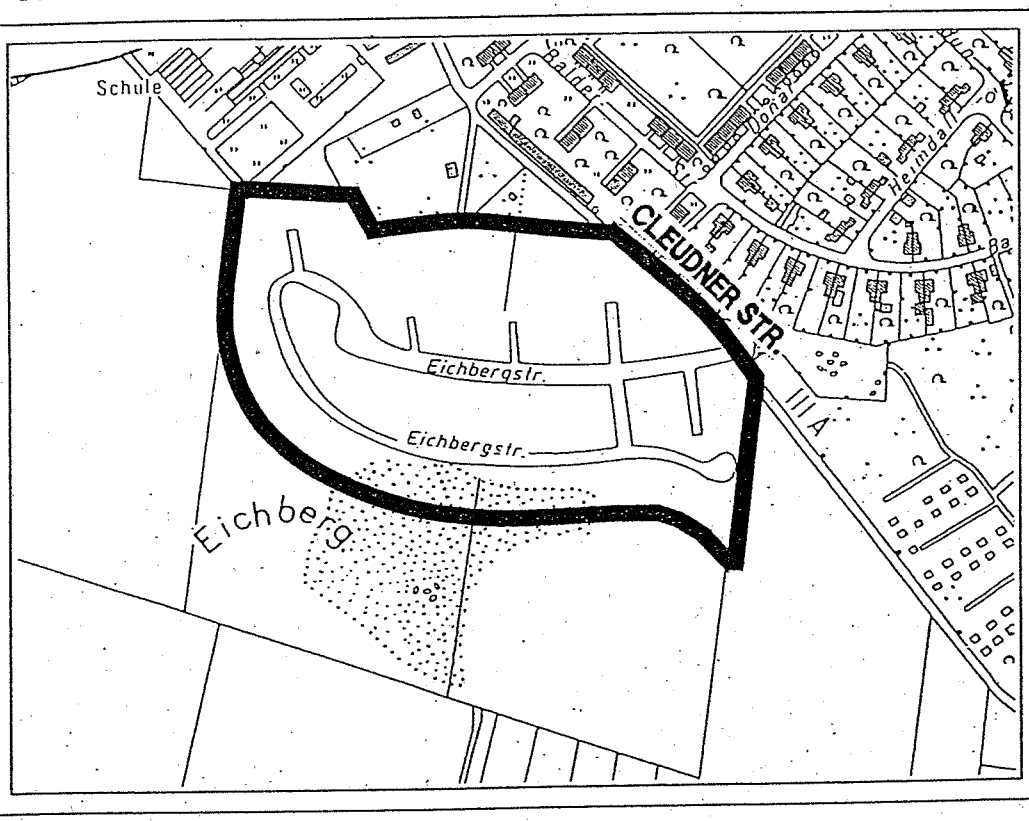
Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 226 Eichbergsiedlung

Stadtbezirk: Nordost

Ortsteil: Thekla

Übersichtskarte:



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

Büro Terra IN
Landschafts- und Umweltplanung

Datum/Unterschrift

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	**Einleitung**	3
2.	**Räumlicher Geltungsbereich**	3
3.	**Planerfordernis**	3
4.	**Planungsziele**	4
5.	**Planungsbindungen**	4
5.1	Landes- und Regionalplanung	4
5.2	Flächennutzungsplan	4
5.3	STEP-Wohnungsbau und Stadterneuerung	5
6.	**Anmerkungen zum Planverfahren**	5
6.1	Verfahrensablauf	5
6.2	Umgang mit den eingegangenen Aregungen und Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	6
7.	**Bestandsbeschreibung**	6
7.1	Nutzung	6
7.2	Erschließung	6
7.3	Soziale Infrastruktureinrichtungen	7
7.4	Eigentumsverhältnisse	7
8.	**Städtebauliches Konzept**	7
9.	**Umweltbericht**	8
9.1	Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben	9
9.2	Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden, oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen.	9
9.3	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	9
9.3.1	Menschen	10
9.3.2	Flora, Fauna	10
9.3.3	Boden	10
9.3.4	Wasser	11
9.3.5	Luft	11
9.3.6	Klima	12
9.3.7	Landschaft	12
9.3.8	Kultur und sonstige Güter	12
9.3.9	Wechselbeziehungen	12

10. Grünordnungsplanung 13
10.1 Zielsetzung der Grünordnungsplanung 13
10.2 Ökologische Zustandserfassung 14
10.2.1 Naturräumliche Einordnung 14
10.2.2 Klima 14
10.2.3 Geologie und Relief 15
10.2.4 Boden und Bodenbelastungen 15
10.2.5 Hydrologie 16
10.2.6 Vegetation und Nutzung 16
10.2.7 Tiere 17
10.2.8 Landschaft und Erholung 17
10.3 Beschreibung und Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild 17
10.4 Grünordnerisches Konzept 20
10.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 20
10.6 Hinweise 21

11. Textliche Festsetzungen 22
11.1 Art der baulichen Nutzung 22
11.2 Flächen für Nebenanlagen und Garagen 22
11.3 Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 23
11.4 Höhenlage von Gebäuden 23
11.5 Verkehrsflächen 23
11.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 24
11.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 24

12. Örtliche Bauvorschrift 27
12.1 Dachform und Dachgestaltung 27
12.2 Dachaufbauten 28
12.3 Fassaden 28
12.4 Einfriedungen 28

13. Hinweise zum Umgang mit archäologisch bedeutsamen Funden 28

14. Planvollzug/Kosten 29

15. Kinderfreundlichkeitsprüfung 29

16. Städtebauliche Kennzahlen 31

Anhang 1: Gestaltungskonzept
Anhang 2: Pflanzenlisten

1. Einleitung

Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 226 "Eichbergsiedlung" in Leipzig-Thekla sind die geänderten städtebaulichen und marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des bereits 1996 durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) Nr. 133 gesicherten Wohnbaustandortes. Entgegen dem ursprünglichen Konzept, das vorwiegend mehrgeschossigen Wohnungsbau mit Tiefgaragen zum Inhalt hat, soll der Standort nunmehr für den individuellen Bau von freistehenden Einfamilienhäusern entwickelt und Baugrundstücke einzeln vermarktet werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 226 "Eichbergsiedlung" ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen VE-Planes Nr. 133 "Wohnsiedlung am Eichberg" und umfasst eine ca. 5,4 ha große, in privatem Eigentum eines Eigentümers befindliche Fläche der Flurstücke 445 b und 445 g südlich der Tauchaer Straße.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den nördlichen Grenzverlauf der Flurstücke 445 b und 445 g
- im Osten durch die angrenzende Cleudner Straße und die östliche Begrenzung des Flurstückes 445 b
- im Süden durch den geschwungenen, die Flurstücke 445 b und 445 g etwa grundstücksmittig querenden Grenzverlauf.

3. Planerfordernis

Seit Erlangen der Rechtskraft des VE-Planes Nr. 133 "Wohnsiedlung am Eichberg" am 12.12. 1996 konnte das der Planung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept trotz der bereits weitestgehend erfolgten Herstellung der Erschließungsanlagen auf Grund des hohen Anteils im mehrgeschossigen Wohnungsbau und der geringen Nachfrage in diesem Segment bisher nicht realisiert werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Standortes für den individuellen Einfamilienhausbau geschaffen werden.

Da durch die geänderte Planungsabsicht die Grundzüge des rechtskräftigen VE-Planes berührt werden und künftig eine bedarfsgerechte, schrittweise Vermarktung der Baugrundstücke für den individuellen Einfamilienhausbau erfolgen soll, ist die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch die Bauleitplanung gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

4. Planungsziele

Auf Grundlage des rechtskräftigen VE-Planes Nr. 133 lässt sich unter den heutigen Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt die Realisierung des VE-Planes nicht sicherstellen. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Realisierung der geänderten Planungsabsicht und für die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich. Die aus der städtebaulichen Konzeption abzuleitenden Planungsansätze verfolgen dabei folgende Ziele:

- Abrundung und maßvolle Erweiterungen eines vorhandenen Siedlungskörpers.
- Sicherung der künftigen Entwicklungsmöglichkeit der bereits erschlossenen Fläche als kleinteiliger Standort für freistehende Einfamilienhäuser in landschaftlich reizvoller Lage.
- Reduzierung der ursprünglich vorgesehenen baulichen Dichte/Anzahl von Wohneinheiten.
- Integration des Einfamilienhausstandortes in das Orts- und Landschaftsbild. Hierfür wird innerhalb des Bebauungsplanes eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung und ein Grünordnungsplan mit Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgestellt.

5. Planungsbindungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

Der verbindliche Bauleitplan ist aus den übergeordneten Planungen "Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen" und "Regionalplan Westsachsen" entwickelt. In dem gemäß § 4 des Landesplanungsgesetzes erarbeiteten verbindlichen "Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen" vom 16.08.1994 sowie in dem daraus entwickelten Regionalplan Westsachsens vom 26.06.1998 sind folgende Zielstellungen formuliert:

- Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen.
- Vor der Neuausweisung größerer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile soll der Erneuerung, Abrundung und maßvollen Erweiterung des Siedlungskörpers Vorrang eingeräumt werden.
- Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen neue Bauflächen dem Bedarf entsprechend ausgewiesen werden. Dies soll vorrangig in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten erfolgen.

Diese Grundsätze werden in der vorliegenden Planung hinreichend gewürdigt.

5.2 Flächennutzungsplan

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Plangebietes sind in dem seit dem 15.04.1995 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorliegende Planentwurf wurde aus dem FNP entwickelt. Die südlich und westlich daran angrenzenden Flächen werden im FNP als in Aussicht genommene Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

5.3 STEP-Wohnungsbau und Stadterneuerung

Im STEP-Wohnungsbau und Stadterneuerung ist der Standort am Eichberg als "weitere Wohnbaufläche mit Bau- und Planungsrecht" enthalten. Es handelt sich hierbei i.d.R. um Standorte, die über keine guten infrastrukturellen Voraussetzungen als Wohnungsneubaustandort verfügen. Vor dem Hintergrund, dass die verkehrs- und medientechnischen Anlagen für die Erschließung bereits vorhanden sind, wird mit der geplanten Änderung des städtebaulichen Konzeptes vom Geschossbau zum Standort für den individuellen Eigenheimbau mit einer Reduzierung des Baurechtes hinsichtlich einer geringeren baulichen Dichte auch eine Anpassung an die Ziele des STEP-Wohnungsbau und Stadterneuerung erreicht.

6. Anmerkungen zum Planverfahren

6.1. Verfahrensablauf

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 26 erlangte der VE-Plan Nr. 133 "Wohnsiedlung am Eichberg" am 12.12.1996 Rechtskraft.

Unter Würdigung der mit hohen Aufwendungen in Vorleistung durch den Vorhabenträger realisierten Erschließung und der durch den Bebauungsplan geplanten Reduzierung der baulichen Dichte stimmte der Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau am 26.06.2001 der geänderten Planungsabsicht und der Aufstellung des B-Planes Nr. 226 zu.

