

Bebauungsplan

„An der Hafenstraße“

Stadt Markkleeberg

Festsetzungen zum Bebauungsplan – Entwurf

Erstellt
C. Kämmerer M.Sc.

geprüft und freigegeben
E. Toussaint M.Sc.

Stand
LPH 2 - Entwurf

Projektnummer
16050

Datum
19.05.2026



ICL Ingenieur Consult GmbH

Diezmannstraße 5
D-04207 Leipzig
T +49 341 41541-0
F +49 341 41541-11
E office@icl-ing.com
W www.icl-ing.com

ICL



Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1	Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]	6
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	8
1.4	Stellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]	8
1.5	Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]	8
1.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]	10
1.7	Fläche für Versorgungsanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB]	10
1.8	Öffentliche Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]	10
1.9	Wasserflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB]	11
1.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]	12
1.11	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]	14
1.12	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]	16
1.13	Externe Kompensationsmaßnahmen [§ 9 Abs. 1a BauGB]	17
2	Örtliche Bauvorschriften	18
2.1	Dachform und Dachneigung	18
2.2	Werbeanlagen	18
2.3	Einfriedungen	18
3	Hinweise	19
3.1	Grünordnerische Hinweise	19
3.1.1	Erhalt und Schutz von Bestandsbäumen	19
3.1.2	Gehölzanpflanzung	19
3.2	Artenschutz	19
3.3	Hochwasserschutz	20
3.4	Versickerung von Niederschlagswasser	20

3.5	Filterbrunnenstandorten und Grundwassergütemessstellen	21
3.6	Bodendenkmalpflege	21
3.7	Archäologie	21
3.8	Radonschutz	21
3.9	Altlastenverdachtsflächen	22
3.10	Altlasten, Bodenschutz und Abfallrecht	23
4	Pflanzauswahllisten	24

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 Abs. 1 BauGB]

Zielstellung ist es, einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufzustellen, der mindestens Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen trifft.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die Erreichung der definierten planerischen Ziele – siehe Kapitel 4 der Begründung – ermöglichen und für das nachfolgende Genehmigungsverfahren eine rechtssichere Grundlage bilden. Gleichzeitig gilt es, planerische Zurückhaltung zu üben und nur geeignete und erforderliche Festsetzungen zu treffen, die das eigentliche Planungsziel – Entwicklung eines Sondergebietes als Angebotsplanung – nicht über Gebühr einschränken.

Maßstab für die Festsetzungsdichte ist dabei in Anbetracht der konkreten Situation am Standort die Verhinderung von durch die Planung entstehender Missstände, insbesondere im Umweltbereich. Insofern dienen alle Festsetzungen der Schaffung einer städtebaulichen Ordnung und werden in diesem Kontext begründet.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen als **zeichnerische Festsetzungen (ZF)** in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes und als **textliche Festsetzung (TF)** im Teil B des Bebauungsplanes. Im Einzelnen begründen sich die Festsetzungen folgendermaßen:

1.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

ZF

Im Bebauungsplan werden die Sonstigen Sondergebiete SO 1.1 und 1.2 mit der Zweckbestimmung „Hafengebiet“, SO 2 mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ sowie SO 3 mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fischerei“ gemäß § 11 BauNVO plangraphisch festgesetzt.

TF 1

In allen Sonstigen Sondergebieten gilt:

Unzulässig sind:

- » *Fliegende Bauten, die als Schank- und Speisewirtschaften genutzt werden*
- » *Garagen*

SO 1.1 und 1.2, Zweckbestimmung „Hafengebiet“

TF 2

Die SO 1.1 und 1.2 mit der Zweckbestimmung „Hafengebiet“ dienen vorwiegend der Unterbringung von wassersportbezogenen Betrieben und Anlagen, der Eigenart der Gebiete entsprechender Gastronomie und der aktiven Erholung.

Zulässig sind:

- » *Anlagen und Einrichtungen zur aktiven sportlichen Erholung*

- » *Gewerbebetriebe der Dienstleistungen für Hafen-, Sport- und touristische Nutzungen*
- » *Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung des Sondergebietes*
- » *Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Größe und Ausstattung auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Als Maßgabe gilt ein Anteil von max. 45 % der insgesamt im Sondergebiet errichteten Geschossfläche. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind alle Nutzflächen, Aufenthaltsflächen einschl. Treppenträume mit ihren Umfassungswänden mitzurechnen.*
- » *Zwei Wohnungen für Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonal, die der Hafennutzung zugeordnet sind*
- » *Betriebe zur Reparatur und Wartung von Booten*
- » *Schank- und Speisewirtschaften*
- » *Den im SO zulässigen Betrieben dienende Lagerhallen*

TF 3

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:

- » *Stellplätze für Fahrräder*
- » *Slip-Anlage mit Kranplatz*
- » *Spielplätze*
- » *Trockenliegeplätze für Boote*
- » *Schrankenanlage zur Regelung der Zufahrt zum Hafengelände*
- » *Steganlagen bis zu einer Höhe von 0,5 m über Geländeoberkante*
- » *Freisitze*
- » *Dem Baugebiet dienende Werbeanlagen*

TF 4

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, wenn sie dem Typus „Markkleeberger Laden“ gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Markkleeberg entsprechen, eine Verkaufsfläche bis maximal 50 m² je Betrieb nicht überschreiten und sie der gewässertouristischen Nutzung des Cospudener Sees dienen.

