

BEGRÜNDUNG



Große Kreisstadt Marktleeburg

Ergänzungssatzung „Arndtstraße“
(gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB; im Verfahren nach § 13 BauGB)

2. Entwurf, Stand: 01.11.2023

IMPRESSUM

Auftraggeberin

Stadtverwaltung Markkleeberg
Rathausplatz 1
04416 Markkleeberg

Ansprechpartner

Stadtplanungsamt Markkleeberg
Raschwitzer Straße 34a
04416 Markkleeberg

Auftragnehmer



PLA.NET Sachsen GmbH
Straße der Freiheit 3
04769 Mügeln OT Kemmlitz
Tel.: (034 362) 31 650
E-Mail: info@planernetzwerk.de

Bearbeitung:

Frank Speer, M. Sc.
Dipl.-Ing. (FH) Gabi Hannß

Mügeln OT Kemmlitz, 01.11.2023

Inhalt

1.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER SATZUNG	5
2.	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	6
2.1	Verfahrenswahl.....	6
2.2	Verfahrensschritte.....	7
3.	GELTUNGSBEREICH DER ERGÄNZUNGSSATZUNG	8
4.	PLANUNGSVORGABEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	11
4.1	Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung	11
4.2	Flächennutzungsplan.....	13
5.	PLANUNGSERFORDERNISSE	15
5.1	Fachplanungen und andere gesetzliche Regelungen.....	15
5.1.1	Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes	15
5.1.2	Trinkwasserschutzgebiete	15
5.1.3	Überschwemmungsgebiete.....	15
5.1.4	Denkmalschutz	15
5.1.5	Radonschutz	16
5.1.6	Tagebau und Grundwasserwiederanstieg.....	16
5.1.7	Immissionsschutz	17
5.2	Medienschließung und Entsorgung.....	19
5.2.1	Verkehrstechnische Erschließung	19
5.2.1	Stromversorgung.....	19
5.2.2	Trinkwasserversorgung	19
5.2.3	Schmutzwasserentsorgung	19
5.2.4	Niederschlagswasserentsorgung.....	20
5.2.5	Löschwasserversorgung	20
5.2.6	Abfallentsorgung	20

6.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IM BEREICH DER ERGÄNZUNGSSATZUNG	21
6.1	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	21
6.2	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	21
6.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	21
6.4	Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	22
6.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	22
6.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	24
6.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB).....	25
6.8	Zuordnungsfestsetzung zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i. V. m. § 135a und b BauGB).....	26
7.	WEITERE HINWEISE	27
7.1	Bodenschutz.....	27
7.2	Artenschutz.....	28
7.3	Beschreibung der Kompensationsmaßnahme	28
8.	RECHTSGRUNDLAGEN	29
9.	QUELLEN.....	29
10.	ANLAGEN	30

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER SATZUNG

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Arndtstraße“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sollen einzelne Außenbereichsflächen städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die Voraussetzung dafür, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen ist hier gegeben. Die einzubeziehenden Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt. So handelt es sich dabei um Flächen oder Grundstücke, die an der südwestlichen Ecke an die Arndtstraße angrenzen und welche von vorhandener Wohnbebauung eingerahmt werden.

Anlass für diese Satzung ist die Absicht der Stadt Markleeberg, in erschlossener und städtebaulich geeigneter Lage im Anschluss an den Siedlungskörper, eine Flächenergänzung (Gesamtflächengröße: 2.017 m²) vorzunehmen.

Mit Erlangung der Rechtskraft der städtebaulichen Satzung richtet sich die zulässige Art der baulichen Nutzung künftiger Vorhaben nach § 34 BauGB.

Ziel der Satzung ist der Einbezug der durch die angrenzende Bebauung stark überprägten Flächen nördlich des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Einkaufszentrum Goldene Höhe/Arndtstraße“ in den planerischen Innenbereich nach § 34 BauGB.

Ursprünglich waren die betroffenen Flächen dem geplanten Ausbau der Staatsstraße S 46 (Seenallee) vorbehalten. Die Trassenverlängerung nach Osten (in Richtung OT Wachau/Liebertwolkwitzer Straße) über die Bornaische Straße wird planerisch nicht weiter verfolgt.

Der Einbezug soll dabei unter der Voraussetzung eines baulichen Übergangs in den nördlich angrenzenden Außenbereich erfolgen. Die angestrebte Bebauung ergibt sich dabei in Art und Maß entsprechend dem § 34 Abs. 1 BauGB.

Mit der Umsetzung von Wohnbebauung aber auch einzelner kleinteiliger Gewerbenutzungen kann das städtebauliche Ziel zur Bebauung der Flächen erreicht werden. Der rechnerische Bedarfsnachweis für eine entsprechende Nutzung als Mischbaufläche (Bedarfsnachweis für Wohnraum bzw. Gewerbeflächen) ist aus Sicht der Kommune aufgrund der Kleinteiligkeit des Areals und der prognostizierten Bebauungs- und Nutzungsdichte nicht notwendig und wäre aufgrund des Aufwandes für eine derart detaillierte Prognose sogar unverhältnismäßig.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB entspricht dem Willen der Stadt Markleeberg.

2. AUFSTELLUNGSVERFAHREN

2.1 Verfahrenswahl

Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beziehen einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzung wird durch die Stadt Markleeberg beschlossen, in Kraft gesetzt und der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde (Landratsamt Landkreis Leipzig) übergeben. Eine durch das Baurecht vorgeschriebene Anzeigepflicht besteht nicht.

In der Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB, Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und 3 sowie zum naturschutzfachlichen Ausgleich nach § 9 Abs.1a BauGB sind anzuwenden.

Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nummer 1 beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Satzung sowie der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich und der Umgang in der Abwägung darzulegen sind.

Voraussetzung für die Ergänzungssatzung ist, dass die einzubeziehende Außenbereichsfläche an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt und durch die bauliche Nutzung der Umgebung entsprechend geprägt ist. Voraussetzung für die Anwendung der Satzung ist, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr.7 b BauGB bestehen (siehe dazu Anlage 1, Eingriffs-Ausgleichbilanzierung).

Eine Pflicht zur Umweltprüfung besteht nicht. Nach § 13 BauGB sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und die Angaben zu umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB entbehrlich; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB anzuwenden. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB bedarf die Satzung keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Daher tritt die Satzung mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

2.2 Verfahrensschritte

Die Verfahrensschritte zur Erlangung der Rechtskraft wurden wie folgt umgesetzt:

	Verfahrensschritt	Zeitpunkt/ Zeitraum	Beschluss	Bekanntmachung
01	Aufstellungsbeschluss			
02	Billigung und Offenlagebeschluss zur regulären Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB			
	Verfahrensschritt	Zeitpunkt/ Zeitraum	Beschluss	Bekanntmachung
03	Durchführung der regulären Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB			
04	Durchführung der regulären Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB			

3. GELTUNGSBEREICH DER ERGÄNZUNGSSATZUNG

Die Große Kreisstadt Markkleeberg liegt am südlichen Rand der Stadt Leipzig.