Auf Grund der bestehenden Nachfrage für Einfamilienhausgrundstücke am Standort Eichberg und dem Wunsch des Eigentümers, frühzeitig Baurecht zu erlangen, wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zeitgleich vom 01.10.2002 bis 01.11.2002 durchgeführt. Auf eine frühzeitige Information der Bürger gemäß § 3 Abs.1 BauGB konnte verzichtet werden, da der grundlegende Planungsgedanke, die Entwicklung eines Wohngebietes, bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den VE-Plan Nr. 133 Gegenstand der Bürgerbeteiligung war und die Änderungen keine oder lediglich unwesentliche (positive) Auswirkungen auf die Nachbargebiete haben. Zudem erfolgt die Aufstellung der Pla-nung in Interessenübereinstimmung zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger/Eigentümer der Flächen im Plangebiet.
Mit dem Planverfahren wurden die Verpflichtungen des Vorhabenträgers in einem städtebaulichen Vertrag, auf Grundlage des bestehenden Durchführungs- und Erschließungsvertrages neu geregelt.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen. Dennoch werden die Ermittlung, die Beschreibung und die Bewertung der für diesen Bebauungsplan bedeutsamen Umweltbelange in einem Umweltbericht entsprechend § 2 a BauGB unter Pkt. 9 der Begründung dargestellt.

6.2 Umgang mit den eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand zeitgleich vom 01.10.2002 – 01.11.2002 statt. Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden mit einem Abwägungsvorschlag versehen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von einem Bürger sowie dem BUND und dem Ökolöwen die Möglichkeit genutzt, Anregungen und Hinweise zu äußern Die Reduzierung der baulichen Dichte wird dabei zwar ausdrücklich begrüßt, die Planung selbst jedoch auf Grund der Befürchtung möglicher negativer Auswirkungen auf den Naturhaushalt und mit Hinblick auf den vorhandenen Wohnungsleerstand im gesamten Stadtgebiet abgelehnt. Auch wurden Anregungen geäußert, die nicht Gegenstand dieses Planverfahrens sind bzw. die bereits Gegenstand der zum VE-Plan durchgeführten und mit einem Antwortschreiben versehenen Abwägung waren. Im Ergebnis einer sachgerechten Abwägung der eingegangenen Anregungen sind Änderungen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beinhalten keine Anregungen, die eine Änderung der Planung erfordern. Die vorliegenden Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und soweit zweckmäßig in die Planung bzw. die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen oder sind, sofern sie die Erschließung des Plangebietes betreffen bereits zwischen dem Vorhabenträger des VE-Planes und den Versorgungsbetrieben sowie zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vertraglich geregelt.

7. Bestandsbeschreibung

7.1 Nutzung

Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebietes liegen seit Jahren überwiegend brach. Eine bauliche Nutzung findet nicht statt. Seit Rechtskraft des VE-Planes Nr. 133 wurden lediglich die für die Erschließung erforderlichen Straßen und die Anlagen zur Regenwasserrückhaltung errichtet.

7.2 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch und medienseitig voll erschlossen.

Die für die Verkehrserschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen wurden weitestgehend hergestellt. Die öffentliche Widmung der Straße ist jedoch noch nicht erfolgt. Die Verkehrsanbindung des Gebietes an das Hauptstraßennetz ist über die Cleudner Straße, die zu diesem Zweck ausgebaut wurde, gesichert.
Im Plangebiet selbst befinden sich keine Haltestellen des ÖPNV. Eine Bushaltestelle ist fußläufig in einer Entfernung von ca. 300 m im Einmündungsbereich Cleudner Straße/Tauchaer Straße zu erreichen.

Das Gebiet ist ausreichend mit Trinkwasser versorgt. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist über Anschlüsse an das zentrale Abwassernetz der Stadt Leipzig gewährleistet. Das anfallende Niederschlagswasser kann soweit wie möglich am Bauplatz versickern, als Brauchwasser genutzt bzw. über vorhandene Anlagen zur Oberflächenentwässerung abgeleitet und auf dafür vorgesehene Flächen im Plangebiet versickert werden.

7.3 Soziale Infrastruktureinrichtungen

Die notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere Dienstleistungseinrichtungen und Einrichtungen der medizinischen Grundversorgung sind im Ortszentrum des Ortsteiles Leipzig-Thekla vorhanden. Auch die dort vorhandenen Schulen und die Kindertagesstätte sind noch aufnahmefähig.
Sämtliche weitere sozialen Infrastruktureinrichtungen sind im Oberzentrum Leipzig vorhanden und mit dem öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen.

7.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich ausschließlich in privatem Eigentum.

8. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, das der Planung zu Grunde liegt, sieht die Errichtung von ca. 70 Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser vor. Das städtebauliche Konzept orientiert sich dabei an der bereits errichteten ringförmig angelegten Verkehrserschließung mit den medientechnischen Anlagen. Die Gebäude sind entsprechend innerhalb des Verkehrsringes sowie an den nördlich davon abzweigenden Anliegerstichen oder als Randbebauung südlich des Ringes angeordnet.

Gegenüber dem rechtskräftigen VE-Plan Nr. 133, der 354 WE vorwiegend im Geschossbau und mit Tiefgaragen vorsah, weist das städtebauliche Konzept des B-Planes eine erheblich geringere bauliche Dichte auf.

Das festgesetzte zulässige Obermaß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ermöglicht die Entwicklung des Einfamilienhausstandortes nach dem Gebot eines sparsamen Umganges mit dem Boden. Dieser Planungsabsicht dient auch die Festsetzung der baulich nutzbaren Grundstücksflächen mit Baufenstern zu den Erschließungsstraßen hin, in denen auch bauliche Nebenanlagen und Garagen errichtet werden sollen. Die Möglichkeit der Überschreitung für Flächen und Anlagen gemäß § 19 (4) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bleibt von der festgesetzten GRZ unberührt. Die Gestaltung der Baufenster ermöglicht eine variable Anordnung der Gebäude sowie von baulichen Nebenanlagen und Garagen auf den Grundstücken. Der Eindruck einer aufgelockerten Bebauung wird dadurch unterstrichen.

Durch die ausschließlich eingeschossige Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern und mit den festgesetzten Grün- und Pflanzmaßnahmen auf großzügig zugeschnittenen Grundstücken wird

eine gegenüber dem städtebaulichen Konzept des VE-Planes wesentlich harmonischere Einfügung der Bebauung in die offene Landschaft am Eichberg ermöglicht. Diese Planungsabsicht wird auch durch das Festsetzen weniger gestalterischer Grundelemente, wie bspw. die Ausrichtung der Baukörper in den an den Landschaftsraum unmittelbar angrenzenden Siedlungsrandbereichen und die Gestaltung von Dächern und Fassaden unterstrichen, ohne dass der Spielraum für den individuellen Einfamilienhausbau übermäßig eingeschränkt wird.

Durch die vorgesehene Möglichkeit, mit Fuß- und Radwegen an bestehende Wegebeziehungen in der offenen Landschaft anzuknüpfen, wird die Nutzung wohnortnaher Erholungsmöglichkeiten gefördert.

Die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Die auf Grundlage des VE-Planes bereits weitestgehend hergestellten Verkehrsflächen sind für die Erschließung des Gebietes und für die Befahrung mit Not- und Rettungsfahrzeugen sowie von Fahrzeugen für die Entsorgung des auf den Grundstücken anfallenden privaten Hausmülls ausreichend dimensioniert.

Der durch das kleinteilige Plangebiet zusätzlich entstehende Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen kann vollständig durch die Stadtteil Thekla vorhandenen Einrichtungen abgesichert werden. Vorhandene infrastrukturelle Defizite, insbesondere die nicht zufriedenstellende Anbindung des Gebietes an den ÖPNV über lediglich eine Bushaltestelle an der Tauchaer Straße, können nur langfristig und in Abhängigkeit mit der weiteren Entwicklung der Ortsteile Thekla und Portitz gelöst werden.

9. Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglicheitsprüfung (UVPG) keine Umweltvertäglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen. Dennoch werden die Ermittlung, die Beschreibung und die Bewertung der für diesen Bebauungsplan bedeutsamen Umweltbelange in einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB dargestellt.

Der Umweltbericht stellt umweltrelevante Auswirkungen der Bauleitplanung sowie die Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden sollen dar.

Der vorliegende Umweltbericht basiert im Wesentlichen auf Untersuchungen und Aussagen zu Belangen von Natur und Landschaft im Plangebiet und deren Abhandlung in der Grünordnungsplanung. Auf Grund des bereits bestehenden Planungsrechtes durch den VE-Plan und dem mit der vorliegenden Planung gegenüber dem VE-Plan erheblich reduzierten Maß der baulichen Nutzung wurde auf detaillierte Untersuchungen und Fachgutachten im Rahmen einer UVS/UVP verzichtet und eine verbale Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung vorgenommen.

9.1 Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben

Umweltrelevante Vorhaben, für die der Bebauungsplan eine planungsrechtliche Zulässigkeit herstellt:

. Allgemeines Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser mit GRZ 0,3 in eingeschossiger Bauweise für maximal ca. 68 Gebäude auf 4,0 ha, bei einer Gesamtgröße des Geltungsbereiches von 5,4 ha.
. Innere Erschließungsstraße mit Stichstraßen und Querverbindungen. Breite der Verkehrsflächen inkl. Gehweg, Parkbuchten und Grünstreifen von 5,5 m bis 10,5 m. Gesamtlänge der Erschließungsstraßen ca. 950 m. Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen ca. 0,8 ha.
. Private Grünflächen, die als Flächen für die Regenwasserrückhaltung genutzt werden, ca. 0,5 ha.

Die detaillierte Beschreibung des Bebauungsplanes und der Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgt unter Pkt. 11 der Begründung.

9.2 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen

Maßnahmen der Risikominderung bzw. -vermeidung, die im Rahmen der Planaufstellung bereits im Bebauungsplan "Eichbergsiedlung" berücksichtigt sind:

. Die geringe Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bewirkt einen hohen Durchgrünungsgrad der Siedlung, was die nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Flora/Fauna und das Landschaftsbild vermindert.
. Die Sammlung des oberflächlich abfließenden Regenwassers in naturnah gestalteten Flächen für die Regenrückhaltung, vermindert die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Im Vergleich zu den Festsetzungen im rechtskräftigen VE-Plan "Eichberg" tragen folgende Maßnahmen erheblich zur Risikoverminderung bzw. -vermeidung bei:

. Reduzierung der Bebaubarkeit von GRZ 0,4 auf GRZ 0,3 im Bebauungsplan,
. Reduzierung der zulässigen Bauhöhe von zwei bis drei Geschosse auf ausschließlich ein Vollgeschoss,
. Verzicht auf die im VE-Plan vorgesehene Unterbauung von Flächen mit Tiefgaragen und
. Reduzierung der möglichen Wohneinheiten von 340, vorwiegend im Geschossbau, auf ca. 70 Einfamilienhäuser

9.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die ausführliche Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie die Beschreibung der für Natur und Landschaft relevanten Auswirkungen erfolgt unter Pkt. 10.2. der Begründung.

9.3.1 Menschen

Wertigkeit/Empfindlichkeit
Der Geltungsbereich und die unmittelbare Umgebung verfügen über eine hohe Wertigkeit als Naherholungsraum für die nördlich angrenzenden Wohnsiedlungen. Die Vorbelastung ist als sehr gering einzustufen, da im näheren Umfeld keine Lärm- bzw. Schadstoffquellen (Emitenten) vorhanden sind.

