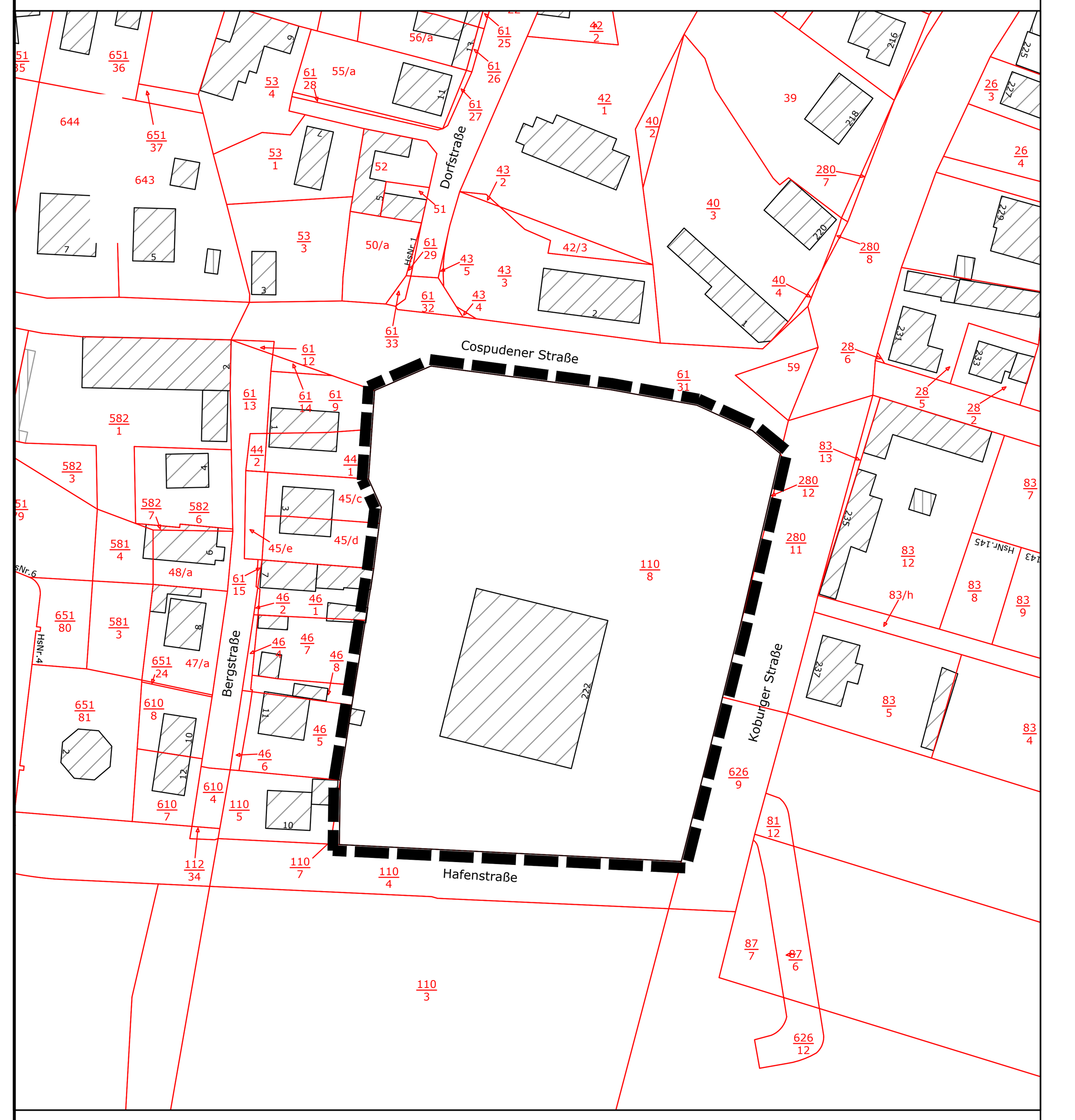
Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung
I. Planungsrechtliche Festsetzungen
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
[§ 9 Abs. 7 BauGB]

