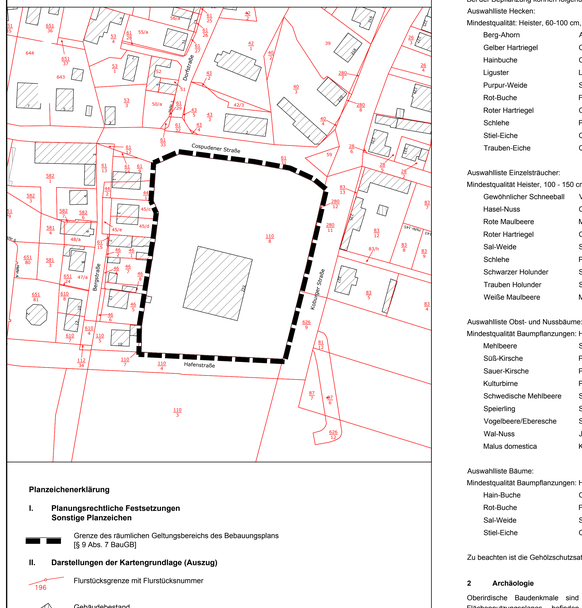
Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans [§ 9 Abs. 7 BauGB]

II. Darstellungen der Kartengrundlage (Auszug)

196 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Teil B: Text

I. Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Bindung von Vorhaben an den Durchführungsvertrag

[§12 Abs. 3a BauGB]

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

2 Ausnahme bei Gebäudeabmaßen

[§9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 12 Abs. 1 BauGB, §16 Abs. 5 BauNVO, §23 Abs. 4 BauNVO]

TF2 Ausnahmsweise ist je Gebäude eine Verschiebung von bis zu 0,45 m bei dem Gebäudeabmaß und der Gebäudeanordnung im Vorhabengebiet von den vermaßten Darstellungen in den Vorhaben- und Erschließungsplan in Längs- und/oder Querrichtung zulässig, sofern die nach Sächsischer Bauordnung einzuhaltenden Mindestabstandsflächen zu den 24,00 zugunsten benachbarter Dritter und dies keine Einhörung der zulässigen Grundfläche zur Folge hat. Eine Abweichung der Gebäudehöhen ist ausnahmsweise nur bis max. 0,20 m von den vermaßten Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

II. Hinweise

1 Pflanzenverwendung/Artenliste

Bei der Bepflanzung können folgende Pflanzenarten verwendet werden.

Auswahlliste Hecken:

Mindestqualität: Heister, 60-100 cm, 2 x verpflanzt

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gelber Hartriegel	Cornus mas
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Purpur-Weide	Salix purpurea
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea

Auswahlliste Einzelsträucher:

Mindestqualität Heister, 100 - 150 cm, 2x verpflanzt

Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Hasel-Nuss	Corylus avellana
Rote Maulbeere	Morus rubra
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Sal-Weide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben Holunder	Sambucus racemosa
Weiße Maulbeere	Morus alba

Auswahlliste Obst- und Nussbäume:

Mindestqualität Baumpflanzungen: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm

Mehlbeere	Sorbus aria
Süß-Kirsche	Prunus avium in Sorten
Sauer-Kirsche	Prunus cerasus in Sorten
Kulturbirne	Pyrus communis in Sorten
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Speierling	Sorbus domestica in Sorten
Vogelbeere/Eberesche	Sorbus auccuparia
Wal-Nuss	Juglans regia in Sorten
Malus domestica	Kulturapfel in Sorten

Auswahlliste Bäume:

Mindestqualität Baumpflanzungen: Hochstamm, Stammumfang 10 - 14 cm

Hain-Buche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica in Sorten
Sal-Weide	Salix caprea
Stiel-Eiche	Quercus robur in Sorten

Zu beachten ist die Gehölzschutzsatzung der Stadt Markkleeberg.

2 Archäologie

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

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

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterliche Befestigungen [D-55860-01, -02]). Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen in den nicht tiefgründig gestörten Bereichen durch das Landesamt für Archäologie archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

3 Altlasten

Das Flurstück 110/8 ist unter der Altlastenkennziffer 79100282 im Sächsischen Altlastenkataster registriert (Schreiben vom 29.01.2018 durch das Landratsamt Landkreis Leipzig). Auf dem Flurstück befand sich eine ehemalige Sandgrube, die entsprechend der vorliegenden Altlastenauskunft des Landratsamtes Landkreis Leipzig vom 29.01.2018 in den 1930er- und 1940er-Jahren mit Hausmüll, Hausbrandschacken und Bauschutt verfüllt wurde. Die Sandgrube hatte eine Fläche von ca. 2.200 m² und wurde bis in eine Tiefe von 5 bis 6 m verfüllt.