Auswirkungen/Risikoeinschätzung
Im Geltungsbereich geht durch die bauliche Nutzung der Erholungsraum verloren. Für die angrenzenden Bereiche des Eichberges und der Wohnbebauung sind jedoch keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch durch das Vorhaben im Geltungsbereich zu erwarten.

9.3.2 Flora, Fauna

Grundlage für die Beurteilung von Flora und Fauna sind Ortsbegehungen im August 2001 sowie die Aussagen im Grünordnungsplan.

Wertigkeit/Empfindlichkeit
Es befinden sich derzeit keine besonders wertvollen Biotope im Geltungsbereich. Die Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau, Regenrückhaltebecken) sind 1998/99 durchgeführt worden. Auf den verbliebenen Flächen hat sich eine krautige Ruderalvegetation entwickelt, Teilflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Auch vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen waren keine besonders wertvollen Biotope vorhanden, die Fläche wurde ackerbaulich genutzt. Übergeordnete Schutzanforderungen auf der Grundlage der FFH-Richtlinie bestehen nicht. Tierökologische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Auf Grund der Ausstattung und der Lage des Gebietes ist jedoch nicht mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen.

Auswirkungen/Risikoeinschätzung
Da die vom Vorhaben betroffenen Biotoptypen wegen des vorhandenen anthropogenen Einflusses als mittelwertig einzustufen sind, wird das Risiko in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere als mittel eingestuft.
Die Festsetzungen im Bebauungsplan (Anpflanzung einheimischer Gehölze, Entwicklung zusammenhängender, nicht bebauter Vegetationsflächen) bewirken Biotopaufwertungen, so dass die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora/Fauna gemindert werden können.

9.3.3 Boden

Wertigkeit/Empfindlichkeit
Die im Plangebiet vorkommenden Pseudogley-Parabraunerden mit Staunässephasen werden auf Grund ihrer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als mittelwertig eingestuft.

Die Fläche der Verfüllung ist als geringwertig anzusprechen. Die bereits hergestellten Straßenflächen werden ebenfalls als geringwertig eingestuft. Die Flächen, auf denen die Regenrückhaltung eingerichtet wurde, ist in ihrem Wert wegen der durchgeführten Umlagerung eingeschränkt.

Von der am Rand des Geltungsbereiches liegenden Deponie gehen keinen Gefährdungen aus. Es liegen keine schädlichen Bodenveränderungen vor. Der Bereich der geplanten Wohnbebauung kann zum Wohnen und als Hausgarten genutzt werden (Amt für Umweltschutz 29.03.2000).

Auswirkungen/Risikoeinschätzung
Zu der bereits hergestellten Versiegelung durch die Erschließungsstraße ermöglicht der Bebauungsplan die Überbauung von weiteren 1,8 ha mittelwertiger Böden, was als mittleres ökologisches Risiko in Bezug auf das Schutzgut Boden zu bewerten ist.

9.3.4 Wasser

Wertigkeit/Empfindlichkeit
Als mittelwertig werden die im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen hergestellten Regenrückhaltebecken eingestuft, da sie sich bisher nur als periodisch mit Wasser gefüllte, vegetationslose Hohlformen darstellen.

Die grundwasserführenden Schotterterrassen der Mulde sind von ca. 12 m - 14 m mächtigem Geschiebelehm überdeckt. Diese bindigen Substrate schützen das Grundwasser vor schädlichen Einwirkungen, die Verschmutzungsempfindlichkeit ist als eingeschränkt empfindlich zu beurteilen. Ebenfalls auf Grund der bindigen Substrate ist von einer geringen bis mittleren Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

Auswirkungen/Risikoeinschätzung
Mit Umsetzung der durch den Bebauungsplan möglichen Bebauung wird sich der Versiegelungsgrad und damit die Menge oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers erhöhen. Damit wird der Wasserspiegel in den Regenrückhaltebecken ansteigen. Die Becken werden weniger häufig trocken fallen. Mit der wasserrechtlichen Genehmigung der Anlage wird davon ausgegangen, dass sie zur Aufnahme der anfallenden oberflächlich abfließenden Niederschlagswasser ausreichend dimensioniert ist.

Bezogen auf die Grundwasserverschmutzung und die Grundwasserneubildung sind die Risiken der Vorhabensauswirkungen überwiegend als gering einzuschätzen, da das Plangebiet im Bereich eingeschränkter Verschmutzungsempfindlichkeit und geringer bis mittlerer Bedeutung für die Grundwasserneubildung liegt. Risikomindernd wirkt die Beschränkung der Bebaubarkeit und damit des Versiegelungsgrades.

9.3.5 Luft

Wertigkeit/Empfindlichkeit
Hinsichtlich der Immissionsbelastung ist das Gebiet auf Grund der Lage am Stadtrand als mäßig belastet einzustufen. Im Landschaftsplan wird das Gebiet bezüglich der lufthygienischen Situation als hochbelastet eingeordnet.

Auswirkungen/Risikoeinschätzung
Das geplante Bauvorhaben bewirkt eine weitere Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation durch siedlungsbedingte Emissionen und den zusätzlich entstehenden Verkehr. Dennoch kann

davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine lufthygienisch kritischen Konzentrationen der maßgeblichen Luftschadstoffe erreicht werden.

9.3.6 Klima

W e r t i g k e i t / E m p f i n d l i c h k e i t
In der Stadtklimauntersuchung 1997 ist das Gebiet als Kaltluftgebiet mit guten bis sehr guten Kaltluftentstehungsbedingungen dargestellt. Zudem wird das Gebiet als Fläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion bewertet. Kaltluftentstehungsgebiete mit direktem Bezug zu Siedlungsbereichen haben einen hohen Wert für das Schutzgut Klima, ebenso wie Kaltluftabflussbereiche.

A u s w i r k u n g e n / R i s i k o e i n s c h ä t z u n g
Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung beeinträchtigt die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluss in die Siedlung Thekla. Auf Grund des Siedlungsbezuges wird das Risiko in Bezug auf die Beeinträchtigung der Klimafunktion als hoch bewertet.

Mit den Festsetzungen der Baufenster und der Grundflächenzahl von 0,3 können die nachteiligen Auswirkungen auf den Kaltluftabfluss gemindert werden.

9.3.7 Landschaft

W e r t i g k e i t / E m p f i n d l i c h k e i t
Das Plangebiet kann dem Landschaftsbildtyp der strukturreichen Kulturlandschaft zugeordnet werden, das aufgrund der fehlenden Strukturierung als vorbelastet zu bewerten ist und somit eine mittlere Wertigkeit aufweist. Wertvoll für das Landschaftsbild sind die weitreichenden Blickbeziehungen von der Kuppe des Eichberges (Landschaftsplan Leipzig).

A u s w i r k u n g e n / R i s i k o e i n s c h ä t z u n g
Die geplante Bebauung verändert das gewachsene Stadtlandschaftsbild und das Erholungspotential. Im Geltungsbereich geht das derzeit mögliche Landschaftserlebnis des offenen, agrarisch geprägten Raumes am Rand der Siedlung verloren. Negative Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen, werden durch die Gestaltung des neuen Siedlungsrandes gemindert. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes gehen keine Wegebeziehungen verloren.

9.3.8 Kultur und sonstige Güter

W e r t i g k e i t / E m p f i n d l i c h k e i t
Im Plangebiet befinden sich keine kultur-historisch bedeutsamen Güter.

9.3.9 Wechselbeziehungen/Risikogesamteinschätzung

Auf Grund der überwiegend mittleren Wertigkeiten der Schutzgüter und relativ geringen Größe des Vorhabens (ca. 5,4 ha) ist ein mittleres Gesamtrisiko der Umwelt festzustellen, das durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gemindert wird.

10. Grünordnungsplanung

10.1 Zielsetzung der Grünordnungsplanung

Gemäß Sächsischen Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) ist als ökologische Grundlage zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan (GOP) zu erarbeiten. Die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgestzes (BNatSchG); SächsNatSchG und des BauGB (z.B. Schutz von Natur und Landschaft auch im besiedelten Bereich; Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen) werden im Grünordnungsplan in konkrete Maßnahmen gefasst. Das Büro Terra IN wurde von der Stadt Leipzig beauftragt, den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 226 „Eichbergsiedlung" in Leipzig-Thekla zu erarbeiten.

Grünordnerisches Konzept
Ziel des vorliegenden Grünordnungsplanes ist die ökologische Eingliederung und Gestaltung der vorgesehenen Neubebauung im Plangebiet, das am südwestlichen Rand der Siedlung Thekla liegt. Ökologisch bedeutsame Funktionen sind so weit als möglich zu erhalten. Die Entwicklung neuer Strukturen, die über hohe ökologische Wertigkeiten verfügen und somit eine hohe Wohnumfeldqualität schaffen, ist zu sichern. Auf Grund der direkten Lage zur offenen Landschaft am Eichberg hat die Siedlungsrandgestaltung und Schaffung von landschaftsökologischen und landschaftsästhetischen Übergangsstrukturen besondere Bedeutung.

Planerische Vorgaben
Für das Plangebiet besteht Baurecht durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) Nr. 133 "Wohnsiedlung am Eichberg", der im Dezember 1996 Rechtskraft erlangte. Grundsätzliche Änderungen hinsichtlich der geplanten Bebauung und Entwicklung des Gebietes machen die Aufstellung des Bauleitplanes erforderlich, wobei der vorliegende Bebauungsplan deutlich hinter dem Maß der Bebauung des beschlossenen VE-Planes zurückbleibt. Die bereits nach Maßgabe des VE-Planes realisierten verkehrs- und medientechnischen Erschließungsanlagen sind in der Planung zu berücksichtigen.

Die richtungsweisende Planungsvorgabe für den Grünordnungsplan ist der Landschaftsplan (LSP), der dem Flächennutzungsplan (FNP) zugeordnet ist. Sowohl im FNP als auch im integrierten Entwicklungskonzept des LSP der Stadt Leipzig ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. In der Darstellung des Leitbildes zum LSP fällt der überwiegende Teil des Geltungsbereiches in „lokalklimatisch wichtige Offenlandbereiche". Der südliche Rand des Plangebietes tangiert die Sukzessionsfläche auf der Kuppe des Eichberges, die als „Vorrangfläche für den Arten und Biotopschutz" dargestellt ist.

Der geplante Siedlungskörper überschreitet die im LSP südlich und südwestlich zur offenen Landschaft hin vorgesehene Begrenzung der Siedlungsentwicklung. Durch den festgesetzten geringen Versiegelungsgrad und die großzügige Einordnung von Pflanz- und Grünflächen in die Übergangsbereiche zur offenen Landschaft bleiben die Ziele und Inhalte des LSP jedoch gewahrt. Das Vorhaben wird nach Art und Umfang und unter Einarbeitung landschaftsplanerischer Vorgaben als vertretbar beurteilt.