II. Darstellungen der Kartengrundlage (Auszug)

196 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Teil B: Text

I. Textliche Festsetzungen

__Planungsrechtliche Festsetzungen__

1 Bindung von Vorhaben an den Durchführungsvertrag
[§12 Abs. 3a BauGB]

TF1 Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2 Ausnahme bei Gebäudeabmaßen
[§9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 12 Abs. 1 BauGB, §16 Abs. 5 BauNVO, §23 Abs. 4 BauNVO]

TF2 Ausnahmsweise ist je Gebäude eine Verschiebung von bis zu 0,45 m bei dem Gebäudeabmaß und der Gebäudeanordnung im Vorhabengebiet von den vermaßten Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan in Längs- und/oder Querrichtung zulässig, sofern die nach Sächsischer Bauordnung einzuhaltenden Mindestabstandsflächen zu den Nachbargrundstücken gewahrt bleiben und dies keine Erhöhung der zulässigen Grundfläche zur Folge hat. Eine Abweichung der Gebäudehöhen ist ausnahmsweise nur bis max. 0,20 m von den vermaßten Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

II. Hinweise

1 Pflanzenverwendung/Artenliste

Bei der Bepflanzung können folgende Pflanzenarten verwendet werden.

Auswahlliste Hecken:
Mindestqualität: Heister, 60-100 cm, 2 x verpflanzt

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gelber Hartriegel	Cornus mas
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Purpur-Weide	Salix purpurea
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea

Auswahlliste Einzelsträucher:
Mindestqualität Heister, 100 - 150 cm, 2x verpflanzt

Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Hasel-Nuss	Corylus avellana
Rote Maulbeere	Morus rubra
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Sal-Weide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben Holunder	Sambucus racemosa
Weiße Maulbeere	Morus alba

Auswahlliste Obst- und Nussbäume:
Mindestqualität Baumpflanzungen: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm

Mehlbeere	Sorbus aria
Süß-Kirsche	Prunus avium in Sorten
Sauer-Kirsche	Prunus cerasus in Sorten
Kulturbirne	Pyrus communis in Sorten
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Speierling	Sorbus domestica in Sorten
Vogelbeere/Eberesche	Sorbus auccuparia
Wal-Nuss	Juglans regia in Sorten
Malus domestica	Kulturapfel in Sorten

Auswahlliste Bäume:
Mindestqualität Baumpflanzungen: Hochstamm, Stammumfang 10 - 14 cm

Hain-Buche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica in Sorten
Sal-Weide	Salix caprea
Stiel-Eiche	Quercus robur in Sorten

Zu beachten ist die Gehölzschutzsatzung der Stadt Markkleeberg.

2 Archäologie

Oberirdische Baudenkmale sind nicht im Geltungsbereich vorhanden. Nach Aussage des Flächennutzungsplanes befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weder Bodendenkmale noch Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushubmaßnahmen sorgfältig zu achten; auf die Anzeigepflicht gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen. Die ausführenden Firmen sind durch die Bauherren schriftlich auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterliche Befestigungen [D-55860-01, -02]). Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen in den nicht tiefgründig gestörten Bereichen durch das Landesamt für Archäologie archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

3 Altlasten

Das Flurstück 110/8 ist unter der Altlastenkennziffer 79100282 im Sächsischen Altlastenkataster registriert (Schreiben vom 29.01.2018 durch das Landratsamt Landkreis Leipzig). Auf dem Flurstück befand sich eine ehemalige Sandgrube, die entsprechend der vorliegenden Altlastenauskunft des Landratsamtes Landkreis Leipzig vom 29.01.2018 in den 1930er- und 1940er-Jahren mit Hausmüll, Hausbrandschaden und Bauschutt verfüllt wurde. Die Sandgrube hatte eine Fläche von ca. 2.200 m² und wurde bis in eine Tiefe von 5 bis 6 m verfüllt.

Mit dem Altlastengutachten (Argolon 15.03.2019) konnte das Gefahrenrisiko für das Schutzgut Mensch auf dem Wirkungspfad Boden-Mensch nicht ausgeschlossen werden. Es ist ein Bodenaustausch bzw. eine Abdeckung von 35 cm unbelastetem Boden im Bereich der geplanten Freiflächen erforderlich. Des Weiteren ist zu beachten, dass die geforderte Aufbringung von Bodenmaterial von 35 cm nur für die Nutzungsart Wohnen und Kinderspielfläche gilt. Sollen Freiflächen als Nutzgärten erschlossen werden, so ist ein Austausch/Auftrag von mindestens 60 cm Boden erforderlich, der die Vorgaben nach BBodSchV Vorsorgewerte i. V. mit LAGA TR Boden ZO/ZO* einhält.

