

Stellungnahme Landesdirektion Sachsen

Datum: 03.06.2021

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Stadtverwaltung Markkleeberg
Postfach 1226
04410 Markkleeberg

Nachrichtlich nur per E-Mail:
Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen
Landratsamt Landkreis Leipzig

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Katrin Weber

Durchwahl
Telefon +49 341 977-3431
Telefax +49 341 977-1199

katrin.weber@
lds.sachsen.de*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
L34-2417/226/47

Leipzig,
3. Juni 2021

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Seenallee“ der Stadt Markkleeberg
Beteiligung der Raumordnungsbehörde nach § 4 Abs. 1 BauGB**
Ihr Schreiben vom 20. April 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung, Stadtentwicklung an dem o. g. Verfahren. Nach Prüfung des Sachverhalts anhand der uns vorliegenden Entwurfsunterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende

raumordnerische Stellungnahme ab:

Die Planung steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung¹.

Wir bitten um Beachtung der ergänzenden fachlichen Hinweise anderer Fachreferate der Landesdirektion Sachsen in diesem Schreiben.

Begründung

1. Sachverhalt

Nordwestlich der Kreuzung Hauptstraße/Seenallee im Süden von Markkleeberg soll ein Gewerbegebiet (ca. 1,6 ha) entwickelt werden. Das geplante Gewerbegebiet soll Entwicklungsflächen insbesondere für bereits in Markkleeberg ansässige Gewerbebetriebe bieten. Der Bebauungsplan soll eine möglichst flexible Nutzung ermöglichen, ohne den bereits stark befahrenen Verkehrsknoten Hauptstraße/Seenallee durch zu verkehrsintensive Nutzungen zu überlasten. Deshalb sollen besonders verkehrsintensive Nutzungen für die Planung ausgeschlossen werden, welche die Flüssigkeit des Verkehrs übermäßig behindern würden. Das Plangebiet wurde früher als Baumschule genutzt, ist unbebaut und fast vollständig mit Bäumen bewachsen. Im wirk-

¹ Beurteilungsmaßstab sind die Erfordernisse der Raumordnung. Das sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG Ziele der Raumordnung, Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (z. B. in Aufstellung befindliche Ziele).

MACH
WAS
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Braustraße 2
04107 Leipzig

www.lds.sachsen.de

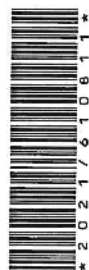
Bankverbindung:
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates Sachsen
IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860
Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit der
Buslinie 89

Für Besucher mit Behinderungen
befindet sich ein gekennzeichneteter
Parkplatz in der Braustraße.

*Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie elektronische Zugangswege finden Sie unter www.lds.sachsen.de/kontakt.

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter www.lds.sachsen.de/datenschutz.



samen Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg ist das Vorhabengebiet als geplantes Gewerbegebiet dargestellt.

2. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 vom 12. Juli 2013, verbindlich seit 31. August 2013 (LEP 2013),
- Regionalplan Westsachsen vom 23. Mai 2008, verbindlich seit 25. Juli 2008 (RPI WS 2008),
- Regionalplan Leipzig-Westsachsen (RPI L-WS), Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPIG vom 11. Dezember 2020.

3. Raumordnerische Bewertung

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

4. Raumordnungskataster

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflichtpflicht gemäß § 18 SächsLPIG².

Ergänzende fachliche Hinweise anderer Fachreferate der Landesdirektion.

Referat 35L Baurecht – Ansprechpartner: Herr Eric Scheil, Tel. 0341 977 3530

Hinsichtlich der Lärmschutzbelange wird zur Vermeidung von Ermittlungsdefiziten empfohlen, die minimalen und maximalen Gebäudehöhen, die die Festsetzungen ermöglichen, hinsichtlich ihrer Wirkung auf den Lärmschutz zu überprüfen.

Die Textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 bis 4.4 beziehen sich alle auf den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen, weshalb die Maßnahmen zur Normenklarheit auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben a und b BauGB zeichnerisch und textlich festgesetzt werden sollten, nicht auf Grundlage von Nr. 20 (so der Wortlaut Nr. 6 Planzeichenerklärung) oder Nr. 14 (so in Kap. 5.6 der Begründung benannt).

Zur Sicherstellung des städtebaulichen Ziels der Pflanzung von 3 Laubbäumen im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sollte für den Fall der zulässigen Unterbauung der

² § 18 Abs. 1 SächsLPIG: „Die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts nach § 4 Absatz 1 Satz 2 des Raumordnungsgesetzes sind verpflichtet, der Raumordnungsbehörde un- aufgefordert die von ihnen beabsichtigten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich zur Führung des Raumordnungskatasters mitzuteilen sowie unverzüglich über wesentliche Änderungen zu informieren. Die Gemeinden informieren die Raumordnungsbehörde bei Wirksamwerden der Flächennutzungspläne und bei Inkrafttreten der Bebauungspläne über deren Inhalt und deren räumlichen Geltungsbereich. Behörden sind darüber hinaus verpflichtet, der Raumordnungsbehörde die im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu ihrer Kenntnis gelangten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich mitzuteilen.“

Fläche auch für diese Fläche die Mindestsubstratdicke (wie für die Dachbegrünungen in TF 4.5) festgesetzt werden.

Der in Kap. 5.6 der Begründung (Abs. Baumerhalt) und in Kap. 7.3 letzter Abs. des vorläufigen Artenschutzfachbeitrags benannte Konflikt zur Erhaltung des Sperber-Habitats durch die Festsetzung des Erhalts von zwei Einzelbäumen (innerhalb der geplanten internen Erschließungsflächen) und des Baumstreifens an der Nordgrenze des Plangebiets gemäß TF 4.3 sollte im Entwurf geklärt werden, um eine sachgerechte Abwägung zu ermöglichen.

Referat 41 – Siedlungswasserwirtschaft

1. Veranlassung

Auf dem Gelände der ehemaligen Baumschule Beyer nordwestlich der Kreuzung Hauptstraße/Seenallee im Süden von Markkleeberg will die ARTCAS Projekt H/S GmbH entsprechend den Entwicklungsabsichten der Stadt Markkleeberg ein Gewerbegebiet entwickeln. Das geplante Gewerbegebiet soll auf einer Fläche von ca. 1,6 Hektar dringend benötigte Gewerbeflächen, insbesondere für bereits in Markkleeberg ansässige Gewerbebetriebe, bieten. Die zum jetzigen Zeitpunkt geplanten Nutzungen sind eine Autowerkstatt, Garagen für Busse und andere Unternehmen, ein Boardinghaus oder Hotel, eine Imkerei, ein Fitnesscenter..... Der Bebauungsplan soll eine möglichst flexible Nutzung ermöglichen, ohne den bereits stark befahrenen Knoten Hauptstraße/Seenallee durch zu verkehrsentensive Nutzungen zu überlasten.

2. Fachliche Gesamtbewertung/Tenor/ Hinweise

Im nahen Umfeld des Plangebiets verläuft eine Fernwasserleitung (Westringleitung) der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH. Hierbei handelt es sich um eine überörtlich bedeutsame Versorgungsleitung, die in den Zuständigkeitsbereich der Landesdirektion Sachsen fällt.

Grundsätzlich ist durch den Vorhabenträger sicherzustellen, dass durch das Bauvorhaben keine nachteilige Beeinflussung der bestehenden Trinkwasserleitung zu besorgen ist und der gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 erforderliche Schutzstreifen zur Bestandssicherung sowie Gewährleistung des Betriebes und der Instandhaltung der Trinkwasserleitung von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten ist.

Der Antragsteller hat sein Vorhaben mit dem Leitungsbetreiber nachweislich abzustimmen, um zu gewährleisten, dass die technischen Anforderungen entsprechend den fachlichen Regelwerken eingehalten werden.

Bei der geplanten Baumaßnahme, wie auch bei der Errichtung provisorischer Baustraßen und Stellflächen, ist auf die Fernwasserleitungen und deren Schutzstreifen zu achten. Dies ist in den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Daher ist der Leitungsbetreiber bzw. Leitungseigentümer zwingend im Verfahren zu beteiligen. Dieser muss ggf. unbedingt erforderliche Arbeiten im Schutzstreifen freigeben.

Konkurrierende Planungen bzw. Summationswirkungen:

Der Landesdirektion Sachsen liegt mit Datum vom 30. September 2020 ein Antrag der Kommunalen Leipziger Wasserwerke auf Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens gem. § 65 UVPG für die Neuverlegung Westringschluss zwischen Markkleeberg und Leipzig, Großschocher vor. Die Antragsunterlagen werden derzeit für die Öffentlichkeitsbeteiligung überarbeitet. Eine belastbare Angabe bzgl. einer möglichen Betroffenheit kann somit erst dann erfolgen.

Bei den Referaten 43 – Abfall, Altlasten, Bodenschutz, Grundwasser sowie 47 – Bergbau, Bergbaufolgen, Grundwasser sind keine Belange betroffen.

Das Sachgebiet 44L – Immissionsschutz verweist auf die Zuständigkeit der unteren Immissionsschutzbehörde sowie das Sachgebiet 45L – Naturschutz, Landschaftspflege auf die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde.

Mit freundlichen Grüßen



Katrin Weber
Sachbearbeiterin

**Stellungnahme
Landratsamt Landkreis Leipzig**

Datum: 10.06.2021

LANDRATSAMT



Landratsamt Landkreis Leipzig | 04550 Borna

Stadt Markkleeberg
Stadtplanungsamt
Rathausplatz 1
04416 Markkleeberg

Internet: www.landkreisleipzig.de

Amt: Stabsstelle des Landrates
Wirtschaftsförderung/
Kreisentwicklung

Bearbeiter/in: Kerstin Piosek

Tel. +4934332411052

E-Mail: Kerstin.Piosek@lk-l.de

Dienstgebäude:
Borna, Stauffenbergstraße 4

Öffnungszeiten:

Di 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 18:00 Uhr
Do 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 12:00 Uhr
zusätzlich Mo u. Mi 08:30 – 12:00 Uhr
(nur Kfz-Zulassung, Führerscheinstelle, Kasse und
Service KJC)

Ihr Zeichen	Mein Zeichen	Datum
Herr Stroh	00120/621.0/615/1/8	10.06.2021

Stadt Markkleeberg, Bebauungsplan "Gewerbegebiet Seenallee"

Planfassung: Februar 2021

Auf der Grundlage der mit Schreiben vom 20.04.2021 eingereichten Planunterlagen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Seenallee“ der Stadt Markkleeberg wird unter Berücksichtigung der Bedenken, Hinweise und Anmerkungen der berührten Ämter des Landratsamtes Landkreis Leipzig entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahme abgegeben:

1

In den Planungsunterlagen wird unter „1.1 Anlass der Planaufstellung“ u.a. ausgeführt: „Auf dem Gelände der ehemaligen Baumschule Beyer nordwestlich der Kreuzung Hauptstraße / Seenallee im Süden von Markkleeberg will die ARTCAS Projekt H/S GmbH entsprechend den Entwicklungsabsichten der Stadt Markkleeberg ein Gewerbegebiet entwickeln.

Das geplante Gewerbegebiet soll auf einer Fläche von ca. 1,6 Hektar dringend benötigte Gewerbeflächen, insbesondere für bereits in Markkleeberg ansässige Gewerbebetriebe, bieten. Die zum jetzigen Zeitpunkt geplanten Nutzungen sind eine Autowerkstatt, Garagen für Busse und andere Unternehmen, ein Boardinghaus oder Hotel, eine Imkerei, ein Fitnesscenter, Der Bebauungsplan soll eine möglichst flexible Nutzung ermöglichen, ohne den bereits stark befahrenen Knoten Hauptstraße / Seenallee durch zu verkehrsintensive Nutzungen zu überlasten.“

Das vom Kreistag im Frühjahr 2020 beschlossene Kreisentwicklungskonzept bestimmt den Landkreis Leipzig als starken Wirtschaftsstandort (Leitbild):

- Steht für eine breit aufgestellte, zukunftsfähige und klimafreundliche Wirtschaftsstruktur, die Innovationen begünstigt
- Entwickelt sich als Region mit Perspektiven für junge Menschen
- Unterstützt zukunftsfähige Mobilitäts- und Transportlösungen für die wirtschaftliche Entwicklung
- Entwickelt sich als Tourismusstandort mit Potenzial und als attraktiver Erholungsraum der umgebenden Oberzentren

Als Kernkompetenzbereiche ausgewiesen werden: Energie- und Umwelttechnik, Investitionsgüterindustrie, Chemie und Kunststoff, Automobil- und Zulieferindustrie, Gesundheitswirtschaft, Ernährungswirtschaft und Landwirtschaft, Logistik und Tourismuswirtschaft. Im

Tel. : +49 (3433) 241-0 oder +49 (3437) 984-0
Fax : +49 (3433) 241-1111
E-Mail : info@lk-l.de

Steuernummer: 238/149/04849 Gläubiger-ID: DE77ZZZ00000068714
Betriebs-Nr.: 05403393
Gemeindekennziffer: 14729000

Bankverbindung: Sparkasse Leipzig IBAN DE32 8605 5592 1010 0202 81
Sparkasse Muldentale IBAN DE05 8605 0200 1010 0000 86

BIC WELADE8LXXX
BIC SOLADES1GRM

Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie De-Mail unter demail.landkreisleipzig.de

Maßnahmekonzept sind die Schwerpunkte in den Leit- und Teilzielen aufgenommen, so bspw. unter Leitziel 1.1. die breit aufgestellte, zukunftsfähige und klimafreundliche Wirtschaftsstruktur im Landkreis Leipzig begünstigt Stabilität und unterstützt Innovationen. Die hier benannten Teilziele sind:

- Der Landkreis bietet den Unternehmen attraktive Standortbedingungen. Dazu zählt eine leistungsfähige technische Infrastruktur aber auch attraktive „weiche“ Standortfaktoren.
- Der Landkreis unterstützt Existenzgründungen, Innovationen und Technologietransfer.
- Der Landkreis unterstützt den Fortbestand der Vielfaltigkeit des Handwerks, Handels, Gastgewerbes und des Dienstleistungssektors
- Der Landkreis begleitet aktiv den schrittweisen Strukturwandel (Ausstieg aus der Braunkohle) hin zu einer nachhaltigen Industriegesellschaft

Leitziel 1.2 bestimmt eine „Eine Region mit Perspektiven für junge Menschen“, mit den Teilzielen:

- Der Landkreis unterstützt die Fachkräftesicherung in der Region mit vielfältigen Initiativen
- Das Bildungsangebot ist leistungsfähig, modern, vielfältig, chancengerecht und gut erreichbar sowie dem Bedarf entsprechend entwickelt.
- Attraktive Kultur- und Freizeitangebote tragen zur hohen Lebensqualität bei.
- Wohnangebote sind auch auf die Bedarfe von Jugendlichen, Studenten und jungen Fachkräften ausgerichtet.

Das vollständige Kreisentwicklungskonzept Landkreis Leipzig unter: www.landkreisleipzig.de.

Die o.g. Planung ist von regionalwirtschaftlicher Bedeutung, lässt weitere Struktureffekte erwarten und wird aus Sicht der Wirtschaftsförderung begrüßt.

2

Das Entwicklungsgebot nach BauGB wird mit der vorliegenden Planung eingehalten.

Es wird empfohlen, die minimalen und maximalen Gebäudehöhen, die die Festsetzungen ermöglichen, hinsichtlich ihrer Wirkung auf den Lärmschutz zu überprüfen.

Der Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen sind entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben a und b BauGB zeichnerisch und textlich festzusetzen.

Die Planzeichnung sollte nach Möglichkeit im zeichnerischen Teil größer abgebildet werden. Aufgrund der vielen Symbole und Höhenpunkte wirkt sie unleserlich.

In der Begründung zum B-Plan ist auf Seite 21 unter Grundflächenzahl, wird festgesetzt:

„Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt mit Hilfe der Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung. Sie wird generell mit GRZ = 0,8 festgesetzt.“

Die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung weist für die Grundflächenzahl generell mit GRZ = 0,6 aus. Hier wird um Klarstellung und Korrektur gebeten.

3

In der Planzeichnung sind folgende ergänzenden Bemaßungen vorzunehmen:

- Abstand der Baufenster (Lage der Baufenster) zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen in Richtung Nord und West und
- Abstand der Baufenster (Lage der Baufenster) zur jeweiligen Grundstücksgrenze-Hauptstraße (Flurstück 226/23) in Richtung Ost (Bebauungstiefe von der tatsächlichen Straßengrenze nach § 23 Abs. 4 BauNVO) sowie
- Abstand der Baufenster zur jeweiligen Grundstücksgrenze-Seenallee (Flurstück 151/9) in Richtung Süd (Bebauungstiefe von der tatsächlichen Straßengrenze nach § 23 Abs. 4 BauNVO)
- Baufenster in horizontaler und vertikaler Richtung
- Baugrenzen für unterschiedliche Geschossfestsetzungen

4

Baudenkmalpflege:

Das Vorhaben betrifft jedoch denkmalpflegerische Belange. In der unmittelbaren Umgebung zum geplanten Vorhabenbereich befinden sich die Villa Hauptstraße 97, welche nach § 2 Abs. 1 SächsDSchG als Kulturdenkmal erfasst, geschützt und in die Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen eingetragen ist.

Bei jeder Veränderung an einem Denkmal oder im Umgebungsbereich eines Denkmals ist nach § 12 SächsDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Die besondere Bedeutung eines Kulturdenkmals beruht oft auf dem Wechselspiel eines denkmalwerten Objekts mit seiner Umgebung, in die es hineinkonzipiert wurde oder in der es geschichtlich verwurzelt ist.

