

planaufstellende
Kommune:

Stadt Markkleeberg
Rathausplatz 1
04416 Markkleeberg



Projekt:

Bebauungsplan „Wohngebiet Weinteichau“
Stadt Markkleeberg

Begründung

Stand:

24.11.2010

Auftragnehmer:

büro knoblich
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin



Bearbeiter:

Dipl.-Ing. B. Knoblich
Dipl.-Ing. (FH) M. Lieder

Projekt-Nr.

08-011

geprüft:

.....
Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Aufgabenstellung.....4
2	städtebauliches Erfordernis.....4
3	städtebauliches Konzept.....4
4	Plangrundlagen6
5	Lage, Abgrenzung.....6
6	vorliegende Planungen.....7
6.1	übergeordnete Planungen7
6.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung.....7
6.3	Betriebsplan Tagebauseen.....8
6.4	Planung der S 46, Ortsumgehung Markkleeberg-Ost8
6.5	schutzwürdige Gebiete/Biotope9
6.6	Flächen und Objekte des Denkmalschutzes9
6.7	Wald10
6.8	Gewässer10
7	geplante bauliche Nutzung10
7.1	Art der baulichen Nutzung10
7.2	Maß der baulichen Nutzung11
7.2.1	Höhe baulicher Anlagen und Vollgeschosse11
7.2.2	Grundflächenzahl12
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....12
7.4	Umfassungsschutz13
8	Nebenanlagen, Stellplätze.....14
9	Erschließung14
9.1	Verkehrerschließung.....14
9.2	Trink- und Löschwasser16
9.3	Abwasser.....16
9.4	Energie17
9.5	Abfallentsorgung.....18
10	Naturschutz und Landschaftspflege18
11	Immissionsschutz22
12	Hochwasserschutz.....23
13	Flächenbilanz25
14	Hinweise.....26
15	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB29
16	Quellen30

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 - Gutachten zur schadlosen Regenwasserableitung, Bauvorhaben „Weinteichau“ Markkleeberg Ost (IIT GMBH, 2009)
- Anlage 2 - Gutachten zur Schallimmissionsprognose für den B-Plan Weinteichau in Markkleeberg (MFPA GMBH, 2009)
- Anlage 3 - gutachterliche Stellungnahme zur Überflutungssicherheit im B Plan-Gebiet (IIT GMBH, 2010)
- Anlage 4 - zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1 Aufgabenstellung

Im Ortsteil Markkleeberg-Ost sollen brachliegende Flächen einer ehemaligen Gärtnerei zwischen Bornaischer Straße und Dösener Straße, südlich der Robert-Schumann-Straße zu einem Wohngebiet entwickelt werden.

Das Vorhabengebiet hat eine Größe von 3,65 ha und umfasst die Flurstücke 122b (Teilfläche), 122m, 122n, 123a, 123b und 123d der Gemarkung Markkleeberg.

Der Bebauungsplan ist auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes vom 09.04.2009 (BÜRO KNOBLICH) erstellt, das durch die Gremien der Stadt Markkleeberg befürwortet wurde.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt.

2 städtebauliches Erfordernis

Das geplante Gebiet soll als Wohngebiet entwickelt werden, um den Bedarf der Stadt Markkleeberg nach Wohnbauland zu decken. Die neuen Wohnbauflächen entstehen durch Nachnutzung der brachliegenden Flächen einer ehemaligen Gärtnerei, was dem landesplanerischen Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden bei der Siedlungsentwicklung entspricht.

Ziel des Bebauungsplans ist die Revitalisierung einer brachliegenden Fläche einer ehemaligen Gärtnerei im Ortsteil Markkleeberg-Ost unter Nutzung der durch die Bornaische Straße gegebenen günstigen Erschließungssituation. Im Norden, Westen und Südwesten ist das geplante Gebiet von vorhandener Bebauung umgeben. Entsprechend führt der Bebauungsplan die angrenzende bauliche Nutzung von Eigenheimen im Norden sowie von charakteristischen Gebäuden entlang der Bornaischen Straße im Westen fort und weist ein allgemeines Wohngebiet aus, was sich in der Art und im Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise an den angrenzenden bebauten Flächen orientiert.

Das geplante allgemeine Wohngebiet verbessert das Stadtbild deutlich, da die brachliegenden, mit Resten baulicher Anlagen durchsetzten Flächen der ehemaligen Gärtnerei wieder einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

3 städtebauliches Konzept

Das Gebiet soll zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden, was der Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in attraktiver Ortsrandlage mit günstiger Stadtanbindung in der Stadt Markkleeberg dient.

Um die Einbindung des Wohngebiets in das bestehende Ortsbild zu gewährleisten, soll als zentraler Punkt des Bebauungsplans die im Norden angrenzende Eigenheimbebauung der Robert-Schumann-Straße fortgeführt werden, was sich in den WA 2

bis WA 5 insbesondere in Form der Beschränkung auf Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser, der Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen mit 9 m, 8 m bzw. 7 m und der Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse niederschlägt.

Abweichend von den o.g. Bereichen WA 2 bis WA 5, soll den Flächen entlang der Bornaischen Straße (WA 1.1, WA 1.2 und WA 6) ein größerer Entwicklungsspielraum eingeräumt werden, um die gegebene Lagegunst an einer Haupteinfahrtsstraße des Stadtteils Markkleeberg-Ost nutzen zu können. Dies spiegelt sich insbesondere im Verzicht auf die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser sowie den zulässigen Gebäuden mit mindestens zwei bzw. maximal drei Vollgeschossen samt angepasster Höhe der baulichen Anlage wieder, wodurch zusammenhängende (gewerbliche) Einrichtungen in die Bereiche WA 1.1, WA 1.2 und WA 6 gelenkt werden können.

Einen Rahmen für die zu entwickelnde Siedlung bildet die zentrale von West nach Ost verlaufende Erschließungsstraße, die im Nordosten eine Anbindung an die Robert-Schumann-Straße erfährt. Dadurch kann auf eine raumintensive Wendeanlage verzichtet werden. Zudem wird ein Ringschluss geschaffen und eine günstige Anbindung an die bestehende Siedlung in der Robert-Schumann-Straße hergestellt, wodurch die Integration in die bestehende Siedlungsstruktur gefördert wird.

Das gesamte Plangebiet soll den Charakter eines locker durchgrüneten Wohngebiets erhalten, was sich in der gewählten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 widerspiegelt. Abweichend hiervon soll lediglich im WA 1.1 (GRZ von 0,35) eine dichtere Bebauung möglich sein, um die Errichtung von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zu erleichtern. Um im WA 1.1 neben der durch die niedrige GRZ 0,35 eingeschränkte Fläche für Gebäude auf den Grundstücken genügend Raum für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen zu bieten, wird die Möglichkeit der Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht, was der lockeren Durchgrünung nicht widerspricht, da von den im Rahmen der Überschreitung zulässigen baulichen Anlagen eine weitaus geringere Raumwirkung als von den im Rahmen der GRZ errichtbaren Gebäuden ausgeht.

Zur Integration des Wohngebiets in das Landschaftsbild wird der Übergang zum im Osten angrenzenden Wald in der Form gefördert, dass die maximal zulässige Traufhöhe nach Osten eine Abstufung erfährt – von 8 m im WA 3 bis WA 5 auf 7 m im WA 4.

Östlich der Dösener Straße schließt auf Flurstück 142/1 Wald an das Plangebiet an. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG (Waldabstand) halten die geplanten Gebäude einen Abstand von 30 m von der Grenze des Flurstücks 142/1. Der freizuhaltende Bereich wird als private Grünfläche ausgewiesen, was zusätzlich für einen lockeren Übergang der östlichen Siedlungsgrenze zur Landschaft sorgt.

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets stellt der Weinteichgraben mit seinem Gehölzbestand einen wertvollen Landschaftsbestandteil dar, der das Bild des Siedlungsrandes im Süden positiv prägt. Die Gehölze am Weinteichgraben werden erhalten, wodurch der Siedlungsrand gefasst wird.

Im Vergleich zum Bestand verbessert sich die städtebauliche Situation erheblich. Auf den Flächen ergibt sich eine deutliche Aufwertung für das Orts- und Landschaftsbild.

4 Plangrundlagen

Als zeichnerische Unterlage dienen die Stadtgrundkarte und das automatisierte Liegenschaftskataster der Stadt Markkleeberg.

Der Entwurf wurde an die nunmehr vorliegende Katastervermessung angepasst.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

5 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet gehört zur Stadt Markkleeberg, Landkreis Leipzig, Direktionsbezirk Leipzig. Es befindet sich am östlichen Stadtrand von Markkleeberg im Stadtteil Markkleeberg-Ost (Abb. 1). Es wird begrenzt durch die Bornaische Straße im Westen, die Dösener Straße im Osten, der Südseite der südlich die Robert-Schumann-Straße begrenzenden Grundstücke im Norden, der Robert-Schumann-Straße im Nordwesten und dem Weinteichgraben im Süden.