SO 2, Zweckbestimmung „Wassersport“

TF 5

Das SO 2 mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ dient dem Betrieb von wassersportbezogenen Freizeiteinrichtungen.

Zulässig sind:

- » Stationäre und mobile Anlagen und Einrichtungen mit Bezug zum Wassersport
- » Trockenliegeplätze für Boote und Surfequipment

TF 6

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, wenn sie dem Typus „Markkleeberger Laden“ gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Markkleeberg entsprechen, eine Verkaufsfläche bis maximal 50 m² je Betrieb nicht überschreiten und sie der gewässertouristischen Nutzung des Cospudener Sees dienen.

SO 3, Zweckbestimmung „Freizeit und Fischerei“

TF 7

Das SO 3 mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Fischerei“ dient der Wassersport- und Erholungsnutzung. Ein Fischereigebäude mit Steganlage dient vorrangig der Ausübung des Angelsports. Eine zusätzliche Servicestation mit Sanitäreinrichtungen und einem Kiosk soll zur Verbesserung der touristischen Nutzungen beitragen.

Zulässig sind:

- » Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb einer Fischerei
- » Eine Servicestation
- » Lagerflächen für fischereiwirtschaftlichen Betrieb
- » Anlege- und Schutzsteg
- » Slip-Anlage für Sportboote
- » Trockenliegeplätze für Boote
- » 15 Standplätze für Zelte

1.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Grundflächenzahl

ZF

Für die Baugebiete werden die folgenden maximal zulässigen Grundflächenzahlen festgesetzt:

- » SO 1.1: 0,7
- » SO 1.2: 0,7
- » SO 2: 0,3
- » SO 3: 0,3

TF 8

Eine Überschreitung der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist in allen Baugebieten unzulässig.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO]

Höhe baulicher Anlagen

ZF

Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird beim Flachdach die Oberkante Dachrand, bei geneigtem Dach die Firsthöhe bezeichnet.

- » *Für Gebäude und bauliche Anlagen im SO 1.1 gilt eine höchst zulässige Höhe von 9 m über der festgesetzten Bezugshöhe.*
- » *Für Gebäude und bauliche Anlagen im SO 1.2 gilt eine höchst zulässige Höhe von 19 m über der festgesetzten Bezugshöhe.*
- » *Für Gebäude und bauliche Anlagen im SO 2 gilt eine höchst zulässige Höhe von 6 m über der festgesetzten Bezugshöhe.*
- » *Für Gebäude und bauliche Anlagen im SO 3 gilt eine höchst zulässige Höhe von 6 m über der festgesetzten Bezugshöhe.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

Bezugshöhe

TF 9

Für die Bemessung der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen werden für die Baugebiete die folgenden unteren Bezugspunkte festgesetzt:

- » *SO 1.1 – Teilfläche A: 112,00 m ü. NHN*
- » *SO 1.1 – Teilfläche B: 115,00 m ü. NHN*
- » *SO 1.1 – Teilfläche C: 111,50 m ü. NHN*
- » *SO 1.2: 115,00 m ü. NHN*
- » *SO 2: 113,50 m ü. NHN*
- » *SO 3: 110,50 m ü. NHN*

Die Teilbaugebiete sind der Planzeichnung zu entnehmen.

[§ 18 Abs. 1 BauNVO]

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

ZF

Für alle Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden überbaubare Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen planzeichnerisch festgesetzt.

[§ 23 Abs. 3 BauNVO]

TF 10

Für alle Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt.

[§ 22 Abs. 2 BauNVO]

1.4 Stellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

ZF

Es wird planzeichnerisch die Umgrenzung von Flächen für PKW-Stellplätze „St“ innerhalb des SO 1.1 Zweckbestimmung „Hafengebiet“ festgesetzt.

TF 11

Innerhalb der Fläche für Pkw-Stellplätze „St“ sind maximal 96 PKW-Stellplätze zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

1.5 Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

ZF

Die erforderlichen Flächen für die verkehrliche Erschließung des Gebietes werden in der Planzeichnung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

TF 12

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind ein Bushalteplatz für den Linienbus und zwei Bushalteplätze für Reisebusse zum Aus- und Einsteigen der Reisenden am westlichen Ende der Hafenstraße im Wendebereich zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

ZF

In der Planzeichnung werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zeichnerisch festgesetzt:

- » VF 1: überörtlicher Geh- und Radweg (Ostuferrundweg) sowie Gestaltungselemente
- » VF 2: überörtlicher Geh- und Radweg (Ostuferrundweg)
- » VF 3: Geh- und Radweg

- » VF 4: Geh- und Radweg/Forst
- » VF 5: Stellplätze Pkw
- » VF 6: Stellplätze Pkw und Busse
- » VF 7: Bushaltebereich