Ein besonderes Augenmerk bei der Planung sollte daraufgelegt werden, dass das Ortsbild, der bauliche Zusammenhang und die Dachlandschaft gewahrt bleiben.

Ein neu zu errichtendes Gebäude soll zeitgemäß und nicht historisierend und „altertümlich“ gebaut werden, jedoch soll der Neubau Rücksicht nehmen auf die gegebenen Maße und Proportion, um sich so in seine nähere Umgebung einzufügen.

Bezüglich der angefügten Unterlagen ist keine abschließende Stellungnahme von Seiten der Denkmalschutzbehörden möglich, da einschlägige Planunterlagen noch nicht vorliegen. Dazu gehören besonders Gesamtkubatur, Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung, Dachdeckung, Fassadengestaltung und die Freiflächengestaltung (z.B. Einfriedung, Anpflanzung), sowie Auf- und Anbauten am Gebäude (z.B. Solar- und PV-Anlagen).

Zudem wird dann empfohlen die denkmalpflegerischen Belange frühzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Dafür steht Ihnen der Gebietsreferent für Markkleeberg zur Verfügung.

Demzufolge sind nachstehende Festsetzungen in den Bebauungsplan, gemäß § 9 Abs. 6 BauGB, aufzunehmen:

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

Das entsprechende Antragsformular befindet sich auf der Webseite des Landratsamtes Landkreis Leipzig unter der Rubrik: → Sachgebiet Denkmalschutz → Dokumente.

Bodendenkmalpflege:

Das Vorhaben betrifft denkmalpflegerische Belange. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld (*bronzezeitliche Siedlung [55830-S-07], eisenzeitliches Gräberfeld [D-55830-02], frühneuzeitliche Richtstätte [D-55840-04]*), die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG).

Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Demzufolge sind nachstehende Festsetzungen in den Bebauungsplan, gemäß § 9 Abs. 6 BauGB, aufzunehmen:

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

Hinweise:

Wir bitten in die Planunterlagen folgende Punkte zu übernehmen:

In die Entwurfsplanung und Kartierung sind die fehlenden Baudenkmale und Bodendenkmale einzuarbeiten.

Denkmalkartierung



Auszug CARDO

Stand Mai 2021

5

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen zum o. g. Vorhaben keine grundsätzlichen Einwände.

Die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers ist mit dem vorliegenden Baugrundgutachten (Baugrund Linke GmbH, 02.11.2020) grundsätzlich nachgewiesen. Die konkrete Umsetzung der Versickerung soll laut Begründung zum B-Plan im nächsten Planungsschritt untersucht und mitgeteilt werden. Gegen dieses Vorgehen bestehen aus Sicht der unteren Wasserbehörde keine Einwände.

Im Rahmen dieser Untersuchung und der anschließenden erneuten TöB-Beteiligung ist es erforderlich, das vollständige Baugrundgutachten vorzulegen. Aus dem bisher vorliegenden Unterlagen sind weder die Bohrprofile noch die Standorte der aufgeführten Baugrundaufschlüsse erkennbar.

Hinweis:

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten nach § 55 Abs. 3 Nr. 6 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) genehmigungsfrei. Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Gewässerbenutzung dar, für die grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG erforderlich ist. Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung der Grundstücke ist eine erlaubnisfreie Versickerung nach der Erlaubnisfreiheitsverordnung (ErlFreihVO) nicht möglich.

6

Zum beabsichtigten Planungsverfahren ergehen hinsichtlich des auszuarbeitenden Unterlagen nachfolgende immissionsschutzfachliche Hinweise:

Ermittlungsumfang der Belange des Immissionsschutzes

- a) Ermittlung aller in der Nachbarschaft des Plangebietes vorhandenen Emissions-Quellen von

- Luftschadstoffen,
- Staub,
- Gerüchen,
- eventuell Licht,

soweit deren Emissionen voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen führen bzw. maßgeblich dazu beitragen können (Vorbelastung).

Dies können insbesondere sein

- Bauflächen/Baugebiete mit störenden Nutzungen, Flächen, die durch besondere Geräuschrelevanz insbesondere im Nachtzeitraum charakterisiert sind,
- im Sinne des BImSchG genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen.

- b) Ermittlung aller innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Emissions-Quellen von

- Luftschadstoffen,
- Staub,
- Gerüchen,
- eventuell Licht,

soweit deren Emissionen voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen führen bzw. maßgeblich dazu beitragen können (Zusatzbelastung) und Aussagen zum Umfang der dadurch verursachten Immissionen.

- c) Schallimmissionsschutz

Aus der Sicht des Schallimmissionsschutzes sollte für die Planung des Gewerbegebietes eine Schallimmissionsprognose erstellt werden. Darin kann unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung durch eine Flächenkontingentierung gemäß DIN 45691 sicherstellt werden, dass die von der gesamten Planfläche ausgehenden Schallimmissionen an den zu betrachtenden schutzbedürftigen Nutzungen zu keinen nachteiligen Umwelteinwirkungen auf des Schutzgut Mensch führen. Ebenso ist der Verkehrslärm/Gewerbelärm der auf das Plangebiet einwirkt zu betrachten (Schienenverkehrslärm, Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm). Auch innerhalb des Gebietes befinden sind schutzbedürftige Nutzungen (Hotel, Büros) die zu beachten sind.

7

Aus naturschutzrechtlicher Sicht kann **keine abschließende Stellungnahme** abgegeben werden, da die erforderlichen Unterlagen (Artenschutzfachbeitrag (AFB), Grünordnungsplan (GOP)) nicht bzw. unvollständig vorliegen. Im GOP sind die Belange des Biotopschutzes (§ 30 BNatSchG) zu beachten. Zum Erlangen der Rechtskraft des B-Planes ist dazu eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Hinweise:

Die Schutz-, Vermeidungs-, CEF- und Ersatzmaßnahmen des AFB sind in den GOP einzuarbeiten und können in die Bilanz mit einfließen. Der Eingriff ist entsprechend der Handlungsempfehlungen des Freistaates Sachsen (2008) zu bilanzieren.

Alle sich daraus ergebenden natur- und artenschutzrechtlichen Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind als Festsetzung in den B-Plan aufzunehmen.

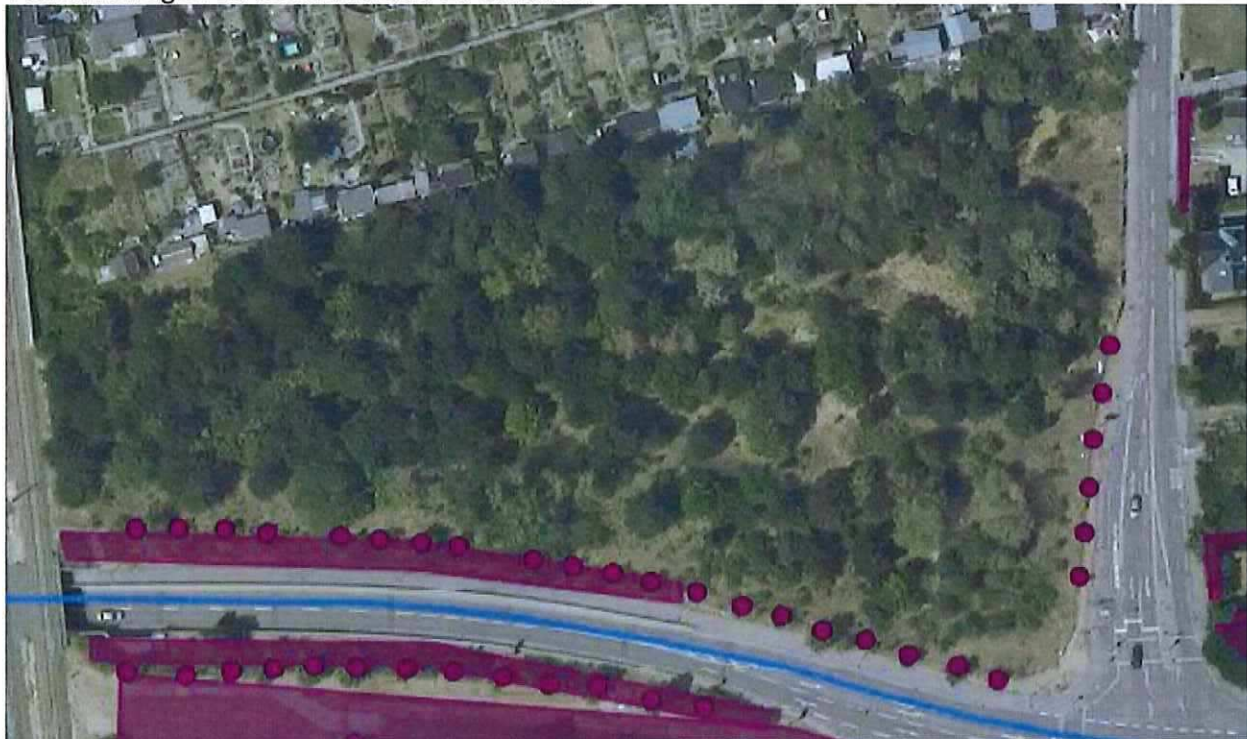
Sind Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes erforderlich, sind diese rechtlich zu sichern. Sind die Flächen nicht im Eigentum des Planungsträgers, ist die Sicherung der Flächenverfügbarkeit vorzunehmen.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind mit Erlangung der Bestandskraft des B-Planes in elektronischer Form der Genehmigungsbehörde zur Weitergabe an die UNB vorzulegen.

Die Nachweise zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sowie zu festgesetzten Funktionskontrollen sind in elektronischer Form direkt der UNB zu übermitteln.

Die Nebenbestimmungen ergeben sich aus § 17 Abs. 6 BNatSchG (Kompensationsflächenkataster) in Verbindung mit den §§ 9 und 10 der Sächsischen Ökokontoverordnung (SächsÖKoVO vom 02.07.2008)

Außerdem sind die bereits bestehenden Kompensationsmaßnahmen an den öffentlichen Verkehrswegen zu beachten und zu erhalten:



8

Die durch das B-Plangebiet berührten Flächen sind im Sächsischen Altlastenkataster bisher nicht erfasst. Somit liegt gegenwärtig kein Altlastenverdacht entsprechend § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vor. Während der Maßnahme auftretende bisher nicht bekannte altlastenrelevante Sachverhalte (z.B. Auffinden von Abfall, organoleptische Auffälligkeiten) sind zu dokumentieren. Das Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig ist darüber umgehend zu informieren.

Dem Entwurf kann aus bodenschutzfachlicher Sicht vorerst nicht zugestimmt werden, da die inhaltlichen Ausführungen zum Schutzgut Boden unzureichend sind. Obwohl sich die vorgelegte Planung auf den wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Markleeberg bezieht, ist der Boden dennoch vollständig zu betrachten und zu bewerten. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind für das Planungsvorhaben unter anderem folgende Umweltbelange zu berücksichtigen:

1. Darstellung der gesetzlichen Ziele des Bodenschutzes und Beschreibung, wie diese Ziele bei der Planung berücksichtigt werden
2. Erläuterung von Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren baubedingten Bodenbeeinträchtigungen
3. Festlegung von bodenbezogenen Ausgleichsmaßnahmen

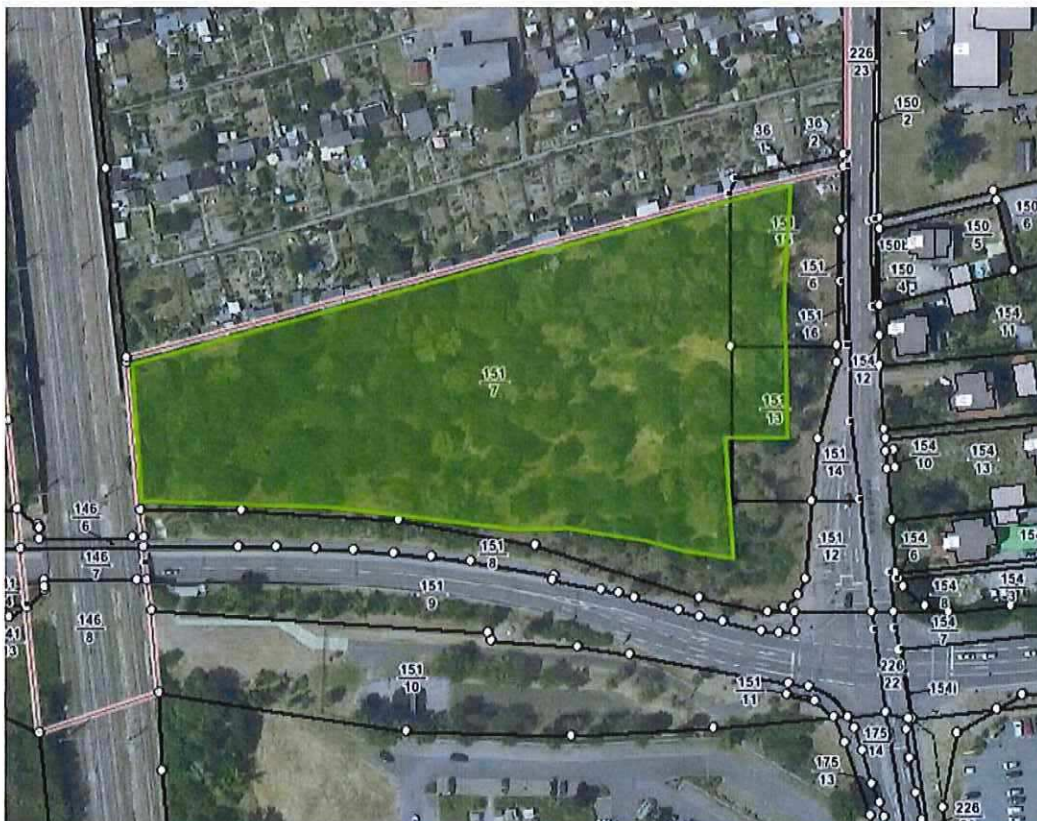
Aus abfallrechtlicher Sicht ist folgendes zu beachten:

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

Während der Bauausführung ist auf die 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.

9

Im räumlichen Geltungsbereich des o. g. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans liegen Waldflächen im Sinne von § 2 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG). Zur Umsetzung der geplanten Bebauung wäre eine Waldumwandlung auf ca. 1,3 ha erforderlich. Die exakte Abgrenzung der im Planungsgebiet vorhandenen Waldbestände kann dem folgenden Kartenausschnitt entnommen werden (hellgrün):



Gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt

werden. Wenn für eine Waldfläche in einem Bebauungsplan eine anderweitige Nutzung festgesetzt werden soll, prüft die Forstbehörde gemäß § 9 Abs. 1 SächsWaldG, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 8 SächsWaldG vorliegen. Die für diese Beurteilung notwendigen und bei der unteren Forstbehörde einzureichenden Angaben und Unterlagen entnehmen Sie bitte der Anlage zur dieser Stellungnahme.

Bei der Umwandlungserklärung handelt es sich um eine Rechtsprüfung der in einem Bauleitplan vorgenommenen Darstellung oder Festsetzung einer anderweitigen Nutzung für Waldflächen. Dabei ist festzustellen, ob die Voraussetzungen für eine spätere Genehmigung der Umwandlung nach § 8 SächsWaldG vorliegen. Eine Entscheidung über die Umwandlungserklärung durch die Forstbehörde erfolgt nach der Auslegung des Bauleitplans und nach der Abwägung der Gemeinde über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Kann die Umwandlungserklärung nicht erteilt werden, so kann der Bauleitplan nicht genehmigt werden (§ 9 Abs. 2 Satz 3 SächsWaldG).

Soweit die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die Forstbehörde eine Umwandlungserklärung. Wurde die Umwandlungserklärung erteilt, so darf die Genehmigung der Umwandlung nur versagt werden, wenn im Zeitpunkt des Antrages auf Umwandlungsgenehmigung eine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist und zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen.

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass die Waldumwandlungserklärung allein nicht zur Durchführung der Waldumwandlung berechtigt. Durch den Vorhabenträger ist auf Grundlage der Waldumwandlungserklärung ein Antrag auf Waldumwandlung nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG bei der unteren Forstbehörde einzureichen. Der Antrag ist rechtzeitig vor Beginn der Flächenbearbeitung (Rodungen, Entbuschungen etc.) vorzulegen.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG):

Entsprechend § 7 Absatz 2 i. V. m. Anlage 1 Nr. 17.2.3 UVPG ist für Waldumwandlungen nach § 8 SächsWaldG mit einer Fläche größer 1 bis 5 ha eine *standortbezogene* Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Gemäß § 50 UVPG wird die Umweltprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Somit sind für dieses Verfahren die Gemeinden im Regelfall als federführende Behörde zuständig.

Von der standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls kann abgesehen werden, wenn bei der schutzgutbezogenen Prüfung der Umweltauswirkungen in den Planungsunterlagen für die betroffenen forstlichen Aspekte die Ausgangssituation vollständig und zutreffend erfasst wurde und die vorgenommene Bewertung für die Forstbehörde nachvollziehbar ist (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a Nr. 2 BauGB). Die entsprechenden Unterlagen sind auch der unteren Forstbehörde vorzulegen.

10

Im Landkreis Leipzig wird im ÖPNV der Grundsatz verfolgt, Zugangshemmnisse für den ÖPNV Nutzer durch die Schaffung von Bushaltestellen abzubauen. Das wird erreicht, in dem die Haltestellenabstände in den Ortslagen verkürzt und interessante Punkte (Wohngebiete, Betriebe, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit- und Tourismusbetriebe, **Gewerbegebiete** und andere) angebunden werden. Damit soll der öffentliche Personennahverkehr für alle Wegezwecke nutzbar werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle, Markkleeberg, Seenallee, befindet sich ca. 300 Meter entfernt, gemessen von der äußersten Begrenzung des Vorhabensbereiches an der Seenallee.

