesättigte Sande zum Aushub.

Während der Geschiebemergel über gute Tragfähigkeiten verfügt, ist der Geschiebelehm in Abhängigkeit von seiner Konsistenz nur gering bis mäßig tragfähig. Darüber hinaus ist der Geschiebelehm stark wasser- und witterungsempfindlich. Bereits eine Zufuhr von Oberflächen- oder Niederschlagswasser führt zu einer weiteren Reduzierung seiner Tragfähigkeit.

Die Wiederverwendbarkeit des Geschiebelehms ist aus erdbautechnischen Gesichtspunkten eingeschränkt. Bei dem Wassergehalt zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung sind mit dem Geschiebelehm nur Verdichtungsgrade $D_{Pr} \sim 95 - 97 \%$ erreichbar. Ohne Zusatzmaßnahmen beschränkt sich der Einbau von Aushubmassen aus Geschiebelehm damit auf Flächen, an die keine definierten Anforderungen hinsichtlich der Belastung gestellt werden. Eine Verbesserung der Verdichtungsfähigkeit des Geschiebelehms ist durch Zugabe von hydraulischen Bindemitteln möglich.

Der Geschiebemergel kann hingegen zur Verfüllung von Kanal- und Leitungsgräben oder zum Geländeeinbau bei Regulierungsmaßnahmen wiederverwendet werden. Er lässt sich bei den vorgefundenen Wassergehalten auf Verdichtungsgrade $D_{Pr} \sim 97 - 98 \%$ verdichten, so dass er bis ca. 0,5 Meter unter das Planum der Straßen oder Gründungsebenen eingebaut werden kann. Bei Zwischenlagerung ist der Geschiebemergel vor Wasserzutritt zu schützen.

Angaben zur Versickerungsfähigkeit

Voraussetzung für eine gezielte Versickerung ist gemäß DWA - Arbeitsblatt DWA-A 138 / 2005 neben einem ausreichend großen Grundwasserflurabstand eine Durchlässigkeit der anstehenden Böden zwischen $k_f = 1 \cdot 10^{-3}$ m/s und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s sowie eine flächenhafte Verbreitung des Aquifers.

Den im Untersuchungsgebiet aufgeschlossenen Böden können überschlägig folgende Durchlässigkeiten zugeordnet werden:

Geschiebelehm, -mergel	$k_f < 1 \cdot 10^{-8}$ m/s
Sande	$k_f \sim 1 \cdot 10^{-4}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-5}$ m/s

Potentiell sind damit nur die Sande versickerungsfähig. In ausreichender Mächtigkeit wurden diese jedoch nur im östlichen Plangebiet angetroffen, wobei diese dort bereits wassergesättigt sind. Darüber hinaus ist deren flächenhafte Verbreitung nicht nachgewiesen.

Aus hydrogeologischer Sicht ist eine gezielte Versickerung im Plangebiet nicht möglich.

Weitere Angaben zum Baugrund, zu den hydrogeologischen und zu den Gründungsverhältnissen können dem Geotechnischen Bericht¹⁹ entnommen werden.

3.4 Grünstrukturen und Landschaftsschutz²⁰

Das Plangebiet wird im nördlichen Drittel von einem naturnahen Graben (Auenhainer Graben) mit Gehölzbewuchs durchzogen. Der Graben selbst tritt eher rudimentär in Erscheinung und ist stark verkrautet. Er ist von Osten her verrohrt, verläuft innerhalb des Plangebietes selbst als offener Graben, endet an einer Geländehöhenstufe (Wall) und wird dann westwärts über eine weitere Verrohrung und einen derzeit provisorischem Raubettgefälle zum Markkleeberger See geführt.

Im Verlauf des Grabens bilden Brombeerhecken-Bestände (Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte) den Übergang von der Ackerfläche zu den Gärten der angrenzenden Bebauung. Nach Westen wird der Graben über das Plangebiet hinaus von Bäumen und Sträuchern gesäumt. Im Plangebiet sind die Arten Walnuss, Ahorn und Weide zu nennen.

Die Ackerfläche beansprucht den Großteil des Plangebiets. Nördlich und südlich des Grabens sind verschiedene Getreide zu verzeichnen.

Umliegende Flächen sind durch Wohnbebauung, einen Ferienpark sowie Landwirtschaftsflächen strukturiert. Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern. Die parkartig wirkenden Gärten sind mit zahlreichen Großbäumen bestanden.

¹⁹ Geotechnischer Bericht zum Wohnpark Auenhainer Allee, Baugrundinstitut Richter, Leipzig, 08. Oktober 2010

²⁰ Umweltbericht zum Bebauungsplan "Wohnpark Auenhainer Allee", seecon Ingenieure GmbH, Leipzig, 27. Februar 2013

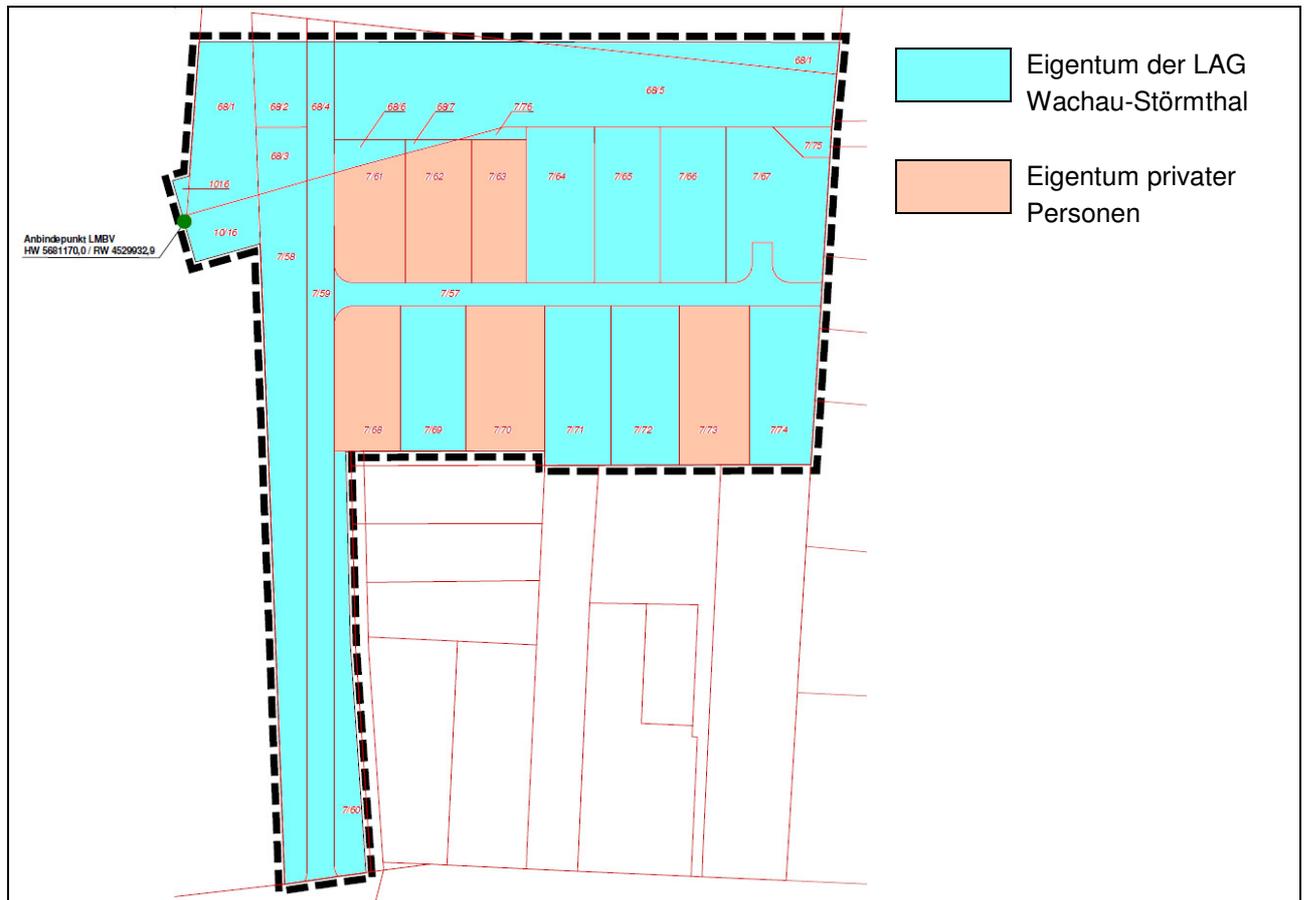
Im Süden grenzt das Plangebiet an die Auenhainer Allee. Hier befindet sich im Übergang vom Acker zur Straße ein ca. vier Meter breiter Grünstreifen mit lockerem Gehölzbestand.