Weiterhin wurde die Schadlosigkeit gemäß den Vorgaben der BBodSchV im Altlastengutachten nachgewiesen und es kann daher bei Bedarf aus schadstofftechnischer Sicht auch eine Versickerung im Bereich der Altablagerung durchgeführt werden. Da eine mögliche heterogene Zusammensetzung der Verfüllmassen nicht ausgeschlossen werden kann, sind vor Baubeginn die konkreten Versickerungsbereiche, die Art und Weise der Versickerung und die genau geplante Bebauung (Art der Gründung) dem Umweltamt des Landkreises Leipzig vorzustellen. Im konkreten Versickerungsbereich sind dann erneut Untersuchungen gem. BBodSchV Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu realisieren (in Abstimmung und Absprache mit dem UWA, SG Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht), um ggf. potenzielle Gefahrenquellen für das Schutzgut Grundwasser auszuschließen.

Im Ergebnis der Analysen gemäß Vorgaben der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) ist festzustellen, dass keine gefährlichen Bodenveränderungen im Sinne von Böden mit Einstufung in eine Deponieklasse vorliegen. Unter Beachtung der ehemaligen Nutzung des Grundstücks als Sandgrube, die mit Hausmüll, Hausbrandaschen und Bauschutt verfüllt wurde, sind erhöhte Schadstoffbelastungen in diesem Bereich zu erwarten gewesen. Im Bereich der ehemaligen Sandgrube wurden die Auffüllungen in die Zuordnungsklasse > Z 2 eingestuft, jedoch nicht als gefährlicher Abfall deklariert. Entsprechend der fachgutachterlichen Einstufung des zu erwartenden Aushubmaterials der ehemaligen Sandgrube ergeben sich erhöhte Mehraufwendungen für den Bauherren.

Gemäß der fachgutachterlichen Einstufung wird das zu erwartende Aushubmaterial südlich der ehemaligen Sandgrube der maximalen Zuordnungsklasse Z 1.2 zugeordnet.

Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung, Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen (§ 6 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz).

4 Boden

Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn abzuschieben, zu sichern (§ 202 BauGB) und nach der Baumaßnahme wieder einzubringen. Nicht zu überbauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten. Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen und zu lagern. Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind gemäß § 9 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) nicht zulässig. Eine Überschüttung von Oberboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso unzulässig wie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden. Im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen und betrieblichen Anlagen kann die Zwischen- oder Umlagerung von Bodenmaterial erfolgen, wenn das Bodenmaterial am Herkunfts-/Entnahmeort wiederverwendet wird (§ 12 BBodSchV).

5 Weiterführende Baugrunduntersuchung

Im Fall von weiterführenden Baugrunderkundungen wird darauf hingewiesen, dass am 30.06.2020 das Geologiedatengesetz (GeolDG) in Kraft und das Lagerstättengesetz (LagerstG) außer Kraft getreten sind. Demnach sind geologische Untersuchungen sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

6 Bohranzeige- / Bohrergebnismitteilung

Im Falle der Durchführung von weiteren Erkundungsbohrungen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß dem Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstG) sowie der Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstGDV) gegenüber dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hingewiesen. Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.qeoloqie.sachsen.de unter dem Link „Daten und Sammlungen“ --> „Bohrungsdaten“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen https://antraqsmanaqementsachsen.de/ams/elba).

7 Kampfmittel

Es bestehen keine Kenntnisse über vorhandene Kampfmittel innerhalb des Vorhabengebietes. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf munitionsbelastete Flächen hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen.

8 Hinweis auf vorbeugenden Radonschutz

Auf Grundlage der EU-Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates vom 05.12.2013 wurde am 27. Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz (StrlSchG - Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 42, ausgegeben zu Bonn am 03.07.2017) verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert ist zum 31. Dezember 2018 in Kraft getreten.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zukünftigen Bauherren, bei geplanten Neubauten und Sanierungsarbeiten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem Gutachter die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

9 Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des geplanten Vorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 6 Abs. 2 SächsVermKatG besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf seine Kosten deren Sicherung bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen.

