planaufstellende Kommune:

Stadt Markkleeberg
Rathausplatz 1
04416 Markkleeberg

Projekt:

Bebauungsplan „Einzelhandel und Wohnen an der Koburger Straße“

Begründung zum 2. Entwurf
Teil 1: Begründung

Erstellt:

November 2022

Auftragnehmer:

büro.knoblich
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin·Erkner·Halle (Saale)

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. M. Rust

Projekt-Nr.

20-101

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich

ARCHITEKTENKAMMER SACHSEN 3926

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis ... 4

2 Städtebauliches Konzept ... 4

3 Verfahren und Ergebnis der Beteiligung ... 6

3.1 Plangrundlage ... 6
3.2 Planungsverfahren ... 6
3.3 Wesentliche Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung ... 7
3.4 Wesentliche Änderungen nach der förmlichen Beteiligung ... 10

4 Lage, Abgrenzung ... 12

5 Bestandsaufnahme ... 13

5.1 Beschreibung des Plangebietes ... 13
5.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht ... 14
5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes ... 14

6 Übergeordnete Planungen ... 14

6.1 Landesplanung ... 14
6.2 Regionalplanung ... 16
6.3 Flächennutzungsplan ... 17
6.4 Bebauungsplanung ... 18
6.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept ... 19
6.6 Verträglichkeitsuntersuchung ... 22

7 Geplante bauliche Nutzung ... 24

7.1 Art der baulichen Nutzung ... 24
7.2 Maß der baulichen Nutzung ... 28
7.3 Bauweise ... 30
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche ... 30
7.5 Verkehrsflächen ... 31
7.6 Stellplätze und Garagen ... 31
7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ... 32
7.8 Grünflächen ... 33
7.9 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 33
7.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ... 34
7.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 36

8 Erschließung ... 37

8.1 Verkehrserschließung ... 37
8.2 Trinkwasserversorgung ... 38
8.3 Löschwasserversorgung ... 39
8.4 Schmutzwasserentsorgung ... 39
8.5 Niederschlagswasser ... 39
8.6 Stromversorgung ... 41
8.7 Gasversorgung ... 42
8.8 Telekommunikation ... 42
8.9 Abfallentsorgung ... 42

9 Flächenbilanz ... 43

10 Immissionsschutz ... 44

10.1 Schallimmissionen mit Wirkung auf das Plangebiet ... 45
10.2 Schallimmissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete ... 45
10.3 Lichtimmissionen ... 47

10.4 Luftschadstoffe/Gerüche 48

11 Baugrund 48

12 Naturschutz und Landschaftspflege 49

12.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 49

13 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 49

Quellenverzeichnis 53

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Städtebaulicher Entwurf vom 14.10.2022 (Ingenieurbüro Stamm) 5
Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs 13
Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg.... 18
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Eulenberg“, 3. Änderung 19
Abb. 5: Räumliche Standortstruktur in Markkleeberg – Zielkonzeption 20
Abb. 6: Potenzielle Verkaufsflächenerweiterungen bestehender und zukünftiger Nahversorgungsstandorte an städtebaulich integrierten Lagen 22

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes 6
Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet 43
Tab. 3: Emissionsdaten luft- und klimatechnische Anlagen (LA) tags/nachts 47

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung, Goritzka Akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Leipzig vom 14.11.2022 (Version 2.0)
Anlage 2: Geotechnischer Bericht (Hauptuntersuchung nach DIN 4020), Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH, Eilenburg vom 01.09.2020
Anlage 3: Die Koburger Straße 181 in Markkleeberg als Nahversorgungsstandort – Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters, Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg vom 16.12.2021/06.10.2022
Anlage 4: Zentrenrelevante Nebensortimente gemäß Markkleeberger Sortimentsliste der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK) für die Stadt Markkleeberg mit Stand vom Mai 2019

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine städtische Neuordnung vorgesehen, welche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels (derzeit Aldi-Markt) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² und ebenso für die ergänzende Wohnbebauung und nichtstörendes Gewerbe mit Büro- und Praxisräumen schafft. Die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet soll mit der vorliegenden Planung, bezugnehmend auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Markkleeberg (EHK 2019) und das Leitbild Markkleeberg 2030, gesichert, verbessert und weiter gestärkt werden.

Das Plangebiet befindet sich in der Scharnierlage zwischen dem nördlich gelegenen Markkleeberg-West und dem Siedlungsbereich Zöbigker am südlichen Ortsrand. Es befindet sich an der nordwestlichen Ecke des Baugebietes „Eulenberg“ und schließt direkt an die südliche und östliche Wohnbebauung an und übernimmt auch aufgrund der weiter südlich gelegenen Wohnbebauung von Zöbigker eine wichtige Bedeutung für die fußläufige, wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Gemäß LEITBILD MARKKLEEBERG 2030 erwartet die Stadt Markkleeberg ein verträgliches Wachstum der Einwohnerzahlen bis 2030 um ca. 1.600 Einwohner. Dies erfordert u.a. die Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum, einen sparsamen Umgang mit Fläche durch Nachverdichtung vor Flächenverbrauch (z.B. Wohnen über Einzelhandel), sowie die Steigerung der Energieeffizienz und Reduktion des CO_2-Ausstoßes (z.B. Dachbegrünung und PV-Anlagen).

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Demnach ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Städtebauliche Neuordnung des Gebietes
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m²
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für ergänzende Wohnbebauung, sowie nicht störende Gewerbebetriebe (Büro- und Praxisräume)
- Ausgleich der Flächenneuinanspruchnahme durch umweltplanerische Maßnahmen

2 Städtebauliches Konzept

Die Erschließung des Plangebietes ist über die an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen Koburger Straße im Westen, Eulenbergallee im Süden und Hemminger Bogen im Osten gesichert. Im Plangebiet sind der Abriss des aktuell bestehenden Markt-Gebäudes und der Bau eines neuen Gebäudes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² im Erdgeschoss inklusive weiterer Räumlichkeiten für Wohnen und nichtstörende gewerbliche Nutzungen (Büroräume, Freizeitgestaltungen, Therapieeinrichtungen) in den darüber liegenden Geschossen vorgesehen. Der Planung liegt ein städtebaulicher Entwurf als Gestaltungsidee durch das Ingenieurbüro Stamm zugrunde (s. Abb. 1).

Die Bebauung soll sich straßenseitig parallel zum Hemminger Bogen erstrecken und einen Mindestabstand von 6,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Die vorgesehene Gebäudehöhe orientiert sich hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse am bestehenden Bebauungsplan „Eulenberg“, sowie den benachbarten Wohngebäuden an der Eulenbergallee Nr. 3 und 5. Die erforderlichen Stellplätze für entsprechende Nutzungen werden auf dem Baugrundstück gesichert. Das Konzept für eine künftige Bebauung des großflächigen Einzelhandelsstandortes

sieht ein begrüntes Flachdach über dem Markt und der Nutzung von PV-Anlagen auf dem Dach des Obergeschosses vor. Zudem werden zur Aufwertung des Gebietes eine Fassadenbegrünung und Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Ebenso wird das Stellplatz- und Freiflächenkonzept mit den Wegeverbindungen überarbeitet. Hierbei soll ein besonderes Augenmerk auf den Fahrradverkehr und das Fahrradparken im Plangebiet gelegt werden. Die bestehenden Wegeverbildungen sollen optimiert bzw. neue Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden.

Der südliche Bereich des Plangebietes (Flurstück 642/2 der Gemarkung Gautzsch) ist als Mischgebiet festgesetzt. Dies dient der Sicherung der bestehenden Nutzung und soll auch künftig eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss sowie darüberliegende Wohnnutzung ermöglichen. Die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung wird in der nachfolgenden Abbildung 1 dargestellt.

Abb. 1: Städtebaulicher Entwurf vom 14.10.2022 (Ingenieurbüro Stamm)
Kastendarstellung: Bemaßung des Abstands der Baugrenze zur Grundstücksgrenze mit geplanter Bebauung

3 Verfahren und Ergebnis der Beteiligung

3.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1 : 500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Stadt Markkleeberg, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen und das Geoportal Sachsenatlas (GeoSN, dl-de/by-2-0, Stand: 02/2020), sowie die Entwurfsvermessung durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Hans-Peter Keller (Stand: 03/2020).

3.2 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren mit Umweltbericht und zweistufiger Beteiligung aufgestellt. Ihm ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen.

Das Planungsverfahren gliedert sich in folgende Verfahrensschritte:

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

	Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	**Gesetzliche Grundlage**	**Datum/ Zeitraum**
1.	Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. 56-10/2020) durch den Stadtrat und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	27.05.2020 und 01.07.2020
2.	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	16.08.2021 bis 24.09.2021
3.	frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	16.08.2021 bis 24.09.2021
4.	Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch den Stadtrat (Beschluss-Nr.: 255-33/2022); ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	11.05.2022 und 25.05.2022
5.	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	30.05.2022 bis 08.07.2022
6.	öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung, dem Umweltbericht und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	07.06.2022 bis 08.07.2022
7.	Erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
8.	Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung, dem Umweltbericht und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	
9.	Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	

	Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	**Gesetzliche Grundlage**	**Datum/ Zeitraum**
	und der Nachbargemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung		
10.	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
11.	Information der Bürger, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
12.	Einreichen zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde	§ 10 Abs. 2 BauGB	
13.	ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

3.3 Wesentliche Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 25.05.2021

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der § 1 Abs. 7 BauGB wiederum bestimmt, dass die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit den anderen privaten und öffentlichen Belangen gerecht mit- und untereinander abzuwägen sind. Der Nachweis der Zielanpassung (Anpassungsgebot) und der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist mit der Planbegründung zu führen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf erfolgte mit Bekanntmachung der Offenlage in den Markkleeberger Stadtnachrichten, Ausgabe Nr. 16/2021 am 04.08.2021. Die öffentliche Auslegung fand vom 16.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021 im Rathaus der Stadt Markkleeberg, Raum 006 statt.

Seitens der Öffentlichkeit werden in den vorliegenden Stellungnahmen zum Vorentwurf im Wesentlichen folgende vier Einwände erhoben:

- zur Verkehrs- und Parkplatzsituation
    - Es ist planerisch gesichert, dass die Zufahrt zum großflächigen Einzelhandel für Kunden und Anlieferung ausschließlich über die bestehende Zufahrt an der Koburger Straße erfolgt. Ein Durchgangsverkehr zum Hemminger Bogen ist nicht zu besorgen.
    - gemäß textlicher Festsetzungen 4.1 bis 4.3 ist eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen zu errichten. Alle erforderlichen Stellplätze für die geplante Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnnutzung sind innerhalb der Baugebiete im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (s. Kap. 7.6).
    - Mit der Errichtung von Grundstückszufahrten zur künftigen Wohnnutzung am Hemminger Boden können derzeit vorhandene öffentliche Stellplätze am westlichen Fahrbahnrand des Hemminger Bogens nicht im vollen Umfang erhalten werden. Der Ausgleich von wegfallenden öffentlichen Stellflächen außerhalb des Geltungsbereiches ist nicht innerhalb des vorliegenden B-Plans, sondern im Rahmen der nachgelagerten Planung zu regeln.

- zum Schall-Immissionsschutz der angrenzenden Wohnnutzungen
    - das Befahren des Parkplatzes mit Einkaufswagen wurde als schalltechnisch relevante Emissionsquelle in der Schallimmissionsprognose (s. Anlage 1 der Begründung) betrachtet.
    - Es wird der Hinweis zum Schallschutz gegeben, dass der Anlieferverkehr für das Sondergebiet auf den Tagzeitraum zu beschränken ist und in einem eingehausten Bereich bei geschlossenem Tor zu erfolgen hat. Die Fahrgassen des Parkplatzes sind mit asphaltierter Oberfläche auszuführen. In der Planzeichnung werden die Lärmpegelbereiche tags nachrichtlich dargestellt und die Ausrichtung schutzbedürftiger Räume festgesetzt (s. Kap. 7.10).
- zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung und
    - Die Etablierung von weiteren Nutzungen insbesondere für Wohnen über dem großflächigen Einzelhandel entspricht dem Ziel der Nachverdichtung im Leitbild Markleeberg 2030 und dem flächensparenden Bauen und bedient die hohe Nachfrage nach zeitgemäßem, bezahlbarem Wohnraum.
    - Mit den vorliegenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann ein Baukörper entstehen, der nicht wesentlich vom aktuell möglichen Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Eulenberg abweicht. Die geplante Bebauung fügt sich, bezogen auf die Anzahl der Vollgeschosse, in die Umgebung ein und wäre bereits heute zulässig (s. Kap. 6.4).
- zum Verlust von Grün-/Freiflächen
    - Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 sind 20 Prozent der Sondergebiets- und Mischgebietsfläche unversiegelt auszuführen und zu begrünen. Hinzu kommen die festgesetzten öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches und auch außerhalb des Geltungsbereiches (z.B. der Lärmschutzwall zur S 46). Aus Sicht der Stadt wird die Wohnqualität durch das Vorhaben nicht gemindert, da ausreichend Grünflächen im Umfeld zur Verfügung stehen.
    - Alle von Rodung betroffenen Bäume sind nach den Maßgaben des Umweltberichts innerhalb des Geltungsbereichs und somit eingriffsnah zu ersetzen.
    - Es werden Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Deren Pflanzung erfolgte im Rahmen der Freiflächengestaltung des bestehenden Einkaufsmarktes und nicht als Ausgleich für Straßenbaumaßnahmen.
    - Mit der Planung geht eine Neuordnung der Wegebeziehungen für Radfahrer und Fußgänger einher, welche eine Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand darstellt.

Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

In der Planzeichnung:

<u>Änderung: Art und Maß der baulichen Nutzung</u>
Die Festsetzungen zur beabsichtigten Nutzung werden konkretisiert. Es wird festgesetzt, dass der großflächige Lebensmitteleinzelhandel ausschließlich im Erdgeschoss zulässig ist und, dass der Anteil der zentrenrelevanten Nebensortimente gemäß „Markkleeberger Sortimentsliste“ 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten darf. Es wird für das Sonstige Sondergebiet (SO 1 und SO 2) eine Verkaufsflächenzahl (VKF) von 0,15 festgesetzt, die sich auf die zusammenhängende Fläche bezieht. Die Verkaufsflächenzahl beschreibt, wie viel Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig ist.

Mit der Festsetzung einer VKF wird einer überdimensionierten Einzelhandelsfläche des Standorts vorgebeugt. Das festgesetzte Sondergebiet beschränkt sich dabei nicht ausschließlich auf die zum Zeitpunkt der Planaufstellung potentiellen Discounter. Es handelt sich nicht um eine vorhabenbezogene oder betreibergebundene Festsetzung eines Sondergebiets.

Die Anpassungen sind erforderlich aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zu Sondergebieten mit großflächigem Einzelhandel und den Ergebnissen der durchgeführten Verträglichkeitsuntersuchung zum Vorhaben (s. Anlage 3 der Begründung).

Änderung: überbaubare Grundstücksfläche
Das Baufenster wird in der östlichen Ecke geringfügig zurückgenommen, damit eine Anpassung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgen kann.

Änderung: Anzahl der Vollgeschosse im SO 2
Es wird für das SO 2 festgesetzt, dass zwingend drei (III) Vollgeschosse zu errichten sind.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass in den Obergeschossen die beabsichtigten Wohn- und Gewerberäume errichtet werden und eine städtebaulich gebotene, optimale Ausnutzung der Fläche erfolgt. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass der großflächige Lebensmitteleinzelhandel nur im Erdgeschoss zulässig ist.

Änderung: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“
Die Fläche für den Fuß- und Radweg im Norden des Geltungsbereich, die dem bestehenden Weg entspricht, wurde an den Verlauf einer vorhandenen Trampelpfadbildung angepasst.

Mit dieser Änderung wird dem Ziel entsprochen, den Einzelhandelsstandort besser an den Fuß- und Radverkehr aus dem benachbarten Wohngebiet anzubinden und die Wegebeziehungen zwischen Wohngebiet und Kreuzungsbereich zu optimieren.

Änderung: Fläche für Stellplätze
Neben der Stellplatzanlage für den großflächigen Einzelhandel „St1“ wird im SO 3 eine weitere Stellplatzanlage „St2“ für die im SO 2 zulässigen Wohn- und Gewerbenutzungen festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass ausreichend Fläche zum Abstellen von Pkw auf dem Grundstück zur Verfügung steht.

Änderung: Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
Es erfolgt die nachrichtliche Darstellung der Lärmpegelbereiche III und IV tags nach DIN 4109 innerhalb der festgesetzten Baufenster. Die textlichen Festsetzungen 7.1 bis 7.2 werden als Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ergänzt.

Die Festsetzungen sind erforderlich, um die Orientierungswerte der DIN 18005 an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Änderung: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Das bestehende „LR1“ wird nachrichtlich übernommen. Im westlichen Geltungsbereich, parallel zur Koburger Straße wird innerhalb der öffentlichen Grünflächen und des Sonstigen Sondergebiets ein GFL-Recht „LR2“ für die Leitungsträger festgesetzt. Es wird ein Geh- und Fahrrecht „GFR3“ über die Stellplatzanlage „St1“ des Sonstigen Sondergebietes festgesetzt. Das im Vorentwurf festgesetzte Gehrecht für die Allgemeinheit auf Flurstück Nr. 642/2 der Gemarkung Gautzsch wird zurückgenommen.

Die Festsetzung des „LR2“ dient dem sicheren Betrieb und dem ungehinderten Zugang für Wartung, Instandhaltung und Neuverlegung durch die Leitungsträger. Die Festsetzung des „GFR3“ dient der rückwärtigen Erschließung des Mischgebietes, z.B. für Anlieferungen. Die Rücknahme des Gehrechts für die Allgemeinheit innerhalb des privaten Flurstücks erfolgt, da alternative Zuwegungen in zumutbarer Entfernung bestehen bzw. errichtet werden können.

In der Begründung:

Änderung: Schallimmissionsprognose
Die Schallimmissionsprognose (SIP, s. Anlage 1 der Begründung) wurde gemäß den Forderungen des Landratsamtes des Landkreises Leipzig im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hinsichtlich der Betrachtung des Verkehrslärms und der geplanten Nutzungen überarbeitet.

Änderung: Nachweis der Atypik und Verträglichkeitsgutachten
Die Landesdirektion Sachsen und der Regionale Planungsverband Leipzig-Westsachsen haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angeregt zu prüfen, ob es sich um ein atypisches Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO handelt. So ist zu untersuchen, ob die ‚Vermutungsregel‘ des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO, die davon ausgeht, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken, widerlegt werden kann. Es soll nachgewiesen werden, dass das Beeinträchtigungsverbot nach Z 2.3.2.5 LEP 2013 nicht verletzt wird und der B-Plan nicht in einem Konflikt mit dem Integrationsgebot steht.

Im beiliegenden Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner (s. Anlage 3) wird die Atypik beleuchtet und die funktional richtige Verortung des Vorhabenstandorts nachgewiesen. Somit kann nachgewiesen werden, dass der B-Plan nicht in einem Konflikt mit den Zielen des LEP 2013 bzw. des Regionalplans Leipzig-Westsachsen 2021 steht.