Auf Grund seiner Lage zwischen bestehenden Siedlungsflächen im Norden und dem Eichberg im Süden stellt das Plangebiet ein attraktives Wohnquartier dar. Der derzeit überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte Eichberg ist als in Aussicht genommene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig dargestellt. In einigen Bereichen des Eichberges wurden bereits Obstbaum- und Gehölzanpflanzungen durchgeführt, weitere Bereiche sollen in Zukunft bepflanzt bzw. in Grünland umgewandelt werden. Somit wird der Eichberg in absehbarer Zeit eine umfangreiche ökologische und landschaftsästhetische Aufwertung erfahren, die die Wohnumfeldqualität des Plangebietes nachhaltig steigern wird.

10.2 Ökologische Zustandserfassung

10.2.1 Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet ist Teil des Naturraumes „Leipziger Land". Es handelt sich um reliefarme Ebenen aus Geschiebelehmplatten unter 150 m ü. NN, der einzelne stark verwaschene Hügelreihen aus Kiesmoränen aufsitzen und in die breite Flussniederungen (Elster, Pleiße, Parthe) bis 20 m tief eingesenkt sind.

10.2.2 Klima

Mesoklima
Klimatisch gehört der Naturraum zur Klimaregion des subkontinentalen ostdeutschen Binnenland-Klimas. Das Gebiet befindet sich im Klimabezirk der Leipziger Bucht, die durch Wärmebegünstigung, relative Niederschlagsarmut und eine vergleichsweise lange Vegetationsperiode gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,5 °- 9,5° C, die Mittel der Extremmonate bei +19° C im Juli und –1° bis 0° C im Januar. Die Dauer der Vegetationsperiode (Tage mit mind. +5° C Temperaturmittel) liegt etwa bei 230 Tagen, die mittlere Eintrittszeit des ersten und des letzten Frostes liegt zwischen dem 26. Oktober und dem 14. April.

Die Jahressumme der Niederschläge beträgt im Leipziger Land zwischen 500 und 620 mm/ Jahr (ausklingender Lee-Einfluss des Harzes). Durch die ausgeprägte Trockenheit im Winterhalbjahr und den hohen Verdunstungsgrad im Sommerhalbjahr kann das Winter-Feuchtedefizit nicht ausgeglichen werden, so dass der Untersuchungsraum einen Übergangscharakter zu Trockengebieten zeigt. Hauptwindrichtung ist Südwest.

Geländeklima
Bei der derzeitigen Nutzung (Ackerfläche) wirkt die Fläche des Plangebietes als Kaltluftentstehungsgebiet. Die überwiegend nachts (bei windarmen Strahlungswetterlagen) im Plangebiet und auf dem südlich angrenzenden Eichberg gebildete Kaltluft fließt, der Neigung des Geländes folgend, nach Nordwesten in die Siedlung Thekla ab und bewirkt dort eine Durchmischung der Luftschichten.
In der Stadtklimauntersuchung 1997 ist das Gebiet in der Klimafunktionskarte als Kaltluftgebiet mit guten bis sehr guten Kaltluftentstehungsbedingungen dargestellt. Das Gebiet wird als Fläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion bewertet.

10.2.3 Geologie und Relief

Die geologische Situation im Plangebiet ist durch wechselnde, pleistozäne Sedimentfolgen (Grundmoränen, glazifluviale Sedimente) gekennzeichnet. Schotterterrassen der Mulde (8 m - 12 m mächtig) sind von Geschiebelehm (etwa 12 m - 14 m mächtig) überdeckt . Im südlichen Bereich zur Kuppe des Eichberges stehen Schmelzwassersande an der Geländeoberfläche an. Die pleistozänen Sedimente (Geschiebemergel und Schmelzwassersedimente) sind im Plangebiet von einer gering mächtigen Sandlößschicht (0,5 m - 1 m) überdeckt.

Das Relief ist im Plangebiet weitgehend in seiner natürlichen Gestalt erhalten. Das Plangebiet befindet sich am schwach geneigten Nordhang des Eichberges. Die höchsten Lagen befinden sich im südlichen Bereich des Plangebietes mit 128 m über NN. Es fällt sanft nach Nordwesten ab (122 m über NN).

10.2.4 Boden und Bodenbelastungen

Auf den oben genannten Ausgangssubstanzen (Sand-Löß über Grundmoräne) entwickelten sich nach der letzten Eiszeit Pseudogley-Parabraunerden mit Staunässephasen, häufig mit Übergängen zu Parabraunerde-Pseudogleyen, als zonaler Klimaxtyp. Die Ackerwertzahlen bewegen sich um 50/55 (mäßige Böden). Mit der Durchführung der Erschließungsarbeiten für die Straße und die Regenrückhaltung sind die bis dahin natürlich gewachsenen und wenig anthropogen beeinflussten Bodentypen im Bereich der Maßnahmen durch Umlagerung und Versiegelung stark überformt und beeinträchtigt worden. In den restlichen Bereichen ist es teilweise zu Verdichtungen gekommen.
Auf der Kuppe des Eichberges südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Altlastenfläche, deren flächige Ausdehnung auch in den südlichen Bereich des Geltungsbereiches ragt. Die unter der Altlastenkennziferer (AKZ) 65140134 im Altlastenverdachtskataster des Amtes für Umweltschutz geführt Fläche besteht aus verschiedenen Ablagerungen.

Eine im Jahr 1995 durchgeführte orientierende Altlastenerkundung (DR. KUHN-PLANUNGSGESELLSCHAFT 1995) ergab, dass die Verfüllung der ehemaligen Sandgrube im wesentlichen aus Bauschutt, Gülle und Stalldung besteht. Die Deponieoberfläche umfasst eine Fläche von 13.000 m², das Ablagerungsvolumen beträgt ca. 50.000 m². Die Deponie, die zwischen den 60-er und Anfang der 80-er Jahre des vergangenen Jahrhunderts verfüllt wurde, verfügt über keine natürliche Basisabdichtung.
Die Analysen des Deponiekörpers und der Bodenluft ergaben keine Grenzwertüberschreitungen für umweltgefährdende Stoffe. Es wird davon ausgegangen, dass bei ausreichender Sauerstoffzufuhr die organischen Komponenten des Deponiekörpers aerob abgebaut werden.

Im Ergebnis der Auswertung eines 2. Gutachtens („Bodenuntersuchungen im Bereich des Bauvorhabens „Wohnpark Thekla" vom 8.2.2000") ist festzustellen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand im Gebiet gegenwärtig keine schädlichen Bodenveränderungen vorliegen und der Bereich der geplanten Wohnbebauung zum Wohnen und als Hausgarten genutzt werden kann (Amt für Umweltschutz 29.03.00). Auch ist eine nachrichtliche Übernahme der Fläche in den Bebauungsplan gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB zur Sicherung der Planung nicht erforderlich, da es sich im Ergebnis der Untersuchungen nicht um eine Fläche handelt, deren Böden erheblich mit um-

weltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Grenzen der Ausdehnung der Deponie können der Darstellung der Kartengrundlage entnommen werden.

Um bisher nicht bekannte Gefährdungen durch Bodenveränderungen ausschließen zu können wird den Bauherren empfohlen, ein Baugrundgutachten zu erstellen. Bisher nicht bekannt gewordene Bodenveränderungen sind der zuständigen Behörde, dem Amt für Umweltschutz (SG Abfall-/Altlasten-/Bodenschutz) unverzüglich anzuzeigen.

Auch wird für eine Bodenverbesserung im Bereich der zukünftigen Hausgärten das Aufbringen eine Mutterbodenschicht von 0,30 m (bis max. 0,60 m) empfohlen, wobei beim Auf- und Einbringen von Materialien Verdichtungen und Vernässungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes möglichst zu vermeiden sind.

10.2.5 Hydrologie (Oberflächengewässer und Grundwasser)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Im Rahmen der bereits durchgeführten Erschließungsmaßnahmen wurden jedoch entsprechend den Festsetzungen des VE-Planes (1996) ein System von Regolen/offene Mulden und zwei Regenrückhaltebecken, die 1998 wasserrechtlich genehmigt wurden, angelegt, um das nicht auf den Grundstücken selbst versickerbare oder als Brauchwasser nutzbare Niederschlagswasser abzuleiten und auf geeigneten Flächen innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen. Da eine gegenüber dem VE-Plan geringere Versiegelung durch den B-Plan festgesetzt wird und daher künftig auch weniger Gebäude errichtet werden, führt die Planung nicht zu einem Mehrbedarf bezüglich der Dimensionierung dieser Anlagen zur Oberflächenentwässerung.
Die unter Pkt. 10.2.3 bereits beschriebenen Schotterterrassen der Mulde sind fast überall in ihrer gesamten Mächtigkeit mit Grundwasser gefüllt, das örtlich aufgrund der auflagernden Geschiebemergel unter Druck steht. Der Grundwasserstrom verläuft in westlicher bis nordwestlicher Richtung zur Parthe. Das Wasser ist hart (Härtebereich 3), die Wasserqualität wird als sehr gut bezeichnet. Der Flurabstand zum Hauptgrundwasserleiter beträgt 10 - 15 bzw. 15 - 20 m. Das Gebiet verfügt über eine günstige Klasse des Grundwasserschutzes (Landschaftsplan der Stadt Leipzig).

10.2.6 Vegetation und aktuelle Nutzung

Potentielle natürliche Vegetation
Das Plangebiet liegt im Bereich des subkontinentalen Linden –Traubeneichen-Hainbuchenwaldes (Tilio-Carpinetum). Den namengebenden Hauptbaumarten (Linden, Traubeneichen, Hainbuchen) werden u.a. folgende Baum- und Straucharten beigemischt: Spitz- und Berg- und Feldahorn, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Wildapfel, Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder u.a.
Südlich des Eichberges sowie westlich des Plangebietes wird als potentielle natürliche Vegetation die staunasse Ausprägung des Eichen-Hainbuchenwaldes angegeben, was auf die wasserstauende Wirkung der Geschiebemergel zurückzuführen ist.

Reale Vegetation und Nutzung
Bis zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wurde die Fläche des Plangebietes intensiv

ackerbaulich genutzt. 1998/99 wurden die verkehrs- und medientechnischen Erschließungsanlagen sowie Anlagen für die Regenwasserrückhaltung bereits weitestgehend hergestellt. Teilflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Auf den restlichen Flächen hat sich eine krautige Ruderalvegetation aus Hochstauden mit überwiegend Beifuß (Artemisia vulgaris), Rainfarn (Tanacetum vulgare), Ackerdistel (Cirsium arvense), Kanadische Goldrute (Solidago canadensis) und Kompasslattich (Lactuca serriola) entwickelt.

10.2.7 Tiere

Auf Grund der Lage und Ausstattung ist im Plangebiet von keinem überregional bedeutsamen Tierarten-Vorkommen bzw. Population auszugehen.

10.2.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Eichbergs, der als Offenlandbereich insgesamt eine ca. 100 ha große, zusammenhängende Fläche umfasst. Die Fläche des Eichbergs wird zur Zeit überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt, die nur schwach ausgebildete Kuppe des Eichbergs ist von Ruderalvegetation dominiert. Die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Eichbergs, wie verschiedene Gehölzanpflanzungen haben zur einer deutlichen Bereicherung des Landschaftsbildes beigetragen. Der Eichberg wird von Bewohnern der angrenzenden Siedlungen als Naherholungsraum (Spaziergänger) genutzt, wenngleich das Wegesystem und die Landschaftsausstattung gegenüber anderen Landschaftsräumen der Stadt nur wenig Naturerlebnismöglichkeiten bieten.