10 Hecken als Einfriedungen

Im Bereich von Knotenpunkten ist ein ausreichendes Sichtfeld nach RASt 06 zu gewährleisten. Innerhalb dieses Sichtfeldes und in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m sind Einbauten und Bewuchs nicht zulässig. Entsprechend sind Hecken durch den Bauherren zu pflegen und zurückzuschneiden.

11 Ehemaliger Bergbau, verwahrte Filterbrunnen und Grundwasserwiederanstieg

Das Plangebiet befindet sich am Rande des ehemaligen Tagebaus Cospuden und tangiert im Süden die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Abschlussbetriebsplanes (ABP) „Tagebau Cospuden“ der LMBV. Dieses Gebiet steht damit unter Bergaufsicht. Bis zur Beendigung der bergrechtlichen Verantwortung ist zu gewährleisten, dass ggf. noch ausstehende Verpflichtungen aus der Umsetzung des Abschlussbetriebsplanes und des noch ausstehenden wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses zur Gewässerherstellung uneingeschränkt und ohne zusätzlichen finanziellen Aufwand für die LMBV umgesetzt werden können. Aus dem Vorhaben dürfen sich keine Gefährdungen für den Sanierungsbergbau oder Dritte ergeben.

Die LMBV hat in Ihrer Stellungnahme bestätigt, dass keine Kippenböden im Verantwortungsbereich der LMBV anstehen. Da die Fläche nur im äußersten südlichen Bereich innerhalb der bergbaulichen Landinanspruchnahme liegt, kann dort ggf. lokal aufgefüllter Boden angetroffen werden.

Auch das Sächsische Oberbergamt wies darauf hin, dass sich das Vorhaben in einem Gebiet befindet, in welchem in dem in der Vergangenheit umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Aufgrund der bergbaulichen Situation ist im Vorhabenbereich mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten. Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht völlig auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, die Baugruben von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrundingenieur) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsischen Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Zusätzlich befindet sich innerhalb des Plangebietes im südwestlichen Bereich der Filterbrunnenstandort (965/72) der LMBV, welcher bisher noch nicht bzw. nur mit Kiessand verwahrt wurde. Der Filterbrunnenstandort ist an der Oberfläche nicht mehr sichtbar. Dieser Standort muss noch mit kohäsivem Versatzmaterial verwahrt werden. Die Verwahrung bzw. Sicherung des noch zu bearbeitenden Filterbrunnenstandortes ist durch den Vorhabenträger zu gestatten und nicht zu behindern. Bis zur abgeschlossenen Verwahrung ist der Filterbrunnen in einem Radius von 10 m nicht zu be- bzw. überbauen. Eine Anfahrt mit schwerer Technik zum Filterbrunnenstandort muss gewährleistet werden. In Abstimmung mit der LMBV ist der Standort im Zuge der Baufeldfreimachung bzw. der Erschließungsarbeiten zu verwahren.

Aktive Grundwassermessstellen der LMBV befinden sich nicht innerhalb des Vorhabengebiets.

Das Vorhabengebiet befindet sich im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Cospuden und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg, worauf die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbauverwaltungsgesellschaft mbh (LMBV) und das Sächsische Oberbergamt in ihren Schreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hingewiesen haben. Der Grundwasserwiederanstieg kann im Bereich des Plangebiets als abgeschlossen betrachtet werden und zeigt langjährig nur noch saisonale und witterungsbedingte Schwankungen. Im Bereich des Vorhabens ist mit einem flurfernen Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante zu rechnen. Die ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse wurden im Rahmen des Baugrundgutachtens untersucht.

Es ist mit saurem Grundwasser und/oder Grundwasser mit erhöhten Sulfat- und Eisenkonzentrationen zu rechnen. Im Umfeld des Plangebietes werden mehrere Beschaffenheitsmessstellen der LMBV betrieben. Die Einstufung des dort untersuchten Grundwassers hinsichtlich Betonaggressivität ergab die Klassen XA2 bis XA3 (Analysewerte können bei Bedarf bei der LMBV abgefragt werden). Dieser Sachverhalt ist bei der Bauausführung zu beachten.