Im Plangebiet und daran angrenzend sind keine nach europäischem oder nationalem Recht ausgewiesenen Schutzgebiete vorhanden.

Weitere Angaben zu den natürlichen Gegebenheiten im Plangebiet sind dem Umweltbericht²¹ zu entnehmen.

3.5 Eigentumsverhältnisse²²

Alle Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Landwirtschafts-Aktiengesellschaft Wachau-Störmthal, wobei die Flurstücke 7/61, 7/62, 7/63, 7/68, 7/70 und 7/73 an Privatpersonen veräußert wurden. Ein Besitzübergang erfolgte jedoch bisher nicht.



Darstellung der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet, Stand 11. Dezember 2012,
Quelle: Liegenschaftsamt Markkleeberg

²¹ Umweltbericht zum Bebauungsplan "Wohnpark Auenhainer Allee", seecon Ingenieure GmbH, Leipzig, 27. Februar 2013

²² Stand: 11. Dezember 2012, Quelle: Liegenschaftsamt Markkleeberg

3.6 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

3.7 Denkmalschutz²³

Die archäologische Relevanz des Plangebietes ist durch aus dem Umfeld bekannte archäologische Kulturdenkmale (vorgeschichtliche und mittelalterliche Siedlungsspuren) belegt, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muss deshalb im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden.

Die ausführenden Firmen sind durch den Bauherren schriftlich auf die Meldepflicht von Bodenfindungen gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Diese besteht in der Flächenplanierung, d. h. Abtragung des Oberbodens mittels eines exakt arbeitenden Großgerätes (Hydraulikbagger mit Böschungshobel). Zur Überwachung der Flächenabtragung muss ein Facharchäologe des Landesamtes für Archäologie ständig zugegen sein. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Der Termin für die Grabung ist mit dem Landesamt für Archäologie abzustimmen.

Die Genehmigungspflicht für o. g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach 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.

Das Ergebnis der Grabung kann weitere archäologische Untersuchungen / Grabungen erforderlich machen. Für die Grabungen ist zwischen dem Bauherren und dem Landesamt für Archäologie eine Vereinbarung abzuschließen, die den Zeit- und Kostenrahmen benennt.

3.8 Verkehrliche Anbindung

3.8.1 Anbindung an das örtliche Straßennetz

Das Plangebiet liegt direkt an der Auenhainer Allee an. Die Auenhainer Allee stellt im innerörtlichen Verkehrsnetz Markkleebergs nicht nur eine Anliegerstraße dar, sondern bildet auch einen der wichtigsten Zugänge zum Naherholungsgebiet Markkleeberger See aus. Sie mündet ca. 250 m östlich der Zufahrt zum Plangebiet in die Bornaer Chaussee, die als Kreisstraße K 7923 auch die

²³ Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Wohnpark Auenhainer Allee", Dresden, 09. März 2012 / Stellungnahme des Landratsamtes des Landkreises Leipzig - Sachgebiet Denkmalschutz - zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Wohnpark Auenhainer Allee", Borna 10. April 2012

Anbindung an das überörtliche Straßennetz herstellt. Aufgrund der Zunahme des touristisch bedingten Verkehrs zum Markkleeberger See ist die Auenhainer Allee vor allem in den Sommermonaten überdurchschnittlich durch anliegerfremden Verkehr belastet.

3.8.2 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr²⁴

Die Haltestelle "Auenhain" befindet sich direkt an der Einmündung der Auenhainer Allee in die Bornaer Chaussee.

Sie wird von den Buslinien 141 (Probsthaida - Espenhain/Borna) und 143 (Güldengossa - Liebertwolkwitz) bedient. Dabei werden durch die Linie 143 nur Einzelfahrten im Schülerverkehr angeboten. Die Linie 141 verkehrt ebenfalls nicht vollständig im Taktverkehr, sondern mit einer mehrstündigen Betriebspause in den Vormittagsstunden. Sonnabends, sonn- und feiertags besteht generell kein ÖPNV-Angebot.

Die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV kann daher nicht als zufriedenstellend bezeichnet werden, zumal auch eine Anbindung an die zentralen Ortsteile Markkleebergs nicht besteht bzw. durch den Aufgabenträger nicht bestellt wird.

3.9 Technische Infrastruktur

3.9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem Trinkwassernetz der Stadt Markkleeberg durch die KWL Kommunale Wasserwerke GmbH im Auftrag des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig Land (ZVWALL).

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz von der Auenhainer Allee aus. Die durch die Auenhainer Allee erschlossenen Grundstücke sind an einer Trinkwasserleitung VW 100 GG angeschlossen. Diese Leitung befindet sich auf den Flächen der Grundstücke, die südlich an die Auenhainer Allee angrenzen.

Nach Prüfung und in Auswertung des aktuellen Protokolls der Druck- und Ausflussmessung in der Auenhainer Allee vom 11. April 2012 ist festzustellen, dass die Trinkwasserversorgung für die angeschlossenen Grundstücke und auch für das Plangebiet zwar realisiert werden kann, aber aufgrund des hohen Druckabfalls von der Bornaer Chaussee bis zur Planstraße A nur bedingt zufrieden-

²⁴ Stellungnahme der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Wohnpark Auenhainer Allee", Leipzig, 09. März 2012

denstellend ist und v. a. in den Sommermonaten aufgrund eines erhöhten Trinkwasserbedarfes zu Problemen führen könnte²⁵.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung kann derzeit nicht aus dem vorhandenen Trinkwassernetz über die bestehende Trinkwasserleitung VW 100 GG abgesichert werden. Der Grundschatz für das Plangebiet in Höhe von 48 m³/h kann nur im Bereich Bornaer Chaussee zur Verfügung gestellt werden. Eine Pflicht zur Löschwasserversorgung durch die KWL besteht nicht.²⁶

Gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind die Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 Meter zu berücksichtigen. Da durch die vorhandene Siedlungsbebauung ein direkter Zugang vom Plangebiet zur Bornaer Chaussee nicht möglich ist, befindet sich der nächste Hydrant in einer Entfernung vom Plangebiet von 540 Meter.

3.9.2 Abwasserentsorgung

Auch die Abwasserentsorgung erfolgt durch die KWL Kommunale Wasserwerke GmbH im Auftrag des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig Land (ZVWALL).

Schmutzwasser

In der Auenhainer Allee befindet sich eine Schmutzwasserleitung DN 250 STZ.

Aufgrund der Sohlhöhe des möglichen Anbindeschachtes müsste im Falle der Entsorgung über diese Leitung das Schmutzwasser aus dem Plangebiet über eine Pumpstation der Schmutzwasserleitung zugeführt werden.

Durch das Plangebiet verläuft von Süd nach Nord eine Schmutzwasser-Druckleitung DN 200 PE-HD, in der das Schmutzwasser in das nördliche Kanalnetz Markkleebergs gepumpt wird. Alternativ könnte hierüber das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser - ebenfalls unter Errichtung einer Pumpstation - entsorgt werden.

Oberflächenwasser

Aufgrund der anstehenden hydrogeologischen Verhältnisse ist eine Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet nicht möglich (siehe hierzu auch Punkt 3.3). Deshalb kann eine Entsor-

²⁵ Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Wohnpark Auenhainer Allee", Markkleeberg/Wachau, 11. April 2012, Bürgerhinweise

²⁶ Stellungnahme der KWL - Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH, E-Mail, Leipzig, 20. April 2012

gung des Oberflächenwassers nur über den Vorfluter "Auenhainer Graben" erfolgen. Dieser ist gemäß Aussage der Unteren Wasserbehörde²⁷ als Gewässer II. Ordnung vorhanden.