In den vorliegenden Unterlagen unter 5.5. Verkehrsflächen ist leider nicht ausgeführt, ob die jetzige ÖPNV Anbindung als ausreichend betrachtet wird.

11

Das Plangebiet wird an die vorhandene kommunale Straße – Hauptstraße – angebunden. Im Plangebiet sind weitere innere Erschließungsstraßen / Straßenabschnitte geplant. Diese werden in der Planzeichnung und dem vorliegenden Entwurf als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Um eine Abfallentsorgung im Plangebiet gewährleisten zu können sind die geplanten inneren Erschließungsstraßen nach den Vorgaben der RASSt 06 zu konzipieren. Diese Konzeption ist zwingend einzuhalten um eine gefahrlose und den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Entsorgung durchführen zu können. Die gefahrlose Einfahrt ins Plangebiet mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug muss mittels Schleppkurvennachweis gegeben sein. Die Traglast der öffentlichen inneren Erschließungsstraßen und öffentlichen Stichstraße ist entsprechend dem zulässigen Gesamtgewicht eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (26 t) anzupassen. Bei der Entsorgung ist das Rückwärtsfahren mit Abfallsammelfahrzeugen gemäß berufsgenossenschaftlicher Vorschriften verboten. Um die geplante innere Stichstraße zur Abfallentsorgung benutzen zu können muss die am Ende der Stichstraße geplante Wendeanlage ebenfalls den Vorgaben der RASSt06 entsprechen.

Sollten die Vorgaben der RASSt 06 nicht umgesetzt werden können gelten die Festlegungen wie bei dem Umgang mit Privatstraßen.

Privatstraßen werden aus haftungsrechtlichen Gründen nicht für die Abfallentsorgung genutzt. Ohne die Eintragung der notwendigen Dienstbarkeit in den Grundbüchern der späteren Eigentümer und deren ausdrückliche Genehmigung erfolgt eine Abfallentsorgung über eine Privatstraße nicht. Es sind demzufolge ein oder mehrere Sammelpunkte für Abfallbehälter an der nächstgelegenen öffentlichen Straße vor zu sehen. Die Sammelpunkte müssen über öffentliche Straßen von einem Abfallsammelfahrzeug erreichbar sein. An den Entsorgungstagen sind die Abfallbehälter von den Entsorgungspflichtigen zu diesen Sammelpunkten zu bringen und von dort, nach erfolgter Entsorgung, auch wieder abzuholen.

Bei der weiteren Planung sind die Belange für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung zu berücksichtigen. Es gelten die in der Anlage aufgeführten allgemeinen Vorschriften.


Sommer
Leiterin der Stabsstelle

Anlagen

Allgemeine Rechtsgrundlagen und Vorschriften zur Abfallentsorgung
Verfahrenshinweise zur Waldumwandlung

Allgemeine Rechtsgrundlagen und Vorschriften

Rechtsgrundlagen

- Satzung des Landkreises Leipzig über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen vom 01.01.2019
- Unfallverhütungsvorschrift „Grundsätze der Prävention“ (DGUV Vorschrift 1)
- Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ (DGUV Vorschrift 43)
- Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ (DGUV Vorschrift 70)
- BG Regel „Branche Abfallwirtschaft: Teil 1 Abfallsammlung“ (DGUV Regel 114 – 601)
- Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 (Ersatz für Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95)
- Arbeitsschutzgesetz
- Betriebssicherheitsverordnung
- Geräte- und Produktsicherheitsgesetz (GPSG)
- 9.Verordnung zum Geräte- und Produktsicherheitsgesetz - Maschinenverordnung
- Sozialgesetzbuch VII (SGB VII)
- Straßenverkehrs-Ordnung (StVO)
- Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (StVZO)

Die Umsetzung der gemäß Satzung des Landkreises Leipzig bestehenden Anschlusspflicht der Abfallerzeuger- und Besitzer bedingt insbesondere die notwendigen Voraussetzungen für die satzungsgemäße Gestellung und Vorhaltung der von der Kell GmbH bereitgestellten Abfallbehälter zu schaffen.

Nach § 15 Abs. 4 AWS erfolgt die Entsorgung der Abfälle mit Spezialfahrzeugen (Abfallsammelfahrzeug) nur auf öffentlichen Straßen und Wegen.

Ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der Abfallbehälter vom bzw. vor dem Grundstück besteht nicht. Ist eine Zufahrt aufgrund von tatsächlichen und rechtlichen Hindernissen nicht gegeben, so hat der Anschluss- und Überlassungspflichtige den Abfallbehälter an der ihrem Grundstück nächstgelegenen vom Abfuhrfahrzeug erreichbarer Stelle bereitzustellen.

Der Einsatz von Abfallsammelfahrzeugen ist ohne Gefährdung von Personen und Sachen nur möglich, wenn Straßen und Fahrwege die erforderlichen sicherheitstechnischen Anforderungen erfüllen. Entsprechend dürfen Entsorgungsfahrzeuge nur auf Straßen eingesetzt werden, auf denen ein gefahrloser Betrieb sichergestellt werden kann.

Diesbezüglich haben Verkehrsflächen den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu entsprechen und müssen den Anforderungen der Rahmendaten für die Entsorgungsfahrzeuge erfüllen:

Rahmendaten Entsorgungsfahrzeuge

Breite (ohne Außenspiegel):	2,55 m
Höhe (ohne Aufbauten):	4,00 m
Gewicht:	bis 30 t
Länge:	ca. 11 m

Aufweitungen von Verkehrsflächen sind bei Kurven notwendig. Es muss gewährleistet werden, dass diese von dreiachsigen Entsorgungsfahrzeugen ohne Rangieren befahren werden können. Erweiterte Anforderungen ergeben sich für Sackgassen und Stichstraßen. Nach den geltenden Unfallverhütungsvorschriften darf Abfall nur in Straßen eingesammelt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass eine Rückwärtsfahrt nicht erforderlich ist. Verstöße gegen das Rückfahrverbot stellen eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 209 Abs. Nr. 1 Siebtes Buch Sozialgesetzbuch (SGB VII) dar. Demnach muss an deren Ende eine Wendeanlage (Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer) entsprechend Ziffer 6.1.1.2 RAST 06 für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge vorhanden sein.

Ein- und Ausfahrtswege sowie die Randbereiche der Wendeanlage (inklusive Überhangflächen) müssen frei von Beleuchtungsmasten, Strom- und Telekomverteilern sowie Straßenbegleitgrün oder Ähnlichem sein. Wendeflächen und deren Zufahrten sind frei von parkenden Fahrzeugen zu halten.

Ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der Abfallbehälter vom bzw. vor dem Grundstück besteht nicht. Ist eine Zufahrt aufgrund von tatsächlichen und rechtlichen Hindernissen nicht gegeben, so hat der Anschluss und Überlassungspflichtige den Abfallbehälter an der ihrem Grundstück nächstgelegenen vom Abfuhrfahrzeug erreichbarer Stelle bereitzustellen. Sollte es während der Bauphase zu Behinderung der Abfallentsorgung kommen, so empfiehlt sich das organisierte Verbringen der Abfallbehälter am jeweiligen Entsorgungstag an den/das Baustellenanfang/-ende. Sofern es zu der Bestimmung eines Alternativstandortes für die Bereitstellung der Abfallbehälter Hinweise bedarf, sind die erforderlichen Anfragen rechtzeitig an die Abfallwirtschaft zu richten. Auf jeden Fall sind jedoch die anliegenden Überlassungspflichtigen als auch die zuständigen Entsorgungsunternehmen durch den Auftraggeber oder dessen beauftragte Unternehmen zur disponiblen Vorkehr rechtzeitig zu informieren.

Verfahren mit Waldinanspruchnahme (Waldumwandlung)

Für **Waldumwandlungen im Rahmen eines Bauleitplanes** (FNP, B-Plan, V- & E-Plan) ist nach Sächsischem Waldgesetz (SächsWaldG) ein zweistufiges Genehmigungsverfahren vorgeschrieben:

1. Vorprüfungsphase (Ergebnis: Waldumwandlungserklärung nach § 9 SächsWaldG)

Die vom Träger des Bauleitplanverfahrens erstellten Unterlagen (Erläuterung und Planzeichnung usw.) werden von der Forstbehörde „vorgeprüft“. D.h. die Forstbehörde prüft die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Waldumwandlung.

Dazu ist ein formloser Antrag auf Erteilung einer **Waldumwandlungserklärung (WUE)** nach § 9 SächsWaldG bei der Forstbehörde (hier: Landratsamt Landkreis Leipzig, Umweltamt, Sachgebiet Forst, 04550 Borna) zu stellen. Der Antrag muss folgende Angaben bzw. Unterlagen enthalten:

- Name und Anschrift des Antragstellers mit Datum und Unterschrift
- Beschreibung des Zwecks der beantragten Waldumwandlung und Begründung der Standortgebundenheit des geplanten Vorhabens, d.h. der Unumgänglichkeit der Flächenbeanspruchung
- Angabe der Größe, der Gemarkung und der Flurstücksnummer der Umwandlungsfläche
- Angabe, ob die Umwandlung auf Dauer oder befristet erfolgen soll
- Darstellung der Lage der Umwandlungsfläche in einer topographischen Übersichtskarte (M 1 : 10.000 bis 1 : 25.000) und in einer Flurkarte (Maßstab 1 : 500 bis 1 : 5.000)
- ökologische Bestandsaufnahme der Umwandlungsfläche
- bei einer befristeten Umwandlung der Zeitpunkt der Wiederaufforstung

Hinweis:

Eine Entscheidung über die Umwandlungserklärung durch die Forstbehörde erfolgt zweckmäßigerweise nach der Auslegung des Bauleitplanes und nach der Entscheidung über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Kann die Umwandlungserklärung nicht erteilt werden, so kann der Bauleitplan nicht genehmigt werden (§ 9 Abs. 2 S. 3 SächsWaldG).

Soweit die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die Forstbehörde eine Umwandlungserklärung. Wurde die Umwandlungserklärung erteilt, so darf die Genehmigung der Umwandlung nur versagt werden, wenn im Zeitpunkt des Antrages auf Umwandlungsgenehmigung eine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist und

zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen (§ 9 Abs. 2 SächsWaldG).

Die Waldumwandlungserklärung (nach § 9 SächsWaldG) berechtigt noch nicht zur Waldumwandlung. Sondern dazu bedarf es der Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG.

2. Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG

Nach der Genehmigung des Bauleitplanes (durch die zuständige Landesdirektion bzw. Landratsamt) ist dann die erforderliche **Waldumwandlungsgenehmigung (WU)** nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG vom Waldeigentümer bzw. einem Dritten mit Zustimmung des Eigentümers formlos und schriftlich bei der unteren Forstbehörde (hier: Landratsamt Landkreis Leipzig, Umweltamt, Sachgebiet Forst, 04550 Borna) zu beantragen. Diesem Antrag sind noch folgende Angaben bzw. Unterlagen beizufügen:

- Name und Anschrift des Antragstellers mit Datum und Unterschrift
- Beifügen eines Eigentumsnachweises (Kopie Grundbuchblatt bzw. bei Nichtvorliegen Notarvertrag) für die Umwandlungsfläche – **nicht älter als 6 Monate!**
- sofern der Antragsteller nicht der Eigentümer der Umwandlungsfläche ist, Zustimmung des Eigentümers zur Antragsstellung (Vollmacht)
- **Beschreibung des Zwecks** der beantragten Waldumwandlung und **Begründung der Standortgebundenheit** des geplanten Vorhabens, d.h. der Unumgänglichkeit der Flächenbeanspruchung
- Angabe der Größe, der Gemarkung und der Flurstücksnummer der Umwandlungsfläche
- Angabe, ob die Umwandlung auf Dauer oder befristet erfolgen soll
- Mitteilung, ob die Umwandlung innerhalb der Vegetationszeit (1. März bis 30. September) erfolgen soll
- **Darstellung der Lage der Umwandlungsfläche in einer in einer Flurkarte** (Maßstab 1 : 1000 bis 1 : 5.000)
- Ökologische Bestandsaufnahme (gegenwärtige Bestockung) der Umwandlungsfläche
- Mitteilung/Bestätigung der unteren Baubehörde, in welchem bauplanungsrechtlichen Bereich (Innen-, Außen- o. Planbereich) das umzuwandelnde Flurstück einzuordnen ist
- Angaben zu Ersatzmaßnahmen (§ 8 Abs. 3 SächsWaldG); ggf. Erstaufforstungsgenehmigung
- bei einer befristeten Umwandlung der Zeitpunkt der Wiederaufforstung
- Darstellung der Lage der Ersatzfläche/n in einer Flurkarte (Maßstab 1 : 1000 bis 1 : 5.000)
- **Mitteilung zum Stand anderer Genehmigungsverfahren** (z. B. nach Bau-, Berg- oder Jagdrecht)

Für die Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes im Umwandlungsverfahren werden die zur Beurteilung vorzulegenden Antragsunterlagen (mit Ausnahme des Nachweises der Antragsbefugnis) in zweifacher Ausfertigung benötigt.

Darüber hinaus weisen wir Sie darauf hin, dass das Genehmigungsverfahren **gebührenpflichtig** ist.

Stellungnahme
Sächsisches Landesamt für Umwelt,
Landwirtschaft und Geologie

Datum: 09.06.2021

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
Postfach 540137 | 01311 Dresden

per E-Mail
spa@markkleeberg.de

Stadt Markkleeberg
Postfach 12 26
04410 Markkleeberg

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Seenallee“ der Stadt Markkleeberg - Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der unter den Gliederungspunkten 2.1, 3.1 und 4.1 angegebenen Unterlagen vorgenommen:

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Aus Sicht des LfULG stehen der Planung keine Bedenken entgegen.

In der weiteren Planbearbeitung sollten die Hinweise der Anlagensicherheit Störfallvorsorge beachtet werden (siehe Gliederungspunkt 2).

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind. Zur Begründung und zu weiteren Hinweisen der natürlichen Radioaktivität siehe Gliederungspunkt 3.

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Rainer Clausnitzer

Durchwahl
Telefon +4935126122110
Telefax +4935126122099

rainer.clausnitzer@
smul.sachsen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
20.04.2021

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/66/25

Dresden, 09.06.2021

*Täglich für
ein gutes Leben.*

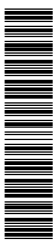
www.lfulg.sachsen.de

Hausanschrift:
Sächsisches Landesamt für
Umwelt, Landwirtschaft und
Geologie
Abteilung 2
August-Böckstiegel-Str. 3,
01326 Dresden

www.sachsen.de

Verkehrsverbindung:
Buslinie 63, 83 und Linie P Halte-
stelle Pillnitzer Platz

Für Besucher mit Behinderungen
befinden sich gekennzeichnete
Parkplätze vor dem Haus August-
Böckstiegel-Straße 1



2021/84921

Wir empfehlen außerdem, die in Punkt 4 folgenden geologischen Anforderungen und Hinweise zu beachten.

Die Belange des Fluglärms und des Fischartenschutzes / der Fischerei sind nicht berührt.

2 Anlagensicherheit / Störfallvorsorge

2.1 Unterlagen

- [1] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der jeweils aktuellen Fassung
- [2] 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Störfall-Verordnung (12. BImSchV) in der jeweils aktuellen Fassung
- [3] EU-Richtlinie 2012/18/EU
- [4] KAS-18, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG, 2. überarbeitete Fassung (Nov. 2010) (www.kas-bmu.de/publikationen/kas_pub.htm)

2.2 Prüfergebnis

Aus Sicht der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge stehen der Planung derzeit keine Bedenken entgegen. Bei den weiteren Planungen sind nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen.

2.3 Hinweise

Der Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet aus. Damit könnte sich auch ein Betrieb ansiedeln, der der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) [2] unterliegt. Zum Schutz der Bevölkerung und zu folgenden Schutzobjekten und Flächen gemäß EU-Richtlinie 2012/18/EU (SEVESO-III-Richtlinie) [3] und § 50 BImSchG [1] ist deshalb ein angemessener Abstand zu wahren:

- Wohngebiete
- öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete,
- Verkehrswege
- Freizeitgebiete
- unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete.

Die Zulässigkeit einer Betriebsansiedlung ist in einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG [1, 4] zu prüfen.

3 Natürliche Radioaktivität

3.1 Unterlagen

- [1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- [2] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- [3] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 20. November 2020 (BGBl. I S. 2502) geändert worden ist.
- [4] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).

3.2 Prüfergebnis

Gegenwärtig [1] liegen uns keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen daher derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen und Hinweise zum Radonschutz zu beachten.