Abbildung 1: Übersichtskarte, räumliche Lage



Quelle: <https://www.google.de/maps>; Zugriff am 08.11.2022 und eigene Darstellung

Das Stadtgebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Stadt Leipzig an und wird am südlichen Rand von der Bundesautobahn A 38 begrenzt. Durch die Stadt fließt von Süd nach Nord die Pleiße, ein östlicher Nebenfluss der Weißen Elster. Der Markkleeberger See befindet sich im östlichen Teil des Stadtgebietes, ein Teil des Cospudener Sees im Westen gehört ebenfalls zum Stadtgebiet.

Im Stadtgebiet verlaufen und kreuzen sich die

- Bundesstraße B 2 (Verlauf in Nord-Süd-Richtung)
- Staatsstraße S 46 (Verlauf in Ost-West-Richtung)
- Staatsstraße S 72 (aus Richtung Süden kommend)

wodurch die Anbindung hinsichtlich des individuellen Autoverkehrs an das übergeordnete Straßennetz als sehr gut eingeschätzt werden kann. An der südlichen Grenze des Stadtgebietes verläuft die Bundesautobahn A 38 (Auffahrt Nr. 31, Kreuz Leipzig).

Darüber hinaus liegt die Stadt Markkleeberg an der Bahnstrecke Leipzig–Hof und an der Bahnstrecke Leipzig–Plagwitz–Markkleeberg–Gaschwitz. Über verschiedene S-Bahnlinien ist das Stadtgebiet vor allem mit den Städten Leipzig, Altenburg, Zwickau und Halle (Saale) verbunden.

Die Stadt Markkleeberg ist an das Straßenbahn- und Busnetz der Leipziger Verkehrsbetriebe und an einige Buslinien von Regionalbus Leipzig angebunden.

Im Hinblick auf die Freizeitmöglichkeiten und ein touristisches Angebot ist die Stadt durch die beiden Seen und viele Parkanlagen geprägt. Diese bieten viele Möglichkeiten zur aktiven Erholung, wie z.B. wander- und radtouristische Unternehmungen. Darüber hinaus verfügt die Stadt über viele kulturhistorische Sehenswürdigkeiten.

Behördlich zuständig sind die Landesdirektion Sachsen sowie der Landkreis Leipzig. Zugleich befindet sich die Stadt Markkleeberg innerhalb des Planungsbereiches des Regionalen Planungsverbandes Leipzig-West Sachsen.

Angrenzende Kommunen sind die Stadt Leipzig, Böhlen und Zwenkau sowie die Gemeinde Großpösna.

Abbildung 2: Umgriff des Plangebietes



Quelle: RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen [11/2022], Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisdaten und Vermessung Sachsen (GeoSN) und eigene Darstellung

Der Geltungsbereich für die Ergänzungssatzung „Arndtstraße“ befindet sich östlich der Bundesstraße B 2, in unmittelbarer Nähe des Auenfriedhofes in Markkleeberg-Ost.

Der Geltungsbereich schließt folgende Flurstücke ein:

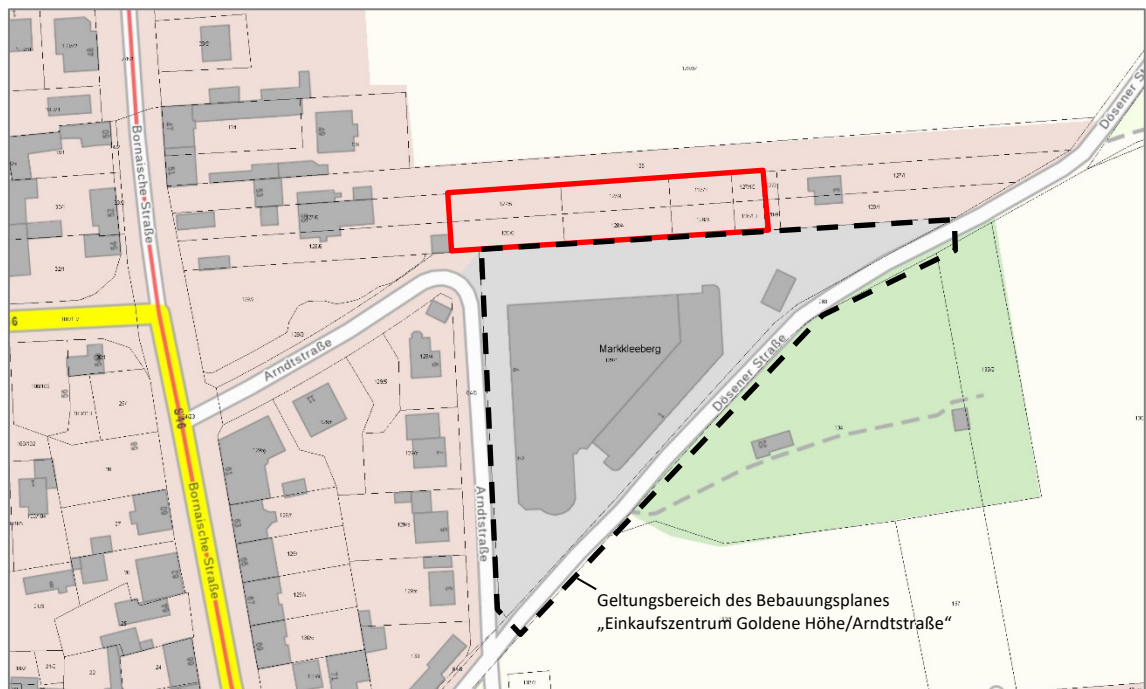
Zeile	Gemarkung	Flurstücke
1	Markkleeberg	127/3; 127/4; 127/5; 127/10
2	Markkleeberg	128/3; 128/4; 128/5; 128/10

Gegenwärtig handelt es sich bei der zu überplanenden Fläche um eine gärtnerisch genutzte Grünfläche, welche als Wiese genutzt, gepflegt und erhalten wird.

Die an den Geltungsbereich angrenzende Nachbarschaft ist durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt:

- im Norden durch Grünflächen mit anschließender landwirtschaftlich genutzter Fläche
- im Osten durch ein Wohngrundstück
- im Süden durch ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum
- im Westen durch ein Wohngrundstück mit teilweise gewerblicher Nutzung

Abbildung 3: Kartenausschnitt Geltungsbereich



Quelle: RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen [11/2022], Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisdaten und Vermessung Sachsen (GeoSN) und eigene Darstellung

Der Geltungsbereich wird über die „Arndtstraße“ verkehrlich erschlossen.