10.3 Beschreibung und Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes in lockerer Bauweise (GRZ 0,3) mit ca. 70 Einfamilienhäusern in Form von Einzel- oder Doppelhäusern geplant.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine Anliegerstraße mit Zufahrt von der Cleudner Straße, die das Gebiet in Ost-West-Richtung zweimal quert und in einem Wendehammer mündet. Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen, im Straßenraum sind nur wenige Besucherparkplätze vorgesehen. Das Niederschlagswasser kann, soweit es nicht auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht oder als Brauchwasser genutzt wird in zum Teil offenen Gerinnen einem Regenrückhaltebecken zugeführt werden, das einen Überlauf zu einem weiteren Regenrückhaltebecken aufweist.

Die nachfolgenden Ausführungen beschreiben den Eingriff in Natur und Landschaft sowie den Ausgleich im Plangebiet verbal-argumentativ. Die konfliktmindernden Maßnahmen, die in den textlichen Festsetzungen festgelegt werden, sind berücksichtigt. Diese werden allerdings nur zusammengefasst dargestellt, um die Begründung der textlichen Festsetzungen (Pkt. 11.7) nicht zu wiederholen.

Geländeklima und Lufthygiene
Das geplante Bauvorhaben ist lokal betrachtet als Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten (z.B. Schadstoff- und Wärmeemission, Aufheizung durch versiegelte Flächen und Hauswände,

Veränderung lokaler Windsysteme, Verlust einer Kaltluftproduktionsfläche und Behinderung des Kaltluftabflusses, Veränderung der Boden– und Luftfeuchteverhältnisse) zu werten. Im vorliegenden Fall wirkt der Verlust der Fläche des Plangebietes als Fläche für die Kaltluftentstehung und die Behinderung des Kaltluftabflusses vom Eichberg nach Thekla aus geländeklimatologischer Sicht besonders nachhaltig.

Die festgesetzte, relativ lockere Bauweise und die Durchgrünung des geplanten Wohngebietes mindern den Konflikt. Zusammenhängende, lokalklimatisch wirksame Grünflächen (Gartenbereiche) können durch die Begrenzung der Baufenster erhalten bzw. durch die Realisierung der Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB hergestellt werden. Weitere wirkungsvolle Maßnahmen, die der Aufheizung durch versiegelte Flächen entgegenwirken, sind Straßenbaumanpflanzungen zur Beschattung von versiegelten Straßenflächen und Fassaden- und Dachbegrünung. Die Anpflanzung der Straßenbäume wurde bereits im VE-Plan verbindlich festgesetzt. Die Herstellung der Verkehrsflächen incl. der erforderlichen Anpflanzungen durch den Vorhabenträger ist im Durchführungs- und Erschließungsvertrag hinreichend geregelt. Insgesamt kann die Minderung des Klimapotentials im Plangebiet jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden.

Relief
Die im Relief weitgehend natürlich verlaufende Erdoberfläche wird durch die geplanten Bebauungen überhöht. Durch die Bebauung wird eine künstliche Oberfläche mit starkem Wechsel der Höhen und Expositionen bei starken Neigungen (Dachflächen, Häuserwände) geschaffen.

Boden
Im Rahmen der Bebauungsplanung wird die Möglichkeit geschaffen, derzeit nicht versiegelte Böden zu überbauen. Durch die Möglichkeit der Neuversiegelung und Befestigung auf insgesamt ca. 27.000 m² (davon ca. 18.300 m² bebaubare Fläche, ca. 8.700 m² Verkehrsfläche) geht das Bodenpotential vollständig verloren bzw. wird durch Umlagerung gestört. Auf Grund der Verkehrsnutzung (Zufahrten, Parkplätze) des Geländes besteht die Gefahr der Kontaminierung des Bodens (z.B. mit Kraftstoff, Altöl usw.).

Ein Ausgleich von Boden- und Ertragspotential ist prinzipiell nicht möglich, eine Minderung kann nur durch sparsamen Umgang mit diesem Potential erreicht werden.

Wasserhaushalt
Durch die geplante Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung wird die Versickerung und die Neubildung von Grundwasser auf den o.g. Flächen unmöglich gemacht bzw. stark beeinträchtigt. Ein wichtiger Teilbereich des Wasserhaushaltes, die Verdunstung, ist auf den vollständig versiegelten Flächen sehr stark eingeschränkt.

Darüber hinaus stellen die im Plangebiet gemäß § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungsformen grundsätzlich durch den Verbrauch an Trinkwasser und die Produktion von Abwässern sowie die Gefahr der Versickerung grundwasserschädigender Stoffe (z.B. Altöl auf PKW-Stellplätzen, Streusalz) eine Beeinträchtigung der Grund- und Oberflächengewässer dar.

Durch den Ausschluss von Gewerbebetrieben werden diese Auswirkungen jedoch gemindert.

Konfliktmindernde Maßnahmen zielen auch darauf ab, die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, befestigte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen und durch das anfallende Regenwasser im Plangebiet selbst zur Versickerung zu bringen.

Vegetation
Die vorhandene Vegetation (Ruderalvegetation) geht verloren bzw. wird in Teilen durch eine „künstliche" Vegetation ersetzt.
Eine Minderung des Eingriffs in die vorhandene Vegetation kann z.T. durch eine ökologisch orientierte Gestaltung der privaten Grünflächen z.B. durch naturnahe Grünanlagen (z.B. Bepflanzung mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation) und Straßenbaumanpflanzungen mit einheimischen standortgerechten Bäumen erreicht werden.

Tierwelt
Das Vorhaben wird Lebensräume für verschiedene Tierarten beseitigen (z.B. Störung durch den Menschen, Versiegelung usw.) bzw. in Randzonen mindestens beeinträchtigen, so dass kompensierende Maßnahmen zu leisten sind. Dies kann durch die Schaffung von Lebensräumen innerhalb der Siedlung (Anlage von naturnahen extensiven gepflegten Grünflächen, Fassadenbegrünungen usw.) und durch eine ökologische Aufwertung der an das Gebiet angrenzenden Flächen des offenen Landschaftsraumes geschehen.

Durch die Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes werden Lebens- und Nahrungsräume für verschiedene Tierarten beseitigt bzw. beeinträchtigt (Versiegelung usw.). Für die Tierwelt im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen ist es deshalb von großer Wichtigkeit, zusammenhängende Grünflächen herzustellen, so dass Lebensraum erhalten bleibt aber auch ökologisch wirksame Verbindungsachsen entstehen. Eingriffsmindernd wirken sich die Festsetzungen zu Anpflanzungen heimischer Gehölze in den Gartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen) aus, da Lebens- und Nahrungsräume für die heimische Tierwelt geschaffen werden. Weitere eingriffskompensierende Maßnahmen im Plangebiet sind die vorgesehenen Straßenbaumanpflanzungen, die Grünachsen schaffen.

Landschaftsbild und Erholung
Die geplante Bebauung verändert das gewachsene Stadtlandschaftsbild und das Erholungspotential. Der Siedlungsrand Thekla schiebt sich um ca. 200 m in Richtung Süden auf den Eichberg. Im Geltungsbereich geht das derzeit mögliche Landschaftserlebnis des offenen, agrarisch geprägten Raumes am Rand der Siedlung verloren.

Mit der Wohnbebauung und den entstehenden Gärten entstehen Räume, die für die Nutzer einen sehr hohen Erholungswert haben werden. Zur Herstellung eines landschaftlich geprägten Überganges zur südlich angrenzenden Freifläche des Eichberges trägt die Festsetzung der Baugrenze im Abstand von ca. 10 m zur Grundstücksgrenze bei. Auf eine Festsetzung zur Anpflanzung von Hecken entlang der Grundstücksgrenze wurde verzichtet, weil der Übergang auch durch offene Gestaltungselemente (z.B. Wiese, Rasen, Beete) geschaffen werden kann. Weitere Maßnahmen wie intensive Durchgrünung durch Neuanpflanzungen, Fassadenbegrünung, gedeckte Farbwahl bei Außenanstrich können den Eingriff in das gewachsene Landschaftsbild abmildern.

10.4 Grünordnerisches Konzept

Die rechtlichen Grundlagen des BNatSchG, SächsNatSchG, BauGB (z.B. Schutz von Natur und Landschaft auch im besiedelten Bereich, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen) werden im Grünordnungsplan in konkrete Maßnahmen gefasst, mit den Zielen:

. negative Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme auf Natur und Landschaft nach Möglichkeit zu vermeiden **(Konfliktminderung)**

. unvermeidbare Beeinträchtigungen an Ort und Stelle auszugleichen **(Ausgleichsmaßnahmen)**

. bzw. für Beeinträchtigungen, die auf dem Gelände nicht zu kompensieren sind, auf einer anderen Fläche Ersatz zu schaffen **(Ersatzmaßnahmen)**.

Das grünordnerische Konzept setzt folgende Schwerpunkte im Geltungsbereich des B-Planes "Eichbergsiedlung":

1. Die Schaffung eines ökologisch hochwertigen und landschaftsverträglichen Siedlungsrandes im Übergang zur offenen Landschaft des Eicherberges. Dies wird in erster Linie durch die Festsetzung der Baugrenze im Abstand von ca. 10 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze erreicht. Die Errichtung von Nebenanlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, so dass diese zur offenen Landschaft gerichteten Grundstücksteilflächen nicht bebaut werden können. Zudem sind 80% der nicht überbaubaren Flächen als Vegetationsflächen anzulegen.
2. Die Sicherung zusammenhängender Grünstrukturen, die Biotopverbundfunktionen erfüllen und zur Strukturierung und Orientierung im neuen Wohngebiet beitragen. Die zusammenhängenden Grünstrukturen werden hier konkret durch die Lage und Ausstattung der Gärten gebildet. Weiterhin ist ein hoher Durchgrünungsgrad erforderlich, um zumindest einen Teil der klimatischen Funktionen, die das Gebiet bisher inne hat, zu erhalten.
3. Die naturnahe Ausgestaltung der privaten Grünflächen, die als Flächen für die Regenrückhaltung genutzt werden. Diese Flächen tragen zur Bereicherung des Siedlungsbildes bei und vermindern den Eingriff in die Schutzgüter Wasser und Boden.

Unter Pkt. 11.7 der Begründung werden die festgesetzten Maßnahmen im Einzelnen erläutert.

10.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 8a BNatSchG und § 9 SächsNatSchG wird der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft verpflichtet, Beeinträchtigungen mit Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 226 liegt mit dem 1996 rechtskräftig gewordenen VE-Plan „Wohnsiedlung am Eichberg" Baurecht vor. Gemäß§ 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung, d.h. vor Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt sind oder zulässig waren.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung ist daher vom planungsrechtlichen Zustand auszugehen und somit allein zu prüfen, ob ein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, der dann im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu bewerten und zu kompensieren wäre.