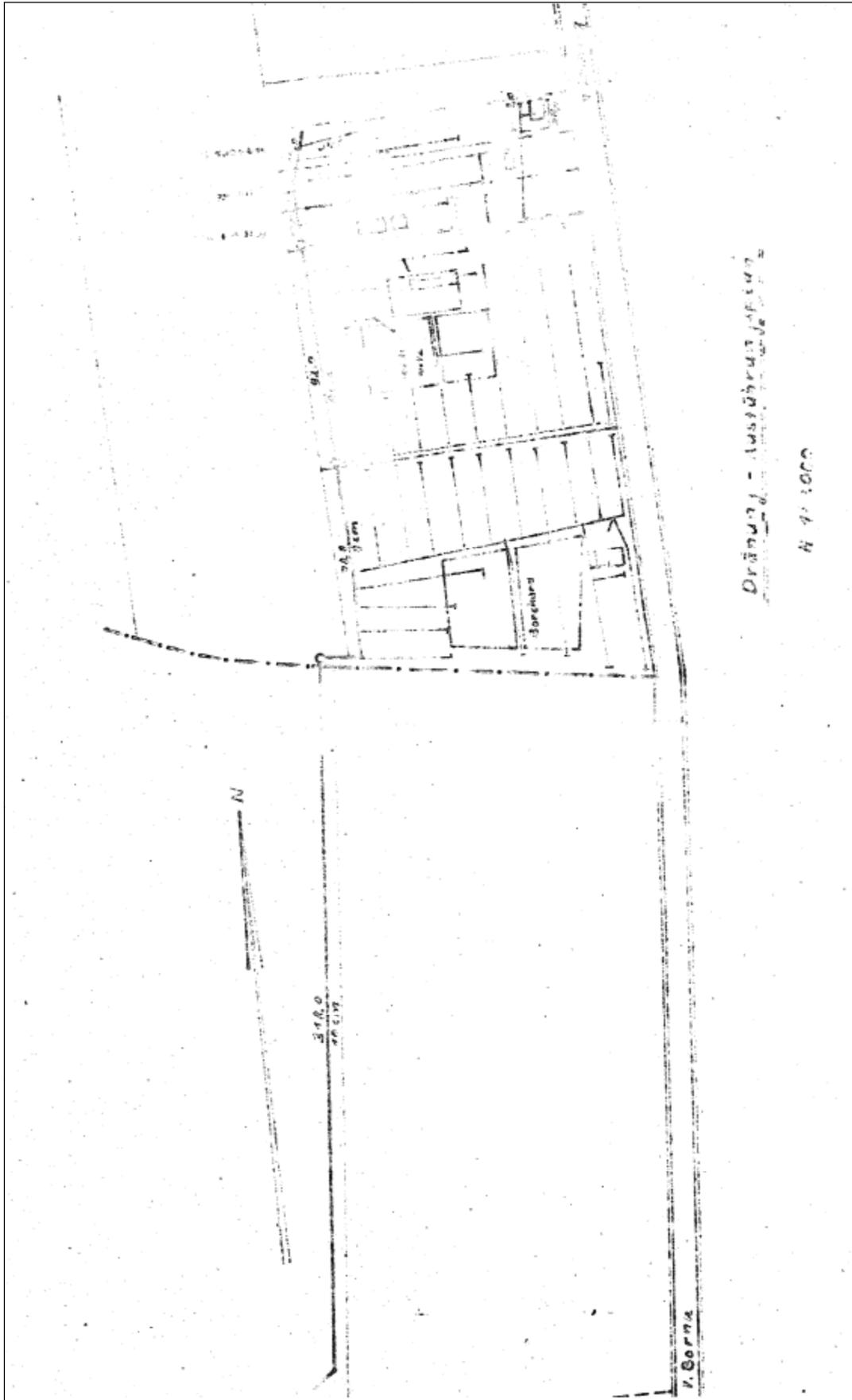
Der Planfeststellungsbeschluss für das Gewässerausbauvorhaben "Wasserwirtschaftliche Maßnahmen im Tagebauterritorium Espenhain" vom 30. April 2008 setzt den Ausbau und die Einbindung des Auenhainer Grabens als Zulaufgewässer zum Markkleeberger See fest (siehe hierzu auch Punkt 2.1).

Die ebenfalls in diesem Zusammenhang planfestgestellte maximale Zulaufmenge von Oberflächenwasser über diesen Vorfluter in den Markkleeberger See darf nicht überschritten werden. Deshalb muss aus dem Plangebiet abfließendes Oberflächenwasser so zurückgehalten und gedrosselt werden, dass die derzeitigen Abflusswerte aus der landwirtschaftlich genutzten Fläche auch künftig nicht überschritten werden.

Drainagewasser

Das Plangebiet ist Bestandteil einer größeren zusammenhängenden landwirtschaftlichen Fläche, die in der Vergangenheit zum Zwecke einer besseren Bodenbearbeitung drainiert wurde.

²⁷ Aktennotiz zum Bauvorhaben "Sanierung und Neubau Auenhainer Graben", Landratsamt Landkreis Leipzig, Umweltamt - Sachgebiet Wasser/Abwasser, Borna, 11. November 2011



"Dränungs-Ausführungsplan" für die gärtnerisch genutzten Flächen an der alten Bornaer Chaussee, Quelle: Ortschaftsratsrat Wachau

Die direkt im Plangebiet ehemals verlegten dünnen Drainagerohre (bis 50 mm Durchmesser) wurden zwischenzeitlich durch Baumaßnahmen in den angrenzenden Grundstücken unterbrochen und funktionslos. Im Gegensatz dazu bindet noch heute ein Drainagerohr, ein sog. Sammler (Durchmesser über 100 mm), von Norden in den noch heute erkennbaren Verlauf des ehemaligen Auenhainer Grabens ein.

Als Beispiel für die zu berücksichtigenden Drainagesysteme nördlich des Plangebietes ist vorstehender "Dränungs-Ausführungsplan" für die gärtnerisch genutzten Flächen an der alten Bornaer Chaussee dargestellt. Sein Ablauf (DN 100) müsste, so die Aussage des Ortschaftsrates, im Bereich der Feldlage auf Höhe des Grundstücks Nr. 98, nahe des Auslaufes der DN 300, liegen.

3.9.3 Elektroenergieversorgung²⁸

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH. Die Anbindung des Plangebietes kann über das Niederspannungskabel in der Auenhainer Allee erfolgen. Dieses verläuft als Freileitung auf der Südseite der Auenhainer Allee.

Durch das Plangebiet verläuft die Mittelspannungsleitung 20/NA2XS2Y3x1x150/25 wie folgt:

- von der Auenhainer Allee nach Norden (Flurstück 7/59),
- entlang der südlichen Plangebietsgrenze (Flurstücke 7/68 - 7/74),
- entlang der östlichen Plangebietsgrenze (Flurstücke 7/74, 7/57, 7/75, 6/81).

3.9.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem Netz der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH.

In der Auenhainer Allee verläuft die Gasleitung M 100 PE 1996, über die die Gasversorgung abgesichert werden kann²⁹.

3.9.5 Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet kann von lizenzierten Telekommunikationsanbietern von der Auenhainer Allee aus fernmeldetechnisch erschlossen werden.

²⁸ Stellungnahme der MITNETZ STROM - Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Wohnpark Auenhainer Allee", Markkleeberg, 22. März 2012

²⁹ Stellungnahme der MITNETZ GAS - Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Wohnpark Auenhainer Allee", Halle, 28. März 2012

3.9.6 Abfallentsorgung

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

3.10 Altlasten und Altablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altlasten und Altablagerungen bekannt.

3.11 Vermessungs- und Grenzmarken

Innerhalb des Plangebietes sind Vermessungs- und Grenzmarken vorhanden, die bei Bauarbeiten vor Beschädigung zu schützen sind.

4. Inhalte der Planung

4.1. Medientechnische Erschließung

4.1.1 Trinkwasser

Zur Herstellung der erschließungstechnischen Anlagen wurde zwischen dem Erschließungsträger und der KWL - Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH im Juni 2012 ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Äußere Erschließung:

Um die Trinkwasserversorgung im Plangebiet sicherzustellen, wird die bestehende Trinkwasserleitung DN 100 GG außer Betrieb genommen und durch eine Trinkwasserleitung 125 x 7,4 PE-HD im öffentlichen Bauraum der Auenhainer Allee ersetzt. Nicht mehr benötigte Armaturen werden oberirdisch zurückgebaut. Alle bestehenden Hausanschlussleitungen werden umgebunden.

Innere Erschließung:

Innerhalb des Plangebietes wird in den Planstraßen A und B zur Trinkwasserversorgung eine Trinkwasserleitung 125 x 7,4 PE-HD verlegt.