Im Umweltbericht:

Änderung: E/-A-Bilanz
Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird dahingehend überarbeitet, dass als Grundlage für den Einzelhandelsstandort nicht die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Eulenberg herangezogen werden, sondern die auf Grundlage des Bebauungsplans erteilte, rechtskräftige Baugenehmigung für den bestehenden Einkaufsmarkt vom 21.04.2004.

Änderung: Maßnahme M 2 zur Kompensation
Es wird festgesetzt, dass zusätzlich insgesamt 15 Laub- oder Obstbäume innerhalb des Geltungsbereiches zu pflanzen sind.

Die Maßnahme M 2 wird festgesetzt, um den vom Eingriff betroffenen Naturhaushalt im funktionalen, räumlichen und zeitlichen Bezug durch Gehölzpflanzungen wiederherzustellen.

3.4 Wesentliche Änderungen nach der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans vom 05.04.2022

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgte mit Bekanntmachung der Offenlage in den Markkleeberger Stadtnachrichten, Ausgabe Nr. 11/2022 am 25.05.2022. Die öffentliche Auslegung fand vom 07.06.2022 bis einschließlich 08.07.2022 im Rathaus der Stadt Markkleeberg, Raum 006 statt.

Seitens der Öffentlichkeit werden in den vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf im Wesentlichen folgende Einwände aus der frühzeitigen Beteiligung wiederholt erhoben:

- zur Verkehrs- und Parkplatzsituation
    - die barrierefreie Ausbildung der Geh- und Radwege ist im Rahmen nachgelagerter Planungsphasen zu konkretisieren und im städtebaulichen Vertrag zu sichern.
- zum Schall-Immissionsschutz der angrenzenden Wohnnutzungen

    - Aus schalltechnischer Sicht besteht kein Erfordernis für zusätzliche Schallschutzmaßnahmen. Die schalltechnische Untersuchung (Anlage 1 der Begründung) wird hinsichtlich der Gewerbenutzung im Erdgeschoss des Mischgebietes ergänzt.
    - Es sollen zwischen der bestehenden Wohnnutzung Eulenbergallee Nr. 5 und der künftigen Bebauung Maßnahmen über das erforderliche Maß realisiert werden. Die Umsetzung ist im Erschließungsvertrag zu regeln.
- zur überbaubaren Grundstücksfläche
    - Es wurde die Verschiebung des Baufensters geprüft.
    - Im Ergebnis erfolgt eine Verschiebung des Baufensters um 1,5 m nach Westen.
    - Damit beträgt der Abstand zwischen der Flurstücksgrenze zum Hemminger Bogen und der künftigen Bebauung mindestens 6,5 m.
- zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung und
    - Für das Mischgebiet wird die Geschossigkeit mit II-III Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.
- zum Verlust von Grün-/Freiflächen
    - Es erfolgt für das Sonstige Sondergebiet die Festsetzung einer Fassadenbegrünung

Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

In der Planzeichnung:

<u>Änderung: Art der baulichen Nutzung</u>
Die textliche Festsetzungen 1.1 bis 1.3 werden im Zuge einer redaktionellen Klarstellung geändert. Das Wort „insbesondere“ wird in TF 1.1 gestrichen. Wie aus der Begründung hervorgeht, steht der Einzelhandel im Fokus der Planung. Ergänzend soll Wohnen und nichtstörendes Gewerbe innerhalb des SO zulässig sein. Das Wort „insbesondere“ der bisherigen TF 1.1 bezog sich ausschließlich auf die Gewichtung der Nutzung und nicht, auf eine Sortimentsdifferenzierung. In TF 1.2 und 1.3 wird der Verweis auf die Großflächigkeit ergänzt.

Die textliche Festsetzung 1.4 wird neu formuliert. Damit wird klargestellt, dass im Mischgebiet ausschließlich nahversorgungsrelevanter Einzelhandel und dieser nur im Erdgeschoss zulässig ist. Das Verträglichkeitsgutachten (Anlage 3) und die Begründung werden ergänzt.

<u>Änderung: Geschossigkeit</u>
Mit dem 2. Entwurf wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (VG) im Mischgebiet (MI) gemäß Planeinschrieb als Mindest- und Höchstmaß mit römisch zwei bis drei (II-III) festgesetzt. Dies entspricht der unmittelbar östlich angrenzenden Bebauung im Bebauungsplangebiet „Eulenberg“, 3. Änderung von 2006, berücksichtigt für eine zukünftige Bebauung eine städtebaulich einheitliche Höhenentwicklung und gewährleistet eine Nutzungsmischung in der Höhe gemäß der Baugebietsfestsetzung als Mischgebiet.

<u>Änderung: Überbaubare Grundstücksfläche</u>
Mit dem 2. Entwurf wird das Baufenster im Sondergebiet um 1,5 m nach Westen verschoben. Somit beträgt der Abstand zwischen der Grundstücksgrenze am Hemminger Bogen und der Baugrenze nunmehr 6,5 statt bisher 5,0 m. Damit wird gewährleistet, dass ein sehr großzügiger Straßenraum verbleibt.

<u>Änderung: Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung</u>
Die Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO mittels Knotenlinie wird an die o.g. Änderung des Baufensters angepasst. Gemessen von der Baugrenze beträgt der Abstand des SO 2 zur Knotenlinie 17 m entlang des Hemminger Bogens und im rechten Winkel dazu 20 m in Richtung Seenallee.

Änderung: Stellplätze und Garagen
Die Festsetzungen zur Anzahl von Stellplätzen je m² Verkauf-/Nutzfläche in TF 4.1 und 4.2 werden gestrichen und der Verweis auf die Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder zu Ziffer 49.1.2 der VwVSächsBO als Hinweis ergänzt. Die konkret erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Es ist sichergestellt, dass die erforderliche Anzahl an Stellplätzen innerhalb des Plangebietes errichtet werden kann.

Ergänzung: Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Es wird eine Fassadenbegrünung zur Kompensation des geplanten Eingriffs und als Eingrünung des Plangebietes textlich festgesetzt (M 3).

Änderung: Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
Die textliche Festsetzung 7.1 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche des Entwurfes vom 05.04.2022 wird gestrichen und als Hinweis auf der Planzeichnung ergänzt. Der Schallschutz ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die textlichen Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 und zum baulichen Schallschutz werden beibehalten.

In der Begründung:

Klarstellung: Art der baulichen Nutzung
Es wird in Kap. 7.1 klargestellt, dass vorliegend *ein* Sonstiges Sondergebiet festgesetzt wird, welches zur besseren Lesbarkeit in SO 1 bis SO 3 differenziert wird. Zwischen SO 1 und SO 2 erfolgt eine Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO. Die Teilfläche des SO 3 wird räumlich durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung abgetrennt. Ihr ist kein Baufenster, aber eine Fläche zur Errichtung von Stellflächen (St2) zugewiesen.

Im Umweltbericht:

Änderung: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
Im Bestand wird die Nutzung innerhalb des Flurstücks 642/2 der Gemarkung Gautzsch mit null Wertpunkten angesetzt, da die Fläche vollständig versiegelt ist. Da im Rahmen der vorliegenden Planung ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 zzgl. einer Überschreitung bis 0,8 zulässig ist, findet faktisch eine Entsiegelung und somit Aufwertung der Fläche statt. Somit werden als Planungswert für das städtische Mischgebiet gemäß Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen 2 Wertpunkte angesetzt.
Die Verwendung von insektenfreundlichem Licht wird als Vermeidungsmaßnahme V 9 ergänzt.

4 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Markkleeberg östlich des Cospudener Sees an der Koburger Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 554/7, 640/4, 640/5, 640/6, 640/7, 640/8, 641, 642/2, 642/4, 666/61 (teilw.), 666/62 und 691 (teilw.) der Gemarkung Gautzsch. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst 10.464 m².

Der Geltungsbereich wird durch folgende Flurstücke der Gemarkung Gautzsch begrenzt:

- im Norden: Flurstück Nr. 554/6 (begrünter Lärmschutzwall für die S 46/„Seenallee“)
- im Osten: Flurstück Nr. 643 (Straße „Hemminger Bogen“)
- im Süden: Flurstück Nr. 691 (Straße „Eulenbergallee“)
- im Westen: Flurstück Nr. 65/17 (Straße „Koburger Straße“)

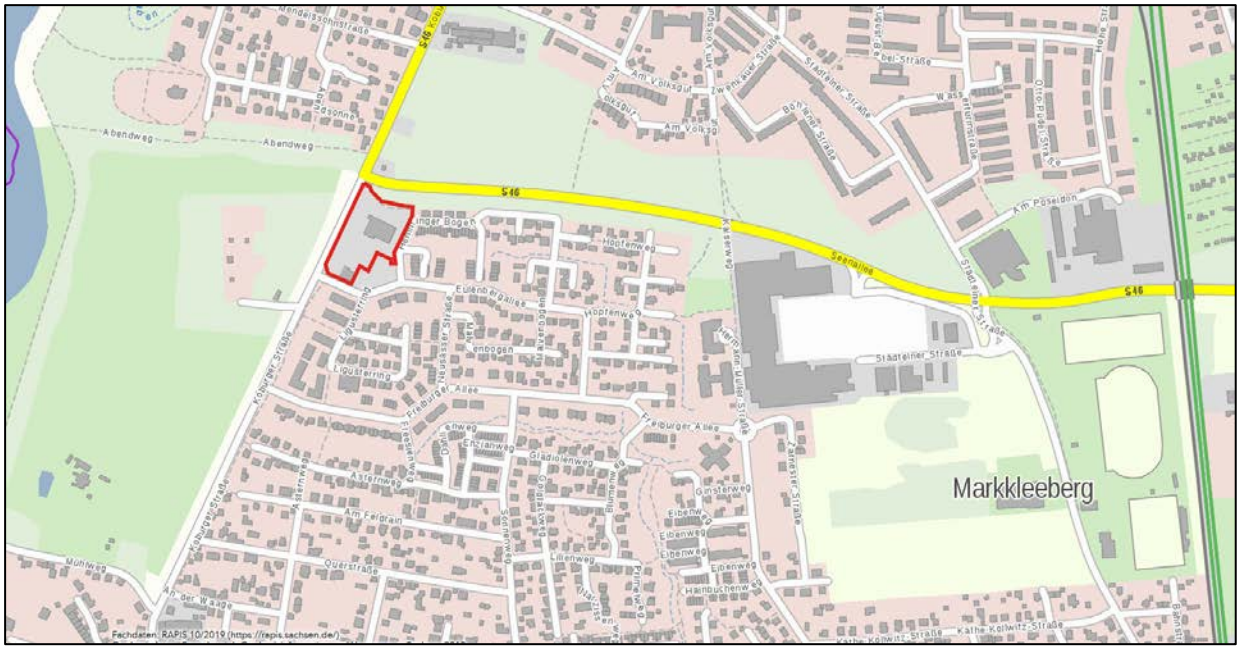

Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs
(Auszug aus RAPIS, Raumplanungsinformationssystem Sachsen, Stand: 07/2020)

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

5 Bestandsaufnahme

5.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Leipzig, in der Stadt Markkleeberg, innerhalb der Gemarkung Gautzsch, nordwestlich angrenzend an das Wohngebiet Eulenberg. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,05 ha und ist bereits vollständig erschlossen. Angebunden über die Koburger Straße befinden sich im Plangebiet, zentral gelegen, ein Aldi-Lebensmittelmarkt sowie die zugehörigen Flächen für Stellplätze und Erschließung mit Asphalt- bzw. Betonpflasterbefestigung. Südlich im Plangebiet befinden sich eine Gewerbeeinheit (derzeit Sonnenstudio und Postfiliale) und die dazugehörigen Pkw-Stellplätze. Parallel zur Straße Hemminger Bogen wurde nach Errichtung des bestehenden Marktes eine begrünte Lärmschutzverwallung errichtet. Diese soll im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung zurückgebaut werden.

Im Westen grenzt die „Koburger Straße“ und im Süden die Straße „Eulenbergallee“ an das Plangebiet. Unmittelbar südöstlich des Plangebietes befindet sich ein neu errichteter Wohnkomplex an der Ecke Eulenbergallee/Hemminger Bogen, sowie einzelne Garagen der an den Hemminger Bogen angrenzenden Wohnbebauung. Nördlich des Plangebietes grenzen ein begrünter Lärmschutzwall und die dahinterliegende „Seenallee“ (S 46) an. Im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung muss der bestehende Bebauungsplan neu aufgestellt werden.

Entlang der Koburger Straße, befinden sich teils öffentliche, teils private Grünflächen, die der Straßenrandbegrünung dienen. Innerhalb der privaten Grünflächen befinden sich Anpflanzungen von Großgrün. Parallel zur Koburger Straße verläuft ein asphaltierter, öffentlich gewidmeter Geh- und Radweg. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes verläuft ebenfalls ein öffentlich gewidmeter Geh- und Radweg, der eine Verbindung zur östlich liegenden Wohnsiedlung herstellt.

5.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. §§ 13 bis 19 SächsNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zudem keine festgesetzten Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete.

5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Einzeldenkmale vorhanden. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Daher ist vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen. Das entsprechende Antragsformular befindet sich auf der Webseite des Landratsamtes Landkreis Leipzig.

Die Genehmigungspflicht für das 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. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld (vorgeschichtliche Siedlung D-55820-05), die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.
Der Grundstückseigentümer wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Eigentümer und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

6 Übergeordnete Planungen

Für die Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 ROG aus:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan Leipzig-Westsachsen (RP L-WS 2021), verbindlich seit 16.12.2021

6.1 Landesplanung

Im LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (LEP 2013) wird die Stadt Markkleeberg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Gemäß Grundsatz 1.2.1 sollen die Potenziale der Verdichtungsräume für die Entwicklung des gesamten Landes bei einer gleichzeitigen Ressourcenschonung hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme gesichert werden. Die

Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“, sowie eines Mischgebietes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans schafft neue Entwicklungsimpulse für das Mittelzentrum Markkleeberg. Derzeit ist das Plangebiet bereits überwiegend durch den bestehenden Aldi-Markt, die Erschließungs-, und Parkflächen sowie das Bestandsgebäude im Süden versiegelt. Im Osten und Süden grenzen die Straßen Hemminger Bogen und Eulenbergallee und die dahinterliegende Wohnbebauung direkt an. Im Westen grenzt die Koburger Straße an das Plangebiet.

Durch die städtische Neuordnung des Gebietes wird die innerstädtische Fläche einer Nutzungserweiterung zugeführt und somit das vorhandene Flächenpotenzial innerhalb der Stadt Markkleeberg besser ausgenutzt. Dies entspricht auch dem Grundsatz der Ressourcenschonung.

Gemäß Grundsatz 2.2.1.3 soll die Festsetzung neuer Wohngebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen. Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet Markkleebergs, ca. 500 m südwestlich des Stadtzentrums (Markkleeberg-Mitte) und ist umgeben von etablierten Wohnstandorten, wie dem Wohngebiet Eulenberg. Der geplante großflächige Einzelhandel ist von den umliegenden Wohngebieten gut erreichbar. Somit wird o.g. Grundsatz entsprochen.

Gemäß Ziel 2.2.1.6 ist eine Siedlungsentwicklung, die über die Eigenentwicklung hinausgeht, nur in den zentralen Orten und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig. Da die Planung insbesondere der wohnortnahen Nahversorgung dienen soll, steht sie im Zusammenhang mit der Eigenentwicklung der Stadt Markkleeberg.

Die Landesentwicklungsplanung verknüpft die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit dem Zentrale-Orte-System. Demnach ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur in Ober- und Mittelzentren zulässig (Ziel 2.3.2.1 **Zentralitätsgebot**). Die Stadt Markkleeberg ist im LEP 2013 als Mittelzentrum ausgewiesen und demnach raumordnerisch geeignet für das Vorhaben. Folglich steht das Erweiterungsvorhaben der Verwirklichung dieses Ziels nicht entgegen.

Durch eine falsche Standortwahl oder eine falsche Größenordnung können großflächige Einzelhandelseinrichtungen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne nachteilig beeinflussen. Die Zielsetzung des LEP 2013 beinhaltet, dass die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nicht zu einer wesentlichen Überschreitung des Verflechtungsbereichs des Zentralen Orts durch das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens (Ziel 2.3.2.4 **Kongruenzgebot**) führt. Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Somit belaufen sich die angebotenen Güter zu mind. 90 Prozent auf die nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Warensortimente. Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich im Wesentlichen auf das westliche Stadtgebiet von Markkleeberg und tangiert demnach überwiegend Siedlungsbereiche, die sich innerhalb der administrativen Grenzen des Mittelzentrums selbst befinden. Somit steht das Vorhaben auch der Verwirklichung dieser Zielsetzung nicht entgegen.

In Verbindung mit dem obigen Kongruenzgebot sieht der LEP 2013 die besondere Schutzwürdigkeit bereits bestehender funktionaler sowie Versorgungsstrukturen vor. So soll die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen weder durch Lage, Größe oder Folgewirkungen des Vorhabens das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung des zentralen Orts bzw. benachbarter zentraler Orte substanziell beeinträchtigen (Ziel 2.3.2.5 **Beeinträchtigungsverbot**). Im Rahmen einer Wirkungsprognose wurden die Auswirkungen des zu prüfenden Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die

Nahversorgung innerhalb als auch direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ausführlich dargestellt und erläutert (s. Anlage 3 der Begründung). Die durch die Dr. Lademann & Partner GmbH berechneten Umsatzumverteilungsquoten unterschreiten in allen untersuchten Einzelhandelslagen – innerhalb als auch außerhalb des Einzugsgebiets – deutlich den Schwellenwert von 10 Prozent. Es können ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die verbrauchernahe Nahversorgung oder gar eine vorhabeninduzierte Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe in jedem Fall ausgeschlossen werden. Der Verwirklichung der Zielsetzung des Beeinträchtigungsverbots wirkt das Vorhaben ebenfalls nicht entgegen.

