

Bebauungsplan

"Wohngebiet Hohe Straße"

Entwurf

MARKKLEEBERG, DEN 15.09.2016

HINWEISE

1. Altlasten

Das Flurstück 68/3 ist im Altlastenkataster unter der Kennziffer 79200635 als Altstandort mit der Bezeichnung "Laborchemie Apolda" (Ring 55) und "Leipziger Energie- und Lichttechnik GmbH" (Hohe Straße 28) vermerkt.

Gemäß den mit dem Umweltamt des Landkreises Leipzig abgestimmten Handlungsempfehlungen der abschließenden Gefährdungsabschätzung zur Revitalisierung des Altstandortes "Kuhle" Markkleeberg vom 15.01.2014 vom Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. (TU) Schultheiss sind folgende Sanierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Materialien u. Böden mit Zuordnungswert Z 2, sowie auflagernde Abfälle, Hausmüll u. Brandschutt müssen nach entsprechender Deklaration einer Verwertung oder gemäß DepV der Entsorgung zugeführt werden.
- Im Bereich tiefgründig struktur- und substanzgeschädigter Böden sowie im Bereich der Gebäudeflächen ist, abgestimmt auf die standortspezifische, tiefenabhängige Kontaminationssituation, ein Bodenaustausch vorzunehmen.
- Im Rahmen der Rückbauarbeiten erfolgt ein vollständiger Abbruch aller ober- und unterirdisch vorhandenen, baulichen Anlagen (einschließlich des Abwassersystems (Schächte, Rohrleitungen)).
- Die Verwertung und Wiedereinbau von Baustoffrecyclingmaterial ist unter Beachtung der "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" des SMUL Dresden in technischen Bauwerken bis W 1.1 möglich. Im Zuge der Sanierung erfolgt der Nachweis der Schadlo-sigkeit aller Einbaumaterialien.
- Als Sanierungszielwerte für den wohnbebauungsreif ertüchtigten Boden sind festgelegt:
 - Zuordnungswerte Z 0 / Z 0 (Feststoff u. Eluat) für die Verwertung in bodenähnlichen Anwendungen
 - Zuordnungswerte Z 1 im Feststoff u. Z 1.2 im Eluat für den eingeschränkten offenen Einbau in technischen Bauwerken nach LAGA TR Boden
- Im Zuge der Sanierungsmaßnahme ist die Durchführung eines bauzeitlichen Grundwassermonitorings unter Nutzung des vorhandenen Messstellennetzes, in Abhängigkeit vom Fortschritt der Rückbau- und Sanierungsarbeiten, in einem mindestens 14-tägigen Untersuchungsintervall vorgeschrieben.
- Für die geplanten Versickerungsstandorte wird die Z 0-Eigenschaft der Sickerstrecke gefordert.

Sollten während der Baumaßnahme bisher nicht bekannte altlastenrelevante Sachverhalte auftreten, sind diese zu dokumentieren und das Umweltamt des Landkreises Leipzig umgehend darüber zu informieren.

2. Baugrund

Zum Gebiet liegt ein Geotechnischer Bericht DIN 4020 mit bautechnischen Empfehlungen - Projekt 121379: "Revitalisierung des Altstandortes 'Hohe Straße' in 04416 Markkleeberg (Landkreis Leipzig)" vom 30.10.2012, Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. (TU) Schultheiss vor.

Die Erd- und Gründungsarbeiten sind unter Beachtung dieses Berichtes fachgerecht auszuführen. Darüber hinaus sind eine bodenmechanische Prüfung des Gründungsentwurfes und eine Abnahme der einzelnen Gründungssohlen durch den Gutachter erforderlich. Sollten sich im Zuge der weiteren Planungen andere als im vorliegenden Gutachten beschriebene Randbedingungen bzw. abweichende Untergrundverhältnisse ergeben, wird um Benachrichtigung gebeten.

3. Betriebsplan "Folgen des Grundwasserwiederanstiegs"

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Betriebsplanes "Folgen des Grundwasserwiederanstiegs für den Tagebau Cospuden. Das Plangebiet liegt im Bereich der bergbaubedingten Grundwasserabsenkung. Angaben dazu können beim Sächsischen Oberbergamt Freiberg und dem zuständigen Landratsamt Landkreis Leipzig erfragt werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Abschlussbetriebsplangrenzen der LMBV mbH, jedoch innerhalb des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaus Cospuden. Das Gebiet unterliegt somit im Zusammenhang mit den Außerbetriebnahmen der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.

4. Grundwasser

Grundwasser wurde im Plangebiet im Schwankungsbereich zwischen 5 und 6 Meter unter Gelände festgestellt. Darüber hinaus ist mit jahreszeitlich intermittierendem Schichtenwasser zu rechnen. Beim Bau von Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist zum Grundwasserschutz ein Abstand von mindestens 1,5 Meter zwischen der Sohlfläche der Sickeranlage und der Grundwasseroberfläche einzuhalten. Für die Sohlfläche der Sickeranlage besteht eine Tiefenbeschränkung auf maximal 3,5 Meter unter Gelände.

5. Archäologische Funde

Der Markkleeberger Raum ist Teil einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft und liegt im archäologischen Relevanzbereich. Bei allen Bodenarbeiten ist daher mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Gemäß aktuellem Kenntnisstand befindet sich der Geltungsbereich nicht im Bereich eines archäologischen Denkmals.

Es wird darauf hingewiesen, dass für jedes einzelne Bauvorhaben ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Leipziger Land einzureichen ist. Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten usw. an einer Stelle ausführen will,

von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung muss vor Beginn von Bodeneingriffen vorliegen.

6. Schutz des Oberbodens

Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG). Der Einsatz von Pestiziden, speziell Herbiziden ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden.

