



BUND LV Sachsen e.V., Straße der Nationen 122, 09111 Chemnitz

Stadtverwaltung Markkleeberg
Stadtplanungsamt
Rathausplatz 1
04416 Markkleeberg

Per e-mail an: spa@markkleeberg.de

Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland
Landesverband Sachsen e.V.

Landesgeschäftsstelle
Straße der Nationen 122
09111 Chemnitz
Tel. +49 0371 301 477

info@bund-sachsen.de
www.bund-sachsen.de

Bearbeiter: Klaus Vogel

Chemnitz, 14. August 2025

Ihr Zeichen: -

Schreiben vom 9. Juli 2025

Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Crostewitzer Straße“; Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Sachsen e.V., nimmt als anerkannter Naturschutzverband zum oben genannten Bebauungsplan-Vorentwurf Stellung. Wir sehen den von der Stadt dargelegten Bedarf an zusätzlichem Wohnraum.

Die vorliegende Planung zur Deckung dieses Bedarfs bewerten wir jedoch kritisch und regen an, das Vorhaben in dieser Form grundlegend zu überprüfen. Es ergehen nachfolgende Hinweise:

1. Grundsätzliche Bedenken: Widersprüche zu gesetzlichen Vorgaben und Zielen der Raumordnung

Die geplante Inanspruchnahme von 2,6 ha landwirtschaftlicher Fläche im Außenbereich steht im Widerspruch zu wesentlichen Zielen der Raumordnung und des Baurechts.

- **Vorrang der Innenentwicklung und fehlende Planrechtfertigung (§ 1a Abs. 2 BauGB):** Die Begründung des Bebauungsplans selbst beziffert auf Seite 6 das vorhandene Wohnraumpotenzial aus noch freien Flächen in bestehenden und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen auf ca. 14,5 ha sowie aus Nachverdichtungspotenzialen auf weitere ca. 10,5 ha. In Summe bestätigt die Stadtverwaltung somit selbst ein innerörtliches Potenzial von 25 ha. Dem wird auf Seite 5 ein Gesamtbedarf von 33 ha (flächensparender Ansatz laut Interko2-Studie) gegenübergestellt, woraus die Verwaltung einen ungedeckten Bedarf ableitet. Ein angespannter Wohnungsmarkt und ein rechnerischer Restbedarf entbinden jedoch nicht von der gesetzlichen Verpflichtung aus § 1a Abs. 2 BauGB, vorrangig die Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen. Eine Außenbereichsentwicklung ist nur im "notwendigen Umfang" zulässig. Die Notwendigkeit ist jedoch nicht dargelegt, solange ein derart umfassendes innerörtliches Potenzial von 25 ha zur Verfügung steht, dessen Aktivierung gesetzlich Vorrang hat.
- **Fehlende FFH-Vorprüfung bei unmittelbarer Nähe zu einem Natura 2000-Gebiet:** Die Begründung (S. 9) stellt fest, dass das Plangebiet nur ca. 120 m vom FFH-Gebiet „Bläulingswiesen südöstlich Leipzig“ entfernt liegt. Die bloße Behauptung, es seien keine Beeinträchtigungen zu erwarten, ist

Spendenkonto BUND LV Sachsen e.V.
GLS Gemeinschaftsbank eG
IBAN DE84 4306 0967 1162 7482 00
BIC GENODEM1GLS

Geschäftskonto BUND LV Sachsen e.V.
GLS Gemeinschaftsbank eG
IBAN DE57 4306 0967 1162 7482 01
BIC GENODEM1GLS

Vereinsregister
Chemnitz VR 783
Steuernummer
215/140/00740

Der BUND ist ein anerkannter Verbraucherschutzverband sowie eine anerkannte Umwelt- und Naturschutzvereinigung i.S.d. UmwRG. Spenden und Mitgliedsbeiträge sind steuerabzugsfähig, Erbschaften und Vermächtnisse an den BUND sind erbschaftssteuerbefreit.

rechtlich und fachlich unzureichend. Gemäß § 34 BNatSchG ist bei Plänen, die ein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Ob eine solche erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann, ist im Rahmen einer vorgelagerten Vorprüfung zu ermitteln. Angesichts der geringen Distanz sind indirekte und kumulative Effekte wie erhöhter Freizeitdruck, Lärm- und Lichtemissionen sowie veränderte Oberflächenwasserabflüsse auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht von vornherein auszuschließen. Wir fordern daher die Durchführung und Dokumentation einer formellen FFH-Vorprüfung, um die potenziellen Auswirkungen auf das Schutzgebiet fachlich fundiert und rechtskonform zu bewerten.

