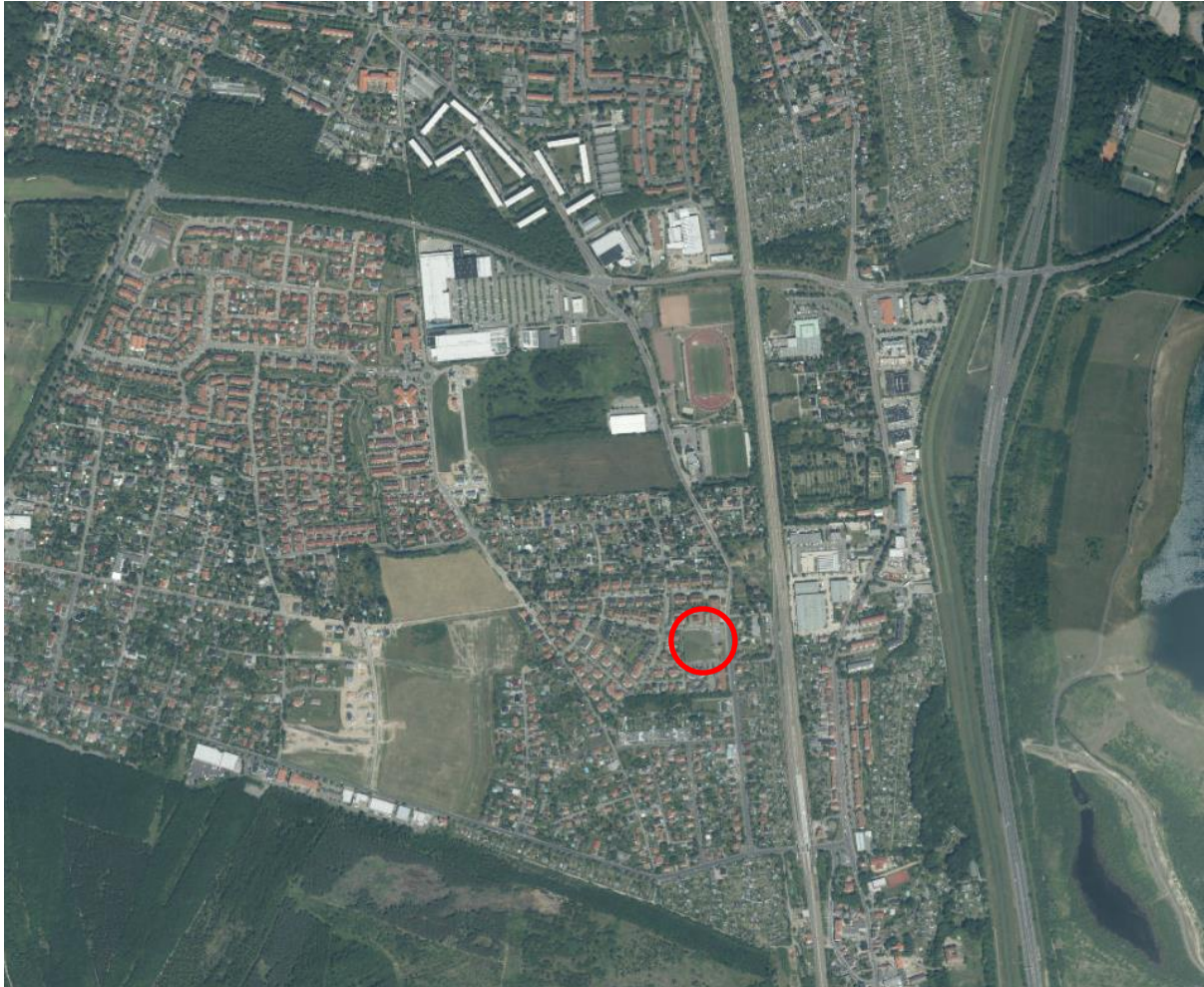




STADT MARKKLEEBERG

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der
Innenentwicklung "Wohngebiet Amsel-
weg" nach §13a BauGB**



Satzungsexemplar, Begründung

Markkleeberg, den 27. Juli 2020

BEBAUUNGSPLAN

"WOHNGEBIET AMSELWEG"

Satzungsexemplar

MARKKLEEBERG, DEN 27. JULI 2020

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung.....	6
1.1	Rechtsgrundlagen.....	6
1.2	Verfahrensablauf	6
1.2.1	<i>Beteiligungen</i>	9
1.3	Geltungsbereich.....	19
1.4	Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	20
2.	Planungsbindungen	21
2.1	Ziele der Raumordnung	21
2.2	Flächennutzungsplan.....	23
2.3	Bebauungsplan Krähenfeld.....	23
3.	Bestandsanalyse.....	24
3.1	Naturräumliche Einordnung, Lage im Raum, Größe, Relief.....	24
3.2	Grundwasser	25
3.3	Baugrund- und Gründungsverhältnisse	25
3.4	Grünstrukturen und Landschaftsschutz.....	26
3.5	Artenschutzfachliche Betrachtung.....	28
3.6	Eigentumsverhältnisse.....	28
3.7	Bebauung und Nutzung	29
3.8	Denkmalschutz	29
3.9	Verkehrliche Anbindung.....	29
3.9.1	<i>Anbindung an das örtliche Straßennetz</i>	29
3.9.2	<i>Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr</i>	30
3.10	Technische Infrastruktur	30
3.11	Abfallentsorgung.....	30
3.12	Altlasten und Altablagerungen	30
3.13	Kampfmittelbelastungen	31
3.14	Vermessungs- und Grenzmarken	31
3.15	Ehemaliger Bergbau, Grundwasserwiederanstieg und verwahrte Filterbrunnen	31
4.	Inhalte der Planung.....	33
4.1	Städtebauliches Konzept	33
4.2	Medientechnische Erschließung	35
4.3	Verkehrskonzept.....	37
4.3.1	<i>Innere und äußere Erschließung</i>	37
4.3.2	<i>Stellplätze</i>	38
4.3.3	<i>Geh- und Radwege, Bushaltestellenunterstand</i>	40
4.4	Grünordnerisches Konzept	40
5.	Umweltbelange	41
5.1	Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes	41

5.1.1	<i>Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG</i>	42
5.1.2	<i>Landschaftsplan</i>	42
5.1.3	<i>Grünordnungsplan</i>	42
5.1.4	<i>Eingriffsregelung</i>	43
5.2	Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange.....	43
5.3	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.....	44
5.3.1	<i>Pflanzen</i>	44
5.3.2	<i>Boden</i>	45
5.3.3	<i>Wasser</i>	47
5.3.4	<i>Klima</i>	47
5.3.5	<i>Mensch</i>	48
5.3.6	<i>Wechselwirkungen</i>	48
5.4	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	49
5.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	50
5.5.1	<i>Tiere</i>	50
5.5.2	<i>Pflanzen</i>	51
5.5.3	<i>Wasser</i>	51
5.5.4	<i>Boden</i>	51
5.5.5	<i>Klima</i>	51
5.5.6	<i>Mensch</i>	52
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	53
6.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....	53
6.2	Bindung von Vorhaben an den Durchführungsvertrag.....	53
6.3	Ausnahme bei Gebäudeabmaßen.....	54
7.	Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes.....	56
8.	Hinweise.....	62
8.1	Pflanzenverwendung/Artenliste.....	62
8.2	Archäologie.....	62
8.3	Altlasten.....	63
8.4	Boden.....	63
8.5	Kampfmittel.....	64
8.6	Hinweis auf vorbeugenden Radonschutz.....	64
8.7	Vermessungs- und Grenzmarken.....	65
8.8	Hecken als Einfriedungen.....	65
8.9	Hinweis auf Ver- und Entsorgungsleitungen.....	65
8.10	Ehemaliger Bergbau, Grundwasserwiederanstieg und verwahrte Filterbrunnen.....	66
8.11	Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei neuen Versickerungsanlagen.....	67
8.12	Hinweise zum Emissionsschutz bei Baumaßnahmen.....	68

8.13	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	69
9.	Planungen, Gutachten und Schriftverkehr zum Bebauungsplan.....	71

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Betroffene Flurstücke und vorgesehener Geltungsbereich, ohne Maßstab (Quelle: Raumplanungsinformationssystem des Freistaates Sachsen, Abruf 25.10.2016).....	19
Abb. 2:	Luftbild Vorhabensareal, ohne Maßstab, Ausrichtung nach Norden (Quelle: Raumplanungsinformationssystem des Freistaates Sachsen, Abruf 25.10.2016).....	24
Abb. 3:	Bestandsplan des Plangebietes (Stand Mai 2017)	27
Abb. 4	Lageplan der geplanten Wohngebäude mit Nachbarbestand, ohne Maßstab (Quelle: Architekturbüro Kamavos, 25.08.2018, Anpassung durch seecon Ingenieure, Stand 18.09.2019).....	34
Abb. 5	Einfügen der geplanten Nutzung in den Bestand, Ansicht von Osten, ohne Maßstab (Quelle: Architekturbüro Homuth+Partner, 16.09.2019).....	35

1. Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG) vom 25. Juni 2019 (SächsGVBl. S. 525)
- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, in Kraft getreten am 31.08.2013
- Regionalplan Westsachsen vom 23.05.2008 i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.07.2008, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung zum Straßenbauvorhaben B 87n Leipzig (A 14) – Landesgrenze Sachsen/Brandenburg vom 02.07.2009
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Stadt Markkleeberg vom 12. September 2012 – Gehölzschutzsatzung
- Erlaubnisfreiheits-Verordnung vom 12. September 2001 (SächsGVBl. S. 675), die durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503) geändert worden ist

1.2 Verfahrensablauf

Mit Schreiben vom 10.01.2017 beantragte der Vorhabenträger, die Noppi Immobilien GmbH Immobesitz KG die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Wohngebiet Amselweg (Flurstücke 446, 461/15 (teilweise) und 461/17 (teilweise) der Gemarkung Großstädteln) bei der Stadt Markkleeberg.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wurde durch den Stadtrat der Stadt Markkleeberg am 15.03.2017 (Beschluss-Nr. 322-30/2017) gefasst und in den Markkleeberger Stadtnachrichten, Ausgabe Nr. 8 / 2017 am 12.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Das städtebauliche Konzept und die Erschließung wurden vor dem Aufstellungsbeschluss im Stadtrat im Ausschuss für strategische Stadtentwicklung und Wirtschaft sowie im Technischen Ausschuss beraten.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Bebauungspläne können nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn sie der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Dabei darf gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder 20.000 bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannte Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Weitere Ausschlussgründe existieren laut Gesetz nicht.

Ein beschleunigtes Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 BauGB kann stets durchgeführt werden, wenn die zu überplanenden Bereiche dem Innenbereich i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB angehören. Unter bestimmten Voraussetzungen können allerdings auch Flächen erfasst werden, welche dem Außenbereich zuzurechnen sind (sogenannte Außenbereichsinseln).

Zu den planungsrechtlichen Voraussetzungen ist allgemein und mit Blick auf den vorliegenden Fall Folgendes festzuhalten: Das Vorhaben stellt eine typische Maßnahme der Innenentwicklung dar. Das Areal befindet sich eindeutig im Innenbereich. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 6.180 Quadratmeter und ist von allen Seiten von bestehenden und genutzten Nachbarbebauungen umgeben. Es kann somit sicher eingehalten werden, dass in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 Quadratmetern auch unter Berücksichtigung mehrerer miteinander in Verbindung stehender Bebauungspläne festgesetzt wird, was wesentliche Voraussetzung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist. Die Zulässigkeit

von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) vor. Es werden auch keine Nutzungen vorbereitet, deren Planung eine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit sich brächten.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a, Abs. 2, Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz nicht notwendig. Für den Bebauungsplan sind gem. § 13a BauGB daher keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein gesonderter Ausgleich ist nicht zu erbringen. Jedoch ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten und die Fläche auf evtl. vorhandene Biotope hin zu untersuchen. Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes werden dennoch grünordnerische Festsetzungen vorgenommen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Von der dort gegebenen Möglichkeit, im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, wird jedoch kein Gebrauch gemacht.

Da die Planungen zum Vorhaben bereits sehr detailliert vorangetrieben wurden und der Vorhabenträger auf der Grundlage des mit der Gemeinde abzustimmenden Vorhaben- und Erschließungsplans nachweislich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichtet wird, kann das Vorhaben gem. § 12 BauGB über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Kostenübernahme für Planung und Realisierung (Bauleitplanung mit dazugehörigen Gutachten, Planung und Bau der Ver- und Entsorgungsanlagen) werden durch den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger und Grundstückseigentümer vertraglich geregelt. Es fallen keine Erschließungskosten für die öffentliche Hand für den Bau von Straßen, Trinkwasser-, Schmutzwasser- oder Regenwasseranlagen an.

Im Rahmen des Verfahrens wurden bislang folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger an die Stadt Markkleeberg (§ 12 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 10.01.2017	10.01.2017
Aufstellungsbeschluss vom 15.03.2017 Beschluss Nr. 322-30/2017, bekannt gemacht in den Markkleeberger Stadtnachrichten, Ausgabe Nr. 8 / 2017 am 12.04.2017	15.03.2017
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf	16.11.2017 –

Stadt Markkleeberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohngebiet Amselweg"

Begründung zum Satzungsexemplar, 27. Juli 2020

Seite 9

(§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom 16.11.2017	22.12.2017
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht in den Markkleeberger Stadtnachrichten, Ausgabe Nr. 23 / 2017 am 08.11.2017	16.11.2017
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 16.01.2019	16.01.2019 – 01.03.2019
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht in den Markkleeberger Stadtnachrichten, Ausgabe Nr. 02 / 2019 am 16.01.2019	28.01.2019 – 01.03.2019
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf (§4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 02.01.2020	27.01.2020- 28.02.2020
Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht in den Markkleeberger Stadtnachrichten, Ausgabe Nr. Januar / 2020 am 15.01.2020	27.01.2020- 28.02.2020

1.2.1 Beteiligungen

1.2.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 16.11.2017 durch eine Informationsveranstaltung in den Räumen des benachbarten Hotels Markkleeberger Hof. Es waren ca. 50 Bürger anwesend.

Es wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Seitens der Öffentlichkeit wurde das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Maß der Bebauung hinsichtlich Gebäudehöhe und Geschossanzahl angesprochen. Es wurde erläutert, dass die neu zu errichtenden Gebäude sich höhenmäßig zwischen den benachbarten Gebäuden entlang der Städtelner Straße einordnen und der bereits vorhandene Markkleeberger Hof das höchste Gebäude in der Umgebung bleibt. Eine höhere Versiegelung als mit der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet wird nicht erreicht, was sich somit auch nicht negativ auf die bisher vorgesehene Entwässerung auswirkt. Die sich ergebende Grundflächenzahl resultiert aus der unterirdischen Tiefgarage unter den sechs Geschossbauten, die jedoch für eine Entspannung der Parksituation im Wohngebiet erforderlich ist und sich durch ihre unterirdische Lage nicht negativ auf den Anspruch auf ausreichende Besonnung und Belüftung für die Nachbarschaft auswirkt.

Die Frage wurde gestellt, ob die Anzahl der Stellplätze für alle Anwohner ausreichend sind und ob ggf. vorgesehen ist, einen Busstellplatz für Busse des benachbarten Hotels Markkleeberger Hof auf dem Areal mit unterzubringen. Auch wurde die Nutzung der Tiefgarage durch Hotelgäste angeregt. Dazu wurde seitens der Planer gesagt, dass die benötigten Stellplätze bereits auf Ebene des Bebauungsplanes im Stellplatznachweis nachgewiesen werden. Dabei wurden zunächst auch die Stellplätze des benachbarten Markkleeberger Ho-

fes mit berücksichtigt, da dieser bis zum Zeitpunkt der Realisierung des Wohnbauvorhabens noch einen Behelfsparkplatz auf dem Vorhabenareal betreibt. Ein Busparkplatz auf dem Vorhabenareal ist nicht vorgesehen. Dieser wird zukünftig außerhalb des Vorhabenareals abgestellt werden. Eine Nutzung von Stellplätzen für Hotelgäste in der Tiefgarage im Rahmen des errechneten Stellplatzbedarfes wird seitens des Vorhabenträgers vorerst positiv bewertet (vgl. Kap. 4.3.2 Stellplätze).

Es wurde weiterhin der Wunsch einiger Bürger des Gebietes nach Wohnungsformen mit größerer Zimmeranzahl geäußert. Es wurde erläutert, dass diesem Wunsch seitens des Vorhabenträgers bereits im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung nach Gesprächen mit der Stadtverwaltung Markkleeberg nachgekommen worden ist. Ursprünglich sollten noch ausschließlich 2- und 3-Raum-Wohnungen errichtet werden. Das Wohnungskonzept wurde jedoch dahingehend überarbeitet, dass nun auch 4- und 5-Raum-Wohnungen mit errichtet werden sollen. Dieser Sachverhalt fließt in den Durchführungsvertrag ein.

Eine Anregung wurde vorgebracht, wonach Laden- und Caféflächen mit erlaubt werden sollten. Einige der anwesenden Bürger standen dieser Idee jedoch auch ablehnend gegenüber, da sie eine erhöhte Lärmbelastung durch Kunden und ggf. deren Fahrzeuge fürchteten. Dieser Anregung wird in der weiteren Planung nicht gefolgt, da an dieser Stelle im Wohngebiet zukünftig ausschließlich Wohnhäuser errichtet werden sollen, die für die stärkeren Kundenströme solcher Geschäfte vom Grundsatz her nicht ausgebildet sind. Das dem Wohnen zugehörige Maß an Ruhe soll im Gebiet erhalten bleiben. Auch sind andere Standorte in der näheren Umgebung dafür bereits vorhanden. Ein Cafébesuch ist zum Beispiel in dem nahegelegenen Restaurant des Markkleeberger Hofes möglich. Einkaufsmöglichkeiten bestehen bspw. bereits am etwas weiter nördlich gelegenen Marktkauf nahe der Seenallee. Eine Unterversorgung des Areals ist somit nicht gegeben. Die vorhandenen Standorte sollen durch die angestrebte bauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.

Abschließend wurde nach Möglichkeiten zur Reduzierung der Schall-, Luft- und Verkehrsbelastungen während der Bauzeit für die Anwohner gefragt. Der Bauherr ist in diesen Dingen grundsätzlich an die gesetzlichen Vorgaben gebunden und wird diese auch einhalten. Eine Verlärmung oder Verschmutzung öffentlicher oder benachbarter Flächen wird u.a. durch das Sächsische Straßengesetz, die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm oder das Bundesimmissionsschutzgesetz untersagt. Bei Bedarf sind auf der Baustelle entsprechende Vorkehrungen (bspw. Lkw-Waschanlage, Staubplanen, Bauzeitenregelung) vorzuhalten. Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan für Bauherren aufgenommen. Im Durchführungsvertrag wird zudem geregelt, innerhalb welcher Frist und ggf. in welchen Bauabschnitten der Bau umgesetzt werden soll, um die unvermeidbaren Störungen durch Baumaßnahmen nicht unzumutbar zu verlängern.

1.2.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Es sind 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der frühzeitigen Beteiligung am Aufstellungsverfahren beteiligt worden.