12 Ver- und Entsorgungsleitungen

Entlang der Koburger Straße, Hafenstraße und Cospudener Straße verlaufen Bestandsleitungen der MITNETZ Strom, der MITNETZ Gas, der Telekom und der Leipziger Wasserwerke. Eine Ver- und Entsorgung ist prinzipiell möglich, wobei Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden muss. Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen von Leitungen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dazu ist durch den Vorhabenträger ein entsprechender offizieller Antrag bei den Ver- und Entsorgungsunternehmen zu stellen.

Zwischen dem Erschließungsträger und dem Ver- und Entsorgungsunternehmen ist ein Anschlussvertrag abzuschließen. Aufgrabungen im Bereich der Anlagen dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit den Medienträgern erfolgen. Die Erkundungspflicht der bauausführenden Firmen bleibt unberührt. Die detaillierte Leitungsführung innerhalb des Plangebietes ist im Zuge der unabhängig vom Bauleitplanverfahren zu erarbeitenden Erschließungsplanungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern und Genehmigungsbehörden abzustimmen.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte informieren Sie den künftigen Bauherren davon, dass für die Einrichtung des gewünschten Telekommunikationsanschlusses ein gesonderter Auftrag über die kostenlose Rufnummer 0 80 03 30 19 03 oder über https://www.telekom.de/ hilfe/bauherren/ihr-hausanschluss notwendig ist. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter fmb-stellungnahmen-pti13-leipzig@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

13 Denkmalschutz

In der Stellungnahme des Landratsamtes zur frühzeitigen TöB-Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass sich im Umfeld des Vorhabens in der Cospudener Straße 2 (Ehem. Schule) und Cospudener Straße 3 (Wohnhaus) zwei oberirdische Kulturdenkmale befinden. Bei jeder Veränderung im Umgebungsbereich eines Denkmales ist nach § 12 Abs. 5 SächsDSchG (Umgebungsschutz) eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Dies betrifft speziell die Gebäude Haus 1 und Haus 2 gegenüber dem Kulturdenkmal. Ein entsprechender Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 12 SächsDSchG ist vor Beginn der Maßnahme beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde zu stellen.

14 Wald

Vor dem Bau der südlichen Gebäude ist ein begründeter Antrag auf Unterschreitung des Mindestabstandes nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG bei der unteren Baurechtsbehörde einzureichen. Die Entscheidung ergeht im Einzelfall und im Benehmen mit der unteren Forstbehörde.

15 Emissionsschutz

Für schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume an der Ostfassade der Gebäude 3 und 4 sowie der Südfassade des Gebäudes 4 muss das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1:2018-01 der Außenbauteile des Raumes mindestens 34 dB betragen. Für schutzbedürftige Räume in Wohnungen an allen anderen Fassaden sowie Büros oder ähnlich genutzte Räume in gewerblichen Einrichtungen (an allen Fassaden) gilt $R'_{w,ges} \geq 30$ dB.

$R'_{w,ges}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche des jeweiligen schutzbedürftigen Raumes. Für den Nachweis der Schalldämmung der Einzelbauteile der Außenflächen (z. B. Fenster) ist das Rechenverfahren der DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4. anzuwenden.

16 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Es sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger durchzuführen:

Amphibien

Vermeidungsmaßnahmen (Tötungsrisiko) für Amphibien

- Ökologische Baubegleitung
  - Der gesamte Geltungsbereich wird bis zur Fertigstellung der Bebauung mit einem Schutzzaun (mit glatter Folie) gegen Einwandern gesichert. Ein Verlassen des Geländes in südliche und östliche Richtung ist durch Eimer-Konstruktionen zu ermöglichen.
  - Kontrolle des eingegrenzten Geltungsbereiches vor Baubeginn und wiederkehrend während der Bauzeit auf Amphibien durch eine sachverständige Person. Bei einer Feststellung der Anwesenheit von Amphibien werden geeignete Maßnahmen zur Umsiedlung mit der uNB abgestimmt.