- **Unzumutbare Lärmbelastung:** Die schalltechnische Untersuchung (Anlage 2 der Begründung) belegt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) auf weiten Teilen der geplanten Baugrundstücke überschritten werden. Die prognostizierten Lärmpegelbereiche III bis V erfordern erhebliche bauliche Schallschutzmaßnahmen. Dies steht im Widerspruch zum Planungsziel, gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen.
- **Verlust von Lebensraum für gefährdete Arten:** Die zu bebauende Ackerfläche dient als potenzieller Lebens- und Nahrungsraum für typische Feldvogelarten, darunter die Feldlerche. Wie im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Teil des Umweltberichts, S. 18) dargelegt, haben solche Arten Effektdistanzen zu Bebauungen. Der Verlust von 2,6 ha Lebensraum und die Störwirkung der neuen Siedlung können lokal nicht kompensiert werden, zumal Ausweichhabitate in der umliegenden Agrarlandschaft kaum vorhanden sind.
- **Widerspruch zu Zielen des Bodenschutzes:** Die Planung widerspricht den Zielen des Regionalplans Leipzig-West Sachsen und des Landesentwicklungsplans (LEP 2013, Ziel G 4.1.3.1), Böden mit hohem Infiltrations- und Wasserspeichervermögen von Bebauung freizuhalten. Der Umweltbericht (Teil 2 der Begründung, S. 10 f.) bestätigt für die betroffenen Böden eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit (Wertstufe IV) und ein hohes Wasserspeichervermögen. Die geplante Versiegelung von ca. 9.800 m² würde diese Bodenfunktionen irreversibel zerstören.
- **Fehlende städtebauliche Abrundung und Antizipation weiterer Außenbereichsentwicklung:** Die Begründung (Kap. 9.1, S. 28) führt aus, dass die Verkehrserschließung als "freizuhaltender Korridor für potentielle, künftige Entwicklungen auf der angrenzenden Landwirtschaftsfläche" dient. Diese Formulierung dokumentiert, dass die Planung über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus bereits eine zukünftige Erweiterung in den Außenbereich antizipiert. Anstatt einen klaren und dauerhaften Siedlungsrand zu definieren, was dem städtebaulichen Grundsatz der Abrundung entsprechen würde, schafft die Planung die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine schrittweise, weitere Inanspruchnahme von Freiflächen. Die Umweltauswirkungen einer solchen potenziellen Erweiterung werden im vorliegenden Verfahren jedoch nicht betrachtet, was einer transparenten und vorausschauenden Planung widerspricht

Angesichts dieser Widersprüche zu gesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungszielen regen wir dringend an, das Bebauungsplanverfahren auszusetzen und das Vorhaben grundlegend zu überdenken.

2. Fachliche Forderungen bei eventueller Weiterverfolgung der Planung

Sollte die Stadt Markkleeberg an der Planung festhalten, sind zur Minimierung der Umweltauswirkungen mindestens die folgenden Punkte im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen:

- **Artenschutz und Biotopverbund:**
 - **Pflegekonzept:** Für die Ausgleichsmaßnahmen (M1, M2) ist ein langfristiges Pflege- und Entwicklungskonzept festzuschreiben, das ihre ökologische Funktion dauerhaft sichert.
 - **Durchgängigkeit:** Für Grundstückseinfriedungen ist ein Mindestabstand von 15 cm zum Boden festzusetzen.

- **Bodenschutz und Wasserhaushalt:**

- **Versiegelungsminimierung:** Die GRZ von 0,4 sollte reduziert werden. Für private Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze) sind wasserdurchlässige Beläge festzusetzen.
- **Mutterbodenschutz:** Der Umgang mit dem Mutterboden ist gemäß DIN 18915 zu regeln, um dessen vollständige Wiederverwendung im Plangebiet zu sichern.

- **Klimaanpassung und Landschaftsbild:**

- **Gründächer:** Für Haupt- und Nebengebäude ist eine extensive Dachbegrünung festzusetzen.
- **Baumpflanzungen:** Pro Baugrundstück ist die Pflanzung von mindestens einem standortgerechten, hochstämmigen Laubbaum festzuschreiben.
- **Lichtverschmutzung:** Für die Außenbeleuchtung ist eine Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin und eine vollständige Abschirmung des Lichts nach oben vorzusehen.

Wir bitten Sie, unsere Anregungen und Bedenken in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen.

Mit verBUNDenen Grüßen



Almut Gaisbauer
Geschäftsführung