Davon gaben 28 zu den Planunterlagen Stellungnahmen ab, wovon die folgenden Träger öffentlicher Belange keine Anregungen vorbrachten bzw. ihr Einverständnis erklärten:

- Landesdirektion Sachsen
- Regionaler Planungsverband Westsachsen
- Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen
- Landesamt für Straßenbau und Verkehr
- Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
- Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen
- Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH (BVVG)
- Handwerkskammer zu Leipzig
- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
- Bistum Dresden-Meißen
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- 50Hertz Transmission GmbH
- Stadt Böhlen
- Gemeinde Großpösna
- Stadt Leipzig
- Stadt Zwenkau

Zu folgenden Themen wurden wesentliche Anregungen in der Planung beachtet:

- *Untersuchung des Immissionsschutzes aufgrund der ca. 100 m östlich verlaufenden Eisenbahnstrecke Leipzig-Plagwitz – Gaschwitz (6379)*
Aufgrund des Hinweises der Deutschen Bahn AG wurde eine Schallimmissionsprognose in Auftrag gegeben. Diese liegt den Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes bei. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen.
- *Hinweis auf Ver- und Entsorgungsleitungen, Leitungstechnische Erfordernisse bei der An- und Einordnung von Versorgungsstrassen im Plangebiet. Bestandsschutz vorhandener Anlagen.*
Diese Forderungen / Hinweise der Versorgungsunternehmen betreffen die Erschließungsplanung. Deshalb wurde ein entsprechender Hinweis in die Begründung eingefügt (Ergänzungen zum Kapitel 4.2). Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung haben die Ver- und Entsorgungsträger darauf hingewiesen, dass entlang der Geltungsbereichsgrenze Leitungen verlaufen. Aus diesem Grund wird ein neuer Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Entlang der Straßen Am Krähenfeld, Städtelner Straße und Amselweg verlaufen Bestandsleitungen der MITNETZ Strom, der MITNETZ Gas und der Leipziger Wasserwerke. Eine Ver- und Entsorgung ist prinzipiell möglich, wobei Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden muss. Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen von Leitungen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dazu ist durch den Vorhabenträger ein entsprechender offizieller Antrag bei den Ver- und Entsorgungsunternehmen zu stellen. Aufgrabungen im Bereich der Anlagen dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit den Medienträgern erfolgen. Die Erkundungspflicht der bauausführenden Firmen bleibt unberührt. Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei sind die Schutzstreifen zu Bauwer-

ken und Anpflanzungen zu berücksichtigen. Das müssen Bauherren bei ihren Erschließungsplanungen und -arbeiten beachten.

- *Aktualisierung der Hinweise zur Archäologie*

Dieser Forderung des Landesamtes für Archäologie des Freistaates Sachsen wird in den Kapiteln 3.8 und 8.2 entsprochen.

- *Ehemaliger Bergbau, Grundwasserwiederanstieg und verwahrte Filterbrunnen*

Die LMBV Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH und das Sächsische Oberbergamt haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Hinweise und Empfehlungen zum Grundwasser, zu ehemaligem Bergbau und verwahrten Filterbrunnen übermittelt, die als Hinweis an die Bauherren in die Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden (vgl. Kapitel 3.15 und 8.10).

- *Aktualisierung der Hinweise auf natürliche Radioaktivität*

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie des Freistaates Sachsen bat um Aktualisierung der Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz. Dies wurde in Kapitel 8.6 berücksichtigt.

- *Zitat des BauGB und der SächsBO in aktueller Form*

Aufgrund des Hinweises des Landratsamtes Landkreis Leipzig wurden die Zitate der Rechtsgrundlagen aktualisiert.

- *Teil C - Zeichnerischer Teil zum V+E-Plan*

Es wird aufgrund der Hinweise des Landratsamtes Landkreis Leipzig eine Ergänzung von Maßketten und eine Korrektur der Legende zum Spielplatz auf dem Plan vorgenommen.

- *Präzisierung der Festsetzung TF2*

Die textliche Festsetzung TF2 wird nach Hinweis des Landratsamtes Landkreis Leipzig dahingehend präzisiert, dass die dort ausnahmsweise zulässige Verschiebung um bis zu 45 cm sowohl in Längs- als auch in Querrichtung bei Bedarf zulässig ist, sofern die Abstände zu den Nachbarn und die Gesamtversiegelung nicht überschritten werden.

- *Vorlegen eines Baugrundgutachtens mit Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Standortes*

Das Baugrundgutachten wurde zwischenzeitlich bis zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fertiggestellt und den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt. Der Forderung der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Landkreis Leipzig nach einem Nachweis der Versickerungsfähigkeit wurde entsprochen. Weiterhin wurde vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei neuen Versickerungsanlagen ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen ist (vgl. Kap. 4.2 und 8.11).

- *Hinweise zum Emissionsschutz bei Baumaßnahmen*

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan keine Einwände. Das Landratsamt Landkreis Leipzig hat jedoch auf den Schutzanspruch der Wohnbebauungen im Einwirkungsbereich der Baumaßnahmen hingewiesen. Es wird daher ein entsprechender Hinweis an Bauherren in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kap. 8.12).

- *Vorlegen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages*
Der Fachbeitrag Artenschutz wurde zwischenzeitlich bis zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fertiggestellt, im Umweltbericht ausgewertet und den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt. Der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Landkreis Leipzig nach Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde entsprochen (vgl. auch Kap. 5.4 und 8.13).

1.2.1.3 Beteiligung der Öffentlichkeit zum 1. Entwurf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum 1. Entwurf erfolgte mit Bekanntmachung der Offenlage in den Markkleeberger Stadtnachrichten, Ausgabe Nr. 02/2019 am 16.01.2019. Die öffentliche Auslegung fand vom 28.01. bis zum 01.03.2019 im Rathaus der Stadt Markkleeberg, Raum 006 statt.

Seitens der Öffentlichkeit wurde aufgrund folgender Sachverhalte Einwand gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohngebiet Amselweg“ eingereicht.

1. Nichtzulässigkeit aufgrund rechtlicher Verstöße des Vorhabens
2. gravierender Verschlechterung der umliegenden Wohnqualität
3. Bevorteilung einseitiger Interessen

Zunächst wurden Einwände bzgl. des Verfahrens nach § 13a BauGB aufgeführt, mit der Begründung, dass eine Überschreitung der maximalen Fläche von 20.000 m² vorliegt, da Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen in der Flächenangabe mit einzubeziehen seien. Dem ist zu widersprechen, da ausschließlich Bebauungspläne der Innenentwicklung zusammenzuzählen sind und B-Pläne im „Normalverfahren“ nicht herangezogen werden müssen.

Weiterhin wird das Vorhaben als unzulässig beurteilt, da das Plangebiet bereits Bestandteil eines gültigen Bebauungsplanes (Wohnpark Krähenfeld) ist und eine Wiedernutzbarmachung sowie der Aspekt der Innenentwicklung hinfällig seien. Stattdessen wird eine 1. Änderung des bestehenden B-Planes vorgeschlagen. Die wird jedoch für den Bebauungsplanes „Wohnpark Krähenfeld“ ausgeschlossen, um diesen in seiner Rechtskräftigkeit nicht zu gefährden. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren für die Wiedernutzbarmachen von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Somit sieht der Gesetzgeber vor, dass es sich nicht ausschließlich um eine Wiedernutzbarmachung handeln muss. Dass für die Fläche bereits Baurecht besteht, ist in diesem Zusammenhang irrelevant. Die notwendigen Anpassungsmaßnahmen ergeben sich hierbei aus dem Bedarf der Nachverdichtung und der effizienten Nutzung der Flächenpotenziale im Stadtgebiet. Zudem wird von der Öffentlichkeit die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB gefordert. Dies ist jedoch nicht zutreffend, da eigens für das Vorhaben ein Bebauungsplan aufgestellt wird, dessen Festsetzungen es entsprechen muss. Da es sich hierbei nicht um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB handelt, ist eine Beurteilung gemäß § 34 BauGB nicht heranzuziehen. Auch wird die Zulässigkeit des B-Plan Verfahrens mit Verweis auf den § 30 Abs.1 BauGB als rechtswidrig empfunden, da die getroffenen Festsetzungen dem aktuell rechtskräftigen Be-

bauungsplan „Wohngebiet Krähenfeld“ widersprechen. Dabei ist ein Verstoß gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes irrelevant. Sobald der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohngebiet Amselweg“ rechtskräftig ist, gelten die auferlegten Festsetzungen, welche die Grundlage des in Rede stehenden Vorhabens darstellen und dieses realisierbar machen.

Weiterhin wurde seitens der Öffentlichkeit erläutert, dass Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die festgelegten öffentlichen Verkehrsflächen den gesetzlichen Vorgaben gemäß BauGB widersprechen. Im gegenwärtigen Vorhaben wird die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung unter Betrachtung der oberirdischen Anlagen jedoch eingehalten. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich lediglich unter Hinzunahme der unterirdischen und damit städtebaulich nicht wirksamen Tiefgarage. Die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß BauGB beträgt 0,6. Für das geplante Vorhaben beläuft sich die GRZ auf 0,37. Hinzukommen 0,14 für die oberirdischen Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO. In Summe ergibt das eine GRZ von 0,51, wodurch die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung eingehalten wird. Die von der Öffentlichkeit aufgeführte Überschreitung ergibt sich lediglich unter Hinzunahme der unterirdischen, jedoch städtebaulich nicht wirksamen Tiefgarage. Da es sich hierbei jedoch um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB handelt, ist die Gemeinde bei der Festsetzung der Bestimmungen der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 Hs.1 BauGB nicht an die BauNVO gebunden und eine Überschreitung der zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung ist rechtmäßig. Zudem lassen sich gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO weitere Möglichkeiten für eine Überschreitung der Obergrenze ableiten. In Bezug auf die Überschreitung der zulässigen GFZ kann analog argumentiert werden. Auch wurde das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Maß der Bebauung hinsichtlich Gebäudehöhe und Geschossanzahl aufgeführt. Nach Angaben der Öffentlichkeit ergeben sich unverhältnismäßige Beengungen und Verschattungen der bestehenden Nachbargebäude. Dies ist jedoch nicht der Fall, da sich die Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von max. 12,08 m städtebaulich in die bereits vorhandene Bebauung (gem. B-Plan „Wohnpark Krähenfeld“ max. Firsthöhe 12,75 m) einfügen. Zudem entsprechen, entgegen dem Einwand der Öffentlichkeit, die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen den gesetzlichen Vorgaben. Anmerkungen bzgl. der steigenden Bewohnerdichte, die das Vorhaben mit sich bringt, wurden ebenfalls zurückgewiesen.

Aufgrund der zusätzlichen Anwohner des Wohngebietes Amselweg kann mit zusätzlichem, ruhenden und fließendem, Verkehr gerechnet werden. Dabei werden fehlende Besucherparkplätze, ein fehlerhafter Ansatz bei der Berechnung der notwendigen Hotelparkplätze sowie der Lösungsansatz für die Findung des Busstellplatzes beschrieben. Diese Tatsache wurde jedoch bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Im Laufe des Planverfahrens wurde entschieden, dass die Stellplätze für das Hotel „Markkleeberger Hof“ auf dem Hotelgrundstück selbst untergebracht werden können und eine Berücksichtigung dessen im Stellplatznachweis für das Plangebiet nicht mehr von Nöten ist. Zur Ermittlung des Stellplatznachweises wurde ein adäquater Stellplatzschlüssel angewandt, sodass alle erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können. Der Stellplatznachweis entspricht der SächsBO (vgl. Kapitel 4.3.2). Bezüglich der Unterbringung der Reisebusse wurde sich zwischenzeitlich auf eine Vorzugsvariante geeinigt. Auf dem Grundstück des Hotels wird ein Busstellplatz hergestellt, welcher sowohl zum Halten als auch zum Parken des Busses geeignet sein wird. Hiermit soll das Abstellen von Bussen im angrenzenden Wohngebiet ver-

mieden werden (vgl. Kapitel 4.3.2). Die Öffentlichkeit äußert zudem Kritik an der Übereignung von öffentlichen Verkehrsflächen an den Vorhabenträger, da dadurch begehrte Stellplatzmöglichkeiten für das Wohngebiet entlang der Straße „Am Amselweg“ entfallen. Dass durch die Übereignung von Teilflächen des Flurstückes 461/15 an den Vorhabenträger, wie durch die Öffentlichkeit vorgetragen, zusätzliche Stellplätze entfallen, ist nicht korrekt. In der ursprünglichen Planung zum B-Plan „Wohngebiet Krähenfeld“ waren in der Straße „Am Amselweg“ nur auf der südlichen Seite der Straße Querparker vorgesehen. Diese wurden bereits realisiert. Darüber hinaus besteht generell kein Anspruch auf öffentliche Stellplätze.

Eine Verschlechterung der Wohnqualität ist nicht zu erkennen. Die von der Öffentlichkeit angesprochene Minderung des Eigentums sowie eine angebliche Verschlechterung der Mieteinnahmen wiegen geringer als die Schaffung benötigten Wohnraums im Zuge einer Nachverdichtungsmaßnahme. Zudem wird von der Öffentlichkeit ein Vertrauensverstoß gemäß § 39 BauGB in Frage gestellt. Diesbezüglich liegt durch die Planung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Amselweg" kein Vertrauensschaden vor, da hiermit keine direkten Änderungen des Baurechts Dritter verbunden sind und somit auch deren Eigentum unberührt bleibt.

Es wurde weiterhin ein Verstoß gegen den § 15 Abs. 1 BauNVO aufgeführt. Begründet wird dieser Verstoß mit dem erheblichen Widerspruch zur Eigenart der Bebauung des vorhandenen Gebietes und der Belästigung und gebietsuntypischen Störung aufgrund unüblich hoher Wohndichte. Gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO sind die in den §§ 2 bis 14 BauNVO (verschiedene Arten der Baugebiete) aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind. Da es sich bei der gegenständlichen Anlage um allgemein zulässige Wohngebäude innerhalb eines Wohngebietes handelt, kann hierdurch kein Ungleichgewicht verursacht werden. Auch in Bezug auf die störenden Emissionen kann die Anlage nicht unzulässig sein, da es sich um Wohngebäude umgeben von weiteren Wohngebäuden handelt, von welchen generell dieselben Emissionen zu erwarten sind. Lediglich von der gewerblichen Nutzung des Hotels "Markkleeberger Hof" können gegebenenfalls störende Emissionen auf die geplante Anlage ausgehen. Da sich jedoch bereits im näheren Umfeld, zulässigerweise errichtete Wohngebäude näher am Hotel befinden, kann davon ausgegangen werden, dass die Lage nicht zur Unzulässigkeit der gegenständlichen Anlage führt. Bezüglich ihrer Höhe ordnet sich die Anlage der bestehenden Bebauung unter. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Umfang nicht zur Unzulässigkeit der Anlage führt. Das Vorhaben fügt sich bezüglich seiner städtebaulichen Gestalt durchaus in die nähere Umgebung ein. Die Kubatur wurde dabei entsprechend umfangreich geplant, um das Ziel der Nachverdichtung erfüllen zu können.

Des Weiteren wurde die Umwandlung des Plangebietes vom ehemaligen Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet und den damit einhergehenden Wegfall einer möglichen Ansiedlung von Einzelhandel und Dienstleistungsunternehmen beanstandet. Die jüngste Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Markkleeberg vom Mai 2019 kommt zum Schluss, dass immer noch Kaufkraft aus anderen Städten und Gemeinden abgezogen wird. Eine etwaige Unterversorgung an Lebensmittelgeschäften wird lediglich im Norden und Os-

ten des Stadtgebiets Markkleeberg ausgewiesen. Vor dem Hintergrund des bereits Mitte der 1990er Jahre nicht vorhandenen Bedarfs an Einzelhandelsflächen am Standort des Wohnparks Krähenfeld könnte die damalige Planung zurückblickend als ungeeignet betrachtet werden. Zudem sieht der Bebauungsplan vor, dass in Wohnungen freiberufliche Tätigkeiten ausgeübt werden dürfen.

Als weiterer Einwand wird die Richtigkeit der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie der daraus resultierenden Maßnahmen in Frage gestellt. Hierzu ist zu sagen, dass die Kartierungen und Begehungen Zustimmung der Behörden erhalten haben und methodisch korrekt durchgeführt wurden.

1.2.1.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum 1. Entwurf

Es sind 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der Beteiligung zum 1. Entwurf am Aufstellungsverfahren beteiligt worden.

Davon gaben 28 zu den Planunterlagen Stellungnahmen ab, wovon die folgenden Träger öffentlicher Belange keine Anregungen vorbrachten bzw. ihr Einverständnis erklärten:

- Landesdirektion Sachsen
- Regionaler Planungsverband Westsachsen
- Sächsisches Landesamt für Archäologie
- Sächsisches Landesamt für Denkmalpflege
- Sächsisches Oberbergamt
- Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau- und Verwaltungsgesellschaft (LMBV) mbH
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement
- Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
- Sächsisches Landesamt für Straßenbau und Verkehr
- Regionalbus Leipzig GmbH
- Deutsche Bahn AG
- Handwerkskammer zu Leipzig
- Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH
- 50Hertz Transmission GmbH
- ONTRAS-VNG Gastransport GmbH/VNG Gasspeicher GmbH
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH
- Gemeinde Großpösna
- Stadt Leipzig
- Stadt Zwenkau
- Stadt Böhlen

Zu folgenden Themen wurden wesentliche Anregungen in der Planung beachtet:

- *Es wird eine ergänzende Untersuchung der Umweltwirkungen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, empfohlen. Besonders die Umweltbelange bzgl. des Menschen sollen nachträglich stärker berücksichtigt werden.*

Diese Forderung des Landratsamtes des Landkreises Leipzig wurde im Kapitel 5.3.5 entsprochen.

- *Das Landratsamt des Landkreises Leipzig fordert zudem, dass die gewerbliche Einwirkung durch das angrenzende Hotel „Markkleeberger Hof“ im Schallgutachten aufgenommen wird sowie eine Überarbeitung hinsichtlich der Lärmquelle durch den Bau und Betrieb der Tiefgaragen ergänzt wird.*

Dieser Einwand geht aus dem Umstand hervor, dass zunächst vorgesehen war, dass Pkw-Stellplätze, die durch das Hotel genutzt werden, in der Tiefgarage untergebracht werden sollen. Aufgrund der Anregung wurde sich im Rahmen der Bearbeitung dazu entschlossen, die vorgesehenen Pkw-Stellplätze des Hotels aus der Tiefgarage des Vorhabens zu entfernen. Diese werden nunmehr komplett auf dem Grundstück des Hotels untergebracht, was nach Aussage des Sachgebietes Immissionsschutz des Landratsamtes eine Betrachtung der Tiefgarage im Schallgutachten entbehrlich macht. Der Stellplatznachweis des Vorhabens, Teil D des Bebauungsplanes (Textteil zum Vorhaben- und Erschließungsplan) und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Bezüglich der gewerblichen Einwirkungen des Hotels auf das Vorhaben wurde das Schallgutachten sowie die Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

- *Die Belange der Zauneidechse wurden nach Angaben des Landratsamtes unzureichend geprüft.*

Auf Grundlage der Stellungnahme des Landratsamtes Landkreis Leipzig wurden drei weitere Begehungen durchgeführt, um das Vorhandensein der Zauneidechse zu prüfen. Hierbei konnten keine Zauneidechsen-Individuen festgestellt werden. Die Ergebnisse der zusätzlichen Begehungen wurden in einem Begehungsprotokoll festgehalten, welches im Anschluss vom Landratsamt des Landkreises Leipzig als ausreichend beurteilt wurde. Somit konnte diese Auflage erfüllt werden.