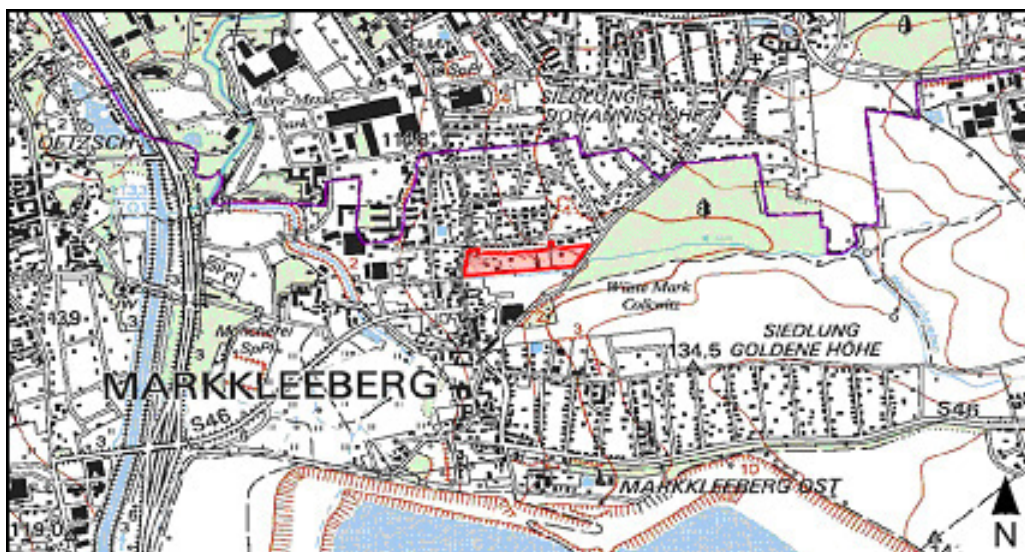


Abb. 1 - Lage Vorhabensgebiet

Das Gebiet befindet sich auf der Gemarkung Markkleeberg und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 122m, 123d, 123b, 123a und einer südlichen Teilfläche des Flurstücks 122b (Robert-Schumann-Straße),
- östlich durch die östliche Grenze des Flurstückes 123a,
- südlich durch die südliche Grenze des Flurstückes 123a und
- westlich durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 122m, 122n, 123d und 123a

Im Norden, Westen und Südwesten schließt Wohnbebauung an das Gebiet an. Wogegen sich südlich des Weinteichgrabens Acker anschließt, dem nach ca. 70 m das Einkaufszentrum „Tri-Galeria“ folgt. Unmittelbar an die Dösener Straße, östliche Grenze des Plangebiets, grenzt ein eschendominierter Laubwald an.

Das Vorhabensgebiet hat eine Größe von ca. 3,7 ha und umfasst die Flurstücke 122b (teilweise), 122m, 122n, 123a, 123b und 123d der Gemarkung Markkleeberg innerhalb der Stadt Markkleeberg.

6 vorliegende Planungen

6.1 übergeordnete Planungen

Der REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008; Plankapitel 2.3) und der LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2003; Ziel 2.3.10) weisen die Stadt Markkleeberg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Leipzig aus.

Östlich der Dösener Straße grenzen ein Vorrang-/Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft, ein Vorbehaltsgebiet Waldschutz und ein regionaler Grünzug an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

6.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Das beplante Gebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg als Wohnbaufläche ausgewiesen, um den Bedarf der Stadt Markkleeberg nach Wohnbauland zu decken. Die neuen Wohnbauflächen entstehen durch Nachnutzung von brachliegenden Flächen, was dem landesplanerischen Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden bei der Siedlungsentwicklung entspricht.

Weiterhin ist im Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg entlang des Weinteichgrabens eine naturnahe Grünfläche ausgewiesen, um den Auenbereich des Weinteichgrabens von Bebauung freizuhalten, was durch die Beachtung eines Gewässerrandstreifens gemäß § 50 SächsWG Eingang in den Bebauungsplan findet.

Ca. 50 m bis 100 m südlich des Plangebiets verläuft die Trasse der in Planung befindlichen Staatsstraße S 46.

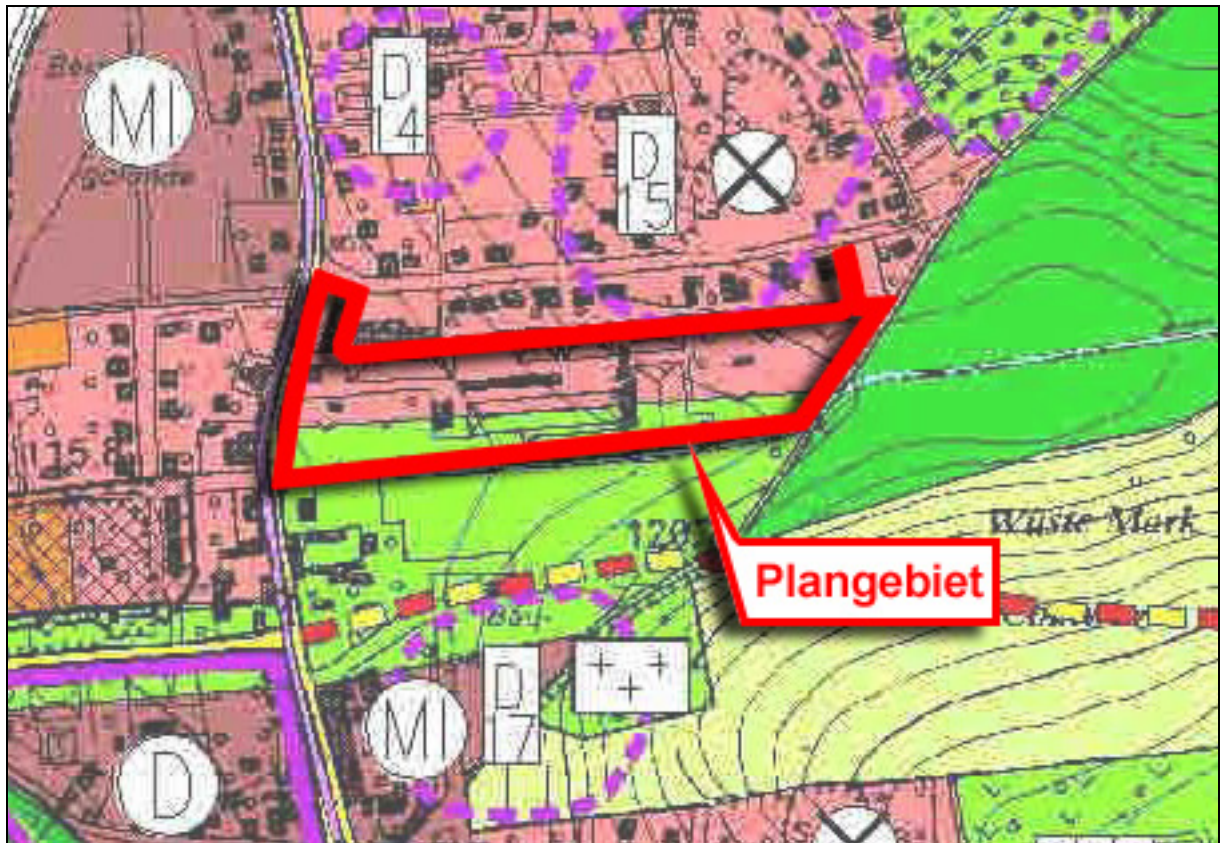


Abb. 2 - Auszug FNP Markkleeberg

6.3 Betriebsplan Tagebauseen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Betriebsplans „Folgen des Grundwasseranstiegs im Bereich der künftigen Tagebauseen Markkleeberg und Störmthal des Tagebaus Espenhain“.

Vor Beginn der geplanten Baumaßnahme werden objektkonkrete Baugrunduntersuchungen unter Berücksichtigung der aktuellen prognostischen hydrogeologischen Randbedingungen und zur Untersuchung der Beschaffenheit des Grundwassers empfohlen.

6.4 Planung der S 46, Ortsumgehung Markkleeberg-Ost

Infolge der Trassierung der S 46, Ortsumgehung Markkleeberg-Ost südlich des Plangebiets, kann es im geplanten Wohngebiet zu Schallimmission kommen, wodurch die Orientierungswerte der DIN 18 005 für ein allgemeines Wohngebiet überschritten würden. Jedoch existiert zur S 46, Ortsumgehung Markkleeberg-Ost nach Einstellung des Planfeststellungsverfahrens ohne Feststellungsbeschluss im Jahr 2006 momentan kein offengelegter Entwurf. Seitens des Straßenbauamts besteht die Absicht im III. Quartal 2010 den Antrag auf Planfeststellung zu stellen (vgl. Stellungnahme des SBA Leipzig vom 25.05.2010 zum Vorentwurf des Bebauungsplans). Insofern ist festzustellen, dass bei Vorliegen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohngebiet Weinteichau“ vor der Eröffnung eines neuen

Planfeststellungsverfahren der S 46, Ortsumgehung Markkleeberg-Ost die Gewährleistung des Lärmschutzes dem Land Sachsen obliegt.

Sollte die Eröffnung eines neuen Planfeststellungsverfahrens vor der Abwägung zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Weinteichau“ erfolgen, werden notwendige Schallschutzmaßnahmen im weiteren Bauleitplanverfahren ergänzt.