Unter Berücksichtigung der besonderen Schutzwürdigkeit der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) und innerstädtischen Nebenzentren ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten, oder bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m², nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig (Ziel 2.3.2.3 **Integrationsgebot**). In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen vorgesehen. Eine angemessene Anbindung an den ÖPNV soll gewährleistet werden. Der Vorhabenstandort ist als städtebaulich und siedlungsstrukturell integriert zu bezeichnen. Zwar liegt dieser nicht in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich, allerdings wurde dessen funktional richtige Verortung in einem Nachweis zur städtebaulichen Atypik beleuchtet. Das Vorhabenareal schließt unmittelbar an die sich südlich, östlich als auch nördlich erstreckende Wohnbebauung der Gemarkung Gautzsch an. Somit ist das nähere Umfeld des Vorhabenmarkts bereits gegenwärtig durch aufgelockerte Bebauungsstrukturen in Form von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Ferner befindet sich ein Marktkauf-Verbrauchermarkt in rd. 700 m östlicher Entfernung zum Vorhabenstandort, welcher auch nach erfolgreicher Erweiterung des Aldi-Markts an der Koburger Straße auf einer deutlich größeren Verkaufsfläche agiert. Infolgedessen ordnet sich der Vorhabenmarkt funktional dem Verbrauchermarkt unter und bildet mit diesem eine „räumliche Klammer“ im Osten und Westen um die dazwischen liegenden Wohngebiete. Darüber hinaus ist der Aldi-Markt im städtischen Einzelhandelskonzept (EHK) Markkleebergs aus dem Jahr 2019 als einer der „[…] städtebaulich integriert gelegene(n) solitäre(n) Nahversorgungsstandorte“ ausgewiesen, die räumliche Versorgungslücken abdecken sollen, welche nicht allein durch den ZVB Stadtzentrum Markkleeberg getragen werden können. Dies hebt die städtebaulich integrierte Lage des Vorhabenstandorts innerhalb des südwestlichen Stadtgebietes hervor und unterstreicht dessen Relevanz zur wohnortnahen Grundversorgung. Für die hierin lebende Bevölkerung ist der Aldi-Markt fußläufig als auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen und leistet bereits heute einen wichtigen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs. Es besteht eine eindeutige funktionale Zuordnung zu den angrenzenden Wohngebieten. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls gewährleistet. Folglich steht das Vorhaben dem mit dem Integrationsgebot verbundenen Ziel, die städtischen Zentren in ihrer Attraktivität und Funktionalität zu stärken, nicht entgegen.

<u>Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Vorhaben keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung induzieren wird und somit im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht.</u>

6.2 Regionalplanung

Die Stadt Markkleeberg befindet sich gemäß REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN 2021 im Verdichtungsraum an einer überregionalen Verbindungsachse zwischen dem Oberzentrum Leipzig im Norden und dem grundzentralen Verbund Böhlen-Zwenkau im Süden. Die Stadt Markkleeberg selbst ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Mit dem Grundsatz 4.1.3.1 weist der Regionalplan auf den Bodenschutz hin. Demnach soll die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Minimierung der Flächenneuinanspruchnahme in der vorliegenden Planung durch die vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials erfolgt ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Fläche. Die städtische Neuordnung des Gebietes auf der derzeit überwiegend versiegelten Fläche innerhalb des Stadtgebiets Markkleebergs dient der Nutzung dieses innerörtlichen Flächenpotenzials. Dadurch wird auch dem Bodenschutz Rechnung getragen, da keine neuen Flächen außerhalb des Siedlungsgebiets für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden.

Außerdem wird dem Ziel 2.2.1.2 entsprochen, dass bei Neubebauung eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben und auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft hinzuwirken ist. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird die Anpassung an die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sichergestellt. Durch die Kombination von Einzelhandel mit Wohn- und Gewerbenutzung (Büro- bzw. Praxisräume) wird eine flächensparende Bauweise umgesetzt. Die grünordnerischen Maßnahmen (Erhalt von Einzelbäumen und öffentlichen Grünflächen, sowie Neuanpflanzungen und Gründach) dienen der angemessenen Durchgrünung des Plangebietes.

Gemäß Ziel 2.2.1.4 soll das Angebot an Wohnraum vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung an die differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung angepasst werden. I.V.m Grundsatz 2.2.1.3 sollen im Rahmen der Siedlungsentwicklung verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden.

Zusammenfassend lässt sich festzuhalten, dass die Planung den Zielen des Regionalplans entspricht.

6.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Markkleeberg verfügt über einen Flächennutzungsplan in seiner wirksamen Fassung vom 30.05.2003 (3. Änderung). In diesem ist die Fläche des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der getroffenen Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes und eines Mischgebietes ist der vorliegende Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg im Änderungsverfahren. In der Zeit vom 02.12.2021 bis zum 14.01.2022 fand die Beteiligung zum Vorentwurf statt. Das Plangebiet ist im Vorentwurf entsprechend als Sondergebiet dargestellt, nicht aber als gemischte Baufläche. Dies wird in der nachfolgenden Offenlage berücksichtigt. Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Daraus ergibt sich für den Bebauungsplan eine Genehmigungspflicht gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde, das Landratsamt Landkreis Leipzig.

Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg (aus RAPIS, Raumplanungsinformationssystem Sachsen, Stand: 09/2020)

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

6.4 Bebauungsplanung

Für den Geltungsbereich des Plangebietes trifft der rechtskräftige Bebauungsplan „Eulenberg“, 3. Änderung mit Stand vom 15.03.2006 entsprechende Festsetzungen (s. Abb. 3). Die vorliegende Planung wirkt sich auf die darin für das Teilgebiet 4.31 getroffenen Festlegungen (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, drei Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4 zzgl. Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO um 50 Prozent auf bis zu 0,6, offene Bauweise, Traufhöhe = 9 m, Dachneigung 30 °-45 °) aus. Demnach werden ein Teil des bisherigen Allgemeinen Wohngebietes, die private Grünfläche im Westen und Teile der öffentlichen Grünfläche im Norden dem Sonstigen Sondergebiet zugeordnet. Im SO wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Jedoch kann die Gebäudelänge parallel zum Hemminger Bogen gemäß Baufenster bei maximaler Flächenausnutzung eine Länge von 54 m nicht überschreiten. Im Südwesten ist das Flurstück Nr. 642/2 der Gemarkung Gautzsch als Mischgebiet ausgewiesen. Auf diesem Flurstück werden die äußeren Baugrenzen aus dem Bebauungsplan „Eulenberg“ übernommen, ebenso wie das sich nordöstlich anschließende Leitungsrecht „GFL1“ (s. Abb. 4).

Es erfolgt vorliegend eine Neuaufstellung anstelle einer Änderung des bestehenden Bebauungsplanes, da insbesondere der Einzelhandelsstandort losgelöst vom bestehenden Bebauungsplan „Eulenberg“ städtebaulich neu geordnet werden soll. Mit Inkrafttreten der vorliegenden Planung gelten die neuen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs und die alten Festsetzungen werden verdrängt.

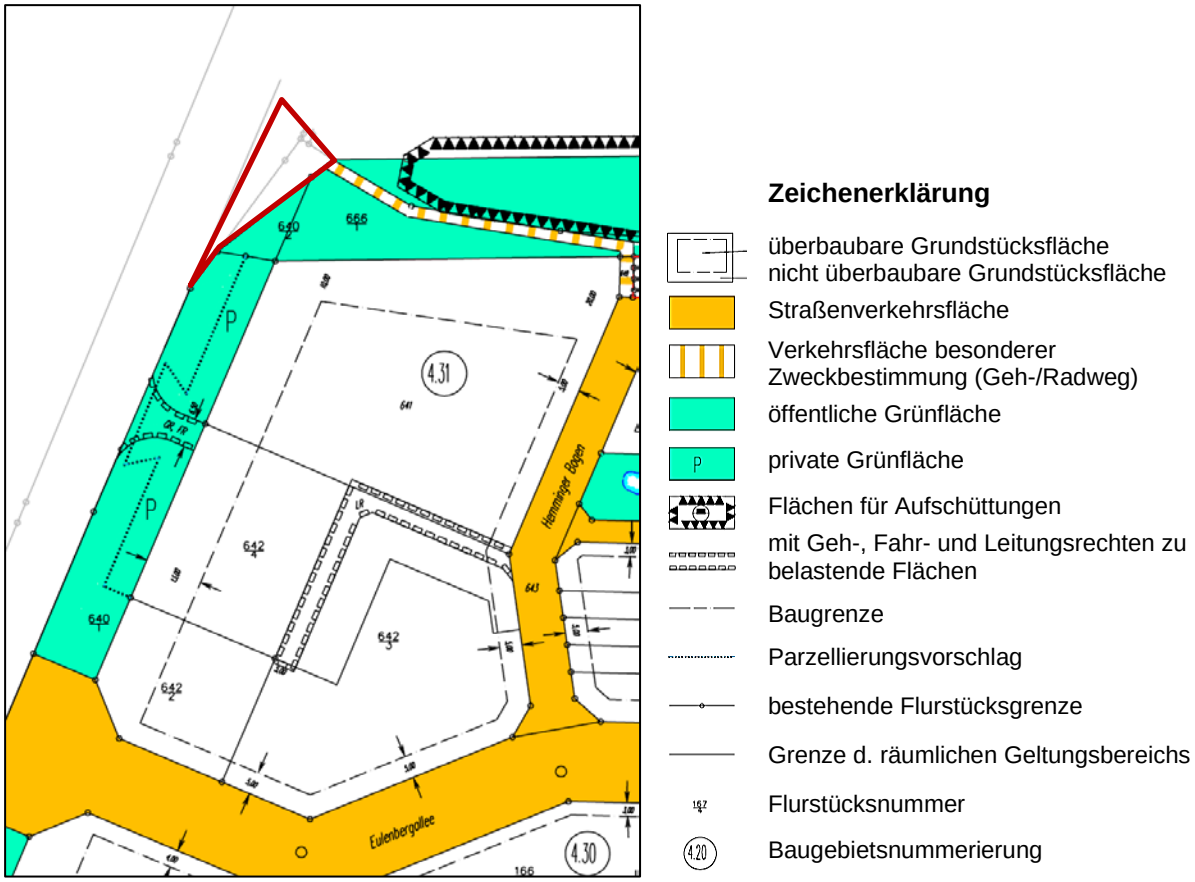

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Eulenberg“, 3. Änderung

Überschneidungsbereich mit dem vBP „VEP EKZ Städtelner Str. (Marktkauf)“

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP EKZ Städtelner Str. (Marktkauf)“ mit Stand vom 13.05.1992 an (s. Abb. 4). Dessen Plandarstellung erfolgte nicht parzellenscharf. Im nördlichen Bereich der vorliegenden Planung besteht gemäß Planeinschrieb ein Überschneidungsbereich beider Bebauungspläne von ca. 100 m² auf einem Teil des Flurstücks Nr. 554/7 der Gemarkung Gautzsch im Bereich des bestehenden Geh- und Radweges sowie des angrenzenden Straßenbegleitgrüns. In dem Überschneidungsbereich werden nach Satzungsbeschluss ausschließlich die Festsetzungen des neueren Bebauungsplanes anzuwenden sein. Diese betreffen die Sicherung der bestehenden Nutzung als Geh- und Radweg sowie als Abstandsgrün.

6.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadt Markkleeberg verfügt seit 2012 über ein EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT (EHK), das 2019 teilfortgeschrieben wurde (JUNKER + KRUSE 2019). Dies entspricht dem Ziel 2.3.2.4 des REGIONALPLANS LEIPZIG-WESTSACHSEN 2021, wonach Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gemäß den Zielen 2.3.2.1 bis 2.3.2.3, 2.3.2.5 und 2.3.2.7 des LEP bzw. den Zielen 2.3.2.2 und 2.3.2.3 des Regionalplans zur Sicherung der zentralörtlichen Funktion, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der verbrauchernahen Versorgung abzugrenzen und zu begründen sind. Dieses Konzept bildet die Grundlage für die sachgerechte Planung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens „Einzelhandel und Wohnen an der Koburger Straße“.

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Markkleeberg bleibt demnach die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum mit zentralen Versorgungsfunktionen. Übergeordnetes Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist die Sicherung und Weiterentwicklung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf den zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum, das perspektivische Grund- und Nahversorgungszentrum „Trigaleria“ sowie die bestehenden, integrierten, solitären Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet stützt, zu dem auch der Aldi-Lebensmittelmarkt Koburger Straße im Plangebiet zählt (s. Abb. 5). Anders als zentrale Versorgungsbereiche werden integrierte solitäre Standorte nicht räumlich abgegrenzt. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei immer auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger. Dieser Schutzstatus stellt ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar (keine wettbewerbliche Schutzfunktion). Die Schutzwürdigkeit entfällt zum Beispiel, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet (s. EHK 2019, S. 34).

Gemäß dem EHK 2019 bedeutet eine funktionierende Nahversorgung, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z.B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner möglich und zumutbar ist (vgl. JUNKER + KRUSE 2019, S. 34).

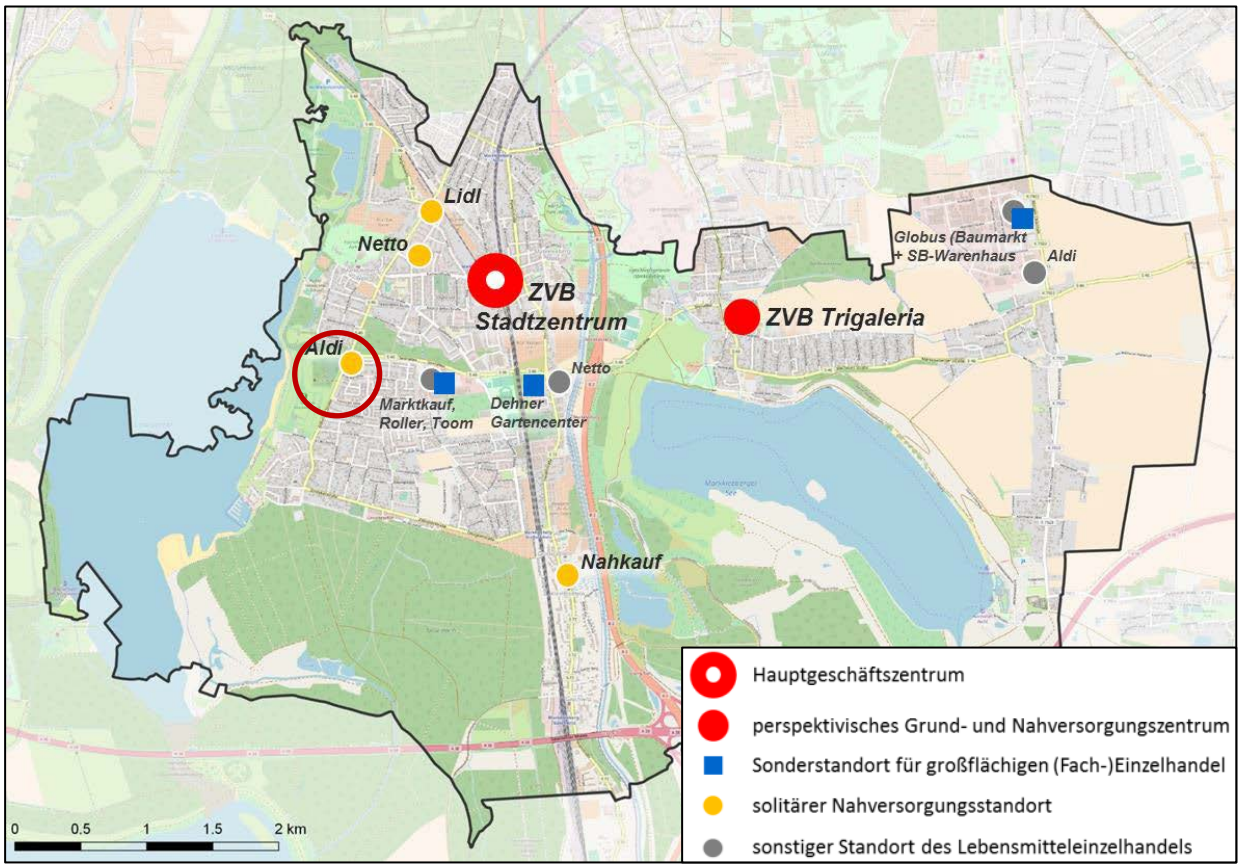

Abb. 5: Räumliche Standortstruktur in Markkleeberg – Zielkonzeption
(Quelle: EHK 2019)

Lage des Geltungsbereichs

Der Standort des Aldi-Marktes befindet sich in städtebaulich integrierter Lage und dient der ergänzenden Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung im Westen Markkleebergs, die nicht allein durch den *zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Stadtzentrum* geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar (JUNKER + KRUSE 2019). Da diesem Markt eine wichtige Versorgungsfunktion für das große Wohngebiet zukommt, könnte eine Erweiterung des Aldi-Marktes zur Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung beitragen (ebd, S. 44).
Das EHK 2019 gestattet diesem Nahversorgungsstandort eine mögliche Erweiterung des Betriebes von derzeit unter 800 m² auf bis zu 1.100 m² Verkaufsfläche als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse (s. Abb. 5), sowie zur langfristigen Sicherung und Stärkung seiner verbrauchernahen Versorgungsfunktion für das südwestliche Stadtgebiet. Dieses Erweiterungspotential ist im EHK 2019, unter Berücksichtigung des Kaufkraftpotentials, ausführlich für die in Abb. 6 dargestellten Standorte untersucht worden und deren Verträglichkeit für das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des ZVB Stadtzentrum wurde gutachterlich nachgewiesen.

Das Vorhaben erfüllt folgende wesentliche Bedingungen gemäß EHK 2019 und wirkt sich somit nicht negativ auf den zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum, das perspektivische Grund- und Nahversorgungszentrum „Trigaleria“ oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet aus:

- nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Schwerpunkt: Nahrungs- und Genussmittel),
- städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, d.h.
- auch fußläufig erreichbar (max. 5 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 600 m-Wegedistanz),
- eine nur geringe Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen,
- eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung: Soll-Umsatz des Betriebs ist nicht höher als die realistisch abschöpfbare sortimentsspezifische Kaufkraft im unmittelbaren Versorgungsgebiet.