- *Aktualisierung des Hinweises zum Radonschutz*

Dieser Forderung des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wird aufgrund der erweiterten Regelungen zum Schutz vor Radon auf Grundlage der novellierten Strahlenschutzverordnung im Kapitel 8.6 entsprochen.

- *Hinweis zur Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht sowie Übergabe von Ergebnisberichten*

Dieser Forderung des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wird im Kapitel 8.4 entsprochen.

- *Inhalte und Schlussfolgerungen der Artenschutzrechtlichen Prüfung werden vom NABU nicht mitgetragen.*

Gemäß Stellungnahme des NABU werden nicht ausreichende Maßnahmen für die Arten Mehlschwalbe und Mauersegler aufgezeigt. Dabei sind es gerade diese Arten, denen maßgeblicher Lebens- und Nahrungsraum verloren geht. Zunächst wurden vom Vorhabenträger die Installation einer Gartenpumpe mit ablauflosem Wasserbehälter und zugehörigem Überlauf vorgeschlagen. Diese Maßnahme ist laut NABU nicht als ausreichend zu betrachten. Seitens des Vorhabenträgers wird der Vorschlag eines Schwalbenhauses unterbreitet. Auch dieser Vorschlag wird vom NABU abgelehnt. Vielmehr wird die Anbringung entsprechender Nistkästen an den Neubauten

als Lösungsmöglichkeit unterbreitet. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wird dies final umgesetzt.

- *Hinweis Oberflächenwasserverbringung*

Im Bebauungsplan ist bereits der Hinweis enthalten, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu verbringen ist. Der Hinweis wird dahingehend ergänzt, dass ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen, die benannten Regelwerke zu beachten und die vorgesehene Entsorgungslösung beim Versorgungsunternehmen zur Prüfung vorzulegen sind.

- *Einhaltung der Schutzstreifen für Bestandsmedien*

Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) sowie die MITNETZ Strom haben darauf hingewiesen, dass bestehende Leitungen von Bebauung freizuhalten sind und Anpflanzungen jeglicher Art an die entsprechenden Schutzstreifen angepasst werden müssen. Die derzeitige Darstellung der Bäume und Heckenpflanzungen sind als symbolische Einfriedung der zugehörigen Freianlagen zu verstehen. Im Rahmen der Freiraumplanung werden die Schutzstreifen explizit beachtet. Die Planzeichnung wurde dahingehend geändert, dass geplante Bäume so verschoben wurden, dass sie außerhalb der Schutzstreifen liegen. Zudem wurde in der Begründung selbst sowie mit Planteil D ergänzend formuliert, dass die Schutzstreifen freizuhalten sind.

- *Hinweis zum Umgang mit vorhandenen sowie zur Beantragung neuer Ver- und Entsorgungsleitungen*

Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis zum Umgang mit vorhandenen sowie zur Beantragung neuer Ver- und Entsorgungsleitungen enthalten. Dieser umfasst bisher jedoch lediglich die Leitungen der MITNETZ Strom, der MITNETZ Gas und der Leipziger Wasserwerke. Der Hinweis wurde entsprechend der Vorgaben der Deutschen Telekom um deren Leitungen ergänzt.

- *Teil C, Zeichnerischer Teil zum V+E-Plan*

Es wurde aufgrund der Anmerkungen zur Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes diverse Anpassungen vorgenommen. In der Legende wurden ein Haltestellensymbol sowie eine Erläuterung der Abkürzung „T“ (Terrasse) und „B“ (Balkon) ergänzt. Weiterhin wurde die Bemaßung der Abstände der südlichen Grenze des Flurstücks 461/17 der Gemarkung Großstädteln zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie der nördlichen Grenze des Flurstücks 461/15 der Gemarkung Großstädteln zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs ergänzt. Zudem wurde zur besseren Übersicht die Stärke der Grenze des Geltungsbereiches reduziert und von einer farblichen Staffelung der Gebäude abgesehen.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Markkleeberg (Ortsteil Markkleeberg, Gemarkung Großstädteln) und umfasst eine Fläche von etwa 0,618 ha. Es wird durch die bestehenden Straßen Amselweg, Städtelner Straße und Am Krähenfeld erschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft Festsetzungen für folgende Flurstücke der Gemarkung Großstädteln, die sich ganz oder in Teilen innerhalb des Geltungsbereiches befinden:

Flurstücke: 446, 461/15 (teilweise), 461/17 (teilweise)

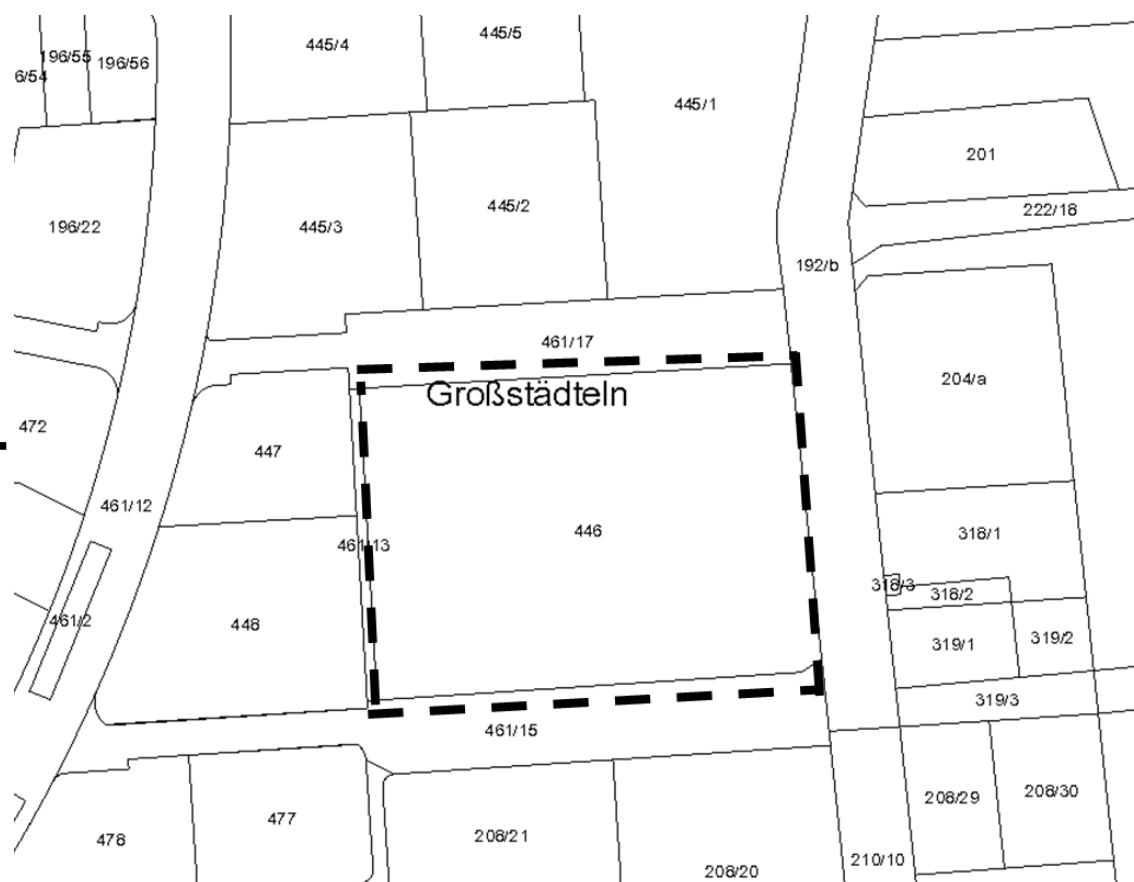


Abb. 1: Betroffene Flurstücke und vorgesehener Geltungsbereich, ohne Maßstab

(Quelle: Raumplanungsinformationssystem des Freistaates Sachsen, Abruf 25.10.2016)

Der Aufstellungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohngebiet Amselweg“, in der Stadt Markkleeberg, Gemarkung Großstädteln, wird begrenzt:

- nördlich durch außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegende Teilflächen des Flurstückes 461/17 der Gemarkung Großstädteln
- östlich durch die westliche Grenze des Flurstückes 192/b der Gemarkung Großstädteln

- südlich durch außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegende Teilflächen des Flurstückes 461/15 der Gemarkung Großstädteln
- westlich durch die östliche Grenze des Flurstückes 461/13 der Gemarkung Großstädteln

1.4 Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der jetzige Planungsanlass ist dadurch gegeben, dass auf Nachsuchen des genannten Grundstückseigentümers möglichst zeitnah Baurecht geschaffen werden soll. Zur Erlangung der baurechtlichen Voraussetzungen der geplanten Bauten soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren für die etwa 0,618 ha große Fläche aufgestellt werden.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Krähenfeld aus dem Jahr 1993, und ist dort bisher als Mischgebiet festgesetzt. Vorgesehen war zur damaligen Zeit die Ansiedlung eines Lebensmittelversorgers. Diese Absicht wird nicht weiter verfolgt, da entsprechende Ansiedlungen mittlerweile an geeigneteren Standorten im Stadtgebiet erfolgten. Hingegen ist die Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt Markkleeberg gestiegen. Der Geltungsbereich des geplanten Gebietes umfasst gemäß Flächennutzungsplan Wohnbauflächen.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll daher mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verbindliches Baurecht für eine Wohnanlage geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist notwendig,

- um eine städtebaulich geordnete Entwicklung an diesem Standort sicher zu stellen,
- um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Wohngebäude und der geplanten Erschließungs-, Infrastruktur- und Pflanzmaßnahmen zu schaffen.

Zur Festsetzung der städtebaulichen Ordnung ist ein umfassendes Baurecht für die Fläche zu schaffen.

2. Planungsbindungen

2.1 Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsplan Sachsen¹

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Nach Aussage des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage als Mittelzentrum im Verdichtungsraum einzuordnen (Karte 1 sowie Z 1.3.7 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013).

„Mittelzentren sind die Städte ... Markkleeberg Die Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Z 1.3.7)

„Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie
- ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und
- zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsgebietes mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Z1.3.1)

„Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Z2.2.1.3)

„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.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Z2.2.1.6)

„Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt...“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Z2.2.1.7)

„Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass
- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
- die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,

¹ Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, in Kraft getreten am 31.08.2013

- *Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,*
- *eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,*
- *die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie*
- *beim Stadt- beziehungsweise Dorfbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt*

werden.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, G2.2.2.2)

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes in dieser innerörtlich geprägten Lage im Mittelzentrum Markkleeberg sowie den vorgesehenen Nutzungen werden die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Landesentwicklungsplanung berücksichtigt und umgesetzt.

Regionalplan Westsachsen²

Im Regionalplan Westsachsen Karte 14 „Raumnutzung“ ist für das Plangebiet keine besondere Festsetzung getroffen. Es befindet sich innerhalb des Stadtgebietes von Markkleeberg. Markkleeberg ist als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ein zentraler Ort (Regionalplan Westsachsen 2008, Karte 1).

„Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.“ (Regionalplan Westsachsen 2008, Z 2.3.1)

„In den Zentralen Orten sollen die Standortvoraussetzungen für einen bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau in den Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden.“ (Regionalplan Westsachsen 2008, Z 2.3.3)

„Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden.“ (Regionalplan Westsachsen 2008, Z. 5.1.4)

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes in dieser innerörtlich geprägten Lage im Mittelzentrum Markkleeberg sowie den vorgesehenen Nutzungen werden die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung berücksichtigt und umgesetzt.

² Regionalplan Westsachsen vom 23.05.2008 i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.07.2008, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung zum Straßenbauvorhaben B 87n Leipzig (A 14) - Landesgrenze Sachsen/Brandenburg vom 02.07.2009

2.2 Flächennutzungsplan³

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Markkleeberg wurde durch das Regierungspräsidium Leipzig am 11. Februar 1998 genehmigt, die dritte und letzte Änderung des FNP erfolgte am 30.05.2003.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der betrachtete Bereich gegenwärtig als Wohnbaufläche dargestellt. Die zukünftig vorgesehene Nutzung als Wohngebiet entspricht daher dem wirksamen Flächennutzungsplan. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohngebiet Amselweg“ kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.3 Bebauungsplan Krähenfeld

Das Vorhabenareal befindet sich innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Krähenfeld, welcher seit 29.09.1993 in Kraft ist. Es befindet sich dort am östlichen Rand des Geltungsbereiches. Das Grundstück ist im bestehenden Bebauungsplan bisher als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt, die durch Nebenanlagen bis auf 0,8 überschritten werden darf. Vorgesehen war zur damaligen Zeit die Ansiedlung eines Lebensmittelversorgers. Diese Absicht wird nicht weiter verfolgt, da entsprechende Ansiedlungen mittlerweile an geeigneteren Standorten im Stadtgebiet erfolgt sind. Hingegen ist die Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt Markkleeberg gestiegen. Aus diesem Grund wird der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohngebiet Amselweg“ aufgestellt, der den bisher an der Stelle rechtskräftigen Bebauungsplan Krähenfeld ersetzen wird.

Die in diesem bestehenden Bebauungsplan weiterhin noch festgesetzten Baugebiete wurden in den vergangenen 25 Jahren bereits bebaut.

³ Stadt Markkleeberg, Flächennutzungsplan, genehmigt durch Bescheid des Regierungspräsidiums Leipzig vom 11.02.1998, zuletzt geändert durch die 3. Änderung, genehmigt durch Bescheid des Regierungspräsidiums Leipzig vom 15.04.2003 i. d. F. der Bekanntmachung vom 30.05.2003

3. Bestandsanalyse

3.1 Naturräumliche Einordnung, Lage im Raum, Größe, Relief

Das Plangebiet gehört naturräumlich zur Leipziger Tieflandsbucht, einem nach Süden vorstoßenden Ausläufer des Norddeutschen Tieflandes. Es liegt damit im "Lößgebiet der Tief- und Hügelländer", dem südlichsten der durch kaltzeitliche Schotterterrassen, Moränen und glazifluviale Sedimente der elster- und saalekaltzeitlichen Inlandeis-Vorstöße geprägten Naturräume.

Das Vorhabengebiet befindet sich im Südteil der Stadt Markkleeberg und umfasst eine Fläche von etwa 0,618 ha. Das Vorhabengebiet wird durch die bestehenden Straßen Amselweg, Städtelner Straße und Am Krähenfeld erschlossen. Westlich reicht das Plangebiet bis an einen vorhandenen entlang der dort bestehenden Wohngebäude verlaufenden Fußweg heran. Das folgende Luftbild stellt den derzeitigen Bestand dar.



Abb. 2: Luftbild Vorhabenareal, ohne Maßstab, Ausrichtung nach Norden

(Quelle: Raumplanungsinformationssystem des Freistaates Sachsen, Abruf 25.10.2016)

Die Nord-Süd-Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 70 Meter. Die Ost-West-Ausdehnung im Bereich misst ca. 90 Meter.

Das Plangebiet ist eben. Es weist eine Höhe von etwa 122 m NHN auf.

3.2 Grundwasser

Es wurde ein Baugrundgutachten angefertigt, welches Aussagen zum Grundwasser trifft. Dieses liegt den Unterlagen bei.

Im Untersuchungsgebiet bilden die frühsaalekaltzeitlichen Flussschotter der Mulde und Weißen Elster den bestimmenden Grundwasserleiter.

Der mittlere Grundwasserstand für das Grundstück liegt bei etwa 114,9 m NHN, das sind 7 m unter Gelände und die Grundwasserfließrichtung wird nach Norden angegeben. Bei der im November 2017 durchgeführten Baugrunderkundung wurde kein Wasser bis zur Endteufe (117,4 m NHN) der Kleinrammbohrungen angetroffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bergbaubedingten Grundwasseranstiege am Standort im Wesentlichen abgeschlossen sind.

Auf Grundlage von Auswertungen nahegelegener Grundwassermessstellen ist von einer Schwankungsbreite zwischen dem mittleren und höchsten Grundwasserstand von 1,5 m bis 2,0 m auszugehen. Folgende Bemessungswasserstände ergeben sich somit für das Grundstück:

- mittlerer Grundwasserstand: ca. 114,9 m NHN
- zu erwartender Höchstwasserstand: ca. 116,9 m NHN

3.3 Baugrund- und Gründungsverhältnisse

Es wurde ein Baugrundgutachten angefertigt, welches auch Untersuchungen zu den anzutreffenden geologischen, hydrologischen und den Baugrundverhältnissen trifft sowie Angaben zu Versickerungsfähigkeit, Gründungen und zur Standsicherheit macht. Dieses liegt den Unterlagen bei.

Die Baugrundverhältnisse zeigen einen weitgehend gleichmäßigen Schichtenaufbau und -verlauf. Bei allen Aufschlüssen auf dem Grundstück wurde zunächst ein Oberboden angetroffen. Darunter folgt ein Auelehm mit überwiegend weicher bis steifer Konsistenz gefolgt von Flusssand und Flusskies. In den Kleinrammbohrungen KRB 2/17 (Parkplatz) und KRB 7/17 wurde der Auelehm zum Teil bzw. vollständig durch eine Auffüllung ersetzt. Die Auffüllung besteht aus einem Sand mit unterschiedlichen Kies- und Schluffanteilen. In der Kleinrammbohrung KRB 2/17 wurden innerhalb der Auffüllung Ziegelreste erkundet.

Der Straßenaufbau besteht aus einer 4 cm dicken Asphaltdecke mit einer 14 cm dicken Asphalttragschicht auf einer 37 cm (Am Krähenfeld) bzw. 52 cm (Amselweg) mächtigen Frostschutzschicht (0 - 45 mm). Im Am Krähenfeld steht darunter der Flusssand an und im Amselweg ein Auelehm mit steifer Konsistenz.

Nach den bei der Rammsondierung ermittelten Eindringwiderständen ist der Flusssand bis 1,3 m bzw. 2,5 m unter Gelände überwiegend mitteldicht partiell auch locker gelagert.

Darunter zeigen die Eindringwiderstände mit Schlägen zwischen $N_{10} = 12$ bis $N_{10} > 40$ eine dichte bis sehr dichte Lagerung an. Der Flusssand ist überwiegend sehr dicht gelagert. Bis ca. 11,0 m unter Gelände steht der Flusssand an.

Zur genaueren Klassifikation wurden an einer Probe aus dem Auelehm die Konsistenzgrenzen nach DIN 18122, Teil 1 bestimmt. Danach weist der Auelehm eine leichte Plastizität bei steifer Konsistenz auf und ist der Bodengruppe TL nach DIN 18196 zuzuordnen. Der Auelehm ist gemäß DIN EN ISO 14688-2 als nicht bis schwach organisch zu beschreiben.

Nach Bestimmung der Korngrößenverteilung nach DIN 18123 von einer Mischprobe sind der Flusssand der Bodengruppe SU und der Flusssand der Bodengruppe GU nach DIN 18196 zuzuordnen.