6.5 schutzwürdige Gebiete/Biotope

Im Plangebiet existieren keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

6.6 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Flächen

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Das Landesamt für Archäologie in Dresden ist bei Einzelbauvorhaben mindestens drei Wochen vor Baubeginn zu informieren.

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Diese besteht in der Flächenplanierung, d.h. Abtragung des Oberbodens mittels eines exakt arbeitenden Großgerätes (Hydraulikbagger mit Böschungshobel). Zur Überwachung der Flächenabtragung muss ein Facharchäologe des Landesamtes für Archäologie ständig zugegen sein, Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren; Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Der Termin für die Grabung ist mit dem Landesamt für Archäologie im Rahmen einer Vereinbarung abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 20 SächsDSchG Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landkreis Leipzig oder dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen sind. Die Funde sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Dafür sind der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesbehörde (Landesamt für Archäologie mit Landesmuseum für Vorgeschichte, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

Die Melde- und Sicherungspflicht von Funden ist in die Planungsunterlagen und Ausführungsdokumente zu übernehmen. Die bauausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen.

Objekte

Die Villa, Bornaische Straße 37, 04416 Markkleeberg auf Flurstück 123a wurde seitens des Landratsamtes Leipzig als Kulturdenkmal festgestellt.

6.7 Wald

Die sich an der Ostgrenze der Dösener Straße direkt anschließenden Flurstücke 142/1 und 144/1 sind mit Wald (sog. "Weinteichsenke") bestockt. Der gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG erforderliche Waldabstand von 30 m wird durch die geplante Bebauung eingehalten.

6.8 Gewässer

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft der Weinteichgraben. Dieser wird vor der Bornaischen Straße durch einen Sammler (DN 800) gefasst und im unterirdischen Bauraum der Robert-Koch-Straße bis zur Kleinen Pleiße geführt.

Zum Weinteichgraben ist entsprechend § 50 SächsWG der Gewässerrandstreifen von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. „Als Gewässerrandstreifen gelten die zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hieran landseits angrenzenden Flächen, letztere in einer Breite von zehn Metern, innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile von fünf Metern“ (§ 50 Abs. 2 SächsWG).

Gemäß § 50 Abs. 3 ist im Gewässerrandstreifen die Entfernung von Bäumen und Sträuchern (soweit nicht zur Unterhaltung und Pflege des Gewässers erforderlich) untersagt.

An der südlichen Grenze des Plangebiets ergibt sich von der westlichen Bearbeitungsgrenze bis auf Höhe der Villa Bornaische Straße 37 ein Gewässerrandstreifen von 5 m, da diese Fläche als innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils erachtet wird. Für den daran anschließenden, bis an die östliche Grenze des Bearbeitungsgebietes reichenden Außenbereich wird ein Gewässerrandstreifen von 10 m bemessen.

7 geplante bauliche Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es sind allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dies dient der Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in attraktiver Ortsrandlage mit günstiger Stadtanbindung in der Stadt Markkleeberg.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets orientiert sich an der Charakteristik der Nutzung der Umgebungsbebauung, die sich innerhalb des Plangebiets widerspiegeln sollen.

Um das Erfordernis der Bedarfsdeckung von Wohnbauflächen zu stärken sowie den Charakter als Wohngebiet zu unterstreichen, sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen (WA 2 bis WA 5) bzw. nur ausnahmsweise zulässig (WA 1.1, WA 1.2 und WA 6) sowie gewerbliche Einrichtungen im gesamten Plangebiet jeweils nur im Erdgeschoss zulässig.

Im Ergebnis der Fortschreibung der Handelsnetzerfassung und der Einschätzungen zur Handelsnetzentwicklung der Stadt Markkleeberg vom 30.07.2003 zeichnet sich in Markkleeberg seit den letzten Jahren ein Strukturwandel in den Handels- und Vertriebsformen ab, der vordergründig zu Lasten der kleinen und solitären Fachgeschäfte für Nahrung und Genussmittel, Getränke, Obst und Gemüse etc. gehen wird, was wiederum in der Hauptsache gewachsene städtische Bereiche in ihrer planerischen Ausprägung betrifft.

Quantitativ ist in Markkleeberg die Ausstattung mit Verkaufsflächen überdurchschnittlich gesichert. Einer errechneten Einkaufskraft von 39,6 Mio. Euro stehen notwendige durchschnittliche Umsatzleistungen von 59,5 Mio. Euro gegenüber. Dies entspricht einem Bindungskoeffizienten von 1,57. Mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung wird sich dieser nochmals auf 1,57 erhöhen.

Problematisch ist ebenfalls die mikrostandörtliche Einbindung. Einerseits werden Siedlungsbereiche der Stadt übertversorgt (dies betrifft v. a. die Stadtbereiche entlang der S 46), andererseits bestehen Siedlungsbereiche mit mangelhafter, tlw. hoher Unterversorgung. Daneben verläuft die innerstädtische Entwicklung eher schleppend und ungenügend.

Um dieser Entwicklung auf der Ebene der Bauleitplanung entgegen zu wirken, werden Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen.

Weiterhin werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da diese durch ihre Raumintensität eine Konkurrenz zum Ziel der Planung eines allgemeinen Wohngebiets darstellen.

Darüber hinaus werden Tankstellen ausgeschlossen, um Durchgangsverkehr, Beeinträchtigungen durch Kunden- und Lieferverkehr sowie Schall- und Geruchsbelästigung bei Betrieb der Tankstelle im allgemeinen Wohngebiet zu vermeiden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen und Vollgeschosse

Die maximal zulässige Traufhöhe und die Zahl der Vollgeschosse staffeln sich von West nach Ost.

Im Bereich der Bornaischen Straße (WA 1.1, WA 1.2 und WA 6) sind in Orientierung an der benachbarten straßenbegleitenden Bebauung mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Traufhöhe auf 10 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird erreicht, dass sich die neu errichtbaren Gebäude in ihrer Größe in das bestehende Ortsbild der Bornaischen Straße integrieren.

Der sich östlich anschließende Bereich des Plangebiets (WA 2 bis WA 5) weist neben den einheitlich maximal zulässigen zwei Vollgeschossen eine im Vergleich zum WA 1.1, WA 1.2 und WA 6 reduzierte maximal zulässige Traufhöhe auf.

Entsprechend sind im WA 3 und WA 5 Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 8 m zulässig. Diese Festsetzungen orientieren sich an der im Norden angrenzenden Eigenheimsiedlung der Robert-Schumann-Straße und bilden die Grundlage zur Integration der Neubebauung in das bestehende Ortsbild.

Unter dieser Prämisse und dem Anspruch die bestehende Villa auf Flurstück 123a, die eine größere Gebäudehöhe aufweist, in die Planung zu integrieren ist für das WA 2 eine maximal zulässige Traufhöhe von 9 m festgesetzt.

Im Osten weist der Bereich WA 4 mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 7 m die geringste Größe auf. Dadurch wird ein harmonischer Übergang vom Wohngebiet zum im Osten angrenzenden Wald geschaffen, was der Einbindung des Plangebiets in das bestehende Landschaftsbild dient.

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des Dachs und der Außenwand. Dieser wurde gewählt, um bei einer Vielzahl an zulässigen Dachformen im Gebiet eine vergleichbare Höhenfestsetzung zu gewährleisten.

Da das Plangebiet eine Reliefvarianz aufweist, ist als Bezugshöhe die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Planstraße, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks festgesetzt, was gemäß KUSCHNERUS (2001, Rd. 609) eine praktikable Lösung ist.

7.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im WA 1.2 bis WA 6 mit 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig. Dadurch wird erreicht, dass das gesamte Plangebiet den Charakter eines locker durchgrüntes Wohngebiets erhält.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im WA 1.1 mit 0,35 festgesetzt. Diese wurde Höher gewählt, um die Errichtung von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zu erleichtern.

Um im WA 1.1 neben der durch die niedrige 0,35 eingeschränkte Fläche für Gebäude auf den Grundstücken genügend Raum für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen zu bieten, wird die Möglichkeit der Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht, was der lockeren Durchgrünung nicht widerspricht, da von den im Rahmen der Überschreitung zulässigen baulichen Anlagen eine weitaus geringere Raumwirkung als von den im Rahmen der GRZ errichtbaren Gebäuden ausgeht.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise gemäß § 22 BauNVO ist im gesamten Wohngebiet, mit Ausnahme des WA 1.1, die offene Bauweise festgesetzt.

Um die Einbindung des Wohngebiets in das bestehende Ortsbild der nördlich angrenzenden Robert-Schumann-Straße zu gewährleisten, erfolgt in den WA 2 bis WA 5 neben den o.g. Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung insbesondere die Festsetzung von Einzelhäusern (WA 2) sowie Einzel- und Doppelhäusern (WA 3 bis WA 5).