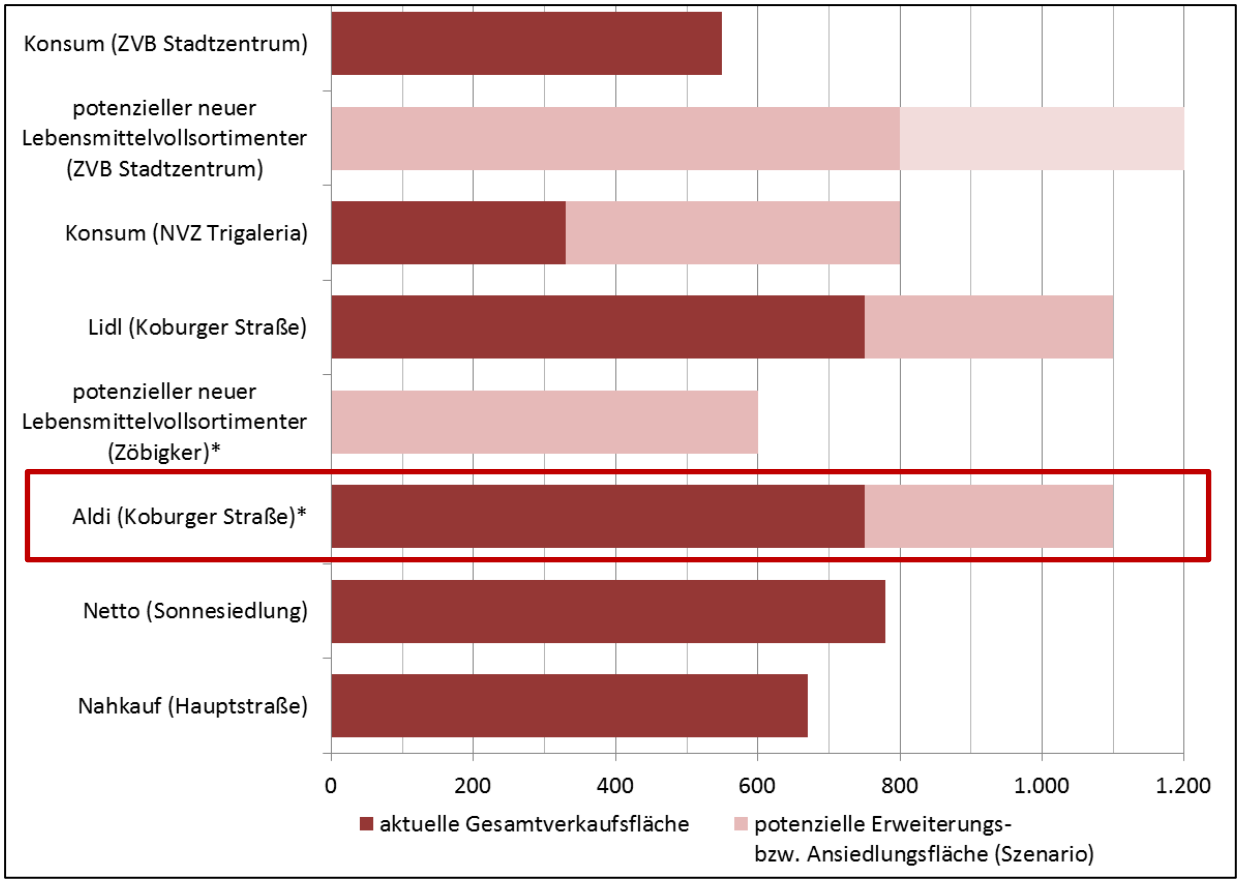

Abb. 6: Potenzielle Verkaufsflächenerweiterungen bestehender und zukünftiger Nahversorgungs-standorte an städtebaulich integrierten Lagen
(Quelle: EHK 2019)

6.6 Verträglichkeitsuntersuchung

Die Landesdirektion Sachsen hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angeregt zu prüfen, ob es sich um ein atypisches Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO handelt. Dieser Empfehlung ist die Stadt Markkleeberg nachgekommen. So ist zu untersuchen, ob die „Vermutungsregel“ des § 11 Abs. 3 BauNVO, die davon ausgeht, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken, widerlegt werden kann. Das Vorhaben ist infolge einer Bestätigung des Atypik-Nachweises vorrangig nach Städtebaurecht zu bewerten (Auswirkungen und Kongruenz mit dem Einzelhandelskonzept).

Zur Prüfung einer atypischen Fallgestaltung wurde ein VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN durch die Dr. Lademann & Partner GmbH mit Stand vom 16.12.2021/06.10.2022 (s. Anlage 3 der Begründung) erarbeitet. Daraus geht hervor, dass für eine typische Fallgestaltung bezüglich der geplanten Aldi-Erweiterung am Vorhabenstandort folgende Aspekte sprechen:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Lebensmitteldiscounter, dessen Kern-sortimente sich auf den nahversorgungsrelevanten[1] bzw. periodischen Bedarfsbereich belaufen (mind. 90 Prozent Verkaufsflächenanteil). Die geplante Größenordnung von

[1] Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden gemäß EHK 2019 Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen, wie Lebensmittel, Getränke sowie Drogerie- und Kosmetikartikel und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können.

maximal 1.100 m² Verkaufsfläche überschreitet die Grenze zur Großflächigkeit (800 m²) nur moderat. Somit soll keine überörtliche Kundenansprache durch das Erweiterungsvorhaben erzielt werden. Ferner beläuft sich das prospektive Einzugsgebiet auf das westlich der Bundesstraße B 2 gelegene Stadtgebiet von Markkleeberg und umfasst demnach nur einen Teil des eigenen Stadtgebiets und erstreckt sich überwiegend innerhalb der administrativen Grenzen Markkleebergs. Das Vorhaben zielt maßgeblich auf die verbrauchernahe Versorgung der umliegenden Wohngebiete mit Waren des periodischen Bedarfsbereichs ab.

- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungsgebiets des westlichen Stadtgebiets von Markkleeberg und ist damit als verbrauchernah zu bezeichnen. Folglich fallen die Auswirkungen der Erweiterung in einem verdichteten städtischen Umfeld weitaus geringer aus als bspw. in einem ländlich geprägtem mit dünner Siedlungsstrukturen.
- Der Vorhabenstandort ist als städtebaulich integriert zu bezeichnen. Zwar liegt dieser nicht in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich, allerdings schließt der Vorhabenstandort unmittelbar an die sich südlich und östlich erstreckende Wohnbebauung des Wohngebietes Eulenberg an. Ferner befindet sich nordwestlich des Vorhabenstandorts ebenfalls Wohnbebauung. Somit ist das nähere Umfeld des Vorhabenmarkts bereits gegenwärtig durch aufgelockerte Bebauungsstrukturen in Form von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Ferner befindet sich ein Marktkauf-Verbrauchermarkt in rd. 700 m östlicher Entfernung zum Vorhabenstandort, welcher auch nach erfolgreicher Erweiterung des Aldi-Markts an der Koburger Straße auf einer deutlich größeren Verkaufsfläche agiert. Infolgedessen ordnet sich der Vorhabenmarkt funktional dem Verbrauchermarkt unter und bildet mit diesem eine „räumliche Klammer“ im Osten und Westen mit dazwischen liegenden Wohngebieten. Darüber hinaus ist der Aldi-Markt im städtischen Einzelhandelskonzept Markkleebergs aus dem Jahr 2019 als einer der „[…] städtebaulich integriert gelegene(n) solitäre(n) Nahversorgungsstandorte“ ausgewiesen, die räumliche Versorgungslücken abdecken sollen, welche nicht allein durch den ZVB Stadtzentrum Markkleeberg getragen werden können. Dies hebt die städtebaulich integrierte Lage des Vorhabenstandorts innerhalb der Gemarkung Gautzsch hervor und unterstreicht dessen Relevanz zur wohnortnahen Grundversorgung. Für die hierin lebende Bevölkerung ist der Aldi-Markt fußläufig als auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen und leistet bereits heute einen wichtigen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs. Es besteht eine eindeutige funktionale Zuordnung zu den angrenzenden Wohngebieten. Mit der geplanten Erweiterung wird sich der Aldi-Markt zukunftsfähig aufstellen und somit die wohnortnahe Versorgung nachhaltig und zukünftig absichern.
- In einem fußläufigen Einzugsgebiet mit einer Reichweite von bis zu 1.000 m rund um den Vorhabenstandort wohnen rd. 4.625 Personen. Unter Berücksichtigung des Kaufkraftpotenzials innerhalb dieser Erreichbarkeitszone (wird ersichtlich, dass dieses deutlich oberhalb des im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung prognostizierten Umsatzvolumens für den erweiterten Aldi-Markt liegt. Der Vorhabenumsatz liegt innerhalb der Abschöpfungsspanne eines typischen Nahversorgers. Ein tragfähiger Betrieb des Aldi-Markts ist somit allein durch die Umsatzpotenziale im Nahbereich erreichbar. Ferner sollen über dem Aldi-Markt im Zuge der Neuaufstellung zusätzliche Wohnungen errichtet werden. Dies verdeutlicht den Nahversorgungscharakter des Vorhabens.
- Aus den prospektiven Umsatzumverteilungsquoten für die untersuchten Einzelhandelslagen bezüglich der nahversorgungsrelevanten Warensortimente innerhalb des Einzugsgebiets geht hervor, dass weder für den ZVB Stadtzentrum Markkleeberg noch für die Streulagen ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ für den zentralen Versorgungsbereich bzw. die Nahversorgung im Sinne einer funktionellen Störung durch das Vorhaben zu erwarten sind. Eine vorhabeninduzierte Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe kann in jedem Fall ausgeschlossen werden. Da das Vorhaben prospektiv einen Teil seines Umsatzes mit der Rückholung gegenwärtiger Kaufkraftabflüsse generieren wird, wurden auch Einzelhandelslage direkt außerhalb des Einzugsgebiets

berücksichtigt. Die überschlägige Berechnung der Umsatzumverteilungsquoten von im Schnitt rd. 1 Prozent zeigt auf, dass auch für diese nahversorgungsrelevanten Standorte ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in jedem Fall auszuschließen sind. Es kommt zu keiner vorhabeninduzierten funktionellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Nahversorgung im Einzugsgebiet als auch direkt außerhalb dessen.

- Im Rahmen des Erweiterungsvorhabens soll das Konzept des Parkplatzes bzw. der Stellplätze am Vorhabenstandort überarbeitet werden. Besonderes Augenmerk liegt hierbei auf dem Fahrradverkehr und das Fahrradparken im Plangebiet. Somit versucht der Vorhabenmarkt der Rolle als Nahversorger für die umliegenden Wohngebiete gerecht zu werden bzw. diese auszubauen. Darüber hinaus ist im Zuge des Erweiterungsvorhabens nicht von einer signifikanten räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets des bestehenden Markts auszugehen. Vielmehr ist mit einer zunehmenden Marktdurchdringung bzw. Nachfrageabschöpfung – und somit auch der Bindung gegenwärtiger Kaufkraftabflüsse – zu rechnen. Insofern wird durch die Vorhabenrealisierung auch kein signifikantes, zusätzliches gebietsfremdes Verkehrsaufkommen hervorgerufen.

Hiermit kann das Vorliegen einer städtebaulichen Atypik gemäß der Kriterien des Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels festgestellt und damit die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO als widerlegt angesehen werden. Aus Sicht der Landesdirektion Sachsen steht das Vorhaben in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.

<u>Fazit:</u>
Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann vollständig ausgeschlossen werden. Die Erweiterung des Aldi-Markt mit angrenzendem Mischgebiet wird vielmehr zur Stärkung und qualitativen Aufwertung der verbrauchernahen Versorgung im westlichen Stadtgebiet von Markkleeberg beitragen.

7 Geplante bauliche Nutzung

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).

7.1 Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 *Das als Sonstiges Sondergebiet (SO 1 bis SO 3) „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“ festgesetzte Baugebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen und der Unterbringung von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe.*

TF 1.2 *Zulässig im Sonstigen Sondergebiet (SO 1 und SO 2) sind großflächige Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 1.100 m², wobei der Anteil der zentrenrelevanten (und nicht nahversorgungsrelevanten) Nebensortimente gemäß "Markkleeberger Sortimentsliste" 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten darf.*

TF 1.3 Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel ist im Sonstigen Sondergebiet (SO 1 und SO 2) nur im Erdgeschoss zulässig. In den Obergeschossen sind nur Wohnungen und nichtstörendes Gewerbe zulässig.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO kommen Sonstige Sondergebiete insbesondere in geplanten Gebieten für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe in Betracht. Da im vorliegenden Fall im Erdgeschoss eine betriebsbezogene Verkaufsfläche von maximal 1.100 m² für einen Lebensmitteleinzelhandel zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit einem nahversorgungsrelevanten Warenangebot verwirklicht werden soll, handelt es sich um großflächigen Einzelhandel. In den Obergeschossen soll Wohnnutzung und nichtstörendes Gewerbe etabliert werden. Daraus folgt die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“. Für die bessere Lesbarkeit des Planes und der Zuordnung der Festsetzungen erfolgt eine Untergliederung des Sondergebietes in SO 1 bis SO 3.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO 1 und SO 2) sind großflächige Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit einem Warenangebot für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Getränke, Drogerie- und Kosmetikartikel) mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 1.100 m² sowie im SO 2 Wohnungen und nichtstörendes Gewerbe mit Büro- und Praxisräumen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die mit der Hauptnutzung in direktem Zusammenhang stehen, zulässig. Dies umfasst insbesondere die Fläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Fahrradstellplätze, Einkaufswagenboxen u.ä. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von stationären Paketliefer- und Abholstationen[2]. Die Standortwahl soll unter Beachtung des Lärmschutzes der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen und nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme erfolgen.

Soweit in den Festsetzungen von der Verkaufsfläche die Rede ist, ist der Begriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d.h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs.

Ebenso zählen die Verkaufsflächen so genannter unselbstständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebes (s.o.). Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

[2] Packstationen sind Automaten, an denen Kunden zum Teil rund um die Uhr bestimmte Sendungen abholen sowie selbst einliefern können.

Die Abstellflächen für Einkaufswagen sind der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, wenn sie sich im Gebäude befinden. Liegt die Abstellfläche für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes, so ist diese nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Ebenfalls differenziert zu bewerten sind Flächen, die nur temporär für den Verkauf genutzt werden. Handelt es sich um Flächen, die dem Betrieb vorgelagert sind, so ist dies zumeist eine sonderrechtliche Straßennutzung. Typisches Beispiel hierfür ist der Bürgersteig, der in Teilen durch Kisten, Ständer, Regale o.ä. während der Öffnungszeiten genutzt wird. Diese Angebote sind regelmäßig nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen. Anders zu betrachten ist der Sachverhalt aber, wenn der temporär genutzte Bereich eine im Gebäude gelegene Verkehrsfläche darstellt, wie bei Einkaufszentren oder Geschäftspassagen üblich. Ist die ergänzend genutzte Verkehrsfläche dagegen regelmäßig oder gar dauerhaft als erweiterte Verkaufsfläche des Betriebes genutzt, so ist diese ebenfalls zur Verkaufsfläche zu addieren.

Unter dem Begriff des Sortiments wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren und Warensorten verstanden. Sortimente sind dann als Hauptsortimente oder als Kernsortimente anzusehen, wenn der typische Charakter des Betriebes von ihnen bestimmt wird. Als Rand- oder Nebensortiment kommen nur solche Waren in Betracht, die zu einem spezifischen Kern- oder Hauptsortiment lediglich hinzutreten und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichern, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Haupt- oder Kernsortimentes haben. Sogleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein. Die Qualifizierung eines Warenangebotes als „Randsortiment“ scheidet aus, wenn die unter diesem Etikett angebotenen Waren unter Unternehmensgesichtspunkten ein wesentlich (mit)tragendes „Standbein“ des Handelsbetriebes sind. Zwischen den Begriffen Kern- oder Hauptsortiment und Neben- oder Randsortiment besteht eine Wechselbezüglichkeit (vgl. OVG NRW, Urteil vom 22.06.1998 – 7a D 108/96.NE –, LS Nr. 4 (zitiert nach juris)). Das Merkmal der Unterordnung der Randsortimente lässt sich regelmäßig mit dem Anteil der Verkaufsfläche dieser Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs greifen (KUSCHNERUS ET AL., Rdnr. 46ff.). In der Praxis wird man zumeist davon ausgehen können, dass bei einem über 10 Prozent liegenden Anteil an der Gesamtverkaufsfläche eher kein „Randsortiment“ mehr vorliegt (KUSCHNERUS ET AL., Rdnr. 52.).

Gemäß dem EHK 2019 sind zentrenrelevante[3] Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung so zu beschränken, dass schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Im Regelfall sollten die zentrenrelevanten Randsortimente 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Mit der Festsetzung, dass bei den Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten der Anteil der zentrenrelevanten Nebensortimente 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten darf, wird dieser Forderung des EHK 2019 entsprochen. Mit 110 m² liegt die Verkaufsfläche dieser Sortimente deutlich unter der im EHK 2019 festgelegten Schwelle von 800 m².

Weiter wird im EHK 2019 gefordert, dass die zulässige Randsortimentsfläche nicht von nur einem Sortiment belegt werden darf und, dass zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment ein funktionaler Zusammenhang bestehen muss.

TF 1.4 Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Erdgeschoss zulässig. Im Übrigen sind Einzelhandelsbetriebe

[3] Zentrenrelevante Sortimente (s. Anlage 4 der Begründung) zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind.

unzulässig. Unzulässig sind ferner Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Im südlichen Teil des Plangebiets ist gemäß § 6 BauNVO ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Innerhalb des MI sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gleichberechtigt nebeneinander zulässig. Bei den Einzelhandelsbetrieben sind nur solche mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zulässig. Im Übrigen sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Sofern im Erdgeschoss eine Einzelhandelsnutzung etabliert wird, kann bspw. im 1. Obergeschoss eine Büro- oder Praxisnutzung erfolgen und darüber Wohnnutzung.

Mit der Festsetzung erfolgt eine horizontale Gliederung innerhalb des MI mit dem Ziel, dass nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig sind. Bei dem Begriff *Kernsortiment* ist von einer Sortimentsverteilung von 90 Prozent zu maximal 10 Prozent Randsortimenten auszugehen.

Entsprechend der Ansiedlungs- und Steuerungsregel 1 des EHK 2019 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur im zentralen Versorgungsbereich sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – zur wohnortnahen Grundversorgung an integrierten Nahversorgungsstandorten in den Stadtteilen und übrigen Siedlungsbereichen zulässig. Demnach können Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierten Lagen (z.B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) möglich sein, wenn sie

- der Nahversorgung dienen (d.h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 40 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht wesentlich überschreitet),
- städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind und
- (auch) fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i.d.R. 600 m-Distanz),
- Neuansiedlungen außerhalb einer 600 m-Zone um den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt liegen und
- keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Stadtzentrum und Trigaleria sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Mit der vorliegenden Planung und der damit verbundenen Verträglichkeitsprüfung ist sichergestellt, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzeptes ausgehen. Gemäß EHK 2019 gilt die Zulässigkeit ausschließlich für Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und nicht für sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente, insbesondere Drogeriewaren.

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, da diese sich an dieser Stelle nicht in das Ortsbild eines Wohngebietes mit angrenzendem Nahversorgungsstandort und einem gegenüberliegenden Friedhof einfügen und aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens, Lärmbelästigungen und einer Verschlechterung der Gebietsqualität, und die bereits vorhandene bzw. angestrebte Wohn- und Gewerbenutzungen und die Gebietscharakteristik erheblich stören können.

Das Wohngebiet Eulenberg, welches die städtebauliche Verbindung zwischen den Siedlungen Zöbigker, Großstädteln und Gautzsch herstellt, wurde unter der Zielstellung des sparsamen Umgangs mit der vorhandenen Siedlungsfläche ab 1993 errichtet. Aus Sicht der Stadt bedarf es an dieser Stelle einer städtebaulichen Neuordnung. Derzeit befindet sich innerhalb der als

MI festgesetzten Fläche ein Gewerbeobjekt mit einem Sonnenstudio und einer Postfiliale als Dienstleistungsbetriebe, die neben dem bestehenden Aldi-Markt einen wesentlichen Bestandteil des solitären Nahversorgungsstandortes bilden. Mit der Festsetzung eines MI sollen an diesem etablierten Standort die Wohnnutzung und die Gewerbenutzung gleichberechtigt möglich sein, auch im Sinne der städtebaulichen Nachverdichtung, sowie zur Ergänzung und Bündelung von Einzelhandelsnutzungen im Sinne der Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungsstandortes.