Mit dem Altlastengutachten (Argolon 15.03.2019) konnte das Gefahrenrisiko für das Schutzgut Mensch auf dem Wirkungspfad Boden-Mensch nicht ausgeschlossen werden. Es ist ein Bodenaustausch bzw. eine Abdeckung von 35 cm unbelastetem Boden im Bereich der geplanten Freiflächen erforderlich. Des Weiteren ist zu beachten, dass die geforderte Aufbringung von Bodenmaterial von 35 cm nur für die Nutzungsart Wohnen und Kinderspielfläche gilt. Sollen Freiflächen als Nutzgärten erschlossen werden, so ist ein Austausch/Auftrag von mindestens 60 cm Boden erforderlich, der die Vorgaben nach BBodSchV Vorsorgewerte I. V. mit LAGA TR Boden ZO/ZO* einhält.

Weiterhin wurde die Schadloshaltung gemäß der Vorgaben der BBodSchV im Altlastengutachten nachgewiesen und es kann daher bei Bedarf aus schadstoffbezogener Sicht auch eine Versickerung im Bereich der Altablagerung durchgeführt werden. Da eine mögliche heterogene Zusammensetzung der Verfüllmasses nicht ausgeschlossen werden kann, sind vor Baubeginn die konkreten Versickerungsbereiche, die Art und Weise der Versickerung und die genau geplante Bebauung (Art der Gründung) dem Umweltamt des Landkreises Leipzig vorzustellen. Im konkreten Versickerungsbereich sind dann erneut Untersuchungen gem. BBodSchV Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu realisieren (in Abstimmung und Absprache mit dem UWA, SG Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht), um ggf. potenzielle Gefahrenquellen für das Schutzgut Grundwasser auszuschließen.

Im Ergebnis der Analysen gemäß Vorgaben der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) ist festzustellen, dass keine gefährlichen Bodenveränderungen im Sinne von Böden mit Einstufung in eine Deponieklasse vorliegen. Unter Beachtung der ehemaligen Nutzung des Grundstücks als Sandgrube, die mit Hausmüll, Hausbrandaschen und Bauschutt verfüllt wurde, sind erhöhte Schadstoffbelastungen in diesem Bereich zu erwarten gewesen. Im Bereich der ehemaligen Sandgrube wurden die Auffüllungen in die Zuordnungsklasse > Z 2 eingestuft, jedoch nicht als gefährlicher Abfall deklariert. Entsprechend der fachgutachterlichen Einstufung des zu erwartenden Aushubmaterials der ehemaligen Sandgrube ergeben sich erhöhte Mehraufwendungen für den Bauherrern.

Gemäß der fachgutachterlichen Einstufung wird das zu erwartende Aushubmaterial südlich der ehemaligen Sandgrube der maximalen Zuordnungsklasse Z 1.2 zugeordnet.

Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung, Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen (§ 6 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz).

4 Boden

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

5 Weiterführende Baugrunduntersuchung

Im Fall von weiterführenden Baugrunderkundungen wird darauf hingewiesen, dass am 30.06.2020 das Geologiedatengesetz (GeoIDG) in Kraft und das Lagerstättengesetz (LagerstG) außer Kraft getreten sind. Demnach sind geologische Untersuchungen sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeoIDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeoIDG).

Zur Verbesserung des Kenntnisstandes zu den Baugrundverhältnissen und zur Verringerung des Baugrund- bzw. Kostenrisikos ist im Rahmen der weiteren Planungen deshalb eine Baugrundhauptuntersuchung nach DIN EN 1997-1 und DIN 4020 durchzuführen. Dabei sind insbesondere die Aussagen zu den Gründungsverhältnissen im Bereich der einzelnen Gebäude / Tiefgarage(n) auf der Basis eines verdichteten Bohrrasters im notwendigen Umfang zu präzisieren.

6 Bohranzeige- / Bohrergebnismitteilung

Im Falle der Durchführung von weiteren Erkundungsbohrungen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß dem Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstG) sowie der Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstGDV) gegenüber dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hingewiesen. Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Daten und Sammlungen" –> „Bohrungsdaten" verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax" elektronisch erfolgen https://antragsmanagementsachsen.de/ams/elba).