Reptilien

Vermeidungsmaßnahmen (Tötungsrisiko) für Reptilien

- Ökologische Baubegleitung
  - Der gesamte Geltungsbereich wird bis zur Fertigstellung der Bebauung mit einem Schutzzaun (mit glatter Folie) gegen Einwandern gesichert. Ein Verlassen des Geländes in südliche Richtung ist durch Eimer-Konstruktionen zu ermöglichen.
  - Eine viermalige Kontrolle des Geltungsbereiches im Baujahr vor Baubeginn auf Zauneidechsen durch eine sachverständige Person ist erforderlich. Bei einer Feststellung der Anwesenheit von Zauneidechsen werden geeignete Maßnahmen zur Umsiedlung und zur Sicherung des Geländes mit der uNB abgestimmt.
  - Spätestens etwa vier Wochen vor Baubeginn und während der Aktivitätszeiten von Zauneidechsen ist der Aufwuchs im westlichen Teil des Geltungsbereiches zu mähen.

Fledermäuse

Vermeidungsmaßnahmen (Tötungs- und Störungsrisiko) für Fledermäuse

- Kontrollen von Baumhöhlen auf den Besatz von Brutvögeln und Fledermäusen bei Fällungen und ggf. notwendigen Lichtraumprofilschnitten am bekannten Höhlenbaum sind durchzuführen. Bei Feststellung einer Nutzung werden geeignete Maßnahmen mit der uNB abgestimmt.

Vögel

Vermeidungsmaßnahmen (Tötungsrisiko) für Vögel

- Alle Gehölzfällungen und -rodungen erfolgen ausschließlich außerhalb der Brutzeit, zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar.
- Alle Abrisstätigkeiten erfolgen ausschließlich außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar.

Kompensationsmaßnahmen für Mehl- und Rauchschwalben

- Für den Verlust von jeweils einem Nest eines Mehlschwalbenpaares und eines Rauchschwalbenpaares ist eine Freistellung von dem Verbot der Fortpflanzungsstättenzerstörung (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) erforderlich. Als Kompensation für die Mehlschwalbe wird das Aufhängen von 4 Kunstnestern an dem geplanten Gebäude 5 (Ostseite, unter der Traufe) vorgenommen. Als Kompensation für die Rauchschwalbe werden 3 Halbschalen an das Gebäude 6 (Ostseite, unter der Traufe) angebracht.

Kompensationsmaßnahmen für Haussperlinge

- Für die als potenziell vorkommend gewerteten Haussperlinge werden an insgesamt zwei Gebäuden Sperlingskoloniekästen (2 x 3 Bruthöhlen) baulich in die Fassade integriert. Als geeignete Standorte werden die nördlichen und südlichen Giebelseiten der Häuser 7; 8; 9 sowie die westliche Giebelseite des Hauses 1 ausgewählt. Sie werden in 3 m Höhe installiert. Vor die Kastenstandorte werden jeweils zwei Sträucher entsprechend der Pflanzenliste gepflanzt.

Zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere ist durch die ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass der Dachsbau in der vorübergehend hergestellten Sickergrube schonend aufgegraben und ein schadloser Abzug der Tiere sichergestellt wird. Die Herangehensweise, insbesondere in Bezug auf den Zeitpunkt zwecks Fortpflanzungszeit, ist mit der ÖBB abzustimmen.
Die Mauerbienenbrut im südlichen Vorhabengebiet in einer Polystyrolverkleidung ist im Winter durch die ökologische Baubegleitung zu bergen und an einem sonnigen, geschützten Platz wieder aufzuhängen.

Mit den artenschutzfachlich begründeten Maßnahmen lassen sich die Betroffenheiten von Tieren im Wirkraum des Geltungsbereichs weitgehend ausschließen. Zusätzlich zu den artenschutzrechtlichen Schwerpunkten ist durch die ökologische Baubegleitung auf die Ansiedlung von Hymenopteren (Wespen, Bienen) zu achten.