Gemäß dem EHK 2019 bestimmt sich die Attraktivität eines Einkaufsstandorts durch „*die Quantität des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die Qualität des vorhandenen Angebots*“ (vgl. EHK 2019, S. 15). Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit zusätzlichen Funktionen und Dienstleistungen (z.B. Post, Bank) zu „kleinen Nahversorgungszentren“ erzeugt Synergie und verbessert die Standortqualität oft entscheidend und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Gastronomiebetrieben (Imbiss).

Gemäß dem stadtentwicklungspolitischen Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ ist die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten anzustreben. Darüber hinaus dient ein funktional gegliederter Versorgungsstandort der bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege (ebd., S. 18).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Verkaufsflächenzahl (VKF), die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt und gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Es erfolgt eine Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO.

<u>Grundflächenzahl (GRZ)</u>

TF 2.1 Im MI ist eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen bis 0,8 zulässig.

TF 2.2 Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ (SO 1 bis SO 3) gemäß Planeinschrieb mit 0,8 festgesetzt. Damit wird dem Flächenbedarf für die Hauptanlage und für die erforderlichen Nebenanlagen (Zufahrten, Stellflächen) entsprochen, wie es der derzeitigen Situation entspricht. 20 Prozent der Sondergebietsfläche sind unversiegelt auszuführen und zu begrünen.

Die GRZ im MI ist mit 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ um 0,2 für Nebenanlagen ist zulässig. Die Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ bis 0,8 begründet sich aus der aktuellen städtebaulichen Situation. Die Grundstücksfläche des MI ist relativ klein und bereits vollständig mit Haupt- und Nebenanlagen überbaut. Bei Neubebauung ist gemäß der festgesetzten GRZ eine Entsiegelung der Fläche in Höhe von 20 Prozent vorzunehmen.

<u>Verkaufsflächenzahl (VKF)</u>
Die maximal zulässige Verkaufsfläche für den großflächigen Einzelhandel ergibt sich aus der gemäß Planeinschrieb festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsflächenzahl (VKF) von 0,15 für das gesamte Sondergebiet SO 1 und SO 2. Die VKF gibt die maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche an. Die Baugrundstücksfläche ergibt sich

abschließend aus der Summe des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes (SO 1 und SO 2) mit einer graphisch ermittelten Fläche von insgesamt 7.523 m². Damit beträgt nach dieser Rechnung die maximal zulässige Verkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet (SO 1 und SO 2) 7.523 x 0,15 = 1.128 m². **Jedoch ist gemäß TF 1.2 eine betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 1.100 m² zulässig**. Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO.

Gemäß textlicher Festsetzung 1.2 ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, die maximal zulässige Verkaufsfläche zu begrenzen. Da das Baufenster vorliegend nur auf einem Baugrundstück liegt, ist die Begrenzung mit einer Verkaufsflächenzahl (hier von 0,15) auch nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18, Rdnr. 33, zitiert nach juris) möglich.

Einer überdimensionierten Einzelhandelsfläche des Standorts wird damit zuvorgekommen. Das festgesetzte Sondergebiet beschränkt sich dabei nicht ausschließlich auf die zum Zeitpunkt der Planaufstellung potentiellen Discounter. Es handelt sich nicht um eine vorhabenbezogene oder betreibergebundene Festsetzung eines Sondergebiets.

Die als zulässige Verkaufsflächengröße festgesetzten 1.100 m² orientieren sich an aktuell marktüblichen Größen von Lebensmittelmärkten.

<u>Geschossigkeit</u>
Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (VG) ist gemäß Planeinschrieb mit römischen Ziffern festgesetzt. Sie orientiert sich an den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Eulenberg. Die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt im SO 1 ein Vollgeschoss (I) und im SO 2 zwingend drei Vollgeschosse (III). Damit wird eine städtebaulich einheitliche Höhenentwicklung und höhenmäßige Einbindung des Baukörpers gegenüber der südlich angrenzenden Bebauung erreicht und sichergestellt, dass über dem Einzelhandel im Erdgeschoss weitere Nutzungen im Sinne des flächensparenden Bauens etabliert werden.

Der großflächige Einzelhandel soll im SO 1 und im SO 2 ausschließlich im Erdgeschoss angesiedelt werden. Aufgrund der unterschiedlichen Geschossigkeit wird zwischen dem SO 1 und dem SO 2 eine Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO vorgenommen.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (VG) ist im Mischgebiet (MI) gemäß Planeinschrieb als Mindest- und Höchstmaß mit römisch zwei bis drei (II-III) festgesetzt. Dies entspricht der unmittelbar östlich angrenzenden Bebauung im Bebauungsplangebiet „Eulenberg“, 3. Änderung von 2006, berücksichtigt für eine zukünftige Bebauung eine städtebaulich einheitliche Höhenentwicklung und gewährleistet eine Nutzungsmischung in der Höhe gemäß der Baugebietsfestsetzung als Mischgebiet.

<u>Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 und 20 Abs. 1 BauNVO)</u>
Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeinschrieb als maximal zulässige Gebäudehöhe (OK) festgesetzt. Im SO 1 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 7,0 m. Hier ist die Errichtung eines eingeschossigen Verbrauchermarktes zulässig und möglich. Die Höhe nimmt Bezug auf die i.d.R. angewandten Gebäudehöhen bei aktuellen Neubauvorhaben für Lebensmittelmärkte. Zwischen dem SO 1 und dem SO 2 wird das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen mittels Knotenlinie abgegrenzt. Im SO 2 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 13,0 m. Hier sind Baukörper mit drei Vollgeschossen zulässig. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass die künftige Bebauung in der Höhenwirkung keine zu dominante Stellung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung einnimmt. Unterer Höhenbezugspunkt ist die Straßenkappe eines Unterflurhydranten in der Verkehrsfläche „Hemminger Bogen“ mit einer Höhe von 125,4 m über NHN im DHHN 2016. Oberer Höhenbezugspunkt ist die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK).

Im MI ist die Höhe der baulichen Anlagen als maximal zulässige Traufhöhe (TH) mit 9,0 m festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplangebiet „Eulenberg“, 3. Änderung von 2006. Die Traufhöhe ist definiert als das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.

TF 2.3 Die gemäß Planzeichnung festgesetzten, maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen haben als unteren Höhenbezugspunkt die Höhe der Straßenkappe eines Unterflurhydranten innerhalb der Verkehrsfläche des Hemminger Bogens mit der maßgeblichen Bezugshöhe von 125,4 m ü. NHN im DHHN 2016. Der obere Höhenbezugspunkt ist im SO 1 und SO 2 die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen und im MI die maximal zulässige Traufhöhe.

Für die Durchführung von Reparatur- und Wartungsarbeiten zwingend erforderliche Bauteile sowie aus Immissionsschutzgründen erforderliche Schornsteine größerer Höhe können entsprechend § 16 Abs. 6 BauNVO in Ausnahmefällen zugelassen werden.

7.3 Bauweise

TF 3.1 Die Bauweise in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise für das SO 1 und SO 2 dient der Zulässigkeit eines Einkaufsmarktes mit in den Baukörper integrierter Wohnbebauung, dessen Gesamtlänge, unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes, 50 m überschreiten kann. Mit der Errichtung einer Wohnbebauung kann der Baukörper zum Hemminger Bogen architektonisch z.B. durch hervorstehende und zurückweichende Fassadenelemente aufgelockert werden.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO im MI dient der Umsetzung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur mit seitlichem Grenzabstand, wie sie im Umfeld bereits anzutreffen ist. Im MI ist die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

TF 3.2 Die Errichtung von technischen Anlagen, Werbeanlagen und von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind in den Sondergebieten und im Mischgebiet gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Baugrenze im Sonstigen Sondergebiet (SO 1 und SO 2) verläuft in einem Abstand von 6,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche Hemminger Bogen. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die künftige Bebauung in diesem Bereich städtebaulich parallel zum Straßenverlauf orientiert, jedoch im Vorgartenbereich noch Platz für z.B. Stellplätze auf den Grundstücken verbleibt.

Die Baugrenze verläuft zudem rechtwinklig um den zum Abriss vorgesehenen Einkaufmarkt und bietet insbesondere im nördlichen Bereich, aber auch südlich des bestehenden Gebäudes, unter Beachtung bestehender unterirdischer Leitungstrassen, Möglichkeiten zur Erweiterung durch einen Neubau. Im Westen und Süden wird die Bebauungstiefe insbesondere durch die notwendigen Flächen für Stellplätze und Zufahrten begrenzt.

Im MI orientiert sich die südliche und westliche Baugrenze an den bestehenden Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Eulenberg“, 3. Änderung. Durch seine bisherige Umsetzung

sind Häuserfluchten entstanden, die mit der vorliegenden Planung aufgenommen werden sollen. Auch die Tiefe des neuen Baufensters orientiert sich mit 15 m an der im Baugebiet vorhandenen und gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes bisher errichteten Gebäuden.

7.5 Verkehrsflächen

Einfahrtsbereich/Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Gemäß Planeinschrieb sind Einfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Zufahrt zu der zum großflächigen Einzelhandel gehörenden Stellplatzanlage St1 erfolgt unverändert gegenüber dem Ist-Zustand ausschließlich über die bestehende Zufahrt und ist nur von der Koburger Straße im Westen des Plangebietes zulässig. Das Mischgebiet besitzt bereits eine Zufahrt an der Eulenbergallee.

Der festgesetzte Einfahrtsbereich für die geplante Bebauung entlang des Hemminger Bogens erstreckt sich über die gesamte Breite des Baufensters (52 m) und dient der Zufahrt auf die für die Wohnnutzung vorgesehene Sondergebietsfläche SO 2 zur Errichtung von Grundstückszufahrten. Südlich des Einfahrtsbereiches wird die Zufahrt auf das Sondergebiet SO 1 gemäß Planeinschrieb durch einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen, damit kein zusätzlicher Verkehr, der durch den großflächigen Einzelhandel generiert wird, in dieser Straße entsteht. Nördlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung schließt sich am Hemminger Bogen ein weiterer, 5,5 m breiter Einfahrtsbereich auf die Fläche für Stellplätze (St2) im SO 3 an.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Gemäß Planeinschrieb ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt. Diese öffentlich gewidmete Verkehrsfläche dient der Sicherung einer bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb des Geltungsbereiches vom Kreuzungsbereich der Koburger Straße/Seenallee (S 46) zur Straße Hemminger Bogen im Wohngebiet Eulenberg und nach Süden, entlang der Koburger Straße zur Eulenbergallee.

7.6 Stellplätze und Garagen

TF 4.1 Stellplätze für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel sind nur innerhalb der gemäß Planeinschrieb als Flächen für Stellplätze „St1“ festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

Die Stadt Markkleeberg verfügt über keine Stellplatzsatzung, die die Errichtung von Stellplätzen im Zuge von Neubauvorhaben regelt. Hier gilt dementsprechend § 49 SächsBO sowie die dazugehörige Richtzahlentabelle, welche den Stellplatzbedarf sowie den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder regelt. Die Stadt Markkleeberg verfügt über eine Stellplatzablösesatzung vom 27. Oktober 2022, welche die Zahlung einer Ablöse an die Stadt für den Fall regelt, dass der Bauherr bei der Errichtung eines neues Bauprojektes die vorgesehene Anzahl an Stellplätze nicht realisieren kann. Das Plangebiet ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle gut an den ÖPNV angebunden (s. Kap. 8.1) und kann durch seine städtebaulich integrierte Lage im Wohngebiet Eulenberg sehr gut von Fußgängern und Radfahrern erreicht werden.

Stellplätze für den großflächigen Einzelhandel
Zur Organisation des ruhenden Verkehrs im Plangebiet wird auf die Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder aus der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) verwiesen. Gemäß Nr. 3.3 ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten je 10 bis 20 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz für Kraftfahrzeuge zu errichten. Somit sind bei einer Verkaufsfläche von 1.100 m² zwischen 55 und 110 Stellplätze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, inklusive

barrierefreier Sonderstellplätze. Der Bedarf an zu errichtenden Fahrradbügeln für den großflächigen Einzelhandel wird mit mindestens 14 Stück eingeschätzt (je Bügel 2 Fahrräder). Auch die Errichtung von Lastenräderstellplätzen ist im Rahmen nachgelagerter Planungsphasen zu prüfen.

Stellplätze für den großflächigen Einzelhandel sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze (St1) zulässig. Eine Zufahrt zum Einzelhandelsstandort ist nur über die Koburger Straße zulässig.

Stellplätze für die Wohnnutzung

TF 4.2 Je Wohneinheit im MI und im SO 2 ist mindestens 1 Stellplatz auf dem dazugehörigen Grundstück zu errichten (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO).

Die Errichtung von mindestens einem Stellplatz je Wohneinheit für das Abstellen von Fahrzeugen im Mischgebiet und im Sondergebiet ist nachzuweisen.

Stellplätze für sonstige Nutzungen
Das SO 3 dient mit einer Fläche von ca. 350 m² der Errichtung weiterer Stellplätze (St2) für die den Obergeschossen von SO 2 zugewiesenen Nutzungen. Im Rahmen nachgelagerter Planungsphasen ist sicherzustellen, dass diese Stellflächen am Hemminger Bogen nur für Anlieger zur Verfügung stehen. Zusätzliche Einfriedungen des Geländes gegenüber dem Ist-Zustand sind nicht vorgesehen.

Für die dem SO 2 und dem MI in den Obergeschossen zugeordneten Gewerbenutzungen ist gemäß Nr. 2.1 der Richtzahlentabelle zur VwVSächsBO bei Büro- und Verwaltungsräumen allgemein je 30 bis 40 m² Nutzfläche 1 Stellplatz für Kraftfahrzeuge und bei Räumen mit erheblichem Besucherverkehr wie bspw. Arztpraxen (Nr. 2.2) je 20 bis 30 m² Nutzfläche 1 Stellplatz für Kraftfahrzeuge innerhalb des Geltungsbereiches zu errichten.

Öffentliche Stellplätze
Eine Festsetzung öffentlicher Stellplätze im Plangebiet ist nicht erforderlich, da in den umliegenden Straßen ausreichend öffentliche Stellplätze vorhanden sind, z.B. in der Straße Hemminger Bogen. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes werden ca. 8 Stellplätze am westlichen Fahrbahnrand wegfallen. Im Zuge des Umbaus des Hemminger Bogens ist geplant, eine Umverlegung von Stellplätzen auf die östliche Fahrbahnseite vorzunehmen. Dies ist im Erschließungsvertrag zwischen Stadt und Investor zu regeln.

7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Hauptversorgungsleitungen und das Leitungsrecht „LR1“ für öffentliche Versorgungsträger im Bestand, mit einer Breite von 5 m, wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

TF 5.1 Die Fläche „LR2“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger zu belasten.

TF 5.2 Die Fläche „GFR3“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers von Flurstück Nr. 642/2 der Gemarkung Gautzsch zu belasten.

Den öffentlichen Versorgungsträgern ist innerhalb der öffentlichen Grünflächen und des Sonstigen Sondergebietes gemäß Planeinschrieb ein Leitungsrecht „LR2“ einzuräumen und eine ständige Begehbarkeit durch Berechtigte ist auf diesen Flächen zu gewährleisten. Die Breite der Fläche entspricht einem 6 m breiten Schutzstreifen der vorhandenen Trinkwasserleitung, jeweils 3 m links und rechts der Rohrachse.

Dem Eigentümer des als Mischgebiet festgesetzten Flurstücks Nr. 642/2 der Gemarkung Gautzsch ist ein Geh- und Fahrrecht einzuräumen. Dieses dient der rückwärtigen Erschließung des Grundstücks von der Koburger Straße über die Stellplatzfläche „St1“ des Sonstigen Sondergebietes. Es ist auf dieser Fläche eine ständige Begehbarkeit durch Berechtigte zu gewährleisten.

7.8 Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche ist in der Summe 984 m² groß und wird durch den Fuß- und Radweg und die Zufahrt zum Sondergebiet in mehrere Teilflächen untergliedert. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um gestaltete Abstandsflächen. In ihrem Untergrund nimmt sie zahlreiche Versorgungsleitungen auf. Nach Norden geht die Grünfläche in den Lärmschutzwall zur S 46 außerhalb des Geltungsbereiches über. Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Weitere private Grünanlagen innerhalb des Sondergebietes sind mit Einzelbäumen bestanden, die teilweise gemäß Planeinschrieb zum Erhalt festgesetzt sind. Zudem sind sie von der Nutzung als Stellplatzanlage ausgeschlossen. Somit bleibt ihre Funktion erhalten.

7.9 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 6.1 Gemäß Planeinschrieb sind 7 Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Abgehende Gehölze sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Da das Plangebiet vollständig erschlossen ist, wurde im Zuge der Freiflächengestaltung bereits eine Eingrünung der nicht bebauten Freiflächen vorgenommen. Insgesamt wurden 21 Bäume gepflanzt. Davon sind sechs straßenbegleitende Einzelbäume entlang der Koburger Straße und ein Baum nahe des Hemminger Bogens zum Erhalt festgesetzt.

TF 6.2 M 1 – Ersatzpflanzungen für zu rodende Gehölze
Gehölze, die im Zuge geplanter Baumaßnahmen gerodet werden müssen, sind in gleicher Anzahl innerhalb des Geltungsbereichs zu ersetzen. Für Neuanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze (Obst- oder Laubbäume) mit einer Qualität von mindestens 2xv Hochstamm, StU 8-10 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig und spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Durch die Erweiterung des Baufensters, insbesondere in nördliche Richtung, können im Zuge künftiger Baumaßnahmen nicht alle Bäume erhalten werden. Mit der Festsetzung wird jedoch sichergestellt, dass bei der künftigen Freiflächengestaltung nah am Ort des Eingriffs die zu rodenden Bäume in gleicher Anzahl ersetzt werden.

Vor der Beseitigung der Gehölze sind die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden gesetzlichen Bestimmungen zum Gehölzschutz zu prüfen. Nach der aktuellen Gesetzeslage ist die Entscheidung der Stadt Markkleeberg im Rahmen der Gehölzschutzsatzung vom 12. September 2012 einzuholen.

TF 6.3 M 2 – Gehölzpflanzungen
Innerhalb des Geltungsbereichs sind zusätzlich 15 standortgerechte Laub- oder Obstbäume mit einer Qualität von mindestens 2xv Hochstamm, StU 8-10 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig und spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Um den vom Eingriff betroffenen Naturhaushalt im funktionalen, räumlichen und zeitlichen Bezug wiederherzustellen, sind innerhalb des Grundstückes, vorzugsweise innerhalb der verbleibenden Grünflächen, zusätzlich insgesamt 15 Laub- oder Obstbäume (á 25 m² kronenüberschirmte Fläche im Endzustand) zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 aus dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) empfohlen.