Für die anstehenden Böden können folgende Durchlässigkeitsbeiwerte k_f zugeordnet werden:

Auffüllung: 10^{-2} bis 10^{-4} m/s

Auelehm: 10^{-7} bis 10^{-9} m/s

Flusssand: 10^{-4} bis 10^{-6} m/s

Flusssand: 5×10^{-4} bis 3×10^{-5} m/s

Bemessungswert Flusssand: $3,8 \times 10^{-5}$ m/s

Die anstehenden Böden können hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit für die geplanten Baumaßnahmen wie folgt bewertet werden:

Auelehm: bedingt tragfähig

Flusssand: gut tragfähig

Flusssand: gut tragfähig

Die geplante Gründungssohle (3,4 m unter Gelände, 118,5 m NHN) des Bauvorhabens liegt innerhalb des erkundeten Flusssand/-kieses. Diese Böden sind auf Grund ihrer überwiegend dichten bis sehr dichten Lagerung als gut tragfähig zu bewerten. Somit ist die Gründung des geplanten Neubaus flach über Einzel- und Streifenfundamente oder eine Stahlbetonbodenplatte zu realisieren. Zur Gründung des Neubaus sind keine baugrundverbessernden Maßnahmen erforderlich. Im Bereich der geplanten Hausanschlüsse wurde der Straßenaufbau Am Krähenfeld und Amselweg erkundet. Der Straßenoberbau ist entsprechend des erkundeten Aufbaus wieder so herzustellen.

3.4 Grünstrukturen und Landschaftsschutz

Im Geltungsbereich des B-Planes befindet sich eine offene Wiesenfläche, welche mit sieben Gehölzen bestanden ist. Im Rahmen der Bearbeitung der Umweltbelange erfolgten Ortsbegehungen und die Erstellung der Baumbestandsübersicht im Mai 2017.

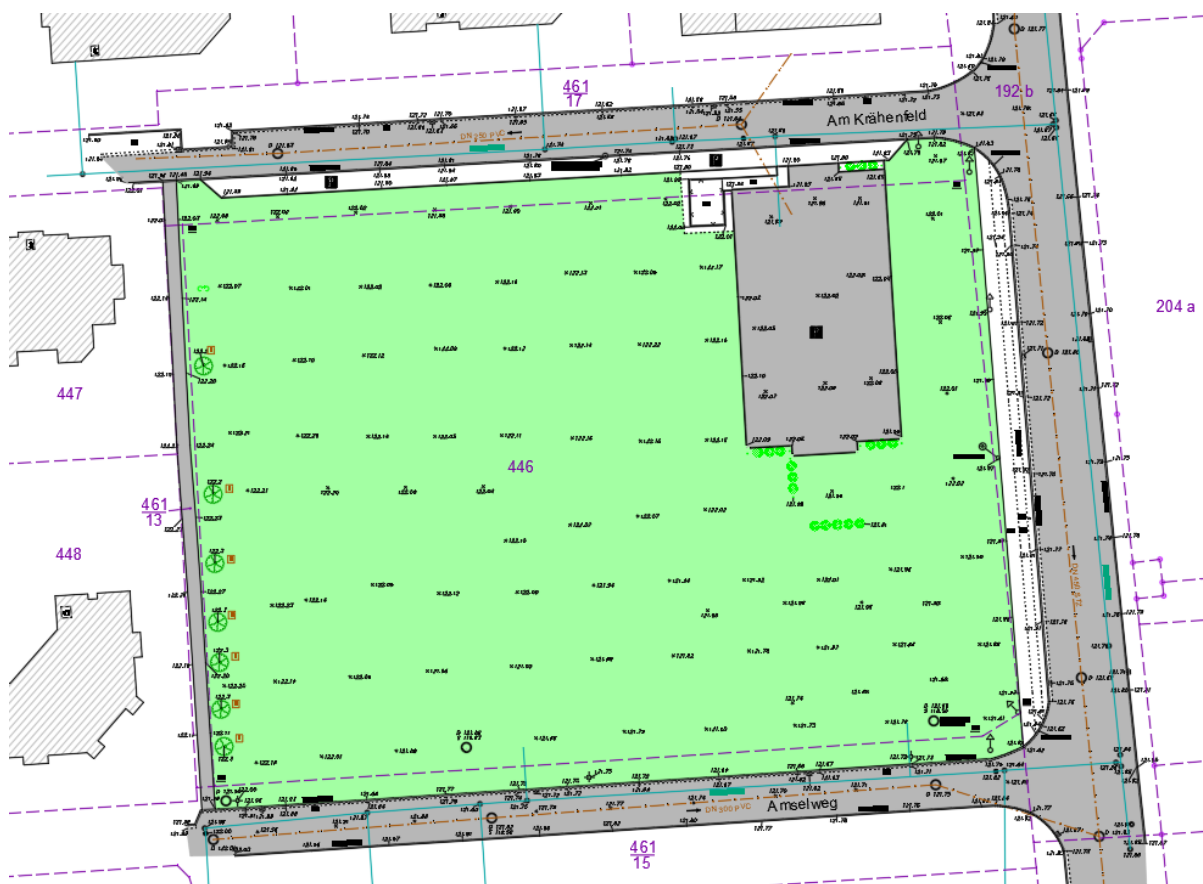


Abb. 3: Bestandsplan des Plangebietes (Stand Mai 2017)

Die Schotterfläche am nordöstlichen Rand des Plangebietes wird als Parkfläche für den ruhenden Verkehr genutzt. Am südlichen Rand dieser Schotterfläche befinden sich mehrere Hecken. Am westlichen Rand des Plangebiets grenzt ein Streifen aus Laubbäumen (Baum 1-7, Tabelle 1) einen Schotterweg vom restlichen Geltungsbereich ab. Der Schotterweg ist nicht Teil des Geltungsbereichs. Der Bestand kann insgesamt als geringwertig eingestuft werden.

Die Fläche ist derzeit mit folgenden Gehölzarten bestanden:

Baum-Nr.	Baumname	Baumname	Stamm-durch-messer	Kronen-durch-messer	Höhe
		lateinisch	[cm]	[m]	[m]
1	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	19	5	7
2	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	22	5	9
3	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	20	5	9
4	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	18	5	10
5	Rotblütige Roßkastan.	<i>Aesculus x carnea</i>	16	3	5
6	Rotblütige Roßkastan.	<i>Aesculus x carnea</i>	11	3	4
7	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	20	4	10

Tabelle 1: Baumbestandsübersicht, Stand Mai 2017

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Stadtgebiet Markkleebergs. Es wird derzeit als Durchgangsgebiet sowie vereinzelt als Hundewiese genutzt. Im Norden, Osten und Süden verlaufen jeweils Straßen, die regelmäßig befahren werden. An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließen sich unmittelbar Wohngebiete unterschiedlicher Typologie an.

3.5 Artenschutzfachliche Betrachtung

Im Frühjahr und Sommer 2017 erfolgten zwei Begehungen der Fläche zur Erfassung der Tiergruppen/Tierarten Vögel, Zauneidechse und Heuschrecken. Zudem erfolgten im Jahr 2019 drei zusätzliche Begehungen zur Feststellung eines möglichen Zauneidechsenvorkommens.

Auf Basis der Kartierungen erfolgt die Erarbeitung der in einer separaten Unterlage durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde bis zur Vorlage des 2. Bebauungsplanentwurfes erarbeitet, im Kapitel 5 Umweltbelange ausgewertet und liegt den Unterlagen bei.

Zu beachten ist außerdem der gesetzlich festgeschriebene Verbotszeitraum für Gehölzfällungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September.

3.6 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 446 der Gemarkung Großstädteln befindet sich im Eigentum der Noppi Immobilien GmbH Immobesitz KG, welche auf der Fläche ein Wohngebiet in Geschossbauweise errichten möchte.

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Markkleeberg werden zur Sicherung und Neuerrichtung von Stellflächen entlang der bestehenden Straßen die nördlich und südlich angrenzenden Straßenränder in den Geltungsbereich aufgenommen (Flurstücke 461/15 [teilweise] und 461/17 [teilweise]). Diese Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Markkleeberg.

3.7 Bebauung und Nutzung

Das Flurstück 446 besteht gegenwärtig als Wiesenfläche und wird baulich größtenteils nicht genutzt. Lediglich im Nordosten befindet sich eine Stellplatzfläche, die durch Gäste des nördlich anliegenden Hotels Markkleeberger Hof genutzt werden kann. Weitere bauliche Nutzung findet gegenwärtig im Vorhabengebiet nicht statt. Das Areal liegt brach.

Die im Süden, Westen und Norden angrenzenden Bereiche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, dienen dem Wohnen.

3.8 Denkmalschutz

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

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

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

3.9 Verkehrliche Anbindung

3.9.1 Anbindung an das örtliche Straßennetz

Das Vorhabensgebiet wird durch die bestehenden Straßen (Amselweg, Städtelner Straße und Am Krähenfeld) von drei Seiten randerschlössen. Westlich reicht das Plangebiet bis an einen vorhandenen entlang der dort bestehenden Wohngebäude verlaufenden Fußweg heran.

Die Stadt Markkleeberg befindet sich durch die bestehenden Verkehrswege in enger Verflechtung mit dem Oberzentrum Leipzig und den Naherholungsgebieten im Leipziger Neuse-

enland. Eine schnelle Verbindung ist durch das bestehende Straßennetz vom Vorhabenstandort zur Bundesstraße 2 und zur Bundesautobahn 38 gewährleistet. Überregional ist Markkleeberg über die bestehenden Straßen sehr gut an das Umland angebunden.

3.9.2 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Etwa 300 m südöstlich befindet sich die Haltestelle Markkleeberg-Großstädteln, von der aus die S-Bahn Markkleeberg – Leipzig erreicht werden kann.

Die Bushaltestelle Städtelner Straße, von der aus die Buslinie 107 im Stundentakt in Richtung Zwenkauer Hafen bzw. Connewitzer Kreuz verkehrt, befindet sich direkt am Plangebiet an der Städtelner Straße.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr kann daher als sehr günstig bezeichnet werden.

3.10 Technische Infrastruktur

Leitungstechnisch ist das Plangebiet an alle relevanten Medien angebunden. In den angrenzenden Straßen Amselweg, Städtelner Straße und Am Krähenfeld liegen die Medien der jeweiligen Versorger für Lösch- und Trinkwasser, Schmutzwasser, Energie und Telekommunikation an, die die benachbarten Gebäude versorgen. Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Das Vorhabengebiet selbst war in der Vergangenheit bereits für eine bauliche Nutzung als Mischgebiet vorgesehen. Die anliegenden Ver- und Entsorgungsmedien wurden ursprünglich für die Kennwerte des Mischgebietes konzipiert, sodass die Erschließung der Fläche bei einer etwas geringfügigeren baulichen Inanspruchnahme gesichert ist. Eine Ver- und Entsorgung ist zukünftig möglich. Bestehende Leitungen der Ver- und Entsorgung genießen Bestandschutz und werden bei der Planung unter Einhaltung der festgeschriebene Schutzstreifen berücksichtigt.

3.11 Abfallentsorgung

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

3.12 Altlasten und Altablagerungen

Das Gelände wurde in der Vergangenheit noch nicht baulich genutzt.

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB kennzeichnet der Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet

sind (sog. Altlasten). Nach Aussage des Flächennutzungsplanes existiert im Plangebiet keine Altlastenverdachtsfläche.

Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten angetroffen werden oder sonstige Hinweise zum Vorliegen einer Altlast vorhanden sein, sind die Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsrechte von Grundstücken verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlastenverdachtsflächen unverzüglich gegenüber der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

3.13 Kampfmittelbelastungen

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

3.14 Vermessungs- und Grenzmarken

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

3.15 Ehemaliger Bergbau, Grundwasserwiederanstieg und verwahrte Filterbrunnen

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Cospuden und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg, darauf haben die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbauverwaltungsgesellschaft mbh (LMBV) und das Sächsische Oberbergamt in ihren Schreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hingewiesen. Der Grundwasserwiederanstieg ist weitestgehend abgeschlossen. Saisonal bedingte Schwankungen der Grundwasserstände sind durch die Bauherren zu berücksichtigen. Der derzeitige Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter liegt bei ca. +114,5 m NHN. Im Bereich des Vorhabens ist nicht mit flurnahen Grundwasserständen ≤ 2 m zu rechnen. Die LMBV weist vorsorglich auf eine gewisse Unschärfe bei der Angabe von grundstücksbezogenen Grundwasserflurabständen hin, da die durchgeführten Grundwassermodellrechnungen großräumig sind und

genauere Angaben nur unter Betrachtung der höhenmäßigen Situation vor Ort, einschließlich detaillierter Kenntnisse zum Baugrund möglich sind. Die ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse können ausschließlich über ein Baugrundgutachten bewertet werden.

Es ist mit saurem Grundwasser und/oder Grundwasser mit erhöhten Sulfatkonzentrationen zu rechnen. Dieser Sachverhalt ist bei der Bauausführung zu beachten.

Innerhalb des Planbereiches befinden sich die Filterbrunnen 8/66 und 9/66 an der nördlichen und der südlichen Grenze des Vorhabengebietes, die mit kohäsivem Versatzmaterial verwahrt worden sind, deren Verwahrungszustand im Jahr 2012 überprüft wurde. Im Ergebnis wurde für den Filterbrunnen auf der südlichen Grenze die Sicherung durch Geogitter empfohlen. Die Brunnenröhren wurden bis 1,5 m unter Geländeoberkante zurückgebaut. Bei Erdarbeiten muss mit der Freilegung der Filterbrunnenröhren gerechnet werden. Im Bereich der Filterbrunnen sind gestörte Lagerungsverhältnisse anzutreffen, die bei der Nachnutzung durch die Bauherren zu berücksichtigen sind.

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich aber kein Grundeigentum sowie Anlagen- und Leitungsbestand der LMBV.

Das Vorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im Vorhabengebiet wird untertägiger Braunkohlenbergbau vermutet, der der „Braunkohlengrube Weiß“ aus dem 19. Jahrhundert zugeordnet wird. Weitere Informationen zum Umfang und der Erstreckung des Braunkohlentiefbaus und möglicher Auswirkungen liegen dem Oberbergamt aber nicht vor.

Südlich des Vorhabengebietes befand sich um 1900 eine langgestreckte Kiesgrube (O-W-Richtung). Aufgrund der bergbaulichen Situation können im südlichen Teil des Vorhabengebietes Auf- bzw. Verfüllungen nicht ausgeschlossen werden. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben und sonstigen Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrunderkundung) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues bzw. auf eventuelle Auffüllungen/Verfüllungen überprüfen zu lassen.

Für konkrete Baumaßnahmen wird empfohlen, gemäß dem § 8 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191), objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen.

Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Inhalte der Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Flurstück 446 besteht gegenwärtig als Wiesenfläche und wird baulich größtenteils nicht genutzt. Lediglich im Nordosten befindet sich eine Stellplatzfläche, die durch Gäste des nördlich anliegenden Hotels Markkleeberger Hof genutzt werden kann. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Noppi Immobilien GmbH Immobesitz KG, welche auf der Fläche ein Wohngebiet in Geschossbauweise errichten möchte.

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Markkleeberg werden zur Sicherung und Neuerrichtung von Stellflächen entlang der bestehenden Straßen die nördlich und südlich angrenzenden Straßenränder in den Geltungsbereich aufgenommen (Flurstücke 461/15 [teilweise] und 461/17 [teilweise]). Dadurch kann an der Straße Am Krähenfeld ein straßenbegleitender Gehweg errichtet werden.

Die Grundstücksgröße für die Wohnanlage beträgt 5.491 m². Die Noppi Immobilien GmbH Immobesitz KG plant auf dem Gelände die Errichtung von sechs viergeschossigen Wohngebäuden mit Flachdach und mit insgesamt 68 Wohneinheiten (WE). Teilweise sind den Penthousewohnungen Dachterrassen zugeordnet, andere Wohnungen erhalten Balkone. Im Einzelnen sind drei 5-Zimmer-Wohnungen acht 4-Zimmer-Wohnungen, 40 3-Zimmer-Wohnungen und 17 2-Zimmer-Wohnungen vorgesehen.

Die verschiedenen Wohnungen sollen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen - von jungen Familien bis hin zu alleinstehenden Senioren - geeignet sein und einen ausgewogenen Nutzermix in der Wohnanlage ermöglichen. Um diesen breiten Nutzermix gerecht zu werden, werden alle Wohnhäuser u.a. altengerecht und mit Fahrstühlen ausgestattet. Die folgende Graphik zeigt das städtebauliche Konzept.



Abb. 4 Lageplan der geplanten Wohngebäude mit Nachbarbestand, ohne Maßstab

(Quelle: Architekturbüro Karnavos, 25.08.2018, Anpassung durch seecon Ingenieure, Stand 18.09.2019)

Die das Vorhabengebiet umgebenden Flächen wurden in den vergangenen 25 Jahren bereits bebaut. Somit ist der Vorhabenbereich von Norden, Westen und Süden mit mehrgeschossiger Wohnbebauung umgeben, welche das Quartiersbild prägen. Jenseits der Städtelner Straße befinden sich östlich noch Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, welche jedoch - begründet durch die Trennung der Hauptstraße - nicht so prägend für den Charakter des Quartieres sind, dessen Teil das Vorhabengebiet ist (vgl. Abb. 2).

Ein städtebauliches Ziel ist das reibungsfreie Einfügen der Wohngebäude in die umgebende Bebauungsstruktur. Orientierung geben insbesondere die Bauhöhen der umgebenden Bebauung. Die im Vorhabengebiet vorgesehene Bebauung orientiert sich der Höhe nach an der in der direkten Quartiersumgebung vorhandenen Bebauung. Dies verdeutlicht die folgende Graphik.

**Abb. 5 Einfügen der geplanten Nutzung in den Bestand, Ansicht von Osten, ohne Maßstab**

(Quelle: Architekturbüro Homuth+Partner, 16.09.2019)

Der bestehende Bebauungsplan, der noch ein Mischgebiet ausweist, sieht eine Bauweise von drei Geschossen und Satteldach vor, ohne eine zusätzliche Festsetzung zur Gebäudehöhe zu treffen. Damit wäre eine wesentlich höhere Bebauung möglich, die aus städtebaulichen Gründen mit der neuen Planung jedoch nicht weiter verfolgt werden soll.

Auch die vorhandenen Gebäudefluchten richten sich bei den geplanten Gebäuden weitestgehend am Bestand der Nachbarschaft aus. Die Gebäude werden dabei so angeordnet, dass ein Innenhof entsteht, der ausreichend Fläche für Grünanlagen und einen Spielplatz bietet. Durch die getroffenen Anordnungen fügt sich das geplante Gebäudeensemble nahezu nahtlos in die Umgebung ein und das bisher an dieser Stelle durch die Baulücke gestörte Quartiersbild wird städtebaulich sinnvoll geschlossen. Dieses Konzept soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt werden.

4.2 Medientechnische Erschließung

Das Vorhabengebiet selbst war in der Vergangenheit bereits für eine bauliche Nutzung als Mischgebiet vorgesehen. Die anliegenden Ver- und Entsorgungsmedien wurden ursprünglich für die Kennwerte des Mischgebietes konzipiert, sodass die Erschließung der Fläche bei einer etwas geringfügigeren baulichen Inanspruchnahme gesichert ist. Eine Ver- und Entsorgung ist zukünftig möglich. Das Plangebiet ist über die vorhandenen angrenzenden Straßen Amselweg, Städtelner Straße und Am Krähenfeld vollständig randerschlossen. Die anstehenden Ver- und Entsorgungsmedien für Lösch- und Trinkwasser, Schmutzwasser, Energie und Telekommunikation erschließen die dem Vorhabengebiet benachbarten Gebiete. Es ist daher nicht notwendig, neue Medien von außen an das Vorhabengebiet heranzuführen. Lediglich neue Hausanschlüsse sind im Zuge der Neubaumaßnahmen zu verlegen. Dazu ist durch den Vorhabenträger im Zuge der Erschließungsplanungen vor Baubeginn ein Vertrag mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen zu schließen.