3.3 Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] 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 [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] 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 Auf-

enthaltsträumen 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 [4] und nach unseren 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, welcher 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 auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

3.4 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

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

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

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

- Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
- Telefon: (0371) 46124-221
- Telefax: (0371) 46124-299
- E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de
- Internet: www.smul.sachsen.de/bful
<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

4 Geologie

4.1 Unterlagen

[1] Schreiben der Stadt Markkleeberg vom 20.04.2021; Amt: 60 Stadtplanungsamt, Ansprechpartner: Herr Stroh, Reckling Leiterin Stadtplanungsamt

[2] mit [1] überreichte digitale Unterlagen:

Stadt Markkleeberg Bebauungsplan "Gewerbegebiet Seenallee", Vorentwurf Februar 2021 mit Planzeichnung, Textliche Festsetzungen und Begründung mit Anlage

- 1: Verkehrsgutachten zur Anbindung an die Hauptstraße (04/2020) Uhlig & Wehling GmbH, Beratende Ingenieure; Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Phase 1: Bestandsaufnahme und Datenrecherche (09/2020) IB Hauffe GbR, Büro für Landschaftsplanung; Anlage 3: Baugrundgutachten, 1. Bericht (11/2020) Baugrund Linke GmbH
- [3] DWA-A138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Arbeitsblatt, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser, und Abfall e.V., April 2005
- [4] Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG), § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. 2019 Nr. 4, S. 187 Fsn-Nr.: 662-5), Fassung gültig ab 22. März 2019
- [5] Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz – GeolDG) vom 19.06.2020 (Bundesgesetzblatt 2020 Teil I Nr. 30, ausgegeben zu Bonn am 29.06.2020); gültig ab 30.06.2020

4.2 Prüfumfang und Prüfergebnis

Es wurden die geologischen Belange und Sachverhalte im vorgelegten Bebauungsplan [2] geprüft.

Darüber hinaus wurde das Baugrundgutachten der Baugrund Linke GmbH vom 02.11.2020 (= *Anlage 3* der *Begründung* in [2]) auf Plausibilität der geologischen-ingenieurgeologischen-hydrogeologischen Sachverhalte (Schichtenbeschreibung, Charakteristik der Baugrundsichten, gesteinsphysikalische Kennwertansätze, ingenieurgeologische / hydrogeologische Modellbildung) geprüft.

Aus geologischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes [2].

Es bestehen jedoch aus hydrogeologischer Sicht Anforderungen, die im Rahmen der Fortschreibung der Planungen zu beachten sind (siehe Punkt 4.3).

Wir empfehlen im Rahmen des weiteren Planverfahrens die nachfolgenden Hinweise (siehe Punkt 4.4) zu berücksichtigen.

4.3 Anforderungen zur Beachtung

Im Hinblick auf die angedachte Regenwasserversickerung sollen die entsprechenden Anlagen gemäß den Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 [3] geplant, gebaut und betrieben werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das im Baugrundgutachten der Baugrund Linke GmbH vom 02.11.2020 (= *Anlage 3* der *Begründung* in [2]) für die Versickerungsplanung genannte Regelwerk (ATV Merkblatt 135) nicht existiert.

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen im Baugrundgutachten (Punkt 3.6 Hydrologische Situation, Tabelle 2) ist weiterhin zu erwähnen, dass der Bemessungswasser-

stand (mittlerer höchster Grundwasserstand) nicht pauschal mit einem Aufschlag von 0,5 m auf die im Rahmen der Rammkernsondierungen gemessenen Grundwasserstände festzulegen ist. Vielmehr sind hierfür belastbare Datengrundlagen anzusetzen (z. B. über Analogieschlüsse zu langjährigen Messreihen von Grundwassermessstellen des sächsischen Landesmessnetzes).

Ferner ist der Durchlässigkeitsbeiwert standortkonkret zu ermitteln und darf nicht wie im Baugrundgutachten erfolgt pauschal ohne entsprechende Nachweise angegeben / geschätzt werden.

4.4 Hinweise

4.4.1 Hinweise der Hydrogeologie

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der stattgefundenen Belüftungs- und Mobilisierungsprozesse (Pyrit- und Markasitverwitterung) in den tertiären Schichtfolgen im Zuge des umfangreichen Braunkohlenbergbaus in weiten Bereichen des Bearbeitungsgebietes das Vorhandensein höher bis hoch mineralisierter, saurer (pH-Wert < 6) und nach DIN 4030 als betonaggressiv einzustufender Grundwässer gegenwärtig und zukünftig möglich ist. Für Bauteile, die aktuell oder zukünftig Grundwasserkontakt haben können, wird empfohlen, die materialangreifenden Eigenschaften des Grundwassers jeweils vor Ort zu ermitteln und entsprechend resistente Baustoffe zu verwenden.

4.4.2 Baugrundgutachten = Anlage 3 der Begründung in [2]

Im Baugrundgutachten fehlen sämtliche Anlagen. Wir bitten die Stadt Markkleeberg uns die fehlenden Anlagen gemäß § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) [4] zur Verfügung zu stellen.

4.4.3 Baugrunduntersuchungen / hydrogeologische Untersuchungen

Sofern im weiteren Verfahren Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Baugrundgutachten, Hydrogeologisches Gutachten hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der Böden) durchgeführt werden, bitten wir die Stadt Markkleeberg uns die Ergebnisse gemäß § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) [4] zur Verfügung zu stellen.

4.4.4 Geologiedatengesetz und Bohranzeige-, Bohrergebnismitteilungspflicht

Anstelle des Lagerstättengesetzes gilt nunmehr seit 30. Juni 2020 das Geologiedatengesetz (GeolDG) [5].

Es besteht gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG) die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten (z. B. Bohranzeigedaten = Bohranzeigespflicht) an das LfULG (= zuständige Behörde) nach § 8, zur Übermittlung von Fachdaten (z. B. Bohrprofile / Schichtenverzeichnisse = Bohrergebnismitteilungspflicht) geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten / Hydrogeologische Gutachten) nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>) empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Rainer Clausnitzer
Sachbearbeiter Grundsatzangelegenheiten

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Stellungnahme
Landesamt für Archäologie Sachsen

Datum: 20.04.2021

LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE SACHSEN
Zur Wetterwarte 7 | 01109 Dresden

Stadt Markkleeberg
60 Stadtplanungsamt
Postfach 12 26
04410 Markkleeberg

Stellungnahme zum Vorhaben

Markkleeberg, Seenallee, Flst. 151/6, 151/7, 151/8, 151/12, 151/13, 151/14, 151/15, 151/16, T. v. 226/23, Bebauungsplan "Gewerbegebiet Seenallee" (Vorentwurf), Lkr. Leipzig

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Planunterlagen zu o.g. Vorhaben. Im Rahmen der Beteiligung der TÖB gibt das Landesamt für Archäologie folgende Stellungnahme ab:

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (*bronzezeitliche Siedlung [55830-S-07], eisenzeitliches Gräberfeld [D-55830-02], frühneuzeitliche Richtstätte [D-55840-04]*).

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

Diese beiden Sätze sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhabenträger oder Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG).

Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Harald Stäuble
Referatsleiter Großprojekte / Kreis Leipzig

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

D/UD LL

Ihr Ansprechpartner
Dr. Harald Stäuble

Durchwahl
Telefon +493518926672
Telefax +493518926999

e-Mail
Harald.Staeuble@
lfa.sachsen.de*

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
20.04.2021

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
2-7051/69/362-2021/11454

Dresden,
05.05.2021



Hausanschrift:
Landesamt für Archäologie Sachsen
Zur Wetterwarte 7
01109 Dresden

www.archaeologie.sachsen.de

Bankverbindung:
Hauptkasse des Freistaates
Sachsen
Deutsche Bundesbank
IBAN:
DE06 8600 0000 0086 0015 19
BIC: MARK DEF1 860

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit
Straßenbahnlinie 7 –
Industriepark Klotzsche
Buslinie 70 – Hugo-Junkers-Ring

*Kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente.

**Stellungnahme
Sächsisches Oberbergamt**

Datum: 30.04.2021



Sächsisches Oberbergamt
Postfach 13 64 | 09583 Freiberg

Stadt Markkleeberg
Rathausplatz 1
04416 Markkleeberg

Ihr/e Ansprechpartner/-in
Carola Dörr

Durchwahl
Telefon: +49 3731 372-3110
Telefax: +49 3731 372-1009

carola.doerr@oba.sachsen.de *

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
20.04.2021

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
31-4146/4773/81-2021/13850

Freiberg,
30. April 2021

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Seenallee"
Gemarkung Großstädteln, Gemeinde Markkleeberg,
Landkreis Leipzig, (lt. Lageplan)**

**Stellungnahme des Oberbergamtes als Träger öffentlicher Belange
2021/0878**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 20. April 2021 beteiligten Sie das Sächsische Oberbergamt als Träger öffentlicher Belange an oben genanntem Vorhaben.

Dazu erhalten Sie folgende Stellungnahme:

Altbergbau, Hohlraumgebiete

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Südwestlich des Vorhabens (westlich der Bahnstrecke) ist uns das Restloch einer alten Kiesgrube bekannt und östlich der B2 wurde Braunkohle im Tief- und Tagebau abgebaut.

Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den uns bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Grundwasserwiederanstieg

Das Vorhaben befindet sich ebenfalls in einem Gebiet, in dem sich durch die Einstellung der Braunkohlentagebaue der LMBV mbH ein großräumiger Wiederanstieg des Grundwassers vollzieht. Dies wird zu Veränderungen des

Hausanschrift:
Sächsisches Oberbergamt
Kirchgasse 11
09599 Freiberg

Lieferanschrift:
Brennhausgasse 8
09599 Freiberg

www.oba.sachsen.de

Bereitschaftsdienst
außerhalb der Dienstzeiten:
+49 151 16133177

Besuchszeiten:
nach Vereinbarung

Parkmöglichkeiten für
Besucher
können gebührenpflichtig auf dem
Untermarkt und im Parkhaus an der
Beethovenstraße genutzt werden.

*Informationen zum Zugang für
verschlüsselte / signierte E-Mails /
elektronische Dokumente sowie De-Mail
unter <http://www.oba.sachsen.de/258.htm>.



derzeitigen Grundwasserstandes, damit auch zur Verringerung der Grundwasserflurabstände führen und muss bei der Gründung von etwaigen Bauwerken berücksichtigt werden.

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

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

Präzise Angaben zu Auswirkungen beim Grundwasserwiederanstieg nach Einstellung der bergbaulichen Entwässerung und Rückkehr vorbergbaulicher, natürlicher Grundwasserstände erhalten Sie von der LMBV mbH, Walter-Köhn-Straße 2 in 04356 Leipzig.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Carola Dörr
Bürosachbearbeiterin

Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift wirksam.

**Stellungnahme
Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-
Verwaltungsgesellschaft mbH**

Datum: 08.06.2021

60



Lausitzer und Mitteldeutsche
Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH

Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH
Betrieb Mitteldeutschland · Walter-Köhn-Straße 2 · 04356 Leipzig

Stadt Markkleeberg
Stadtplanungsamt
Rathausplatz 1
04116 Markkleeberg



Planungskoordinierung – VS13
EW-112-2021
Bearbeiter: Frau Wolfram

Telefon: 0341 2222-2014
Telefax: 0341 2222-2304
E-Mail: lmbv.toeb@lmbv.de

Datum: - 8. JUNI 2021

Bergbauliche Stellungnahme zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Seenallee", Stadt Markkleeberg

Hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der uns übergebenen Unterlagen in den zuständigen Fachabteilungen übermitteln wir Ihnen folgende Hinweise zur 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Cospuden und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Saisonale und klimabedingte Schwankungen sind zu berücksichtigen.
- Es hat sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurnaher Grundwasserstand ≤ 2 m unter Geländeoberkante eingestellt. Die Grundwassermessstellen östlich der Fläche (Entfernung < 100 m) zeigen flurnahe Grundwasserstände. Bei den Angaben zu den Grundwasserständen/ Flurabständen handelt es sich um mittlere klimatische Bedingungen. Saisonale Schwankungen sind einzukalkulieren.
Die Abklärung der ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse kann nur über ein Baugrundgutachten bewertet werden.
- Das Plangebiet wird nicht von einem Monitoring der LMBV mbH zur Grundwasserbeschaffenheit berührt. Im weiteren Umfeld der angefragten Fläche wurde jedoch saures und auch sulfathaltiges Grundwasser dokumentiert.
Bei lokalen Bebauungen sollten vom Antragsteller spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- bzw. Wasserbehörden eingeholt werden.

- In unmittelbarer Nähe des geplanten Vorhabens (nördlich der geplanten Zufahrt zum Gewerbegebiet) befindet sich das Objekt Hauptstraße 85, welches vom Grundwasserwiederanstieg betroffen ist.
Die Umsetzung der Maßnahme ist für 2022 geplant. Die Zufahrt zum Grundstück muss gegeben sein.

Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken bzw. Einwände gegenüber dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Seenallee" in Markkleeberg.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf



i. V. Schlottmann
Abteilungsleiter
Planung Westsachsen/Thüringen



i. V. Rösler
Abteilungsleiter
Projektmanagement

**Stellungnahme
NABU-Landesverband Sachsen e. V.**

Datum: 04.06.2021

NABU-Landesverband Sachsen e. V. | Löbauer Straße 68

Stadtverwaltung Markkleeberg					
04347 Leipzig 08. JUNI 2021					
1	2	3	4	5	6
Eingang Amt: 09.06.2021					

Stadt Markkleeberg
Postfach 12 26
04410 Markkleeberg



Landesgeschäftsstelle

Dr. Maria Vlaic
Landesgeschäftsführerin

Tel. +49 (0)341 33 74 15-11
Fax +49 (0)341 33 74 15-13
vlaic@NABU-Sachsen.de

04.06.2021

Vorentwurf Bebauungsplan "Gewerbegebiet Seenallee" in Markkleeberg LK Leipzig

Ihr Schreiben vom 20.04.2021
Unser Zeichen: VO-SN-2021-26507-NABU

Sehr geehrte Damen und Herren,

der NABU (Naturschutzbund Deutschland) Landesverband Sachsen e.V. bedankt sich für die Zustellung der Unterlagen.

Auf dem Gelände der ehemaligen Baumschule Beyer nordwestlich der Kreuzung Hauptstraße /Seenallee im Süden von Markkleeberg will die ARTCAS Projekt H/S GmbH entsprechend den Entwicklungsabsichten der Stadt Markkleeberg ein Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 1,6 Hektar entwickeln.

Aus naturschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht ist aktuell nur eine eingeschränkte Bewertung möglich. Der Artenschutzfachbeitrag liegt in einer ersten Fassung vor. Hier werden bereits erste Probleme benannt, die schon jetzt zeigen, dass die Planungen in der vorliegenden Fassung aus Artenschutzgründen nicht genehmigungsfähig sind. Dazu beispielhaft zwei Punkte

Zitat: Inwieweit die nach § 21 SächsNatSchG geschützt, höhlenreichen Einzelbäume und die artenschutzrelevanten Bäume erhalten werden können, ist im Zuge der weiteren Planung zu prüfen. Ein Erhalt dieser Bäume ist anzustreben.

Das ist sicherlich richtig, aber die "Bewohner" der Bäume benötigen im Umfeld Nahrung. Beton gehört nicht zum Nahrungsspektrum von Vögeln und Fledermäusen und der kleine "Alibigrüngürtel" wird dem nicht gerecht. Darauf stellt auch der Fachbeitrag ab.

Zitat: Ein Bauen außerhalb der Brutzeit reicht bezüglich des Sperbers als Vermeidungsmaßnahme allein nicht aus, hier gilt es in der weiteren Bearbeitung des AFB zu klären, ob die Flächen innerhalb des Plangebietes



NABU (Naturschutzbund Deutschland)
Landesverband Sachsen e. V.
Löbauer Straße 68
04347 Leipzig
Tel. +49 (0)341 33 74 15-0
Fax +49 (0)341 33 74 15-13
landesverband@NABU-Sachsen.de
www.NABU-Sachsen.de

Geschäftskonto
Bank für Sozialwirtschaft
IBAN DE32 8602 0500 0001 3357 00
BIC BFSWDE33LPZ

Steuer-Nr. 232 / 140 / 07118

Spendenkonto
Bank für Sozialwirtschaft
IBAN DE05 8602 0500 0001 3357 01
BIC BFSWDE33LPZ

Der NABU Sachsen ist ein staatlich anerkannter Naturschutzverband. Spenden und Beiträge sind steuerlich absetzbar.

so gestaltet werden können, dass auch diese noch den Anforderungen des Sperbers bezüglich der Ausstattung als Nahrungs-/Jagdhabitat erfüllen. Dazu ist es erforderlich möglichst viele Gehölze insbesondere im Verbund mit der im Norden an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenanlage stehen zu lassen. Eine Nachpflanzung reicht in dem Fall nicht aus, da nachgepflanzte Gehölze nicht sofort als Horstbaum genutzt werden können. Der im B-Plan Entwurf (Stand Juli 2020) angedachte Gehölzstreifen „M 4“ ist nicht ausreichend, da sich in diesem kaum Bestandsgehölze befinden und der Streifen auch zu schmal ist, um den Sperber als Brutstätte dienen zu können.

Alle im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Brutvögel sind besonders geschützt nach §7 Abs.2 Ziff.13 BNatSchG, der Sperber und der Gartenrotschwanz sind darüber hinaus noch streng geschützt nach §7 Abs.2 Ziff. 14. Ich weise in diesem Zusammenhang auf die jüngste Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes hin. EuGH vom 4.3.2021 C 473/19 und C 474/19.

Zitat: Die Mitgliedstaaten sind nach den Art. 1 und 5 der Richtlinie 2009/147/EG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten verpflichtet, Regelungen zum Schutz sämtlicher wildlebenden Vogelarten zu erlassen, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten, auf welches der Vertrag Anwendung findet, heimisch sind. Schutzregelungen, die lediglich Arten des Anhangs I der Richtlinie erfassen oder Arten, die auf irgendeiner Ebene bedroht sind oder deren Population auf lange Sicht rückläufig ist, genügen diesen Anforderungen nicht.

Aus der Gehölzliste sollte die Art Feldahorn vorsichtshalber gestrichen werden. Auch wenn nicht so stark betroffen wie der Bergahorn besteht die Möglichkeit der Rußrindenkrankheit, die für den Menschen gefährlich werden kann. Ausgelöst wird die Krankheit durch den Pilz *Cryptomstroma corticale*.