Die Stichleitung VW 75 x 6,8 PE, die derzeit die Grundstücke Auenhainer Allee 20, 22 und 24 versorgt, wird nach Umbindung dieser Hausanschlüsse auf die in der Planstraße A zu verlegende Trinkwasserleitung außer Betrieb genommen.

4.1.2 Löschwasser

Mit den unter Punkt 4.1.1 dargestellten Erschließungsmaßnahmen ist eine leitungsgebundene Versorgung im Plangebiet möglich. Nach Herstellung der Trinkwasserleitung in der Auenhainer Allee kann im Plangebiet durch das Versorgungsunternehmen ein Löschwassergrundschutz von 48 m³/h bereitgestellt werden.

4.1.3 Abwasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem erschlossen.

Zur Herstellung der erschließungstechnischen Anlagen wurde zwischen dem Erschließungsträger und der KWL - Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH im Juni 2012 ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Schmutzwasser³⁰

Für die Schmutzwasserableitung wird in der Planstraße B ein Steinzeugkanal DN 250 errichtet, über den das anfallende Schmutzwasser im freien Gefälle einer Pumpstation zugeführt wird. Diese Pumpstation ist in der Planstraße B, im Einmündungsbereich zur Anliegerstraße positioniert und pumpt das Schmutzwasser in die durch das Plangebiet von Süd nach Nord verlaufende Schmutzwasser-Druckleitung DN 200 PE-HD. Über diese Druckleitung und das nachfolgende Kanalnetz der Stadt Markkleeberg wird das Schmutzwasser zur Behandlung in die Kläranlage Markkleeberg abgeleitet.

Die vorhandene Abwasserdruckleitung (ADL) muss im Zuge der künftigen Verlegung des Auenhainer Grabens so verlegt werden, dass sie den Vorfluter unterhalb der Grabensohle kreuzt.

Hinweise³¹

Der Bau der Abwasserleitungen (sowohl Schmutz- als auch Niederschlagswasser) ist nach § 67 Abs. 4 SächsWG spätestens einen Monat vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Für den Bau und den Betrieb der Schmutzwasserpumpstation (inklusive Abwasserdruckleitung) ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 67 Abs. 1 SächsWG erforderlich.

Die Kreuzung des Auenhainer Grabens (Gewässerkreuzung) mit der Abwasserdruckleitung bedarf einer Wasserrechtlichen Genehmigung nach § 91 Abs. 1 SächsWG.

Im Zusammenhang mit einer ggf. erforderlich werdenden Verlegung der Abwasserdruckleitung unter Grabensohle des Auenhainer Grabens ist der Abschluss einer gesonderten Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger des Gewässerausbaus und der KWL - Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH erforderlich. Voraussetzung hierfür ist jedoch der Planfeststellungsbeschluss zum wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren zur "Wasserbaulichen Maßnahme zur Sanierung und zum Neubau des Auenhainer Grabens".

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser wird über Betonkanäle DN 300 / DN 400 in den Planstraßen von den Grundstücken und den Verkehrsflächen abgeleitet und dem Regenrückhaltebecken zugeführt. Anschließend wird es gereinigt und dann gedrosselt in den Auenhainer Graben abgeleitet.

³⁰ Erschließung Wohnpark Auenhainer Allee, Baubeschreibung, IIT Institut für Ingenieur- und Tiefbau GmbH, Markkleeberg, 27. Februar 2012

³¹ Stellungnahme des Landratsamtes des Landkreises Leipzig, Umweltamt - Sachgebiet Wasser/Abwasser, Borna, 10. April 2012

Hinweise³²

Die Einleitung von Oberflächenwasser in den Auenhainer Graben stellt nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG eine Gewässernutzung dar, für die nach § 8 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Beim Antrag ist die Betrachtung zur Behandlungsbedürftigkeit des einzuleitenden Abwassers nach dem DWA-Merkblatt M 153 einzureichen.

Für den Bau und den Betrieb des Regenrückhaltebeckens ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 67 Abs. 1 SächsWG erforderlich.

Die Verlegung des Auenhainer Grabens stellt nach § 67 WHG einen Gewässerausbau dar, welcher nach § 68 Abs. 1 WHG grundsätzlich einer Planfeststellung / Plangenehmigung bedarf.

Drainagewasser

Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen, hier vor allem der Verlegung / Herstellung des Auenhainer Grabens sind vorgefundene Drainageleitungen so aufzunehmen und zu verlegen, dass ihre weitere Funktionsfähigkeit dauerhaft gewährleistet ist und diese im Rahmen der Bestandsvermessung zu dokumentieren.

"Der Umgang mit den Drainagerohren ist mit den jeweiligen Flächeneigentümern bzw. den bewirtschafteten Landwirten abzustimmen".³³

4.1.4 Energieversorgung

Äußere Erschließung:

Zur Energieversorgung aller Grundstücke entlang der Auenhainer Allee einschließlich des Plangebietes wird die bestehende Freileitung auf der Südseite der Auenhainer Allee durch ein leistungsfähiges Erdkabel ersetzt. Die Freileitungsmasten werden zurückgebaut.

Die Arbeiten werden in Abstimmung mit den Tiefbauarbeiten zur Herstellung der Trinkwasserleitung und der Straßenbeleuchtung erfolgen.

Innere Erschließung:

Das für die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erforderliche Niederspannungskabel ist im Rahmen der Erschließungsarbeiten in den unterirdischen Bauraum der Planstraßen A und B zu verlegen.

³² Stellungnahme des Landratsamtes des Landkreises Leipzig, Umweltamt - Sachgebiet Wasser/Abwasser, Borna, 10. April 2012

³³ Stellungnahme des Landratsamtes des Landkreises Leipzig - Amt für ländliche Entwicklung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Wohnpark Auenhainer Allee", Borna, 10. April 2012

Die durch das Plangebiet verlaufende Mittelspannungsleitung 20/NA2XS2Y3x1x150/25 wird so verlegt, dass sie sich ausschließlich im unterirdischen Bauraum der Planstraße A befindet und erst nördlich (außerhalb) des Plangebietes nach Osten verschwenkt, um dann auf die bestehende Trassierung aufzubinden.

Hinweis³⁴

Die Kreuzung des Auenhainer Grabens (Gewässerkreuzung) mit der Abwasserdruckleitung bedarf einer Wasserrechtlichen Genehmigung nach § 91 Abs. 1 SächsWG.

4.1.5 Gasversorgung

Zur Herstellung der erschließungstechnischen Anlagen wurde zwischen dem Erschließungsträger und der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH im Juli 2012 ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Die Gasleitungen sind innerhalb der Planstraßen A und B zu errichten.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

TF 1: Die im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete werden als Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet soll vorrangig dem Wohnen dienen. Mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes soll eine Abgrenzung gegenüber der Ausübung gewerblicher Tätigkeiten (hier insbesondere auch Dienstleistungen), Einrichtungen des Gemeinbedarfs, kultureller und sportlicher Betätigungen und des Einzelhandels sowie der Verwaltung erfolgen. Mit der Unterbindung "wohnungsfremder" Einflüsse soll insbesondere auf die Wohnruhe abgestellt werden - als Ausgleich zum stetig zunehmenden Stress in der Arbeitswelt.

Die Größe des Plangebietes - bereits anhand der vorhandenen Grundstücksteilung ist erkennbar, dass nur 14 Eigenheimgrundstücke geplant sind - lässt eine Mischung mit anderen Nutzungen

³⁴ Stellungnahme des Landratsamtes des Landkreises Leipzig, Umweltamt - Sachgebiet Wasser/Abwasser, Borna, 10. April 2012

kaum zu. Diese würden den Charakter des Wohngebietes beeinträchtigen, da sie i. d. R. auf einen größeren Einzugsbereich abstellen.

Der Begriff des "Wohnens" umfasst deshalb hier nicht alles das, was in reinen Wohngebieten (§ 3 BauNVO) regelmäßig und ausnahmsweise zulässig ist, sondern nur die Nutzung der Wohngebäude im engeren Sinne. Vorhaben, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes fallen nicht unter dem Begriff des "Wohnens" wie er hier zu verstehen ist.

Zum Begriff des Wohnens gehören eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthaltes.³⁵ Diese Definition ist aus der Abgrenzung zu anderen planungsrechtlichen Nutzungsformen (Beherbergung, Heimunterbringung) entwickelt worden.