Bei der Erschließungsplanung müssen die Hinweise in den Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen hinsichtlich

- der Trassenanordnung und deren Schutzstreifen im öffentlichen Verkehrsraum,
- der Mindestabstände zu vorgesehenen Gehölzanzpflanzungen,
- des Bestandsschutzes vorhandener elektroenergetischer und wasserwirtschaftlicher Anlagen und deren daraus resultierenden Nichtüberbaubarkeit und eingeschränkter Bepflanzbarkeit,
- der ständigen Zugänglichkeit der Leitungen und Armaturen für deren Betrieb und Wartung, ggf. auch durch Schachtungen,
- des Bestandsschutzes vorhandener Anlagen

beachtet werden.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets kann nach Aussage der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) ausgehend von den vorhandenen Trinkwasserleitungen in den Straßen Am Krähenfeld DN 150 GGG, Amselweg DN 100 GGG und Städtelner Straße DN 150 GGG erfolgen. Im Rahmen der Erschließungsplanung muss geprüft werden, ob bereits vorhandene Hausanschlüsse genutzt werden können. Nicht mehr benötigte Hausanschlüsse werden im Zuge der Erschließung dauerhaft getrennt und verschlossen. Bei der Planung der trinkwasserseitigen Erschließung wird das Technische Regelwerk „Trinkwasserversorgung“ sowie die AVB Wasser V, insbesondere bezüglich der Herstellung der Grundstücksanschlüsse, der KWL berücksichtigt. Die vorgesehene Versorgungslösung wird zur Prüfung beim Versorgungsunternehmen, Unternehmensbereich Markt, Team Erschließung/Dezentrale Entsorgung vorgelegt.

Schmutzwasser

Die abwasserseitige Erschließung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers kann laut Aussage der KWL über die in den Straßen Am Krähenfeld, Amselweg und Städtelner Straße vorhandenen Schmutzwasserleitungen erfolgen. Hierzu müssen neue Hausanschlussleitungen verlegt werden. Im Rahmen der Erschließung muss geprüft werden, ob bereits vorhandene Hausanschlüsse genutzt werden können. Sollte das nicht der Fall sein, so sind Hausanschlüsse, die künftig nicht genutzt werden, dauerhaft zu verschließen und ggf. zurückzubauen.

Regenwasser

Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Anfallendes Regenwasser ist größtenteils auf den Grundstücken in Zisternen zu belassen und als Brauchwasser u.a. für die Bewässerung zu nutzen. Die Zisternen sollen einen Notüberlauf erhalten, über den eine Versickerung in den Randbereichen des Vorhabengrundstückes in die anstehenden Sand- und Kiesschichten möglich ist. Es ist weiterhin vorgesehen, einen Rückhalt des Bemessungsregens in Rigolen zu erreichen. Die unbebauten Randbereiche des Vorhabengebietes werden daher ebenfalls begrünt. Die Versickerungsfähigkeit ist durch ein Baugrundgutachten nachgewiesen worden. Zur vorgesehenen dezentralen Entsorgung über Versickerung ist das Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde im Landkreis Leipzig herzustellen und die einzuhaltenden Randbedingungen hinsichtlich der erforderlichen wasserrechtlichen Entscheidungen zu definieren. Der Vorhabenträger übernimmt dafür die Kosten. Bei der Nutzung dezentraler Niederschlagswasseranlagen muss zu Wartungszwecken eine Zuwegung eingeplant werden. Weiterhin ist aufgrund der geplanten abflusswirksamen Fläche ($A_u > 800 \text{ m}^2$) ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen.

Gemäß § 5 Abs. 1 ErlFreihVO darf das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden. Gemäß ErlFreihVO § 5 Abs. 1 Nummer 2 ist das Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde vor der baulichen Umsetzung herzustellen. In Teil C: Zeichnerischer Teil zum V+E-Plan sind die für die Versickerung vorgesehenen Flächen als Rohr-Rigole mit Revisionschacht ausgewiesen. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis an Bauherren im Bebauungsplan.

Bei der Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser unmittelbar in Haushalten sollte in der Erschließungsplanung beachtet werden, das Regenwasser entsprechend seiner Schadstoffbelastung vom Gesetzgeber als Abwasser eingestuft wird. Die KWL verweisen deshalb in diesem Zusammenhang auf die Einhaltung des Technischen Regelwerks „Trinkwasserversorgung“ der Leipziger Wasserwerke, Abschnitt 9 - Schutz des Trinkwassers bei Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser. Bei der Planung der Entsorgungsnetze, insbesondere bei der Gestaltung der Grundstücksanschlüsse, ist laut KWL das Technische Regelwerk „Abwasserableitung“ sowie die AEB-A zu beachten. Die vorgesehene Versorgungslösung wird ebenfalls zur Prüfung beim Versorgungsunternehmen, Unternehmensbereich Markt, Team Erschließung/Dezentrale Entsorgung vorgelegt.

Telekommunikations-, Elektro- und Wärmeenergieversorgung

In den in der Nähe zum Vorhabengebiet befindlichen Wohngebieten ist eine Telekommunikations-, Elektro- und Wärmeenergieversorgung gegeben.

Die Erschließung des Plangebiets ist damit gesichert. Von dem vorhandenen angrenzenden Netz aus erfolgt die weitere, interne Erschließung des Plangebietes. Bei einer neuen Bebauung des Plangebietes ist die Neuplanung der inneren Erschließung erforderlich.

Die künftige Telekommunikations-, Elektro- und Wärmeenergieversorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung mit den in der Region vorhandenen Medienträgern abgestimmt.

Im Bebauungsplangebiet soll die Leitungsführung innerhalb der Erschließungsstraßen und der Wege erfolgen. Für entsprechend technisch notwendige Anlagen können Flächen außerhalb des Straßenraumes in Anspruch genommen werden.

Die detaillierten Erschließungen werden im Zuge der unabhängig vom Bauleitplanverfahren zu erarbeiteten Erschließungsplanungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern und Genehmigungsbehörden abgestimmt. Sollten Umverlegungen der vorhandenen Medien nötig werden, werden die Kosten durch den Vorhabenträger übernommen.

4.3 Verkehrskonzept

4.3.1 Innere und äußere Erschließung

Die am Rande des Geltungsbereiches bereits vorhandenen Erschließungsstraßen Amselweg, Städtelner Straße und Am Krähenfeld dienen auch der Verkehrserschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohngebiet Amselweg“. Entsprechend werden die Einfahrten zu den Grundstücken im Vorhaben- und Erschließungsplan bereits festgesetzt. Neue Erschließungsstraßen werden nicht benötigt. Lediglich eine Feuerwehrdurchfahrt wird zwischen Amselweg und Am Krähenfeld errichtet. Die Schleppkurven der Feuerwehrdurchfahrt sind sowohl für eine Anfahrt aus östlicher als auch aus westlicher Richtung ausgelegt. Nach Rücksprache mit dem Brandschutzbeauftragten der Stadt Markkleeberg kann eine Anleiterung der Feuerwehrfahrzeuge von den angrenzenden Straßen bzw. der Feuerwehrdurchfahrt aus erfolgen. Separate Aufstellflächen müssen aufgrund der verwendeten Fahrzeuge und der geplanten Gebäudehöhe nicht errichtet werden. Für die fußläufige Erreich-

barkeit einzelner Gebäuderückseiten durch Feuerwehrleute zum Anlegen der Handleiter sind vorsorglich Tore an den privaten Gärten vorgesehen, welche bei Bedarf von der Feuerwehr mit Dreikant oder Halbzylinder mit Feuerwehrschißung geöffnet werden können. Es wird eine für die Feuerwehr ersichtliche Beschilderung an den Zugängen sowie an der Feuerwehrdurchfahrt angebracht.

Weitere Verkehrsanlagen außerhalb des Plangebietes sind aufgrund des Vorhabens nicht geplant. An der Städtelner Straße befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 107.

4.3.2 Stellplätze

Bei einem Ansatz von einem Stellplatz je Zweizimmerwohnung, 1,5 Stellplätzen je Dreizimmerwohnung und zwei Stellplätzen je Vier- und Fünzimmerwohnung ergibt sich ein Bedarf von 99 Stellplätzen für das Wohnvorhaben.

Notwendige Stellplätze für die Anwohner und Besucher des Vorhabengebietes sollen auf der Fläche des B-Plangebietes errichtet werden. Elf Stellplätze sollen auf dem Flurstück 461/15 entlang des Amselweges entstehen. Die Gebäude stehen über einer gemeinsamen Tiefgarage mit 80 Stellplätzen (davon 16 Doppelparker). Weitere acht Stellplätze werden oberirdisch auf dem Wohnbaugebiet errichtet.

Die für die Stellplätze entlang der Straße Amselweg vorgesehenen Flächen befinden sich zum Teil auf dem öffentlichen Flurstück 461/15. Die Stadt Markkleeberg wird diese Stellplätze nicht als öffentliche Stellplätze übernehmen. Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt wird daher ein Kaufvertrag geschlossen und die für die Stellplätze vorgesehenen Flächen an den Vorhabenträger überschrieben. Diese Stellplätze können daher als private Stellplätze errichtet und für die Wohngebäude angerechnet werden.

Die bisher im Nordosten des Flurstückes 446 vorhandene Stellplatzfläche, die durch Gäste des nördlich anliegenden Hotels Markkleeberger Hof als Überlaufparkplatz genutzt wurde, entfällt durch die vorgesehene Baumaßnahme. Die für den Markkleeberger Hof eigentlich erforderlichen Stellplätze befinden sich direkt nördlich des Hotels. Deren Anzahl soll nach Aufbettung in einzelnen Hotelzimmern jedoch erhöht werden, um den Stellplatzbedarf des Hotels in Spitzenlast auch zukünftig zu gewährleisten. Zunächst war vorgesehen, die vormals auf der Vorhabenfläche als Überlaufparkplatz vorgesehenen Stellplätze mit den neu zu errichtenden zusätzlichen Stellplätzen entlang der Straße Amselweg und in der Tiefgarage zum Teil auszugleichen, um den Stellplatzbedarf des Hotels auch weiterhin sicher gewährleisten zu können. Davon wurde jedoch im Laufe des B-Planverfahrens abgesehen. Zukünftig werden besagte Überlaufparkplätze komplett auf dem Grundstück des Hotels untergebracht.

Bezüglich der straßenbegleitenden Stellplätze am Krähenfeld und am Amselweg gab es im Laufe der B-Planaufstellung die Diskussion, ob diese durch den Vorhabenträger herzustellen sind und in den Stellplatznachweis für das Vorhaben einfließen sollen. Das Ergebnis ist, dass die ehemals im Vorentwurf noch vorgesehenen Querparker an der Straße am Krähenfeld gegenüber dem Markkleeberger Hof im fortgeschriebenen Entwurf entfallen und die dort bereits bestehenden Längsparker als öffentliche Stellplätze erhalten bleiben und nicht mit in den Stellplatznachweis einfließen werden. Dies erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit,

da die Straße für ein Ein- und Ausparken in einen solchen Querparker aus Sicht der Stadt an dieser Stelle als zu schmal eingestuft wird. Die elf neu zu schaffenden Längsparker entlang der Nordseite des Amselweges werden hingegen den Wohnungen der Wohnanlage zugeordnet.

Da Gäste des Hotels in der Vergangenheit in seltenen Fällen mit einem Reisebus angereist sind, war im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes die zukünftige Situation hinsichtlich des Abstellens eines Reisebusses in Varianten untersucht worden. Im gesamten Jahr 2016 kamen Gäste insgesamt ca. zehnmal mit einem Reisebus, die im Durchschnitt für ein bis zwei Übernachtungen blieben.

Ein privater Busstellplatz entlang der Städtelner Straße bzw. entlang der Straße Am Krähenfeld wurde jeweils verworfen, da er nicht ohne baulichen Eingriff in den Straßenkörper zu realisieren wäre. Der geplante Haltestellenumbau an der Städtelner Straße (behindertengerecht, bis spätestens 2022 durch die Stadt Markkleeberg durchzuführen) müsste weiterhin bei einer Stellplatzansiedlung entlang der Städtelner Straße berücksichtigt werden. Dabei ist auch ein Haltestellenunterstand vorgesehen, welcher schon ohne den zusätzlichen Busstellplatz voraussichtlich über eine Dienstbarkeit oder über Kauf auf dem Flurstück des Vorhabenträgers errichtet werden muss, falls die vorhandene Fußwegbreite nicht ausreicht. Bei einer Stellplatzansiedlung entlang der Straße Am Krähenfeld würde der Bus bei der Abfahrt die schmalere Anliegerstraßen des Wohnviertels nutzen müssen, um wieder auf die Städtelner Straße zu gelangen.

Im Laufe des B-Planverfahrens wurden verschiedene Varianten zur Unterbringung eines Busstellplatzes präzisiert. Durch den Betreiber des Hotels wurde unter anderem eine Abstellfläche für einen Bus auch in etwas größerer Entfernung zum Plangebiet vorgesehen. Der Reisebus würde wie bisher bereits die Gäste zum Hotel bringen bzw. abholen und dabei vor dem Eingangsbereich des Hotels kurz halten, jedoch etwas außerhalb des Vorhabengebietes geparkt werden. Da das Hotel außerhalb des Vorhabengebietes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohngebiet Amselweg“ dazu keine Festsetzung getroffen.

Als Vorzugsvariante wird der Ausbau des Zufahrtsrondell des Hotels „Markkleeberger Hof“ verfolgt. Dieses wird entsprechend baulich erweitert, sodass es sowohl zum Halten als auch zum Parken eines Busses geeignet ist. Zusätzlich hat der Vorhabenträger einen Vertrag über einen weiteren Stellplatz mit der Pension Kufner im Gewerbegebiet Großstädteln geschlossen. Diese verfügt derzeit über zwei Busstellplätze, wovon jedoch nur einer genutzt wird. Sollte sich der Vorhabenträger dazu entscheiden, den Bus am Markkleeberger Hof nur zum Ein- und Aussteigen der Fahrgäste auf dem noch zu errichtenden Stellplatz halten zu lassen, so könnte der Bus anschließend bei der Pension Kufner geparkt werden.

Weitere Stellplätze außerhalb des Plangebietes sind aufgrund des Vorhabens nicht notwendig. Somit ist gesichert, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Parkplatzsituation im Quartier auf keinen Fall verschlechtert, sondern eher verbessert wird.

4.3.3 Geh- und Radwege, Bushaltestellenunterstand

Intern wird im Bebauungsplan ein neues Gehweg entlang der Straße Am Krähenfeld ausgewiesen. Der Gehweg wird durch den Vorhabenträger errichtet und durch die Stadt Markkleeberg öffentlich gewidmet werden. Weitere neue Geh- und Radwege sind aufgrund des Vorhabens nicht geplant.

Im Westen des Vorhabengebietes wird eine Fläche für einen öffentlichen Bushaltestellenunterstand an der Städtelner Straße vorgesehen. Bisher ist an dieser Stelle noch kein Unterstand für Nutzer des ÖPNV vorhanden.

4.4 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept ist so angelegt, dass so viel wie möglich der bestehenden Vegetation erhalten wird. Die Bestandsgehölze wurden in Tabelle 1 (vgl. Kapitel 3.4) aufgelistet. Die Baumreihe am westlichen Rand des Geltungsbereichs bleibt im Plan bestehen und wird durch weitere Hecken aufgewertet. Durch die Baumaßnahmen wird allerdings die Rodung der Hecken rund um die Schotterfläche notwendig. Dieser Eingriff wird an anderer Stelle im Plangebiet durch Neuanpflanzungen wieder ausgeglichen. Die vorhandene Rasenfläche geht durch die geplante Bebauung größtenteils verloren. Der Verlust kann jedoch durch die Begrünung der Dachflächen der Tiefgarage zwischen den Gebäuden gemindert werden. Die Randbereiche des Vorhabengebietes werden weitestgehend nicht bebaut. Es ist vorgesehen, einen Rückhalt des Bemessungsregens in Rigolen zu erreichen sowie einen Teil des Regenwassers in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Die unbebauten Randbereiche des Vorhabengebietes werden daher ebenfalls begrünt.

5. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz nicht notwendig. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Das Vorliegen der umweltrelevanten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Der nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB genannte Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Der Geltungsbereich, der auch Verkehrsflächen beinhaltet beträgt ca. 6.186,9 m². Die eigentliche Baugrundstücksgröße für die Wohnanlage beträgt 5.491 m². Im vorliegenden Architektenentwurf wird durch die sechs Gebäude eine rechnerische Grundflächenzahl (GRZ) von 0,37 erreicht. Unter Berücksichtigung der oberirdischen Nebenanlagen ergibt sich eine GRZ von 0,51. Unter weiterer Berücksichtigung der unterirdischen Nebenanlagen (begrünte Tiefgarage) ergibt sich eine GRZ von 0,74.

Die maßgebliche Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt somit bei einer GRZ von 0,74 lediglich 4.063,4 m² (< 20.000 m²).

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Da sich keine derartigen Gebiete in der näheren Umgebung oder im möglichen Einwirkungsbereich von nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen befinden, sind Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter nicht zu erwarten.

Auch ohne förmliche Umweltprüfung sind die wesentlichen Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes auf die Umwelt zu ermitteln und darzulegen (§ 2a Nr. 1 BauGB).

5.1 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutsamen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt. Weitere Untersuchungen oder Gutachten, wie z. B. Verkehrs- oder Luftschadstoffgutachten, waren nicht erforderlich.

5.1.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

Vogelschutzrichtlinie

Der Geltungsbereich ist in keinem Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA – Special Protected Area) gelegen. Der Abstand zum nächstgelegenen SPA („Leipziger Auwald“) in nordöstlicher Richtung beträgt rund 1.000 m und in nordwestliche Richtung 1.800 m.

Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie

Der Geltungsbereich ist in keinem FFH-Gebiet gelegen. Das nächste FFH-Gebiet „Leipziger Auensystem“ liegt in 3.600 m Entfernung auf der westlichen Seite des Cospudener Sees.

Naturschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt in keinem Naturschutzgebiet. Der Abstand zum nächstgelegenen Naturschutzgebiet („Lehmlache Lauer“) beträgt ca. 3.200 m.

Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet oder in unmittelbarer Nähe. Der Abstand zum nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald“ beträgt in Richtung Westen (Cospudener See) ca. 1.500 m und in Richtung Nordost ca. 1.000 m.

Flächennaturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich weder Natur-/ Flächennaturdenkmäler im Sinne des § 28 BNatSchG in Verbindung mit § 18 SächsNatSchG noch geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 19 SächsNatSchG.

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich auch keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG.

Es gibt keine Hinweise, die auf eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Schutzgebiete hindeuten. Aufgrund der Entfernung sind keine funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgebieten und dem Plangebiet zu erwarten.

5.1.2 Landschaftsplan

In der 2. Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Markkleeberg (Arbeitsstand vom 15.06.2007, unveröffentlicht) werden Zielvorstellungen und Planungen für Natur und Landschaft formuliert, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im Entwicklungszielplan des Landschaftsplanes Wohnbauflächen dargestellt.