Wir bitten um fachlich und rechtlich belastbare Auseinandersetzung mit den Hinweisen und Einwendungen und um Zustellung der Abwägung.



Mit freundlichen Grüßen

Dr. Maria Vlaic

Stellungnahme
Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH

Datum: 10.06.2021

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH · Postfach 10 03 53 · 04003 Leipzig

Es schreibt Ihnen: **Michel Moeller**
Unternehmensbereich Markt

Stadt Markkleeberg
Postfach 12 26
04410 Markkleeberg

Sitz: Johannissgasse 9
Telefon: 0341 969-2249
E-Mail: michel.moeller@L.de

per E-Mail an spa@markkleeberg.de

10.06.2021

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Seenallee“, Vor-entwurf i.d.F. vom Februar 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Träger öffentlicher Belange nehmen wir zu den mit Schreiben vom 20.04.2021 übergebenen Unterlagen für das o. g. Vorhaben nachfolgend Stellung.

Der Standort befindet sich nördlich der Seenallee in Höhe der Hauptstraße 91-97. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,0 ha, wobei ca. 1,6 ha Gewerbeflächen entstehen sollen. Der Standort ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen.

Konkrete Bedarfsangaben sind den eingereichten Unterlagen nicht zu entnehmen. Im Zuge der weiteren Planung bitten wir hierzu um nähere Informationen. Derzeit gehen wir davon aus, dass kein wasserintensives Gewerbe angesiedelt wird.

Die Erschließung für Trink- und Schmutzwasser ist ausgehend vom Anlagenbestand in der östlich gelegenen Hauptstraße grundsätzlich möglich.

Trinkwasserversorgung

Für die Trinkwassereinspeisung kommt die vorhandene Versorgungsleitung DN 200 GGG in der Hauptstraße in Betracht. Die innere Erschließung kann in Abhängigkeit von den genauen Bedarfswerten und der Anschlusslage bspw. mit einer TW-Leitung PE 110x6,6 SDR 17 erfolgen. Dabei könnte am Endhydranten sowie auch in der Hauptstraße Löschwasser mit voraussichtlich 96 m³/h bereitgestellt werden.

Bei der Planung der trinkwasserseitigen Erschließung sind unser Technisches Regelwerk „Trinkwasserversorgung“, die Verordnung über Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV), unsere Ergänzenden Bestimmungen zur AVBWasserV in ihrer aktuell gültigen Fassung sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen – besonders bezüglich der Herstellung der Grundstücksanschlüsse.

Die von Ihnen vorgesehene Versorgungslösung ist zur Prüfung beim Versorgungsunternehmen, Unternehmensbereich Markt, Team Erschließung/Dezentrale Entsorgung vorzulegen.

Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser unmittelbar in Haushalten sollte beachtet werden, dass Niederschlagswasser entsprechend seiner Schadstoffbelastung vom Gesetzgeber als Abwasser eingestuft wird. Wir verweisen deshalb in diesem Zusammenhang auf das Technische Regelwerk „Trinkwasserversorgung“ der Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH.

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Im Plangebiet findet die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung im Trennsystem statt.

- **Schmutzwasserentsorgung**

Die innere Erschließung für Schmutzwasser kann ausgehend von der vorhandenen Mischwasserleitung DN 700 B (GFK Auskleidung) in der Hauptstraße erfolgen.

Die von Ihnen vorgesehene Entsorgungslösung ist zur Prüfung beim Versorgungsunternehmen, Unternehmensbereich Markt, Team Erschließung/Dezentrale Entsorgung vorzulegen.

- **Niederschlagswasserentsorgung**

Grundsätzlich ist der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes durch hohen Grünflächenanteil, Einsatz von versickerungsfähigem Pflaster und Dachbegrünung (Blau-Grünes-Retentionsgründach) so gering wie möglich zu halten. Es gilt klimaangepasstes und wassersensibles Bauen.

Unabhängig von den vorhandenen Ableitungskapazitäten im öffentlichen Abwassernetz der Leipziger Wasserwerke ergibt sich entsprechend der Prioritätenliste zur Erreichung von Umweltqualitätszielen für den Umgang mit Niederschlagswasser nachfolgende Reihenfolge zur Entsorgungsstrategie bezüglich des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers:

1. Verwendung/Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken
2. Einleitung des Niederschlagswassers in ein Fließgewässer
3. Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation

Diese Forderung zum Umgang mit Niederschlagswasser muss aus Sicht der Leipziger Wasserwerke unter Berücksichtigung übergeordneten Wasserrechts (Wasserrahmenrichtlinie, Wasserhaushaltsgesetz, Sächsisches Wassergesetz) zwingend Berücksichtigung finden.

Demnach besitzt die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den jeweiligen Grundstücken in Form von Niederschlagswassernutzung (Regenwasserzisternen ohne Überlauf, bedarfsweise inkl. Verregnung) und/oder Versickerung aus wasserrechtlicher sowie wasserwirtschaftlicher Sicht oberste Priorität.

Hierbei ist das „Schwammstadtprinzip“ maßgebend und dessen Funktionsweise ist nachzuweisen. Zentrale- oder dezentrale Verdunstungs-/Versickerungsanlagen können hierfür Teil der Entwässerungslösung sein. Der Bau von Retentionsgrün- und Gründächern und die Umsetzung der Fassadenbegrünungen sowie eine grüne Freianlagenplanung wird ausdrücklich als wichtig angesehen. Bei einer nachhaltigen und klimaangepassten Niederschlagswasserbewirtschaftung ist u.a. die Förderung der Verdunstung über Grün und Fläche wichtig und die Betrachtung von Überflutungssicherheit und Starkregeneinfluss notwendig (z.B. für Speicherraum). Ebenso wird empfohlen, das Grundstück so gering wie möglich zu versiegeln, um eine Einsickerung des Niederschlagswassers in den Boden zu fördern. Die Hofbereiche und Gehwege- bzw. Fahrbahnen sind flächig oder über Mulden-Rigolen,

bepflanzte Tiefbeete oder Baumrigolen zu versickern. Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit auch auf dem Grundstück/Dachflächen zurückgehalten, gespeichert und nutzbar gemacht werden.

Das Regenwasser soll vor Ort versickert werden, entsprechend Baugrundgutachten bestehen am Standort gute Versickerungseigenschaften ($k_f = 10^{-3}$). Die genaue Lage und Dimensionierung der erforderlichen Versickerungsanlagen erfolgt laut Aussage in der Begründung zum Vorentwurf in der nächsten Planungsstufe.

Anhand der Begründung zum Bebauungsplan soll anfallendes Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes versickert werden. Für die konkrete Nachweisführung zur Versickerungsfähigkeit ist vom Erschließungsträger ist daher ein Versickerungsnachweis durch einen Sachverständigen bzw. ein sachverständiges Unternehmen zu erbringen, mit der zuständigen Behörde abzustimmen und dem Versorgungsunternehmen zur Prüfung vorzulegen.

Der eingereichte Nachweis wird von dem Versorgungsunternehmen gespeichert und dem für die Genehmigung der privaten Grundstücksentwässerungsanlage zuständigen Aufgabenträger zur Verfügung gestellt.

Grundlage für die Versickerungsfähigkeit bildet das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“. Ist der Versickerungsnachweis Teil eines Baugrundgutachtens/ Geotechnischen Berichts, so ist der gesamte Bericht vorzulegen. Der Versickerungsnachweis muss Schichtenverzeichnisse/ Bohrverzeichnisse, deren Lokation sowie jeweils den Durchlässigkeitsbeiwert der für eine Versickerung relevanten Schicht einer Bohrung enthalten.

Die Bestimmung der Durchlässigkeitsbeiwerte (k_f -Werte) kann:

- mit Laborproben nach DIN 18130-1,
- mittels Eingießversuchen/ Open-End-Tests als Feldmethode,
- oder mit einem empirischen Verfahren aus der Korngrößenverteilung, bei Erfüllung der jeweiligen Kriterien, erfolgen.

Durch Abschätzung nach Bodenansprache ermittelte Durchlässigkeitsbeiwerte werden nicht anerkannt. Für die Versickerung ist die Durchlässigkeit in vertikale Richtung zu betrachten (k_{f-z}). Bei Laborversuchen mit gestörten Bodenproben sowie der Bestimmung auf Grundlage der Korngrößenverteilung (Sieblinienauswertung), ist aufgrund der vertikalen Anisotropie für die Laborergebnisse mindestens der **Korrekturfaktor 0,2** für sandige, kiesige Sedimente mit schluffigen Anteilen als Sicherheit anzusetzen. Für Feldmethoden kann der **Korrekturfaktor 2** angesetzt werden, da das Versuchsergebnis dem vertikalen Durchlässigkeitsbeiwert in der ungesättigten Zone entspricht (siehe auch DWA-A 138, Anhang B). Es ist eine Tiefe der Bohrungen **von mind. 5 m u. GOK** (unter Geländeoberkante) anzustreben. Es ist aufgrund der Grundstücksgröße/ Flurstücksplanung/ Anzahl der geplanten Eigenheime und der geplanten versiegelten Flächen eine sinnvolle Anzahl und Lage von Bohraufschlüssen/ Schürfen grundstücksbezogen zu wählen.

Die genaue Lage und Dimensionierung der erforderlichen Versickerungsanlagen erfolgt laut Begründung zum Bebauungsplan in der nächsten Planungsstufe. Bei der Berechnung und Dimensionierung der geplanten Versickerungsanlagen (Zufluss unter Berücksichtigung der begleitenden Bewirtschaftungsanlagen) sind die gültigen KOSTRA-DWD-2010 R – Daten zu verwenden und die nach DWA-A 138 festgelegten hydraulischen Randbedingungen zu erfüllen, wie z.B. Auslastung der Versickerungsanlage $< 100 \%$, spezifische Versickerungsrate bezogen auf undurchlässige Fläche $q_s \geq 2 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$,

Nachweis der Entleerungszeit $t_e < 24$ h für $T = 1a$). Der Bemessungsdurchlässigkeitsbeiwert ist entsprechend der Tabelle B.1 der DWA-A 138 zu errechnen. Der Bemessungs- k_f -Wert ist exakt für den Sickerhorizont zu bestimmen. Die Einhaltung der oben genannten Parameter gewährleistet die Betriebssicherheit der Versickerungsanlage und müssen nachgewiesen werden. In der späteren Betriebsphase der Niederschlagsbewirtschaftungsanlagen ist eine Unterhaltung abzusichern. Zu diesem Zwecke sollten die Anlagen mit Kleintechnik erreichbar sein.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die neu entwickelte Schmutzwasserleitung wird nicht gestattet.

Ist nachweislich eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung im Gebiet nicht gänzlich möglich, wird vom Versorgungsunternehmen geprüft, ob eine gedrosselte Ableitung in die vorhandenen Abwasseranlagen möglich ist oder der Erschließungsträger muss über eine interne Erschließung entsprechende Rückhalteanlagen schaffen, welche ein abgeschlossenes System bilden und nicht von den Leipziger Wasserwerken übernommen werden. Für die Ableitung bzw. Einleitung in die Vorflut ist die untere Wasserbehörde des Landratsamtes Landkreis Leipzig mit einzubeziehen.

Bei der Planung ist zudem der Starkregeneinfluss im Vorhabengebiet zu berücksichtigen. Hinweise zur Starkregenbeeinflussung können bei den Leipziger Wasserwerken (starkregenvorsorge@L.de, Hr. Riedel) erfragt und abgestimmt werden. Perspektivisch sollte Eigenvorsorge gegenüber Starkregengefahren getroffen werden.

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.

Bei der Planung der Entsorgungsnetze, insbesondere bei der Gestaltung der Grundstücksanschlüsse sind unser Technisches Regelwerk „Abwasserableitung“, unsere allgemeinen Entsorgungsbedingungen für Abwasser (AEB-A) in ihrer aktuell gültigen Fassung sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

Die von Ihnen vorgesehene Entsorgungslösung ist ebenfalls zur Prüfung beim Versorgungsunternehmen, im Unternehmensbereich Markt, Team Erschließung/Dezentrale Entsorgung vorzulegen.

Technische Voraussetzungen

Der Bestand an wasserwirtschaftlichen Anlagen ist aus beiliegendem Bestandsplanauszug ersichtlich und kann digital in unserer Plankammer, Unternehmensbereich Netze, Team Geoinformation, Frau Kathrin Donix (Tel.: 0341 969-2389) abgefordert werden.

Gemäß Sächsischem Wassergesetz § 95 besitzen diese Anlagen Bestandsschutz. Sie dürfen weder überbaut noch mit Bäumen oder tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. Bei geplanten Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu gewährleisten.

Der sichere Betrieb, der ungehinderte Zugang für Wartung und Instandhaltung sowie eine spätere Aufnahme und Neuverlegung müssen deshalb bereits bei der Planung berücksichtigt werden.

Die Anforderungen bezüglich der Trassierung von Ver- und Entsorgungsleitungen für wasserwirtschaftliche Anlagen sind in den Technischen Regelwerken der Leipziger Wasserwerke enthalten.

Leitungstrassen in privaten Anliegerwegen bzw. nicht öffentlichen Flächen sind durch Leitungsrechte bzw. Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Bei der Planung von öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, die ganz oder teilweise in Privatstraßen errichtet werden und durch die Leipziger Wasserwerke übernommen werden sollen, ist entsprechend sicher zu stellen, dass

- der Straßenaufbau auf Dauer der Belastungsnorm Bk0,3 (RStO 12, 12-2012) entspricht,
- die unverbaute Straßenbreite auf der gesamten Länge der wasserwirtschaftlichen Anlagen dauerhaft mindestens 4,00 m beträgt,
- die Zufahrt dauerhaft frei befahrbar ist (keine Tore, Poller o.ä. in der Zufahrt errichtet werden),
- in der Straße befindlichen Schächte dauerhaft frei zugänglich und mit Kanaltechnik anfahrbar sind.

Je nach Fortschrittsstand des Erschließungsvorhabens bitten wir, die Planunterlagen zur Ver- und Entsorgung ab der Entwurfsplanung dem Team Erschließung/Dezentrale Entsorgung zur Prüfung und Abstimmung vorzulegen. Die Planungsunterlagen werden danach den zuständigen Fachbereichen zur Prüfung und technischen Stellungnahme zugeleitet.

Weitere zu beachtende Hinweise

Die in dieser Stellungnahme erfolgte Feststellung der technischen Möglichkeiten verpflichtet die Leipziger Wasserwerke nicht, die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung zu einem bestimmten Zeitpunkt auch tatsächlich durchzuführen.

Dazu bedarf es des Abschlusses eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und der Leipziger Wasserwerke. In dem Erschließungsvertrag sind u. a. die technischen Voraussetzungen und Bedingungen für die Ver- und Entsorgung und die mit der Planung und Ausführung verbundene Kostenübernahme zu vereinbaren. **Ein Erschließungsvertrag kann nur unter der Bedingung der Wirtschaftlichkeit abgeschlossen werden und wenn für den zukünftigen Betreiber der wasserwirtschaftlichen Anlagen keine rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Risiken bestehen.** Von Seiten der Leipziger Wasserwerke wird davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten vom Erschließungsträger im vollen Umfang getragen werden. Ansprechpartner für die Bearbeitung des Erschließungsvertrages ist Herr Michel Moeller, im Unternehmensbereich Markt, Team Erschließung/Dezentrale Entsorgung, Tel. 0341 969-2249.

Unter der Voraussetzung der Einhaltung und Beachtung der in dieser Stellungnahme aufgeführten Bedingungen und Hinweise stimmen wir dem Entwurf des Bebauungsplans zu.

Abschließend möchten wir uns mit der Bitte an Sie wenden, den Abwägungsbescheid zum Bebauungsplan und den bestätigten Bebauungsplan an uns zu übersenden.

Ist der Bebauungsplan mit Satzungsbeschluss rechtsgültig und die geplante Bebauung vollzieht sich über einen längeren Zeitraum nicht oder nicht in vollem Umfang, können sich Bedingungen ändern, die nicht im Einflussbereich des Versorgungsunternehmens liegen. Dann muss bei Notwendigkeit das Ziel der Gemeinde und des Versorgungsunternehmens sein, entsprechende Anpassungen des Bebauungsplanes zu prüfen bzw. anzustreben.

Im Rahmen der weiteren Planung des Vorhabens bitten wir durch den jeweiligen Erschließungsträger bzw. das mit der wasserwirtschaftlichen Erschließung des Baugebietes beauftragten Planungsbüro die vorge-

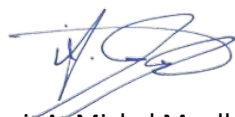
nannten Technischen Regelwerke und die allgemeinen Ver- und Entsorgungsbedingungen vom Versorgungsunternehmen abzufordern.

Die Stellungnahme erfolgt unsererseits kostenfrei.