Es ist darauf zu achten, dass bei der Pflanzung von Gehölzen ein ausreichender Abstand zu den vorhandenen Leitungstrassen (Schutzsteifen) eingehalten wird. Sollten Bäume gerodet werden müssen, die den Kriterien der Baumschutzsatzung der Stadt Markkleeberg entsprechen, sind diese über die entsprechenden Maßgaben der Satzung auszugleichen und bei der Stadtverwaltung anzuzeigen. Die fachgerecht erfolgte Umsetzung der Maßnahmen M 1 und M 2 ist zu dokumentieren, kartographisch zu verorten und fotografisch zu belegen und unaufgefordert an die zuständige Naturschutzbehörde des Landkreises Leipzig zu übermitteln.

TF 6.4 *M 3 – Fassadenbegrünung*
Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 2,0 m, mit Ausnahme nordexponierter Lagen, sind mit bodengebundenen Systemen mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Dies gilt nicht, wenn Brandschutzgründe dagegensprechen.

Die Festsetzung von Fassadenbegrünung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB aufgrund ihrer vordringlichen Ausgleichsfunktion für den geplanten Eingriff und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Vorteile von Fassadenbegrünung liegen in der geringeren Erwärmung der Fassaden, Nistmöglichkeiten für Vögel, der Senkung der Lufttemperatur und der Senkung von Renovierungskosten für Fassadenanstriche. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 aus dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) empfohlen.

7.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Im Rahmen des Bebauungsplans sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Lärmbelastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Um die lärmtechnischen Auswirkungen der umgebenden Nutzungen auf das Plangebiet sowie mögliche Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Umgebung zu beurteilen, wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (Goritzka Akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Leipzig vom 14.11.2022, s. Anlage 1 der Begründung), bei der die zukünftig zu erwartenden Immissionsbelastungen für die geplante Wohnnutzung prognostiziert und nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt wurden. Aus den Ergebnissen der Beurteilung leiten sich Maßnahmen zum Schallschutz ab. Die wesentlichen Geräuschimmissionen im Untersuchungsgebiet werden durch den Straßenverkehr auf der Koburger Straße hervorgerufen.

Gemäß § 15 Abs. 2 SächsBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen. Es ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Innenbereich (schutzbedürftige Räume) in den Wohngebäuden ausgeschlossen werden können. Das gesamte bewertete Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile ist so zu wählen, dass sie mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7 entsprechen.

Die nachfolgende Festsetzung 7.1 zum Schutz vor Außenlärmeinwirkungen gilt für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall einer freien Schallausbreitung nachts und in einer Immissionshöhe von 4 m über Gelände.

TF 7.1 *Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2018-01*

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, und DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

		Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume [1] und ähnliches
Lärmpegel-bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Lärmpegelbereiche III bis IV tags gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ nachrichtlich zugeordnet. In den durch die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gebildeten Teilflächen gelten für alle Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer. Innerhalb dieser Flächen sind die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen entsprechend den jeweiligen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 auszuführen.

Der notwendige Schallschutz des Lärmpegelbereichs III für Wohnnutzungen etc. wird in der Regel bei neuen Fassaden schon aufgrund der Wärmeschutzverordnung erreicht. Besondere Vorkehrungen für einen erhöhten Schallschutz an der Fassade muss folglich nur in dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich IV vorgesehen werden.

Da für den Lärmpegelbereich III somit keine besonderen baulichen Maßnahmen den Schallschutz betreffend notwendig werden, ist ein Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nur ab dem Lärmpegelbereich IV zu erbringen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

7.2 *Ausrichtung schutzbedürftiger Räume, Anpassung der Lüftungseinrichtungen*

Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind für Gebäude innerhalb des Lärmpegelbereichs IV die Aufenthaltsräume mit besonderer Schutzbedürftigkeit vorrangig den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Sofern eine Anordnung aller schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten nur zulässig, wenn sie über schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten verfügen bzw. wenn durch baulich geschlossene, belüftbare Vorbauten in Kombination mit besonderen Fensterkonstruktionen und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bei teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird. Bei der Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern an der lärmzugewandten Gebäudeseite sind die maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 für den Tag heranzuziehen.

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Aufenthaltsräume ausreichend mit Außenluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen der Fenster. Für Räume, in denen aufgrund ihrer Nutzung (z.B. Schlafräume) eine Stoßlüftung nicht möglich ist, ist eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Durch die Maßnahmen zum baulichen Schallschutz wird erreicht, dass innerhalb der Gebäude das Ruhebedürfnis der Grundstücksnutzer während der Tages- und Nachtzeit ausreichend berücksichtigt wird. Im Hinblick auf die Nutzung der Freiflächen muss grundsätzlich auf die Grenzen des baulichen Schallschutzes hingewiesen werden. Der Außenwohnraum bleibt durch Schallschutzmaßnahmen ungeschützt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die neue Bebauung auch eine lärmabschirmende Wirkung insbesondere für die direkt dahinterliegenden Außenwohnräume hat.

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche tags und nachts fassaden- und geschossweise der schalltechnischen Untersuchung (s. Anlage 1 der Begründung) zum Bebauungsplan entnommen werden (Projekt-Nr. 6206, goritzka akustik – Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, 04319 Leipzig).

7.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

<u>Werbeanlagen</u>

TF 8.1 Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in grellen und wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind unzulässig.

TF 8.2 Im SO 1 sind ein Werbepylon mit einer Höhe bis zu 7,50 m und Einfahrtszeichen mit Werbesymbol zulässig. Eine Hinterleuchtung ist zulässig.

Es werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Demnach sind gemäß § 10 Abs. 3 Nr. 1 SächsBO Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind unzulässig. Durch diese Festsetzungen soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der umliegenden Anwohner durch aufdringliche Lichteffekte vermieden werden. Im SO 1 sind ein Werbepylon mit einer Höhe bis zu 7,50 m und Einfahrtszeichen mit Werbesymbol zulässig. Eine Hinterleuchtung ist zulässig. Diese Art von Werbeanlage soll mit einer Höhe von bis zu 7,50 m über der unteren Bezugshöhe zulässig sein. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenkappe eines Unterflurhydranten in der Verkehrsfläche „Hemminger Bogen“ mit einer Höhe von 125,4 m über NHN im DHHN 2016. Oberer Höhenbezugspunkt ist die Oberkante des Werbepylons. Innerhalb des bestehenden Markt-

geländes befindet sich bereits ein Werbepylon. Der neue Pylon würde den derzeit vorhandenen ersetzen.

Dachgestaltung

Für die Gestaltung der Dachflächen im MI ist als Dachform ein Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 30°-45° zulässig. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung entsprechen im Wesentlichen dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Eulenberg“, 3. Änderung. Weitergehende Festsetzungen werden nicht getroffen.

TF 9.1 Die Dachflächen im Sondergebiet SO 1 sind fachgerecht zu begrünen. Im SO 2 ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen zulässig.

Die Dachgestaltung im Sondergebiet ist gemäß Planeinschrieb als Flachdach festgesetzt. Dieses ist im SO 1 fachgerecht zu begrünen, um den Grünanteil im Plangebiet zu erhöhen, i.S. einer klimaangepassten und wassersensiblen Bauweise. Zur Nutzung erneuerbarer Energie ist auf der Dachfläche des SO 2 die Errichtung einer Photovoltaikanlage zulässig.

Wasserdurchlässige Befestigung von Flächen

TF 10.1 Mit Ausnahme der Fahrgassen und der für den LKW-Anlieferungsverkehr vorgesehenen Bereiche sind die befestigten Flächen und Stellplätze zur Reduzierung der Flächenversiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster, Beläge mit Rasenfugen etc.) anzulegen. Die Unterbauten sind dabei so auf den Belag abzustimmen, dass die Bemessungsregenspende von 270 l/s/ha durch die wasserdurchlässigen Befestigungen in den Untergrund versickert werden kann.

Diese Festsetzung wird getroffen, um eine geringe Aufwertung der ökologischen Funktionen einzelner Schutzgüter zu erzeugen, insbesondere im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Grundwasserneubildung.

8 Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt für den großflächigen Einzelhandel und die dazugehörige Stellplatzanlage (St1) im SO 1 ausschließlich über die bestehende Zufahrt an der Koburger Straße. Die Erschließung des SO 2 (Wohnnutzung und nichtstörendes Gewerbe) und der Stellplatzfläche St2 im SO 3 erfolgt über die Eulenbergallee und den Hemminger Bogen.

Über die Koburger Straße und die Seenallee/S 46 ist das Plangebiet sehr gut an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz der Stadt Markkleeberg angebunden. Die Bundesstraße B 2 verläuft ca. 1,8 km östlich. Von hier besteht Anschluss an die Bundesautobahn A 38 im Süden und zur Stadt Leipzig in Richtung Norden.

Innere Erschließung

Die Stellplatzanlage dient zweckgebunden dem Kunden- und Anlieferungsverkehr des Verbrauchermarktes. Eine Nutzung als öffentlicher Parkplatz ist nicht vorgesehen. Die Anordnung der Stellplätze und Fahrgassen, sowie die Errichtung von Zuwegungen für Fußgänger und Radfahrer ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung und erfolgt in nachgelagerten Planungsphasen. Eine überschlägige Prüfung hat ergeben, dass der Stellplatzbedarf für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze gemäß Festsetzung ausreichend ist. Mit der Festsetzung von Flächen für Fuß- und Radwege werden die bestehenden Wegeverbindungen gesichert und optimiert.

Öffentlicher Personennahverkehr
Markkleeberg gehört zur Mitteldeutschen Verkehrsverbund GmbH (MDV). Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Haltestelle „Markkleeberg, Am Eulenberg“ befindet sich unmittelbar südlich des Plangebietes an der Eulenbergallee. Hier besteht Anschluss an die Buslinie 106 „*Der Markkleeberger*“ (Großstädteln, Bf. <> Markkleeberg, S-Bf. <> Wachau <> Leipzig, Probstheida/Auenhain, Kanupark) mit halbstündlich wechselnder Linienführung ab Wachau Richtung Probstheida und Auenhain, ganzjährig Mo.-Sa. im 30-Minuten-Takt und an Sonn- und Feiertagen stündlich. Diese Linie wird von der Regionalbus Leipzig GmbH bedient. Der S-Bahnhof Markkleeberg befindet sich ca. 1,3 km Luftlinie nordöstlich des Plangebiets. Hier besteht ein regelmäßiger Anschluss an den S-Bahn- und Regionalbahnverkehr.

8.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet obliegt der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) GmbH als Eigentümerin der Versorgungsleitungen. Östlich der Koburger Straße sowie östlich im Plangebiet verlaufen Trinkwasserleitungen, an welche die aktuelle Nutzung innerhalb des Plangebietes angeschlossen ist. Die trinkwasserseitige Versorgung ist durch den vorhandenen Leitungsbestand im Umfeld somit grundsätzlich gewährleistet.

Gemäß § 95 SächsWG besitzen wasserwirtschaftliche Anlagen Bestandsschutz. Sie dürfen weder überbaut noch mit Bäumen oder tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. Bei geplanten Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu gewährleisten.

Sofern die Trinkwasserleitung (TWL DN 80 GGG) im Parkplatzbereich nicht für die Versorgung der geplanten Bebauung genutzt wird, könnte auch eine Außerbetriebnahme (Rückbau) in Erwägung gezogen werden.

Weiterhin ist darauf zu achten, dass bei Pflanzung von Gehölzen ein ausreichender Abstand zu den bestehenden Trink- und Abwasserleitungen erfolgt. Der erforderliche Abstand entspricht den vorgenannten Schutzstreifen. Der sichere Betrieb, der ungehinderte Zugang für Wartung und Instandhaltung sowie eine spätere Aufnahme und Neuverlegung müssen deshalb bereits bei der Planung berücksichtigt werden. Die Anforderungen bezüglich der Trassierung von Ver- und Entsorgungsleitungen für wasserwirtschaftliche Anlagen sind in den Technischen Regelwerken der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH enthalten.

Leitungstrassen in privaten Anliegerwegen bzw. nicht öffentlichen Flächen sind durch Leitungsrechte bzw. Grunddienstbarkeiten zu sichern. Ein Leitungsrecht im Bebauungsplan ersetzt keine grunddienstliche Sicherung.

Bei der Planung der trinkwasserseitigen Erschließung sind das Technische Regelwerk „Trinkwasserversorgung“ der KWL, die Verordnung über Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV), die Ergänzenden Bestimmungen des Versorgungsträgers zur AVBWasserV in ihrer aktuell gültigen Fassung sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen - besonders bezüglich der Herstellung der Grundstücksanschlüsse. Die vorgesehene Versorgungslösung ist zur Prüfung beim Versorgungsunternehmen vorzulegen.

Bei der Planung von öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, die ganz oder teilweise in Privatstraßen errichtet werden und durch die KWL GmbH übernommen werden sollen, ist entsprechend sicher zu stellen, dass

- der Straßenaufbau auf Dauer der Belastungsnorm Bk 0,3 (RStO 12, 12-2012) entspricht,

- die unverbaute Straßenbreite auf der gesamten Länge der wasserwirtschaftlichen Anlagen dauerhaft mindestens 4,00 m beträgt,
- die Zufahrt dauerhaft frei befahrbar ist (keine Tore, Poller o.ä. in der Zufahrt errichtet werden),
- in der Straße befindlichen Schächte dauerhaft frei zugänglich und mit Kanaltechnik anfahrbar sind.

8.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Stadt Markkleeberg. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h bereitzustellen. Im Bereich der Eulenbergallee, südlich des Plangebietes und am Hemminger Bogen, östlich des Plangebietes sowie innerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück Nr. 640/5 der Gemarkung Gautzsch befinden sich Unterflurhydranten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines 300 m-Radius um diese Hydranten. Löschwasser kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz mit 96 m³/h zur Verfügung gestellt werden.

8.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV WALL) und die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH als Betreiber der Anlagen und ist im Trennverfahren vorzusehen. Die schmutzwasserseitige Entsorgung kann über die im Plangebiet, im Hemminger Bogen bzw. in der Eulenbergallee vorhandenen Schmutzwasserleitungen erfolgen. Die vorhandenen Abwasserdruckleitungen an der Koburger Straße sind dafür nicht zu nutzen.

Bei der Planung der Entsorgungsnetze, insbesondere bei der Gestaltung der Grundstücksanschlüsse sind das Technische Regelwerk „Abwasserableitung“ der KWL, die allgemeinen Entsorgungsbedingungen für Abwasser (AEB-A) in ihrer aktuell gültigen Fassung sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Die vorgesehene Entsorgungslösung ist zur Prüfung beim Versorgungsunternehmen vorzulegen.

8.5 Niederschlagswasser

Für Niederschlagswasser besteht aufgrund ausgeschöpfter Netzkapazität im Umfeld des Plangebiets für eine Neubebauung keine Möglichkeit zur Einleitung in eine zentrale Regenwasserentsorgung. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Schmutzwasserkanalnetz wird nicht gestattet. Somit ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über eine dezentrale Entsorgungslösung zu versickern bzw. zu verdunsten oder einer Brauchwassernutzung zuzuführen. Laut GEOTECHNISCHEM BERICHT vom 01.09.2020 ist die dezentrale Regenwasserbeseitigung mittels Versickerung innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen und planbar (siehe Anlage 2).

Die im Untergrund anstehenden, schluffigen Sandböden eignen sich demnach mäßig bis gut zur Versickerung. Die in Nähe der Geländeoberkante anstehenden Lößböden und die in Zwischenschichten eingeschalteten Geschiebelehmböden eignen sich dagegen nicht für eine ordnungsgemäße Versickerung. Die unter der Lößschicht unterhalb einer Tiefe von ca. 1,0 bis 1,3 m in weiten Bereichen des Geländes anstehenden, nicht schluffigen bis schluffigen Sande und Kiese sind hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit mäßig bis gut für die Versickerung geeignet.

Durch den Einsatz von versickerungsfähigem Pflaster und Dachbegrünung wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes so gering wie möglich gehalten, was einer klimaangepassten und wassersensiblen Bauweise entspricht. Die Regenwasserbewirtschaftung kann um Zisternen mit Brauchwassernutzung ergänzt werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser unmittelbar in Haushalten sollte beachtet werden, dass Niederschlagswasser entsprechend seiner Schadstoffbelastung vom Gesetzgeber als Abwasser eingestuft wird. Es wird deshalb in diesem Zusammenhang auf das Technische Regelwerk „Trinkwasserversorgung“ der KWL verwiesen.

Dachflächen

Bei den vorgefundenen Baugrund- und Grundwasserverhältnissen ist aufgrund der Tiefenlage der versickerungsfähigen Schicht und zur Schaffung einer ausreichend großen versickerungswirksamen Fläche die Versickerung innerhalb der Schmelzwassersande über Rohr-Rigolen möglich. Eventuell sind aufgrund der Größe der Dachfläche mehrere Sedimentationsanlagen erforderlich, die (am Zulauf miteinander kommunizierend) vor den Versickerungsanlagen zu installieren sind. Alternativ können statt Kies-Rohr-Rigolen auch vorkonfektionierte Sickerelemente verwendet werden.

Bei der Errichtung der Versickerungsanlagen sind die Vorschriften des DWA – Arbeitsblattes A 138 zu beachten. Insbesondere sind die Abstände zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen (je 3,0 m) einzuhalten.

Verkehrsflächen

Im Bereich der Verkehrsflächen sind bei der geotechnischen Untersuchung ebenfalls wechselnde Versickerungsverhältnisse vorgefunden worden. Es wird in diesen Bereichen die Versickerung über Mulden-Rigolen-Elemente empfohlen. Die Mulden-Rigolen-Elemente bestehen aus einer begrünten Mulde mit darunter liegender Rigole. Die Versickerungsmulden werden ohne Längsgefälle angelegt.

Starkregenvorsorge

Bei der Planung ist der Starkregeneinfluss im Vorhabengebiet zu berücksichtigen. Hinweise zur Starkregenbeeinflussung können beim Niederschlagswassermanagement der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH erfragt und abgestimmt werden. Perspektivisch sollte Eigenvorsorge gegenüber Starkregengefahren getroffen werden.

Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche ab 800 m² ist im Baugenehmigungsverfahren ein grundstücksbezogener Überflutungsschutz nach DIN 1986-100 nachzuweisen und den KWL zu übergeben.

Fazit

Aufgrund der lokal relativ geringen Wasserdurchlässigkeiten wird empfohlen, die Rigolen bis in eine relativ große Tiefe von 2,0 m zu führen und miteinander über Rohrleitungen zu verbinden. Durch die Oberbodenpassage wird dem höheren Behandlungserfordernis entsprochen. Die große Dimensionierung und Verbindung der Rigolen gewährleistet eine gute Verteilung der Wassermengen in die versickerungsfähigen Bereiche.

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein vollständiges Entwässerungskonzept vorzulegen. Die Versickerung des Niederschlagswassers von Gewerbegrundstücken (hier: Einzelhandel) und Verkehrsflächen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde des LRA Landkreis Leipzig.