5.1.3 Grünordnungsplan

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes (§ 11 BNatSchG i. V. m. § 7 SächsNatSchG) kann für den vorliegenden Bebauungsplan abgesehen werden. Durch die Anwendung des § 13a BauGB gelten Eingriffe im beschleunigten Verfahren als „vor der planerischen Ent-

scheidung erfolgt oder zulässig“ (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Dementsprechend greift die Eingriffsregelung nicht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nicht erforderlich.

5.1.4 Eingriffsregelung

Von der Anwendung der Eingriffsregelung konnte im vorliegenden Falle aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.2 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange werden im Ergebnis dessen wie folgt festgelegt:

Belang/ Teilaspekt	Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
1. Pflanzen	Zerstörung vorhandener Vegetationsstrukturen	Überschlägige Erfassung der Vegetation
2. Boden		
2.1 Flächen	Grad der Versiegelung	Flächenbilanz
2.2 Bodenfunktionen	Grad der Versiegelung, Abtragung von Bodenschichten	Flächenbilanz
3. Wasser/ Grundwasser	Grad der Versiegelung; Regenwasserabführung	Auswertung Bodenuntersuchung
4. Klima/Luft	Grad der Versiegelung, Zerstörung vorhandener Vegetationsstrukturen	Flächenbilanz
5. Mensch	Lärmbelastung: Verkehrs- und Gewerbelärm	Schallgutachten
6. Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den o. g. Schutzgütern: Grad der Versiegelung, Zerstörung vorhandener Vegetationsstrukturen, Grundwasserbildung, Versickerungspotenzial	Flächenbilanz, Erfassung der Vegetation

Die weiteren Ermittlungen und Darlegungen konzentrieren sich auf die oben angeführten Punkte. Keine weiteren Ermittlungen und Darlegungen sind aus angeführten Gründen erforderlich zu:

7. Tiere	Im Ergebnis der Begehung und Kartierung der Fläche konnten keine Nachweise zum Vorkommen geschützter Tierarten erbracht werden. Detaillierte Angaben zum Artenschutz sind zusätzlich Gegenstand des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.
8. Biologische Vielfalt	Die biologische Vielfalt der Fläche des Geltungsbereiches ist im Bestand nur sehr gering ausgeprägt. Durch das Vorhaben ergeben sich voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut.
9. Boden / Altlasten	Im Sächsischen Altlastenkataster sind keine Altlastenflächen im Bereich des Plangebietes registriert und auch zu radiologisch relevanten Hinterlassenschaften gibt es derzeit keine Anhaltspunkte.
10. Landschaft	Das geplante Vorhaben gliedert sich in Art und Größe der geplanten Gebäude in das nähere Umfeld ein. Das Gebiet ist charakterisiert durch Mehrfamilienhäuser.
11. Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Innerhalb des Geltungsbereichs sind weder Kulturgüter noch Sachgüter bekannt, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können.
12. Erholungspotenzial	Es wird keine touristische oder der Naherholung dienende Infrastruktur in Anspruch genommen.

5.3 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

5.3.1 Pflanzen

Die Biotoptypen- und Landnutzungskartierung des LfULG bietet landesweit vergleichbar aktuelle Aussagen zu Biotoptypen und Landnutzungen auf der Basis eines speziell auf Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes ausgerichteten Interpretationsschlüssels. Die interaktive Karte und die Dienste zeigen den sachsenweiten Datenbestand der BTLNK von 2005. Das Plangebiet wird hier als Grünland, trockene Ruderal- und Staudenfluren gekennzeichnet und ist eingebettet in Wohn- und Mischgebiete sowie Industrie/Gewerbe auf der östlichen Seite.

Im Rahmen der Bearbeitung der Umweltbelange erfolgten Ortsbegehungen und die Erstellung der Baumbestandsübersicht im Mai 2017. Die aktuelle Flächennutzung ist dem Bestandsplan zu entnehmen (siehe Abb. 3: Bestandsplan des Plangebietes (Stand Mai 2017) in Kapitel 3.4).

Die Schotterfläche am nordöstlichen Rand des Plangebietes stellt eine Parkfläche für den ruhenden Verkehr dar. Am südlichen Rand dieser Schotterfläche befinden sich mehrere He-

cken. Am westlichen Rand des Plangebiets grenzt ein Streifen aus Laubbäumen (Baum 1-7) einen Schotterweg vom restlichen Geltungsbereich ab. Der Schotterweg ist nicht Teil des Geltungsbereichs. Der Bestand kann insgesamt als geringwertig eingestuft werden. Die Bestandsgehölze wurden in Tabelle 1 (vgl. Kapitel 3.4) aufgelistet.

Die Baumreihe am westlichen Rand des Geltungsbereichs bleibt im Plan bestehen und wird durch weitere Hecken aufgewertet. Durch die Baumaßnahmen wird allerdings die Rodung der Hecken rund um die Schotterfläche notwendig. Dieser dauerhafte Eingriff wird an anderer Stelle im Plangebiet durch Neuanpflanzungen wieder ausgeglichen. Der Verlust der Rasenfläche stellt keinen erheblichen Wertverlust im floristischen Sinne dar und kann ebenfalls durch die Begrünung der Dachflächen der Tiefgarage zwischen den Gebäuden gemindert werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen werden als gering eingestuft.

5.3.2 Boden

Bodenstruktur

Die Bewertung des Bodenbestands basiert sowohl auf den Daten des Sächsischen Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie als auch auf dem erstellten Bodengutachten.

Laut Sächsischem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wird der Boden im Plangebiet als Anthropogener Boden in Siedlungs-, Industrie- und Bergbaugebieten eingestuft (LfULG, BK 50). Eine konkrete anthropogene Prägung in Form einer Schotterfläche liegt allerdings nur im Bereich des Parkplatzes in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes vor, während der Großteil des Gebietes mit einer Rasenfläche bedeckt ist. Weiterhin sind im Plangebiet befestigte Teilflächen der bestehenden Straße Am Krähenfeld enthalten, auf denen zukünftig Stellflächen und Grundstückszufahrten sowie ein öffentlich nutzbarer Gehweg realisiert werden sollen.

Entsprechend der naturräumlichen Zuordnung zur Leipziger Tieflandsbucht (Leipziger Löß-tiefland) ist der Boden des Landkreises durch Löß- und Sandlößlandschaften bestimmt (KEK LK Leipzig 2010). Die Digitale Bodenkarte (BK 50) gibt an, dass es sich bei den vorhandenen Böden um Hortisol über erodierter Parabraunerde aus gemischtem Kies führenden Schluff (Sandlöss) über glazigenem Kieslehm handelt.

Flächen

Im Plangebiet sind vollversiegelte, teilversiegelte und unversiegelte Flächen vorhanden. Unter Einbeziehung der versiegelten und teilversiegelten Flächen ergibt sich eine Gesamtversiegelung von 781,7 m² im Bestand.

Flächenkategorie	Bestand in m ²	Bestand in %	Planung in m ²	Planung in %
Straßen / Fußwege / Stellflächen im Straßenraum	205,8	3,33	695,5	11,24
Versiegelte Baugrundstücksfläche	52,9	0,86	4.063,4	65,68

Teilversiegelte Baugrundstücksfläche, wasser-durchlässig (Schotter im Bestand)	523,0	8,45	0,0	0,00
Zwischensumme	781,7	12,64	4.758,9	76,92
unversiegelte Flächen / Vegetationsflächen	5.405,2	87,36	1.428,0	23,08
Zwischensumme	5.405,2	87,36	1.428,0	23,08
Gesamtfläche B-Plangebiet	6.186,9	100,00	6.186,9	100,00

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes umfasst (mit Verkehrsflächen und eigentlichem Wohnbaugebiet) 6.186,9 m². Die Gesamtfläche des im eigentlichen Sinne geplanten Wohnbaugebietes beträgt dabei jedoch lediglich 5.491 m² (Summe der versiegelten Grundstücksfläche und der unversiegelten Flächen), wobei davon 4.063,4 m² versiegelt werden (Gebäude: 2.050,4 m²; oberirdische Nebenanlagen: 755 m²; zusätzlich durch unterirdische Nebenanlagen (begrünte Tiefgaragenfläche): 1.258 m²).

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt, wodurch die Notwendigkeit des naturschutzfachlichen Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft entfällt.

Der Versiegelungsgrad im gesamten Geltungsbereich (Baugrundstück zuzüglich angrenzender Verkehrsflächen) steigt von 12,64 % im Bestand auf 76,92 % nach der Umsetzung der Planung. Dieser Anstieg rührt vornehmlich von der Tiefgarage her, die sich sowohl unter den Wohngebäuden als auch zwischen den Gebäuden erstreckt. Das Grundstück ist im bestehenden Bebauungsplan bisher als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt, die durch Nebenanlagen bis auf 0,8 überschritten werden darf. Somit bleibt die zukünftige Bebauung leicht unter der bisher möglichen.

Zwischen den Gebäuden bedeckt eine Erdschicht von ca. 40 cm Mächtigkeit die Tiefgaragen und ermöglicht so eine gewisse Regenwasserdrosselung.

Bodenfunktionen

Auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes wurde für Sachsen das "Sächsische Bodenbewertungsinstrument" entwickelt, mit dem die Ausprägungen der natürlichen Funktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Wasserspeichervermögen und Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen) und die Archivfunktion beurteilt werden. Mit Hilfe der bodenkundlichen Landesaufnahme (BK50) und archäologischer Daten wurden die Bodenfunktionen flächendeckend durch das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie bewertet. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird demnach für das Plangebiet als hoch bewertet, ebenso das Wasserspeichervermögen des Bodens.

Aufgrund des hohen Wasserspeichervermögens des Bodenbestandes kann es bei Umsetzung der Planung zu erheblichen Auswirkungen kommen. Besonders bei Starkregenereignissen geht hier durch den höheren Versiegelungsgrad der Planung im Vergleich zum Bestand das hohe Wasserspeichervermögen auf mehr als 70 % der Fläche verloren. Auch bei einer Überdeckung der Tiefgarage mit einer Bodenschicht ist eine Versickerung des Regen-

wassers dort auf den neu angelegten Rasenflächen nicht möglich. Es erfolgt lediglich eine Abflussdrosselung und teilweise Verdunstung. Die hohe Bodenfruchtbarkeit kann durch die Abtragung des Bodens für den Bereich der Tiefgarage nicht gehalten werden und geht durch den Aushub der Tiefgarage vor Ort verloren. Das ausgehobene und nicht wieder eingebaute Bodenmaterial ist daher für die Wiederverwendung an anderer Stelle außerhalb des Vorhabengebietes gesondert zu lagern. Eine Vermischung mit anderen Stoffen ist durch die ausführenden Firmen bei den Baumaßnahmen daher unbedingt auszuschließen. Ein entsprechender Hinweis wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als hoch eingestuft.

5.3.3 Wasser

Im Zuge einer Machbarkeitsuntersuchung zur Erschließung des Vorhabengebietes wurde neben den in Frage kommenden Ver- und Entsorgungsunternehmen auch die LMBV mbH um Informationen angefragt, da sich das Vorhabengebiet innerhalb des Bereiches der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Cosputen befindet und mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg unterlag. Die LMBV mbH teilte in ihrem Schreiben vom März 2017 mit, dass der Grundwasserwiederanstieg weitestgehend abgeschlossen ist, saisonal bedingte Schwankungen der Grundwasserstände jedoch zu berücksichtigen seien. Der derzeitige Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter beträgt demnach etwa 114,5 m NHN. Im Bereich des Plangebietes ist nicht mit flurnahen Grundwasserständen ≤ 2 m zu rechnen. Da diese Angaben durch großräumige Modellrechnungen ermittelt wurden, empfiehlt die LMBV mbH zur Ermittlung der ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse die Durchführung weiterer Baugrundgutachten, die auch die höhenmäßige Situation vor Ort und den konkret anstehenden Baugrund berücksichtigen.

Weiterhin befinden sich laut LMBV mbH in den Randbereichen des Vorhabengebietes zwei bis 1,5 m unter der Geländeoberkante zurückgebaute und verwahrte Filterbrunnen (Nummer 8/66 und 9/66). Im Bereich der Brunnen sind gestörte Lagerungsverhältnisse anzutreffen.

Ausgehend von einer derzeitigen Geländehöhe von ca. 122,0 m NHN wird es durch den Bau der Keller und der Tiefgarage mit einer Tiefe einschließlich Fundament von ca. 3,5 m vermutlich nicht zu Störungen des Grundwassers kommen.

Durch die hohe Neuversiegelung von ca. 70 % der Gesamtfläche kann die Versickerung von Regenwasser ohne bauliche Vorkehrungen jedoch nicht mehr im gleichen Maße über die Fläche erfolgen. Dadurch wird zum einen der Oberflächenabfluss erhöht und somit die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Es ist daher vorgesehen, einen Rückhalt des Bemessungsregens in Verdunstungsbeeten zu erreichen sowie einen Teil des Regenwassers in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser werden als mittel eingestuft.

5.3.4 Klima

Die Analyse der stadtklimatischen Situation erfolgte auf Grundlage der Stadtklimauntersuchung Leipzig, insbesondere der Klimafunktionskarte, aus der auch Aussagen für größere

Teile des Gebietes des Landkreises Leipzig und auch für das Stadtgebiet Markkleeberg möglich sind. Die untersuchte Fläche befindet sich innerhalb der Stadt Markkleeberg, umgeben von überwiegend stark versiegelten Gewerbe- und Wohngebieten, aber auch städtischen Freiflächen mit geringem Gehölzanteil sowie lückigen Gewerbeflächen. Es handelt sich um eine relativ offene Fläche. Laut Stadtklimauntersuchung fällt der Bereich des Plangebiets in die Kategorie „geringfügig überwärmter Peripherbereich des städtischen Raums (Stadttrand- und Siedungsklima). Hier herrschen nur geringfügig höhere Temperaturen, ausreichende nächtliche Abkühlung, ein relativ guter Luftaustausch sowie ein günstiges Bioklima vor. Dies lässt sich durch die Nähe des Plangebietes zu den unterschiedlichen Landnutzungen im weiteren Umfeld erklären.

Durch das geplante Vorhaben werden mehr Flächen versiegelt als im Bestand vorhanden. Versiegelte Flächen heizen sich schneller auf als unversiegelte und können kein Wasser verdunsten, weshalb sie vor allem im Sommer nicht zur Abkühlung der Fläche beitragen können. Die Luft wird trockener und das Geländeklima wird beeinträchtigt. Zusätzlich sind sie als Standort für Vegetation i.d.R. nicht nutzbar. Die fehlenden Bäume als Schattenspender tragen zusätzlich zur Erhöhung der Temperaturen bei. Das Plangebiet ist jedoch nicht als Kaltluftentstehungsgebiet gekennzeichnet. Die kurze Distanz zur Neuen Harth als großem Waldgebiet im Süden Markkleebergs wirkt negativen Auswirkungen entgegen und versorgt den Bereich mit Frischluft.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima wird durch das geplante Vorhaben aufgrund der Vorbelastung und der geringen Flächengröße als gering eingestuft.

5.3.5 Mensch

Für das Schutzgut Mensch müssen aufgrund der Lärmbelastung durch Schienen- und Straßenverkehr Schallschutzmaßnahmen vorgenommen werden (siehe Schallgutachten). Diese sind in Kap. 7 dargestellt.

Aufgrund des Vorhandenseins gewerblicher Nutzung durch das Hotel „Markkleeberger Hof“ entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen. Im Umfeld des Hotels existiert bereits Wohnbebauung, für die die Grenzwerte eines Wohngebietes eingehalten sind, sodass davon ausgegangen werden kann, dass diese auch für das Wohngebiet Amselweg eingehalten werden.

5.3.6 Wechselwirkungen

Die Flächeninanspruchnahme verursacht einen Verlust an Bodenfruchtbarkeit. Es verringern sich die natürlichen Wasserrückhaltefunktionen, die Versickerungs- und Verdunstungseigenschaften des Bodens und dies hat somit Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und das Geländeklima. Die natürliche Filterfunktion des Bodens wird für das Niederschlagswasser nicht vollumfänglich genutzt, so dass es bei seltenen Starkregenereignissen und überlasteten Kanalisationen ungereinigt in Bäche und Flüsse gelangen kann. Außerdem steigt die Hochwassergefahr. Versiegelte Flächen heizen sich schneller auf und verändern so das Geländeklima.

Die Auswirkungen auf die verschiedenen Wirkpfade (Boden-Wasser, Boden-Klima, Pflanzen-Klima, etc.) werden jedoch aufgrund der anthropogenen Prägung der Fläche, der geringen biologischen Vielfalt und der Lage des Plangebietes in einem bebauten Siedlungsbereich als nicht erheblich eingestuft.

5.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Neben der Ausweisung von grünordnerischen Festsetzungen wird auch der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG untersucht, um die Auswirkungen auf geschützte Arten zu bewerten und unzulässigen Beeinträchtigungen entgegen wirken zu können. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde bis zur Vorlage des Bebauungsplanentwurfes erarbeitet und liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei.

Im Rahmen dieses Vorhabens sind aufgrund des punktuellen Eingriffs Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Erhaltungszustände der Populationen ausreichend.

Als Maßnahmen ergeben sich demnach eine Umweltbaubegleitung, Baufeldfreimachung im Winter, keine Beleuchtung der Baustelle in der Nacht, keine Bauaktivitäten in der Dämmerung und der Nacht. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Im Einzelnen werden folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgegeben.

Fledermäuse

Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse

Vermeidung von Störungen während der Aktivitätszeit/Jagdaktivität von Fledermäusen (März bis ca. Ende Oktober)

- keine Bauaktivitäten in der Dämmerung und nachts
- keine nächtliche Baustellenbeleuchtung

Reptilien

Vermeidungsmaßnahmen für Reptilien

- Umweltbaubegleitung

Begutachtung des Baubereichs vor und während der Bauzeit, nochmalige Kontrolle auf Individuen. Danach erfolgt entweder ein endgültiger Ausschluss oder ein Abfang / eine Umsiedlung in Verbindung mit den notwendigen Anträgen auf Inaussichtstellung einer Befreiung bzw. später der Antrag auf Ausnahme / Befreiung.

Vögel

Vermeidungsmaßnahmen für Vögel

- Baufeldfreimachung im Winter vor Baubeginn (keine Habitategnung mehr), Begleitung durch die Umweltbaubegleitung
- Umweltbaubegleitung: regelmäßige Kontrolle Baubereich
- Vermeidungsmaßnahmen für Vögel

CEF-Maßnahmen für Vögel

- Anbringung von 125 Schwalbennisthilfen des Typs „Schwegler Mehlschwalben-Anbaunest Nr. 13B“ am Dachüberstand der Ostseite der im B-Plan festgesetzten Gebäude 5 und 6 (mit Aussparung des Eingangstürrbereichs): die Maßnahme stellt eine populationsstützende Maßnahme für Mehlschwalben dar, da sie ihre Lebensräume durch zusätzliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten ergänzt und der Verkleinerung des Lebensraums entgegenwirkt. Es ist darauf zu achten, dass unter den Nisthilfen dauerhaft mindestens zwei Meter Platz als Anflugschneise freigelassen werden. Die Bepflanzung der Grünanlagen sollte daher unter den Nisthilfen mit kleinkronigen Gehölzen, wie Eberesche oder Sträuchern, ausgeplant werden. Zur Vermeidung von Verschmutzungen können zusätzlich Kotbretter unter den Nestern angebracht werden.