Freundliche Grüße



i. A. Sebastian Möller
Teamleiter Erschließung / Dez. Entsorgung
Unternehmensbereich Markt



i. A. Michel Moeller
Sachbearbeiter Erschließung
Unternehmensbereich Markt

Anlagen:

- Bestandsplanauszug

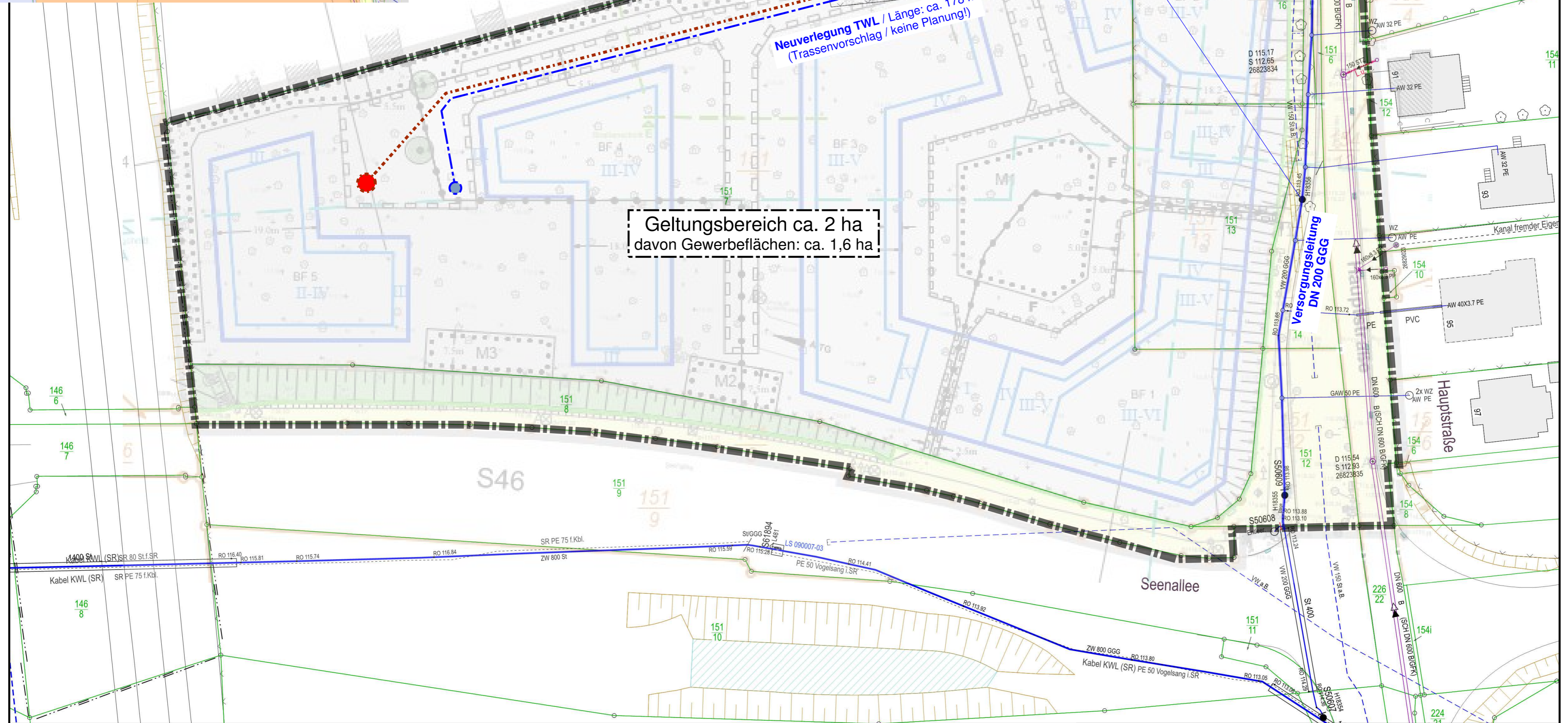
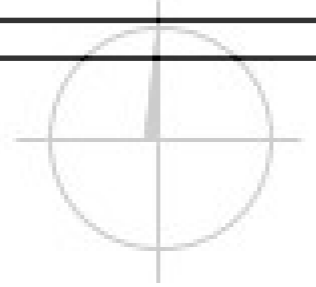
Verteiler:

- LWW 2615, 3720, 3730
- ZV WALL



Objektdaten: [Wasser] WA Hydrant

Hauptseite	Inspektion-Wartung	Druckmessung	3440	Info
Ruhedruck 3440 [bar]	4,49			
Abschlag 3440 [m³/h]	96,00			
Fließdruck 3440	1,50			
Messung 3440 von	[]			
Messung 3440 bis	[]			
Bemerkung Messwerte	2611_1028018			



Bebauungsplan "Gewerbegebiet Seenallee" in Markkleeberg-Großstädteln (Vorentwurf)

Leipziger Wasserwerke

R 33316816 m H 5683388 m	Höhe: NHN [DHHN92] Lage: ETRS89 UTM33	Maßstab: 1:500 (DIN A2)		Unterschrift: 19.04.2021
-----------------------------	--	----------------------------	--	-----------------------------

C2 - Zur internen Verwendung Eigentümer: Peplinski, Marco Zielgruppe:

Stellungnahme
Zweckverband für Wasserversorgung und
Abwasserbeseitigung Leipzig-Land

Datum: 04.06.2021

Müller, Alexander

Von: Kevin Fatum <Fatum@zwall.de>
Gesendet: Freitag, 4. Juni 2021 10:19
An: Stadtplanungsamt
Betreff: B-Plan Gewerbegebiet Seenallee - TÖB Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bezug auf die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange möchten wir zur Begründung des B-Planes folgende Informationen geben:

3.3 Geltungsbereich, Baugrund

Die Versickerung des Niederschlagswassers hat, wenn möglich, in horizontal angeordneten Versickerungsanlagen zu erfolgen. Dies sind zum Beispiel Mulden, Rigolen oder Mulden-Rigolen. Horizontal angeordnete Versickerungsanlagen tragen zum Schutz des Grundwassers bei, indem Sie die unterliegenden Bodenschichten als zusätzlichen Filter ermöglichen. Vertikalangeordnete Versickerungsanlagen wie die genannten Sickerschächte (/ Sickergruben?) überbrücken aufgrund ihres Aufbaus bereits einen größeren Teil der Bodenschicht, weshalb der Abstand zum Grundwasser und somit die Filterwirkung des Bodens geringer ist.

4.2.4 Medien

Die öffentlichen Leitungen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserbeseitigung sind über unsere Betreibergesellschaft, die Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH, abzufragen. Bzgl. der Planung der Niederschlagswasserversickerung verweisen wir auf die Anmerkung zu Punkt 3.3 Geltungsbereich, Baugrund.

5.6 TF 4.5

Die geplante Dachbegrünung ist zu begrüßen, trägt Sie doch erheblich zu einer Verbesserung blau-grüner Infrastruktur bei.

Hinweis zum Baugrundgutachten:

Die getätigte Bodenansprache und der daraus abgeschätzte kf- Wert sind für die spätere Planung der Versickerungsanlagen nicht ausreichend.

Für jede geplante Versickerungsanlage ist am Ort der Versickerung eine technische Ermittlung des kf-Wertes durchzuführen (z.B. Eingießversuch, Körgrößenverteilung usw.). Jede der späteren Versickerungsanlagen ist zudem der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt Nordsachsen) zur Prüfung und Erlaubnis vorzulegen.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Kevin Fatum
Fachbereichsleiter
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung



Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV WALL)

Prager Straße 36
04317 Leipzig
Tel. 0341 2323203
Fax 0341 2323206
E-Mail: post@zvwall.de
Internet: www.zvwall.de

Verbandsvorsitzender: Karsten Schütze (Oberbürgermeister der Stadt Markkleeberg)
Geschäftsführerin: Jeanine Höse

Kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente.

Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese Seite(n) drucken.

Stellungnahme Öffentlichkeit 2

Datum: 07.05.2021

[REDACTED]

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

[REDACTED]
Freitag, 7. Mai 2021 17:25

Stadtplanungsamt

Projekt Seenallee

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir war sehr betroffen, von der nächsten Bebauung in Markkleeberg zu lesen.

Schon die unglaubliche Bebauung jeder grünen Ecke in Leipzig, die großen Ärger und Unmut vieler Leipziger auf sich zieht, scheint auch jetzt in Markkleeberg stattzufinden.

Dass alte versiegelte Flächen erneuert werden ist nachvollziehbar, aber bestehende Grünflächen, die ja gerade das Wohnen in Markkleeberg so attraktiv machen durch Gewerbegebiete zu vernichten, ist gerade in der Zeit der großen Diskussionen über Umwelt und Stadtklima völlig unverständlich!

Der Verkehr in Markkleeberg ist sowieso schon grenzwertig geworden und wird gerade durch dieses Gewerbegebiet trotzdem noch zunehmen.

Auch die Versiegelungen im Zentrum Markkleebergs an vielen Stellen hätte umweltfreundlicher stattfinden können, stattdessen wirkt es kahl und steril nach Meinung vieler Mitbürger.

Wir hoffen, dass ihre Planungen, ein Gewerbegebiet mitten in Markkleeberg anzulegen, noch einmal geprüft werden und die Meinungen der Markkleeberger einbezogen werden.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

Von meinem iPhone gesendet

Stellungnahme Öffentlichkeit 3

Datum: 08.05.2021

[REDACTED]

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

[REDACTED]
Samstag, 8. Mai 2021 19:23

Stadtplanungsamt

Gewerbegebiet Seenallee

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Nachricht von einem neuen Gewerbegebiet in Markkleeberg bedrückt mich sehr. Ich finde es äußerst schade, dass Grünflächen einfach vernichtet und versiegelt werden. Braucht Markkleeberg wirklich ein neues Gewerbegebiet? Außerdem droht der Verkehr auf der Seenallee zur Spitzenverkehrszeit regelmäßig zu kollabieren. Warum kann man auf dieser Fläche nicht einen großen Kinderspielplatz oder einen schönen Abenteuerpark errichten? Vielleicht können Sie Ihre Planung noch einmal überdenken und einen anregenden Ort für unser Zukunft - Kinder und Jugendliche - aufbauen.

Mit freundlichen Grüßen.

[REDACTED]

Stellungnahme Öffentlichkeit 4

Datum: 09.05.2021

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Sonntag, 9. Mai 2021 12:14
An: Stadtplanungsamt
Betreff: [RMX:#] Projekt Seenallee

Sehr geehrter Stadtrat Markkleeberg,

in der Zeitung habe ich gestern einen Artikel gelesen, im dem die Pläne zur Errichtung bzw. Erweiterung des Gewerbegebietes "Seenallee" beschrieben werden. Außerdem verwies der Artikel auch auf die Möglichkeit für BürgerInnen der Stadt, ihre Einwände mitzuteilen, weswegen ich nun auch diese Mail schreibe. Ich halte es angesichts der ohnehin schon drastischen Verschlechterung der Lage unserer Natur und dem Artensterben für notwendig neue Naturräume und Grünflächen zu schaffen und bestehende Flächen zu erhalten, statt diese zu versiegeln. Ich möchte also mit dieser Mail meine Ablehnung gegenüber den Plänen der Stadt Markkleeberg bzgl. des Gewerbegebietes Seenallee ausdrücken.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]
Mit unterzeichnet von,
[REDACTED]

Stellungnahme Öffentlichkeit 6

Datum: 27.05.2021

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 27. Mai 2021 15:49
An: Stadtplanungsamt
Betreff: [RMX:##] Gewerbegebiet Seenallee

Sehr geehrte Damen und Herren,

während der Offenlage sollen Anregungen zur Planung (s. Betreff) schriftlich vorgebracht werden.

Ich wüsste gern, wie für die Flächen ein Ausgleich geschaffen werden kann? Die naturbelassene Grünfläche ist Lebensraum vieler Arten und weitere Versiegelung aus Umweltgründen genau abzuwägen.

Da es sich bei den Plänen um ein Gewerbegebiet handelt, ist weiterer Verkehr in der Hauptstraße zu befürchten und somit noch mehr Lärm.

Ein wichtiger Schritt wäre zumindest eine 30er Zone in dem Bereich der Hauptstraße, der von Wohnhäusern gesäumt ist. Als Zubringer zur Seenallee ist die Hauptstraße ohnehin so stark befahren, dass es gerade in den unübersichtlichen Kurven (Bsp. Ecke Raschwitz / auf Höhe Hauptstraße 84) gefährlich ist, die Straße als Fußgänger zu überqueren. Noch ein zentral gelegenes Gewerbegebiet bedeutet noch mehr innerstädtischen Kfz-Verkehr. Verkehrsberuhigung und Erhalt von Grünflächen wäre mir als Anwohner daher wichtig.

Bitte treffen Sie Ihre Entscheidungen nachhaltig und sorgen Sie gern für mehr Wohnungen bei ständig steigenden Mieten und Wohnraummangel als für neue Gewerbegebiete.

Vielen Dank und freundliche Grüße,

[REDACTED]

Stellungnahme Öffentlichkeit 7

Datum: 03.06.2021

[REDACTED]

Von: [REDACTED]

Gesendet:

Donnerstag, 3. Juni 2021 10:37

An:

Stadtplanungsamt; [REDACTED]

Betreff:

[RMX:#] Bauvorhaben Gewerbegebiet Seenallee

An die Stadtverwaltung, Stadtplanungsamt Markkleeberg
i. V. Sehr geehrter Herr Stroh,

wir als Markkleeberger beobachten mit wachsender Sorge die Entwicklung unserer "grünen" Stadt vor den Toren Leipzigs. Jüngst erschien der Bauplan für das Gewerbegebiet Seenallee, was nicht nur uns entrüstet. Hier geht es erneut um das Versiegeln gewachsener wilder grüner Flächen mit großer Natur- und Artenvielfalt. Angesichts der Klimaentwicklung und der Überprüfung der Notwendigkeit eines weiteren Gewerbegebiets (statt Erweiterung bestehender), ist das Vorhaben aus unserer Sicht abzulehnen. Folgende Aspekte sind in diesem Zusammenhang zu überprüfen:

1. **Notwendigkeit:** Es handelt sich um eine alte Gewerbegebietsbezeichnung und Bebauungsplanung. Ist diese aus heutiger Sicht tatsächlich noch aktuell und notwendig? Entsprechend der Gewerbegebietsentwicklung in Markkleeberg erscheint es sinnvoller, die Erweiterung und Bündelung bestehender Gewerbegebiete vorzunehmen, die sich teilweise in unmittelbarer Nähe befinden bzw. geplant sind, um Gewerbebeeinträchtigungen zu generieren.
2. **Artenschutzrechtliche Belange:** Auf diesem Gelände hat sich über die Jahre ein Biotop mit vielen Bäumen entwickelt. Der Fachbeitrag beschreibt die Vielfalt der Tiere und Pflanzen auf diesem Gebiet. Dies kann durch die Bebauung nicht berücksichtigt werden.
3. **Flächenversiegelung:** Das Thema Niederschlagswasser hat in den letzten Jahren immer mehr an Priorität gewonnen. Angesichts der Klimaentwicklung, der Überlastung des Kanalsystems und der Kläranlagen bei Starkregen und der Austrocknung der Oberflächen sollte es auch in Markkleeberg Ziel sein, die Versiegelung der Flächen zu reduzieren.
4. **Auswirkung auf Umwelt, die Menschen und unsere persönliche Gesundheit:** Der durch die Bebauung entstehende Lärm und die Emissionen betreffen und beeinträchtigen die umliegenden Anwohner und Schrebergärtner.
5. **Einbindung in die Umgegend:** Entlang der Hauptstrasse handelt es sich um eine gewachsene Bebauung mit zum Teil villenähnlichen Wohngebäuden und Einfamilienhäusern. Auch die Schrebergartenseite ist alt und gewachsen. Die geplante Gebäudehöhe und -stil passen nicht ins Strassenbild der Hauptstrasse, da hier nur maximal 3 Etagen vorhanden sind. Warum nimmt die Bauhöhe nicht in Richtung Bahnlinie bzw. entlang der Seenallee zu? Hinzu kommt, dass der Plan keine gefällige Bebauung vorsieht: Ein 2 Sterne Hotel (mit 5 Etagen) direkt an der Hauptstrasse...Für uns Markkleeberger und Besucher unserer Stadt, die z. B. von der B2 über die Seenallee in das Zentrum fahren, ist dies kein schöner Anblick.
6. **Nachhaltigkeit und Klimafreundlichkeit:** Wenn dieses Gebiet überhaupt bebaut werden muss, dann wäre eine zeitgemäße klimagerechte Begrünung, Bebauung und Anbindung vorzunehmen u.a. mit breiten Grünstreifen entlang der Straßen und Schrebergärten. Außerordentlich wünschenswert wären hier zusätzlich unversiegelten Parkplätze für Schrebergärtner zu reservieren, da die einzige Zufahrt der Anlage über die Südstrasse und Auenstrasse einen erheblichen Parkplatzmangel mit sich bringt.

Wir bitten, unsere Bedenken und Anregungen diesbezüglich mit einzubeziehen,

Mit freundlichen Grüßen,
[REDACTED]

[REDACTED]

Stellungnahme Öffentlichkeit 8

Datum: 08.06.2021

Protest gegen Gewerbegebiet „Seenallee“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großem Interesse, aber auch mit sehr sehr großen Sorgen beobachten wir die Entwicklung des Gebietes „Seenallee“ in Markkleeberg. Als unmittelbarer Nachbar natürlich auch aus persönlicher Sicht.

Wir alle leben und genießen das Wohnen in unserer bisherigen grünen und attraktiven Stadt Markkleeberg. Das Leitbild der Stadtentwicklung Markkleeberg 2030 - See. Stadt. Grün. beinhaltet Vieles zur Steigerung des positiven Lebensgefühls und stetiger Fortentwicklung für unsere Stadt. Die Entwicklung der Seen-Landschaften, die Wiederherstellung eines wunderschönen Agra-Park-Ensembles mit eingebetteter Verkehrsanbindung sind sinnvolle und notwendige Eckpunkte dabei.