Der Festsetzung eines reinen Wohngebietes steht die Nutzung der nachbarlich angrenzenden Grundstücke nicht entgegen. Derzeit werden diese ausschließlich durch Wohnbebauung genutzt. Sie sind Gegenstand des Bebauungsplanes "Siedlungsbereich 1 Auenhain", der diese Grundstücke als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festsetzt. Damit kann - auch im Hinblick auf § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (Schutz eines WR-Gebietes auch gegenüber störenden Einwirkungen von angrenzenden Baugebieten) - der Sorgfaltspflicht zur Absicherung der Wohnruhe hinreichend Rechnung getragen werden.

4.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

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

TF 2.2 Die maximale Gebäudehöhe darf 10,5 Meter über der Bezugshöhe betragen.

TF 2.3 Die maximale Höhe der Oberkante der Decke des zweiten Vollgeschosses darf 7,0 Meter über der Bezugshöhe nicht überschreiten.

Die Festsetzung der maximalen Höhe der Oberkante der Gebäude dient der Einordnung der Baukörper des Plangebietes in Bezug auf die nachbarschaftlich angrenzende Bebauung ebenso wie der Ausbildung des Landschaftsbildes zu den nördlich und östlich angrenzenden Freiflächen. Sie stellt - entgegen der alleinigen Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse - ein hinreichendes Mittel dar, um die tatsächliche realisierbare Höhe der Gebäude im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu begrenzen. Sie hat bodenrechtliche Relevanz und damit nachbarschützenden Charakter.

Zur eindeutigen Festsetzung der maximalen Höhe der Oberkante von Gebäuden ist auch die Bestimmung des unteren Bezugspunktes unerlässlich. Als unterer Bezugspunkt wurde die Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Planstraße B, gemessen an den Eckpunkten

³⁵ Vergl. BVerwG, Beschluss vom 25. März 2004 - 4 B 15.04 - BRS 67 Nr. 70 (2004)

der anliegenden Grenze des Baugrundstücks festgesetzt, da die Grundstücke ausschließlich über die Planstraße B erschlossen werden. In Abhängigkeit des vorhandenen Geländeprofiles soll deren Oberkante den Höhenbezug für die baulichen Anlagen auf dem Grundstück darstellen. Damit haben alle Grundstücke einen einheitlichen Höhenbezug trotz des nach Nordwesten abfallenden Geländes.

Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 10,5 Meter ist es möglich, insgesamt drei Vollgeschosse auszubilden, da auf eine Festsetzung der Dachform und -neigung verzichtet wurde. Dabei wurde insbesondere die Ausbildung eines sog. "Staffelgeschosses" berücksichtigt. Andererseits ist die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes mit einem Satteldach bei einer marktüblichen Dachneigung von 35 bis 40 Grad möglich.

Die Höhe der Oberkante der Decke des zweiten Obergeschosses wurde auf 7,0 Meter über der Bezugshöhe beschränkt, um die Baumasse des Gebäudes zu begrenzen. Zwar ist es möglich, in Anwendung der Festsetzung 2.2 ein drittes Vollgeschoss auszubilden, jedoch kann dieses in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 3.4 nur die Hälfte der Grundfläche des zweiten Vollgeschosses aufweisen. Dies bedeutet, dass die volle Grundfläche nur bis zu einer Höhe von 7,0 Meter ausgebildet werden kann.

Die Einschränkung der Gebäudehöhen trägt wesentlich zu einer lockeren Bebauung des Plangebietes bei. Sie dient einer besseren Belichtung, Besonnung und Belüftung und nicht zuletzt dem sozialen Frieden und der Wohnruhe.

4.2.3 Grundflächenzahl und Grundfläche baulicher Anlagen

TF 3.1 Die GRZ darf maximal 0,3 betragen.

TF 3.2 Eine Überschreitung der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist unzulässig.

Die Beschränkung der von baulichen Anlagen überdeckten Fläche auf maximal 30 % der Grundstücksfläche und der Ausschluss der Inanspruchnahme des § 19 Abs. 4 BauNVO im Wohngebiet hat zum Ziel, dass die Versiegelung der Grundstücke auf ein notwendiges Maß beschränkt bleibt und die städtebaulich erforderlichen Freiflächen erhalten werden. Die durch Nebenanlagen, Wege, Stellplätze, Terrassen u. ä. verursachte Flächeninanspruchnahme wird dabei genauso gewichtet wie die Versiegelung durch Hauptgebäude. Dabei wurde dem ökologischen Aspekt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB ein höherer Stellenwert beigemessen als der gemäß § 1 Abs. 5 BauGB geforderte sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden durch eine stärkere Ausnutzung von Flächen für die bauliche Nutzung. Letztendlich dient dies der Sicherung der Wohnqualität.

Da keine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt ist, ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die

- innerhalb des festgesetzten Baugebietes liegt und
- sich hinter der tatsächlichen Straßengrenze befindet.

Da durch die bereits vollzogene Flurstücksteilung die festgesetzten Verkehrsflächen selbständige Flurstücke (Planstraße A - Flurstück 68/4, Planstraße B - Flurstück 7/57 der Gemarkung Auenhain) ausbilden, bedarf es hier keiner weiteren Regelung.

Als Baugrundstück wird die Fläche bezeichnet, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein bebauungsfähiges Grundstück darstellt, also auf der die Errichtung baulicher Anlagen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sind. Ein Baugrundstück liegt auch dann vor, wenn es aus mehreren zusammenhängenden Buchgrundstücken besteht. Anrechenbar hierbei sind jedoch nur die Teile der Buchgrundstücke, die einer Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugänglich sind, also die als Baugebiet festgesetzten Flächen.

TF 3.3 Die Grundfläche von Gebäuden, die eine Wohnnutzung ermöglichen, darf je Baugrundstück 150 m² in der Gesamtheit nicht überschreiten.

In Verbindung mit der Festsetzung 1 wird hier die Grundfläche der Hauptgebäude geregelt. Die Festsetzung ergänzt die Festsetzung 3.1. Hierdurch werden die Grundflächen der Hauptgebäude unabhängig von der Grundstücksgröße und - in Verbindung mit der Festsetzung 2 - auch deren Kubaturen begrenzt.

Ziel dieser Festsetzung ist die Entstehung eines Baugebietes, das sich an den bestehenden Siedlungskörper anpasst. Hierzu gehören nicht nur die Grundstücksgrößen und die Flächenversiegelung, sondern auch die Gebäude. Diese treten städtebaulich vor allem durch ihre Höhe und Grundfläche, weniger durch ihre Geschossigkeit in Erscheinung.

Genau hier setzen die Regelungen der Festsetzungen 2 und 3 an. Nur eine Festsetzung der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO ist nicht hinreichend, da Grundstücksgrößen von 1.000 und mehr Quadratmeter im ländlichen Raum nicht unüblich sind. Große, überdimensionierte Baukörper, die den Darstellungswillen ihrer Bauherren über das städtebaulich vertretbare Maß hinaus Ausdruck verleihen, sollen durch diese Festsetzungen unterbunden werden.

Bei Gebäuden, die eine maximale Traufhöhe von 5,50 Meter aufweisen, darf die Grundfläche ausnahmsweise auf 170 m² erhöht werden.

In der Diskussion mit Bauherren ist festzustellen, dass "Geschossflächen zu ebener Erde" zunehmend Anwendung finden und v. a. für ältere Bauherren wichtig ist. Aufgrund der räumlichen Struktur dieser Gebäude werden zusätzliche Flächen, die der Erschließung der Räume dienen erforderlich. Diese Flächen "belasten" das Budget von 150 m² erheblich. Eine **ausnahmsweise** zulässige Erhöhung der Grundfläche um 20 m² erscheint deshalb sinnvoll, sofern die Baumasse dadurch eingeschränkt bleibt, dass das Gebäude eine geringe Traufhöhe aufweist. Und nur dadurch ist ja auch die Erhöhung begründet. Die Ausnahmeregelung ist sinnvoll, da sie den Bedürfnissen eines altersgerechten Wohnens und marktüblichen Gebäudestrukturen entspricht.

Die Festsetzung hat - genau wie die Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen - bodenrechtliche Relevanz und damit nachbarschützenden Charakter.

TF 3.4 Die Grundfläche des dritten Vollgeschosses darf nur 50 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

Wie bereits unter Punkt 4.2.2 ausgeführt, wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe so festgesetzt, dass maximal drei Vollgeschosse errichtet werden können. Der Verweis des § 20 Abs. 1 BauNVO auf die landesrechtlichen Vorschriften hinsichtlich des Begriffes des Vollgeschosses und damit auf den § 90 Abs. 2 SächsBO stellt auf die Grundfläche des zu betrachtenden Geschosses ab. Danach ist auch ein sog. "Staffelgeschoss" immer ein Vollgeschoss, wenn es über mindestens zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m aufweist.