In der Gegenüberstellung der Flächenbilanzen zeigt sich jedoch , dass das Maß der Bebauung im Bebauungsplan deutlich hinter dem Maß der Bebauung zurückbleibt, das im rechtskräftigen VE-Plan Nr. 133 festgesetzt wurde. Damit kommt die Eingriffsregelung nicht zur Anwendung, da planungsrechtlich kein ausgleichspflichtiger Eingriff in den Naturhaushalt durch den Bebauungsplan vorliegt.

Tabelle Flächenbilanz

Gesamtgröße des Plangebietes: 5,47 ha

Nutzung	**VE-Plan Nr. 133**	**B-Plan Nr. 226**
Verkehrsfläche	0,87 ha	0,87 ha
Bebaubare Flächen	2,50 ha	1,83 ha
Nicht überbaubare Flächen	1,67 ha	2,25 ha
Grünflächen	0,43 ha	0,52 ha

Die Festsetzungen im Bebauungsplan wirken sich im Vergleich zu den Festsetzungen im VE-Plan deutlich eingriffsmindernd aus. Der Verzicht auf die großflächigen Tiefgaragen, wie sie im VE-Plan festgesetzt waren, vermeidet nachhaltige Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser. Die Verringerung der baulichen Dichte vermindert Eingriffe in die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser, Flora und Fauna und das Landschaftsbild.

10.6 Hinweise

Bodenschutz allgemein
Der durch Baumaßnahmen anfallende humose Oberboden ("Mutterboden") ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung bzw. Vernichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist dem Abtransport vorzuziehen. Die DIN-Vorschriften 18 300 "Erdarbeiten" und 18 915 "Bodenarbeiten" sind einzuhalten.

Gegen Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen. Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende unabdingbare Maß (§ 7 (2) EGAB) beschränkt bleiben und sind nach Abschluss der Bauarbeiten zu beseitigen. Bei Baumaßnahmen auf Altlastenstandorten sind diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu sanieren.

Pflegemaßnahmen
Zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen und zum Schutz der Grundwasserqualität soll der Einsatz von Pestiziden und Düngemittel auf allen Grünflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Pflegemaßnahmen von bestehenden

und geplanten Gehölzbeständen (z.B. Schutz der Baumscheiben vor Überfahren) haben den Zweck, die Vitalität der Bäume zu erhalten bzw. zu gewährleisten. Zum Schutz wildlebender Tierarten und wildwachsender Pflanzenarten ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September des Kalenderjahres Bäume und Großsträucher zu zerstören (§ 25 (1) Nr.5 SächsNatSchG), da zahlreiche Tierarten (insb. Vögel und Wirbellose) in der Aktivitätsperiode in den Gehölzen Nester bzw. Gelege anlegen. Auf Wiesen erfolgt der erste Schnitt nach der Gräserblüte ab Mitte Juni und der zweite Schnitt ab Mitte September bis Mitte Oktober des Kalenderjahres, damit Gräser und Kräuter zur Samenreife gelangen und sich eine vertikale Strukturierung der Gräser als Lebensraum für zahlreiche Insekten entwickeln kann.

Alle Bäume sind vor Schäden zu schützen (s. DIN 18920), insbesondere sind Bäume (bestehende und neu anzupflanzende) im Straßenraum gegen das Überfahren der Baumscheiben z.B. durch Aufstellung von Schutzbügeln zu sichern.

Die Pflege von Dachbegrünungen beschränkt sich auf das Entfernen von Gehölzsämlingen. Mahd, Düngung und Wässerung sind nicht notwendig oder erwünscht.

Die in der DIN 18920 festgeschriebenen Baum-Schutzmaßnahmen in der Bauphase sind selbstverständlich einzuhalten.

11. Textliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung des gesamten Gebietes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S. des § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet soll vorzugsweise, jedoch nicht ausschließlich, dem Wohnen dienen.

Mit den festgesetzten zulässigen Nutzungen wird die Möglichkeit offengehalten, eine gebietsbezogene Versorgung (bspw. mit Dienstleistungen) zu entwickeln und somit der Entstehung von Monostrukturen entgegenzuwirken.

Um jedoch eine Ansiedlung der das Wohnen im Plangebiet sowie angrenzender Wohngebiete möglicherweise störenden Nutzungsformen zu verhindern, sind die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Sie sind entweder zu flächenintensiv (Gartenbaubetriebe), wirken auf die Umwelt belastend (Tankstellen) bzw. erscheinen auf Grund der Standortlage und den durch zusätzliche Verkehrsbewegungen zu erwartenden Emissionen nicht gebietsverträglich (Anlagen für Verwaltungen, Beherbergungsgewerbe, sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen).

11.2 Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen sowie Garagen sowie die den Garagen zugehörigen überdachten Stellplätze (Carport) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Festsetzung entspricht der Planungsabsicht, den Grad der Versiegelung und Befestigung von Flächen auf das für die bauliche Nutzung erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zudem stellt die Festsetzung sicher, dass Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Straßenbildes durch direkt an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen angrenzende Zweckbauten vermieden werden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist durch diese Festsetzung nicht unmäßig eingeschränkt, da offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

11.3 Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um der Planungsabsicht als Einfamilienhausstandort zu entsprechen, wurde die zulässige Anzahl der Wohnungen auf max. 2 je Wohngebäude beschränkt. Einer möglichen, unerwünschten Umstrukturierung zu einem Gebiet mit Mehrfamilienhäusern, die nicht dem geplanten Charakter des Gebietes entsprechen, kann mit dieser Festsetzung entgegengewirkt werden.

Die Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen erfolgte auch in Hinblick auf die durch einen erhöhten Ab- und Zufahrtsverkehr möglichen, nicht gebietsverträglichen Wohnruhestörungen und den zusätzlichen Flächenbedarf für Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie im öffentlichen Straßenraum für den Besucherverkehr.

11.4 Höhenlage von Gebäuden

Aus städtebaulichen Gründen wird die Höhenlage von Gebäuden durch eine max. zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe von max. 0,6 m begrenzt. Als Bezugspunkt wurde dabei die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der jeweils anliegenden Baugrundstücksgrenze gewählt.

Zum Einen wird mit der Festsetzung das zulässige Maß der baulichen Nutzung in Form von Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss unterstrichen. Zum Anderen sollen, da auf eine Beschränkung der Höhe von Wohngebäuden in Form von Trauf- oder Firsthöhen bewusst verzichtet wurde, mögliche negative Wirkungen in der höhenmäßigen Entwicklung durch übermäßig hoch über Gelände liegende Kellergeschosse ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung ist auch vertretbar, da typische Nutzungsmöglichkeiten des Kellergeschosses bspw. für die Unterbringung der Haustechnik, eines Hobbyraumes oder einer Kellergarage dadurch nicht ausgeschlossen werden.

11.5 Verkehrsflächen

Gesonderte Textfestsetzungen zur Herstellung der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mit Ausnahme der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen (s. Pkt. 11.7 der Begründung) entbehrlich, da Details ihrer Herstellung in der Erschließungsplanung und auf Grundlage des 1996 abgeschlossenen Durchführungs- und Erschließungsvertrag zum VE-Plan Nr. 133 hinreichend geregelt sind und die Herstellung durch den Vorhabenträger bereits weitestgehend realisiert wurde. Nach Abschluss sämtlicher Maßnahmen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrserschließung ist die kostenfreie Übergabe an die Stadt und die öffentliche Widmung der Flächen vorgesehen.

11.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche 1 dient der Anbindung der im Plangebiet herzustellenden Fußwege an das Wegenetz der angrenzenden offenen Landschaft am Eichberg, um so wohnortnahe Erholungsmöglichkeiten zu fördern. Die festgesetzten Fahrrechte bleiben dabei auf den nichtmotorisierten Individualverkehr, d.h. vorzugsweise für Fahrräder, begrenzt.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche 2 dient ausschließlich der Herstellung eines an die öffentliche Straßenverkehrsfläche anbindenden, befahrbaren Privatweges zur Erschließung und medientechnischen Versorgung von zwei Baugrundstücken im Nordwesten des Plangebietes.

11.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen des B-Planes, die mit einem gegenüber dem VE-Plan reduzierten Maß der baulichen Nutzung einhergehen, bedingen, wie bereits unter Pkt. 10.5 der Begründung dargestellt keinen vorbereiteten Eingriff der nach dem SächsNatSchG i.V.m. § 1 a BauGB ausgleichspflichtig wäre.

Um jedoch der Planungsabsicht zu entsprechen und eine harmonische Einfügung des Einfamilienhausstandortes in die offene Landschaft zu erreichen, werden zusätzlich zu den Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur örtlichen Gestaltungsvorschrift Pflanzmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt. Maßnahmen, die i.S. des § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt werden dienen ausschließlich dem Schutz des Bodens.

Durch die Realisierung der Maßnahmen, die unter Pkt. 10 der Begründung ausführlich erläutert werden, wird die im Umweltbericht dargestellte lokal-ökologische Situation im Gebiet nachhaltig verbessert und Auswirkungen auf angrenzende Bereiche reduziert.

Baugrundstücke

Durch die auf den privaten Baugrundstücken festgesetzten Pflanzmaßnahmen und durch die vorgesehene Herstellung der nicht überbaubaren Flächen als Vegetationsflächen wird die Durchgrünung des Gebietes gesichert und das Ortsbild verbessert.

Das Anpflanzen speziell von Laubbäumen bzw. Obstbäumen erfolgt mit der Absicht, zur optischen Strukturierung des Gebietes durch raumbildende einheimische Gehölze beizutragen. Auf das Festsetzen einzelner Pflanzstandorte wurde dabei verzichtet, um den individuellen Entscheidungsspielraum nicht einzuschränken und bewusst eine lockere und unregelmäßige Verteilung der Bäume zu erreichen. Es sind einheimische Laubbaumarten zu verwenden, da diese der einheimischen Tierwelt optimale Nahrungs- und Lebensräume bieten. Das Anlegen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen erfolgt mit der Absicht, den Gartencharakter im Gebiet und ökologisch wirksame, zusammenhängende Bereiche zu sichern, die als klimatisch wirksame Ausgleichsflächen fungieren, der Versickerung von Niederschlagswasser zur

Verfügung stehen, das natürliche Bodenpotential erhalten und Lebens- und Nahrungsraum sowie Wanderungsschienen für heimische Tier- und Pflanzenarten sind.

Dadurch, dass mind. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen i.S. der o.g. Planungsabsicht anzulegen sind, wird die Herstellung von Lagerflächen oder sonstigen vegetationslosen Flächen stark begrenzt, die Möglichkeit der Errichtung eines Stellplatzes oder einer Terrasse auf diesen Flächen jedoch nicht ausgeschlossen.

Anpflanzung und Erhalt einheimischer Pflanzenarten tragen zur Förderung heimischer Tier- und Pflanzenarten in der Stadt bei, da nur heimische Pflanzenarten optimale Lebens- und Nahrungsräume für die heimische Tierwelt bieten. Die Artenauswahl der in der Begründung im Anhang 2 aufgeführten Pflanzenliste 1 ist grundsätzlich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientiert sowie an die besonderen Standortbedingungen innerhalb von Siedlungen und Straßen angepasst.