TF 13

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VF 1 „überörtlicher Geh- und Radweg (Ostuferrundweg) sowie Gestaltungselemente“ sind ein Fuß- und Radweg, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie Gestaltungselemente wie u. a. Sitzgelegenheiten, Beleuchtung und Ähnliches zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VF 2 „überörtlicher Geh- und Radweg (Ostuferrundweg)“ ist ein Geh- und Radweg zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VF 3 „Geh- und Radweg“ ist ein Geh- und Radweg zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VF 4 „Geh- und Radweg/Forst“ ist ein Geh- und Radweg zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VF 5 „Stellplätze Pkw“ sind Stellplätze für Pkw, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Ladeinfrastruktur für Fahrräder und Pkw, die festgesetzte Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen F 9, die festgesetzte Maßnahme zum Erhalt und Ausgleich von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen F11 sowie Gestaltungs- und Sicherheitselemente wie u.a. Schrankenanlagen, Parkleitsysteme, Beleuchtung und Ähnliches zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VF 6 „Stellplätze Pkw und Busse“ sind Stellplätze für Pkw und Busse, Ladeinfrastruktur für Pkw und Busse, die festgesetzte Maßnahme zum Erhalt und Ausgleich von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen F11 sowie Gestaltungs- und Sicherheitselemente wie u.a. Schrankenanlagen, Parkleitsysteme, Beleuchtung und Ähnliches zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VF 7 „Bushaltebereich“ sind Haltestellen für den ÖPNV, Ladeinfrastruktur für Busse, Ticketautomaten, Verkehrsanlagen, Gestaltungs- und Sicherheitselemente wie Fahrgastunterstände, Sitzgelegenheiten, Beleuchtung und Ähnliches sowie die festgesetzte Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen F 8 zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Ein- und Ausfahrten

ZF

Im Bereich des SO 1.1 Zweckbestimmung „Hafengebiet“ wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich zeichnerisch festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Durch die Festsetzung von einem Ein- und Ausfahrtsbereich an der Zufahrt zum Hafen soll planungsrechtlich sichergestellt werden, dass die Pkw-Stellplätze nicht überlastet und Fahrzeuge außerhalb des dafür vorgesehenen Bereichs abgestellt werden. Durch die Steuerung mit einer Schrankeanlage soll ein Überlaufen der Stellplätze verhindert werden.

1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

ZF

In der Planzeichnung werden die Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind zeichnerisch festgesetzt.

TF 14

Für die planzeichnerisch festgesetzten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, wird festgesetzt, dass diese Rechte zu Gunsten der für die jeweils benannten Begünstigten ausgesprochen werden:

- » GFL 1: Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers des Surfcenters
- » GFL 2: Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers der angelsportlichen Anlagen im SO 3 „Freizeit und Fischerei“

TF 15

Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.7 Fläche für Versorgungsanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB]

ZF

In der Planzeichnung wird eine Fläche für Versorgungsanlagen „Trafostation“ festgesetzt.

1.8 Öffentliche Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

ZF

In der Planzeichnung werden die öffentlichen Grünflächen ö 1 und ö 2 mit der Zweckbestimmung „Spielanlage“ festgesetzt.

TF 16

In den öffentlichen Grünflächen ö 1 und ö 2 sind zulässig:

- » *Gehölze, Vegetations- und Pflanzflächen*
- » *Temporäre bauliche Anlagen wie beispielsweise Zelte für Veranstaltungen*
- » *Spielfeldgeräte*
- » *Geräte zur Errichtung eines Trimm-Dich-Pfades*
- » *Stadtraumübliche Möblierung, wie Sitzbänke, Beleuchtung, Papierkörbe, Beschilderungs- und Informationssystem, Bewässerungssystem*

TF 17

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ö 2 ist zusätzlich ein Biwakplatz als untergeordnete Nutzung zulässig.

TF 18

Darüberhinausgehende Nutzungen oder Einfriedungen sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen unzulässig.

1.9 Wasserflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB]

ZF

In der Planzeichnung werden folgende Wasserflächen zeichnerisch festgesetzt:

- » *WF 1: Yachthafen*
- » *WF 2: Bootsverleih*
- » *WF 3: Slip-Anlage und Holzsteg*
- » *WF 4: Fischereistation*

TF 19

Die Nutzung schwimmender Häuser und Hausboote, die vorrangig dem Ferien-, Freizeit- oder sonstigem Wohnen oder der Fremdenbeherbergung dienen und zu diesen Zwecken überwiegend ortsfest genutzt werden, sind auf den Wasserflächen WF 1 „Yachthafen“, WF 2 „Bootsverleih“, WF 3 „Slip-Anlage und Holzsteg“ und WF 4 „Fischereistation“ unzulässig.

TF 20

Auf der WF 1 sind Steganlagen für Sport- und Fischereifahrzeuge, gewerblich genutzte Wasserfahrzeuge, touristische Fahrgastschiffe, kleinere See- und Binnenschiffe sowie Groß- und Traditionssegler aller Art zulässig. Es sind maximal 218 Schiffs Liegeplätze zulässig.

Auf der WF 2 und WF 3 sind Steganlagen für Sport- und Fischereifahrzeuge, gewerblich und touristisch genutzte Wasserfahrzeuge sowie kleinere See- und Binnenschiffe mit einer max. Gesamtfläche von 80 m² zulässig.

Auf der WF 4 ist ein Anlege- und Schutzsteg des Fischereistützpunktes von 54 m² zulässig. Der Steg ist orthogonal zur Uferlinie anzulegen. Für die Slip-Anlage ist eine Fläche von 87,5 m² zulässig.