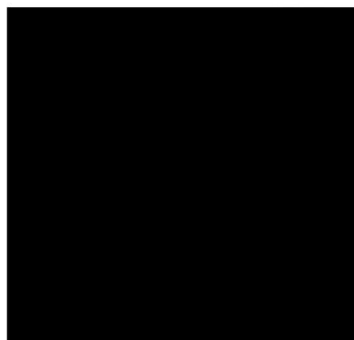
Aber mitten in der Stadt, umgeben von gewachsenen Gartenanlagen, Einfamilienhäusern, villenähnlicher Wohnbebauung – jüngst die Planungen zur Entwicklung von fünf- bis sechsstöckigen Gebäudekomplexen, Hotel- und Schlossereibetrieben sowie weiterem Gewerbe, versiegelte Flächen, ohne Grünschnitten, Verschattung und eingeschränkte Frischluftzufuhr.

Aus diesen Planungen ergeben sich für uns zwingend zu bedenkende und zu diskutierende Fragen:

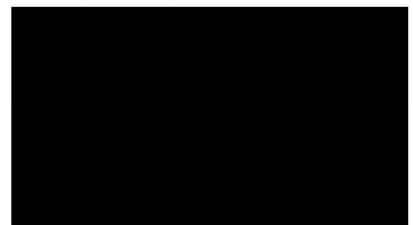
- Warum sollen die Gebäude fünf- oder gar sechsstöckig werden? Die unmittelbare Nachbarbebauung verfügt über maximal drei Etagen!
- Wieso diese geplante Ost-West-Ausrichtung? Sechs Etagen unmittelbar an der Strasse, Verschattung der Nachbarhäuser und dann ein- bis zweietagig am Bahngleis!?
- Fehlende Grünachsen, gestörte Frischluftzufuhr?
- Zerstörung einmaliger Naturbiotope! Zum Bsp. Rückzugsgebiet der seltenen Zauneidechse!
- Geplante Gebäudestile passen unseren Erachtens nicht ins Strassenbild! Labor- oder Bürokomplexe in weiterer Nachbarschaft stehen eher in zweiter Reihe!
- In Luftlinie von ca. 500-600m entfernt, ist bereits ein größeres Gewerbegebiet geplant! Warum werden dabei nicht die sicherlich notwendigen Gewerbeansammlungen gebündelt und das Areal „Seenallee“ wird zu einer attraktiven Wohnlage mit Einzel- und Reihenhäusern?

Für uns Markkleeberger definitiv die attraktivere Bebauung und förderlich zur Fortentwicklung und Steigerung der wohnlichen Verhältnisse, des Werterhalts des jeweiligen Eigentums und des grünen Lebensgefühls der Grünen-Lunge-Stadt Markkleeberg - vor den Toren des großen Leipzig!

In Erwartung eines kommunikativen Dialogs und befriedlicher Antworten auf unsere Fragen/Anregungen sowie einer Abänderung der entsprechenden Planungen verbleiben wir mit freundlichen Grüßen!



Mkbg., 2021-06-04



**Stellungnahme
Öffentlichkeit 9**

Datum: 08.06.2021

Anmerkung der Bewohner der Hauptstraße 93 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Seenallee“:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir möchten unsere Anregungen starten mit der Internetseite unseres Oberbürgermeisters K. Schütze

<https://www.karstenschuetze.de/index.php/themen/themen-umwelt>

Alle dort aufgeführten Punkte unterstützen wir uneingeschränkt. Nur bekommen wir durch das geplante Projekt den Eindruck, dass mit diesem Gewerbegebiet alle Punkte konterkariert werden.

1. Umwelt:

Herr Schütze wirbt für mehr Grünfläche in der Stadt Markkleeberg. Derzeit wachsen auf dem Grundstück noch Bäume (alte Gehölze!, Großbäume, Obstbäume), Blumen und Gräser, welche Lebensraum für zahlreiche Tierarten darstellen. Zum wiederholten Male soll hierfür auch eine geschützte Tierart umgesiedelt werden.

Es wäre unserer Meinung nach, eine bessere Option hier einen Stadtpark mit kleinem Spielplatz und Café zu errichten und/ oder eine generationsübergreifende/-verbindende Planung anzustreben. Dies würde auch den selbst gesteckten Zielen entsprechen (siehe Leitbild 2030 S. 10).

2. Vorfahrt für den Klimaschutz:

Hier kann man Punkt 1 verwenden. Des Weiteren bietet sich das Areal für neue Baumbepflanzung an. Eine baumstarke Stadt sollte zwingend Ziel einer Stadt sein, welche mit dem Titel Naherholungsgebiet wirbt. Die luftklimatische Belastung durch ein Gewerbegebiet dieser Größe unterstützt in keiner Weise die Klimaziele. Da es sich entlang der Hauptverkehrsstraßen ohnehin um ein lufthygienisch stark belastetes Gebiet handelt, würde durch den Verlust des Baumbestandes die lufthygienische Ausgleichsfunktion entfallen, hinzu kommt eine weitere Versiegelung des Bodens.

Schon beim Umbau der Rathausstraße wurden keine!! neuen Bäume gepflanzt.

3. Ausbau erneuerbarer Energien:

Falls es zu einer Bebauung kommen sollte, müssten mindestens Dachflächen mit Solaranlagen und oder Grünflächen versehen werden.

4. Gartenschau im agra-Park:

Der Rückbau der B2-Brücke und der Bau eines Tunnels, was ich befürworte, führt zu einem massiv erhöhten Verkehrsaufkommen in der Hauptstraße. Wenn man zusätzlich eine „Anbindung“ des Gewerbegebiets von der Hauptstraße anstrebt, wird es zu zähfließendem Verkehr bzw. Stau kommen. Dies ist bereits im letzten Jahr schon der Fall gewesen, als man die Brücke gesperrt hatte.

5. Verkehrswende gestalten:

Hier kann man Teile von Punkt 4 übernehmen. Der Ausbau eines Gewerbegebietes und damit verbundener Verbreiterung der Hauptstraße, wieder einmal ohne Ausbau eines Radweges, verhindert eine Verkehrswende. Hinzu kommt der ohnehin sehr enge Fußweg in der Hauptstraße auf beiden Seiten. An der schmalsten Stelle misst die Gehwegbreite 1,45m. Laut Bundesregierung sollten Gehwege möglichst 2,50m breit sein, die alte Empfehlung lag bei 1,50m (<https://www.bundesregierung.de/breg-de/suche/faq-fusswegeplanung-1800308>). Es ist jedes Mal eine Überwindung mit unsrerer Tochter auf das Fahrrad zu steigen, weil man

Angst haben muss, dass sie nur kurz unaufmerksam ist und bei einem Sturz auf die Straße fällt. Hinzu kommt die Kreuzung Hauptstraße/Seenallee. Vor allem Rennradfahrer nutzen diese Strecke und müssen nach StVO hier auf dem Gehweg fahren. Hier fährt man blind auf die Seenallee und entgegenkommende Fahrräder kommen bergab teilweise sehr schnell. Häufig kommt es hier zu Unfällen zwischen Fahrradfahrern und Fußgängern.

6. Saubere Stadt:

Die fehlenden Grünflächen haben wir bereits in Punkt 1 erwähnt. Durch Gewerbe kommt zusätzlich neuer Müll in die Stadt, vor allem Verpackungsmüll. Meine Kinder (6 und 2 Jahre) haben im vergangenen Winter an der Kreuzung Hauptstraße/Seenallee die Hecke vom Müll befreit. Sollte nun ein zusätzliches Gewerbegebiet kommen, würde ein enormer Zuwachs an diversen Stoffen hinzukommen. Die ohnehin fehlenden Mülleimer in dieser Stadt seien hier am Rand mit erwähnt.

7. Weitere Anmerkungen:

Eine Bebauung mit einem 5-stöckigen Hotel entspricht in keiner Weise dem Straßenbild. Die umstehenden Wohnhäuser sind max. 3-stöckig. Damit wäre der Gesamteindruck gestört. An dieser Stelle sei auch die Grundstücksminderung durch die deutliche Abnahme der Lebensqualität erwähnt.

Gepplant sind im Weiteren eine Autowerkstatt, Garagen für Busse bzw. Caravan, Hotel, Fitnesscenter, Bürogebäude und eine Imkerei:

Autowerkstätten in Markkleeberg: Bei Google findet man mindestens 8 Stück in Markkleeberg.

Caravanvermietung: Hier gibt es in OT Zöbiger das Autohaus Hampe.

Hotel: Im Jahr 2019, das letzte Jahr vor der Pandemie, gab es eine Auslastung von 43% (<https://www.markkleeberg.de/de/tourismus-kultur/alle-informationen/service/statistik>).

Bei diesem Wert erschließt sich mir nicht der Nutzen eines weiteren Hotels.

Fitnesscenter: Direkt hinter den Gleisen, in der Städtelnerstraße befindet sich das Poseidon und auch in unmittelbarer Nähe zur Hauptstraße gibt es diverse Fitnessmöglichkeiten (InForm, emyos und jump-dich-fit).

Bürogebäude: Hier habe ich mir ebenfalls die Zahlen der Stadt Markkleeberg angeschaut. Da die Auslastung der anderen Gewerbegebiete bei 95% und höher liegt, müsste bzw. könnte man dieses Gebiet sicherlich dafür verwenden, sofern die Zufahrt zum Gewerbegebiet vernünftig geregelt und ein größtmöglicher Erhalt des Baumbestandes berücksichtigt wird.

Imkerei: Was soll eine Imkerei in einem Gewerbegebiet, nachdem vor allem der für Bienen so wichtige Lebensraum genommen wurde?

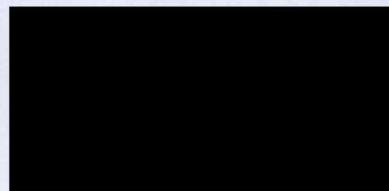
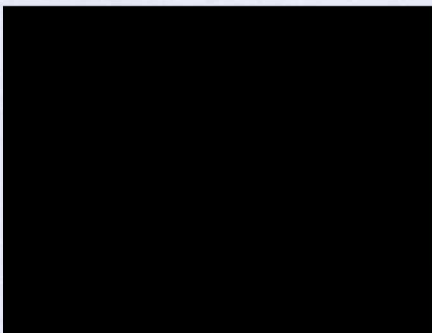
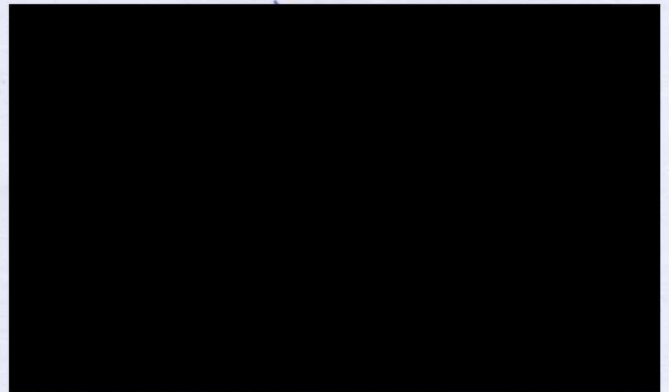
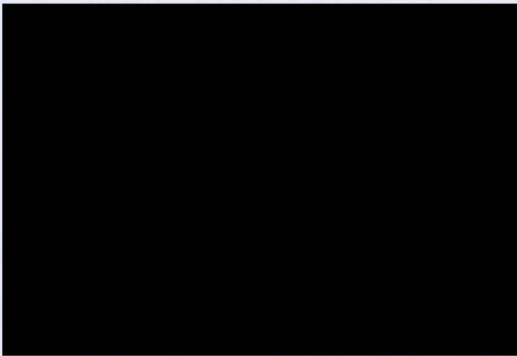
Vielleicht wäre es auch eine Option Kleinkunstgewerbe oder einen Kinder-/ und Jugendclub mit dem Thema Umweltschutz zu verknüpfen. Oder eine Radlerstrecke im Einklang mit der Grünfläche.

Im vom Stadtrat verabschiedeten „Leitbild 2030“ steht nichts von einer neuen Gewerbefläche an dieser Stelle. Allerdings stehen dort folgende Punkte drin:
Voraussetzung schaffen für die Entwicklung neuer Seniorenheime, Standortbestimmung für Jugendclubs, Standort- und Konzeptentwicklung für Spielflächen für verschiedene Altersgruppen. Des Weiteren steht dort folgender Satz: „In Wahrnehmung und Selbstverständnis ist Markkleeberg „Die Stadt im Grünen“...“

Es ist uns auch durchaus bewusst, dass Steuern durch Gewerbe hier eine Rolle spielen. Aber wenn man den Worten der meisten Parteien und unseres OBM glauben schenken darf, und wir sind bereit dies zu tun, dann sollte man diese Worte auch mit Leben füllen. Ansonsten werden wir und vor allem die nächste Generation mit den Konsequenzen leben müssen.

Für einen konstruktiven Austausch können Sie uns gerne kontaktieren (benjamin.pietsch@web.de).

Mit freundlichen Grüßen



**Stellungnahme
Öffentlichkeit 10**

Datum: 09.06.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir legen hiermit gegen den Vorentwurf der Stadt Markkleeberg bezüglich des Bebauungsplans des Gewerbegebietes Seenallee vom Februar 2021

Widerspruch

ein.

Begründung:

Der gegenständliche Bebauungsplan soll angeblich das Planungsrecht für die städtebauliche Zielvorstellung schaffen und Art und Maß der Nutzung, die Stellung der Gebäude, die Anbindung des Plangebietes an die Umgebung und die zukünftige Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet verbindlich regeln.

Dabei wurde mitgeteilt, dass ein notwendiges Gewerbegebiet in Markkleeberg überfällig wäre. Die geplante Nutzung wäre zum Zeitpunkt Februar 2021 eine Autowerkstatt, Garagen für Busse ein Brüningshaus oder ein Hotel eine Imkerei ein Fitnesscenter und Bürogebäude.

Wir sind Eigentümer des Grundstückes [REDACTED]. Direkt gegenüber unserem Grundstück ist die Einfahrt und die Straßenerweiterung für das Gewerbegebiet geplant.

Dies schränkt erheblich unsere Wohnqualität und mindert den Wert des Grundstücks ein.

Im Bebauungsplan unberücksichtigt geblieben ist, dass hier eine erhebliche Emission und Immission mit der Bebauung des Grundstücks als Gewerbegebiet entstehen. Die Bemerkung, dass es versucht wird dieses so gering wie möglich zu halten, bei dem jetzt schon starken Verkehrsaufkommen, erzeugt überhaupt keine Planungssicherheit. Wie will man denn ein noch höheres Verkehrsaufkommen „versuchen“ zu vermeiden. Es kann hier nicht sein, dass der Versuch ausreicht.

1. Notwendigkeit eines Gewerbegebietes: Markkleeberg hat bereits in Wachau, Zöbiger und direkt gegenüberliegenden der Hauptstraße Gewerbegebiete, welche zum Beispiel Hotels und Bürogebäude beinhalten. Eine Auslastung dessen ist nicht gegeben und wird auch nicht dargelegt. Weiterhin ist ein weiterer Ausbau dieser vorhandenen Gewerbegebiete möglich. Es besteht keinerlei Notwendigkeit an einem weiteren Gewerbegebiet.

2. Lage. Die Lage des Gewerbegebietes ist gegenüber der Hauptstraße mit Einfamilienhäusern und neben einer Kleingartenanlage, hinten raus ist eine Wäscherei mit einem anliegenden Fitnesscenter bebaut, gegenüber der Seenallee befindet sich ein Garteneinkaufszentrum. An der Kreuzung Seenallee und Hauptstraße befindet sich diagonal gegenüber ein Netto Einkaufszentrum und mehrere Bürogebäude. Eine Auslastung dieser Bürogebäude ist derzeit nicht gegeben.

3. Wohnqualität Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen werden unsere Emissionen und Immissionen erheblich gesteigert und belästigt und beschränkt unsere Wohnqualität. Des Weiteren wird unser Wert des Grundstücks minimiert. Sowie wird unsere Wohnqualität dadurch eingeschränkt, dass wir von unserem Grundstück lediglich rechts abbiegen können. Unsere Arbeitsstätten liegen in der Könnertitzstrasse und bei den BMW Werken von Leipzig. Mithin müssen wir früh immer links abbiegen, welches uns nicht mehr möglich sein wird. Deshalb wird uns ein Arbeitswegweiterung zugemutet werden. Dies können wir nicht akzeptieren.

4. Art der Bebauung: Weiterhin ist es unzulässig, dass ein Gewerbegebiet mit den erhöhten Gebäuden entsteht. Anliegend ist alles ein bis zweistöckig bebaut. Keinesfalls sollte dort ein 5 stöckiges Bürogebäude oder Boarding Haus entstehen dürfen. Eine Neubebauung muss sich in das

umliegende Gebiet einfügen und darf dies nicht verändern. Dies ist aber hier der Fall. Eine 4-5-stöckige Bebauung in dieser Größenordnung verändert das Gesamtbild nachhaltig.

5. Artenschutz/Naturschutz. Im Bebauungsplan - Vorentwurf wird darauf hingewiesen, dass es angeblich nur ein geringer Bestand an Zauneidechsen, welche unter Naturschutz stehen, betroffen ist. Weiterhin ist eindeutig im Entwurf ersichtlich, dass eine Untersuchung noch nicht abgeschlossen ist.

Mithin sollte hier der Naturschutzbund befragt und beauftragt werden.

Wie kann man wissen, ob lediglich nur ein geringer Bestand an Zauneidechsen vorhanden ist, wenn man die Untersuchungen noch nicht abgeschlossen hat. Keinesfalls ist es rechtmäßig, eine Umsiedlung von Zauneidechsen zu ermöglichen.

Dies erscheint unmöglich. Sollte ihrerseits der Naturschutzbund nicht darüber informiert werden, wird dies unsererseits getätigt.