Private Grünflächen

Auf den gemeinschaftlich genutzten privaten Grünflächen, die als Wiesenflächen anzulegen sind, soll auch anteilig die Rückhaltung bzw. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich sein (s. Pkt. Versickerung von Niederschlagswasser). Daher ist vorzugsweise eine naturnahe Gestaltung der Flächen mit unterschiedlicher Böschungsneigung, Stein- und Sandschüttung vorzusehen.

Das auf Grünflächen zulässige Anpflanzen von standortgerechten, einheimischen Gehölzen wird durch die Möglichkeit der Rückhaltung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers nicht beeinträchtigt, sollte jedoch aus gestalterischen Gründen raumbildend bzw. als Randbepflanzung dieser Flächen erfolgen.

Eine vorzugsweise naturnahe Ausgestaltung der Flächen, die für die Versickerung des Niederschlagswassers genutzt werden mit flach geneigten Böschungen, unterschiedlichen Wassertiefen, Kies- und Sandschüttungen in den Flachwasserbereichen, Initialpflanzungen von Röhricht und anderen Pflanzen der Uferzonen sowie Gehölzanpflanzungen an den Böschungsschultern schaffen Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Auf den entstehenden wechselfeuchten Vegetationsflächen wird sich eine hohe Artenvielfalt entwickeln. Von den offenen Wasserflächen verdunstet ein Teil des Wasseres, steht damit dem natürlichen Wasserhaushalt wieder zur Verfügung und muss nicht in den Vorfluter abgeleitet werden. Die Maßnahmen tragen so zur Minderung des Eingriffes in die Natur und Landschaft bei.

Außenwand-/Dachbegrünung

Der Durchgrünung des Plangebietes sowie der Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere dient auch die Festsetzung der vollständigen Begrünung von Außenwänden von Nebenanlagen und Garagen. Da keine Einschränkungen der zu verwendenden Materialien (bspw. Betonfertigteile) für diese Anlagen vorgesehen sind, ist auch aus Gründen ihrer gestalterischen Wirkung eine Begrünung vorgesehen, um die zumeist ausschließlich funktional gestalteten, fensterlosen Garagen und Nebenanlagen optisch in das Wohngebiet zu integrieren.

Die Begrünung von Außenwänden fördert die Verbesserung des Mikroklimas und der lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich und trägt zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bei. Die Festsetzung ist auch unter Berücksichtigung der anfallenden Herstellungskosten vertretbar. Vorschläge für geeignete Kletterpflanzen enthält die Pflanzenliste 2 im Anhang 2.

Auf die Festsetzung einer Dachbegrünung wurde bewusst verzichtet, um die damit erheblich höheren finanziellen Aufwendungen, resultierend aus notwendigen statischen Maßnahmen, zu vermeiden. Die Möglichkeit der Dachbegrünung wird jedoch nicht ausgeschlossen, um den individuellen Gestaltungsspielraum und die Realisierung ökologischer Bauweisen nicht unnötig einzuschränken.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die im weiten Bogen ringförmig verlaufende Erschließungsstraße gliedert das Gebiet. Ihre Erschließungs- aber auch Orientierungs- und Gestaltungsfunktion wird durch die Festsetzung zur beidseitigen Anpflanzung von mind. 38 Bäumen im durchschnittlichen Abstand von 12 m und einer damit verbundenen alleeartigen Ausbildung unterstützt und betont. Die Anzahl der Baumpflanzungen entspricht dabei den bereits im VE-Plan Nr. 133 vorgesehenen Anpflanzungen.

Die Festsetzung zur Anpflanzung einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Bäume dient zudem der Schaffung von ökologisch wirksamen Wanderungsschienen im Wohngebiet. Die Festsetzung der Baumqualität von 20-25 cm Stammumfang sichert ein homogenes Erscheinungsbild und ein zeitiges Erreichen der ökologischen und gestalterischen Funktionen.

Das Festsetzen von Mindestmaßen für offene Bodenflächen (Baumscheiben) erfolgt, um das bei Straßenbäumen häufig auftretende Problem der unzureichenden bzw. schlechten Wasserversorgung ausschließen zu können. Die Baumscheiben sollten daher vorzugsweise mit Lavilat bedeckt werden, da in diesem Material das Nierdschlagswasser besonders gut versickern kann.

Zufahrten und Stellplätze

Um eine Anreicherung des Grundwassers sicherzustellen und eine überflüssige Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser zu vermeiden, sind private Zufahrtswege, Zufahrten und Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Weise, vorzugsweise mit den in der Festsetzung aufgeführten Materialien zu errichten. Da die Nutzung dieser Anlagen bei einer entsprechend der Festsetzung geforderten Herstellung nicht beeinträchtigt wird, ist diese Festsetzung auch unter Würdigung der Eigentumsrechte der betreffenden Grundstückseigentümer vertretbar.

Stellplatzflächen, die auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können, sind zudem mit Gehölzpflanzungen einzufrieden. Die Maßnahme dient der w.o. genannten Entwicklung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Auch werden störende Wirkungen dieser Flächen auf Grund ihrer möglichen Anordnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemindert.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll aus Gründen der Anreicherung des Grundwassers und um eine überflüssige Ableitung zu verhindern weitestgehend auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden. Die Festsetzung schließt die Möglichkeit der Nutzung als Brauchwasser nicht aus.

Zusätzlich ist vorgesehen, Niederschlagswasser, das nicht am Ort des Niederschlages unmittelbar versickern kann auf anderen, dafür geeigneten Flächen im Plangebiet zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser kann über ein System von Rigolen bzw. offenen Gräben, die seitlich der Straßenverkehrsflächen angeordnet werden, einer als private Grünfläche gemeinschaftlich genutzten und durch naturnahe Gestaltung für die Rückhaltung und Versickerung geeigneten Fläche zugeleitet werden. Die wasserrechtliche Genehmigung dafür wurde bereits auf Grundlage des rechtskräftigen VE-Planes Nr. 133 erteilt. Parallel dazu wurde mit der Stadt vertraglich geregelt, dass die Betreibung und Unterhaltung dieser privaten Gemeinschaftsanlage in Verantwortung und zu Kosten des Vorhabenträgers bzw. einem von ihm bestellten Verwalter erfolgt.

Die Planung, die eine geringere Bebauungsdichte gegenüber dem VE-Plan zur Folge hat, führt nicht zu einem Mehrbedarf bezüglich der Dimensionierung der Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers.

12. Örtliche Bauvorschrift

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ zu beeinträchtigen und ein harmonisches Erscheinungsbild des Einfamilienhausstandortes zu gewährleisten, werden einige grundlegende Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Der Rahmen für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten wird dabei bewusst weit gefasst. Zum Einen werden typische Gestaltungselemente angrenzender Siedlungsbereiche als Rahmenbedingungen aufgenommen. Zum Anderen soll der individuelle Einfamilienhausbau nicht übermäßig durch Restriktionen eingeschränkt werden.

12.1 Dachform und Dachgestaltung

In Anlehnung an die in der Umgebung vorhandenen Gebäude sind im Plangebiet ausschließlich Wohngebäude mit gleichgeneigten Satteldächern oder Walmdächern zulässig. Dabei dürfen ortsübliche Dachneigungen von 30° bis 45° und Dachüberstände bis max. 0,8 m hergestellt werden. Dieser relativ große Spielraum räumt den Grundstückseigentümern in ausreichendem Maße Gestaltungsmöglichkeiten ein.

Die für die Dacheindeckung zu verwendenden Dachsteine/Dachziegel in roten oder anthrazit bis schwarzen Farbtönen fördern die Integration der Neubauten in den vorhandenen, angrenzenden Siedlungskörper.

Für bauliche Nebenanlagen und Garagen wurden ausschließlich flachgeneigte Dächer festgesetzt, wobei der Neigungswinkel bis zu 15° betragen kann. Durch die Festsetzung wird auch im Er-

scheinungsbild die städtebauliche Unterordnung dieser Anlagen gegenüber den Hauptbaukörpern gewährleistet und die Möglichkeit der Dachbegrünung und Dachentwässerung gleichzeitig gefördert.

12.2 Dachaufbauten

Um einen sinnvollen Dachgeschossausbau und die zusätzliche Nutzung als Wohnraum nach Maßgabe der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) zu ermöglichen, wurde die Zulässigkeit von Kniestöcken mit einer Höhe von max. 1 m festgesetzt.

Zusätzlich wird diese Planungsabsicht durch die Möglichkeit, Dachgaupen mit einer Gesamtlänge von bis zu 50 % der Gebäudebreite zu errichten, unterstrichen. Auf detaillierte Vorgaben für die Gestaltung der Dachgaupen wurde bewusst verzichtet, um eine aufgelockerte Gestaltung der Dächer zu ermöglichen. Lediglich die Anordnung der ebenfalls zulässigen Dacheinschnitte wurde auf die straßenabgewandte Seite der Gebäude begrenzt, um negative Wirkungen im Erscheinungsbild ausschließen zu können. Die Möglichkeit, das Dachgeschoss nach Maßgabe des Bebauungsplanes zu nutzen, wird dadurch nicht eingeschränkt.

12.3 Fassaden

Entsprechend der Planungsabsicht, dem Bauherren einen möglichst hohen Spielraum für den individuellen Hausbau einzuräumen, werden Festsetzungen zu Material und Art der Herstellung der Fassaden nicht getroffen. Dem Bauherren bleibt es daher überlassen, Materialien für die Herstellung der Gebäudefassaden entsprechend seinen Vorstellungen und Wünschen selbst zu wählen.

Lediglich die farbidentische Herstellung aller Fassadenteile eines Gebäudes und die Verwendung heller Farben wird festgesetzt, um eine harmonische Einfügung von Neubauvorhaben in die Bebauung angrenzender Siedlungsbereiche zu gewährleisten und negative Erscheinungen i.S. des § 12 der SächsBO ausschließen zu können.

12.4 Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken sind zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen hin ausschließlich in Form von Laubholzhecken oder als berankte Holzzäune zulässig. Dies sorgt neben den positiven naturschutzrechtlichen Aspekten für eine lebendige Gestaltung des Straßenbildes. Die aus gestalterischer Sicht erfolgte Festsetzung ist auch bodenrechtlich vertretbar, da Einschränkungen der Einfriedungsmöglichkeiten für die übrigen Grundstücksbereiche nicht festgesetzt werden.

13. Hinweise zum Umgang mit archäologisch bedeutsamen Funden

Da sich das Plangebiet in einem Relevanzbereich mit archäologisch bedeutsamen Funden befindet, wird vorsorglich auf die Anzeigepflicht gemäß dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Der Umgang mit archäologischen Funden ist auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes abschließend geregelt und wird daher unter Hinweisen in die Planung aufgenommen, um private Eigentümer und Bauherren über das erforderliche Verfahren vor Baubeginn zu informieren. Der zeitliche und

finanzielle Rahmen der Ausgrabungen sowie das Vorgehen ist zwischen Bauherren und dem Landesamt für Archäologie vertraglich zu vereinbaren.

14. Planvollzug/Kosten

Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird mit dem Vorhabenträger und Eigentümer der Flächen in einem städtebaulichen Vertrag, in welchem die Verpflichtungen aus dem Durchführungs- und Erschließungsvertrag des VE-Planes Nr. 133 übergeleitet werden, neu geregelt.