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

ZF

In der Planzeichnung werden die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft F1, F2, F3 und F4 zeichnerisch festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

TF 21

F 1: Eingrünung des Ostuferrundweges durch lockere Baum- und Strauchanpflanzungen bei Integration von 2 Zauneidechsen-Ersatzhabitaten (CEF-Maßnahmen)

Innerhalb der Maßnahmenfläche F 1 ist ein Grünverbund mit Gehölzen zu schaffen, in dem auch zwei Ersatzhabitats für die Zauneidechse eingeordnet werden.

Vorhandene heimische, standortgerechte Gehölze sind zu erhalten.

Es ist eine ergänzende lockere Anpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher vorzunehmen. Dazu sind insgesamt über die Fläche verteilt 12 vorwiegend autotypische Bäume der Pflanzenauswahlliste 1 in der Pflanzgröße Hochstamm, Stammumfang mindestens 12 – 14 cm, anzupflanzen.

Zusätzlich sind auf ca. 50 % der Fläche Gebüsche anzulegen. Dazu sind auf diesen Flächen Sträucher der Pflanzenauswahlliste 2 in der Mindestpflanzgröße verpflanzter Strauch, 60 – 100 cm hoch, im Pflanzraster 1,5 x 1,5 m anzupflanzen.

Die übrigen Flächen sind – bei Bedarf durch Ansaat einer blütenreichen Regio-Saatgutmischung – als die Gehölze umgebende Säume zu gestalten und extensiv zu pflegen.

Um die Fläche mit artspezifischen Habitatstrukturen als vorgezogenes Ersatzhabitat für die Zauneidechse auszustatten, sind vor Verlust bzw. Umgestaltung von Zauneidechsenhabitaten folgende Strukturen innerhalb der Fläche anzulegen und dauerhaft zu warten:

- » *2 artspezifische Habitatstrukturen in einer Gesamtflächengröße von jeweils 30 m² mit einer Höhe über Geländeniveau von mindestens 1 m und einer Tiefe unter Geländeniveau von ca. 0,8 m mit folgenden Elementen:*
- » *Totholzhaufen (vorzugsweise größere Wurzelreste und Baumstubben)*
- » *Steinhaufen bzw. Schotter- und Natursteinschüttungen*
- » *Sandhügel bzw. randliche Sandkränze*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

TF 22

F 2: Eingrünung der Buswendeschleife durch lockere Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Maßnahmenfläche F 2 ist eine lockere Anpflanzung aus standortgerechten Bäumen und Strauchgruppen anzulegen.

Dazu sind insgesamt über die Fläche verteilt 4 Bäume der Pflanzenauswahlliste 1 in der Pflanzgröße Hochstamm, Stammumfang mindestens 12 – 14 cm, anzupflanzen.

Zusätzlich sind auf ca. 30 % der Fläche Gebüschgruppen anzulegen. Dazu sind auf diesen Flächen Sträucher der Pflanzenauswahlliste 2 in der Mindestpflanzgröße verpflanzter Strauch, 60 – 100 cm hoch, im Pflanzraster 1,5 x 1,5 m anzupflanzen.

Die übrigen Flächen sind durch Ansaat einer blütenreichen Regio-Saatgutmischung als die Gehölze umgebende Blühwiesen zu gestalten und extensiv zu pflegen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

TF 23

F 3: Dichte Anpflanzung eines Gehölzstreifens/Hecke mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Maßnahmenfläche F 3 ist die Aufschüttung eines Erdwalls mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.

Innerhalb der Maßnahmenfläche F 3 ist ein dichter linearer Gehölzstreifen als abschirmende Heckenstruktur und linearer Gehölzverbund zu schaffen.

Dazu ist eine dichte Anpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher vorzunehmen. Dabei ist mittig eine Reihe heimischer Bäume der Pflanzenauswahlliste 1 in der Pflanzgröße Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm, im Abstand von ca. 4 m untereinander anzupflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Nördlich angrenzend ist eine und südlich angrenzend zwei Reihen Sträucher der Pflanzenauswahlliste 2 in der Mindestpflanzgröße verpflanzter Strauch, 60 – 100 cm hoch, im Pflanzraster 1,5 x 1,5 m anzupflanzen.

Die südlich angrenzenden Randflächen sind durch Ansaat einer blütenreichen Regio-Saatgutmischung als dem Gehölz im Süden vorgelagerter Saum zu gestalten und extensiv zu pflegen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

TF 24

F 4: Erhalt vorhandener gesunder und standortgerechter Bäume und ergänzende dichte Anpflanzung von Gehölzen zur Verdichtung

Innerhalb der Maßnahmenfläche F 4 ist der vorhandene Gehölzbestand zu einem dichten Gehölzstreifen zu verdichten.

Vorhandene gesunde, heimische, standortgerechte Gehölze sind zu erhalten.

Es ist eine ergänzende dichte Anpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher vorzunehmen.

Dazu sind insgesamt über die Fläche verteilt mindestens 10 vorwiegend auentypische Bäume der Pflanzenauswahlliste 1 in der Pflanzgröße Hochstamm, Stammumfang mindestens 12 – 14 cm, anzupflanzen. Zusätzlich sind Sträucher der Pflanzenauswahlliste 2 in der Mindestpflanzgröße verpflanzter Strauch, 60 – 100 cm hoch, im Pflanzraster 1,5 x 1,5 m anzupflanzen.