Flächenbilanz

Nr.	Nutzung der Fläche	Größe	Anteil an Gesamtfläche
1.	GELTUNGSBEREICH	2.017 m²	100,0 %
1.1	davon überbaubare Flächen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	1.361 m ²	67,5 %
1.2	davon nicht überbaubare Fläche	656 m ²	32,5 %

4. PLANUNGSVORGABEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung

Die Stadt Markleeberg ist dem regionalen Planungsverband Leipzig-West Sachsen zugehörig. Für regionalplanerische Festlegungen sind maßgebend:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS), in Kraft getreten am 16.12.2021

Entsprechend den Raumnutzungskarten befindet sich der Geltungsbereich außerhalb von Ausweisungen als Vorbehaltsgebiet (Grundsätze der Raumordnung) und Vorranggebiet (Ziele der Raumordnung). Es wird eingeschätzt (auf Grund des Kartenmaßstabes – Karte 14 des RPI L-WS, M 1 : 100.000 – und einer daraus resultierenden Unschärfe), dass das ausgewiesene Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz nördlich an den Geltungsbereich angrenzt (siehe dazu Punkt 4 der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung – Anlage 1). Es dient dabei der Sicherung eines großräumig übergreifenden Biotopverbundes.

Sonstige Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Stadt Markleeberg bildet laut LEP 2013, Karte 1 ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum rund um Leipzig. Der Regionalplan Leipzig- West Sachsen übernimmt diese Einstufung.

Darüber hinaus wird die Stadt Markleeberg als Zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern (RPI L-WS, Karte 2) dargestellt.

Demnach sieht sich die Ergänzungssatzung „Arndtstraße“ mit den folgenden Zielen und Grundsätzen der Landesentwicklungs- und Regionalplanung konfrontiert und setzt sich nachfolgend mit ihnen auseinander:

G 2.2.1.3 (LEP 2013): Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Das Satzungsgebiet befindet sich in der Nähe des Stadtkerns und sichert somit „kurze Wege“.

G 2.2.1.4 (LEP 2013): Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Das Satzungsgebiet grenzt an die bereits bestehende Bebauung an und wird teilweise von dieser umschlossen. Zur effektiven Nutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen und Deckung der konkreten Nachfrage von Bauland, wird die Siedlung um rund 0,2 ha unbebauter Fläche ergänzt.

Z 2.2.1.6 (LEP 2013): Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Die Stadt Markleeberg ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Ausweisung von Bauflächen ist auch über den Eigenbedarf hinaus möglich.

Z 2.2.1.9 (LEP 2013): Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

Die bereits bestehende Siedlung wird nur minimal erweitert. Durch die südlich, westlich und östlich angrenzende Bebauung ist das Umfeld der Ergänzungsfläche bereits baulich vorgeprägt.

Z 2.2.1.1 (RP Leipzig-West Sachsen): Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Das Satzungsgebiet grenzt an die bereits bestehende Bebauung an. Die räumliche Ausdehnung wurde unter Beachtung städtebaulicher Aspekte so gering wie möglich gehalten. Die angrenzenden Siedlungsbereiche werden um rund 0,23 ha unbebauter Fläche ergänzt.

Z 1.3.3 (RP Leipzig-West Sachsen): In den zentralen Orten sollen die Standortvoraussetzungen für einen bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau in den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden.

Z 2.2.1.6 (RP Leipzig-West Sachsen): Die gemeindlichen Versorgungs- und Siedlungskerne sollen die Schwerpunkte der gemeindlichen Siedlungsentwicklung bilden.

Durch die Lage des Plangebiets im Stadtgebiet selbst führt der Ausbau der Siedlungsstrukturen zu dessen Stärkung und Weiterentwicklung. Somit wird die Vorgabe der Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte erfüllt.

Z 2.2.1.2 (RP Leipzig-West Sachsen): Bei Neubebauung ist eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.

Die Festsetzungen der Ergänzungssatzung sind so getroffen, dass die Neuinanspruchnahme von Freiflächen auf ein Mindestmaß reduziert wird.

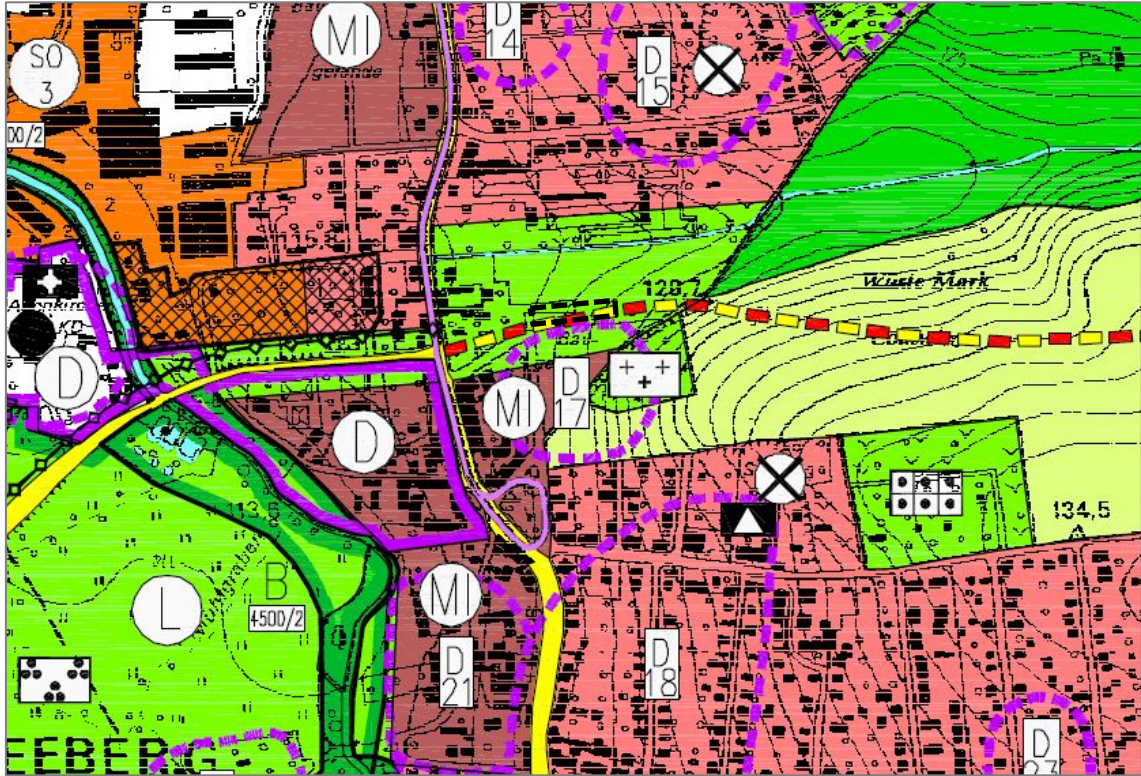
Aus städtebaulicher Sicht spricht für die vorliegende Planung die bauliche sinnvolle Abrundung der vorhandenen Siedlung an der Arndtstraße. Es wird eine kostensparende Anbindung an die vorhandene technische Infrastruktur ermöglicht.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Ergänzungssatzung mit ihrem Planungsziel einer verträglichen maßvollen Siedlungserweiterung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes 2013 des Freistaates Sachsen und des Regionalplanes Leipzig - West Sachsen vereinbar ist.