Abweichend von den o.g. Bereichen WA 2 bis WA 5 wird den Flächen entlang der Bornaischen Straße (WA 1.1, WA 1.2 und WA 6) ein größerer Entwicklungsspielraum eingeräumt, um die gegebene Lagegunst an einer Haupteinmündungsstraße des Stadtteils Markkleeberg-Ost nutzen zu können. Diesbezüglich wird neben der Anpassung der o.g. Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung auf die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser verzichtet, wodurch in den Bereichen WA 1.1, WA 1.2 und WA 6 eine zusammenhängende Bebauung möglich wird, was günstigere Bedingungen für die Ansiedlung von gewerblichen Einrichtungen schafft. Weiterhin wird durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise i.S.d. offenen Bauweise i.V.m. der Festsetzung einer Mindestbaukörperlänge von 30 m im WA 1.1 die Möglichkeit eröffnet ein straßenbegleitende Gebäude zu errichten, was, neben der o.g. gewollten zusammenhängenden Bebauung, einen Gebäudekomplex ermöglicht, der durch seine Baukörperlänge das geplante Wohngebiet zur Bornaischen Straße hin positiv einfassen.

Die Firstrichtung ist im WA 1.1 und WA 6 parallel zur Bornaischen Straße festgelegt, wodurch die Baustrukturen der Bornaischen Straße aufgenommen und fortgeführt werden. Zusätzlich ist im WA 1.1 eine Firstrichtung parallel zur Planstraße zulässig, um eine Eckbebauung zu ermöglichen, die sich in ihrer Form an der festgesetzten Verkehrserschließung orientiert.

Die festgesetzten Baugrenzen verlaufen im Abstand von 3,0 m von der Planstraße A bzw. von der Plangebietsgrenze. Der Abstand dient vor allem dazu, die Gebäude im angemessenen Abstand von der Planstraße A so anzuordnen, dass sich die Neugestaltung des Wohngebiets an der Gestaltung des Wohngebiets an der Robert-Schumann-Straße orientiert.

Um die Bebauung so variabel wie möglich gestalten zu können, wurden die Baugrenzen weit gefasst.

7.4 Umfassungsschutz

Die Gebäude sind mit einer feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassung auszuführen. Weiterhin müssen die Gebäude eine harte Bedachung aufweisen.

Durch diese Einschränkung wird gewährleistet, dass die zur Verfügung stehende Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden den Anforderungen über die benötigte Löschwassermenge für eine Bebauung mit Wohnhäusern im allgemeinen Wohngebiet gemäß Arbeitsblatt DVGW – W 405 genügt.

8 Nebenanlagen, Stellplätze

In Anlehnung an die Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf der VwVSächsBO (Nr. 49 Stellplätze, Garagen) sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Diese wurden in die Festsetzungen übernommen, da es sich hierbei gemäß Nr. 49.1.2 VwVSächsBO um Erfahrungswerte für den typischen Fall von Ein- und Mehrfamilienhäusern handelt.

9 Erschließung

9.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt von der Bornaischen Straße aus. Die Erschließungsstraße soll öffentlich gewidmet werden. Ihre Lage und ihre Trassierung erfolgen unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes und unter Berücksichtigung der realisierbaren Grundstückstiefen. Demnach erfolgt die Straßenführung von der Bornaischen Straße bis zur Höhe der Villa Bornaische Straße 37 parallel zur nördlichen Grenze des Flurstücks 123a. Dies ermöglicht die problemlose Erschließung sowohl der südlich anliegenden Grundstücke wie auch des nördlich angrenzenden Flurstücks 123b. Um die Erreichbarkeit der variierenden Grundstücksaufteilung nördlich und südlich der Erschließungsstraße zu gewährleisten, erfährt die Straße östlich der Villa einen Versatz. Anschließend erfolgt die Straßenführung in der Sichtachse der Villa. Ca. 40 m vor der Dösener Straße biegt die Erschließungsstraße nach Norden ab und mündet in die Robert-Schumann-Straße, wodurch der Ringschluss und damit die Vermaschung der Versorgungsnetze zwecks Erhöhung der Versorgungssicherheit erreicht werden. Weiterhin besteht somit kein Erfordernis für eine Wendeanlage, wodurch letztendlich die Versiegelung hierfür benötigter Flächen entfällt.

Da die Erschließungsstraße dem Anliegerverkehr dient, können die einzelnen Grundstücke direkt vom öffentlichen Raum aus erschlossen werden. Alternativ können auch jeweils zwei Einfamilienhäuser an eine Grundstücksausfahrt angeschlossen werden. Die Anbindung von Hinterliegergrundstücken erfolgt ausschließlich über private Flächen, was jedoch nicht Festsetzungsgegenstand ist. Die Erschließung der drei Grundstücke im Nordwesten des Plangebiets erfolgt über die Bornaische Straße.

Zur Dösener Straße ist ein Durchgang für Fußgänger und Radfahrer geplant, eine Durchfahrt für Kraftfahrzeuge gibt es nicht. Der Durchgang bietet eine günstige Anbindung für die Anwohner zur Naherholungsnutzung. Die Beschränkung auf Fußgänger und Radfahrer ist darin begründet, dass in die Dösener Straße kein zusätzlicher Fahrzeugverkehr durch das geplante Wohngebiet induziert werden soll, da die Dösener Straße vornehmlich dem Anliegerverkehr dient sowie überwiegend der Naherholungsnutzung durch Fußgänger und Radfahrer unterliegt.

Um die Passierbarkeit sich begegnender LKW bei verminderter Geschwindigkeit (max. 40 km/h) zu gewährleisten, wurde für die Erschließungsstraße nach RSt 06 eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,5 m gewählt. Zwischen der Bornaischen Straße und dem abzweigenden Gehweg beträgt die Breite der für die Erschließung

zur Verfügung stehenden Fläche 8,0 m, um eine hohe Varianz der straßenbegleitenden Flächen zu ermöglichen. Der Straßenversatz in Höhe der Villa erfolgt mit einem Kurveninnenradius von 12,0 m. Unter Zugrundelegung der Schleppkurvenschablone von Müllfahrzeugen, wird somit die Passierbarkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge gewährleistet. Entsprechend dieser Vorgabe wurde der Straßenverlauf im Osten des Plangebiets gewählt.

Bevorzugte Variante des Regelquerschnitts für die Planstraße A ist die Anlage einer 5,5 m breiten Straße, um den Begegnungsverkehr von Lkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit zu ermöglichen. Parallel zur Erschließungsstraße kann ein kombinierter Rad- und Gehweg von 2,5 m geführt werden, der im Osten von der Planstraße A abzweigt und mit einer Breite von 3,0 m in die Dösener Straße mündet. Dadurch wird die Sicherheit der Passanten im Straßenverkehr erhöht. Ein Gehweg an der Verbindung zur Robert-Schumann-Straße ist nicht vorgesehen, da bedingt durch die Haupteinschließung über die Bornaische Straße bzw. die fußläufige Erreichbarkeit der Dösener Straße das Aufkommen von Passanten als nur gering einzuschätzen ist.

Optional können zur Verkehrsberuhigung der Planstraße A einseitig auch Stellplätze und Bäume angeordnet werden.

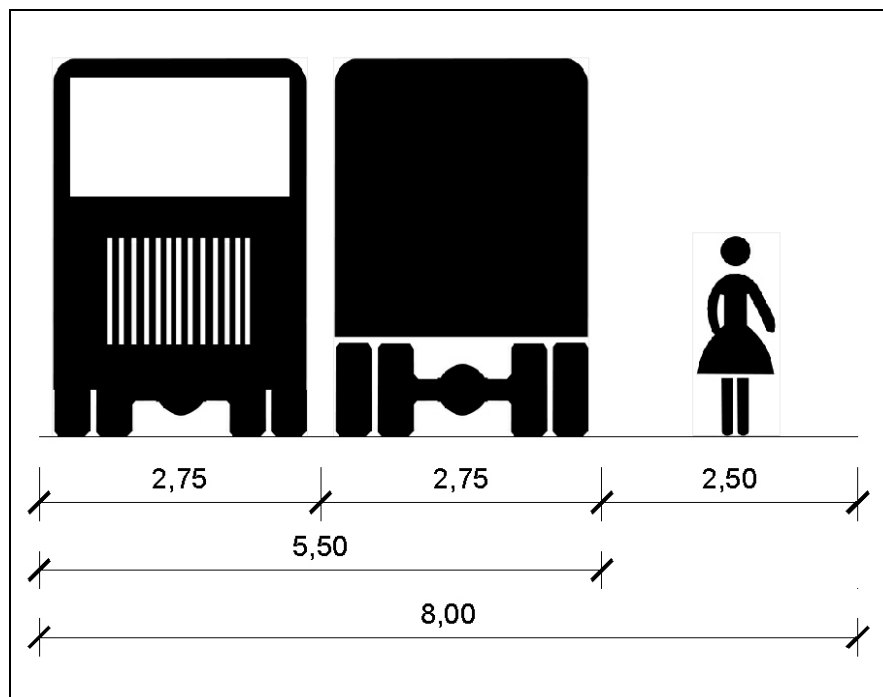


Abb. 3 - Variante eines Regelquerschnitts (geringe Begegnungshäufigkeit von Lkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit)

Nördlich der Anbindung der Planstraße A an die Bornaische Straße ist seitens der LVB die Haltestelle Virchowstraße geplant. Nach Umsetzung der Planung wird ein Linksabbiegen von der Planstraße A in die Bornaische Straße nicht mehr möglich sein. Dem wird insoweit begegnet, dass der Ringschluss über die Robert-Schumann-Straße ein beidseitiges Auffahren für die Anwohner des Plangebiets ermöglicht.

9.2 Trink- und Löschwasser

Ansprechpartner für die Trinkwasserversorgung ist die Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL).