6. Allgemeines: Wir geben städtebauliche Bedenken insofern mit, dass wir ein Gewerbegebiet nicht als notwendig betrachten. Die Bevölkerung wird immer älter. In Markkleeberg wird derzeit weder sozialer Wohnungsbau noch Altenheime berücksichtigt, der Bedarf aber nicht gedeckt. Die städtebauliche Entwicklung von Markkleeberg ist sehr bedenklich, anscheinend wird hier völlig vernachlässigt, dass wir eine sehr familienfreundliche Stadt sind.

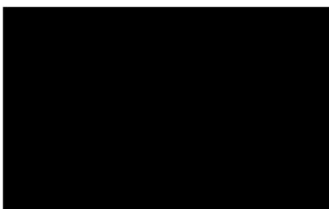
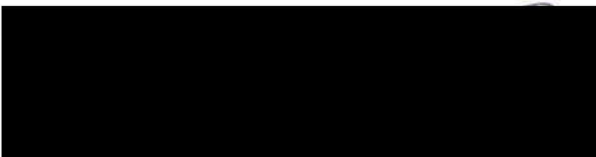
Die Menschen kommen nach Markkleeberg um hier zu wohnen oder sich zu erholen. Wie passt ein weiteres Gewerbegebiet in dieses Konzept.

Sollte man nicht die Aufmerksamkeit auf die Auslastung der vorhandenen Gewerbegebiete legen? Mit dem Bau des neuen Gewerbegebietes macht man den vorhandenen Gewerbegebiete Konkurrenz. Tatsache ist auch, dass unsere Oberschulen und Gymnasien, aber auch die Grundschulen und Kindergärten überlastet sind. Es besteht keinerlei Konzepte für eine Erweiterung dieses Systems. Tatsächlich konzentrieren sich viele Städte auf bezahlbaren sozialen Wohnungsbau und richten Altenheime ein. Weshalb braucht Markkleeberg ein weiteres Gewerbegebiet. Dies erschließt sich nicht und ist auch nicht nachvollziehbar.

Weiteren wird nicht berücksichtigt, dass die Corona Zeit den Vorteil von Home Office offen legt. Von daher gehen wir davon aus, dass die meisten Firmen dieses Home Office aufrechterhalten werden. Mithin wird weniger Büroraum benötigt. Der Trend zur Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit wird in dem Entwurf nicht berücksichtigt. Auch hier wird eine zukunftsorientierte Planung vermisst.

Unseres Eigentums - und Grundrechte empfinden wir durch die Bebauung eines mehrstöckigen Gewerbegebietes als eingeschränkt. Trotz allem sind wir gesprächsbereit und bedanken uns für Ihr Entgegenkommen diesbezüglich.

Mit freundlichen Grüßen



**Stellungnahme
Öffentlichkeit 11**

Datum: 15.05.2021

[REDACTED]

[REDACTED]

15.05.2021

Stadtverwaltung Markkleeberg
z.Hd. Stadtplanungsamt
Rathausplatz 1
04416 Markkleeberg

Betreff: Gewerbegebiet „Seenallee“ - Änderungsvorschläge

Sehr geehrte Planungsamtsleiterin,

aus dem aktuellen Übersichtsbild, LVZ 07.03.21, erkennt man nur eine sehr stark naturbewachsene Waldfläche, die nicht komplett einer sogenannten „Baufreiheit“ geopfert werden sollte.

Aus den „Planungsunterlagen des Büros Artcas Projekt HS GmbH Leipzig kann man ersehen, dass eine umfangreiche Detailanalyse erarbeitet wurde, incl. Baumbestand. Auf einem der erarbeiteten Blätter ist allerdings ersichtlich, dass einem Straßen u. Bebauungsplan vorgegriffen wurde. Scheinbar mit dem Ziel, dass an der Vorgabe der Standorte Gebäude und Straßen nicht mehr geändert werden sollte.

Dies wäre ein großer fataler Fehler, für die Umwelt und dem Gesamtensemble nicht zuträglich. Als erste weitere Planung müsste ein aktueller Baumbestandsplan der Bäume erfolgen, **die zu erhalten sind**, – ab einem Stammumfang von 75 cm, in 1,20m Höhe.

Erst jetzt kann eine Anordnung der jeweiligen Zuwegungen erfolgen, sowie eine Standortbestimmung der vorgesehenen Gebäude. Gestalterisch sehr wertvolle Solitäräume und Baumgruppen **müssen unbedingt erhalten bleiben**, mit den entsprechenden Schutzmaßnahmen bei den Baumaßnahmen.

Nach aktueller Personallage in ihrer Stadtverwaltung, sollte die neu eingestellte Fachfrau (Ing. für Garten- u. Landschaftsgestaltung) unbedingt von Anfang an in alle Planungen einbezogen werden.

Diese Fachkraft kann dazu beitragen, für alle Beteiligten eine optimale Lösung zu erzielen. Dies wäre auch ein extra Zeichen für eine grüne Stadt, einer ehemaligen Gartenstadt Markkleeberg.

Die vorgesehene Gebäudehöhenanordnung muss unbedingt geändert werden. Als ehemaliges Mitglied der Architektengruppe des Bezirkes Leipzig kenne ich genau die Gebäudeanordnungen in einem Bebauungsgebiet. So müssten die höchsten Bauten der Bahnstrecke zugeordnet werden und die flachsten Gebäude in der Hauptstraßennähe.

Des Weiteren sollten an der Hauptstraßenseite keine Tiefgaragen entstehen, da der Grundwasserspiegel in eine Höhe von ca. 1,50m anzutreffen ist. Wir haben im Gartenverein Eintracht einen Pachtgarten und der Keller unserer Hinterparzelle hat im Keller bis ca. 20cm unter der Decke ständig Wasser stehen. Luftlinie keine 400m entfernt.

Das geplante Hotel sollte am höchsten Punkt des Areals stehen, da hier garantiert Tiefgaragen möglich sind. Außerdem wäre der Lärmpegel für Übernachtungsgäste garantiert am geringsten.

Außerdem muss eine Lärmschutzwand an der Süd; West- und Nordseite errichtet werden.

Ich hoffe auf eine Rückmeldung.

Mit freundlichem Gruß

[REDACTED]

Stellungnahme Öffentlichkeit 12

Datum: 12.06.2021

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Samstag, 12. Juni 2021 00:00
An: Stadtplanungsamt
Betreff: [RMX:#] Vorentwurf B-Plan Seenallee

Sehr geehrte Damen und Herren,

leider hatte ich Probleme, auf Ihrer Homepage, den Vorentwurf des B-Plans zu finden.

Ich gehe relativ professionell mit Homepages um. Es ist deshalb nicht hinnehmbar, dass ältere und technisch wenig versierte Bürger Markkleebergs auf diese Weise öffentlich beteiligt werden. Das wäre dann aufgrund technischer Mängel eine Nichtbeteiligung.

Der Vorentwurf weist wesentliche Mängel auf. Können Normalverbraucher den Plan am Computer nicht lesen.

Zudem sind die Baukörper wesentlich überdimensioniert und orientiert sich nicht am Erhalt des Baumbestandes. Dieser ist aufgrund seines Alters nicht mit Ersatzpflanzungen ersetzbar.

Der AFB weist erhebliche Mängel auf. Die Begehungsdichte, die von der UNB 6x pro Artengruppe vorgeschrieben wird, ist nicht eingehalten. Nahrungssuchende Fledermäuse sind nicht erfasst wurden (Nähe Aue).

Zu dem sind alle Vogelarten durch die EU-Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt. Die Sperberbrut ist nicht kompensierbar. Der Gartenrotschwanz braucht Altholz als Nahrungs.

MfG
#

[REDACTED]
a

Von: [REDACTED]
Gesendet: Samstag, 12. Juni 2021 00:29
An: Stadtplanungsamt
Betreff: [RMX:#] Vorentwurf B-Plan Seenallee -Ergänzung-

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe die erste Version zur Fristwahrung um 23.59 Uhr herausgeschickt, aber nicht fertiggestellt.

Leider hatte ich Probleme, auf Ihrer Homepage, den Vorentwurf des B-Plans zu finden. Ich gehe relativ professionell mit Homepages um. Es ist deshalb nicht hinnehmbar, dass ältere und technisch wenig versierte Bürger Marktleebbergs auf diese Weise öffentlich beteiligt werden. Das wäre dann aufgrund technischer Mängel eine Nichtbeteiligung.

Der Vorentwurf weist wesentliche Mängel auf. Normalverbraucher können den Plan am Computer nicht vergrößern und damit visuell nicht lesen. Ob sie technisch solch einen Plan lesen können, möchte ich in Frage stellen.

Zur Planzeichnung: Alle Baukörper im Entwurf sind wesentlich überdimensioniert und orientieren sich nicht am Erhalt des Baumbestandes. Dieser ist aufgrund seines Alters nicht mit Ersatzpflanzungen ersetzbar. Dieser Planentwurf orientiert sich nicht an einem grünerhaltenden, klimaschonenden Bauen für eine Stadt im Grünen.

Der AFB weist erhebliche Mängel auf. Die Begehungsdichte, die von der UNB 6x pro Artengruppe vorgeschrieben wird, ist nicht eingehalten. Nahrungssuchende Fledermäuse, die es hier sicher zahlreich gibt, sind nicht erfasst wurden (unmittelbare Nähe Auewald und SPA-Gebiet).

Zudem sind die Vorkommen wildlebender Vögel unzureichend gewürdigt. Sie sind alle nach EU-Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt Die Sperberbrut ist nicht kompensierbar. Der Gartenrotschwanz braucht Altholzbestände als unabdingbare Nahrungsgrundlage. Ein Nistkasten schafft einen mögliche Brutplatz aber nicht die notwendige Nahrung.

Ich behalte mir vor, in den nächsten Tagen noch Anregungen einzureichen..

MfG

[REDACTED]

Stellungnahme Öffentlichkeit 13

Datum: 10.06.2021

[REDACTED]

[REDACTED]

Stadtverwaltung Markkleeberg
Stadtplanungsamt
Postfach 1226
04410 Markkleeberg

Vorab per Mail: spa@markkleeberg.de

Markkleeberg, 10.06.2021

Vorentwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Seenallee" vom 15.02.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans des Gewerbegebietes Seenallee vom 15.02.2021 legen wir hiermit form- und fristgerecht

Widerspruch

ein.

Begründung:

Der gegenständliche Bebauungsplan soll das Planungsrecht für die städtebauliche Zielvorstellung schaffen und Art und Maß der Nutzung, die Stellung der Gebäude, die Anbindung des Plangebietes an die Umgebung und die zukünftige Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet verbindlich regeln.

Dabei wurde mitgeteilt, dass ein notwendiges Gewerbegebiet in Markkleeberg erforderlich sei. Die geplante Nutzung wären eine Autowerkstatt, Garagen für Busse, ein Hotel, eine Imkerei, ein Fitnesscenter, Baugebäude usw..

Wir sind Eigentümer des Grundstückes [REDACTED]. Direkt gegenüber unserem Grundstück ist die Einfahrt und die Straßenverbreiterung für das Gewerbegebiet geplant. Dies schränkt erheblich unsere Wohnqualität ein und mindert den Wert des Grundstückes. Im Bebauungsplan unberücksichtigt geblieben ist, dass hier erhebliche Emissionen und Immissionen mit der Bebauung des Grundstückes als Gewerbegebiet einhergehen. Die Bemerkung, dass versucht wird, diese so gering wie möglich zu halten, ist viel zu vage. Hier erwarten wir die Benennung und Umsetzung konkreter Maßnahmen. Wie will man beispielsweise ein noch höheres Verkehrsaufkommen Kversuchen` zu vermeiden.

Wir bezweifeln die Richtigkeit des Verkehrsgutachtens zur Anbindung an die Hauptstraße der Uhlig & Wehling GmbH vom 03.04.2020 und begründen dies damit, dass der exakte Zeitraum der durchgeführten Verkehrszählung dem Gutachten nicht entnehmbar ist. Er wird lediglich mit vier Stunden vormittags und nachmittags angegeben. Zudem fand die Verkehrszählung an nur einem einzigen Tag und das kurz vor in Kraft treten des ersten Corona-Lockdowns statt. Ob zu diesem Zeitpunkt bereits Auswirkungen auf den

Individualverkehr bestanden, wurde nicht untersucht. Als Anrainer des Knotens wissen wir jedenfalls sicher, dass es mehrmals wöchentlich zu erheblichen Rückstauungen in allen Richtungen des betrachteten Knotens kommt. So wird auch die geplante Zufahrt zum Gewerbegebiet, die sich direkt gegenüber unserer Grundstückszufahrt befinden soll, jetzt schon häufig überstaut.

Die Gutachter bescheinigen dem Knoten S 46 Seenallee/ S 72 Hauptstraße bereits jetzt und unter Zugrundelegung o. g. fragwürdiger Erhebungen mit Qualitätsstufe D eine gerade noch ausreichende Leistungsfähigkeit. Wie kann es sein, dass die Stadt Marktleeburg durch Genehmigung eines weiteren Gewerbegebietes plant, diesen Zustand noch weiter zu verschlechtern?

Notwendigkeit eines Gewerbegebietes:

Marktleeburg hat bereits in Wachau, Zöbinger und direkt gegenüberliegend der Hauptstraße Gewerbegebiete, welche zum Beispiel Hotels und Bürogebäude beherbergen. Eine Auslastung ist derzeit nicht gegeben und wird auch nicht dargelegt. Ebenso wäre ein weiterer Ausbau dieser vorhandenen Gewerbegebiete zu prüfen. Es besteht keinerlei Notwendigkeit an einem weiteren Gewerbegebiet.

Lage:

Die Lage des Gewerbegebietes ist gegenüber Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und neben einer Kleingartenanlage geplant. Im Norden grenzt das Fitnesscenter Poseidon an. Gegenüber der Seenallee befindet sich ein Gartencenter und diagonal gegenüber sind ein Supermarkt und mehrere Bürogebäude angesiedelt. Eine Auslastung der Bürogebäude ist derzeit nicht gegeben.

Wohnqualität:

Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen werden unsere Emissionen und Immissionen erheblich gesteigert. Wir werden belastet und unsere Wohnqualität herabgestuft. Des Weiteren wird der Wert unseres Grundstücks minimiert. Unsere Wohnqualität wird auch dadurch eingeschränkt, dass wir von unserem Grundstück aus lediglich nach rechts Richtung Innenstadt werden abbiegen können. Die verkehrsgünstige Anbindung an B 2 und A 38, die so oft beworben wird, wird dadurch erheblich eingeschränkt. Die Arbeitswege verlängern sich. Es müssen Umwege und erhöhte Fahrzeiten in Kauf genommen werden.

Art der Bebauung:

Wir erachten es als unzulässig, ein Gewerbegebiet mit 4- bis 5- geschossigen Bauwerken direkt an der Straßenfront zu errichten. Gegenüber befinden sich 2- bis 2,5- geschossige, teilweise denkmalgeschützte Einfamilienhäuser und Stadtvillen. Eine Neubebauung muss sich in das umliegende Gebiet einfügen und darf dies nicht verändern. Eine 4- bis 5- stöckige Bebauung in dieser Größenordnung verändert das Gesamtbild nachhaltig.

Artenschutz/Naturschutz:

Im Bebauungsplan - Vorentwurf wird darauf hingewiesen, dass angeblich nur ein geringer Bestand an Zauneidechsen, welche unter Naturschutz stehen, betroffen ist. Weiterhin ist eindeutig im Entwurf ersichtlich, dass eine Untersuchung noch nicht abgeschlossen ist. Mithin sollte hier der Naturschutzbund befragt und beauftragt werden. Keinesfalls ist es rechtmäßig, eine Umsiedlung von Zauneidechsen zu ermöglichen, da ein höherrangiges oder öffentliches Interesse nicht vorliegen. Sollte ihrerseits der Naturschutzbund/ die untere Naturschutzbehörde nicht darüber informiert werden, werden wir dies zu gegebener Zeit tun.

Allgemeines:

Wir haben städtebauliche Bedenken, da wir ein Gewerbegebiet in dieser Form nicht als notwendig erachten. Die Bevölkerung wird immer älter. In Markkleeberg werden derzeit weder sozialer Wohnungsbau noch Altenheime geplant. Der Bedarf ist nicht gedeckt. Die städtebauliche Entwicklung von Markkleeberg ist bedenklich. Anscheinend wird hier völlig vernachlässigt, dass wir eine sehr familienfreundliche Stadt sind.

Menschen kommen nach Markkleeberg, um hier zu wohnen oder sich zu erholen. Wie passt ein weiteres Gewerbegebiet in dieses Konzept? Sollte man nicht die Aufmerksamkeit auf die Auslastung der vorhandenen Gewerbegebiete legen? Bei dem gegenständlichen Vorhaben können somit nur wirtschaftliche Interessen Einzelner im Vordergrund stehen, was genau zu hinterfragen und öffentlich zu machen wäre.

Tatsächlich konzentrieren sich viele Städte auf bezahlbaren sozialen Wohnungsbau und richten Altenheime ein. Weshalb braucht Markkleeberg ein weiteres Gewerbegebiet? Dies erschließt sich uns nicht und ist auch nicht nachvollziehbar. Unberücksichtigt bleibt auch, dass die bisherige Corona Zeit den Vorteil von Home Office offen legte. Daher gehen wir davon aus, dass zukünftig weniger Büroarbeitsplätze benötigt werden.

Der Trend zur Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit wird in dem Entwurf nicht berücksichtigt. Eine zukunftsorientierte Planung vermissen wir. Unsere Eigentums-, Grund- und Gewohnheitsrechte empfinden wir durch die Bebauung eines mehrstöckigen Gewerbegebietes als eingeschränkt. Wir sind gesprächsbereit. Bitte kommen Sie auf uns zu.

Mit freundlichen Grüßen