4.2 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 Grünfläche und als geplante Verkehrsfläche dargestellt.

Abbildung 4: Kartenausschnitt FNP (wirksam) mit Geltungsbereich der Ergänzungssatzung



Quelle: wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg, Zugriff [02/2023] und eigene Darstellung

Damit ist die Voraussetzung nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 für die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, nicht gegeben.

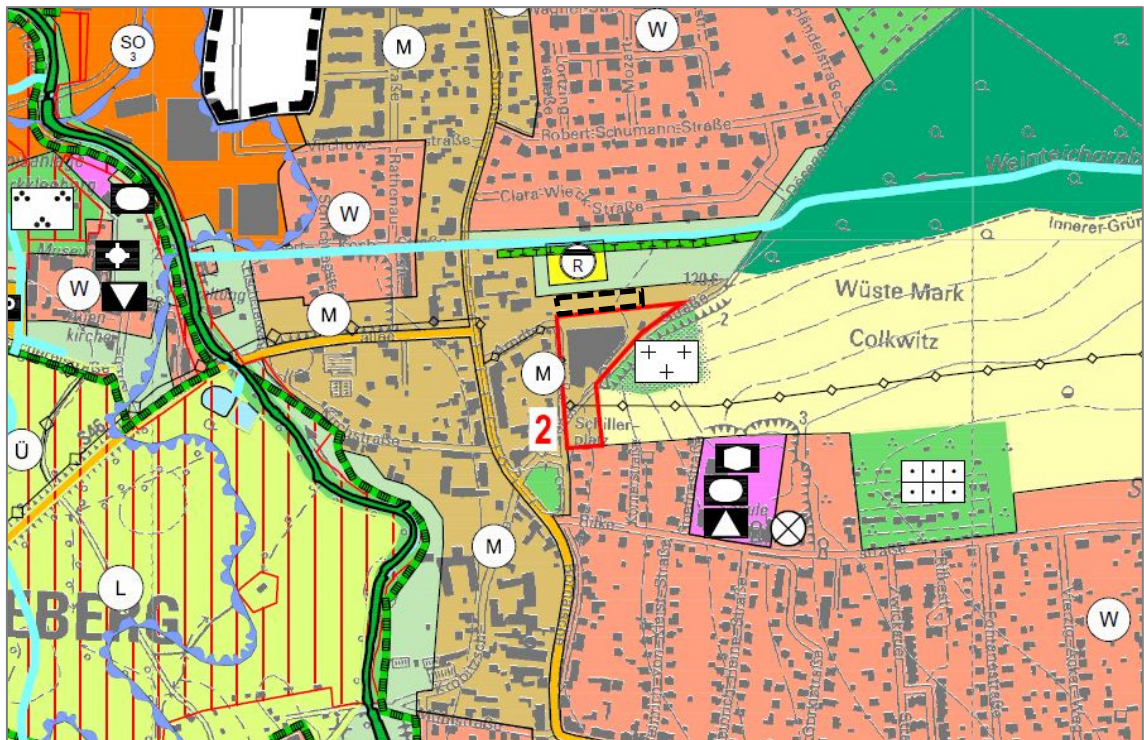
Der Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg wird derzeit im Rahmen einer komplexen Fortschreibung geändert.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (Straßenplanungen, unverbindlich) im Bereich des Plangebietes finden sich im aktuellen Vorentwurf nicht wieder.

Begründung: Die Flächen waren für eine Weiterführung der Staatsstraße 46 von der Seenallee in Richtung Liebertwolkwitz geplant. Das Vorhaben wurde im Februar 2006 durch das damalige Regierungspräsidium Leipzig (jetzt Landesdirektion Sachsen) im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens aus artenschutzrechtlichen Gründen abgelehnt. Ferner wird das Vorhaben nicht im Landesverkehrsplan 2030 des Freistaates Sachsen aufgeführt. Damit ist eine Realisierung als Staatsstraße zurzeit ausgeschlossen. Auch die Prüfung des Vorhabens im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Markkleeberg 2019 ergab, dass das vorhandene Bestandsnetz im derzeitigen Ausbaustand leistungsfähig genug ist, um die zusätzlichen/künftigen Verkehrsmengen aufzunehmen. Demnach

In der Zeit vom 02.12.2021 bis zum 14.01.2022 fand die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf statt. Das Plangebiet ist im Vorentwurf als gemischte Baufläche dargestellt.

Abbildung 5: Kartenausschnitt FNP (komplexe Fortschreibung; Vorentwurf) mit Geltungsbereich der Ergänzungssatzung



Quelle: Komplexe Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Markleeberg, Vorentwurf, Zugriff [02/2023] und eigene Darstellung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab es keine Einwände zur Erweiterung der gemischten Baufläche an der Arndtstraße. Damit ist abzusehen, dass die Ergänzungssatzung „Arndtstraße“ der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird.

Derzeit wird der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet.

5. PLANUNGSERFORDERNISSE

5.1 Fachplanungen und andere gesetzliche Regelungen

5.1.1 Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes

Es werden keine Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes vom Geltungsbereich der Ergänzungssatzung überlagert bzw. grenzen nicht unmittelbar an das Plangebiet an.

Folgendes Vogelschutzgebiet des EU-weiten Netzes Natura 2000 befindet sich in südwestlicher Richtung ca. 350 m vom Geltungsbereich der Ergänzungssatzung entfernt: SPA-Gebiet „Leipziger Auenwald“ (Nr. 05).

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Leipziger Auenwald“ liegt ebenfalls ca. 300 m in südwestlicher Richtung entfernt.

5.1.2 Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten (vergleiche § 46 SächsWG).

5.1.3 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG.

5.1.4 Denkmalschutz

Baudenkmalpflege

In der Umgebung zu Vorhabenbereich befinden sich mehrere Objekte und Sachgesamtheiten, welche nach § 2 Abs. 1 SächsDSchG als Kulturdenkmale erfasst, geschützt und in die Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen eingetragen sind.

Textlicher Hinweis:

In der Umgebung zu Vorhabenbereich befinden sich mehrere Objekte und Sachgesamtheiten, welche nach § 2 Abs. 1 SächsDSchG als Kulturdenkmale erfasst, geschützt und in die Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen eingetragen sind.

Vor Beginn der Maßnahme ist ein entsprechender Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 12 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen.

Bodendenkmalpflege

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld (neolithische Siedlung D-55800-04, eisenzeitliches Gräberfeld D-55800-05), die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Textlicher Hinweis:

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld (neolithische Siedlung D-55800-04, eisenzeitliches Gräberfeld D-55800-05), die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

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 Maßnahmen ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen.