17 Planungen, Gutachten und Schriftverkehr zum Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan liegen folgende Planungen, Gutachten und Schreiben bei:

- Artenschutzfachbeitrag, seecon Ingenieure GmbH, Leipzig, 11.06.2021
- Stellplatzberechnung, PROPOS Projektentwicklung GmbH, Berlin, 23.04.2021
- vermaßte Zeichnung zu westlichen Abstandsflächen, PROPOS Projektentwicklung GmbH, Berlin, 29.04.2021
- Baugrundgutachten, Argolon GmbH, Elsteraue/Draschwitz, 15.03.2019
- Altlastengutachten, Argolon GmbH, Elsteraue/Draschwitz, 15.03.2019
- Lärmtechnisches Gutachten, Graner Ingenieure GmbH, Leipzig, 11.06.2021
- Erschließungsplanung (Medien) LP 3 HOAI, seecon Ingenieure GmbH, Leipzig, 11.06.2021
- Erschließungsplanung (Verkehr) LP 3 HOAI, seecon Ingenieure GmbH, Leipzig, 11.06.2021
- Verkehrserhebung in der Koburger Straße Markkleeberg, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Leipzig, 16.09.2019
- Ermittlung Schalltechnischer Eingangsdaten auf Grundlage der Verkehrszählung in der Koburger Straße in Markkleeberg, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Leipzig, 26.02.2020
- Verkehrstechnische Stellungnahme zur Erschließung des Quartier Cospuden, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Leipzig, 09.03.2021

III. Geltende Rechtsvorschriften

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 172) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Februar 2021(BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist
- SächsDschG (2019): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt das Gesetzes vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen vom 25. Juni 2019 (SächsGVBl. S. 525), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762) geändert worden ist
- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 vom 12. Juli 2013, verbindlich seit 31. August 2013 (LEP 2013)
- Regionalplan Westsachsen vom 23.05.2008 i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.07.2008 (RPIWS 2008), zuletzt geändert durch Teilfortschreibung zum Straßenbauvorhaben B 87n Leipzig (A 14) - Landesgrenze Sachsen/Brandenburg vom 02.07.2009
- Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2020, Entwurf für das Verfahren nach § 9 Abs. 3 ROG i. V. m. § 6 SächsLPlG in der Fassung vom 13. März 2020
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Stadt Markkleeberg vom 12. September 2012 - Gehölzschutzsatzung
- Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 358) geändert worden ist

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.02.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Quartier Cospuden" beschlossen (Beschluss-Nr.: 506-51/2019).
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der Ausgabe Nr. 06/2019 der Markkleeberger Stadtnachrichten vom März 2019 (Ausgabetag 13.03.2019).

Markkleeberg, den ________________ Siegel

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Der Technische Ausschuss der Stadt Markkleeberg hat am 03.09.2019 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Quartier Cospuden" als Grundlage für die weitere Entwicklung des Plangebietes beschlossen (Beschluss-Nr.: 01-01/2019).

Markkleeberg, den ________________ Siegel

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 23.10.2019 in Form einer öffentlichen Anhörung durchgeführt worden.
Die Bekanntmachung zur öffentlichen Anhörung erfolgte in der Ausgabe Nr. 20/2019 der Markkleeberger Stadtnachrichten vom September 2019 (Ausgabetag 25.09.2019) sowie durch Aushang vom 24.09.2019 bis einschließlich 29.10.2019 in den Schaukästen der Stadt Markkleeberg.

Markkleeberg, den ________________ Siegel

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 25.09.2019 zur frühzeitigen Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 01.11.2019 aufgefordert worden.
Der Vorentwurf und die Begründung wurden in das Internet unter der Internetadresse http://www.markkleeberg.de/de/bp/BP_Quartier_Cospuden/ vom 25.09.2019 bis einschließlich 01.11.2019 eingestellt. Sofern ein Träger öffentlicher Belange über keinen Internetzugang verfügte, erfolgte die Abstimmung unter Zusendung der Planunterlagen.

Markkleeberg, den ________________ Siegel

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat am … den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes **"Quartier Cospuden"**, bestehend aus der Planzeichnung vom … , den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, dem zeichnerischen Teil zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom … sowie dem Textteil zum Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr.: …).