Dimensionierung und Betrieb von Versickerungsanlagen

Bei der Berechnung und Dimensionierung der evtl. möglichen Versickerungsanlagen (Zufluss unter Berücksichtigung der begleitenden Bewirtschaftungsanlagen) sind die gültigen KOSTRA-DWD-2010 R Daten zu verwenden und die nach DWA-A 138 festgelegten hydraulischen

Randbedingungen zu erfüllen, wie z.B. Auslastung der Versickerungsanlage < 100 %, spezifische Versickerungsrate bezogen auf undurchlässige Fläche $q_s \geq 2$ l/s • ha, Nachweis der Entleerungszeit $t_E < 24$ h für T = 1a). Der Bemessungsdurchlässigkeitsbeiwert ist entsprechend der Tabelle B.1 der DWA-A 138 zu errechnen. Der Bemessungs-k_f-Wert ist exakt für den Sickerhorizont zu bestimmen. Die Einhaltung der oben genannten Parameter gewährleistet die Betriebssicherheit der Versickerungsanlage und müssen nachgewiesen werden. In der späteren Betriebsphase der Niederschlagsbewirtschaftungsanlagen ist eine Unterhaltung abzusichern. Zu diesem Zwecke sollten die Anlagen mit Kleintechnik erreichbar sein. Zukünftig ist diese Anlage regelmäßig zu überprüfen und zu überwachen.

Versickerungsverfahren mit Oberbodenpassage sollten aufgrund des Schutzes vor Kontamination immer der Vorzug gegeben werden. Sollten diese Verfahren nicht umgesetzt werden können, sind Anlagen zu wählen die eine hydraulisch geringere Belastung generieren. Sickerschächte sind aufgrund ihrer punktuellen und konzentrierenden Wirkung nach Möglichkeit nicht zu planen. Für eine punktuelle Versickerung ist eine Begründung erforderlich. In diesem Zusammenhang erfolgt eine qualitative Abstufung der Versickerungsverfahren (Flächen- und Muldenversickerung vor Mulden-Rigolen-Versickerung vor Rigolen-, Sickerkastenversickerung vor Schachtversickerung).

8.6 Stromversorgung

Zur Versorgung der Bestandsgebäude liegen innerhalb des Geltungsbereiches Anlagen der Nieder- und Mittelspannung der enviaM, für die die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) den Betriebsservice übernommen hat. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist somit als gesichert anzusehen.

Bei den Bauausführungen in der Nähe von Leitungen und Anlagen sind die vorgeschriebenen Abstände nach DIN 1998 und DGUV Vorschrift 3 einzuhalten. Kabel dürfen nicht überbaut werden. Bei Parallelverlegung zu Kabeln ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten. Die Kreuzung von Kabeln sollte möglichst rechtwinklig, im Abstand von mindestens 0,2 m erfolgen. Kabel dürfen nicht mehr als 1,0 m frei hängen. Kabelmuffen und Garnituren dürfen nicht untergraben werden.

Das Bewegen der Starkstromkabel sowie der zugehörigen Anlagenteile ist lebensgefährlich! Können an Engstellen die vorgenannten Maße und Forderungen nicht eingehalten werden, sind mit MITNETZ STROM Abstimmungen zu führen. Sollten Umverlegungen notwendig werden, so sind diese rechtzeitig zum frühestmöglichen Zeitpunkt abzustimmen, das betrifft auch Veränderungen der Tiefenlage der Kabel. Dazu sind Lagepläne mit den eingetragenen Konfliktpunkten beim Netzbetreiber einzureichen. Die Kosten der Umverlegung gehen zu Lasten des Veranlassers, soweit keine anderen Regelungen zutreffend sind.

Der Erhalt bestehender Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die vorgenannten Netzbetreiber zu übergeben.

Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes muss ein offizieller Antrag auf Versorgung bei der MITNETZ STROM vorliegen, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

8.7 Gasversorgung

Eine Gasmitteldruckleitung der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ GAS) verläuft im nördlichen Geltungsbereich, sowie süd-südöstlich der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes innerhalb des Hemminger Bogens. Über diese Leitung sind das Bestandsgebäude im Süden des Plangebietes und der Aldi-Markt an das Gasnetz angeschlossen.

Sollten aus objektiven Gründen die von der MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, werden Abstimmungen zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

8.8 Telekommunikation

Leitungen zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur verlaufen östlich entlang der Koburger Straße, im südlichen Bereich des Plangebiets und im südöstlichen Teil des Sondergebiets. Zuständiger Netzbetreiber ist die Deutsche Telekom AG. Entlang der Koburger Straße befinden sich Gemeinschafts-FM-Kabelanlagen in Rechtsträgerschaft der enviaM und enviaTEL GmbH.

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. Erforderliche Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am Telekommunikationsnetz müssen für den Netzbetreiber jederzeit möglich sein. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind im oben genannten Bereich nach jetzigem Erkenntnis- und Planungsstand keine Notwendigkeiten betreffs Auswechslung oder Neuverlegungen von TK-Linien zu erkennen. Für die Einrichtung des gewünschten Telekommunikationsanschlusses ist ein gesonderter Auftrag über die Telekom notwendig.

8.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Leipzig und erfolgt durch die KELL Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH. Die Erreichbarkeit des Plangebiets ist durch die Koburger Straße, Eulenbergallee und den Hemminger Bogen (vgl. Kap. 8.1 *Verkehrserschließung*) sichergestellt.

Die Umsetzung der gemäß ABFALLWIRTSCHAFTSSATZUNG (AWS) des Landkreises Leipzig bestehenden Anschlusspflicht der Abfallerzeuger und -besitzer bedingt insbesondere die notwendigen Voraussetzungen für die satzungsgemäße Gestellung und Vorhaltung der von der KELL GmbH bereitgestellten Abfallbehälter zu schaffen (§ 6 Abs. 1 AWS). Die Entsorgung der Abfälle mit Spezialfahrzeugen (Abfallsammelfahrzeug) erfolgt nur auf öffentlichen Straßen und Wegen (§ 15 Abs. 4 AWS).

Ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der Abfallbehälter vom bzw. vor dem Grundstück besteht nicht (§ 15 Abs. 3 AWS). Ohne die Eintragung der notwendigen Dienstbarkeit in den Grundbüchern der späteren Eigentümer und deren ausdrückliche Genehmigung erfolgt eine Abfallentsorgung über eine Privatstraße nicht. Es sind demzufolge ein oder mehrere Sammelplätze für Abfallbehälter an der nächstgelegenen öffentlichen Straße vor zu sehen. Die Sammelplätze müssen über öffentliche Straßen von einem Abfallsammelfahrzeug erreichbar sein. Hierbei ist die Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ (DGUV Vorschrift 44) zu berücksichtigen (§ 16 Müllbehälterplätze; Ausschluss Rückwärtsfahren). An den Entsorgungstagen sind die Abfallbehälter von den Entsorgungspflichtigen zu diesen Sammelplätzen zu bringen und von dort, nach erfolgter Entsorgung, auch wieder abzuholen.

In den nachgelagerten Planungsphasen sind die Belange für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung zu berücksichtigen. Der Einsatz von Abfallsammelfahrzeugen ist ohne Gefährdung von Personen und Sachen nur möglich, wenn Straßen und Fahrwege die erforderlichen sicherheitstechnischen Anforderungen erfüllen. Entsprechend dürfen Entsorgungsfahrzeuge nur auf Straßen eingesetzt werden, auf denen ein gefahrloser Betrieb sichergestellt werden kann. Diesbezüglich haben Verkehrsflächen den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu entsprechen und müssen die Anforderungen der Rahmendaten für die Entsorgungsfahrzeuge (Breite ohne Außenspiegel: 2,55 m; Höhe ohne Aufbauten: 4,00 m; Gewicht: bis 30 t; Länge: ca. 11 m) erfüllen. Aufweitungen von Verkehrsflächen sind bei Kurven notwendig. Es muss gewährleistet werden, dass diese von dreiachsigen Entsorgungsfahrzeugen ohne Rangieren befahren werden können. Erweiterte Anforderungen ergeben sich für Sackgassen und Stichstraßen.

Die gewerblichen Abfallstoffe (z.B. Transportverpackungen) des Einzelhandelsunternehmens werden im Zuge der Warenanlieferung zurückgenommen und entsorgt.

9 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche (m²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Sonstiges Sondergebiet (SO 1 bis SO 3) „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“	**7.893**	**75,4**
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8)	6.314	60,3
nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.579	15,1
Mischgebiet	**1.000**	**9,6**
davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6)	600	5,7
davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	400	3,9
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	**615**	**5,9**
öffentliche Grünfläche „Straßenbegleitgrün“	**956**	**9,1**
Summe	**10.464**	**100**

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im Sonstigen Sondergebiet ist eine Überbauung von bis zu 80 Prozent bzw. 6.314 m² der Baugebietsfläche möglich. Innerhalb des

Baufensters im Sondergebiet mit den Teilflächen SO 1 und SO 2 ist eine Überbauung durch bauliche Anlagen auf einer Fläche von maximal 2.916 m² möglich.
Für das Mischgebiet ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Durch die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ um weitere 0,2 für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplatzflächen kann sich die überbaubare Fläche auf bis zu 800 m² erhöhen.
In Bezug zum gesamten Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 1,05 ha können rund 75 Prozent dauerhaft durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen und öffentliche Verkehrsflächen (Fuß- und Radwege) in Anspruch genommen werden. Die Flächengrößen wurden graphisch ermittelt.

10 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Belastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Somit sind alle innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Emissionsquellen (Schall, Luftschadstoffe und Licht) zu ermitteln, soweit deren Emissionen voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen führen bzw. maßgeblich dazu beitragen können und Aussagen zum Umfang der dadurch verursachten Immissionen zu treffen.

Ein Lebensmittelmarkt ist eine immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne der §§ 22 ff. BImSchG. Solche Anlagen sind nach dem § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot), und dass unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden (Mindestmaßgebot).

Zur Gewährleistung, dass durch das Vorhaben für die umliegende schutzbedürftige Bebauung keine Beeinträchtigungen bezüglich des Lärmschutzes ausgehen, wurde eine SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG nach TA Lärm durch das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Goritzka Akustik mit Stand vom 14.11.2022 erstellt (s. Anlage 1 der Begründung). Dabei wurden folgende Emissionsquellen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches betrachtet:

- Verkehrslärm
- Gewerbelärm

Die umliegende Bebauung ist als Reines Wohngebiet (WR), Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. als Mischgebiet (MI) einzustufen. Für das Sonstige Sondergebiet (SO 1 bis SO 3) werden die Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte eines Mischgebietes (MI) zum Ansatz gebracht. Demnach müssen nach TA Lärm Immissionsrichtwerte von 50/55/60 dB(A) tags und 35/40/45 dB(A) nachts und für den benachbarten Waldfriedhof 60 dB(A) tags berücksichtigt werden. Um störende kurzzeitige Geräuscheinwirkungen für angrenzende Wohnbereiche zu vermeiden, ist nach TA Lärm abzusichern, dass kurzzeitige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) nicht auftreten.

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung werden durchschnittlich 600 Pkw-Kunden pro Tag zum Ansatz gebracht. Aus der geänderten Zahl ergeben sich keine schalltechnischen Auswirkungen.

<u>Hinweise zum Schallschutz</u>
Durch Umsetzung der nachfolgenden Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und von 40 dB(A) nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden:

- Der Anlieferverkehr für das Sondergebiet und das Mischgebiet ist auf den Tagzeitraum werktags zu beschränken.
- Der Warenumschlag für den großflächigen Einzelhandel ist in einem eingehausten Bereich bei geschlossenem Sektionaltor durchzuführen. Die Schalldämmung der Wand und die des Sektionaltors müssen mind. 30 dB betragen.
- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind mit asphaltierter Oberfläche auszuführen.
- Im Nachtzeitraum können im SO 1 (St1) nur definierte Parkplätze genutzt werden.

Mit diesen Maßnahmen wird sichergestellt, dass gemäß SCHALLTECHNISCHER UNTERSUCHUNG vom 14.11.2022 bei der Anlieferung, beim Warenumschlag und bei der Befahrung der Stellplatzanlage keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht werden.

10.1 Schallimmissionen mit Wirkung auf das Plangebiet

Verkehrslärm

Gemäß der vorliegenden SCHALLTECHNISCHEN UNTERSUCHUNG kommt es zur Überschreitung der Orientierungswerte ORW_{tags} und ORW_{nachts} an den Baugrenzen. Die maßgebliche Lärmquelle stellt der Straßenverkehr auf der Koburger Straße dar. Die Immissionsgrenzwerte IGW_{tags} und IGW_{nachts} werden tags und nachts größtenteils eingehalten. Beim Sondergebiet ergibt sich in der nordwestlichsten Ecke eine geringfügige Überschreitung. Die rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) werden an der Baugrenze unterschritten.

Aus der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 resultiert ein erhöhtes Abwägungserfordernis. Eine Überplanung ist möglich, wenn eine geringfügige Überschreitung städtebaulich vertretbar ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird aufgezeigt, dass die Überplanung des Gebietes aus städtebaulichen Gründen gewünscht ist. Da effiziente aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie eine Lärmschutzwand, an dieser Stelle nicht realisierbar sind, sind an die Gebäude die Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) zu stellen.

Die Ausrichtung schutzbedürftiger Räume und die Anpassung der Lüftungseinrichtungen wird unter TF 7.2 textlich festgesetzt. Im Rahmen der Abwägung wird die Überschreitung der Orientierungswerte eines Mischgebietes nach DIN 18005 bezüglich des Verkehrslärms von Seiten der Stadt Markkleeberg als Plangeberin akzeptiert. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass durch die Festsetzungen innerhalb der Gebäude das Ruhebedürfnis der Grundstücksnutzer während der Tages- und Nachtzeit ausreichend berücksichtigt wird.

10.2 Schallemissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete

Im Zuge der Errichtung des bestehenden Aldi-Marktes wurde westlich des Hemminger Bogens eine Lärmschutzverwallung errichtet. Diese soll im Zuge der vorliegenden Planung zurückgebaut werden. Aus immissionsschutzrechtlicher und schalltechnischer Sicht ist an dieser Stelle kein baulicher Schallschutz erforderlich. Deshalb erfolgt vorliegend keine zusätzliche Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche über das erforderliche Maß hinaus. Der Investor wird im Rahmen des Erschließungsvertrages zur Anlage einer dichten Heckenpflanzung verpflichtet.

Gewerbelärm

In der Schallimmissionsprognose werden im Sondergebiet die Lkw-Anlieferung (Fahr-, Betriebs- und Rangiergeräusche, Anlassen, Leerlauf, Türenschlagen) und die Kundenparkplatznutzung (An- und Abfahrt, Motorstarten, Türen- und Kofferrauzuschlagen, Befahren des Parkplatzes mit Einkaufswagen) betrachtet. Im Mischgebiet wird der Betrieb einer Gewerbeeinheit im

Erdgeschoss betrachtet. Im Ergebnis der Schallausbreitungsrechnungen konnte festgestellt werden, dass der Immissionsrichtwert (IRW) tags eingehalten wird. Im Nachtzeitraum werden für die lauteste Nachtstunde drei Emissionssituationen betrachtet. Hierbei ergibt sich, dass im Beurteilungszeitraum „nachts3“ (05:00 bis 06:00 Uhr) die IRW teilweise überschritten werden. Zur Einhaltung der Immissionswerte nachts ist es daher notwendig, dass der Anlieferverkehr auf den Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) beschränkt wird. Dies wird als Hinweis für das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.

Einzelereignisbetrachtung

Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) überschreiten, rechnerisch nicht zu erwarten. Nachts ist mit Geräuschspitzen zu rechnen, welche den Immissionsrichtwert um mehr als 20 dB(A) überschreiten. Eine Parkplatznutzung im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) und Nachtanlieferung ist somit rechnerisch (ohne Maßnahmen) nicht möglich. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde eine mögliche Nachtnutzung der Parkplätze rechnerisch geprüft, mit dem Ergebnis, dass die Parkplatznutzung im Nachtzeitraum bedingt stattfinden kann (s. Anlage 1 der Begründung). Die Anordnung der Stellplätze ist im nachgelagerten Verfahren zu präzisieren. Die künftige Parkplatznutzung ist ordnungsrechtlich zu regeln.

Fazit

Die Anlieferung für den Verbrauchermarkt mit Lkw > 7,5 t hat werktags in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr zu erfolgen. Der Warenumschlag selbst hat innerhalb eines eingehausten Bereiches stattzufinden, damit Geräusche vom Warenumschlag nicht zu vernehmen sind. Die Schalldämmung der Wand und die des Sektionaltors müssen dafür mind. 30 dB betragen und das Sektionaltor muss während des Warenumschlages geschlossen sein.
Es wird davon ausgegangen, dass von dem Ersatzneubau des Verbrauchermarktes keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht werden, wenn die Einhaltung der im Folgenden genannten Bedingungen sichergestellt wird:

- Die Parkplatznutzung für Pkw kann im Nachtzeitraum nur bedingt stattfinden. Sie ist aus schalltechnischer Sicht auf nutzbare Parkplätze zu begrenzen.
- Die Marktanlieferung kann innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.
- Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr) ist eine Lkw-Anlieferung rechnerisch **nicht** möglich.
- Die Fahrgassen des Parkplatzes müssen mit asphaltierter Oberfläche ausgeführt werden.
- Das Tor zur Anlieferung ist nach der Einfahrt der Lkw wieder zu schließen.
- Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).
- Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Der in der Tab. 3 ausgewiesene Schallleistungspegel (L_{WA}) der Lüftungsanlage ist einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schallleistungspegel ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.
- Es ist sicher zu stellen, dass ausschließlich Anlieger auf dem nordöstlich gelegenen Parkplatz (entlang der Straße „Hemminger Bogen“) Zugriff haben.

Tab. 3: Emissionsdaten luft- und klimatechnische Anlagen (LA) tags/nachts

Emittent	Benennung	$L_{WA,max}$ [dB(A)]	$L_{WA,mod,tags}$ [dB(A)]	$L_{WA,mod,nachts}$ [dB(A)]
1	2	3	4	5
LA01	Integralanlage inklusive Gaskühler	64,0	**64,0**	**64,0**
LA02	Abluft der Kühlzellen Backwarenraum	63,0	**63,0**	**53,0***
LA03	Lüftung Backwarenraum	63,0	**63,0**	**53,0***

* Durch z.B. eine Nachtabsenkung muss eine geringere Schallemission sichergestellt werden.

Eine Festsetzung dieser Maßnahmen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da das Rücksichtnahmegebot im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens noch konkret geprüft wird und die Einhaltung der Hinweise somit sichergestellt ist. Für die Prüfung der Emissionsquellen und der schutzbedürftigen Wohnnutzungen sind die Grundrisse des Vorhabens vorzulegen.