Der Vorhabenträger 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 Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

5.1.5 Radonschutz

Entsprechend dem Hinweis durch das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie und aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31.12.2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG / §§ 153 – 158 StrlSchV). Daraus resultiert folgender textlicher Hinweis.

Textlicher Hinweis:

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat 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.

5.1.6 Tagebau und Grundwasserwiederanstieg

Im Rahmen der regulären Beteiligung zum ersten Entwurf äußerten sich sowohl Sächsisches Oberbergamt als auch LMBV mbH wie folgt:

„Das Vorhaben befindet sich ebenfalls in einem Gebiet, in dem sich durch die Einstellung der Braunkohlentagebaue der LMBV mbH ein großräumiger Wiederanstieg des Grundwassers vollzieht. Dies wird zu Veränderungen des derzeitigen Grundwasserstandes, damit auch zur Verringerung der Grundwasserflurabstände führen und muss bei der Gründung von etwaigen Bauwerken berücksichtigt werden.

Es ist davon auszugehen, dass nach Abschluss des Prozesses des Grundwasserwiederanstieges, d.h. nach Erreichen des stationären Endzustandes, teilweise wieder die vorbergbaulichen Grundwasserstände und Grundwasserflurabstände erreicht werden.

Bedingt durch den Grundwasserwiederanstieg sowie durch die auch nach Einstellung stationärer Grundwasserverhältnisse klimatologisch bedingten Schwankungen des Grundwasserspiegels kann es zu geringen Veränderungen (Hebungen, Senkungen) der Tagesoberfläche kommen.“

(vgl. Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 12.04.2023)

5.1.7 Immissionsschutz

Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind als Belang bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung zu berücksichtigen.

Bezüglich des Immissionsschutzes sind die planungsbedingten Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in der betroffenen Nachbarschaft (Wohnbebauung, Schutzgut Mensch) relevant. Zu untersuchen sind dabei Emissionen bzw. Immissionen durch Luftschadstoffe einschließlich Staub, Geruch, Geräusche und Licht.

Auswirkungen des Plangebietes auf die Umgebung

Anlagen, welche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG auf das Plangebiet hervorrufen können, sind nicht bekannt bzw. befinden sich andere schutzbedürftige Nutzungen näher an diesen.

Aufgrund der Eigenart der näheren Umgebung kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass künftig keine schädlichen Umweltauswirkungen vom Plangebiet ausgehen.

Konflikte innerhalb des Plangebietes

Zur Vermeidung von Konfliktpotential durch den Betrieb stationärer Geräte, Feuerungsanlagen und Solarkollektoren werden folgende Hinweise übernommen:

Textlicher Hinweis:

a) Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 beachtet werden.

b) Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des S 19 - hingewiesen.

So muss z.B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen.

c) Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Um diese möglichst zu vermeiden, wird auf folgende Minderungsmaßnahmen hingewiesen: matte Oberflächen der Module, veränderter Neigungswinkel der Module, Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung.

Einwirkungen auf das Plangebiet

Im Umfeld der Planung befindet sich das Wohn- und Einkaufszentrum TRIGALERIA. Von diesem ist aufgrund nutzungsbedingter Nebenbestimmungen mit einer relevanten schalltechnischen Einwirkung auf das Plangebiet auszugehen.

Einwirkungsrelevant sind PKW-Stellplätze im nördlichen Randbereich, deren Nutzung auch zu Nachtzeiträumen – und damit unter erhöhten Ansprüchen an deren Umgebung – als relevant erachtet werden muss. Die Nutzung der Stellplätze ist im Zusammenhang mit der Unterbringung einer Tanzschule im Komplex zulässig.

Hieraus ergeben sich sowohl Hinweise als auch bauplanungsrechtlich relevante Festsetzungen für die Satzung (→ Festsetzung siehe **6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)**).

Textlicher Hinweis:

Für die schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gilt ein Schutzanspruch vor Geräuschen aus gewerblichen Anlagen im Sinne von Nr. 6.1 d) der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm) mit zulässigen Immissionsrichtwerten von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

5.2 Medienschließung und Entsorgung

5.2.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über das vorhandene kommunale Straßennetz, die Arndtstraße“. Diese schließt über die Bornaische Straße (S 46) an das übergeordnete Straßennetz (B 2) an.

5.2.1 Stromversorgung

Die enviaM Mitteldeutsche Energie AG (enviaM) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte der Stromversorgung in der Stadt Markkleeberg. Diese hat die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) bevollmächtigt, alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

In der Nähe des Plangebietes werden Verteilungsanlagen des Niederspannungsnetzes betrieben. Grundsätzlich ist die Versorgung der künftigen Baugrundstücke mit Strom möglich.

Es sind vom Erschließungsträger/Antragsteller die Kosten für die Erstellung oder Verstärkung der Verteilungsanlagen sowie der Erstellung oder Veränderung des Hausanschlusses zu erstatten.

Um den notwendigen Trassenschutz zu gewährleisten, werden die Bedingungen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH bezüglich des Umgangs mit Trassenverläufen als Hinweis in die Planzeichnung übernommen.

Textlicher Hinweis:

Für unterirdische Kabeltrassen des Niederspannungsnetzes sind 2,0 m Schutzstreifen zu berücksichtigen.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und in diesem Bereich sind Wurzelschutz-Platten/Folie einzubauen.

5.2.2 Trinkwasserversorgung

Ansprechpartner für die Trinkwasserversorgung in der Stadt Markkleeberg sind die Leipziger Wasserwerke und der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV WALL).

Nach Auskunft der Leipziger Wasserwerke (Stellungnahme vom 14.09.2022, Vorgang-Nr. 1060091 und 1060092) ist die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser grundsätzlich möglich. Der Anschluss kann von der im Bereich der Arndtstraße liegenden öffentlichen Trinkwasserleitung DN 63 PE erfolgen.

Die detaillierte Prüfung der Anschlussmöglichkeiten kann erst nach Antragstellung zum Hausanschluss erfolgen.

5.2.3 Schmutzwasserentsorgung

Ansprechpartner für die Abwasserentsorgung in der Stadt Markkleeberg sind die Leipziger Wasserwerke und der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV WALL).

Nach Auskunft der Leipziger Wasserwerke (Stellungnahme vom 14.09.2022, Vorgang-Nr. 1060091 und 1060092) ist die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers über das vorhandene Kanalnetz, einem Mischwasserkanal DN 600/900 im Bereich der Arndtstraße

möglich. Es existiert bereits ein Hausanschlusskanal DN 150 bis auf das Flurstück 128/6 der Gemarkung Markleeberg. Inwieweit dieser für die Entsorgung des Schmutzwassers künftig nutzbar ist, wäre im Rahmen einer konkreten Antragstellung zum Hausanschluss zu prüfen.

5.2.4 Niederschlagswasserentsorgung

Ansprechpartner für die Abwasserentsorgung in der Stadt Markleeberg sind die Leipziger Wasserwerke und der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV WALL).