Markkleeberg, den ________________ Siegel

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Quartier Cospuden", bestehend aus der Planzeichnung vom … , den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, dem zeichnerischen Teil zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom … sowie dem Textteil zum Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung und die verfügbaren umweltbezogenen Informationen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom … bis einschließlich … öffentlich ausgelegen und wurden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf dem Zentralen Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen unter www.buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan eingestellt.
Die Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Ausgabe Nr. … der Markkleeberger Stadtnachrichten vom … (Ausgabetag …) sowie durch Aushang in den Schaukästen der Stadt Markkleeberg und Bekanntmachung auf dem Zentralen Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen unter www.buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan vom … bis einschließlich ….
In der Bekanntmachung ist auf das Vorbringen von Anregungen sowie auf die Regelungen des § 47 VwGO hingewiesen worden.

Markkleeberg, den ________________ Siegel

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ….
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom … zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich … aufgefordert worden.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Quartier Cospuden", bestehend aus der Planzeichnung vom … , den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, dem zeichnerischen Teil zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom … sowie dem Textteil zum Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung und die verfügbaren umweltbezogenen Informationen wurden entsprechend § 4a Abs. 4 BauGB auf dem Zentralen Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen unter www.buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan sowie unter www.markkleeberg.de vom … bis einschließlich … eingestellt. Sofern ein Träger öffentlicher Belange bzw. eine Nachbargemeinde über keinen Internetzugang verfügte, erfolgte die Abstimmung unter Zusendung der Planunterlagen.

Markkleeberg, den ________________ Siegel

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Quartier Cospuden" fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden von der Stadt Markkleeberg geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss vom … (Beschluss-Nr.: …) gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt. Bei Sammelanregungen erfolgte keine Einzelmitteilung.

Markkleeberg, den ________________ Siegel

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat am … den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Quartier Cospuden", bestehend aus der Planzeichnung vom …, den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, dem zeichnerischen Teil zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom … sowie dem Textteil zum Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.: …) sowie der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt.

Markkleeberg, den ________________ Siegel

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Plan mit der amtlichen Flurkarte wird bescheinigt.
Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Borna, den ________________ Siegel

Landratsamt des Landkreises Leipzig
Vermessungsamt

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohngebiet Amselweg", bestehend aus der Planzeichnung vom …, den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, dem zeichnerischen Teil zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom … sowie dem Textteil zum Vorhaben- und Erschließungsplan, welche durch den Stadtrat der Stadt Markkleeberg am … beschlossen wurde (Beschluss-Nr.: …), wird hiermit ausgefertigt.

Markkleeberg, den ________________ Siegel

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Der Beschluss zur Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Quartier Cospuden" sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Ausgabe Nr. … der Markkleeberger Stadtnachrichten vom … (Ausgabetag …) bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und auf die Vorschrift des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.
Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Quartier Cospuden" ist am … in Kraft getreten.

Markkleeberg, den ________________ Siegel

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Plangrundlage: ALK
Stand vom: September 2017

Änderung	Datum	Name	Bemerkung
c	.	.	.
b	.	.	.
a	.	.	.

Bauvorhaben **vorhabenbezogener Bebauungsplan "Quartier Cospuden"**

Plan / Bauteil vorhabenbezogenener Bebauungsplan (Teil A: Planzeichnung; Teil B: Textliche Festsetzungen) - ENTWURF -

Höhenbezug: DHHN 92
Lagebezug: ETRS 89
Festpunkt(e): -

Landkreis: **Leipzig**
Kommune: **Markkleeberg**
Gemarkung: **Zöbigker**
Flur: **-**

Planungshoheit: Stadt Markkleeberg, Rathausplatz 1, 04416 Markkleeberg

Vorhabenträger: Quartier Cospuden GmbH, Bayerischer Platz 4, 10779 Berlin

	Datum	Name
bearb.	11.06.2021	Meißner
gez.	11.06.2021	Kunsch
gepr.	11.06.2021	Neumann

Unterschrift:

Auftragnehmer
seecon Ingenieure GmbH
Gemeinsam | Zukunft | Planen
Spinnereistraße 7, Halle 14
04179 Leipzig
Tel.: 0341 / 4840511, Fax: 0341 / 4840520
www.seecon.de

Phase: Bauleitplanung | Maßstab: 1 : 1.000 [m,cm] | Plan-Nr.: 1 | Blatt 1 von 2

Weitergabe sowie Vervielfältigung dieses Dokuments an Dritte, Verwertung und Mitteilung seines Inhalts sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.