7 Kampfmittel

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

8 Hinweis auf vorbeugenden Radonschutz

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Aber auch außerhalb der festgelegten

Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zukünftigen Bauherrern, bei geplanten Neubauten und Sanierungsarbeiten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem Gutachter die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

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 wertsagen für Verfolgen der E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

9 Vermessungs- und Grenzmarken

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

10 Hecken als Einfriedungen

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

11 Ehemaliger Bergbau, verwahrte Filterbrunnen und Grundwasserwiederanstieg

Das Plangebiet befindet sich am Rande des ehemaligen Tagebaus Cospuden und tangiert im Süden die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Abschlussbetriebsplanes (ABP) „Tagebau Cospuden" der LMBV. Dieses Gebiet steht damit unter Bergaufsicht. Bis zur Beendigung der bergrechtlichen Verantwortung ist zu gewährleisten, dass ggf. noch ausstehende Verpflichtungen aus der Umsetzung des Abschlussbetriebsplanes und des noch ausstehenden wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses zur Gewässerherstellung uneingeschränkt und ohne zusätzlichen finanziellen Aufwand für die LMBV umgesetzt werden können. Aus dem Vorhaben dürfen sich keine Gefährdungen für den Sanierungsbergbau oder Dritte ergeben.

Die LMBV hat in ihrer Stellungnahme bestätigt, dass keine Kippenböden im Verantwortungsbereich der LMBV anstehen. Da die Fläche nur im äußersten südlichen Bereich innerhalb der bergbaulichen Landinanspruchnahme liegt, kann dort ggf. lokal aufgefüllter Boden angetroffen werden.

Auch das Sächsische Oberbergamt wies darauf hin, dass sich das Vorhaben in einem Gebiet befindet, in welchem in dem in der Vergangenheit umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden.

Aufgrund der bergbaulichen Situation ist im Vorhabenbereich mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten. Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtriisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht völlig auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, die Baugruben von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrundingenieur) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu 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 Sächsischen Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Zusätzlich befindet sich innerhalb des Plangebietes im südwestlichen Bereich der Filterbrunnenstandort (965/72) der LMBV, welcher bisher noch nicht bzw. nur mit Kiessand verwahrt wurde. Der Filterbrunnenstandort ist an der Oberfläche nicht mehr sichtbar. Dieser Standort muss noch mit kohlsivem Versatzmaterial verwahrt werden. Die Verwahrung bzw. Sicherung des noch zu bearbeitenden Filterbrunnenstandortes ist durch den Vorhabenträger zu gestatten und nicht zu behindern. Bis zur abgeschlossenen Verwahrung ist der Filterbrunnen in einem Radius von 10 m nicht zu be- bzw. überbauen. Eine Anfahrt mit schwerer Technik zum Filterbrunnenstandort muss gewährleistet werden. In Abstimmung mit der LMBV ist der Standort im Zuge der Baufeldfreimachung bzw. der Erschließungsarbeiten zu verwahren.

Aktive Grundwassermessstellen der LMBV befinden sich nicht innerhalb des Vorhabengebiets.

Das Vorhabengebiet befindet sich im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Cospuden und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg, worauf die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbauverwaltungsgesellschaft mbh (LMBV) und das Sächsische Oberbergamt in ihren Schreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hingewiesen haben. Der Grundwasserwiederanstieg kann im Bereich des Plangebiets als abgeschlossen betrachtet werden und zeigt langjährig nur noch saisonale und witterungsbedingte Schwankungen. Im Bereich des Vorhabens ist mit einem flurfernen Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante zu rechnen. Die ortsäonkretem hydrogeologischen Verhältnisse wurden im Rahmen des Baugrundgutachtens untersucht.

Es ist mit saurem Grundwasser und/oder Grundwasser mit erhöhten Sulfat- und Eisenkonzentrationen zu rechnen. Im Umfeld des Plangebietes werden mehrere Beschaffenheitsmessstellen der LMBV betrieben. Die Einstufung des dort untersuchten Grundwassers hinsichtlich Betonaggressivität ergab die Klassen XA2 bis XA3 (Analysewerte konnten bei Bedarf bei der LMBV abgefragt werden). Dieser Sachverhalt ist bei der Bauausführung zu beachten.