Nach Auskunft der Leipziger Wasserwerke (Stellungnahme vom 14.09.2022, Vorgang-Nr. 1060091 und 1060092) kann das im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung anfallende Niederschlagswasser nicht in das öffentliche Abwassernetz eingeleitet werden.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu bewirtschaften, d.h. zu sammeln, als Brauchwasser zu nutzen, zu versickern oder zu verdunsten, um dieses dem natürlichen Wasserhaushalt wieder zuzuführen. Dabei wird der Bau von Retentionsgrünflächen und Gründächern sowie eine grüne Freianlagenplanung angeregt.

Sollte das anfallende Niederschlagswasser versickert bzw. teilweise versickert werden, ist spätestens zum Zeitpunkt des Antrages der Grundstücksentwässerungsanlage ein Versickerungsnachweis vorzulegen.

Ein Baugrundgutachten, welches die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens bewertet liegt der Begründung als Anlage 3 bei. Diesem ist zu entnehmen, dass eine Versickerung des Niederschlagswasser grundsätzlich möglich ist.

Die Vorrangigkeit der örtlichen Bewirtschaftung in Verbindung mit einer Versickerung wird durch eine Festsetzung verbindlich geregelt.

5.2.5 Löschwasserversorgung

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe nach § 6 Abs. 1 Ziffer 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ausschließlich den Städten und Gemeinden. Die Pflicht der ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist unabhängig von der Versorgung der Bevölkerung mit Trink- und/oder Brauchwasser.

Für das Plangebiet ist nach Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h, bereitgestellt über mindestens 2 Stunden, auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Nach Auskunft des Amtes für Recht und Ordnung der Stadt Markleeberg, kann davon ausgegangen werden, dass die Versorgung mit Löschwasser über das öffentliche Trinkwassernetz abgedeckt ist.

5.2.6 Abfallentsorgung

Die KELL Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH ist in der Stadt Markleeberg Ansprechpartner für die Abfallentsorgung.

Der geplante Weg (Bereich des Geh- und Fahrrechtes) zur inneren Erschließung der künftigen Grundstücke im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird aus haftungsrechtlichen Gründen für die Abfallentsorgung nicht genutzt. Die Abfallbehälter sind an der öffentlichen Straße (Arndtstraße) zur Abholung bereit zu stellen.

6. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IM BEREICH DER ERGÄNZUNGSSATZUNG

6.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Textliche Festsetzung:

- 1.1.1 Grundflächenzahl:** Im Geltungsbereich der Satzung ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,45 festgesetzt.
- 1.1.2 Höhe baulicher Anlagen:** Die Traufhöhe ist auf 7,5 m über der durchschnittlichen vorhandenen Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstückes festgesetzt.

Begründung:

1.1.1: Die Grundflächenzahl von 0,45 ist entsprechend der Baudichte der umgebenden Bebauung angemessen und städtebaulich vertretbar. Sie entspricht weitestgehend auch der vorhandenen Umgebungsbebauung im Osten des Plangebietes.

Mit der Festsetzung soll die Größe der maximal zu überbauenden Flächen und die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere den natürlichen Wasserhaushalt, so gering wie möglich gehalten werden. Darüber hinaus wird dem öffentlichen Belang, mit Grund und Boden schonend umzugehen, Rechnung getragen.

1.1.2: Bei der unmittelbar angrenzenden Bebauung südlich des Geltungsbereiches handelt es sich um ein 4-geschossiges Gebäude (Einkaufs- und Dienstleistungszentrum „Trigaleria“). Nördlich schließen sich an die zu überplanende Fläche Grünflächen an. Mit der Festsetzung der Traufhöhe soll eine angemessene Abstufung zwischen der markanten Bebauung und der offenen Landschaft erreicht werden. Die festgesetzte Traufhöhe ermöglicht im Maximum eine 3-geschossige Bauweise.

6.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Textliche Festsetzung:

- 1.2.1 Als Bauweise ist gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise, Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.**

Begründung:

Diese Beschränkung wird erforderlich, um eine größere Baudichte zu verhindern und den aufgelockerten Bebauungscharakter des Umfeldes zu unterstützen.

6.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Textliche Festsetzung:

- 1.3.1 Alle Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Flächen, welche durch Geh,- Fahr- und Leitungsrechte zu belasten sind, sind von Bebauung im Sinne des § 14 BauNVO freizuhalten.**
- 1.3.2 Ausgenommen davon sind Garagen. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports)**

sind offene Garagen im Sinne des § 1 SächsGarStellplVO. Die zulässige Grundflächenzahl ist zu berücksichtigen.

Begründung:

Nebenanlagen (z. B. Gartenlaube, Schwimmbecken, Gewächshaus) können unabhängig vom Baufeld errichtet werden, um eine weitestgehend freie Gestaltung des Grundstücks zu ermöglichen, soweit die GRZ eingehalten wird.

Eine Überbauung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist nicht zulässig, um die Wartung und Überfahrbarkeit zu gewährleisten. Im Wesentlichen sind die benannten Flächen deckungsgleich mit der notwendigen verkehrlichen Erschließung des Gebietes.

6.4 Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Textliche Festsetzung:

1.4.1 Auf dem Flurstück 128/5 der Gemarkung Markleeberg ist, gemäß Planeinschrieb, eine Fläche zur Überfahrt durch die Feuerwehr von Hochbauten freizuhalten.

Begründung:

Um den Anforderungen an die Flächen für die Feuerwehr hinsichtlich des Brand- und Gefahrenschutzes Rechnung zu tragen werden ca. 116 m² der Geltungsbereichsfläche als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Diese dient der Feuerwehr im Bedarfsfall als Bewegungs- und Aufstellfläche.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textliche Festsetzung:

1.5.1 Bewirtschaftung des Niederschlagswassers: Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken schadlos zu bewirtschaften. Auf den privaten Grundstücken ist je Baugrundstück ein Rückhalteraum zur Speicherung des Niederschlagswassers in Kombination mit einer Versickerung zu schaffen.

Begründung:

Das künftig von versiegelten Flächen (z.B. von Dachflächen) anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück in Form einer Speicherung, Nutzung und/oder Versickerung zu bewirtschaften. Wie der Auskunft der Leipziger Stadtwerke (STN vom 14.09.2022, Vorgang Nr. 1060091 und 1060092) zu entnehmen ist, ist die Ableitung des Niederschlagswassers von privaten Grundstücken in die Mischwasserkanalisation grundsätzlich nicht möglich.

Mit der Festsetzung soll darüber hinaus den Zielen und Anforderungen an eine zeitgemäße Bewirtschaftung des Niederschlagswassers entsprochen werden. Das so auf dem Grundstück gespeicherte Niederschlagswasser kann als Brauch- und Gießwasser genutzt werden. Damit wird vor allem dem Erhalt des lokalen Wasserhaushalts und der Begrenzung der Veränderung des örtlichen Wasserhaushalts auf ein Mindestmaß Rechnung getragen.