Staffelgeschosse bieten aufgrund ihrer zurückgesetzten Außenwände die Möglichkeit der Ausbildung begehbare Dachterrassen, die den Wohnwert erheblich steigern. Der freie Blick in die Landschaft, hier auch zum Markkleeberger See, ist oft Anlass, in diesem Geschoss deshalb auch hochwertige Aufenthaltsräume zu errichten.

Diesem Wunsch soll durchaus entsprochen werden. Der Möglichkeit der Errichtung eines Staffelgeschosses, welches Aufenthaltsräume aufnehmen kann (und damit i. d. R. ein Vollgeschoss darstellt) einerseits und der Begrenzung dieses Geschosses als Staffelgeschoss, um die Baumasse des Gebäudes insgesamt zu reglementieren andererseits, soll mit der Festsetzung 3.4 Rechnung getragen werden.

Staffelgeschosse sind auch insofern wünschenswert, weil durch den Geschossversatz der Lichteinfallwinkel für gegenüberliegende Gebäude erheblich verbessert wird.

TF 3.5 Untergeordnete Teile baulicher Anlagen, die das Grundstück überdecken, den Boden jedoch nicht versiegeln, sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist die zulässige Grundfläche der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Anrechnung ist damit umfassend und geht weit über den Regelungsgehalt früherer Fassungen der BauNVO hinaus. Andererseits sind dabei die städtebauliche Bedeutung der jeweiligen baulichen Anlage und der Bodenschutz zu wichten.

Anzurechnen sind deshalb nur solche Teile baulicher Anlagen, die "wesentliche Teile" darstellen. Wesentlich muss dabei der Anlagenteil hinsichtlich seiner Grundfläche im Verhältnis zur Gesamtgrundfläche der gesamten baulichen Anlage sein. Danach sollen z. B. Erker und auskragende Obergeschosse mitzurechnen sein, untergeordnete Bauteile wie Dachüberstände, Gesimse oder Fensterbänke jedoch nicht.

Durch diese Festsetzung wird der ökologische Aspekt der Versiegelung des Bodens stärker gewichtet als ihre städtebauliche Relevanz.

4.2.4 Bauweise

TF 4.1 In den Baugebieten ist offene Bauweise festgesetzt.

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

TF 4.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Der Ausschluss von Hausgruppen erfolgte einerseits, um eine wirklich "offene" Bebauung zu erzielen, da durch die Aneinanderreihung einzelner Wohneinheiten Baukörper entstehen, die hinsichtlich ihres städtebaulichen Erscheinungsbildes in diesem ländlichen Raum nicht erwünscht ist.

Andererseits weisen Grundstücke von Reihenhäusern i. d. R. geringe Flächengrößen auf (im Durchschnitt ca. 200 m²), benötigen eigene Stellplatzanlagen und können nur ungenügend Freiflächen für die Versickerung von Oberflächenwasser vorhalten. Der planerische Ansatz, die Grundstücke maximal zu 30 % zu versiegeln, kann mit dieser Bauweise nur schwer umgesetzt werden. Da Reihenzwischenhäuser ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, ergeben sich durchschnittliche Grundstücksbreiten von fünf bis sechs Meter. Bei einer entsprechend dem Zuschnitt des Wohngebietes anzusetzenden Grundstückstiefe von 40 m entstünden Grundstücksgrößen von maximal 240 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 könnten damit nur 72 m² versiegelt werden, diese würde v. a. durch das Hauptgebäude (6 x 11 m) beansprucht werden. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Terrassen und Wege könnten nicht mehr realisiert werden. Die Festsetzung von Reihenhäusern steht also einer planungsrechtlich gewollten Grundflächenzahl von 0,3 entgegen.

Der Ausschluss von Doppelhäusern geht über diesen Ansatz noch hinaus. Er zielt in Verbindung mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes darauf ab, die Wohnruhe zu sichern und steht damit im Kontext der Festsetzung von Mindestbreiten der Grundstücke.

4.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche

TF 5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

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

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

Die Tiefe der Baufelder wurde so gewählt, dass einerseits genügend Spielraum zur Ausbildung der Gebäudekubaturen bzw. auch ausreichend Platz zur Unterbringung von Garagen und sonstiger baulicher Anlagen (außer Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die der Gartennutzung dienen) vorhanden ist. Andererseits sichern die Baufelder die Freihaltung der übrigen Grundstücksflä-

chen von baulichen Anlagen und dienen damit der Erhöhung der Wohnqualität des Wohngebietes in seiner Gesamtheit.

5.2 Gebäude und bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen und die keine Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO darstellen, die der Gartennutzung dienen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die der Gartennutzung dienen, sind auch auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern diese nicht einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB unterliegen.

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

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

Anlagen, die der Gartennutzung dienen (Gewächshäuser, Geräteschuppen, Mieten für Kompost und Grünschnitt, Brunnen usw.) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch diese Festsetzung soll ermöglicht werden, dass die Anlagen auf den Grundstücken entsprechend ihrem funktionalen Erfordernis errichtet werden können. Sie dienen ja der Nutzung der Freiflächen und sollen deshalb auch dort untergebracht werden können.

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

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

4.2.6 Breite der Baugrundstücke

TF 6.1 Die Breiten der Baugrundstücke entlang der Planstraße B müssen mindestens 18,0 Meter betragen.

Die Festsetzung hat nachbarschützenden Charakter. Durch diese Festsetzung soll die Parzellierung in zu kleine Baugrundstücke verhindert werden.

Schmale Grundstücke bewirken trotz offener Bauweise, dass ein baulicher Riegel (Hauptgebäude - Garage - Garage - Hauptgebäude usw.) entsteht. Die Aufweitung der Grundstücksbreiten über

die hierfür benötigten Mindestbreiten der Gebäude hinaus bewirkt eine Auflockerung des Baugebietes im Kontext zur Bebauung des angrenzenden ländlichen Raumes.

Da sich die Planstraße B mittig zwischen den Baugebieten befindet und die Baufelder so angeordnet sind, dass eine zweite Baureihe nicht errichtet werden kann (wodurch die Bildung von Hinterliegergrundstücken für Bauzwecke unzweckmäßig ist), sichert diese Festsetzung auch Mindestgrundstücksgrößen. Daraus abgeleitet ergeben sich über die festgesetzte Grundflächenzahl auch Mindestgrößen der Freiflächen. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel einer lockeren Bebauung.

TF 6.2 Eine Abweichung von der Festsetzung 6.1 ist ausnahmsweise zulässig unter der Voraussetzung, dass

- Gebäude und bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen und die gemäß § 6 Abs. 7 SächsBO in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind, nur an einer Grundstücksgrenze angebaut werden und*
- die unversiegelte Freifläche des Grundstücks mindestens 450 m² beträgt.*

Mit der Festsetzung der Ausnahme von der Festsetzung 6.1 wird eine Flexibilisierung im aktuellen Baugeschehen eröffnet. Ziel der Festsetzung 6.1 ist die Sicherung einer lockeren Bebauung. Wie bereits ebenda erläutert, soll durch diese Festsetzung die Ausbildung eines baulichen Riegels durch Aneinanderreihung von Gebäuden verhindert und ein Mindestanteil an Freiflächen gesichert werden.

Sind diese Voraussetzungen im Einzelfall auch bei Unterschreitung der Mindestgrundstücksbreite erfüllt, kann unter Berücksichtigung des § 15 BauNVO **ausnahmsweise** von der Festsetzung 6.1 abgewichen werden.

Die Abweichung darf nicht dazu führen, dass dadurch eine Entwicklung eingeleitet wird, die zu einer Beeinträchtigung der Eigenart des Baugebietes führen könnte. Im konkreten Fall bedeutet dies, dass durch die Unterschreitung der Mindestbreite das Planungsziel einer lockeren Bebauung im ländlichen Raum untergraben wird. Da dies bei der geringen Größe des Plangebietes schnell möglich ist, muss bei der Erteilung der Ausnahme sehr differenziert und sorgfältig abgewogen werden.