Im Westen und Süden der Fläche ist ein 1 – 2 m breiter Randstreifen – bei Bedarf durch Ansaat einer blütenreichen Regio-Saatgutmischung – als die Gehölze umgebender Saum zu gestalten und extensiv zu pflegen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

1.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

ZF

In der Planzeichnung werden die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen F 5, F 6 und F 7 zeichnerisch festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

TF 25

F 5: Dichte Anpflanzung eines Gehölzstreifens/Hecke mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Anpflanzungsfläche F 5 ist ein dichter linearer Gehölzstreifen als abschirmende Heckenstruktur und linearer Gehölzverbund zu schaffen.

Es ist eine dichte Anpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher vorzunehmen. Dazu ist mittig eine Reihe Bäume der Pflanzenauswahlliste 1 in der Pflanzgröße Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm, im Abstand von ca. 4 m untereinander anzupflanzen.

Beidseitig angrenzend sind jeweils zwei Reihen Sträucher der Pflanzenauswahlliste 2 in der Mindestpflanzgröße verpflanzter Strauch, 60 – 100 cm hoch, im Pflanzraster 1,5 x 1,5 m anzupflanzen.

Die beidseitig angrenzenden Randflächen sind durch Ansaat einer blütenreichen Regio-Saatgutmischung als dem Gehölz vorgelagerter Saum zu gestalten und extensiv zu pflegen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB]

TF 26

F 6: Anlage einer Wiesenfläche oder Rasenfläche mit Baumgruppen standortgerechter Baumarten

Innerhalb der Anpflanzungsfläche F 6 ist eine Wiesen- oder Rasenfläche anzulegen und mit einzelnen Bäumen zu bepflanzen.

Dazu sind insgesamt über die Fläche verteilt mindestens 4 standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume bevorzugt der Pflanzenauswahlliste 1 in der Pflanzgröße Hochstamm, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm, anzupflanzen.

Die übrigen Flächen sind durch Ansaat einer standortgerechten Regio-Saatgutmischung als Wiese oder Rasenfläche zu gestalten und zu pflegen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB]

TF 27

F 7: Dichte Anpflanzung eines Gehölzstreifens vorrangig aus Strauch- und Baum-Weiden

Innerhalb der Anpflanzungsfläche F 7 ist ein Gehölzstreifen als dichte Grünstreifen mit auentypischen Gehölzen anzupflanzen.

Dazu ist eine dichte Anpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher vorzunehmen. Dazu sind insgesamt über die Fläche verteilt 6 auentypische Bäume der Pflanzenauswahlliste 1, bevorzugt Weiden, in der Pflanzgröße Hochstamm, Stammumfang mindestens 12 – 14 cm, anzupflanzen.

Auf den übrigen Flächen sind auentypische Sträucher der Pflanzenauswahlliste 2, bevorzugt Strauchweiden, in der Mindestpflanzgröße verpflanzter Strauch, 60 – 100 cm hoch, im Pflanzraster 1,5 x 1,5 m anzupflanzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB]

TF 28

F 8: Anpflanzung einer Baumreihe (mindestens 5 mittel- bis großkronige Laubbäume) entlang der Hafenzuwegung innerhalb der VF 7

Zwischen den Reisebus-Stellflächen in der Buswendeschleife und dem südlich davon verlaufenden Geh-/Radweg zwischen Hafenareal und Parkplätzen ist innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VF 7 (Bushaltebereich) eine Baumreihe aus mindestens 5 standortgerechten, mittel- bis großkronigen Laubbäumen bevorzugt der Pflanzenauswahlliste 1 in der Pflanzgröße Hochstamm, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm, im Pflanzabstand von ca. 12 m untereinander anzupflanzen.

Es ist eine zusammenhängende, unversiegelte Mindestpflanzfläche von 250 m² mit einer Mindestbreite von 2 m vorzusehen. Diese ist durch Ansaat einer standortgerechten Regio-Saatgutmischung als Wiese oder Rasenfläche zu gestalten und zu pflegen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB]

TF 29

F 9: Anpflanzung von mindestens 10 standortgerechten Laubbäumen innerhalb der VF 5

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VF 5 (Stellplätze PKW) sind mindestens 10 standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume bevorzugt der Pflanzenauswahlliste 1 in der Pflanzgröße Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, über die Fläche verteilt in einem Mindest-Pflanzabstand von ca. 8 m untereinander anzupflanzen.

Pro Baum ist eine unversiegelte Pflanzfläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Diese ist durch Ansaat einer standortgerechten Regio-Saatgutmischung als Wiese oder Rasenfläche zu gestalten und zu pflegen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB]

1.12 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

ZF

In der Planzeichnung wird die Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen F 10 sowie insgesamt 18 Einzelbäume zum Erhalt (F 12) innerhalb des SO 1.1 zeichnerisch festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

TF 30

F 10: Erhalt der vorhandenen Hecke am Ostrand des SO 3 als Abgrenzung zum Ostuferrundweg

Die vorhandene Hecke innerhalb der Fläche F 10 ist zu erhalten und regelmäßig insbesondere durch Rückschnitt zu pflegen. Bei Ausfällen sind adäquate Nachpflanzungen vorzunehmen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25b BauGB]

TF 31

F 11: Erhalt von mindestens 20 Stellplatzbäumen inkl. Vegetationsstreifen innerhalb der VF 5, alternativ Ersatzpflanzungen

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VF 5 (Stellplätze PKW) sind mindestens 20 der vorhandenen Stellplatzbäume mit zugehörigem Vegetationsstreifen zu erhalten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in einer Entfernung von maximal 5 m zum ursprünglichen Standort durch einen standortgerechten, mittel- bis großkronigen Laubbaum bevorzugt der Pflanzenauswahlliste 1 in der Pflanzgröße Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, zu ersetzen.