Textliche Festsetzung:

- 1.5.2 Maßnahme M1 - Versiegelungsbeschränkung: Die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Plätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.**

Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsvermeidung.

Um natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen sind Stellflächen, Wege und Plätze so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort oder am Rand weitestgehend versickern kann. Bauweisen, welche eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen sind beispielsweise: Pflasterflächen, Rasengittersteine, Ökopflaster, Dränpflaster, Schotterrasen und wassergebundene Decken.

Der auf diesen Flächen anfallende Regenwasserabfluss wird nicht erst gesammelt, sowie zwischengespeichert. Eine Versickerungsanlage kann so wirtschaftlicher errichtet und betrieben werden.

Eine darüber hinaus gehende stärkere Versiegelung ist nur zulässig, wenn dies nutzungsbedingt aus Gründen der Verkehrssicherheit unumgänglich ist.

Textliche Festsetzung:

- 1.5.3 Maßnahme M2 - Verbot von Schottergärten: Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen mit einer Größe von über 10 m², (Schottergärten), auf denen Gräser und Kräuter einen flächigen Deckungsgrad von weniger als 70 % erreichen sind unzulässig. Ausgenommen sind Flächen, welche der Erschließung oder der Zugänglichkeit baulicher Anlagen dienen und Flächen im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,5 m Breite.**

Begründung:

Die Regelung dient der Eingriffsvermeidung. Ziel ist es, das Anlegen von sogenannten „Schottergärten“ auf den Grundstücken zu verhindern. Die Festsetzung wird getroffen, da sich die Bestimmungen des § 8 Abs. 1 SächsBO, nur auf nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke beziehen. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass es sich bei den Schottergartenflächen um überbaute Flächen handelt. Mit der Festsetzung soll die Intention des § 8 Abs. 1 SächsBO aufgenommen werden.

Ziel ist die Vermeidung der negativen Auswirkungen von Schottergärten auf das Mikroklima (Überwärmung), auf den Boden und Fläche (Überbauung) sowie auf die biologische Vielfalt, auf Pflanzen und Tiere (Lebensraumverlust, Verhinderung von Biotopverbunden).

Mit der Einschränkung, dass Flächen bis 10 m² nicht unter das Verbot fallen, sollen kleinere aus gestalterischen und/oder funktionalen Gründen anzulegende „Schotterflächen“ wie sie beispielsweise im Bereich von Grillplätzen, Terrassen oder Pools häufig angelegt werden, zulässig sein, da von solchen kleinen Flächen nicht im erheblichen Maß die vorbenannten negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Mit der Regelung, dass Flächen auf denen Gräser und Kräuter einen flächigen Deckungsgrad von mehr als 70 % erreichen, nicht unter das Verbot fallen, werden klassische Steingärten

ermöglicht. Wobei die Bezeichnung „flächiger Deckungsgrad“ klarstellen soll, dass der Mindestbedeckungsgrad auf der gesamten Fläche erreicht werden muss.

Dabei wird auch klargestellt, dass es sich explizit um Gräser und Kräuter handeln muss - eine Überschilderung mit Gehölzen (etwa einem Baum) genügt nicht.

6.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung:

1.6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFLR 1: Die bezeichnete Fläche auf den Flurstücken 128/4 und 128/5 der Gemarkung Markleeberg ist in ihrer Gesamtbreite (3,5 m; siehe Planeinschrieb) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Baugrundstücke 02 und 03 zu belasten.

1.6.2 Leitungsrecht LR 2: Die bezeichnete Fläche auf den Flurstücken 128/3, 128/4, 128/5 und 128/10 der Gemarkung Markleeberg ist in ihrer Gesamtbreite (4,0 m; siehe Planeinschrieb) mit einem Leitungsrecht zugunsten folgender Akteure zu belasten:

Anlieger des Grundstückes Dösener Straße 3:	Schmutzwasserentsorgung
Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH:	Öffentliche Trinkwasserversorgung
enviaM Mitteldeutsche Energie AG:	Energieversorgung
Telekom Deutschland GmbH:	Telekommunikation

Begründung:

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über private Grundstücksflächen. Zur Sicherung der notwendigen Erschließung mit Medien sowie der notwendigen Überfahrbarkeit sind dingliche Nutzungsrechte in Form von Leitungsrechten bzw. Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger einzutragen.

Die vorhandenen Erschließungsanlagen für die Dösener Straße 3 verlaufenen aktuell und zukünftig über private, nicht gewidmete Flächen. Sowohl die Trassen der Trinkwasserversorgung (Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH), der Energieversorgung (enviaM Mitteldeutsche Energie AG), als auch der Telekom Deutschland GmbH (Telekommunikation) benötigen daher eine notwendige Grunddienstbarkeit um die Erschließung der Dösener Straße 3 weiterhin zu gewähren.

Aktuell ist die notwendige Grunddienstbarkeit nach Kenntnis der Kommune lediglich für die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (Trinkwasser) gesichert.

Die vorhandene Schmutzwasserleitung ist eine private Hausanschlussleitung und somit mit einer Grunddienstbarkeit für die Anlieger des Grundstückes Dösener Straße 3 zu sichern.

6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzung:

- 1.7.1 Zur Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände von 15 m zum Rand der nächsten Pkw-Stellplätze sind offenbare Fenster von im Nachtzeitraum schutzbedürftigen Räumen (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) in den gekennzeichneten Bereichen (siehe Planzeichnung) nur an der Nordfassade der Gebäude zulässig.**

Begründung:

„Die Forderung begründet sich aus der Baugenehmigung für die Tanzschule vom 06.12.2016, wonach im Pkt. 5 der Nebenbestimmungen enthalten ist, dass im Nachtzeitraum nur Pkw-Stellplätze genutzt werden dürfen, die mehr als 15 m von Wohnräumen entfernt sind. Mit den geplanten Gebäuden im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung können jedoch nachts schutzbedürftige Räume entstehen, die zum Teil in Abständen von weniger als 15 m von den nächsten Pkw-Stellplätzen an der Nordseite der „Trigaleria“ liegen werden. So beträgt der kürzeste Abstand nur ca. 6 m.

Zur Lösung des schalltechnischen Konflikts wird daher die sogenannte architektonische Selbsthilfe genutzt. Es handelt sich hierbei um Maßnahmen an den geplanten Gebäuden, indem durch Grundrissgestaltung die offenbaren Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen an der abgewandten Nordfassade angeordnet werden.

Die Maßnahme wurde mit dem Vorhabenträger abgestimmt und wird ausdrücklich als umsetzbar angesehen. [...]