Die Entscheidung auf Erteilung der Ausnahme liegt im Ermessen der Behörde. Die vorgesehene Ausnahme darf nicht zu einer "Muss-Vorschrift" interpretiert werden. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf verwiesen, dass ein Abweichen von dieser Festsetzung besonderer Gründe bedarf, die im Rahmen des Bauantrages darzustellen sind. Dabei muss es sich um städtebauliche (objektive) Gründe handeln. Andere Gründe - auch solche ökonomischer Art - sind grundsätzlich ausgeschlossen.

4.2.7 Stellplätze und Garagen

TF 7 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten.

Die Festsetzung, dass mindestens zwei Stellplätze je Grundstück herzustellen sind, ist der steigenden Mobilität der Bevölkerung geschuldet. Heute sind zwei PKW pro Haushalt keine Seltenheit.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der zu notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindertageseinrichtung), Einzelhandelseinrichtungen oder Arbeitsstätten große Entfernungen aufweist und die Andienung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist unzureichend (siehe hierzu Punkt 3.8.2). Das private Auto ist deshalb notwendiger Gebrauchsgegenstand. Dabei müssen die einzelnen Familienmitglieder oft getrennt voneinander mobil sein, um zur Arbeit zu gelangen und die Dinge des Alltags zu regeln. Hier wird selbst das "Zweitauto" zum Regelfall.

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

4.2.8 Verkehrsflächen

TF 8.1 Die Planstraße A wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

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

Das Plangebiet wird deshalb durch die Planstraßen A und B intern erschlossen, wobei die Planstraße A als Anbindung an die Auenhainer Allee fungiert.

Mit der Herstellung der Planstraße A und ihrer Widmung als öffentliche Straße sollten die Eigentümer der betreffenden Grundstücke jedoch die Möglichkeit behalten, sich über die Planstraße A zu erschließen, sofern die dabei in Anspruch genommen "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" anderweitig realisiert werden. Hierzu wären dann Anträge zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Siedlungsbereich 1 Auenhain" und "Wohnpark Auenhainer Allee" zu stellen und im Einzelfall zu prüfen.

Die Planstraße A soll nicht nur die Wohngrundstücke des Plangebietes erschließen, sondern auch den Zugang zum Auenhainer Graben sichern, um diesen in dem Abschnitt unterhalten zu können und Maßnahmen des Hochwasserschutzes umsetzen zu können.

Darüber hinaus sollen über die Planstraße A die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden werden, um langfristig eine Entwicklung dieser Flächen zu ermöglichen.

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

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist die Planstraße A so in die Auenhainer Allee einzubinden, dass für den Verkehrsteilnehmer eine Fortführung der Auenhainer Allee in die Planstraße A signalisiert wird. Die Anbindung der Feuerwehrezufahrt und des Grundstücks Auenhainer Allee 13 sind dabei weiterhin zu gewährleisten. Denkbar wäre, dass die dann ins Plangebiet führende Fahrbahn in Asphaltbeton ausgeführt wird, während die westliche Anbindung gepflastert wird.

Ebenso zu berücksichtigen ist, dass aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtbeziehungen freizuhalten sind. Auch wenn bei dem vorgeschlagenen Umbau dem Verkehrsteilnehmer signalisiert wird, dass er sich auf einer abbiegenden Straße befindet, ist nach wie vor mit Fußgänger- und Radfahrerverkehr vom Markkleeberger See zu rechnen.

TF 8.2 Die Planstraße B wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Forderung des § 4 Abs. 1 SächsBO soll dadurch entsprochen werden, dass die Grundstücke des Plangebietes über die Planstraße B in angemessener Breite eine rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) und damit eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Markkleeberg erhalten.

Im Rahmen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung ist von einem geringfügigen Verkehrsaufkommen durch Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke auszugehen, das über eine private Verkehrsfläche hinreichend abgedeckt werden kann.

Die Festsetzung der Planstraße B entspricht auch dem Nutzungsanspruch der ausschließlichen Verkehrserschließung der anliegenden (Privat-) Grundstücke. Da sie als Stichstraße keinerlei Verbindungs-, sondern ausschließlich Erschließungsfunktion für die Benutzer und Besucher der wenigen anliegenden Grundstücke besitzt (d. h. nur Quell- und Ziel, aber kein Durchgangsverkehr), besteht kein allgemeines öffentliches Verkehrsbedürfnis, so dass eine Festsetzung als private Verkehrsfläche für die Erfüllung dieser Funktion ausreicht.

Damit jedoch neben den Anliegern selbst die Ver- und Entsorgungsunternehmen uneingeschränkt Zugang auf die Flächen und zu deren unterirdischen Bauraum haben, um Anlagen und Leitungen zur Erschließung der Grundstücke im erforderlichen Umfang herstellen und unterhalten zu können, wurden für diese entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt (siehe auch Punkt 4.4.1).

4.2.9. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

TF 8.1 In den Flächen sind

- die Errichtung von jeglichen baulichen Anlagen, soweit sie nicht wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
 - die Errichtung von Einfriedungen,
 - das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
 - die Entfernung von Bäumen und Sträuchern, soweit dies nicht für die Unterhaltung des Auenhainer Grabens oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist und
 - die (auch nur zeitweise) Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können
- unzulässig.*

Da die Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, den Gewässerrandstreifen nach § 50 SächsWG innerhalb des Wohngebietes definieren, wurden hier die unter Absatz 3 dieses Paragraphen formulierten Regelungen übernommen.

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

TF 10.1 Auf den Flächen sind Gehölze zu pflanzen.

TF 10.2 Die Flächen sind in Kernbereich, Mantelbereich und Saumbereich zu gliedern, auf denen die zu pflanzenden Gehölze höhenmäßig zu staffeln sind.

Die Maßnahmenflächen bewirken im geringen Umfang die Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna. Die Anpflanzungen stellen eine kleinklimatische Bereicherung des Standortes dar. Die Eingrünung schafft ein angenehmeres Wohnumfeld, womit sowohl den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung als auch den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprochen wird. Die Maßnahmenfläche soll vollständig bepflanzt werden. Dabei wurden die Pflanzlisten gegliedert nach Pflanzungen im Kern-, im Mantel- und im Saumbereich der Flächen, um hier eine Abstufung von innen nach außen zu erzielen. Die Maßnahmen dienen der Aufwertung der Lebensraumfunktionen und der Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild.

4.2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

TF 11.1 In den festgesetzten Flächen ist pro Grundstück je angefangene 15 Meter angrenzender Straßenverkehrsfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

TF 11.2 Die Anpflanzung hat spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung auf dem Grundstück zu erfolgen.

TF 11.3 Auf den Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB festgesetzt sind, dürfen außer Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Die Maßnahmen dienen der Entwicklung von Straßenbegleitgrün bzw. zur Gliederung der Verkehrsfläche und ihrer Einbindung in die Umgebung. Die Anpflanzung von Straßenbäumen gliedert das Erscheinungsbild der Straße, reduziert durch den Schattenwurf die Erhitzung des Straßenbelags, gleicht die Luftfeuchtigkeit aus und schafft einen zusätzlichen Lebensraum für Tiere. Die Pflanzung dient der Kompensation der Beeinträchtigungen durch Neuversiegelung.

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

Die Freihaltung dieser Flächen von sonstigen baulichen Anlagen (außer den genannten) stellt die Pflanzmaßnahmen selbst in einen größeren unversiegelten Bereich und sichert ihnen dadurch bessere Wuchsbedingungen.

4.2.12 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Wie bereits im Punkt 3.3 dargestellt, ist aus hydrogeologischer Sicht eine gezielte Versickerung im Plangebiet nicht möglich³⁶. Dies betrifft nicht nur das Plangebiet selbst sondern die gesamte Ortslage Auenhain.

Deshalb hat die Stadt Markkleeberg eine Entwurfsplanung zur wasserbaulichen Maßnahme "Sanierung und den Neubau des Auenhainer Grabens"³⁷ erstellen lassen. Ziel ist es, den durch den ehemaligen Tagebau Espenhain devastierten Auenhainer Graben zu revitalisieren und zur Ableitung von Oberflächenwasser aus dem vorhandenen Siedlungskörper (einschließlich seiner baulichen Nachverdichtung) zu nutzen, um dauerhaft eine Vernässung der Grundstücke zu verhindern.

Bereits im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde deshalb die planungsrechtliche Festsetzung von Flächen und Anlagen, die im Zusammenhang mit der Umsetzung eines gesamtheitlichen Entwässerungskonzeptes für die Ortsteile Wachau und Auenhain erforderlich sind, als wichtiges Planungsziel formuliert.