Sollte ein Erhalt von insgesamt 20 Bäumen nicht möglich sein, so sind stattdessen pro wegfallendem Baum zwei Baumneuanpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung VF 5 oder VF 6 vorzunehmen: Dazu sind standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume bevorzugt der Pflanzenauswahlliste 1 in der Pflanzgröße Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, in einem Mindest-Pflanzabstand von ca. 8 m untereinander anzupflanzen. Pro Baum ist eine unversiegelte Pflanzfläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Diese ist durch Ansaat einer standortgerechten Regio-Saatgutmischung als Wiese oder Rasenfläche zu gestalten und zu pflegen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25b BauGB]

TF 32

F 12: Erhalt von mindestens 18 Einzelbäumen innerhalb des Hafennareals bzw. angrenzender Flächen

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1.1 werden insgesamt 16 Stellplatzbäume zum Erhalt festgesetzt. Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in einer Entfernung von maximal 5 m zum ursprünglichen Standort durch einen standortgerechten, mittel- bis großkronigen Laubbaum bevorzugt der Pflanzenauswahlliste 1 in der Pflanzgröße Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, zu ersetzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche nordwestlich des SO 1.2 wird eine Stieleiche und innerhalb der Fläche F 1 eine Baumweide zum Erhalt festgesetzt. Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in einer Entfernung von maximal 5 m zum ursprünglichen Standort durch einen gleichartigen Baum in der Pflanzgröße Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25b BauGB]

1.13 Externe Kompensationsmaßnahmen [§ 9 Abs. 1a BauGB]

Zum Ausgleich des mit dem B-Plan ermöglichten und nicht im Geltungsbereich kompensierbaren Eingriffs werden externe Kompensationsmaßnahmen, hier: die gleichzeitig als Ersatzwaldflächen herangezogenen Erstaufforstungsflächen in Flößberg und Kitzscher, die bereits durch die Stadt Markkleeberg über den Staatbetrieb Sachsenforst – Forstbezirk Leipzig vertraglich gesichert wurden, herangezogen.

Zuordnung:

Dem mit dem Bebauungsplan durch die Festsetzungen der Sondergebiete ermöglichten Eingriff wird die Maßnahme 1 „Erstaufforstung – Umwandlung von Ackerland in Wald mit vorgelagertem Waldrand in Flößberg“ anteilig (8.000 m²) und die Maßnahme 2 „Erstaufforstung – Umwandlung von Ackerland in Wald mit vorgelagertem Waldrand in Kitzscher“ anteilig (19.300 m²) zugeordnet.

Maßnahme 1

Die Maßnahme 1 „Erstaufforstung – Umwandlung von Ackerland in Wald mit vorgelagertem Waldrand in Flößberg“ (anteilig 8.000 m²) wurde bereits im Jahr 2012 vom Staatsbetrieb umgesetzt.

Hier wurde auf einer konventionell bewirtschafteten Ackerfläche ein Hainbuchen-Stieleichenwald mit Stieleiche, Hainbuche und Vogelkirsche sowie stufigem Waldrandaufbau im Osten mit heimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung angelegt.

Maßnahme 2

Die Maßnahme 2 „Erstaufforstung – Umwandlung von Ackerland in Wald mit vorgelagertem Waldrand in Kitzscher“ (anteilig 19.300 m²) wurde bereits im Jahr 2017 vom Staatsbetrieb umgesetzt.

Hier wurde auf einer konventionell bewirtschafteten Ackerfläche eine Eichenwaldgesellschaft mit

Stieleiche, Beimischung von Hainbuche sowie dreiseitig umlaufendem Waldaußenrand mit heimischen Sträuchern wie Feldahorn, Weißdorn, Mehlbeere, Ohrweide und Hasel angelegt.

Hinweis: Beide Flächen befinden sich inzwischen in der Entwicklungspflege und können im Anwuchserfolg als gesichert betrachtet werden

2 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 SächsBO werden Bauvorschriften gemäß § 89 Abs. 1 SächsBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Übernahme der Gestaltungsvorschriften wird das Ziel verfolgt, ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild die städtebauliche Konzeption der geplanten Bebauung insbesondere mit den Festsetzungen der äußeren Gestaltung der Baukörper weiterzuführen. Die Festsetzungen werden auf das Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit dem Bauherrn ein möglichst großer Freiraum für die Gestaltung erhalten bleibt.

2.1 Dachform und Dachneigung

TF 33

Die Gebäude sind mit einem Satteldach sowie einer Dachneigung mit 10° bis 25° zu versehen.