12 Ver- und Entsorgungsleitungen

Entlang der Koburger Straße, Hafenstraße und Cospudener Straße verlaufen Bestandsleitungen der MITNETZ Strom, der MITNETZ Gas, der Telekom und der Leipziger Wasserwerke. Eine Ver- und Entsorgung ist prinzipiell möglich, wobei Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden muss. Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen von Leitungen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dazu ist durch den Vorhabenträger ein entsprechender offizieller Antrag bei den Ver- und Entsorgungsunternehmen zu stellen.

Zwischen dem Erschließungsträger und dem Ver- und Entsorgungsunternehmen ist ein Anschlussvertrag abzuschließen. Aufgrabungen im Bereich der Anlagen dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit den Medienträgern erfolgen. Die Erkundungspflicht der bauausführenden Firmen bleibt unberührt. Die detaillierte Leitungsführung innerhalb des Plangebietes ist im Zuge der unabhängig vom Bodenplanverfahren zu erarbeitenden Erschließungsplanungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern und Genehmigungsbehörden abzustimmen.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte informieren Sie den künftigen Bauherrern davon, dass für die Errichtung des gewünschten Telekommunikationsanschlusses ein gesonderter Auftrag über die kostenlose Rufnummer 0 80 03 30 19 03 oder über https://www.telekom.de/ hilfe/bauherren/ihr-hausanschluss notwendig ist. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter frmb-stellungnahmen-pt13-leipzig@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

13 Denkmalschutz

In der Stellungnahme des Landratsamtes zur frühzeitigen TöB-Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass sich im Umfeld des Vorhabens in der Cospudener Straße 2 (Ehem. Schule) und Cospudener Straße 3 (Wohnhaus) zwei oberirdische Kulturdenkmale befinden. Bei jeder Veränderung im Umgebungsbereich eines Denkmales ist nach § 12 Abs. 5 SächsDSchG (Umgebungsschutz) eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Dies betrifft speziell die Gebäude Haus 1 und Haus 2 gegenüber dem Kulturdenkmal ehem. Schulgebäude Cospudener Str. 2...

Vor Beginn der Maßnahme ist ein entsprechender Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 12 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen. Erforderlich sind noch Detailabstimmungen zu Farbe und Materialien Fassaden der straßenbegleitenden Gebäude sowie zu Fragen der Archäologie. Das entsprechende Antragsformular befindet sich auf der Webseite des Landratsamtes Landkreis Leipzig unter der Rubrik: Sachgebiet Denkmalschutz Dokumente.

14 Wald

Vor dem Bau der südlichen Gebäude ist ein begründeter Antrag auf Unterscheidung des Mindestabstandes nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG bei der unteren Baurechtsbehörde einzureichen. Die Entscheidung ergeht im Einzelfall und im Benehmen mit der unteren Forstbehörde.

15 Emissionsschutz

Für schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume an der Ostfassade der Gebäude 3 und 4 sowie der Südfassade des Gebäudes 4 muss das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1:2018-01 der Außenbauteile des Raumes mindestens 34 dB betragen. Für schutzbedürftige Räume in Wohnungen an allen anderen Fassaden sowie Büros oder ähnlich genutzte Räume in gewerblichen Einrichtungen (an allen Fassaden) gilt $R'_{w,ges}$= 30 dB.

$R'_{w,ges}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche des jeweiligen schutzbedürftigen Raumes. Für den Nachweis der Schalldämmung der Einzelbauteile der Außenflächen (z. B. Fenster) ist das Rechenverfahren der DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4. anzuwenden.

16 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Es werden folgende Vermeidungsmaßnahmen (V) und vorgezogene Maßnahmen (CEF) durch den Vorhabenträger durchgeführt, um einem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Vorsorge zu tragen:

- Europäische Brutvogelarten

  CEF: Aufbau einer carportähnlichen Trägerstruktur vor Beräumung und Ge-bäudeabriss mit folgenden Installationen: Aufhängen von 3 Koloniekästen (3 Quartiere pro Kasten Hausspering, Aufhängen von 4 Kästen Hausrotschwanz, 6 Schalenformen Rauch und Mehlschwalbe (20 cm Dachüberstand)
- Fledermausarten

  V: Erhalt eines Dunkelkorridors mit Beleuchtungsstärke unter 0,1 lx

  V: weitere Anforderungen an die Beleuchtung im Geltungsbereich gemäß der Nebenbestimmungen der UNB.