Im Rahmen der Abstimmung der Vorplanung mit den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange am 20. Dezember 2011 wurde festgelegt, dass im Abschnitt westlich der Bornaer Chaussee beidseitig des künftigen Auenhainer Grabens ein Trassenkorridor von 5 Meter von der Böschungsoberkante des Grabens (dies entspricht dem Gewässerrandstreifen gemäß § 50 SächsWG) freizuhalten ist.

³⁶ Geotechnischer Bericht zum Wohnpark Auenhainer Allee, Baugrundinstitut Richter, Leipzig, 08. Oktober 2010

³⁷ IIT Institut für Ingenieur- und Tiefbau GmbH, Sanierung und Neubau Auenhainer Graben, Entwurfsplanung, Markkleeberg, 21. Dezember 2012

Auf dieser Fläche wurde der Stadt Markkleeberg eine Grunddienstbarkeit zur Bewirtschaftung und Unterhaltung übertragen.

4.2.13 Ableitung von Oberflächenwasser

TF 12.1 Das gesamte im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist zentral zu sammeln, zu reinigen und in den Vorfluter (Auenhainer Graben) abzuleiten.

TF 12.2 Es dürfen maximal 10,0 l/s in den Vorfluter eingeleitet werden.

Zu diesem Zweck ist die Erschließung des Plangebietes so aufzubauen, dass das auf den Grundstücken und den Verkehrsflächen anfallen Oberflächenwasser getrennt vom Schmutzwasser in einem eigenen zentralen Entsorgungssystem gefasst, gesammelt, gereinigt und gedrosselt an den Vorfluter abgegeben wird.

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

In der v. g. Entwurfsplanung wurden den jeweiligen Einzugsgebieten sog. "Deputatsvorgaben" (Regenwasserabflussmengen) zugewiesen. Ziel dabei ist es, ein Drossel-Stau-System im Zuge des Auenhainer Grabens herzustellen und so die vorgegebene Einleitmenge in den Markkleeberger See nicht zu überschreiten. Für das Plangebiet wurde eine Einleitmenge von 10,0 l/s vorgegeben.

Für die Einleitung von Oberflächenwasser in den Auenhainer Graben ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

4.2.14 Erhaltung der Funktionstüchtigkeit vorhandener Drainageleitungen

TF 13 Im Zuge jeglicher Baumaßnahmen vorgefundene Drainageleitungen sind so aufzunehmen und zu verlegen, dass ihre weitere Funktionsfähigkeit dauerhaft gewährleistet ist. Die Drainageleitungen sind im Rahmen der Bestandsvermessung zu dokumentieren.

Sämtliche, das Plangebiet umgebende acker- oder gartenbaulich genutzte Flächen sind drainiert.

Oft ist die konkrete Aussagekraft der hierzu noch vorhandenen Pläne sehr problematisch, meist sind die Angaben darin relativ ungenau, insbesondere der Ortsbezug.

Grundsätzlich muss davon ausgegangen werden, dass der Auenhainer Graben die natürliche Vorflut für diese Drainagen darstellt. Daher sind Drainageabläufe in den hydraulischen Betrachtungen zu berücksichtigen. Drainagen sind funktionsfähig zu erhalten.

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Einfriedungen

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

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

TF 14.2. Die Sockelhöhe darf bei Zäunen maximal 0,1 Meter betragen.

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

TF 14.3 Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 1,0 Meter zur Planstraße B haben.

Die Planstraße B wurde nur mit einer Breite von 6,5 Meter vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (nur soviel Erschließung wie notwendig) festgesetzt. Dies kann jedoch dazu führen, dass durch Einfriedungen, die direkt auf die Grenze zur Verkehrsfläche gesetzt werden, ein sog. "Tunneleffekt" entsteht. Verkehrsteilnehmer würden aufgrund des einzuhaltenen Abstandes den Straßenquerschnitt nur ungenügend ausnutzen können. Um hier eine Optimierung zu schaffen (ohne die Grundstücke selbst zu beanspruchen) wurde diese Festsetzung getroffen.

4.4 Sonstige Festsetzungen

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

TF 15 Auf dem Flurstück 7/57 der Gemarkung Auenhain wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Benutzer und Besucher der anliegenden Flurstücke ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist erforderlich, da das Flurstück 7/57 der Gemarkung Auenhain als private Verkehrsfläche festgesetzt wird und damit als Privatgrundstück für die Führung von Leitungen und für die Erschließung von Grundstücken in Anspruch genommen werden muss.

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

4.4.2 Abweichungen

TF 16 Abweichungen von den Festsetzungen 2, 3 und 11 sind unzulässig.

Diese Festsetzungen 2 und 3 stellen Grundzüge der Planung dar. In der Auseinandersetzung mit den Inhalten der Planung wurden diese Festsetzungen intensiv diskutiert und abgewogen. Abweichungen von diesen Festsetzungen stehen den grundsätzlichen Zielen des Bebauungsplanes zur Kubatur der Gebäude und zur Versiegelung des Plangebietes entgegen, weshalb sie ausgeschlossen sind.

Die Festsetzung 11 stellt nicht nur eine grünordnerische Festsetzung zum naturschutzfachlichen Ausgleich dar. Sie dient auch der Gestaltung des Plangebietes, hier v. a. der an den öffentlichen Raum direkt angrenzenden Flächen. Eine Abweichung von dieser Festsetzung würde die gesamte Maßnahme in Frage stellen, weshalb z. B. auch ein anderweitiger Ersatz nicht zielführend sein kann.

5 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind folgende bodenordnende Maßnahmen erforderlich:

- Einräumung einer Grunddienstbarkeit für die Stadt Markkleeberg auf den Flächen für den Hochwasserabfluss,
- Übertragung der Verkehrsflächen der Planstraße A an die Stadt Markkleeberg und Widmung dieser für die Öffentlichkeit,
- Übertragung einer Teilfläche des Flurstücks 7/60 der Gemarkung Auenhain im Zuge der Aufweitung der Auenhainer Allee im Anbindebereich der Planstraße A an die Auenhainer Allee,
- Übertragung der Flächen für die Abwasserbeseitigung an die KWL - Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH,
- Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf den Flurstücken 68/4 und 68/1 der Gemarkung Auenhain für die MITNETZ STROM - Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH im Zuge der Umverlegung der Mittelspannungsleitung 20/NA2XS2Y3x1x150/25
- Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf dem Flurstück 7/57 der Gemarkung Auenhain zugunsten der Ver- und Versorgungsunternehmen sowie der Benutzer und Besucher der anliegenden Flurstücke und
- Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf den Flurstücken 68/4 der Gemarkung Auenhain für die KWL - Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH im Zusammenhang mit der wasserbaulichen Maßnahme "Sanierung und Neubau des Auenhainer Grabens".

6 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 21.088,8 m² (ca. 2,11 ha).

Art der Nutzung	Anteil versiegelt in [m ²]	Anteil unversiegelt in [m ²]
Baugebiet, Reines Wohngebiet	3.114,9	7.268,1
Verkehrsflächen	2.408,4	
Flächen zur Abwasserbeseitigung		390,8
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		1.899,4
Flächen für die Landwirtschaft		5.384,6
Wasserflächen		562,7
Flächen für den Hochwasserabfluss		56,2
Gesamt	5.523,3	15.561,8

7 Planungen und Gutachten zum Bebauungsplan

Im Bebauungsplan wurden folgende Planungen berücksichtigt:

- Geotechnischer Bericht zum Wohnpark Auenhainer Allee, Baugrundinstitut Richter, Leipzig, 08. Oktober 2010,
- Sanierung und Neubau Auenhainer Graben, Entwurfsplanung, IIT Institut für Ingenieur- und Tiefbau GmbH, Markkleeberg, 21. Dezember 2012 und
- Erschließung Wohnpark Auenhainer Allee, Baubeschreibung, IIT Institut für Ingenieur- und Tiefbau GmbH, Markkleeberg, 27. Februar 2012.

8 Anlagen zum Bebauungsplan

- Umweltbericht zum Bebauungsplan "Wohnpark Auenhainer Allee", seecon Ingenieure GmbH, Leipzig, 27. Februar 2013 und
- Grünordnungsplan zum Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnpark Auenhainer Allee", seecon Ingenieure GmbH, Leipzig, 12. September 2012