Unter Umsetzung der genannten Maßnahmen werden keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder Europäische Vogelarten gefangen, verletzt oder getötet. Alle Störungen der Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate werden durch Vermeidungsmaßnahmen verhindert oder durch CEF-Maßnahmen ausgeglichen. Die Durchführung der Maßnahmen steht in der Verantwortung des Vorhabenträgers. Die Maßnahmen werden rechtzeitig vor Baubeginn durch den Vorhabenträger eingeleitet und das Baupersonal wird unterwiesen.

Es wird ein Hinweis an die Bauherren in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

5.5.1 Tiere

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung potentieller Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere werden die nicht überbauten Grundstücksflächen begrünt sowie einzelne Pflanzungen mit Bäumen und Gehölzen vorgenommen.

Für die potenziell vorkommenden Arten Feldhase und Igel werden folgende Maßnahmen vorgenommen:

1. Der Baubeginn muss außerhalb der Fortpflanzungszeit der beiden Arten (Feldhase: Januar – Mitte September, Igel: Mai – Ende August) beginnen, um eine Vergrä-mungswirkung im Baubereich während der gesamten Fortpflanzungszeit der Arten zu erzielen. Das heißt, dass der Baubeginn im Zeitraum Mitte September – Januar stattfinden muss.
2. Falls dies nicht möglich ist, muss das Gelände im Winter vor Baubeginn so vorbereitet werden, dass die Habitateignung nicht mehr gegeben ist, bis die Bauzeit beginnt. Hierbei ist das durchgehende Kurzhalten der Vegetation ausschlaggebend. Eine Bau-feldfreimachung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Avifauna enthalten, die in diesem Fall auch für Igel und Feldhase wirksam ist. Bei der Entfernung der im

Nordosten vorkommenden Hecke, wird die ebenfalls im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannte ÖBB ggfs. im Winterschlaf befindliche Igel-Individuen bergen.

5.5.2 Pflanzen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich die vorhandenen Biotoptypen, insbesondere die Rasenfläche und die Hecken rund um die Schotterfläche beseitigt. Die Baumreihe am westlichen Rand des Plangebietes ist davon ausgeschlossen und bleibt auch bei Umsetzung der Planung bestehen. Die Freifläche wird weitestgehend durch versiegelte Flächen sowie Hausgärten ersetzt. Die Entwicklung strukturreicher Vegetationsflächen mit Laubbäumen und Gehölzpflanzungen stellt eine Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen dar. Eine standortgerechte Bepflanzung auf den entstehenden Freiflächen (auch bzw. besonders über der Tiefgarage und auf der Rampe zur Tiefgarage) wird das Mikroklima aufrechterhalten und bei arten- und zahlreicher Bepflanzung sogar geringfügig verbessert.

5.5.3 Wasser

Bei Durchführung der Planung auf der Fläche kann es durch den hohen Grad der Neuversiegelung zur Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und zu einer erhöhten Gefahr von Überschwemmungen kommen.

Um das Hochwasserrisiko einzudämmen, ist die Versickerung des Regenwassers auf den verbleibenden Freiflächen geplant. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Befestigung von Stellplätzen und Wegen ist ebenso eine Maßnahme zur Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Mit der teilweisen Versickerung des Regenwassers kann der Ablauf verzögert werden und in geringem Maße zur Grundwasserneubildung beitragen.

5.5.4 Boden

Bei Realisierung der Planung werden fast 4.000 m² neu versiegelt. Damit steigt der Grad der Versiegelung im Vergleich zum Bestand an. Der damit verbundene Verlust der Bodenfunktionen kann nur in geringem Maße vermieden, verringert oder ausgeglichen werden. Eine Maßnahme zur Vermeidung weiterer Verluste ist der Verzicht auf weitere Versiegelung auf den Flächen, welche nicht durch die Tiefgarage beeinträchtigt werden. Hier sollen die Bodenfunktionen in vollem Umfang erhalten bleiben. Als weitere Maßnahme wird zwischen den Gebäuden, welche über der Tiefgarage liegen, eine Begrünung der Flächen festgesetzt, die nicht für die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Müllplätzen vorgesehen sind.

5.5.5 Klima

Die Versiegelung der Fläche hat ebenfalls Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Durch die bereits erwähnte Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für Stellplätze, Wege, Zufahrten etc. kann eine Verdunstung in geringem Maße ermöglicht und so den Auswirkungen auf das Klima entgegengewirkt werden. Weitere Maßnahmen sind die Anpflanzung von Laubbäumen und Gehölzen, sowohl auf den freien Flächen am äußeren Rand der Bebauung

als auch als Dachbegrünung über dem Areal der Tiefgarage, zur Schattenspende und Verringerung der Verdunstung.

5.5.6 Mensch

Die Schallschutzmaßnahmen, die aufgrund des Schienen- und Straßenverkehrs getroffen werden müssen, sind in Kap. 7 dargestellt.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 und 2 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Zeichnerische Festsetzung (ZF):

ZF1: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Begründung:

Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung durch eine geschlossene Linie entsprechend Planzeichenverordnung zeichnerisch festgesetzt. Der Geltungsbereich beinhaltet alle Flächen, für die der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen trifft. Er wurde in Kapitel 1.3 ausführlich beschrieben.

6.2 Bindung von Vorhaben an den Durchführungsvertrag

Festsetzung:

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

Begründung:

Der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unerlässliche Vorhabenbezug ist durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sicherzustellen. Da der Durchführungsvertrag im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, ist durch diese Regelung ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben hergestellt.

Die Art der zulässigen Nutzung wird zum einen im Vorhaben- und Erschließungsplan verankert und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines festgelegten überschaubaren Zeitraums umgesetzt wird.

Die nutzungskonkretisierenden Regelungen des Durchführungsvertrags können hingegen ohne Durchführung eines aufwändigen Bebauungsplanverfahrens auch geändert werden,

sodass der großzügigere Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans flexibel durch präzisierte Regelungen des Durchführungsvertrags ergänzt wird.

6.3 Ausnahme bei Gebäudeabmaßen

Festsetzung:

TF2 Ausnahmsweise ist je Gebäude eine Verschiebung von bis zu 0,45 m bei dem Gebäudeabmaß und der Gebäudeanordnung im Vorhabengebiet von den vermaßten Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan in Längs- und/oder Querrichtung zulässig, sofern die nach Sächsischer Bauordnung einzuhaltenden Mindestabstandsflächen zu den Nachbargrundstücken gewahrt bleiben und dies keine Erhöhung der Gesamtversiegelung von 4.063,4 m² zur Folge hat. Ein Überschreiten der Gebäudehöhe ist ausnahmsweise nur bis maximal 0,15 m von den vermaßten Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

Begründung:

Üblicherweise können laut § 17 Abs. 2 und § 18 Abs. 2 BauNVO geringfügige Abweichungen und ein teilweises Überschreiten von Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung zugelassen werden. Jedoch ist laut § 12 Abs. 3 BauGB in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht an die BauNVO gebunden. Aus diesem Grund wird die vorangegangene Festsetzung getroffen, um sonst üblicherweise zulässige geringfügige Ausnahmen auch im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Anwendung kommen zu lassen und spätere Probleme nach Fertigstellung aller Ausführungsplanungen zum Hochbau bei der Bauantragsstellung zu vermeiden.

Der hier vorliegende eigentliche vorhabenbezogene Bebauungsplan definiert zeichnerisch lediglich den Geltungsbereich und verweist ansonsten auf die Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan. Den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sind auch Gebäudeansichten und ein vermaßter Schnitt beigelegt, aus denen sich die Lage der Gebäude im Vorhabengebiet sowie die Höhe der einzelnen Gebäude ergibt. Dadurch werden diese Angaben verbindlich. Da aber nicht auszuschließen ist, dass zum Zeitpunkt der auf das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes folgenden Ausführungsplanung noch geringfügige Änderungen hinsichtlich der Bauteilabmessungen nötig werden können, wird aus diesem Grund die vorgenannte Ausnahme festgesetzt. So liegt es durchaus im Rahmen des Möglichen, dass bspw. aus statischen Gründen eine Verstärkung einiger Rohbauteile um jeweils einige Zentimeter notwendig werden kann, was dann in Summe zu einer Erhöhung der Gebäudeabmaße führen könnte. Das Gleiche gilt für die zu wählenden Dämmmaterialien, die sich ggf. auf die geplante Anordnung der Gebäude auf dem Gelände auswirken könnten.

Der § 31 Abs. 1 BauGB erlaubt bei der späteren Bauantragsstellung ausdrücklich das Zulassen von solchen Ausnahmen, die in einem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Daher wird diese Ausnahme festgesetzt. Die Ausnahme wird jedoch

äußerst eng begrenzt. So dürfen die Mindestabstandsflächen zu den vorhandenen Nachbargrundstücken nicht unterschritten werden, um den Nachbarschutz hinreichend zu gewährleisten. Ebenso darf es nicht zu einer Erhöhung der sich rechnerisch ergebenden Gesamtversiegelung kommen. Die sich rechnerisch ergebende Gesamtversiegelung von 4.063,4 m² wurde in den Kapiteln 5 und 5.3.2 hergeleitet.

Durch die Darstellungen des Schnittes und Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan wird sichergestellt, dass eine Neubebauung geschaffen wird, die sich in die Umgebung einfügt. Diese ist entlang der Straßen am Krähenfeld und Amselweg durch ähnlich hohe Bebauung geprägt (vgl. Abb. 5 in Kap. 4.1). Die Weiterführung dieser prägenden Bebauung ist ein zentrales Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das oberste Geschoss wird als Penthouse mit Dachgarten bzw. offenen Balkonen errichtet. Die im Schnitt und in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan vermaßten Höhen von 12,08 m (Dachoberkante, der etwa 2,20 m breite Aufzugsschacht mit der Oberkante erreicht 12,64 m) stellen – entgegen einer alleinigen Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse – ein hinreichendes Mittel dar, um die tatsächlich realisierbare Höhe der Gebäude im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu definieren und somit die Baukörper des Plangebietes in Bezug auf die nachbarschaftlich angrenzende Bebauung einzuordnen. Ein Überschreiten der Gebäudehöhe ist ausnahmsweise nur bis maximal 0,15 m von den vermaßten Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig, da das städtebaulich angestrebte Ziel des Einfügens in die vorhandene bauliche Umgebung zwingend gewahrt werden soll. Das benachbarte Gebäude des Markkleeberger Hofes soll mit seiner vorhandenen Firsthöhe von ca. 12,80 m das höchste Gebäude in der Umgebung bleiben. Dies wird durch die Festsetzung gesichert.

Ein Abweichen von bis zu 0,45 m in der Lage als auch von 0,15 m in der Gesamthöhe der Gebäude ist gegenwärtig jedoch nicht geplant, soll nur zukünftig ausnahmsweise zulässig sein.

7. Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Sechs Mehrfamilienhäuser auf einer gemeinsamen Tiefgarage

Das im Vorhabengebiet ausgewiesene Baugebiet wird für Wohnen genutzt. Zulässig ist Geschosswohnungsbau mit einer gemeinsamen Tiefgarage sowie den zugehörigen Nebenanlagen (insbesondere Grundstückszufahrten und Gehwege, oberirdische Stellplätze, Feuerwehraufstellflächen und Feuerwehrdurchfahrten, Mülltonnenabstellplätze, Spielplatz, Garagenbelüftung, Anlagen der Ver- und Entsorgung mit Trinkwasser, Abwasser, Energie und Telekommunikation) sowie entsprechende Begrünungen.

Für das kleine Areal gibt es die konkrete Absicht für die Errichtung von sechs mehrgeschossigen Wohnhäusern, die die integrierte Lage innerhalb Markkleebergs mit der bereits vorhandenen Infrastruktur und den guten Anbindungsmöglichkeiten optimal nutzen können. Entsprechende Nachfrage nach Mietwohnungen in Markkleeberg ist nachweislich vorhanden. In diesem Sinne besteht vorliegend für ein Baugebiet für Wohnen in diesem innerstädtischen Bereich ein städtebaulicher Bedarf.

Das Vorhabengebiet ist im Norden von der Straße Am Krähenfeld, im Osten von der Städtelner Straße und im Süden vom Amselweg begrenzt. Westlich des Vorhabengebietes verläuft ein Fußweg. Jenseits der Straßen und Wege sind bereits Bestandsgebäude, die dem Wohnen dienen, vorhanden. Dadurch fügt sich das Vorhaben sehr gut in die in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen ein.

Andere Nutzungen als Wohnnutzung sind in dem kleinen Gebiet nicht vorgesehen. Lediglich freiberufliche Tätigkeiten können in den Wohnungen ausgeübt werden, da eine freiberufliche Tätigkeit nach deutschem Recht kein Gewerbe ist und daher weder der Gewerbeordnung noch der Gewerbesteuer unterliegt. Ein freier Beruf ist dabei ein selbständig ausgeübter wissenschaftlicher, künstlerischer, schriftstellerischer, unterrichtender oder erzieherischer Beruf (bspw. Steuerberater, Architekten, Ingenieure, Hebammen). Die Größe des Plangebietes lässt eine Mischung mit anderen Nutzungen auch kaum zu. Diese würden auch den Charakter des Wohngebietes und der vorhandenen Wohnnutzung beeinträchtigen, da diese Nutzungen i. d. R einen größeren Besucherverkehr bedingen.

Gebäudehöhen

Zur sicheren und für alle nachvollziehbaren Bestimmung der Trauf- und Gebäudehöhen wird eine Bezugshöhe von 122,30 m NHN im Vorhaben- und Erschließungsplan benannt.

Durch die Darstellungen des Schnittes und Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan wird sichergestellt, dass eine Neubebauung geschaffen wird, die sich in die Umgebung einfügt. Diese ist entlang der Straßen am Krähenfeld und Amselweg durch ähnlich hohe Bebauung geprägt (vgl. Abb. 5 in Kap. 4.1). Die Weiterführung dieser prägenden Bebauung ist ein zentrales Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das oberste Geschoss wird als Penthouse mit Dachgarten bzw. offenen Balkonen errichtet. Die im Schnitt und in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan vermaßten Höhen von 12,08 m (Dachoberkante, der etwa 2,20 m breite Aufzugsschacht mit der Oberkante erreicht 12,64 m) stellen – entgegen einer alleinigen Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse – ein hinreichendes Mittel dar, um die tatsächlich realisierbare Höhe der Gebäude im räumlichen Geltungs-

bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu definieren und somit die Baukörper des Plangebietes in Bezug auf die nachbarschaftlich angrenzende Bebauung einzuordnen. Dadurch wird gesichert, dass die sechs Wohngebäude eine einheitliche und zum vorhandenen Bestand in der Nachbarschaft passende Gebäudehöhe sicher einhalten. Das benachbarte Gebäude des Markkleeberger Hofes wird dadurch mit seiner vorhandenen Firsthöhe von ca. 12,80 m das höchste Gebäude in der Umgebung bleiben.

Neben Überschreitungen der Gebäudehöhen würden auch Unterschreitungen der Gebäudehöhen die Grundzüge der Planung sehr negativ berühren und erscheinen deshalb städtebaulich nicht vertretbar.

Um für die spätere Ausführungsplanung noch einen notwendigen Spielraum für Anpassungen bei den Gebäudeabmaßen zu erhalten – was die spätere Genehmigungsfähigkeit erleichtert – wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass geringe Verschiebungen bei den Gebäudeabmaßen und Gebäudeanordnungen ausnahmsweise zulässig sind.

Überbaubare Grundfläche, neu zu errichtende Geschossfläche, Zahl der Vollgeschosse

Durch die geplanten baulichen Anlagen wird das Vorhabengebiet auf 4.063,4 m² Fläche überbaut. Das Grundstück ist im bestehenden Bebauungsplan bisher als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt, die durch Nebenanlagen bis auf 0,8 überschritten werden darf. Somit bleibt die zukünftige Bebauung leicht unter der bisher möglichen (vgl. auch Kap. 5.3.2).

Mit dem Vorhaben wird eine Geschossfläche für Wohnen von insgesamt ca. 7.410 m² neu errichtet. Diese werden mit ca. 4.000 m² Keller- bzw. Tiefgaragenfläche unterbaut.

Die sechs Mehrfamilienhäuser werden mit jeweils vier Vollgeschossen errichtet. Gemäß Sächsischer Bauordnung sind alle Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, Vollgeschosse. Für die Ermittlung der maßgeblichen Grundfläche kommt es nicht auf das darunter liegende Geschoss an, sondern auf die von der Deckenfläche überdeckte Fläche.

Stellplätze und Garagen

Im Vorhabengebiet werden 80 Stellplätze in der Tiefgarage, acht Stellplätze oberirdisch auf der Vorhabenfläche Wohnen und elf Stellplätze entlang des Amselweges errichtet. Die Stellplätze sind mit Bauantrag durch den Vorhabenträger nachzuweisen.

Verkehrsflächen

Die als Gehweg gekennzeichneten Bereiche sind öffentliche Verkehrsflächen. Auf ihnen ist die Nutzung durch Fußgänger zulässig.

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

Das Plangebiet ist bereits dreiseitig von öffentlichen Straßen randerschlossen. Die Anlage von neuen Straßen ist daher nicht erforderlich.

Lediglich ein neuer Gehweg entlang der Straße Am Krähenfeld, die Stellplätze entlang des Amselweges sowie eine Feuerwehrdurchfahrt werden neu angelegt.

Die Stadt Markkleeberg wird die zum Teil auf dem öffentlichen Flurstück 461/15 vorgesehenen Stellplätze jedoch, wie in Kapitel 4.3.2 erläutert, nicht als öffentliche Stellplätze übernehmen. Diese Stellplätze können daher als private Stellplätze errichtet und für die Wohngebäude angerechnet werden. Durch Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche sind alle Regelungen des öffentlichen Rechts anzuwenden, die öffentliche Verkehrsflächen betreffen. Dies betrifft Ausbaustandards und die Anwendung der Straßenverkehrsordnung. Für diese auf dem öffentlichen Flurstück 461/15 durch den Vorhabenträger zu errichtenden Stellflächen wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Markkleeberg eine Dienstbarkeit vereinbart, dass eine Nutzung dieser Stellflächen für die geplante Wohnanlage möglich ist und dass die Unterhaltungsbaukosten durch den Vorhabenträger übernommen werden. Die Dienstbarkeit muss der Vorhabenträger der Stadt Markkleeberg vergüten. Im zwischen Stadt und Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag erfolgt ein Verweis auf die vereinbarte Dienstbarkeit.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Ein- bzw. Ausfahrten zeichnerisch dargestellt. Weitere Ein- und Ausfahrten sind daher nicht möglich. Dadurch wird sichergestellt, dass in den angrenzenden Straßen bereits vorhandene Parkstellflächen durch zusätzliche Ein- und Ausfahrten nicht in Anspruch genommen werden können und die Anzahl der Stellplätze im öffentlichen Raum nicht verringert wird.