Die verkehrs- und medientechnische Erschließung als Voraussetzung für die Realisierung von Bauvorhaben wird, soweit noch nicht vollständig realisiert, durch den Vorhabenträger und Eigentümer der Flächen hergestellt. Die Straßenverkehrsflächen werden nach ihrer Herstellung kostenfrei an die Stadt übergeben.
Die für die Unterhaltung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und für die Pflege der dort vorgesehenen Anpflanzungen anfallenden Folgekosten sind durch die Stadt zu tragen. Andere Kosten für die Stadt Leipzig sind im Zusammenhang mit der Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

Durch den Eigentümer der Grundstücke werden jeweils Baugrundstücke mit variablen Flächengrößen für den individuellen Einfamilienhausbau gebildet und nach Bedarf veräußert. Die Bebauung erfolgt dann durch die jeweiligen Käufer der Grundstücke nach Maßgabe des Bebauungsplanes selbst.

15. Kinderfreundlichkeitsprüfung

Bei einer Beurteilung des Gebietes im derzeitigen Zustand hinsichtlich der in der Kinderfreundlichkeitsprüfung genannten Kriterien kann nur eine bedingte Eignung attestiert werden. Die vorgenommene Planung führt jedoch nicht zur Verschlechterung bzw. Erhöhung der nachfolgend ausgewiesenen Defizite. Im Einzelnen begründet sich diese Einschätzung auf folgende Einzelprüfungen.

<u>Gesundheit und Sicherheit von Kindern und Jugendlichen</u>
Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der daraus resultierenden Anzahl von ca. 68 Einfamilienhäusern wird eine lockere Bebauung mit hohem Grünanteil gesichert und der durch die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten entstehende Verkehr auf den unmittelbaren Anliegerverkehr begrenzt.

Zur Sicherheit von Kindern und Jugendlichen wird die ringförmig ausgelegte Erschließungsstraße mit einem ausreichend dimensionierten Fußweg hergestellt. Die von der ringförmigen Erschließungsstraße abzweigenden kurzen Stichstraßen können als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet werden.

Kinder und Jugendliche können gefahrlos über die Fußwege aus dem Plangebiet heraus die südlich angrenzende offene Landschaft erreichen. Auch ist ein relativ gefahrloses Erreichen der Bushaltestelle an der Tauchaer Straße über die ausgebaute Cleudner Straße gewährleistet. Zur

Verbesserung der Situation für Fußgänger im Bereich der Haltestelle am Einmündungsbereich der Tauchaer Straße/Cleudner Straße ist mit vollständiger Realisierung des Wohnbaustandortes der Umbau des Bereiches und die Errichtung einer Lichtsignalanlage vorgesehen.

Platz zum Spielen und Orte zum Treffen
Spielmöglichkeiten für Kleinkinder können entsprechend den Anforderungen der Spielplatzsatzung der Stadt Leipzig in Verbindung mit der Sächsischen Bauordnung in ausreichendem Maße auf den Privatgrundstücken abgesichert werden.

Für Kinder und Jugendliche sind innerhalb des Plangebietes lediglich die gemeinschaftlich genutzten privaten Grünbereiche als Treffpunkte nutzbar.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich in der Ortslage Thekla Spielmöglichkeiten sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen. Insbesondere zu erwähnen ist hier das Naturbad Nordost mit angrenzendem Sportplatz.

Räumliche Nähe und Erreichbarkeit
Schulen und Kindergärten befinden sich in mittelbarer Entfernung und sind nur bedingt zu Fuß bzw. dem Rad erreichbar. Schulstandorte sind im Bereich der Cleudner Straße sowie im Plattenbaugebiet Thekla vorhanden.

Die genannten Plätze zum Spielen, Orte zum Treffen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen liegen ebenfalls in mittelbarer Entfernung und sind mit dem Rad bzw. Bus erreichbar.

Naturerfahrung
Naturerfahrung wird insbesondere durch den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden und direkt durch Fuß-/Radwege erreichbaren, ca. 100 ha großen Landschaftsraum am Eichberg, mit einer Strukturvielfalt an einheimischen Pflanzen- und Tierarten vermittelt. Das Gebiet dient zudem der wohnortnahen Erholung.

Finanzielle Auswirkungen für Familien mit Kindern
Durch die Planung bedingte diesbezügliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Durch die Planung werden Baugrundstücke für die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern zur Verfügung gestellt, die auch von jungen Familien mit Kindern für den individuellen Hausbau genutzt werden können. Zudem liegt der Wohnbaustandort arbeitsstättennah. Dies ist sowohl städtebaulich als auch hinsichtlich der Kinderfreundlichkeit positiv zu bewerten.

Mitwirkungsmöglichkeiten
Mitwirkungsmöglichkeiten von Kindern und Jugendlichen sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

16. Städtebauliche Kennzahlen

	m²	%
Plangebiet gesamt	54.766 m²	100
- Baugrundstücke	40.850 m²	74,6
darunter:		
. Überbaubare/befestigte Flächen	18.300 m²	33,5
. Nicht überbaubare Flächen	22.550 m²	41,1
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen	8.700 m²	15,9
- Private Grünflächen	5.200 m²	9,5
Anzahl der Gebäude	ca. 70 freistehende Einfamilienhäuser	

Leipzig, den

i.V. Hanke

Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang 2

Pflanzenliste 1: Gehölze für städtische Pflanzungen

Bäume

Acer campestre	Feldahorn (N)
Acer platanoides	Spitzahorn (N)
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere (S)
Sorbus aucuparia	Eberesche (S)
Tilia cordata	Winterlinde (S)
Ulmus carpinifolia	Feldulme

N. nicht für Straßenraumbepflanzungen empfohlen
S: für Straßenraumbepflanzung empfohlen

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn (u)
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster (u)
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt (u)
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche (u)
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe (u)
Pyrus communis	Wildbirne
Rhamnus frangula	Faulbaum (u)
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose (u)
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	(Wildrosenart)

Rubus idaeus	Himbeere
Rubus saxatilis	Steinbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball (u)

u: für Pflanzungen an Kinderspielplätzen ungeeignet

Pflanzenliste 2: Kletterpflanzen

Art		**Lichtanspruch**	**Kletterform**
Efeu	*Hedera helix*	halbschattig-schattig	Selbstklimmend
Wilder Wein	*Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"*	sonnig-halbschattig	Selbstklimmend
Kletterhortensie	*Hydrangea petiolaris*	halbschattig-schattig	Klettergerüst
Waldrebe	*Clematis vitalba*	sonnig-halbschattig	Klettergerüst
Schling-Knöterich	*Fallopia aubertii*	sonnig-halbschattig	Klettergerüst
Hopfen	*Humulus lupulus*	sonnig-halbschattig	Klettergerüst
Jelänger-jelieber	*Lonicera caprifolium*	halbschattig-schattig	Klettergerüst
Blauregen	*Wistera sinensis*	sonnig, geschützt	Klettergerüst

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9(1), (2) BauGB; BauNVO]

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO]

Die gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes [§ 1(6) Nr. 1 BauNVO].

2. Nebenanlagen und Garagen [§ 9(1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO]

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden [§ 9(1) Nr. 6 BauGB]

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird auf maximal 2 WE je Gebäude festgesetzt.

4. Erdgeschossfußbodenhöhe [§ 9(2) i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 u. 2 BauGB]

Zulässig ist eine Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens von max. 0,6 m über der mittleren Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstückes.

5. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind [§ 9(1) Nr. 21 BauGB]

Fläche 1, die mit einem Gehrrecht und Fahrrecht für den nicht motorisierten Individualverkehr zugunsten der Allgemeineinheit zu belasten ist.

Fläche 2, die mit einem Gehrecht und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrechten zugunsten der Betreiber von Ver- und Entsorgungsleitungen, soweit diese der Ver- und Entsorgung der anliegenden Grundstücke dienen, zu belasten ist.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9(1) Nr. 20, Nr. 25 BauGB]

Baugrundstücke:

6.1 Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (StU mind. 14 - 16 cm) entsprechend der Pflanzenliste 1 anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen [§ 9(1) Nr. 25 BauGB].

6.2 Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Mindestens 20% der in Satz 1 definierten Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern (mind. 5 Stück je 10 m²) entsprechend der Pflanzenliste 2 zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen [§ 9(1) Nr. 25 BauGB].

Private Grünflächen:

6.3 Die festgesetzten privaten Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen und raumbildend mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die anteilig für die Regenwasserrückhaltung vorgesehenen Flächen sind naturnah zu gestalten (Böschungsneigungen, Stein- und Sandschüttungen) und in gleicher Weise anzulegen [§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB].

Begrünung von Außenwänden:

6.4 Fensterlose Außenwände von Nebenanlagen und Garagen sind entsprechend der Pflanzenliste 2 vollständig mit Kletterpflanzen zu begrünen [§ 9(1) Nr. 25 BauGB].

Öffentliche Straßenverkehrsflächen:

6.5 In den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens 38 einheimische, standortgerechte Bäume (Hochstamm), Stammumfang mind. 20 - 25 cm, mit einem Pflanzabstand von 12 m in der Reihe entsprechend der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig oder gleichartig zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) von mind. 6 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind vor Überfahrung zu schützen [§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB].

Zufahrten, Zufahrtswege und Stellplätze:

6.6 Die Befestigung privater Zufahrten, Zufahrtswege und Stellplätze ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise (bspw. Schotterrasen, Rasenwaben, Ökopflaster, breitfugiges Kleinpflaster) zulässig. Stellplatzflächen sind durch Gehölzpflanzungen entsprechend Pflanzenliste 1 einzufrieden [§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB].

Versickerung von Niederschlagswasser:

6.7 Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen. Eine Brauchwassernutzung ist zulässig. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Maßnahmen zur Versickerung bzw. für einen verzögerten Abfluss des anfallenden Regenwassers zulässig [§ 9(1) Nr. 20 BauGB].

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN [§ 9(4) BauGB i.V.m. § 83 SächsBO]

1. Dachform und Dachgestaltung

Für Wohngebäude sind ausschließlich gleichgeneigte Satteldächer oder Walmdächer mit einer Neigung von 30°- 45° zulässig.

Für Nebenanlagen und Garagen sind ausschließlich flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 15° zulässig.

Dachüberstände sind bis maximal 0,8 m zulässig.

Die Dächer von Wohngebäuden sind mit Dachsteinen/Dachziegeln in roten oder anthrazit bis schwarzen Farbtönen einzudecken.

2. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur in Form von Gaupen zulässig. Die Gesamtlänge der Gaupen darf 50 % der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Abstände der Gaupen untereinander und die Abstände der Dachgaupen vom Ortgang bzw. Eckgrat müssen mindestens 1 m betragen.

Kniestöcke sind bis max. 1 m Höhe zulässig.

Dacheinschnitte sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

3. Fassaden

Alle Fassadenteile sind identisch in einem hellen, vorzugsweise weißen bis beigen Farbton herzustellen.

4. Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken sind zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen hin nur in Form von Laubholzhecken oder als berankte Holzzäune zulässig.

III. HINWEISE

Das Plangebiet liegt im Relevanzbereich archäologisch bedeutsamer Funde. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche - ist daher in dem von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchzuführen. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.