10.3 Lichtimmissionen

<u>Leuchtreklame/Parkplatzbeleuchtung</u>
Zur Vermeidung von Konfliktpotential durch Lichtimmissionen wird auf die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Stand: 13.09.2012 hingewiesen. Diese sind im Internet unter www.lai-immissionsschutz.de (Punkt Veröffentlichungen, Physikalische Einwirkungen) zu finden. Demnach sind die lichtemittierenden Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass sie den anerkannten Regeln der Lichttechnik entsprechen und im Einwirkungsbereich der Anlagen den empfohlenen maximal zulässigen Wert für die Beleuchtungsstärke in folgenden Zeiträumen

- im Wohngebiet
  - von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr Ep von 3 lx und
  - von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr Ep von 1 lx

  an den Fenstern der Wohnungen nicht überschreiten.
- im Mischgebiet
  - von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr Ep von 5 lx und
  - von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr Ep von 1 lx

  an den Fenstern der Wohnungen nicht überschreiten.

Des Weiteren sind lichtemittierenden Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass im Einwirkungsbereich der Anlagen die empfohlenen Richtwerte zur Festlegung der max. zulässigen Blendung in folgenden Zeiträumen:

- im Wohngebiet (WA/WR)
  - tags von 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr k von 96 und
  - tags von 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr k von 64 und
  - nachts von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr k von 32

  nicht überschritten werden.
- Im Mischgebiet (MI)
  - tags von 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr k von 160 und
  - tags von 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr k von 160 und
  - nachts von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr k von 32

  nicht überschritten werden.

10.4 Luftschadstoffe/Gerüche

Gerüche sind Immissionen nach § 3 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Als solche sind sie der Nachbarschaft nur zumutbar, solange sie keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 Abs. 1 BImSchG darstellen. Gemäß Technischer Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) sind die nach dem Stand der Technik gegebenen Möglichkeiten zur Verminderung von Emissionen grundsätzlich auszuschöpfen.

Abluft Backwarenraum
Die Beurteilung der Erheblichkeit von Geruchsimmissionen erfolgt auf Basis der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL). Ein separater Bäcker/Backshop/Metzger ist nach aktuellem Planungsstand nicht vorgesehen. Schädliche Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen nach § 3 BImSchG durch Geruchsemissionen z.B. durch die Abluft eines Backwarenraums an den schutzbedürftigen Nutzungen sind nicht zu erwarten, da die Betriebszeit an die Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes gebunden und somit vergleichsweise gering ist. Somit sind aus lufthygienischer Sicht keine Festsetzungen notwendig.

Autoabgase
Im Bereich der Stellplatzanlage kann es zeitweise zu Beeinträchtigungen durch Autoabgase kommen, jedoch sind diese aufgrund der kurzen Dauer des Ein- und Ausparkvorganges als nicht erheblich einzustufen.

11 Baugrund

Gemäß GEOTECHNISCHEM BERICHT (s. Anlage 2 der Begründung) durch das Büro für Geotechnik P. Neuendorf GmbH vom 01.09.2020 ergeben sich Hinweise, die im Rahmen anschließender Planungsphasen und in der Bauausführung zu berücksichtigen sind.

Der an der Geländeoberkante anstehende Mutterboden sowie die mutterbodenhaltigen Auffüllungen sind von allen zu überbauenden Flächen abzuschieben und fachgerecht seitlich zu lagern bzw. abzutransportieren. Dieser Mutterboden gehört der Bodenklasse 1 – Oberboden – an. Bei Zutritt von Wasser und falscher Behandlung der bindigen Böden (Löß/Geschiebelehm) und der stark schluffigen Sande können diese in breiigen bis flüssigen Zustand übergehen. Sie sind dann der Bodenklasse 2 – fließende Bodenarten – zuzurechnen.

Durch das Eintragen von mechanischen Schwingungen können in weicher bis steifer Konsistenz anstehende bindige Böden ebenfalls in breiigen bis flüssigen Zustand übergehen (Bodenverflüssigung) und „Ausfließen”. Sie gehören dann ebenfalls der Bodenklasse 2 – fließende Bodenarten – an. In den Geschiebelehm können größere Steine eingelagert sein.

Die inhomogen zusammengesetzten Auffüllungen sind nicht zur Lastaufnahme geeignet. Der Löß eignet sich nur mäßig zur Lastaufnahme. Die Schmelzwassersande mit Geschiebelehmschichten und die Terrassensande und -kiese besitzen eine mäßige bis sehr gute Tragfähigkeit und sind für die Gründung des Gebäudes geeignet. Zur Erzielung einer setzungsarmen Gründung sowie zur Begrenzung von Setzungsunterschieden wird eine Gründung auf einer Stahlbetonbodenplatte mit umlaufender Frostschürze empfohlen.

Stehen in den Aushubsohlen noch Auffüllungen oder bindige Böden in aufgeweichtem Zustand an, so sind diese ebenfalls auszuheben und durch gut verdichtbares Material zu ersetzen. Die Aushubsohlen sind in den Sand- und Kiesböden nachzuverdichten. Auflockerungen im Löß/Geschiebelehm sind durch Handschachtung zu beseitigen.

Der Bodenaustausch ist in den Bereichen mit großer Tiefe der Auffüllungen an seiner Unterkante mit einem seitlichen Überstand in gleicher Größe, wie die Tiefe unterhalb der Frostschürze

über den Gebäudegrundriss hinaus einzubauen. Ein Lastabtragungswinkel von β ≤ 45° ist so gewährleistet.
Die Baugrubenböschungen sind von dieser Stelle unter einem Böschungswinkel von ≤ 45° abzuböschen. Es wird empfohlen, den Bodenaustausch vor Herstellung der Frostschürzen vorzunehmen, da ein Bodenaustausch unterhalb der Frostschürzen nicht herstellbar ist.

Diese Aushubsohle ist durch ein Ingenieurbüro abzunehmen, um die weitere Vorgehensweise festzulegen.

12 Naturschutz und Landschaftspflege

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB dargestellt (Teil 2 der Begründung). Dazu wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Weiterhin werden neun Vermeidungs- und zwei Kompensationsmaßnahmen beschrieben, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Für weitergehende Erläuterungen wird auf den Umweltbericht verwiesen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

12.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist. Im Umweltbericht werden konkrete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Ersatzpflanzung für zu rodende Bäume (M 1) und zur Pflanzung zusätzlicher Gehölze (M 2) vorgeschlagen. Die Ausgleichmaßnahmen, die im Plangebiet zu erbringen sind, sind auf dem Plandokument textlich festgesetzt.

In der Gesamtbetrachtung der biotop- und funktionsbezogenen Bilanzierung können die voraussichtlichen Eingriffe vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt kein zusätzlicher Kompensationsbedarf, sondern derzeit ein Kompensationsüberschuss von 353 WE. Das Vorhaben steht somit im Einklang mit § 15 Abs. 2 BNatSchG.

Unter Voraussetzung der Durchführung der festgelegten Kompensationsmaßnahmen ist damit das Vorhaben kompensiert. Der Vorhabenträger wird dazu vertraglich von der Stadt Markkleeberg gebunden.

13 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

<u>Grundwasser/aufstauendes Sickerwasser</u>
Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Cospuden. Mit einem Ansteigen des Grundwassers bis in Nähe der Gründung ist nicht zu rechnen. Nach Niederschlägen und in der Tauwetterperiode ist mit der Bildung von Schichtenwassern (Staunässe/aufstauendes Sickerwasser) auf dem Löß

und dem Geschiebelehm bzw. innerhalb der Schmelzwassersandschichten bis in Nähe der Geländeoberkante zu rechnen. Diese Staunässe (aufstauendes Sickerwasser) kann insbesondere den Löß aufweichen.

Altbergbau
Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben bzw. sonstigen Erdaufschlüsse auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Falls Spuren alten Bergbaues angetroffen bzw. mögliche bergbaubedingte Schadensereignisse bemerkt werden, so ist gemäß § 4 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 28. Februar 2022 (SächsGVBI. S. 187) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (LR1)
Für die Fläche „LR1“ besteht ein Leitungsrecht zugunsten öffentlicher Versorgungsträger. Es ist auf dieser Fläche eine ständige Begehbarkeit durch Berechtigte zu gewährleisten.

DIN-Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung der Stadt Markkleeberg während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Schutz gebäudebezogener Tierarten (Vermeidungsmaßnahme V 2)
Das Gebäude ist vor dem Abriss durch eine fachlich geeignete Person auf eventuelle Vorkommen von Fledermäusen oder gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen. Die Begutachtung ist zu protokollieren. Das Protokoll ist kurzfristig bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Werden Tiere oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt, ist im Rahmen des Protokolls darzustellen, wie eine Vorhabenumsetzung erfolgen kann, ohne artenschutz-rechtliche Verbote im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu berühren. Können artenschutzrechtliche Verbote nicht vermieden werden, ist eine naturschutzrechtliche Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beantragen.

Vogelschutz und Glasarchitektur (Vermeidungsmaßnahme V 8)
Da auf der Bebauungsplan-Ebene noch keine näheren Aussagen zu möglichem Vogelschlag getroffen werden kann, da Größe, Reflexionsgrad etc. von Gläsern noch nicht präzise festgelegt sind und somit auch keine artenschutzrechtliche Einschätzung erfolgen kann, ist der Belang im Rahmen der Baugenehmigung abzuhandeln.
Klarglasflächen über 2 m² sollten zugunsten von reflexionsarmen, mattierten und strukturierten Glaselementen reduziert werden. Auch der, zumindest anteilige, Einbau von Lochblechen und/oder Holzverkleidungen u.ä. hilft die Gefährdung zu minimieren. Es wird auf besonders vogelfreundliche „Brise-Soleil“-Systeme (außen montiertes Lamellensystem) und weitere Vogelschutzgläser und Folien hingewiesen, die zur Anwendung kommen können. Für die Entscheidung wird auf den „Handlungsleitfaden – Artenschutz an Glasflächen zur Vermeidung von Vogelkollissionen“, März 2021/3. Auflage, und den Beschluss 21/01 (2021) der LAG der Vogelschutzwarten zur Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben und zur Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas hingewiesen.

Hinweise zu insektenfreundlichem Licht (Vermeidungsmaßnahme V 9)
Es wird der Einsatz von insektenschonenden Leuchtmitteln (Verwendung von warmweißen LEDs (< 3.000 Kelvin) mit nur geringem kurzwelligem Strahlungsanteil), die Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (seitliche Abstrahlung) durch Verwendung von Lampengehäusen mit Richtcharakteristik und direktstrahlende Leuchten in Verbindung mit möglichst niedriger Anbringung (präzise Lichtlenkung), der Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten, die Verwendung von Gehäusen, deren Oberflächen nicht

heißer als 60 °C werden, der Einbau von Dämmerungsschaltern, Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern, eine präsenzabhängige Steuerung und Leuchten mit einer Schutzart von mindestens IP54 empfohlen.

Hinweise zur praktischen Ausführung der Dachbegrünung
Bei extensiver Dachbegrünung sind 20 Pflanzen pro m² erforderlich; es empfiehlt sich ein Sedum-Teppich. Gräser und Moose können als Spontanaufwuchs auftreten, das ist nicht schädlich. Sie können erfahrungsgemäß nicht gegen Mauerpfeffer oder Fetthenne konkurrieren. Das Gewicht beträgt bei 5 cm Substratdecke ca. 50 kg/m² + 2/3 Wasservolumen. Unter 6 cm Substratdecke besteht eine hohe Austrocknungsgefahr (Empfehlung: min. 8 cm).

Hinweise zur grünplanerischen Gestaltung
Auf großflächige Schotter- oder Kieselsteinflächen anstelle von Grünflächen sollte verzichtet werden.

Baumpflanzungen und Leitungsbestand
Ersatzpflanzungen (M 1) und Gehölzpflanzungen (M2) dürfen nur außerhalb der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (LR1 und LR2) und unter Beachtung des vorhandenen Leitungsbestandes und der beanspruchten Schutzstreifen erfolgen.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen (Vermeidungsmaßnahme V 3)
Alle während der Bauarbeiten anfallenden Abfälle und Reststoffe sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. 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. Die Entsorgung der anfallenden Abfälle hat entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen und ist dem Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig nach Aufforderung nachzuweisen. Die Entsorgung/Verwertung und Lieferung ist nachweislich und lückenlos zu dokumentieren.

Während der Bauausführung ist auf eine Umsetzung der Gewerbeabfallverordnung in Bezug auf die anfallenden Bauabfälle zu achten. Das Getrenntsammlungsgebot der Gewerbeabfallverordnung ist strikt umzusetzen und zu dokumentieren. Entsprechend § 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung haben Erzeuger und Besitzer von Bauabfällen diese getrennt nach Abfallarten zu erfassen und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.

Für alle im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfälle ist im weiteren Verlauf der Genehmigungsplanung ein Entsorgungs- und Verwertungskonzept mit folgendem Inhalt zu erarbeiten und dem Landratsamt Landkreis Leipzig, Umweltamt, zur Abstimmung vorzulegen:

- Alle tatsächlich bei der Ausführung der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle und Materialien einschließlich Mengenangaben sowie
- die Festlegung der Entsorgungs- bzw. Verwertungswege und Benennung der Entsorgungsanlagen bzw. die Art und Weise der geplanten Verwertung

Dabei sind getrennt voneinander alle anfallenden Abfälle gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) detailliert und eindeutig getrennt nach Art, Anfallstelle, Abfallschlüssel-Nr. (ASN) und Menge zu erfassen.

Radonvorsorge
Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Aber auch außerhalb der festgelegten

Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren.

Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen
Geologische Untersuchungen (wie z.B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind 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).

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax.“ elektronisch erfolgen.

Die Regelungen des § 15 SächsKrWBodSchG zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o.ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeolDG unberührt.

Büro Knoblich

Zschepplin, den 14.11.2022

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

AWS (2012): Satzung des Landkreises Leipzig über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallwirtschaftssatzung) vom 01.01.2012.

BAUGB (2022): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

BAUNVO (2021): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BBODSCHG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BBODSCHV (2020): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

BIMSCHG **(2022):** Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.

BNATSCHG (2022): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.

BVERWG (2021): Urteil vom 17.10.2019 - 4 CN 8.18. im Internet: https://www.bverwg.de/171019U4CN8.18.0, letzter Aufruf am 16.11.2021.

DGUV VORSCHRIFT 44 (1997): Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ vom Januar 1979 geändert durch folgende Nachträge: 1. Nachtrag – Fassung Januar 1993; 2. Nachtrag – Fassung Januar 1997.

GEHÖLZSCHUTZSATZUNG (2012): Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Stadt Markkleeberg.

KRWG (2021): Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.

OVG NRW (1998): Urteil vom 22.06.1998 – 7a D 108/96.NE –, LS Nr. 4. Im Internet: http://www.justiz.nrw.de/nrwe/ovgs/ovg_nrw/j1998/7a_D_108_96urteil19980622.html, letzter Aufruf am 16.11.2021.

PLANZV (2021): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ROG (2022): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

SÄCHSBO (2022): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist.

SÄCHSDSCHG (2021): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist.

SÄCHSKRWBODSCHG (2019): Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

SÄCHSLPLG (2021): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

SÄCHSNATSCHG (2021): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

SÄCHSNRG (2008): Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 11. November 1997 (SächsGVBl. S. 582), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2008 (SächsGVBl. S. 940) geändert worden ist.

VWVSÄCHSBO (2021): Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. S 59, SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 10. Dezember 2021 (SächsABl. SDr. S. S 246).

Planungen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (2003): Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg vom 15. April 2003.

JUNKER + KRUSE (2019): Einzelhandelskonzept (EHK) für die Stadt Markkleeberg – Teilfortschreibung – Im Auftrag der Stadt Markkleeberg, Dortmund.

LEP (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2021): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02. August 2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung am 16. Dezember 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen, Leipzig.

SMUL (2009-A): Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft, Dresden; Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Dresden, 30. Juli 2009.

STADT MARKKLEEBERG (2018): Leitbild Markkleeberg 2030. Im Internet unter: https://www.markkleeberg.de/sites/default/files/2020-10/2018_Leitbild2030_12_Seiten_Druck.pdf, letzter Aufruf am 23.02.2022.

Literatur und Internetseiten

ULRICH KUSCHNERUS, U.; BISCHOPINK, O.; WIRTH, A. (2018): Der standortgerechte Einzelhandel, 2. vollständig überarbeitete Auflage, 480 Seiten, DIN A5, broschiert, Bonn.

MIL (2020): Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Potsdam.

RAPIS (2020): digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter https://rapis.sachsen.de/, letzter Aufruf am 29.09.2020.

ANLAGE 1

Schalltechnische Untersuchung,
Goritzka Akustik – Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik
Leipzig, 14.11.2022

ANLAGE 2

Geotechnischer Bericht (Hauptuntersuchung nach DIN 4020),
Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH
Eilenburg, 01.09.2020

ANLAGE 3

Die Koburger Straße 181 in Markkleeberg als Nahversorgungsstandort –
Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters,
Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH,
Hamburg, 16.12.2021/06.10.2022

ANLAGE 4

Zentrenrelevante Nebensortimente gemäß Markkleeberger Sortimentsliste
der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK)
für die Stadt Markkleeberg mit Stand vom Mai 2019

Anlage 4: Zentrenrelevante Nebensortimente gemäß Markkleeberger Sortimentsliste der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK) für die Stadt Markkleeberg mit Stand vom Mai 2019

Zentrenrelevante Sortimente		
Allgemein (ohne Sortimente der Nahversorgung)		Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
Accessoires	Keramik	Apotheken; medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
Antiquitäten und Gebrauchtwaren	Kürschnerwaren	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
Bekleidung	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Artikel	Drogeriewaren und Körperpflegemittel
Baby-/Kinderartikel	Kurzwaren- und Handarbeitsbedarf	Wasch-, Putz- und Reinigungs- sowie Pflegemittel, Bürstenwaren und Besen, Kerzen u. ä.
Bastelartikel	Lederwaren	Zeitungen, Zeitschriften
Beleuchtungsartikel	Reformwaren, Naturkost	
Blumen, Pflanzen, Pflanzgefäße und Saatgut	Musikinstrumente, Musikalien	
Briefmarken, Münzen	Papier- und Schreibwaren	
Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse	Parfümeriewaren *)	
Bücher	Porzellan	
Bürobedarf	Schmuck	
Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	Schuhe	
Devotionalien	Schulbedarf	
Elektrische Haushaltsgeräte (Groß- und Kleinelektro)	Silber- und Edelmetallwaren	
Fotogeräte und Fotowaren	Spielwaren	
Gardinen und Zubehör, Rollos	Stoffe	
Geschenkartikel	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone	
Glas	Uhren	
Haushaltswaren	Unterhaltungselektronik	
Haus- und Heimtextilien	Wäsche, Strümpfe	
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	

*) Depotparfümerien, Parfümerien, hochwertige Produkte im Drogeriebereich etc.

Hinweis: Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör wurden mit Ratsbeschluss am 10.04.2019 als zentrenrelevant eingeordnet. Somit wird diese Sortimentsgruppe zukünftig in der Liste der zentrenrelevanten Sortimente („Allgemein (ohne Sortimente der Nahversorgung)“) geführt.

Quelle: JUNKER & KRUSE (2019): Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Markkleeberg, S. 50