[§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO]

2.2 Werbeanlagen

TF 34

Werbeanlagen sind nur für Leistungen und Anlagen der Sonstigen Sondergebiete zulässig.

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss sowie bis zur Fensterbrüstung im ersten Obergeschoss, bei eingeschossigen Gebäuden bis zur Dachtraufe, zulässig.

Dauerhafte, d.h. zeitlich unbegrenzte Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Der Betrieb von Leuchtreklame ist nur während der Öffnungszeiten und nach Einbruch der Dämmerung zulässig.

[§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO]

2.3 Einfriedungen

TF 35

Einfriedungen in den Baugebieten SO 1.1, 1.2, 2 und 3 sind bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig. Mauern, Bauzäune und blickdichte Einfriedungen sind unzulässig.

[§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO]

3 Hinweise

3.1 Grünordnerische Hinweise

3.1.1 Erhalt und Schutz von Bestandsbäumen

Vorhandene Bäume sind soweit möglich zu erhalten und, falls erforderlich, Schutzvorkehrungen während der Bauzeit gegen mechanische Beschädigung der Bäume im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 und RAS-LP4 zu ergreifen; insbesondere Schutz durch Polsterung und Bohlenummantelung des Stammes von gefährdeten Bäumen.

3.1.2 Gehölzanzpflanzung

Die Pflanzmaßnahmen F 2, F 3, F 4, F 8 und F 9 sind jeweils spätestens 12 Monate nach Herstellung der entsprechenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung umzusetzen.

Die Pflanzmaßnahmen F 1, F 5, F 6 und F 7 sind jeweils spätestens 12 Monate nach der Errichtung nahegelegener Gebäude im SO 1 umzusetzen.

Für Baum- und sonstige Gehölzpflanzungen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mit Schlussabnahme zu gewährleisten.

3.2 Artenschutz

Für wegfallende Brutplätze von Gehölzhöhlenbrütern z.B. durch Baumfällung sind Ersatznistplätze im Ausgleichsverhältnis 1:1 in Form künstlicher Nisthilfen (Brutkästen) als CEF-Maßnahme vor Beginn der auf die Fällung folgenden Brutsaison an geeigneten Bäumen innerhalb oder in der näheren Umgebung des Plangebietes witterungsgeschützt anzubringen.

Für wegfallende festgestellte Fledermausquartiere z.B. durch Baumfällung sind künstliche Ersatzquartiere im Ausgleichsverhältnis 1:1 in Form von Fledermauskästen aus Holzbeton als CEF-Maßnahme vor dem Quartierverlust an geeigneten Bäumen innerhalb oder in der näheren Umgebung des Plangebietes witterungsgeschützt anzubringen.

Zum Schutz von Vogelbruten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) soll für die Bauzeit inkl. Baufeldfreimachung und Abbruchmaßnahmen von Gebäuden der Zeitraum zwischen dem 1. August (bei Freigabe durch die ÖBB in Abstimmung mit der UNB) bzw. Ende September und dem 28. Februar des Folgejahres gewählt werden.

Zur Sicherung der grünordnerischen und artenschutzbezogenen Belange und zur Umsetzung aller arten- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an die Baumaßnahmen soll während der Baumaßnahmen eine ökologische Umweltbaubegleitung (ÖBB) erfolgen, durch die alle Umweltbelange vorausschauend geprüft werden. Dies beinhaltet auch eine ökologische Gehölzkontrolle und ggf. Fällbegleitung der zu fällenden Gehölze.

Um ein Einwandern von Herpetofauna (Zauneidechsen) in aktive Baufelder zu verhindern, soll nach Bedarf ein Herpetoschutzzaun gestellt werden.

Für eine artenschutzfachliche Aufwertung der Sondergebiete für gebäudebewohnende Arten wird die Integration von Fledermausflachkästen und Nistkästen für Nischen- und Gebäudebrüter an den

Außenfassaden der geplanten Gebäude empfohlen.

Um den Anforderungen des allgemeinen Artenschutzes (Novellierung des BNatSchG, hier besonders Insektenschutz) gerecht zu werden, sind nachfolgende Hinweise in der Planung zu beachten:

- » Einsatz von insektenschonenden Leuchtmittel (Verwendung von warmweißen LEDs (≤ 3.000 Kelvin) mit nur geringem kurzwelligem Strahlungsanteil)
- » Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (seitliche Abstrahlung) durch Verwendung von Lampengehäusen mit Richtcharakteristik und direktstrahlende Leuchten in Verbindung mit möglichst niedriger Anbringung (präzise Lichtlenkung)
- » Unterbindung von Abstrahlung über das Plangebiet hinaus
- » Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
- » Verwendung von Gehäusen, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden
- » Einbau von Dämmerungsschaltern, Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern
- » Präsenzabhängige Steuerung
- » Leuchten mit einer Schutzart von min. IP54

3.3 Hochwasserschutz

Für die Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich des Cospudener Sees ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 26 SächsWG zu beantragen.

Weiterhin wurde am Cospudener See ein Gewässerrandstreifen von 10 m ab der Höhenlinie 110,00 m NHN festgelegt. Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind die Regelungen des § 38 WHG sowie des § 24 SächsWG zu beachten.