An der Südfassade der geplanten Gebäude sind in den betreffenden Bereichen ohne Einschränkung tags schutzbedürftige Räume, bspw. Wohnzimmer, Wohnküchen usw. als auch generell nicht schutzbedürftige Räume, bspw. Bäder, Balkone, Loggien, Wintergärten, Fluren, Treppenhäuser usw. zulässig.“ (vgl. Anlage SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH zum Umgang mit der schalltechnisch relevanten Nutzung einer Tanzschule in einem umgenutzten Ladengeschäft im EG der Trigaleria vom 13.09.2023)

6.8 Zuordnungsfestsetzung zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i. V. m. § 135a und b BauGB)

Textliche Festsetzung:

1.8.1 Die Kompensationsmaßnahme „Herstellung einer Streuobstwiese auf den Flurstücken 135, 136 und TF von 137, Gemarkung Kömmlitz (Stadt Rötha)“ (LK Leipzig, Ökokonto-Nummer OE_2020_004) wird den in der Ergänzungssatzung "Arndtstraße" der Stadt Markleeberg ausgewiesenen Baugrundstücken zum Ausgleich insgesamt zugeordnet.

1.8.2 Die Zuordnung erfolgt auf Basis der Schwere der zu erwartenden Eingriffe wie folgt:

	Kompensationsbedarf (WP)
Teilfläche 1	3.597
Teilfläche 2	8.327

Der Verteilungsmaßstab für die Kosten ist die zulässige Grundfläche je Baugrundstück.

1.8.3 Die Gesamtanteil an der Maßnahme beträgt 11.924 Wertpunkte.

Begründung:

Entsprechend der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Anlage 1) muss der Eingriff in Natur und Landschaft in der Höhe eines Wertpunktedefizites von 11.924 Wertpunkten außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Dazu werden Anteile an der Kompensationsmaßnahme erworben und dem Eingriff zugeordnet.

Mit der Zuordnungsfestsetzung werden die zu erwartenden Eingriffe im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung der externen Ausgleichsmaßnahme eindeutig zugeordnet.

Eine ausführliche Begründung der Kompensationsmaßnahme enthält die Anlage 1.

7. WEITERE HINWEISE

7.1 Bodenschutz

Die Maßnahmen zur Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (siehe Anlage 1) werden als textliche Hinweise zum Bodenschutz in die Planunterlage aufgenommen.

Die Maßnahmen dienen der Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen.

Im Rahmen der Regulären Beteiligung zum 1. Entwurf wurde durch das SG Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht folgende ergänzende Hinweise zum Schutzgut Boden gegeben:

Textliche Hinweise:

- **Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Durchmischen von Böden mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen nach Möglichkeit zu beseitigen.**
- **Bodenarbeiten sind aufgrund der bei Nässe zunehmenden Verdichtungsgefahr nach Möglichkeit bei trockener Witterung und mit Fahrzeugen geringsten Bodendrucks durchzuführen. Nicht zu bebauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten.**
- **Bauabfälle und Bauschutt dürfen nicht als An- und Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben und andere Hohlformen genutzt werden.**
- **Im Bereich der Baustelle anfallender humushaltiger Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahmen getrennt vom Unterboden abzuschieben und funktionserhaltend zu sichern bzw. zu lagern. Zwischenlager von Böden sind in Form von Trapezmieten anzulegen. Zur Vermeidung von Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen sind dies Mieten mit einer Höhe von 1,30m und einer Sohlbreite von 3,00m möglichst im Schatten und abseits vom Baubetrieb anzulegen. Auf §202 BauGB, wonach Mutterboden in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verdichtung oder Vergeudung zu schützen ist, wird ebenfalls hingewiesen.**
- **Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken.**
- **Im Rahmen der Bauausführung ggf. nicht wieder verfüllbarer Bodenaushub ist einer stofflichen Verwertung zuzuführen.**

Im Rahmen der Regulären Beteiligung zum 1. Entwurf wurde durch das SG Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht folgende ergänzende Hinweise zum Schutzgut Boden gegeben:

Textliche Hinweise (ergänzend):

- **Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte bzw. gefährliche Stoffe / Abfälle 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 Erschließungsarbeiten 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.**
- **Die bei den Baumaßnahmen anfallenden mineralischen Abfälle dürfen (soweit sie nach § 7 Abs. 2 KrWG zu verwerten sind) nicht auf Deponien abgelagert werden. Im Rahmen der Baumaßnahmen nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen, soweit er nach § 7 Abs. 4 KrWG zu verwerten ist.**

7.2 Artenschutz

Die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (siehe Anlage 2) werden als textliche Hinweise zum Artenschutz die Planunterlage aufgenommen.

Textlicher Hinweis:

V 1 - Flächenumnutzung; Lebensraumveränderung; erheblich verzögerter Baubeginn:

Bei einer Änderung der Flächennutzung oder der Lebensraumausstattung, insbesondere bei einem erheblich verzögerten Baubeginn (5 Jahre nach Erstellung der ABA), ist im Vorfeld einer Bebauung zu prüfen, ob die Aussagen der ABA noch Gültigkeit haben, ggf. ist eine erneute artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung erforderlich. Eine Umnutzung der Fläche ist beispielsweise gegeben, wenn die Pflege (Mulchen der Wiesenfläche) aufgegeben wird und die Fläche in Erwartung des Baubeginns brach fällt.

7.3 Beschreibung der Kompensationsmaßnahme

Die Maßnahmen zur Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (siehe Anlage 1) werden als textliche Hinweise zum Bodenschutz in die Planunterlage aufgenommen.

Textlicher Hinweis:

Die anerkannte Maßnahme mit der Ökokonto-Nr.: OE-2020-004, des Landkreises Leipzig, umfasste die Herstellung einer Streuobstwiese in einem Gesamtumfang von ca. 17.000m² mit über 430.000WP.

Zur Pflanzung verwendet wurden alte, einheimische Obstsorten (Als Hoch- bzw. Halbstamm).

Die Pflanzung erfolgte im Raster von 10m x 10m.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) 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.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

9. QUELLEN

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013

Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS), durch Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger Nr. 50/2021 des Sächsischen Amtsblattes am 16.12.2021 in Kraft getreten

10. ANLAGEN

Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Verfasser:

Diplom Ökologin
Carmen Friedrich
F 12

04523 Elstertrebnitz

vom 01.11.2023

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung

Verfasser:

IB Hauffe GbR
Büro für Landschaftsplanung
Am Eichberg 4

04769 Mügeln / Neubaderitz

vom 10.11.2022

Anlage 3: Schallgutachterliche Stellungnahme

Verfasser:

SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH
Burgstädter Straße 20

09232 Hartmannsdorf

vom 13.09.2023

Anlage 4: Stellungnahme zur Bewertung der Versickerungsfähigkeit

Verfasser:

BAUGEO
Baugrund Geotechnik GmbH
Angerstraße 38 - 44

04177 Leipzig

vom 14.04.2014

Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung

Anlage 3: Schallgutachterliche Stellungnahme

Anlage 4: Stellungnahme zur Bewertung der Versickerungsfähigkeit