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser kann ausgehend von den vorhandenen Trinkwasserleitungen DN 300 GG in der Bornaischen Straße und DN 100 St in der Robert-Schumann-Straße erfolgen.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung des Plangebiets kann über das Leitungsnetz der KWL eine Wassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden, die für die Löschwasserversorgung im Falle der Bebauung mit Wohnhäusern genügt (vgl. Kapitel 7.4). Da bei einer möglichen gewerblichen Nutzung des WA 1.1 die zur Verfügung stehende Löschwassermenge den Anforderungen des Arbeitsblatts DVGW – W 405 nicht genügen würde, ist in diesem Falle die notwendige Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden seitens des Grundstückseigentümers im Bauantrag nachzuweisen. In diesem Zusammenhang kann im Rahmen einer Anfrage bei der KWL über den konkreten Löschwassernachweis geprüft werden, inwieweit ggf. höhere Wassermengen zur Verfügung stehen. Optional sind die fehlenden Löschwassermengen auf dem privaten Grundstück vorzuhalten.

9.3 Abwasser

Zuständiger Abwasserentsorger ist die Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH.

Das Plangebiet wird im Trennsystem erschlossen.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist über das Abwassernetz der Stadt Markkleeberg abzuleiten.

Oberflächenwasser

Im Rahmen des Gutachtens der IIT GMBH (2009) wurden Möglichkeiten der schadlosen Regenwasserableitung geprüft und festgestellt, dass auf den überwiegenden Teil der Flächen des Plangebiets eine Versickerung möglich ist. Ausnahme bildet insbesondere der Bereich der RKS 4, der für eine Versickerung nicht geeignet ist (Abb. 4).

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist vor Verunreinigungen durch wassergefährdende Stoffe zu schützen, auf dem Grundstück zu belassen und möglichst zweckmäßig zu verwenden oder zu versickern. Insofern sollten auf den privaten Grundstücken Zisternen zum Einsatz kommen, um das Regenwasser aufzufangen. Für die Verbringung des anfallende Regenwasser auf dem Privatgrundstück ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Im Rahmen dieser Genehmigung ist die Eignung des für die Versickerung vorgesehenen Grund und Bodens nachzuweisen.

Aufgrund der relativ hohen Grundwasserstände sind die Versickerungsanlagen nach DWA A 138 i.S. von Mulden, Muldenrigolen und Rohrrigolen herzustellen.

Nachweislich nicht versickerbares, unverschmutztes Niederschlagswasser ist über Regenwasserleitungen in dem gemäß Planzeichnung festgesetzten Regenrückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt in den Vorfluter (Weinteichgraben) abzuleiten oder mit der Straßenentwässerung über Rigolen im unterirdischen Bauraum zu verbringen.

Insofern liegt das Hauptaugenmerk der Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke auf einer Versickerungslösung. Durch die Option des Einleitens des Oberflächenwassers in den Vorfluter bzw. der Verbringung in den Bauraum der Straße wird jedoch die Erschließung für o.g. Sonderfälle (keine versickerungsfähiger Untergrund) sichergestellt.

Die ortskonkrete Bestimmung der Versickerungseinrichtungen erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. Dazu werden im Vorfeld an den vorgesehenen Versickerungsstellen Feldversuche durchgeführt.

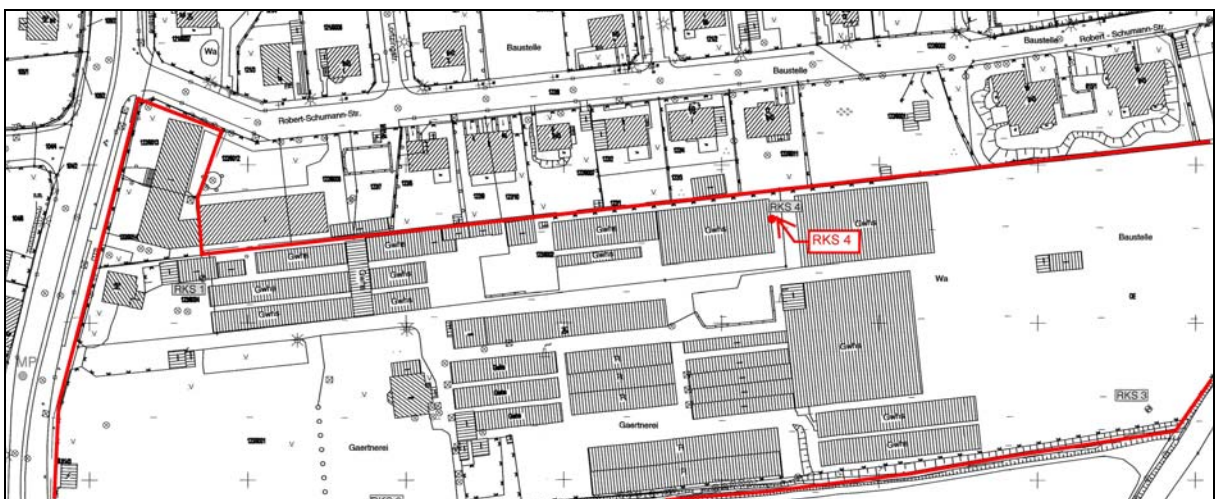


Abb. 4 – Lage der Rammkernsondierung RKS 4 (FCB GMBH, 2009)

Weiterhin ist das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser über Regenwasserleitungen in dem gemäß Planzeichnung festgesetzten Regenrückhaltebecken zu sammeln und dosiert der Vorflut (Weinteichgraben) zu übergeben oder im Straßenraum über Rigolen im unterirdischen Bauraum zu verbringen.

Zur Gewährleistung der dauerhaften Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers der Erschließungsstraße in den Weinteichgraben werden Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt, die der Leitungsführung der Abwasserleitung dienen.

9.4 elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der envia.

Die Versorgung des geplanten Wohngebiets ist durch die vorhandene Transformatorstation in der Robert-Schumann-Straße möglich.

9.5 Gasversorgung

Eine gastechnische Erschließung seitens der MITGAS GmbH ist möglich, wozu ein Erschließungsvertrag notwendig wäre.

9.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den kommunalen Eigenbetrieb des Landkreis Leipzig als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger.

10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Nördlich der Planstraße A sind vier Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie

- der Eigentümer der Flurstücke 123/7 (GFLR 1),
- der Eigentümer der Flurstücke 123/8 und 123/9 (GFLR 2),
- der Eigentümer der Flurstücke 123/10 und 123/11 (GFLR 3) und
- der Eigentümer der Flurstücke 123/12 und 123a (GFLR 4)

festgesetzt, um die Erschließung der Grundstücke sicherzustellen.

Für das GFLR 1 und das GFLR 2 beträgt die Breite des festgesetzten Rechts jeweils 3,5 m pro begünstigtes Flurstück, wodurch auf einer Distanz von 1,0 m hinreichend Fläche Erschließungsanlagen zur Verfügung steht.

Für das GFLR 3 und das GFLR 4 beträgt die Breite des festgesetzten Rechts 4,0 m, wodurch auf einer Strecke von ca. 17 m hinreichend Fläche Erschließungsanlagen zur Verfügung steht. Am nördlichen Ende des GFLR 3 und des GFLR 4 erfolgt eine Aufweitung auf 7,0 m, um einen Zufahrtsbereich für die zu erschließenden Flurstücke zu ermöglichen.

Die Rechte sind zudem über eine Höhe von 4,5 m festgesetzt, um das Lichtraumprofil für einen LKW sicherzustellen.

Die technisch bedingten Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstände zwischen Leitungen und Gebäuden sowie zwischen Leitungen und Großgrün werden ggf. in die GFLR integriert.

Für die Baugenehmigung ist die rechtliche Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nachzuweisen.

11 bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachformen

Um hinsichtlich der Dachformen das gewachsene Straßenbild der Bornaischen Straße zu unterstützen, sind in den Baugebieten WA 1.1 und WA 6 bei Haupt-

gebäuden ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Minstdachneigung von 25° zulässig.

Einfriedung

Einfriedungen sind nur mit einem Abstand von 1,0 m zur Planstraße A zulässig. Als Einfriedungen sind nur Hecken oder Zäune mit einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig. Die Sockelhöhe darf maximal 10 cm betragen.

12 Naturschutz und Landschaftspflege

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist auf einer Breite von bis zu 7,0 m eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) festgesetzt, um vorhandene natürliche Gehölzstrukturen zu erhalten und das Wohngebiet in das Landschaftsbild einzubinden.

Maßnahmen zur Kompensation

Die Maßnahmen zur Kompensation haben zum Ziel den negativen Einfluss der zu erwartenden Baumaßnahmen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie die Lebensräume von Flora und Fauna so gering wie möglich zu halten.

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen haben zum Ziel, den negativen Einfluss der zu erwartenden Baumaßnahmen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie die Lebensräume von Flora und Fauna so gering wie möglich zu halten.

M1 – Entsiegelung baulicher Anlagen

Auf mehreren Teilflächen mit einem Gesamtumfang von 12.916 m² Größe werden Gebäude abgerissen und Flächenbefestigungen (voll- und teilversiegelte) beseitigt. Abgerissen werden die nicht mehr genutzten Gebäude, Schuppen, Gewächshäuser, ein Schornstein sowie diverse Nebenanlagen wie Grundmauern oder Fundamente. Darüber hinaus erfolgt eine Beräumung und fachgerechte Entsorgung der vorhandenen Aufschüttungen und Ablagerungen.

Da die als private Grünfläche einschließlich Gewässerrandstreifen ausgewiesenen Flächen zukünftig von einer Bebauung freigehalten werden, führt die Entsiegelung hier dauerhaft zu einer Aktivierung der bodenbiologischen und -chemischen Eigenschaften sowie der Fähigkeit der natürlichen Bodenregeneration. Der Wasserhaushalt wird auf den entsprechenden Flächen verbessert, indem anfallendes Oberflächenwasser versickern kann. Dies fördert die Grundwasserneubildung und führt zu einer Verbesserung der Puffereigenschaften des Bodens. Darüber hinaus wird innerhalb der Weinteichau das Landschaftsbild aufgewertet und die lineare Biotopfunktion entlang des Weinteichgrabens gestärkt.

M2 – Kompensation Verlust von 26 Einzelgehölzen durch Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken entlang der Erschließungsstraße

Als Ersatz für die Fällungen von 25 Einzelbäumen und einen Großstrauch, die gemäß GEHÖLZSCHUTZSATZUNG MARKKLEEBERG (2000) geschützt sind, sind 36 neue Laubbäume zu pflanzen. Die Kriterien für die Auswahl der zu pflanzenden Ersatzbäume (nach Anhang 4 der Gehölzschutzsatzung Markkleeberg) sowie das

sich daraus ergebende Kompensationserfordernis sind in der Anlage 3 zum Umweltbericht dargestellt.

Die Baumpflanzungen werden zur Förderung eines alleeartigen Charakters entlang der Straßenverkehrsfläche beidseitig gleichmäßig auf den angrenzenden privaten Grundstücken, innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB), verteilt. Um die Last der Ersatzmaßnahme sozialgerecht auf die zukünftigen Grundstückseigentümer zu verteilen, sind pro Grundstück je angefangene 20 Meter angrenzender Erschließungsstraße ein Baum zu pflanzen. Bei einer geplanten Länge der Planstraße A von ca. 400 m und der daraus resultierenden Strecke der angrenzenden Grundstücke von 800 m ist bei Pflanzabständen von min. 20 m die Anpflanzung von min. 40 Bäumen gesichert, wodurch der Eingriff hinreichend kompensiert ist.

Die Auswahl der zu verwendenden Arten hat aus den in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten Gehölzen zu erfolgen, wobei insgesamt nicht mehr als vier unterschiedliche Baum-/Gehölzarten Verwendung finden sollten.

Um die Verkehrserschließung der an die Planstraße A anliegenden Grundstücke sicherzustellen, sind Grundstückszufahrten und private Erschließungsstraße zur Erschließung der hinterliegenden Grundstücke zulässig.

M3 – Kompensation Neuversiegelung durch Baumpflanzungen

Je angefangene 50 m² Neuversiegelung ist grundstücksbezogen ein Baum oder 10 m² Hecke zu pflanzen. Dazu sind die in Tabelle 1 aufgeführten Gehölze zu verwenden.

Grundsätzlich sind der Baum- und Strauchbestand zu erhalten. Wenn die bestehende Baum- und Strauchvegetation durch ein zulässiges Bauvorhaben betroffen ist, muss der Ausgleich nach GEHÖLZSCHUTZSATZUNG MARKKLEEBERG (2000) und grundstücksbezogen bis eine Vegetationsperiode nach dem Eingriff erfolgen.

Die Kompensationsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten.

Zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist im Bauantrag nachzuweisen, wie viel Fläche durch das Bauvorhaben neu versiegelt wird. Auf dieser Basis ist der konkrete Kompensationsbedarf zu ermitteln und entsprechend der Maßnahmen zur Kompensation auszugleichen.

Tab. 1 Auswahl zu verwendender Gehölzarten

Bäume, einheimisch, standortgerecht Sträucher, einheimisch, standortgerecht	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Bäume, einheimisch, standortgerecht Sträucher, einheimisch, standortgerecht	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Apfel	<i>Malus domestica</i>
Süß-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sauer-Kirsche	<i>Prunus cerasus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Büschel-Rose	<i>Rosa multiflora</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Weide	<i>Salix spec.</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpiniifolia</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Durch diese Vorgehensweise werden die Grundstückseigentümer dazu angehalten mit Grund und Boden sparsam umzugehen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1a BauGB). Gleichzeitig gewährleisten die Maßnahmen die Aufwertung der im Umfeld der baulichen Anlagen anzulegenden Grünflächen. Sie unterstützen die Entwicklung standortgerechter, arten- und strukturreicher Grünflächen innerhalb des Plangebietes. Es werden so innerhalb der Gärten unterschiedliche naturnahe und standortgerechte Rückzugsmöglichkeiten und Nahrungshabitate für die Fauna und Avifauna geschaffen. Die privaten Grünflächen werden so nachhaltig aufgewertet, sodass sich mittelfristig ein Biotopwert entwickelt der über dem eines einfachen Garten- und Grabelandes einzuordnen ist.

Straßenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sollten Natriumhochdruckdampflampen (SE/ST-Lampe) gewählt werden, da diese neben einer langen Lebensdauer und einer hohen Lichtausbeute um bis zu 80 Prozent weniger Insekten anlocken.

Im Rahmen der Prüfung der Ausführungsplanung zum Straßenbau/Straßenbeleuchtung ist auf die Umsetzung dieser Anregung zu achten.

13 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist den Schallimmissionen folgender Geräuschquellen des öffentlichen Verkehrs ausgesetzt:

- Kraftfahrzeugverkehr der Bornaischen Straße
- Straßenbahnverkehr der Bornaischen Straße
- Kraftfahrzeugverkehr der Seenallee/des Auenplatz (B 186)

Zur Ermittlung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das geplante Wohngebiet wurde ein Gutachten zur Schallimmissionsprognose (MFPA GMBH, 2009) erstellt.

Demnach werden die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18 005 (OW) sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (IGW) an den Gebäuden im Westen des Plangebiets tags und nachts deutlich überschritten. So beträgt die Überschreitung der IGW tags bis ca. 6 dB(A) und nachts bis ca. 7 dB(A).

Um den geforderten Ruheanspruch für das Wohngebiet zu realisieren sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgesehen. Insofern sind für die Flächen an der Bornaischen Straße Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt, wonach in den darin errichteten Gebäuden Fenster mit der Schallschutzklasse 3 vorzusehen sind. Weiterhin sind die Schlafräume an der straßenabgewandten Seite anzuordnen. Sollte dies nicht möglich sein, sind ab einem Außenlärmpegel von >50 dB(A) fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen nach Punkt 10.2 der VDI 2719 einzubauen (vgl. MFPA, 2009).

Die Darstellung der Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes weicht in der Form von der Planzeichenverordnung ab, dass für die Planzeichnung die Farbe grau statt schwarz gewählt wurde. Dies ist im Sinne der eindeutigen Lesbarkeit der Planzeichnung notwendig, da sich die o.g. Umgrenzung mit anderen schwarzen Linien überlagert.

Auch sollten Freiflächen mit Terrassen im Schallschutz des eigenen Hauses liegen.

Hingegen wird auf die Festsetzung einer Schallschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme verzichtet. Da der Schallschutz der Gebäude an der Bornaischen Straße über die o.g. passiven Schallschutzmaßnahmen gewährleistet ist und die Lage an der Bornaischen Straße eine Grundverlärmung mit sich bringt, der auch die bestehenden Gebäude in der Umgebung des Plangebiets ausgesetzt sind, ist der Verzicht auf eine Schallschutzwand vertretbar (vgl. MFPA, 2009). Weiterhin würde die Festsetzung einer Schallschutzwand zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Ortsbildgestaltung an der Bornaischen Straße führen, so dass auch aus städtebaulichen Aspekten auf eine Schallschutzwand zu verzichten ist.

Infolge der Trassierung der S 46, Ortsumgehung Markkleeberg-Ost südlich des Plangebiets kann es im geplanten Wohngebiet zu Schallimmission kommen, wodurch die Orientierungswerte der DIN 18 005 für ein allgemeines Wohngebiet überschritten würden. Da jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erkennbar ist, wann die Planfeststellung zur S 46, Ortsumgehung Markkleeberg-Ost erfolgen wird,

wird im Vorentwurf auf die Festsetzung von potenziellen Schallschutzmaßnahmen verzichtet. Sollte das Planfeststellungsverfahren zur S 46, Ortsumgehung Markkleeberg-Ost vor der Rechtskraft des Bebauungsplans „Wohngebiet Weinteichau“ eröffnet werden, sind notwendige Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

14 Hochwasserschutz

Für das geplante Gebiet ist kein Überschwemmungsgebiet nach § 100 Abs. 3 SächsWG ausgewiesen.

Dennoch besteht für das Plangebiet, durch die Fassung des Weinteichgrabens vor der Bornaischen Straße mit anschließender Verrohrung sowie einer trichterförmigen Auelehmverbreitung (Abb. 5) unter dem Weinteichgraben eine potenzielle Rückstaugefahr von Oberflächenwasser in Extremsituationen, wodurch ein Überschwemmungsrisiko besteht. Zudem weist der Wassereinzugsbereich des Weinteichgrabens östlich des Plangebiets derzeit nur bedingt Rückstauflächen für den Rückhalt von Oberflächenwasser in Extremsituationen auf.

Nach der 2004 abgeschlossenen Ertüchtigung des Mischwasserkanalnetzes kommen gemäß IIT GmbH (2010) für die Ausuferungen des Weinteichgrabens nunmehr nur folgenden Situationen in Betracht:

- Kahlfrostsituation/Schneesmelze im Winter bzw. im zeitigen Frühjahr
- hydraulische Überlastung der Verrohrung DN 800 und/oder Verschluss des Einlaufes durch Treibgutablagerung am Einlaufgitter vor Bornaischer Straße

Die Gefahr der hydraulischen Überlastung der DN 800 wurde mit Inbetriebnahme der „Regenrückhaltung östlich Bornauer Chaussee“ wesentlich reduziert.

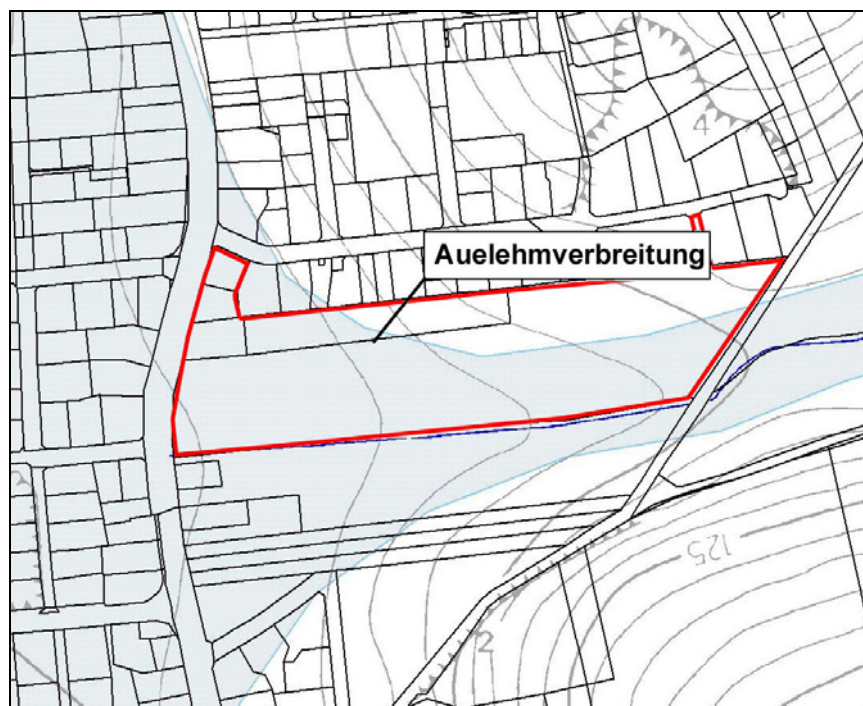


Abb. 5 – Darstellung Auelehmverbreitung (Umweltamt LK Leipzig, 2010)

Um die Auswirkungen potenzieller Rückstauereignisse auf die zulässigen Gebäude minimieren, weist die Baugrenze in den WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 gemäß der Empfehlung des Umweltamts des LK Leipzig einen Mindestabstand vom Weinteichgraben von 10 m auf (Gewässerrandstreifen zum Schutz der Bebauung vor Hochwasserschäden), wodurch dieser Bereich von einer Bebauung freigehalten wird. In Anlehnung an den § 50 SächsWG ist innerhalb der im Planteil A gekennzeichneten Fläche des Gewässerrandstreifens zum Schutz der Bebauung vor Hochwasserschäden folgendes verboten:

- der Umbruch von Grünland in Ackerland,
- die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege sowie Wildverbisschutzmittel,
- der Umgang mit anderen wassergefährdenden Stoffen,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- die Entfernung von Bäumen und Sträuchern, soweit dies nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestands, zur ordnungsgemäßen forstwirtschaftlichen Nutzung oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist sowie die Neuanpflanzung nicht standortgerechter Gehölze,
- die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können

Weiterhin sind die Flächen WA 1.1, WA 1.2 und die Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) als hochwassergefährdetes Gebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB ausgewiesen.

Die bauliche Nutzung ist nur unter Beachtung besonderer Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten zulässig. Bauliche Anlagen sind nur hochwasserverträglich unter Berücksichtigung der bautechnischen und genehmigungspraktischen Empfehlungen der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom August 2008 zu errichten.

Entsprechend sollte auf Keller verzichtet werden oder sollte dieser wasserdicht hergestellt werden. Auch sollte das Erdgeschoss höher gesetzt werden.

Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme zur Überflutungssicherheit im Plangebiet (IIT GMBH, 2010) werden zudem folgende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Bei der Erschließung des Wohngebietes ist ein Massenausgleich durchzuführen, so dass der Tiefpunkt des Plangebiets auf ein Niveau über 116,20 m ü NN kommt.
Damit wird ausreichend Vorsorge durch den Bauherren gegen Ausuferungen des Weinteichgrabens im Wohngebiet getroffen, wenn gleichzeitig die Höhensituation im Bereich des Einlaufes Weinteichgraben zum Gehweg Bornaische Straße unverändert auf 5,0 m rechts/links des Einlaufes bestehen bleibt.
2. Die Hauszuwegung u. ä. Bauteile (z.B. Garageneinfahrt) sind oberhalb des Niveaus von 116,20 m ü NN anzuordnen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass alle Bauteile unterhalb 116,20 m ü NN den Vorschriften der a. R. d. T. (insbesondere DIN 18 195 Ausgabe 2000 und DIN 4095) gegen

Oberflächenwasserzufluss, Rückstau und Bodenfeuchtigkeit bzw. gegebenenfalls drückendes Wasser entsprechen müssen. Im Bedarfsfall wird die Konsultation eines Baugrundgutachters bzw. eines Tiefbauingenieurs durch die Bauherren/Erwerber empfohlen.

Mit Realisierung der o.g. Maßnahmen wird ausreichend Vorsorge gegen Ausuferungsschäden im Plangebiet geschaffen (IIT GMBH, 2010).

15 Flächenbilanz

Tab. 2 – Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche [m ²]	Anteil an Gesamtgebiet [%]
allgemeines Wohngebiet	22.954 m ²	63,0 %
private Grünfläche	9.415 m ²	25,8 %
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	3.351 m ²	9,2 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Gehweg	113 m ²	0,3 %
Fläche für Abwasserbeseitigung	632 m ²	1,7 %
<i>davon Fläche für ein Regenrück- haltebecken (Maximalgröße)</i>	<i>bis zu 300 m²</i>	<i>0,8 %</i>
Summe	36.465 m²	100 %

Tab. 3 – potenziell bebaubare Fläche

Nutzung	Fläche [m ²]	Anteil an Gesamtgebiet [%]
<i>WA 1.1 Bezugsfläche GRZ</i>	<i>1.167 m²</i>	-
davon bebaubare Fläche bei GRZ von 0,35	408 m ²	1,1 %
davon bebaubare Fläche durch Überschreitung der GRZ um 50 %	204 m ²	0,6 %
WA 1.1 Summe bebaubare Fläche	612 m²	1,7 %
<i>WA 1.2 bis WA 6 Bezugsfläche GRZ (allgemeines Wohngebiet & private Grünfläche)</i>	<i>31.202 m²</i>	-
davon bebaubare Fläche bei GRZ von 0,3	9.360 m ²	25,7 %

WA 1.2 bis WA 6 Summe bebaubare Fläche	9.360 m²	25,7 %
Summe bebaubare Fläche	9.972 m²	27,4 %

16 Hinweise

abfallrechtliche Belange

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.

Entsprechend § 5 Abs. 2 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz hat die Abfallverwertung Vorrang vor der Entsorgung. Demzufolge ist das gesamte kontaminierte Material einer Behandlung zu unterziehen, sofern es zumutbar und verhältnismäßig ist. Ist eine Behandlung des kontaminierten Materials nicht möglich, ist es einer geordneten Entsorgung auf einer Deponie des Zweckverband Abfallwirtschaft Westsachsen unter Verwendung der entsprechenden Unterlagen gemäß der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung) vom 10.09.1996, in der Fassung vom 17.06.2002, anzudienen.

Gemäß § 4 Abs. 1 und § 6 Abs. 1 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sind Abfälle (Bodenaushub), soweit nicht vermeidbar, zu verwerten. Darüber hinaus anfallender im Plangebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung zur Beseitigung ist gemäß § 2 Abs. 5 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes nicht genehmigungsfähig.

Die bei der Bauvorbereitung und -durchführung anfallenden Abfälle sind nach Abfällen zur Verwertung und Abfällen zur Beseitigung zu trennen. Abfälle zur Beseitigung sind unter Verwendung der entsprechenden Unterlagen gemäß der Nachweisverordnung einer Entsorgungsanlage des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Westsachsen anzudienen, sofern diese nicht von der Annahme ausgeschlossen sind.

Entsprechend § 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Westsachsen in der Fassung vom 19.03.2007 besteht ein allgemeiner Anschluss- und Benutzungszwang an die Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes. Danach besteht das Recht und die Pflicht alle anfallenden Abfälle den Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Westsachsen anzudienen, sofern diese nicht nach § 7 der Abfallwirtschaftssatzung von der Annahme ausgeschlossen sind.

Trinkwassererschließung

Gemäß Stellungnahme der KWL vom 27.05.2010 zum Vorentwurf des Bauungsplans ist die innere Erschließung als Ringschluss vorzusehen, so dass jedes Grundstück eine eigene Anschlussleitung mit nachfolgender Zählstelle erhält.

Die Anschlussleitungen sind geradlinig, rechtwinklig und auf kürzestem Weg von der Grundstücksgrenze zum Gebäude zu führen und enden an der Wasserzählanlage. Sollte die Lage des Hausanschlussraums in den Wohnhäusern keine tolerierbare

Variante zulassen, ist ein Zählerschacht ca. 1 m hinter der Grundstücksgrenze zu setzen.

Grundstücke mit direkter Anliegerschaft an der Trinkwasserleitung Hermann-Müller-Straße können einen Hausanschluss über Anschlussvertrag erhalten.

Bei der Planung der trinkwasserseitigen Erschließung ist das Technische Regelwerk „Trinkwasserversorgung“ sowie die AVB Wasser V, insbesondere bzgl. der Herstellung der Grundstücksanschlüsse, zu berücksichtigen.

Die Versorgungslösung ist zur Prüfung beim Versorgungsunternehmen, Unternehmensbereich Markt, Team Erschließung vorzulegen.

Abwasserentsorgung

Für die Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke in der Planstraße ist eine neue Schmutzwasserleitung mit Anbindung an die Mischwasserleitung DN 600 GGG in der Bornaischen Straße bzw. an die Mischwasserleitung DN 250 Stz in der Robert-Koch-Straße zu verlegen.

Die Lösung zur Abwasserentsorgung ist zur Prüfung beim Versorgungsunternehmen, Unternehmensbereich Markt, Team Erschließung vorzulegen.

Niederschlagswasserversickerung/-nutzung, Regenwasserrückhaltung

Zur ortskonkreten Bestimmung der Versickerungseinrichtungen sind im Zuge der Erschließungsplanung die vorgesehenen Versickerungsstellen in Feldversuchen zu prüfen.

Bzgl. der Brauchwassernutzung ist das Technische Regelwerk „Trinkwasserversorgung“, Abschnitt 9 bzw. das Technische Regelwerk Abwasserableitung (01/2007), Abschnitt 3.10 zu beachten.

Bei der Planung der Entsorgungsnetze, insbesondere bei der Gestaltung der Grundstücksanschlüsse ist das Technische Regelwerk „Abwasserableitung“ sowie die AEB-A zu beachten.

Entsprechend des natürlichen Abflusses des Weiteichgrabens ist die Ableitmenge aus dem Regenrückhaltebecken in den Weiteichgraben auf 2,5 l/s*ha zu drosseln (vgl. IIT GmbH, 2009).

Das Regenrückhaltebecken ist mit einem Absetzraum zur Ablagerung von Sedimenten auszustatten.

Das ATV Merkblatt ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ ist zu beachten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Weiteichgraben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde, Landratsamt Leipzig zu beantragen (§ 8 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG).

Das Einleitbauwerk kann gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 SächsStrG in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde im Rahmen der Straßenbaumaßnahme genehmigt werden.

Da die Regenwasserentsorgung die Ableitung von Niederschlagswasser von Grundstücken mit vorsieht, handelt es sich bei den zu planenden Anlagen nicht allein um straßeneigene Anlagen, so dass eine Übertragung der Anlagen an die KWL erfolgen soll.

Die Lösung zur Niederschlagswasserentsorgung ist zur Prüfung beim Versorgungsunternehmen, Unternehmensbereich Markt, Team Erschließung vorzulegen.

technische Voraussetzungen Wasser/Abwasser

Gemäß § 109 Sächsischem Wassergesetz besitzen die Anlagen der KWL Bestandsschutz. Sie dürfen weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden. Der sichere Betrieb, der ungehinderte Zugang für Wartung und Instandhaltung sowie eine spätere Aufnahme und Neuverlegung müssen bereits bei der Planung berücksichtigt werden.

Für die Leitungsverlegung ist die Trassenzustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers bzw. Grundstückseigentümers einzuholen. Bei der Verlegung von Leitungen in einem privaten Anliegerweg bzw. in nicht öffentlichen Flächen sind Leitungsrechte zu Gunsten der KWL grunddienstlich zu sichern.

elektrische Energie (envia)

Im Plangebiet betreibt die envia Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes.

Werden durch Baumaßnahmen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an das Envia Servicecenter Markkleeberg, Friedrich-Ebert-Straße 26, 04416 Markkleeberg, Tel.: (0341) 120-8785, Fax (0341) 120-7557 zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ist ein offizieller Antrag auf Versorgung beim Envia Netzvertrieb Friedrich-Ebert-Straße 26, 04416 Markkleeberg, Tel. (0341) 120-8580 Fax (0341) 120-7385 vorzulegen, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,8 m.

Für die vorhandenen sowie die geplanten Trassen und Standorte sind Schutzstreifen zu beachten. Dabei sind für Kabeltrassen 2,0 m, Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4,0 m erreichen.

Die Planung ist an die vorhandenen Anlagen der enviaM-Gruppe so anzupassen, dass Umverlegungsarbeiten entfallen. Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit der envia führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die o.g. Ansprechpartner zu übergeben.

Verkehrerschließung – Anbindung Planstraße A/Robert-Schumann-Straße

Die Anbindung der Planstraße an die Robert-Schumann-Straße ist erst zu realisieren, wenn der Abriss der alten Gebäude, die medientechnische Erschließung vollständig und der Straßenbau weitestgehend abgeschlossen sind.

17 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB

Die Berücksichtigung der wesentlichen Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB sind in der Anlage 4 der Begründung (zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB) zusammengefasst.

Büro Knoblich

Zscheppelin, den 24.11.2010

18 Quellen

Gesetze/Normen

BÜRO KNOBLICH (2009): städtebaulicher Entwurf Wohngebiet „Weinteichau“ Markkleeberg, Büro Knoblich Landschaftsarchitekten, Zschepplin, April 2009.

BauGB (2009): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

BauNVO (1990): Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).

BNatSchG (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz). Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542-2579).

Dr. Paatz und Partner GmbH (2003): Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg, genehmigt am 15. April 2003 mit Reg.-Nr. 06/05/2003.

Gehölzschutzsatzung Markkleeberg (2001): Gehölzschutzsatzung, 2. Änderungssatzung vom 14. November 2001 zur Satzung zum Schutz und zur Pflege des Gehölzbestandes der Stadt Markkleeberg – Gehölzschutzsatzung vom 21. Juni 2000 in der Fassung vom 15. November 2000.

FCB GmbH (2009): Geotechnischer Bericht, Baugrunduntersuchung – Versickerungsgutachten, 15. September 2009.

IIT GmbH (2009): Gutachten zur schadlosen Regenwasserableitung, Bauvorhaben „Weinteichau“ Markkleeberg Ost, Institut für Ingenieur- und Tiefbau GmbH, Markkleeberg, 25. September 2009.

IIT GmbH (2010): gutachterliche Stellungnahme zur Überflutungssicherheit im B-Plan-Gebiet „Wohngebiet Weinteichau“, Institut für Ingenieur- und Tiefbau GmbH, Markkleeberg, Mai 2010.

Kuschnerus (2001): Der sachgerechte Bebauungsplan; U. Kuschnerus; VHS Verlag; Bonn; März 2001.

Landesentwicklungsplan Sachsen (2003): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 16. Dezember 2003.

MFGPA GmbH (2009): Gutachten zur Schallimmissionsprognose für den B-Plan Weinteichau in Markkleeberg, Gesellschaft für Materialforschung und Prüfungsanstalt für das Bauwesen Leipzig mbH, Leipzig, 17. August 2009.

PlanzV 90 (1990): Planzeichenverordnung 1990 – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Regionalplan Westsachsen (2008): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23.05.2008, genehmigt durch das Sächsische Staats-

ministerium des Innern am 30.06.2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25. Juli 2008.

ROG (2009): Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

SächsABG (2008): Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 20. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 67 des Gesetzes vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 186).

SächsBO (2010): Sächsische Bauordnung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 19. Mai 2010 (SächsGVBl. S. 142, 143).

SächsDSchG (2009): Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 3. März 1993 (Sächs. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29. Januar (SächsGVBl. S. 138, 146).

SächsLPIG (2010): Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174).

SächsNatSchG (2010): Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 3. Juli 2007, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.09.2010 (SächsGVBl. S. 270).

SächsWG (2010): Sächsisches Wassergesetz vom 23. Februar 1993 (SächsGVBl. S. 201), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 21 des Gesetzes vom 19. Mai 2010 (SächsGVBl. S. 142, 145).

SächsWaldG (2010): Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 21 des Gesetzes vom 19. Mai 2010 (SächsGVBl. S. 142, 145).

Internetseiten

SMI und RP Leipzig (2009): RAPIS Raumplanungsinformationssystem für den Regierungsbezirk Leipzig. http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html, am 17. November 2009.