Erhalt und Anpflanzungen von Grün

Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden begrünt, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Die am westlichen Rand des Vorhabengebietes bestehende Baumreihe wird erhalten. Weiterhin werden, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, 15 neue Bäume und ca. 360 neue Sträucher und Heckenpflanzen im Vorhabengebiet gepflanzt. Dies bewirkt im geringen Umfang die Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna. Zudem dienen die Grünflächen der Versickerung anfallenden Regenwassers und wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild der Baugebietsfläche aus. Im beschleunigten Verfahren bei Bebauungsplänen dieser Größenordnung sind Ausgleichsmaßnahmen i.d.R. nicht erforderlich. Die Anpflanzungen stellen jedoch eine kleinklimatische Bereicherung des Standortes dar. Die Begrünung schafft ebenso ein angenehmes Wohnumfeld, womit sowohl den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung als auch den Anforderungen an gesunden Wohnverhältnissen entsprochen wird.

Ableitung von Oberflächenwasser

Innerhalb der Vorhabenfläche Wohnen ist das anfallende Regenwasser zu fassen und zu versickern. Eine Speicherung und Nutzung als Brauchwasser ist zulässig. Die Speicherung und anschließende Nutzung von Wasser kommt somit auch dem Umweltschutz im Sinne eines sparsamen Umganges mit Wasser entgegen. Auch aus wirtschaftlichen Gründen bietet es sich für den Vorhabenträger an, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für den

eigenen Wasserbedarf zu nutzen. Der Nachweis der funktionierenden Regenwasserentsorgung ist bei jedem Bauvorhaben durch den Vorhabenträger im Rahmen des Bauantrages zu erbringen. Dies stellt sicher, dass die gewählten Anlagen ausreichend dimensioniert sind.

Schutz vor Verkehrslärm

Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ (Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, www.beuth.de) entsprechend den in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel vorzusehen.

Fassadenseite	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]
Haus 1 – Ost	70
Haus 1 – West	58
Haus 1 – Nord	65
Haus 2 – Ost	70
Haus 2 – Süd	66
Haus 2 – West	59
Haus 3 – Ost	57
Haus 3 – Süd, West	55
Haus 3 – Nord	63
Haus 4 – Ost	56
Haus 4 – Süd	63
Haus 4 – West	57
Haus 4 – Nord	55
Haus 5 – Ost, Süd, West	53
Haus 5 – Nord	62
Haus 6 – Ost, Nord	53
Haus 6 – Süd	61
Haus 6 – West	54

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches

L_a maßgeblicher Außenlärmpegel

In Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes (S_s) zur Grundfläche des Raumes (S_G) sind die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach DIN 4109-2:2018-01 zu addieren.

$$K_{AL} = 10 \lg (S_s / 0,8 * S_G) \text{ in dB}$$

Von den getroffenen Anforderungen abweichende geringere Schalldämmmaße sind zulässig, wenn durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die Anwendung dieser Maße ausreichend ist.

Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung $> 50 \text{ dB(A)}$ nachts besitzen, sind mit schalldämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken und Zäune mit einer Höhe bis zu 1,20 m vorgesehen, um Kleintieren bessere Durchlassmöglichkeiten zu bieten. Eine Einmauerung oder die Verwendung von Sichtschutzelementen ohne optische Durchlässigkeit soll weiterhin verhindert werden, um das Wohngebiet attraktiv zu halten. Der Bereich zwischen den Gebäuden und den öffentlichen Verkehrsflächen kann so seine Rolle als Mittler zwischen dem öffentlichen und dem privaten Bereich gerecht werden. Dies ist aus städtebaulichen Gründen (Ortsbild) an dieser Stelle sinnvoll und verstärkt den ästhetischen Gesamteindruck dieses Straßenzuges. Dadurch wird eine qualitätsvolle Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bewirkt und ein gestalterisch verträgliches Mindestmaß im Hinblick auf das nachbarschaftliche Einvernehmen gesichert.

Abschirmung von Mülltonnenabstellplätzen

Die Mülltonnen werden nahe der öffentlichen Straße, von wo aus sie geleert werden, untergebracht sein. Um die Attraktivität des Vorhabengebietes und ein ästhetisches Gesamtbild zu wahren und um Vandalismus vorzubeugen, sind die Mülltonnenabstellplätze gegen Einblick bis zu einer Höhe von 1,50 m abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.

Werbeanlagen

Im Vorhabengebiet sind Werbeanlagen nur in direkter Verbindung mit der ausgeübten Nutzung bis zu einer Größe von 0,4 m x 0,4 m zulässig. Werbeanlagen, die als

Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sowie selbstleuchtende oder bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Diese Werbeanlagen sind aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle nicht erwünscht, um den Charakter des Gebietes als ruhigen Standort für Wohnen zu erhalten. Der Blick auf Fassaden und Häuserfronten soll nach Möglichkeit nicht verstellt werden, um das städtebauliche Gesamtbild aufzuwerten. Selbstleuchtende Werbeanlagen strahlen in der Nacht relativ stark und sind daher im Vorhabengebiet nicht zulässig. Anwohner oder Tiere könnten dadurch belästigt und in ihrer Nachtruhe gestört werden. Gleiches gilt für bewegliche Werbeanlagen. Diese Nutzungen werden daher ausgeschlossen.

Dachformen

Innerhalb des Vorhabengebietes werden ausschließlich Flachdächer errichtet, um die Neubebauung in gleichmäßiger Kubatur zu schaffen und ihr ein großes städtebauliches Gewicht zu verleihen. Die Dachneigung eines Flachdaches beträgt i. d. R. nicht mehr als 5°, um den Regenwasserabfluss zu gewährleisten.

Feuerwehrdurchfahrt

Aus Gründen der Brandschutzsicherheit wird im Vorhabengebiet eine 5,50 m breite Feuerwehrdurchfahrt errichtet werden. Diese dient auch der besseren Ver- und Entsorgung des Gebietes sowie für weitere Rettungsfahrzeuge.

8. Hinweise

8.1 Pflanzenverwendung/Artenliste

Bei der Pflanzung sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bei der Bepflanzung können folgende Pflanzenarten verwendet werden.

Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Sand-Birke	<i>Betula Pendula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur L.</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea L.</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus L.</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium L.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa L. s. l.</i>
Weißdorn	<i>Crataegus L.</i>
Hartriegel	<i>Cornus L.</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus L.</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas L.</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Zaun-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea L.</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea L.</i>

Zu beachten ist die Gehölzschutzsatzung der Stadt Markkleeberg.

8.2 Archäologie

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

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

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

8.3 Altlasten

Aus altlasten-/bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Altlasten sind zum gegenwärtigen Planungsstand im Bebauungsplangebiet nicht bekannt. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf das Vorhandensein einer Altlast hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen. Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung, Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen (§ 6 Abs. 1 KrWG).

8.4 Boden

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

Sofern weitere Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durchgeführt wurden oder noch werden, sind die Ergebnisse unter Verweis auf § 15 Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz SächsKrWBodSchG an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben.

Im Falle der Durchführung weiterer Erkundungsbohrungen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß dem Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstG) sowie der Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstGDV) gegenüber dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hingewiesen. Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten

geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link "Daten und Sammlungen" → "Bohrungsdaten" verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal "ELBA.Sax" elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

8.5 Kampfmittel

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

8.6 Hinweis auf vorbeugenden Radonschutz

Das Plangebiet liegt nach den bisher beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

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

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

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen

den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 - 154 StrlSchV [6]).

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

8.7 Vermessungs- und Grenzmarken

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

8.8 Hecken als Einfriedungen

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

8.9 Hinweis auf Ver- und Entsorgungsleitungen

Entlang der Straßen Am Krähenfeld, Städtelner Straße und Amselweg verlaufen Bestandsleitungen der MITNETZ Strom, der MITNETZ Gas und der Leipziger Wasserwerke. Eine Ver- und Entsorgung ist prinzipiell möglich, wobei Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden muss. Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen von Leitungen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dazu ist durch den Vorhabenträger ein entsprechender offizieller Antrag bei den Ver- und Entsorgungsunternehmen zu stellen. Zwischen dem Erschließungsträger und dem Ver- und Entsorgungsunternehmen ist ein Anschlussvertrag abzuschließen. Aufgrabungen im Bereich der Anlagen dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit den Medienträgern erfolgen. Die Erkundungspflicht der bauausführenden Firmen bleibt unberührt. Die

geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei sind die Schutzstreifen zu Bauwerken und Anpflanzungen zu berücksichtigen. Das müssen Bauherren bei ihren Erschließungsplanungen und -arbeiten beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen 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. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit TK-Infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom - Netzproduktion GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte informieren Sie den künftigen Bauherren davon, dass unabhängig von der veranlassten Erschließung für die Einrichtung des gewünschten Telekommunikationsanschlusses ein gesonderter Auftrag über die kostenlose Rufnummer 08003301903 oder per E-Mail an FMB.BHH.Auftrag@telekom.de notwendig ist.

8.10 Ehemaliger Bergbau, Grundwasserwiederanstieg und verwahrte Filterbrunnen

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Cospuden und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg, darauf haben die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbauverwaltungs-gesellschaft mbh (LMBV) und das Sächsische Oberbergamt in ihren Schreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hingewiesen. Der Grundwasserwiederanstieg ist weitestgehend abgeschlossen. Saisonal bedingte Schwankungen der Grundwasserstände sind durch die Bauherren zu berücksichtigen. Der derzeitige Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter liegt bei ca. +114,5 m NHN. Im Bereich des Vorhabens ist nicht mit flumachen Grundwasserständen ≤ 2 m zu rechnen. Die LMBV weist vorsorglich auf eine gewisse Unschärfe bei der Angabe von grundstücksbezogenen Grundwasserflurabständen hin, da die durchgeführten Grundwassermodellrechnungen großräumig sind und genauere Angaben nur unter Betrachtung der höhenmäßigen Situation vor Ort, einschließlich detaillierter Kenntnisse zum Baugrund möglich sind. Die ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse können ausschließlich über ein Baugrundgutachten bewertet werden.

Es ist mit saurem Grundwasser und/oder Grundwasser mit erhöhten Sulfatkonzentrationen zu rechnen. Dieser Sachverhalt ist bei der Bauausführung zu beachten.

Innerhalb des Planbereiches befinden sich die Filterbrunnen 8/66 und 9/66 an der nördlichen und der südlichen Grenze des Vorhabengebietes, die mit kohäsivem Versatzmaterial verwahrt worden sind, deren Verwahrungszustand im Jahr 2012 überprüft wurde. Im Ergebnis wurde für den Filterbrunnen auf der südlichen Grenze die Sicherung durch Geogitter empfohlen. Die Brunnenröhren wurden bis 1,5 m unter Geländeoberkante zurückgebaut. Bei Erdarbeiten muss mit der Freilegung der Filterbrunnenröhren gerechnet werden. Im Bereich der Filterbrunnen sind gestörte Lagerungsverhältnisse anzutreffen, die bei der Nachnutzung durch die Bauherren zu berücksichtigen sind.

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich aber kein Grundeigentum sowie Anlagen- und Leitungsbestand der LMBV.

Das Vorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im Vorhabengebiet wird untertägiger Braunkohlenbergbau vermutet, der der „Braunkohlengrube Weiß“ aus dem 19. Jahrhundert zugeordnet wird. Weitere Informationen zum Umfang und der Erstreckung des Braunkohlentiefbaus und möglicher Auswirkungen liegen dem Sächsischem Oberbergamt aber nicht vor.

Südlich des Vorhabengebietes befand sich um 1900 eine langgestreckte Kiesgrube (O-W-Richtung). Aufgrund der bergbaulichen Situation können im südlichen Teil des Vorhabengebietes Auf- bzw. Verfüllungen nicht ausgeschlossen werden. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben und sonstigen Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugründing.) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues bzw. auf eventuelle Auffüllungen/Verfüllungen überprüfen zu lassen.

Für konkrete Baumaßnahmen wird empfohlen, gemäß dem § 8 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191), objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim Sächsischem Oberbergamt einzuholen.

8.11 Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei neuen Versickerungsanlagen

Das anfallende Niederschlagswasser ist dezentral auf dem Grundstück zu bewirtschaften und zu versickern. Das Einleiten von Niederschlagswasser in die anliegende öffentliche Schmutzleitung ist nicht gestattet.

Zur vorgesehenen dezentralen Entsorgung über Versickerung ist das Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde im Landkreis Leipzig herzustellen und die einzuhaltenden Randbedingungen hinsichtlich der erforderlichen wasserrechtlichen Entscheidungen zu definieren. Der Vorhabenträger übernimmt dafür die Kosten. Bei der Nutzung dezentraler Niederschlagswasseranlagen muss zu Wartungszwecken eine Zuwegung eingeplant werden. Weiterhin ist aufgrund der geplanten abflusswirksamen Fläche ($A_u > 800 \text{ m}^2$) ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen.

Gemäß § 5 Abs. 1 ErlFreihVO darf das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden. Gemäß ErlFreihVO § 5 Abs. 1 Nummer 2 ist das Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde vor der baulichen Umsetzung herzustellen. In Teil C: Zeichnerischer Teil zum V+E-Plan sind die für die Versickerung vorgesehenen Flächen als Rohr-Rigole mit Revisionsschacht ausgewiesen.

8.12 Hinweise zum Emissionsschutz bei Baumaßnahmen

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan keine Einwände. Der Schutzanspruch der benachbarten Nutzungen im Einwirkungsbereich der Baumaßnahmen entspricht einem Wohngebiet. Bezüglich der baubedingten Umwelteinwirkungen ist Folgendes zu beachten:

Eine Ausnahmegenehmigung ist für Baumaschinen notwendig, die unter die 32. BImSchV fallen und im Nachtzeitraum sowie an Sonn- und Feiertagen betrieben werden sollen. Die Anzeige soll mindestens zwei Wochen vor den entsprechenden Arbeiten beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Umweltamt eingereicht werden. Eine öffentliche Bekanntmachung ist zu empfehlen.

Auf der Grundlage der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschemissionen- vom 19.08.1970 (AVwV Baulärm) und unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der Immissionsorte sind zum Schutz gegen Baulärm während der Bauphase im Einwirkungsbereich des jeweiligen Vorhabens folgende Immissionsrichtwerte nicht zu überschreiten:

im Wohngebiet

tags (07:00 Uhr bis 20:00 Uhr): 55 dB(A)

nachts (20:00 Uhr bis 07:00 Uhr): 40 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionswert für die Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

- Bei der Durchführung besonders geräuschintensiver Arbeiten ist dafür Sorge zu tragen, dass nur nach dem aktuellen Stand der Lärmreduzierungs- und Lärmvermeidungstechnik ausgerüstete Maschinen und Geräte eingesetzt, am wenigsten beeinträchtigende technologische Verfahren angewandt und erforderlichenfalls weitergehende Schutzvorkehrungen getroffen werden. Informationen hierzu sind in der AVwV Baulärm enthalten. Bevorzugt sind Baumaschinen einzusetzen, die den Anforderungen des aktuellen Standes der Lärmreduzierungs- und Lärmvermeidungstechnik i. S. der 32. BImSchV entsprechen.

- Ist - z. B. bei Aufnahme des Gehweg- oder Straßenbelages, bei Schachtarbeiten, bei sonstigen Abbruch- und Transportarbeiten nach langanhaltend trockener Witterung - mit erheblicher Staubentwicklung zu rechnen, sind geeignete Maßnahmen zur Minimierung von Staubemissionen (z. B. Befeuchten der Aushub-/Abbruchmaterialien und der Verkehrswege, Abdeckung der Transportfahrzeuge, Straßenreinigung, minimale Abwurfhöhen bei Bagger- und/oder Förderbandbetrieb) vorzusehen.

8.13 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Im Rahmen dieses Vorhabens sind aufgrund des punktuellen Eingriffs Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Erhaltungszustände der Populationen ausreichend.

Es sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger durchzuführen:

Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse

Vermeidung von Störungen während der Aktivitätszeit/Jagdaktivität von Fledermäusen (März bis ca. Ende Oktober)

- keine Bauaktivitäten in der Dämmerung und nachts
- keine nächtliche Baustellenbeleuchtung

Vermeidungsmaßnahmen für Reptilien

- Umweltbaubegleitung

Begutachtung des Baubereichs vor und während der Bauzeit, nochmalige Kontrolle auf Individuen. Danach erfolgt entweder ein endgültiger Ausschluss oder ein Abfang / eine Umsiedlung in Verbindung mit den notwendigen Anträgen auf Inaussichtstellung einer Befreiung bzw. später der Antrag auf Ausnahme / Befreiung.

Vermeidungsmaßnahmen für Vögel

- Baufeldfreimachung im Winter vor Baubeginn (keine Habitategnung mehr), Begleitung durch die Umweltbaubegleitung
- Umweltbaubegleitung: regelmäßige Kontrolle Baubereich

CEF-Maßnahme für Vögel

- Anbringung von 125 Schwalbennisthilfen des Typs „Schwegler Mehlschwalben-Anbaunest Nr. 13B“ am Dachüberstand der Ostseite der im B-Plan festgesetzten Gebäude 5 und 6 (mit Aussparung des Eingangstürbereichs): die Maßnahme stellt eine populationsstützende Maßnahme für Mehlschwalben dar, da sie ihre Lebensräume durch zusätzliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten ergänzt und der Verkleinerung des Lebensraums entgegenwirkt. Es ist darauf zu achten, dass unter den Nisthilfen dauerhaft mindestens zwei Meter Platz als Anflugschneise freigelassen werden. Die Bepflanzung der Grünanlagen sollte daher unter den Nisthilfen mit kleinkronigen Gehölzen, wie Eberesche oder Sträuchern, ausgeplant werden. Zur Vermeidung von Verschmutzungen können zusätzlich Kotbretter unter den Nestern angebracht werden.

Unter Umsetzung der genannten Maßnahmen werden keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder Europäische Vogelarten gefangen, verletzt oder getötet. Alle Störungen der Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate werden durch Vermeidungsmaßnahmen verhindert. Die Durchführung der Maßnahmen steht in der Verantwortung des Vorhabenträgers. Die Maßnahmen werden rechtzeitig vor Baubeginn durch den Vorhabenträger eingeleitet und das Baupersonal wird unterwiesen.

Die für das Vorhaben zu bindende ökologische Baubegleitung (öBB) ist der unteren Natur-schutzbehörde (uNB) vor Beginn der Arbeiten schriftlich mitzuteilen. Die Maßnahmen der öBB sind zu protokollieren und monatlich bei der uNB einzureichen.

Im Folgejahr, nach Abschluss der Maßnahmen, ist eine Erfolgskontrolle bezüglich der Funk-tionalität durchzuführen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und bei der uNB einzureichen. Die uNB ist vorab über den geplanten Kontrolltermin zu informieren

9. Planungen, Gutachten und Schriftverkehr zum Bebauungsplan

Im Bebauungsplan wurden folgende Planungen, Gutachten und Schriftverkehr berücksichtigt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohngebiet Amselweg“, seecon Ingenieure GmbH, Leipzig, 07.10.2019
- Faunistische Erfassung, Dipl.-Ing. (FH) Michael Dech Büro für Ornithologie, Landschaftsplanung & Naturkunde, Leipzig, 05.07.2017
- Stellplatznachweis, Dipl.-Ing. Arch. Karnavos, Wiesbaden, 09.08.2019
- Geotechnischer Bericht, GuD Geotechnik und Umweltgeologie GmbH, Leipzig, 30.11.2017
- Verkehrs- und medientechnische Untersuchung, seecon Ingenieure GmbH, Leipzig, 09.11.2018
- Schalltechnische Untersuchung, Graner Ingenieure GmbH, Leipzig 06.08.2019