  CEF: Installation von 2 Fledermaus-Flachkästen vor Beräumung und Abriss auf dem Gelände an der Trägerstruktur (siehe oben)

  CEF: Installation von 14 Fledermaus-Flachkästen entlang eines Waldrandes Ostseite Flurstücke: 97/1; 97/3; 622/1; 623/1; 624/1; 625/1 Gemarkung Zöbigk-ker

  CEF: Anlegen und Gestaltung eines Versickerungsgraben in 40 m Länge in Nord-Süd-Ausrichtung. Anlage einer extensiv gepflegten Wiese (Blühstreifen) auf 200 qm in Nord-Süd-Ausrichtung, für die Entwicklung der Wiese ist ein Monitoring vorgesehen.
- Reptilien (Zauneidechse)

  V: Evakuierung von Zauneidechsen über die Abfangsaison vor Beräumung auf die CEF Fläche (siehe unten)

  V: Aufstellen eines Reptilien-Schutzzaunes im Geltungsbereich

  CEF: externe Fläche für Zauneidechsen auf 2500 qm auf Teilen des den Flur-stück 530/1; 15/1 (Cospudener See), Einzäunung mit Reptiliensschutzzaun, An-reicherung von Habitatrequisiten.

Für weitere Arten, die nicht dem planungsrechtlichen Artenschutz unterliegen werden basie-rend auf dem Schutzerfordernis gemäß § 39 Abs. 1 BNatSchG folgende zusätzliche Maß-nahmen durchgeführt:

- Steifrosch: Aufbau eines Schutzzaunes, Absammeln von Individuen aus Gefährr-dungsbereichen, Umsetzen in Graben.
- Blaufügelige Ödlandschrecke: Umsiedlung Individuen und Eipackungen in CEF Zau-neidechsenhabitat am Cospudener See
- Hautflügler (Bienen, Hummeln, Wespen) allg.: Entwicklung einer extensiv gepflegten Wiese (siehe Plandarstellung), Bau eines Bienenhotels, Umsiedlung von Sandbienen in die CEF Zauneidechse am Cospudener See, Installation von Wespen- und Hornis-senkästen entlang eines Waldrandes Ostseite Flurstücke: 97/1; 97/3; 622/1; 623/1; 624/1; 625/1 Gemarkung Zöbigker

Einzelheiten zu den Maßnahmen können dem Umweltbericht entnommen werden.

17 Umgang mit anfallenden Abfällen und Materialien

Alle tatsächlich bei der Ausführung der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle und Materialien einschließlich Mengenangaben sowie die Festlegung der Entsorgungs- bzw. Verwertungswege und Benennung der Entsorgungsanlagen bzw. die Art und Weise der geplanten Verwertung. Dabei sind getrennt voneinander alle anfallenden Abfälle gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) detailliert und eindeutig getrennt nach Art, Anfallstelle, Abfallschlüssel-Nr. (ASN) und Menge zu erfassen.

18 Planungen, Gutachten und Schriftverkehr zum Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan liegen folgende Planungen, Gutachten und Schreiben bei:

- Artenschutzfachbeitrag, seecon Ingenieure GmbH, Leipzig, 11.06.2021
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung / Artenschutzbezogene Handlungsempfehlung Planungsbereich „Quartier Cospuden", BUP-Leipzig, Leipzig, 06.12.2021
- Stellplatzberechnung, PROPOS Projektentwicklung GmbH, Berlin, 23.04.2021
- vermaßte Zeichnung zu westlichen Abstandsflächen, PROPOS Projektentwicklung GmbH, Berlin, 29.04.2021
- Baugrundgutachten, Argolon GmbH, Elsteraue/Draschwitz, 15.03.2019
- Altlastengutachten, Argolon GmbH, Elsteraue/Draschwitz, 15.03.2019
- Lärmtechnisches Gutachten, Graner Ingenieure GmbH, Leipzig, 11.06.2021
- Erschließungsplanung (Medien) LP 3 HOAI, seecon Ingenieure GmbH, Leipzig, 11.06.2021
- Erschließungsplanung (Verkehr) LP 3 HOAI, seecon Ingenieure GmbH, Leipzig, 11.06.2021
- Verkehrserhebung in der Koburger Straße Markkleeberg, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieursgesellschaft mbH, Leipzig, 16.09.2019
- Ermittlung Schalltechnischer Eingangsdaten auf Grundlage der Verkehrszählung in der Koburger Straße in Markkleeberg, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Leipzig, 26.02.2020
- Verkehrstechnische Stellungnahme zur Erschließung des Quartier Cospuden, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Leipzig, 09.03.2021

III. Geltende Rechtsvorschriften

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art-kel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2021 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zu-letzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt das Gesetzes vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geänd