Der Oberboden (Mutterboden) ist bei Einzelvorhaben zu sichern, zu schützen und wieder zu verwenden.

7. Geländeneivellierung

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes erfolgt eine Geländeneivellierung, um eine Entsorgung des Gebietes von Schmutz- und Niederschlagswasser im Freispiegelsystem zu ermöglichen. Die Geländeoberfläche wird dabei um ca. 1,50 m angehoben. Die neuen Geländehöhen der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Für das zur Geländeneivellierung eingesetzte Bodenmaterial sind die Vorsorgewerte nach Ziffer 4 Anhang 2 BBodSchV i.V.m. den Zuordnungswerte Z0/Z0 gemäß LAGA TR Boden 2004 für die nicht in Anhang 2 BBodSchV Tab. 4.1 und 4.2 enthaltenen Parametern einzuhalten.

7. Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des Planungsvorhabens befinden sich Vermessungs- und Grenzmarken, die entsprechend § 6 Abs. 1 SächsVermKatG besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Sollte eine Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen unumgänglich sein, ist gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherung rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten dem Landratsamt Landkreis Leipzig, Vermessungsamt, als zuständige Vermessungsstelle oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag zu geben.

8. Lärmimmissionen

Innerhalb des Plangebietes im unmittelbaren Bereich der Hohen Straße ist eine Lärmvorbelastung durch Verkehrslärm vorhanden, die oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 liegt.

Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, denen die geplante Bebauung gemäß den Festsetzungen Punkt 11.2 durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen entgegen wirken muss, sind der Schalltechnische Untersuchung zum Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet Hohe Straße" der Stadt Markkleeberg, Dr. Kiebs + Partner GmbH, Fuchshain vom 27.11.2012 zu entnehmen.

9. Gehölzschutzsatzung

Auf die Gehölzschutzsatzung der Stadt Markkleeberg vom 12.09.2012 wird hingewiesen.

10. Artenlisten für die Bepflanzung der Grundstücke

Für die Bepflanzung der Grundstücke werden folgende für die Stadt Markkleeberg geeigneten Gehölze empfohlen:

Artenliste A (Obstgehölze)

Äpfel

Bittenfelder Sämling
Cascoynes Scharlachroter
Coulonrenette
Geflammtter Kardinal
Goldrenette von Blenheim
Großer Rheinischer Bohnapfel
Jacob Lebel
Kaiser Wilhelm
Lunow
Prinzenapfel
Rheinischer Krummstiel
Roter Eiserapfel
Schöner von Boskop
Winterrambour
Zabergäu-Renette

Birnen

Amanlis Butterbirne
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Köstliche von Charneu
Lucius
Phillipsbirne
Poiteau
Marianne

Kirschen

Altenburger Melonen
Badeborner
Büttners Rote Knorpel
Große Germesdorfer
Große Schwarze Knorpel
Hedelfinger
Maibigarrow
Schneiders Späte Knorpel
Teickners
Werdersche Braune

Pflaumen

Althanns Renecloude
Große grüne Renecloude
Nancymirabelle
The Czar

Artenliste B (standortheimische Sträucher)

| <u>lateinischer Name</u> | <u>deutscher Name</u> |
|--------------------------|------------------------|
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Cerasus mahaleb | Steinweichsel |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Hippophae rhamnoides | Sanddorn |
| Ilex aquifolium | Stechpalme |
| Juniperus communis | Wachholder |
| Lonicera nigra | Schwarze Heckenkirsche |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Lycium barbarum | Bocksdorn |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Ribes nigrum | Schwarze Johannesbeere |
| Ribes rubrum | Rote Johannesbeere |
| Ribes uva-crispa | Stachelbeere |
| Rosa spec. | einheimische Wildrosen |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Artenliste C (Kletterpflanzen)

| <u>lateinischer Name</u> | <u>deutscher Name</u> |
|--------------------------|-----------------------|
| Clematis vitalba | Waldrebe |
| Lonicera caprifolium | Jelängerjelier |
| Lonicera periclymenum | Deutsches Geißblatt |

12. Planungen und Gutachten zum Bebauungsplan

- *Artenschutzfachliche Begutachtung von Gebäuden - An der Kuhle, 04416 Markkleeberg, Hensen - Büro für Naturschutz, Markkleeberg, 30.10.2012*
- *Artenschutzfachliche Begutachtung von Gehölzen - An der Kuhle, 04416 Markkleeberg, Hensen - Büro für Naturschutz, Markkleeberg, 09.11.2012*
- *Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Wohngebiet Hohe Straße" der Stadt Markkleeberg, Gutachten Nr. 5231112, Dr. Kiebs + Partner GmbH, Fuchshain, 27.11.2012*
- *Geotechnischer Bericht DIN 4020 mit bautechnischen Empfehlungen, Projekt 12 1379: "Revitalisierung des Altstandortes "Hohe Straße" in 04416 Markkleeberg (Landkreis Leipzig) Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. (TU) Schultheiss, Leipzig, 30.10. 2012*
- *Abschließende Gefährdungsabschätzung - Revitalisierung des Altstandortes "Kuhle" in 04416 Markkleeberg (Landkreis Leipzig) Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. (TU) Schultheiss, Leipzig, 15.01.2014*
- *Erweitertes Rückbau- und Entsorgungskonzept zur Belastung / Kontaminierung der Bausubstanz und zur Bewertung der Verwertbarkeit der Abbruchmaterialien - Revitalisierung des Altstandortes "Kuhle" in 04416 Markkleeberg (Landkreis Leipzig) Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. (TU) Schultheiss, Leipzig, 18.02.2016*
- *Umweltbericht zum Bebauungsplan "Wohngebiet Hohe Straße" planart⁴, Leipzig, 15.09.2016*