3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken dezentral zu bewirtschaften. Der Versiegelungsgrad ist so gering wie möglich zu halten und Gebäude sollen möglichst mit Gründach errichtet werden, um auf den Dächern anfallendes Niederschlagswasser zu minimieren. Verkehrswege sind weiter mit versickerungsfähigem Belag herzustellen oder mit parallel verlaufenden Versickerungsmulden zu errichten.

Auf Grünflächen soll flächig versickert werden, die Herstellung technischer Versickerungsanlagen mit Eingriff in den Untergrund soll aufgrund der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse vermieden werden. Es gilt klimaangepasstes und wassersensibles Bauen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind die entsprechenden Vorgaben gemäß DWA-A 138 zu beachten. Die Versickerungsfähigkeit ist ortskonkret nachzuweisen und die Anlagen sind nach DWA-A 138 zu planen, zu errichten und zu betreiben.

Das Gebiet ist von Starkregen gefährdet. Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche ab 800 m² ist ein grundstücksbezogener Überflutungsschutz nach DIN 1986-100 nachzuweisen. Der Nachweis ist den Leipziger Wasserwerken zu übergeben.

3.5 Filterbrunnenstandorten und Grundwassergütemessstellen

Im Plangebiet befinden sich vier Filterbrunnenstandorte. Eine Nutzung der Standorte vor Abschluss der Verwahrarbeiten wird untersagt. Die Verwahrung/Sicherung der noch zu bearbeitenden Filterbrunnenstandorte ist zu gestatten und nicht zu behindern. Die Filterbrunnenstandorte sind in einem Radius von 10 m nicht zu be- bzw. überbauen. Eine Anfahrt mit schwerer Technik zu den Filterbrunnenstandorten muss gewährleistet werden.

Weiterhin befindet sich die aktive Grundwassergütemessstelle COS 36521 (RW: 4524175,5 HW: 5680857,8) im Planbereich. Diese Grundwassermessstelle muss erhalten bleiben sowie deren Zugänglichkeit auch inklusive Mess- und Probenahmetechnik gewährleistet sein.

3.6 Bodendenkmalpflege

Vor Beginn jeglicher Bodeneingriffe im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Dafür ist vor Ausführungsbeginn ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG beim Bauaufsichtsamt, SG Denkmalschutz zu stellen. Das entsprechende Antragsformular befindet sich auf der Webseite des Landratsamtes Landkreis Leipzig unter der Rubrik: – Sachgebiet Denkmalschutz – Dokumente.

3.7 Archäologie

Im Umfeld befindet sich das archäologische Kulturdenkmal „mittelalterlicher Ortskern [D-55860-01]“, welches gemäß § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes ist.

Vor Beginn jeglicher Bodeneingriffe im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

3.8 Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 – 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 – 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, 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 Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Das zu überplanende Gebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach aktuellen Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Der Gesetzgeber schreibt neben den grundsätzlichen Maßnahmen zum Radonschutz, welche durch eine fachgerechte Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik als ausreichend angesehen wird, keine zusätzlichen Anforderungen an den Radonschutz vor.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher wird generell empfohlen, dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen – Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert.

3.9 Altlastenverdachtsflächen

In der Altlastendatenbank der LMBV mbH sind folgende Altlastenverdachtsflächen erfasst:

- » DLL514X: Steinekippe ehem. Nordschlauch: Das Ergebnis der Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung der Altlastverdachtsfläche im Jahr 1995 durch das Ingenieurbüro Preussner begründete keinen altlastseitigen Handlungsbedarf. Eine Altlastbearbeitung seitens LMBV mbH erfolgte nicht.
- » DLL517X: Stubbenkippe Bergstr. Zöbiger: Die Gefährdungsabschätzung der Altlastverdachtsfläche im Jahr 1995 durch Ingenieurbüro Preussner begründete keinen altlastseitigen Handlungsbedarf. Eine Altlastbearbeitung seitens LMBV mbH erfolgte nicht.
- » Zur Stubbenkippe (Ablagerung Holzungsreste) wird auf die Ausführungen bzgl. evtl. Setzungen auf das geotechnische Gutachten nach DIN EN 1997-2 und DIN 4020 für das Plangebiet verwiesen.

3.10 Altlasten, Bodenschutz und Abfallrecht

Während der Maßnahme auftretende bisher nicht bekannte altlastenrelevante Sachverhalte (z.B. Auffinden von Abfall, Auffälligkeiten im Boden) sind zu dokumentieren. Das Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig ist darüber umgehend zu informieren.

Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe / Schadstoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung, Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Die Entsorgung der anfallenden Abfälle hat entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen und ist dem Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig nach Aufforderung nachzuweisen. Die Entsorgung / Verwertung und Lieferung ist nachweislich und lückenlos zu dokumentieren.

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

4 Pflanzauswahllisten

Pflanzenauswahlliste 1: standortgerechte Baumarten für Gehölze und Einzelbaumanpflanzungen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche, Waldbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Platanus x hispanica</i>	Ahornblättrige Platane
<i>Populus nigra</i>	Schwarzpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus robur</i> ‚Fastigiata Koster‘	Säuleneiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix caaprea</i>	Salweide
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Pflanzenauswahlliste 2: heimische, standortgerechte Straucharten

<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Coryllus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Rhamnus carthaticus</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa spec.</i>	Heimische Rosen
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix spec.</i>	Heimische Weiden
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball