

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass	2
2. Planungserfordernis	2
3. Planungsziele	2
4. Plangebiet	2
4.1. Räumlicher Geltungsbereich	2
4.2. Planungsbindungen	3
4.3. Beschreibung des Bestandes	4
4.4. Technische Infrastruktur	4
4.4.1. Schmutzwasserentsorgung	4
4.4.2. Oberflächenwasserentsorgung	4
4.4.3. Trinkwasserversorgung	5
4.4.4. Elektroenergieversorgung	5
4.4.5. Gasversorgung	5
4.5. Verkehrliche Infrastruktur	6
5. Planungskonzept	6
6. Planinhalt und Festsetzungen	7
6.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	7
6.1.1. Art der baulichen Nutzung	7
6.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
6.1.3. Bauweise	8
6.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen	9
6.1.5. Stellung der baulichen Anlagen	9
6.1.6. Stellflächen und Garagen	9
6.1.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
6.1.8. Flächen für besondere Nutzungszwecke	9
6.1.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
6.1.10. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	10
6.1.11. Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
6.1.12. Höhenlage	10
6.2. Nachrichtliche Übernahmen	10
6.3. Örtliche Bauvorschriften	10
6.4. Hinweise	11
6.4.1. Archäologische Funde	11
6.4.2. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes	11
6.4.3. Besonders und streng geschützten Pflanzen- und Tierarten im Sinne des Naturschutz- rechtes	11
7. Umweltbericht	11
7.1. Vorbemerkungen	11
7.2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	11
7.2.1. Menschen	11
7.2.2. Flora, Fauna	12
7.2.3. Boden	12
7.2.4. Wasser	13
7.2.5. Luft, Klima	13
7.2.6. Landschaft	13
7.2.7. Kultur und sonstige Sachgüter	14
7.3. Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden, oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen	14
7.3.1. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	14
7.3.2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	14
7.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	18
7.4.1. Menschen	18
7.4.2. Flora, Fauna	18
7.4.3. Boden	19

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass	2
2. Planungserfordernis	2
3. Planungsziele	2
4. Plangebiet	2
4.1. Räumlicher Geltungsbereich	2
4.2. Planungsbindungen	3
4.3. Beschreibung des Bestandes	4
4.4. Technische Infrastruktur	4
4.4.1. Schmutzwasserentsorgung	4
4.4.2. Oberflächenwasserentsorgung	4
4.4.3. Trinkwasserversorgung	5
4.4.4. Elektroenergieversorgung	5
4.4.5. Gasversorgung	5
4.5. Verkehrliche Infrastruktur	6
5. Planungskonzept	6
6. Planinhalt und Festsetzungen	7
6.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	7
6.1.1. Art der baulichen Nutzung	7
6.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
6.1.3. Bauweise	8
6.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen	9
6.1.5. Stellung der baulichen Anlagen	9
6.1.6. Stellflächen und Garagen	9
6.1.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
6.1.8. Flächen für besondere Nutzungszwecke	9
6.1.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
6.1.10. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	10
6.1.11. Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
6.1.12. Höhenlage	10
6.2. Nachrichtliche Übernahmen	10
6.3. Örtliche Bauvorschriften	10
6.4. Hinweise	11
6.4.1. Archäologische Funde	11
6.4.2. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes	11
6.4.3. Besonders und streng geschützten Pflanzen- und Tierarten im Sinne des Naturschutz- rechtes	11
7. Umweltbericht	11
7.1. Vorbemerkungen	11
7.2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	11
7.2.1. Menschen	11
7.2.2. Flora, Fauna	12
7.2.3. Boden	12
7.2.4. Wasser	13
7.2.5. Luft, Klima	13
7.2.6. Landschaft	13
7.2.7. Kultur und sonstige Sachgüter	14
7.3. Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden, oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen	14
7.3.1. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	14
7.3.2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	14
7.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	18
7.4.1. Menschen	18
7.4.2. Flora, Fauna	18
7.4.3. Boden	19

7.4.4. Wasser	19
7.4.5. Luft, Klima	19
7.4.6. Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter	20
7.5. Zusammenfassung	20
8. Planvollzug	20
9. Kosten	20
10. Umgang mit den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange/Dritter	20
11. Kinderfreundlichkeitsprüfung	21
12. Literatur	21
Anhang: Pflanzlisten	22
Übersicht Bauleitplanverfahren	22

1. Planungsanlass

Mit der geplanten Wohnanlage wird dem Verfall der „Alten Schäferei“ infolge der seit Jahren nicht mehr instandgehaltenen und dadurch zunehmend ruinösen landwirtschaftlichen Anlage ein Ende gesetzt. Damit ist ein städtebaulicher Missstand abwendbar, der ansonsten dem gesamten Ortsbild erheblichen Schaden zufügen würde, weil der Standort integrierter Bestandteil des historischen Dorfgebietes ist. Mit der Umgestaltung zur Wohnanlage bleibt zudem dieses für Lützschena bedeutende Baudenkmal einschließlich seines straßenseitigen Erscheinungsbildes erhalten.

2. Planungserfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 ist gemäß § 1 Absatz 3 BauGB erforderlich, weil

- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Realisierung des Vorhabens Wohnanlage „Alte Schäferei“, Lützschena herzustellen sind.
- die Bebauung mit sechs Einfamilienhäusern in zweiter und dritter Baureihe nach Maßgabe des § 34 BauGB nicht zulässig ist und deshalb die Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Satzung eines Bebauungsplanes geschaffen werden müssen.
- der Bau der sechs Eigenheime wiederum die wirtschaftliche Voraussetzung ist für die denkmalgerechte Sanierung der ehemaligen Schäferei als ortsbildprägendes Gebäude.
- die Sanierung des Gebäudes städtebaulich wünschenswert ist und somit ein Missstand inmitten des ehemaligen Dorfkernes von Lützschena beseitigt wird.
- damit die umweltschützerischen Belange gemäß § 1a BauGB berücksichtigt werden können durch eine Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter gemäß § 1a Absatz 2 Nummer 3 BauGB.

3. Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 233 sichert die nachhaltige städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Dorfkernes des Ortsteiles Lützschena. Zu diesem Zweck soll das markante Gebäude der ehemaligen Schäferei aus der Mitte des 19. Jahrhunderts saniert werden. Das Bauwerk war unter dem vorherigen Eigentümer jahrelang ungenutzt, die bauliche Substanz verschlechterte sich zunehmend. Eine laufende Instandhaltung erfolgte nicht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Belange besonders berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Möglichkeit der Eigentumsbildung für die Bürger,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Ortsbildes,
- die Belange des Denkmalschutzes,
- die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1a BauGB,
- die Resultate der von der Stadt beschlossenen sonstigen Planungen, z.B. Stadtentwicklungsplan Wohnen und Stadterneuerung.

4. Plangebiet

4.1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Lage des Plangebietes ist im Luftbild auf Seite 3 gekennzeichnet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 82b, 82d, 82e und 82f der Gemarkung Lützschena und weist eine Fläche von 6204 m² auf. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch das private Wohngrundstück „An der Schäferei“ Nr. 14 (Flurstücke 81 und 82a),
- im Osten durch die öffentliche Straße „An der Schäferei“ (Flurstück 213a),
- im Süden durch die öffentliche Straße „Im Zipfel“ (Flurstück 213a),
- im Westen durch die beiden privaten Wohngrundstücke auf den Flurstücken 84 und 85 sowie dem Lützschenaer Sportplatz und dem zugehörigen Trainingsplatz (Flurstücke 212g und 212h).

Der Festanger des Ortsteiles Lützschena befindet sich unmittelbar westlich der beiden Sportanlagen. Die zum Geltungsbereich gehörenden Flurstücke sind im Eigentum des Erschließungsträgers, der Grundinvest Leipzig GbR, c/o Dr. Hanno Strang, Funkenburgstr. 17 in 04105 Leipzig.

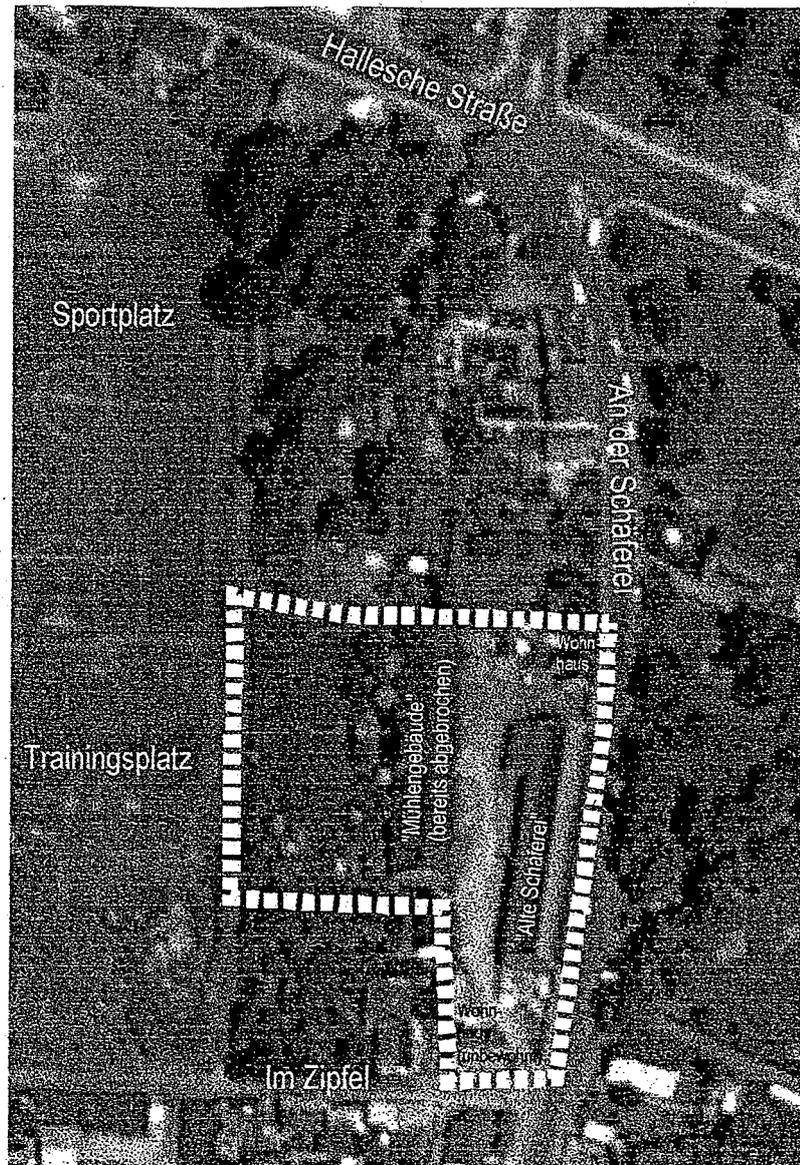
4.2. Planungsbindungen

Der Bebauungsplan steht zu den Zielstellungen im **Landesentwicklungsplan (LEP)** vom 16.08.1994 und **Regionalplan Westsachsen** (Satzungsbeschluss vom 26.08.1998, genehmigt vom Staatsministerium

des Inneren mit Bescheid vom 15.03.2001) nicht im Widerspruch. Im Gegenteil, die Planungsabsicht entspricht dem raumordnerischen Ziel, brachgefallene Bauflächen zu beplanen und wieder einer Nutzung zuzuführen (Ziel III 4.4 LEP). Der Bebauungsplan nimmt durch die unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes vorgesehene Einordnung von Wohnungen in die „Alte Schäferei“ die landesplanerische Zielsetzung auf, ortsbildprägende Elemente zu erhalten und zu pflegen (Ziel III 4.7 LEP). Infolge der Gewährleistung eines Grundangebotes der kommunalen Infrastruktur und sonstiger Einrichtungen und Dienste des privaten Bedarfes wird das Ziel III 4.5 LEP erfüllt, die Siedlungsentwicklung durch die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten vorzunehmen.

Im **Flächennutzungsplan** ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. In einem solchem Baugebiet muss gemäß BauNVO etwa die Hälfte der Ansiedlungskapazität nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie Hofstellen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben vorbehalten bleiben. Eine derartige Ansiedlung ist in dem nur 6204 m² großen Plangebiet nicht gewollt. Außerdem besteht dafür überhaupt kein Bedarf. Das deshalb vorgesehene allgemeine Wohngebiet ist somit eine Sonderlösung innerhalb des dörflichen Mischgebietes und wegen seiner geringen Größe im nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplan nicht darstellbar. Damit erübrigt sich auch eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Planungsabsicht widerspricht nicht den Empfehlungen des **Landschaftsplanes**, den die früher eigenständige Gemeinde Lützschena als Fachplan zum Flächennutzungsplan erarbeiten ließ. Rechtskräftige **Bebauungspläne** oder Aufstellungsbeschlüsse für verbindliche Bauleitpläne in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes liegen nicht vor.



4.3. Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet wird von der bereits erwähnten früheren landwirtschaftlich genutzten Anlage eingenommen. Neben dem markanten und unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der „Alten Schäferei“ befand sich das „Mühlengebäude“ in zweiter Reihe auf dem Grundstück. In der Zwischenzeit ist es abgebrochen worden. Abgerundet wird das Gelände sowohl im Norden und Süden durch zwei kleinere Wohnhäuser. Das südliche ist derzeit unbewohnt.

Topographisch ist das Gelände ebenflächig mit einem leichten Gefälle von Nord (102,64 m über HN) nach Süd (101,24 m über HN). Die Entfernung zwischen diesen beiden Höhenangaben beträgt rd. 75 m. Das Plangebiet ist gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 20.11.2001 nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster registriert. Somit ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand von einer Altlastenfreiheit auszugehen. Werden im Vorfeld oder im Verlauf von Baumaßnahmen bisher nicht bekannte nicht unerhebliche altlastenrelevante Sachverhalte, schädliche Bodenveränderungen oder Belastungen des Grundwassers durch umweltgefährdende Stoffe festgestellt, ist gemäß § 10 Absatz 2 SächsABG die für Umweltschutz zuständige Behörde umgehend zu informieren.

Die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde weist aber in diesem Zusammenhang darauf hin, dass im Rahmen möglicherweise stattfindender Grundwasserhaltungsmaßnahmen der Altlastenstandort des ehemaligen WESTAV-Betriebsgeländes (An der Schäferei 11) südöstlich des Geltungsbereiches beachtet werden muss. Neben Bodenbelastungen wurden Belastungen des Grundwassers durch umweltgefährdende Schadstoffe festgestellt.

Aufgrund der territorialen Grundwasserfließrichtung von Nordost nach Südwest ist aber nicht mit einer Grundwasserbelastung im Einzugsbereich des Bebauungsplanes zu rechnen.

4.4. Technische Infrastruktur

4.4.1. Schmutzwasserentsorgung

Im Ortsteil Lützschena existiert keine zentrale Abwasserentsorgung. Gemäß den Stellungnahmen der Kommunalen Wasserwerke GmbH (KWL) vom 16.11.2000 und 22.11.2001 befindet sich das Plangebiet aber im Bereich der vorgesehenen Siedlungerschließung Lützschena (Hohle Gasse/Bauernsteg), die bis zum Jahre 2003, Anfang 2004 realisiert werden soll. Deren technische Lösung wird im Sinne einer Vorzugslösung bis Ende Februar 2002 vorliegen.

Als Übergangslösung ist deshalb für das Plangebiet eine eigene vollbiologische Kleinkläranlage erforderlich. Diese wird unmittelbar am südlichen Giebel der „Alten Schäferei“ in Form einer Behälterkläranlage für die maximal 22 vorgesehenen Wohnungseinheiten (WE) eingeordnet. Von dort ist die Einleitung des geklärten Abwassers in das bestehende örtliche Abwassernetz in der Straße „An der Schäferei“ gegeben. Die innere Erschließung der Wohnanlage sollte aber nach Möglichkeit so geplant werden, dass sie gegebenenfalls in die vorgesehene Siedlungerschließung integriert werden kann.

Das betrifft insbesondere die Tiefenlage der Leitungen, die so abzustimmen ist, dass eine Ableitung des Abwassers im freien Gefälle mit Anschluss an das zu planende Schmutzwassernetz möglich ist. Auch der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land als zuständiger hoheitlich Verantwortlicher weist in seiner Stellungnahme vom 30.10.2001 hin, dass erst nach wirtschaftlicher Abwägung der Aufwendungen für die Errichtung und Betreibung der Kleinkläranlage gegenüber denen einer Pumpstation mit Druckleitung zur Abführung des Abwassers in das dann vorhandene öffentliche Netz endgültig über die Entsorgungsart des Plangebietes entschieden werden sollte.

Für die Abwasserentsorgung ist in jedem Fall eine Vereinbarung zwischen den Kommunalen Wasserwerken Leipzig und dem Erschließungsträger notwendig. Darüber hinaus bedarf die Errichtung und Betreibung der vollbiologischen Kläranlage eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 67 des Sächsischen Wassergesetzes.

4.4.2. Oberflächenwasserentsorgung

Infolge des vorgefundenen Baugrundes und des vorhandenen schwankenden Grundwasserspiegels ist eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser durch Rigolen oder Mulden in den Grundstücken kaum möglich. Neben dem bereits erwähnten örtlichen Abwassernetz steht für die Einleitung des Niederschlagswassers auch die unmittelbar an der westlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandene Abwasserleitung DN 800 zur Verfügung.

Über die beschriebenen Abwasserleitungen wird das Niederschlagswasser in die südlich befindliche Weiße Elster eingeleitet. Gemäß der Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig (StUFA) vom 23.11.2001 wird aber darauf verwiesen, dass ein ungedrosseltes Ableiten des Niederschlagswassers von den befestigten Flächen in die vorhandene Regenwasserkanalisation mit Ein-

leitung in den Fluss wegen der Hochwasserprävention nicht befürwortet werden kann. Die untere Wasserbehörde bemerkt aber hierzu in ihrer Stellungnahme vom 06.12.2001, dass die Weiße Elster im Planbereich keine Hochwassergefährdung aufweist.

Gemäß der Stellungnahme vom 22.11.2001 können die Kommunalen Wasserwerke Aussagen zur möglichen Ableitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Netz erst im Zuge der Planungen zur schon angesprochenen Siedlungerschließung des Ortsteiles Lützschena machen. Deshalb ist das anfallende Niederschlagswasser soweit wie möglich auf den Grundstücken zu belassen und in grundstückseigenen Zisternen aufzufangen. Das so gewonnene Oberflächenwasser kann für die Bewässerung der Hausgärten bzw. zum Grundstück gehörender Grünanlagen oder für die häusliche Brauchwassernutzung verwendet werden. Damit wird zur Schonung der Trinkwasserressourcen beigetragen. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf in die bestehenden öffentlichen Regenwasserleitungen versehen. Mit den zwischengeschalteten Zisternen in der Ableitung des Niederschlagswassers wird die vom StUFA empfohlene Drosselung des Abflusses erreicht. Für den Notüberlauf der Zisternen in das öffentliche Netz ist ein Erschließungsvertrag mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH abzuschließen, in dem unter anderem auch die maximale Einleitmenge in l/s in die genannten Abwasserleitungen festgelegt wird.

4.4.3. Trinkwasserversorgung

Der Trinkwasserbedarf (ohne Löschwasserbedarf) beträgt etwa 10 m³ pro Tag und wird gemäß der Stellungnahme der KWL vom 22.11.2001 durch die Herstellung eines Ringschlusses von der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 100 in der Straße „An der Schäferei“ gesichert. Gemäß der Stellungnahme des Brandschutzamtes vom 15.11.2001 sind zur Löschwasserversorgung 48 m³/h über zwei Stunden erforderlich.

Diese Menge kann nach der Stellungnahme der KWL über die bestehende Wasserleitung in der Straße „An der Schäferei“ gesichert werden. Das Brandschutzamt weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Abstand zwischen den zu schaffenden Hydranten und dem am weitesten entfernten neuen Gebäude nicht mehr als 80 m bis 100 m betragen sollte.

Die Kommunalen Wasserwerke machen den Bestandsschutz gemäß § 109 des Sächsischen Wassergesetzes für die vorhandenen wasserwirtschaftlichen Anlagen geltend. Sie dürfen weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden. Der sichere Betrieb, der ungehinderte Zugang für Wartung und Instandhaltung sowie eine spätere Aufnahme und Neuverlegung müssen deshalb bereits bei der Planung berücksichtigt werden.

Die Anforderungen bezüglich der Trassierung von Ver- und Entsorgungsleitungen für wasserwirtschaftliche Anlagen sind in dem Technischen Regelwerk TR/30/02 "Trassen für Wasser- und Abwasserleitungen sowie Kabel" der KWL enthalten. Für die Wasserversorgung ist ebenfalls ein Erschließungsvertrag mit den KWL notwendig. In diesem werden u.a. die technischen Voraussetzungen und Bedingungen für die Trinkwasserversorgung und die mit der Planung und Ausführung verbundene Kostenübernahme geregelt.

4.4.4. Elektroenergieversorgung

Die Wohnanlage wird durch das angrenzende Netz der Energie Sachsen Brandenburg AG (Envia) mit Elektroenergie versorgt. Gemäß der Stellungnahme vom 08.11.2001 betreibt dieser örtlich zuständige Versorger im Bebauungsplangebiet Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Zur Einweisung in die genaue Lage der Anlagen und für eventuelle Umverlegungen ist das Service Center Taucha, Leipziger Straße 116b in 04425 Taucha zu konsultieren. Kosten für Umverlegungen sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Das betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Hierzu werden zur Zeit im Service Center Taucha die Planungsunterlagen erarbeitet. Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ zu beachten. Die Envia Energie Sachsen Brandenburg AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

4.4.5. Gasversorgung

Die Straße „An der Schäferei“ ist durch die Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (MITGAS) gas-technisch erschlossen. Gemäß der Stellungnahme vom 12.11.2001 (Registriernummer: 01-287)

dieses zuständigen Versorgungsunternehmens ist eine Erdgasversorgung der Wohnanlage möglich. Zu den bestehenden Gasleitungen, die sich aber außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden, sind die vorgeschriebenen Mindestabstände entsprechend den DVGW-Richtlinien einzuhalten. Ein Überbauen bzw. Überpflanzen der Leitungen ist nicht gestattet. Die bauausführenden Firmen haben sich rechtzeitig über die genaue Lage der Gasleitungen bei der MITGAS zu erkundigen.

4.5. Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die öffentliche Straße „An der Schäferei“ mit zwei Ein- und Ausfahrten an das vorhandene Straßennetz angebunden. Die Straße „An der Schäferei“ mündet in Richtung Norden nach ca. 100 m in die Hallesche Straße. Mit dieser Verkehrsanbindung kann zum einen die Innenstadt in Richtung Südosten und zum anderen die Autobahn A 9 westwärts günstig angefahren werden. Aber auch der öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschließt das Plangebiet durch eine Straßenbahnlinie der LVB, die zwischen Schkeuditz und der Innenstadt verkehrt. Deren Haltestelle befindet sich an der Halleschen Straße unmittelbar östlich von der Einmündung der Straße „An der Schäferei“.

5. Planungskonzept

Mit der Entwicklung des Plangebietes soll die derzeit aufgelassene landwirtschaftliche Anlage durch die Festlegung städtebaulicher Prämissen in eine der Stadtrandnähe und der dörflichen Situation im alten Ortskern Lützschena angepasste Wohnanlage gewandelt werden. Dazu ist vorgesehen, die „Alte Schäferei“ unter Beachtung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte für eine Wohnnutzung zu sanieren bzw. herzurichten.

Das voluminöse „Mühlengebäude“ ist bereits abgebrochen worden, weil die Umnutzung dieses nicht denkmalgeschützten Bauwerkes zu Wohnzwecken angesichts eines Überangebotes von Wohnungen im Geschosswohnungsbau nicht zweckmäßig erschien. Außerdem ist Geschosswohnungsbau in der zweiten Reihe im alten Ortskern Lützschena nicht vorgeprägt. Vielmehr befindet sich in der Nachbarschaft eine kleinteilige Bebauung.

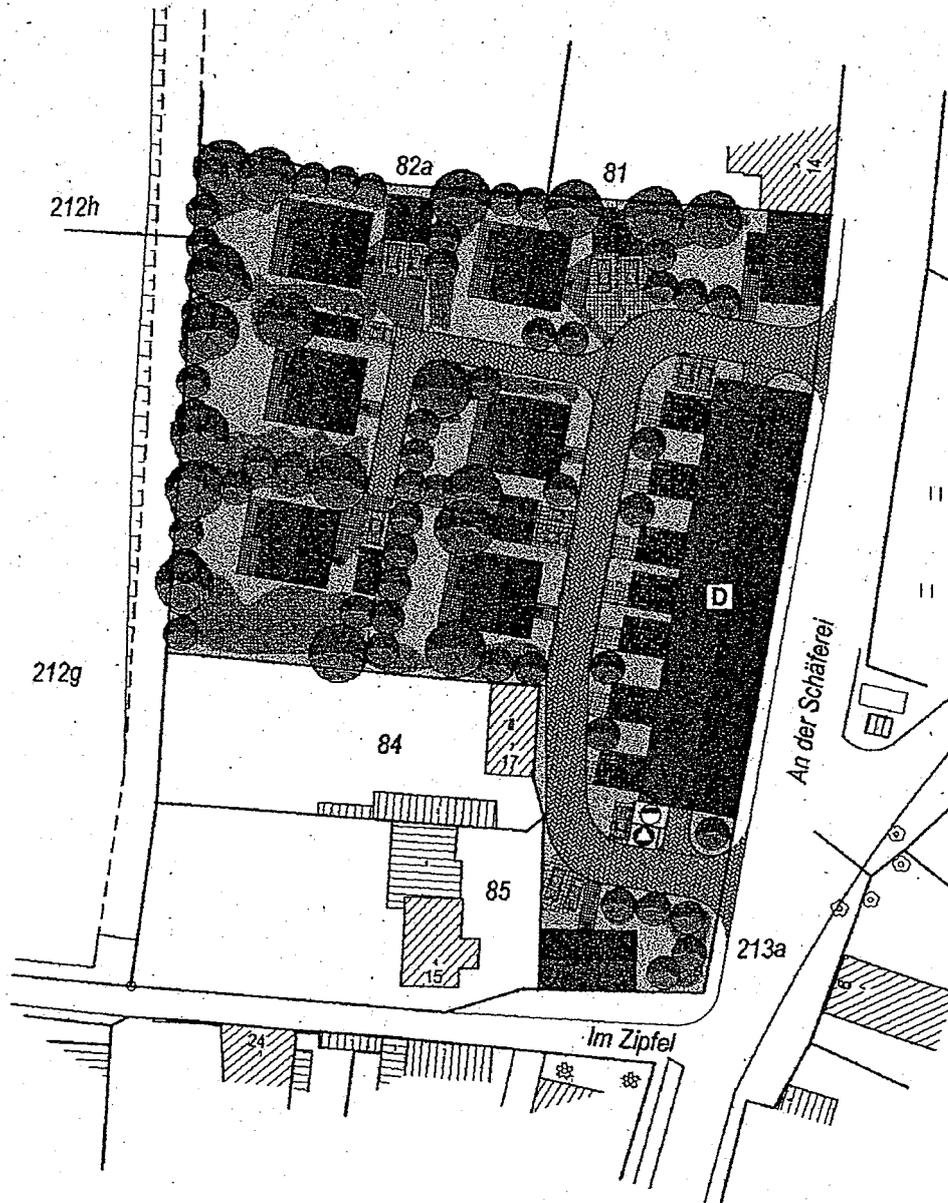
Der Schwerpunkt für die Umnutzung der früheren landwirtschaftlichen Anlage zu Wohnzwecken ist der entsprechende Umbau des Gebäudes „Alte Schäferei“. Das mit einer Länge von 56,85 m und einer Breite von 12,75 m sowie einer Firsthöhe von 13,30 m Höhe ausgestattete, nicht unterkellerte Bauwerk weist rd. 7250 m³ umbautem Raum (u. R.) aus. Diese Kapazität erlaubt maximal 13 Wohnungseinheiten in die „Alte Schäferei“ einzuordnen, wobei das Erdgeschoss (rd. 2430 m³ u. R.) für die Pkw-Stellplätze verwendet wird. Die Zufahrt zu den Stellplätzen soll über den Nordgiebel erfolgen, während der Südgiebel für die Ausfahrt vorgesehen ist.

Für die Wohnungen im ersten Obergeschoss über der Garagenebene werden an der Westfassade großzügige Balkons angebaut, die eine integrierte Treppe zur vorgelagerten Grünfläche erhalten. Unter den Balkons sind weitere Stellplätze vorgesehen. Neben der Beachtung denkmalschützerischer Auflagen sind die notwendigen infrastrukturellen Maßnahmen für die Erschließung der Wohnanlage zu berücksichtigen.

Hierzu gehören auch die insgesamt sechs Einfamilienhausgrundstücke, die in zwei Reihen mit einer Größe von 447 m² bis 648 m² auf dem Abbruchareal des „Mühlengebäudes“ und dem sich westlich anschließenden Gelände zur westlichen Abrundung der Wohnanlage vorgesehen sind. Zur Bebauung der Grundstücke sind eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausbaubarem Dachgeschoss und einer maximalen Nutzfläche von etwa 140 m² geplant.

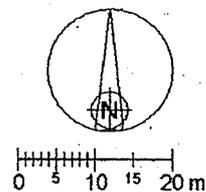
Das nördlich der „Alten Schäferei“ vorhandene zweigeschossige Wohngebäude wird in die Wohnanlage integriert. Es erlaubt die Einordnung von maximal zwei Wohnungen. Ebenso gehört das gegenwärtig unbewohnte Grundstück südlich der „Alten Schäferei“ zum Geltungsbereich des Bebauungsplan. Es wird ebenso wie das nördlich vorhandene Wohnhaus als Bestandsgebäude in das Ensemble einbezogen und erhielt deshalb ein Baufenster, das den vorhandenen Baukörper so umschließt, dass bei einem eventuellen Neubau eines Einfamilienhauses Abstandsflächen beachtet werden können.

Insgesamt umfasst damit die neue Wohnanlage 22 Wohnungen bei Hinzurechnung der maximal drei Wohnungen in den verbleibenden Grundstücken nördlich und südlich der „Alten Schäferei“. Erschlossen werden die Grundstücke über eine, die „Alte Schäferei“ westlich umschließende Anliegerstraße mit zweifacher Anbindung an die öffentliche Straße „An der Schäferei“. Die Anliegerstraße hat eine Breite von 5,5 m und wird gemäß EAE 85/95 ausgebildet. Die Erschließung der westlichen, in dritter Reihe angeordneten Grundstücke erfolgt von der Anliegerstraße über einen kurzen abgewinkelten Anliegerweg mit rd. 45 m Länge und einer Breite von 3,5 m. Die beschriebene Fassung des städtebaulichen Entwurfes ist auf Seite 7 in Form eines Gestaltungsplanes abgebildet.



Wohnanlage "Alte Schäferei" Lützscha
Maßstab: 1:1000

Planbearbeitung:
Dr. Paatz und Partner GmbH
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung
Dieskaustraße 155
04249 Lützen
Telefon: 0341 4243240, Telefax: 0341 4243246
E-Mail: paatz.gmbh@t-online.de



6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung für die Bestandsgebäude und für die Neubebauung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit sechs überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Um in dem kleinen Wohngebiet dem Wohnen die vorrangige Stellung einzuräumen, sind die in § 4 Absatz 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig und somit gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Ohne den Charakter des Wohngebietes aufzugeben ist die flächenmäßige Einordnung dieser

Einnichtungen und Unternehmen nicht möglich. Überdies besteht zum Beispiel für die Ansiedlung von Beherbergungs- und Gartenbaubetrieben sowie für Tankstellen kein Bedarf.

Die Festsetzung für das Plangebiet mit einer baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entspricht der bestehenden städtebaulichen Situation im sich nördlich und südlich anschließenden Siedlungskörper, wo eine kleinteilige Bebauung inmitten von strukturreichen Grün- und Gehölzflächen dominiert.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ:

Für die überbaubaren Grundstücksflächen WA 1, WA 3 bis WA 6 wurde eine geringere Grundflächenzahl (GRZ) als die zulässige Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO festgesetzt, um keine dichtere Bebauung als die vorhandene in der Umgebung entstehen zu lassen. Überdies wird damit der Eingriff in die Natur und Landschaft durch die geringere Versiegelung vermindert.

Das Baufenster WA 2 nimmt die städtebauliche Struktur des früheren Schäfereigebäudes als dominantes Bauwerk der Wohnanlage auf. Da die künftige zugehörige Grundstücksfläche nur 1384 m² beträgt, ist zur Realisierung der Baumaßnahme die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet auf 0,6 erforderlich. Infolge der hier vorliegenden städtebaulichen Gründe und der zu beachtenden denkmalpflegerischer Belange ist deshalb auf der Basis des § 17 Absatz 2 BauNVO diese Überschreitung als zulässiger Wert für das Höchstmaß der Grundflächenzahl festgesetzt worden.

Für die Anrechnung der Stellplätze mit ihren Zufahrten und der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Kläranlage und Müllbehälterplatz) muss für das künftige Grundstück mit der „Alten Schäferei“ auf die sogenannte „Kappungsgrenze“ nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO zurückgegriffen werden.

Geschossflächenzahl GFZ:

Für die überbaubaren Grundstücksflächen WA 1, WA 4 bis WA 6 wurde wegen der dort als Höchstmaß vorgeschriebenen Eingeschossigkeit für die Zahl der Vollgeschosse der Einzelhäuser (siehe unten) keine Geschossflächenzahl festgesetzt. Für das Baufenster WA 3 ist als Höchstmaß für die Geschossflächenzahl GFZ = 0,6 festgesetzt, weil damit der Einbau von zwei Vollgeschossen wie im dort bestehenden Wohngebäude erlaubt ist und dadurch eine adäquate Anpassung an das unmittelbar nördlich befindliche Wohngebäude möglich wird.

Wegen des gleichen Sachverhaltes wie bei der Grundflächenzahl ist in der überbaubaren Grundstücksfläche WA 2 ebenfalls die Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 erforderlich. Unter Zugrundelegung des § 17 Absatz 2 BauNVO wurde sie auf 1,6 festgesetzt. Damit wird der Umbau der „Alten Schäferei“ zum Wohngebäude mit 13 Wohnungen gesichert.

Zahl der Vollgeschosse:

Um in den überbaubaren Grundstücksflächen WA 1, WA 4 bis WA 6 keine höheren Gebäude als die in der nördlichen und südlichen Umgebungsbebauung zuzulassen und die Wirkung des markanten Erscheinungsbildes der „Alten Schäferei“ nicht abzuschwächen, wurde als Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse für die dort vorgeschriebenen Einzelhäuser ein Vollgeschoss festgesetzt. Im Baufenster WA 3 sind für die maximale Zahl der Vollgeschosse aus den schon genannten Gründen die zwei Geschosse des dort vorhandenen Gebäudes aufgenommen und festgesetzt worden. Anders verhält es sich für die überbaubare Grundstücksfläche WA 2. Hier sind wegen des Umbaus der unter Denkmalschutz stehenden „Alten Schäferei“ zum Wohngebäude drei Geschosse als Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Davon ist eine Etage als Garagengeschoss im Erdgeschoss des früheren und nicht unterkellerten landwirtschaftlichen Gebäudes vorgesehen.

6.1.3. Bauweise

Die Sicherung der oben erläuterten baulichen Besiedlung erfordert die Festsetzung unterschiedlicher Bauweisen. So ist für die überbaubare Grundstücksfläche WA 2, die die „Alte Schäferei“ beinhaltet, infolge der vorhandenen baulichen Abmessungen des Bauwerkes eine abweichende Bauweise mit einer Länge von 57,0 m festgesetzt worden. Das entspricht einer entsprechenden Auflage der zuständigen Denkmalschutzbehörde, die den Erhalt des Gebäudes in seinen jetzigen äußeren Abmessungen verlangt.

Für die Baufenster WA 1, WA 3 bis WA 6 ist zur Durchsetzung der Planungsabsicht eine offene Bauweise vorgeschrieben, wobei ausschließlich Einzelhäuser für die Wohngebiete WA 1, WA 5 und WA 6 festgesetzt sind. Damit wird die Zahl der Gebäude in den überbaubaren Grundstücksflächen WA 1, WA 3 bis WA 6 auf maximal 8 einschließlich des Bestandes von zwei Wohngebäuden begrenzt und somit der vorhandenen umgebenden Bebauung entsprochen.

6.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen WA 1 und WA 4 bis WA 6 sind ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt und ermöglichen damit die in ihnen geplanten Baukörper mit ihren oben beschriebenen zugehörigen Bauweisen. Aus einer Auflage der Denkmalschutzbehörde resultieren die als nördliche, östliche und südliche Begrenzung der überbaubaren Fläche des Wohngebietes WA 2 festgesetzten Baulinien, die somit die jetzigen äußeren Abmessungen der „Alten Schäferei“ sichern. Mit einem Abstand von 6,0 m von der westlichen Gebäudefront des Bauwerkes ist dieses Baufeld durch eine Baugrenze geschlossen worden. Damit besteht die Möglichkeit, die an dieser straßenabgewandten Seite vorgesehenen Balkons anzubauen.

Um die Aufnahme der durch die „Alte Schäferei“ vorgegebenen Flucht an der Straßenseite durch das Gebäude im Wohngebiet WA 3 zu sichern, ist die östliche Grenze der zugehörigen überbaubaren Fläche als Baulinie festgesetzt.

6.1.5. Stellung der baulichen Anlagen

Mit der festgesetzten Hauptfirstrichtung für die vorgeschriebenen Satteldächer in den überbaubaren Grundstücksflächen WA 1, WA 3, WA 5 und WA 6 wird das städtebauliche Anliegen bei der Bebauung des Plangebietes maßgeblich beeinflusst. Damit soll die dominante Wirkung der „Alten Schäferei“ mit der Übernahme von deren Firstrichtung unterstützt werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind das Baufenster WA 4 sowie Garagen und Nebenanlagen.

Die festgesetzte Hauptfirstrichtung für die überbaubare Grundstücksfläche WA 4 mit paralleler Lage zur Straße „Im Zipfel“ wurde von der dort vorhandenen Bebauung abgeleitet. Für die Garagen und Nebenanlagen ist eine festgesetzte Firstrichtung entbehrlich, weil diese untergeordneten Gebäude keine herausragende Bedeutung für das architektonische Erscheinungsbild der Wohnanlage haben.

6.1.6. Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan setzt insgesamt drei Stellplätze für die als Wohngebäude vorgesehene „Alte Schäferei“ im Sinne des § 14 BauNVO fest. Zwei im Bereich des Nordgiebels und einen unmittelbar westlich des Müllbehälterstellplatzes. Weitere 16 Stellplätze werden im Erdgeschoss der „Alten Schäferei“ eingeordnet. Überdies wird unter den sieben Balkonen an der Westfassade je ein Stellplatz vorgesehen, so dass in der Summe für jede Wohnung in der „Alten Schäferei“ zwei Stellplätze vorhanden sind.

Für die übrigen Baufenster sind keine gesonderten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen festgesetzt. Diese sind demzufolge auf den privaten Grundstücksflächen zu schaffen. Weitere Stellplätze können entsprechend dem Gestaltungsplan in den Zufahrtsbereichen zu den Garagen vorgesehen werden. Auf die gesonderte Festsetzung von Besucherstellplätzen konnte wegen der diesbezüglichen Aufnahmefähigkeit der angrenzenden Straße „An der Schäferei“ verzichtet werden.

6.1.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die geplante Wohnanlage der städtebaulichen Eigenart der dörflich geprägten Situation im alten Ortskern Lützschena anzupassen und sie nicht mit einer zu großen Zahl von Wohnungen zu überfrachten, wurde für den voluminösen Baukörper der „Alten Schäferei“ die höchstzulässige Zahl auf dreizehn Wohnungseinheiten (WE) beschränkt. Damit können 22 Wohnungen im Plangebiet geschaffen werden.

Diese Größenordnung ermöglicht zugleich eine akzeptable wirtschaftliche Ausnutzung des Standortes.

6.1.8. Flächen für besondere Nutzungszwecke

Damit das Müllfahrzeug für die Hausmüllentsorgung der überbaubaren Grundstücksflächen WA 1, WA 5 und WA 6 nicht die öffentliche Straße verlassen muss, ist am südlichen Giebelbereich der „Alten Schäferei“ als Fläche für besondere Nutzungszwecke ein Müllbehälterplatz festgesetzt, der ausschließlich für die Stationierung von Müllbehältern der Grundstücke dieses Wohngebietes vorbehalten ist. Für die Baufenster WA 2 bis WA 4 sind aufgrund der günstigen Lage an der Straße „An der Schäferei“ keine temporären Flächen zur Abfallentsorgung erforderlich.

6.1.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahme zur Minimierung der mit der baulichen Entwicklung des Plangebietes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports und Garagen mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengitterplatten) herzustellen und dauerhaft zu begrünen.

6.1.10. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Da für die innere Erschließung des kleinen Plangebietes nicht unbedingt festgesetzte Verkehrsflächen erforderlich sind, wurden statt dessen entsprechende Flächen mit Geh- und Fahrrechten für die Anlieger sowie Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsunternehmen ausgewiesen. Ihre festgesetzten Breiten von 5,50 m bzw. 3,50 m sichern sowohl die verkehrlichen als auch die medienseitigen Erfordernisse. Die breitere Straße dient überdies der Feuerwehr im Falle einer Brandbekämpfung. Dazu ist sie gemäß DIN 14090 zu befestigen.

6.1.11. Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan sind grünordnerische Maßnahmen im Sinne eines Grünordnungsplanes zeichnerisch und textlich festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der aus stadtoökologischen und stadtgestalterischen Gründen erforderlichen Neuanlage von Bepflanzungen. So sind grünordnerische Maßnahmen nach § 9 Absatz 1 Nummer 25a und 25b BauGB für die ökologische Gestaltung der künftigen privaten Grundstücke und zum Erhalt von Gehölzen festgesetzt worden.

Insbesondere ist zur Abgrenzung des Siedlungsrandes eine durchgehende Baum-/Strauchhecke an der westlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen, in die eine dort vorhandene Kastanie einbezogen wird und zudem als Rückzugsmöglichkeit für die Fauna dient. Der Erhalt der Kastanie musste nicht extra festgesetzt werden, weil sie durch die Leipziger Baumschutzsatzung ohnehin geschützt ist. Nach dieser Satzung ist der Baum bei seinem Abgang zu ersetzen, wobei der Standort dann frei wählbar ist. Wenn im Bebauungsplan der Erhalt der Kastanie festgesetzt wäre, müsste die Ersatzpflanzung am alten Standort erfolgen. Damit würde die bis dahin entwickelte Baum-/Strauchhecke an dieser Stelle empfindlich gestört.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgeboten wird die dominante Durchgrünung des umgebenden Siedlungsgebietes auch in seinem Geltungsbereich fortgesetzt. Für die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurden spezielle Pflanzlisten vorgegeben. Sie sind im Anhang zur Begründung aufgeführt. Neben den stadtoökologischen und stadtgestalterischen Aufgaben tragen die Anpflanzungsfestsetzungen zum Ausgleich der nach der Realisierung des Bebauungsplanes eintretenden ökologischen Veränderungen von Gestalt und Nutzung des Plangebietes bei. Näheres ist hierzu im Abschnitt 7 (Umweltbericht) ausgeführt.

6.1.12. Höhenlage

Zur Unterstützung der städtebaulichen Absichten bei der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse in den überbaubaren Grundstücksflächen WA 1, WA 3 bis WA 6 ist für die Erdgeschossfußbodenhöhe eine Obergrenze gemäß § 9 Absatz 2 BauGB festgesetzt. Sie beträgt maximal 0,50 m, gemessen am Mittelpunkt der anliegenden Grenze des Baugrundstückes (Bezugshöhe) der fertiggestellten und an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche.

Damit soll erreicht werden, dass die Ebene des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude in diesen Baufenstern sich an das diesbezügliche Niveau der vergleichbaren Umgebungsbebauung anpasst bzw. nicht wesentlich davon abweicht. Infolge des zu beachtenden Denkmalschutzes für die „Alte Schäferei“ sind Festsetzungen für die Höhe der baulichen Anlage entbehrlich.

6.2. Nachrichtliche Übernahme

Im Bebauungsplan wurde als Sachverhalt nachrichtlich übernommen, dass die „Alte Schäferei“ den Bestimmungen des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) unterliegt.

6.3. Örtliche Bauvorschriften

Zum Erreichen der gewünschten städtebaulich-gestalterischen Qualität sind einige wenige örtliche Bauvorschriften nach § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 83 SächsBO im Bebauungsplan festgesetzt. Die dazu festgesetzten Vorschriften orientieren sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung und sollen damit das Einfügen der geplanten Wohnanlage sichern und zugleich die architektonische Wirkung der „Alten Schäferei“ unterstützen.

Sie betreffen deshalb insbesondere die Gestaltung der Außenwände, Dachformen und -neigungen der Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen in den überbaubaren Grundstücksflächen WA 1, WA 3 bis WA 6.

Von den festgesetzten Farbtönen für die Dacheindeckung sind Lichtenergiedächer ausgenommen. Das heißt, Solarkollektoren zur Wärmeengewinnung oder Fotovoltaikanlagen zur Erzeugung von Elektroenergie sind zulässig, unabhängig ob die Anlagen über der Dachhaut angebracht oder in diese integriert werden und ob diese Anlagen nur einen Teil oder die gesamte Dachfläche überdecken oder ob sie die Funktion des Daches übernehmen oder nicht. Mit der festgesetzten örtlichen Bauvorschrift für die Einfriedungen ist beabsichtigt, mit den wenigen Arten der zulässigen Einfriedungsbildung die Ensemblewirkung der Wohnanlage zu unterstützen.

6.4. Hinweise

6.4.1. Archäologischen Funde

Als Besonderheit ist zu verzeichnen, dass entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie vom 06.11.2001 das Plangebiet Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes ist. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (u.a. mittelalterlicher Dorfkern, alte Schäferei). Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Plangebietes deutlich an und sind Gegenstand des Denkmalschutzes nach § 2 SächsDSchG.

Deshalb ist das Landesamt vom exakten Termin der Abbrucharbeiten vorher zu informieren. Der Abbruch kann nur bis zur ebener Erde (Oberkante Gelände) erfolgen. Fundamente und vorhandene Keller müssen zunächst im Boden verbleiben, bis in diesem Bereich durch das Landesamt eine archäologische Grabung durchgeführt wird. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt eine archäologische Grabung durchgeführt werden.

6.4.2. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes

Derartige Schutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplan nicht vorhanden.

6.4.3. Besonders und streng geschützte Pflanzen- und Tierarten im Sinne des Naturschutzrechtes

Derartige Pflanzen und Tierarten sind ebenfalls nicht im Plangebiet vorhanden. Allerdings ist beim Abriss bzw. bei der Sanierung und Umnutzung von Gebäuden auf Niststätten von wildlebenden gebäudebewohnenden Arten zu achten. Bei gegebenenfalls vorgefundenen Sachverhalten ist eine gutachterliche Stellungnahme einer fachlich geeigneten Person zu erarbeiten.

7. Umweltbericht

7.1. Vorbemerkungen

Im Rahmen des Planverfahrens war zu prüfen, ob für das Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich ist. Es handelt sich hier um ein Vorhaben, das nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG zu beurteilen ist. Die Prüfung ergab, dass eine UVP im vorliegenden Fall nicht erforderlich ist, da der vorgeschriebene Prüfwert von 20000 m² überbaubarer Fläche mit ca. 3430 m² weit unterschritten wird. In Anbetracht der Lage und Prägung des Plangebietes werden die umweltrelevanten Aspekte der Planung im folgenden, dem § 2a BauGB entsprechenden Umweltbericht dargestellt.

Auf die Erarbeitung eines eigenständigen Grünordnungsplanes gemäß § 7 Absatz 2 des sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) wurde aber verzichtet, weil die Belange von Natur und Landschaft bereits bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden sind.

7.2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

7.2.1. Menschen

Die von den nordwestlich und westlich angrenzenden Sportanlagen ausgehende Lärmbelastung ist durch eine Schallimmissionsprognose¹ untersucht worden. Grundlage für die Betrachtungen waren die DIN 18005, Teil 1: „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“, Ausgabe Mai 1987, und die Sportanlagenlärmschutz-Verordnung (18. BImSchV). Für die Sportplatzflächen ergaben sich Beurteilungspegel, die alle unter dem Orientierungswert von 55 dB(A) für allgemeine Wohnge-

¹ Prognose von Schallimmissionen, Objekt: Bebauungsplan Nr. 233 „Alte Schäferei“ vom 05.11.2001.
Verfasser: DEKRA Umwelt GmbH, Standort Halle, Köthener Straße 33, 06118 Halle/Saale. Telefon: 0345 5235962.

biete liegen und deshalb keine besonderen Maßnahmen erfordern.

Auf der „Festwiese“ und den Sportplatzflächen findet in der Regel eine Veranstaltung im Jahr über drei Tage in Form des traditionellen Sport- und Heimatfestes von Freitag bis Sonntag statt. Die Veranstaltung kann somit im Sinne der 18. BImSchV [1] als seltenes Ereignis angesehen werden. Gemäß dieser Vorschrift dürfen solche Ereignisse an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres stattfinden.

Diese Lärmsituation stellt ein seltenes Ereignis dar, das nicht explizit berücksichtigt wird. Bei solchen Ereignissen sollten die Geräuschmissionen die Richtwerte im Regelfall nicht überschreiten:

- tags außerhalb der Ruhezeiten: 70 dB(A),
- tags innerhalb der Ruhezeiten: 65 dB(A),
- nachts: 55 dB(A).

Messungen zur Ermittlung der Geräuschmissionen haben ergeben, dass es zu temporären Überschreitungen kommt und diese durch die Anwohner des Wohngebietes zu tolerieren sind.

7.2.2. Flora, Fauna

Die vorgefundenen wenigen Gehölze und Bepflanzungen sind ausschließlich im westlichen Plangebiet vorhanden. Der weitaus größte Teil des Geländes der früheren landwirtschaftlichen Anlage ist durch Baulichkeiten und Befestigungen versiegelt. Im folgenden werden die vorkommenden Biotoptypen charakterisiert.

Gehölze

Neben einer Kastanie an der westlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich eine größere Gehölzgruppe (Birke, Kastanie, Kirsche, Holunder) sowie zwei kleinere Gehölzgruppen und diverse Einzelgehölze (überwiegend Holunder) im westlichen Plangebiet. Der Flächenanteil beträgt insgesamt rd. 200 m² Fläche.

Ruderalfläche

Der westliche Teil des Plangebietes ist durch eine Wiesenbrache geprägt, bei der es sich aber nicht um ein besonders geschütztes Biotop gemäß § 26 SächsNatSchG handelt. Die fachlichen Kriterien der Verwaltungsvorschrift Biotopschutz werden durch die Ruderalfläche nicht erfüllt. Einer Bebauung dieser Fläche steht somit nichts entgegen².

Vorbelastungen

Das Schutzgut Flora in Form der analysierten Biotope ist insbesondere durch die vorhandene Versiegelung vorbelastet.

Fauna

Infolge fehlender Gehölzgruppen und des inzwischen durchgeführten Abruches des ungenutzten Mühlengebäudes sind kaum Rückzugs- und nur wenige Nistmöglichkeiten vorhanden. Deshalb wurden ausnahmslos „Allerweltsarten“ (Ubiquisten) beobachtet. Bei der geplanten Umnutzung der „Alten Schäferei“ könnten Lebensräume wildlebender Tiere geschützter Arten betroffen sein, wobei aber bislang keine diesbezüglichen Nist- und Aufenthaltsplätze festgestellt wurden.

7.2.3. Boden

Gemäß dem am 23.11.2001 erstellten Baugrundgutachten³ liegt das Plangebiet am nördlichen Rand der holozänen Aue der Weißen Elster. Unter einer geringmächtigen anthropogenen Auffüllungsschicht mit einer Dicke von 0,2 bis 0,4 m ist holozäner Auelehm angetroffen worden. Die Mächtigkeit des braunen Auelehms bewegt sich dabei von 0,4 m bis 2,8 m. Im Liegenden der bindigen Auelehmschicht wurden fluviatile Sandschichten als Auesande der holozänen Elster-Aue aufgeschlossen. Deren Mächtigkeit erstreckt sich von 0,6 bis 3,4 m. Insbesondere der Auelehm ist bei Erhöhung des Wassergehaltes und bei dynamischer Erregung als ein sensibler Boden einzustufen. Dennoch wird erwartet, dass sich die mit dem Bauvorhaben einhergehenden Veränderungen mit geringem ökologischen Risiko auswirken, weil keine höhere Versiegelung, sondern sogar eine Ent-

² Hausmitteilung der unteren Naturschutzbehörde vom 25.03.2002 an das Stadtplanungsamt.

³ Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen vom 23.11.2001, Bauvorhaben: Erschließung des Wohngebietes „Schäferei“ in Leipzig, Ortsteil Lützschena, An der Schäferei. Erdbaulabor Leipzig GmbH, Magdeborner Straße 9, 04416 Markkleeberg, Telefon 034297 678-0.

siegelung gegenüber dem jetzigen Zustand eintritt. Für die Stadt Leipzig seltene Bodenbegleittypen, wie Kollavien und Stagnogleye – wie vom Amt für Umweltschutz in seiner Stellungnahme vom 20.11.2001 vermutet – liegen nicht vor.

Vorbelastungen

Die versiegelten und befestigten Böden im östlichen und mittleren Bereich des Plangebietes weisen eine starke Vorbelastung auf, da hier sämtliche Bodenfunktionen erheblich gestört sind.

7.2.4. Wasser

Die mit der erwähnten Baugrunduntersuchung vorgenommene Analyse der hydrogeologischen Standortverhältnisse weist ein geschlossenes Grundwasservorkommen im Schichtniveau der vorgefundenen Auesande nach. Der Grundwasserspiegel wurde zwischen 2,8 m bis 3,4 m unter Gelände erkundet. Infolge der Uferfiltration wird der Grundwasserspiegel im Plangebiet direkt durch den Wasserspiegel der Weißen Elster beeinflusst.

Bei Hochwasserführung des Flusses und ergiebigen Niederschlägen muss mit einem deutlichen Anstieg des Grundwasserspiegels gerechnet werden, wobei gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 06.12.2001 die Weiße Elster im Bereich des Standortes der „Alten Schäferei“ nicht hochwassergefährdet ist. Das Amt weist außerdem darauf hin, dass eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers durch horizontale Anlagen, wie Mulden und Rigolen, infolge der Baugrundverhältnisse nur begrenzt möglich ist. Deshalb ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken in hauseigene Zisternen aufzufangen. Über einen Notüberlauf in die vorhandene örtliche Regenwasserkanalisation wird das überschüssige Regenwasser in die Weiße Elster eingeleitet.

Vorbelastungen

Im Bereich der versiegelten Flächen ist die Grundwasserneubildung weitgehend unterbunden bzw. im Bereich der befestigten Flächen stark reduziert.

7.2.5. Luft, Klima

Das Plangebiet befindet sich im Klimabezirk Leipziger Tieflandsbucht des Binnenlandklimas. Das Großklima ist durch einen steten Wechsel von maritim und kontinental geprägten Witterungsabschnitten, verbunden mit der Zufuhr der entsprechenden Luftmassen, zu charakterisieren. Daraus folgt die für Mitteleuropa typische Vielgestaltigkeit der meteorologischen Erscheinungen. Das Gebiet wird ganzjährig durch wandernde Zykclone geprägt, so dass der Niederschlag über das ganze Jahr verteilt ist.

Das Niederschlagsmaximum ist aber auf die Wintermonate verschoben. Das langjährige Mittel der Temperatur beträgt 8,9° C. Bezüglich der jährlichen Niederschläge liegt der Untersuchungsraum mit etwa 580 bis 620 mm noch im Bereich des Regenschattens des Harzes. Es herrschen vor allem Winde aus südwestlicher Richtung vor [2]. Das Lokalklima (eine örtliche Variation des für ein größeres Gebiet typischen Makroklimas) wird hervorgerufen durch die Einflüsse des Geländes und beeinflusst vor allem den Wärmehaushalt im Gebiet.

Im Plangebiet ist das Ortsrandklima vorherrschend. Da insbesondere mit Großgehölzen bestandene Flächen fehlen, sind geländeklimatisch keine Frischluftentstehungsgebiete vorhanden. Bezüglich des Klimas besteht ein geringes bis mittleres ökologisches Risiko, da die Ausgleichsfunktion der im westlichen Geltungsbereich vorhandenen unversiegelten Fläche durch die Bebauung zum Teil verloren geht. Das günstige Bioklima bleibt aber insgesamt erhalten.

7.2.6. Landschaft

Das sich im Naturraum „Leipziger Land“ befindende Plangebiet ist durch den Landschaftstyp „Urbane Landschaft“ gekennzeichnet. Dieser Landschaftstyp weist eine vorwiegende Bebauung und anthropogene Nutzung der Böden auf. Die landwirtschaftliche Nutzung ist – soweit überhaupt vorhanden – auf Restflächen zurückgedrängt worden. In den Randbereichen der „Urbanen Landschaften“ sind insbesondere die Siedlungen mit größeren Gärten strukturreich durchgrünt.

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die städtebauliche Dominanz der „Alten Schäferei“ inmitten eines Siedlungsgebiets geprägt. Die Erholungsfunktion mit den wesentlichen Kriterien Erlebbarkeit und Benutzbarkeit der Landschaft ist im Plangebiet infolge seiner geringen Größe sehr beschränkt. Durch die geplante Umnutzung der „Alten Schäferei“ als Wohngebäude und die behutsame bauliche Ergänzung auf der Westseite in Form eines Ensembles von sechs Eigenheimen mit strukturreichen Hausgärten, wird das Landschaftsbild bezüglich der Eigenart wenig beeinträchtigt.

7.2.7. Kultur und sonstige Sachgüter

Laut § 10 SächsDSchG wurde das Gebäude der „Alten Schäferei“ als Kulturdenkmal in die Denkmalliste der Stadt Leipzig aufgenommen. Das Kulturdenkmal wird hoch bewertet. Andere in der Nähe und unter Denkmalschutz stehende Bauwerke werden durch die Planung nicht berührt. Das Gebäude der „Alten Schäferei“ befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Diese bauliche Situation ist u. a. der Anlass, die ehemalige landwirtschaftliche Anlage unter Wahrung denkmal-schützerischer Belange zu einer Wohnanlage umzugestalten. Im Zusammenhang mit den dazu notwendigen Bauarbeiten besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegen Erschütterungen, Luftverschmutzungen und Abgasen sowie visuellen Störungen.

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

7.3.1. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen wurden zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen in den Natur- und Klimahaushalt und damit zur Reduzierung nachteiliger Umweltauswirkungen in die Planung eingearbeitet (siehe hierzu auch die Ausführungen im Abschnitt 6.1.):

- durch differenzierte Festsetzungen der Grundflächenzahl GRZ wird die GRZ insgesamt reduziert und damit der Eingriff in das Schutzgut Boden vermindert.
- die Stellplätze einschließlich deren Zufahrten werden versickerungsfähig gestaltet und somit der Eingriff in den Wasserhaushalt vermindert.
- durch Pflanzfestsetzungen am westlichen Rand des Geltungsbereiches, der den Siedlungsrand darstellt, wird der Eingriff in das Landschaftsbild vermindert.

7.3.2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Entsprechend dem § 2 der Sächsischen Naturschutz-Ausgleichsverordnung - NatSchAVO vom 30.03.1995 sind bei der Ermittlung der festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen der Zustand vor Beginn des Eingriffes mit dem Endzustand zu beurteilen. Die Vergleichskriterien sind die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen- und Tierwelt sowie das Landschaftsbild. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Bebauung haben ihre Ursache vor allem durch die Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen im westlichen Plangebiet.

Die nachfolgende Bilanzierung erfolgte nach dem „Leipziger Bewertungsmodell“ (Arbeitsstand 11/2000). Dazu wurde das Plangebiet im derzeitigen Zustand bewertet und mit dem zu erwartenden Zustand durch die Schaffung des Baurechtes bilanziert. Als kartographische Grundlagen für die dazu erforderliche Biotopbewertung dienten der Bestand (siehe hierzu Luftbild auf Seite 15) sowie der Gestaltungsplan auf Seite 7, der auf den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes basiert. Des Weiteren wurde die Bilanz nochmals ausschließlich auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der hier festgesetzten maximal möglichen Überbauung aufgestellt.

Bestand	Fläche m ²	Boden		Klima		Wasser		Flora/Fauna	
		WP	Summe	WP	Summe	WP	Summe	WP	Summe
Dachflächen, nicht begrünt	1957	0	0	0	0	0	0	4	7828
Versiegelte sowie teilversiegelte Flächen (überwiegend altes Pflaster und sandgeschlämmte Schotterbeläge)	1847	10	18470	5	9235	20	36940	4	7388
Ruderalflur (Wiesenbrache)	2200	55	121000	45	99000	80	176000	54	118800
Baumgruppen, heimisch, standortgerecht	200	60	12000	45	9000	80	16000	42	8400
Gesamtsumme	6204		151470		117235		228940		142416

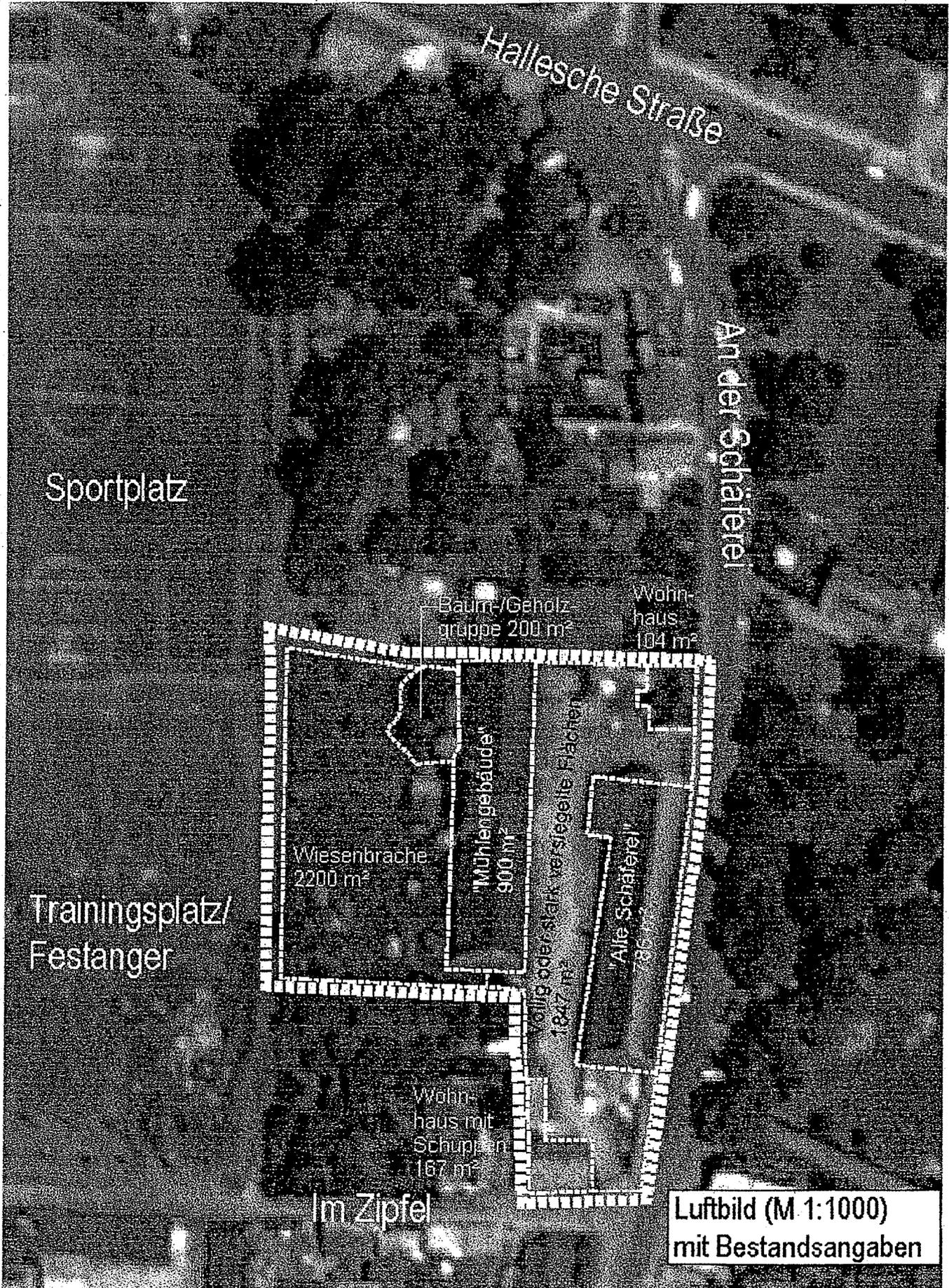
WP = Wertpunkte

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird nicht für einzelne Flächen bilanziert, sondern als Gesamtbestand. Bewertung aufgrund der Ausprägung nach: Alte Dorfkerne/städtisch überprägte ehemalige Dörfer.
Gesamtfläche: 6204 m²

Geringe Beeinträchtigungen:

- Hoher Bebauungsanteil (mehr als 20 % der Fläche überbaut)
- Verbrachungs- und Verwahrlosungstendenzen



Schwere Beeinträchtigungen:

- Keine

Erfüllungsgrad: 40 (gering beeinträchtigt)

Flächenwert: 40 x 6204 m² = 248160 Wertpunkte

Bewertung Bestand

	Wertzahl	Wichtung	Gewichtete Wertzahl
Wertzahl Boden	151470	15 %	22721
Wertzahl Klima	117235	10 %	11724
Wertzahl Wasser	228940	10 %	22894
Wertzahl Landschaftsbild	248160	15 %	37224
Wertzahl Flora/Fauna	142416	50 %	71208
Zwischenergebnis			165771
Zuschlag Biotopverbund		(bis zu 20 %)	0
Gesamtwertzahl			165771

Planung gemäß Gestaltungsplan (WP = Wertpunkte)	Fläche m ²	Boden		Klima		Wasser		Flora/Fauna	
		WP	Summe	WP	Summe	WP	Summe	WP	Summe
Dachflächen, nicht begrünt Wohnhaus Nord 104 m ² „Alte Schäferei“ 727 m ² Wohnhaus Süd 101 m ² Sechs Eigenheime 600 m ² Gesamtfläche 1532 m ²	1532	0	0	0	0	0	0	4	6128
Dachflächen, begrünt (Acht Garagen)	144	10	1440	30	4320	15	2160	24	3456
Versiegelte u. teilversiegelte Flächen (völlig oder stark versiegelte Flächen) Anliegerstraße/-wege 805 m ² Hauszugänge 254 m ² Terrassen 141 m ² Balkons Alte Schäferei 202 m ² Behälterkläranlage 24 m ² Müllbehälterstellplatz 12 m ² Gesamtfläche 1438 m ²	1438	0	0	0	0	0	0	4	5752
Befestigte und begrünte Flächen (Stellplätze u. Zufahrten mit Rasengittersteinen)	314	5	1570	15	4710	20	6280	9	2826
Hecken-/Gebüschanpflanzungen (Neuanlage einer Baum-/Strauchhecke, heimisch, standortgerecht, an der westlichen Geltungsbereichsgrenze zur Ortsrandgestaltung)	202	45	9090	55	11110	80	16160	35	7070
Ziergarten (Neuanlage arten- und struktureicher Hausgärten und Grünanlagen)	2574	45	115830	55	141570	80	205920	26	66924
Gesamtsumme	6204		127930		161710		230520		92156

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird nicht für einzelne Flächen bilanziert, sondern für das gesamte Plangebiet, das entsprechend der Planung einen annähernd einheitlichen Charakter hinsichtlich der Bewertung des Landschaftsbildes aufweisen wird.

Bewertung aufgrund der Ausprägung nach: Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser.

Gesamtfläche: 6204 m²

Geringe Beeinträchtigungen:

- Hoher Versiegelungsgrad (mehr als 50 % versiegelt/überbaut).
- Ungünstige Erschließung/Zugänglichkeit, geringerer Anteil an allgemein nutzbaren Grün- und Platzflächen (weniger als 10 %).

Schwere Beeinträchtigungen:

- Keine
Erfüllungsgrad: 20 (gering beeinträchtigt)
Flächenwert: 20 x 6204 m² = 124080 Wertpunkte

Bewertung Planung gemäß Gestaltungsplan

	Wertzahl	Wichtung	Gewichtete Wertzahl
Wertzahl Boden	127930	15 %	19190
Wertzahl Klima	161710	10 %	16171
Wertzahl Wasser	230520	10 %	23052
Wertzahl Landschaftsbild	124080	15 %	18612
Wertzahl Flora/Fauna	92156	50 %	46078
Zwischenergebnis			123103
Zuschlag Biotopverbund		(bis zu 20 %)	0
Gesamtwertzahl			123103

Planung gemäß maximal möglicher Überbauung (WP = Wertpunkte)	Fläche m ²	Boden		Klima		Wasser		Flora/Fauna	
		WP	Summe	WP	Summe	WP	Summe	WP	Summe
Maximal versiegelbare Flächen gemäß GRZ WA 1, WA 3: 662 m ² WA 2: 1107 m ² WA 4: 170 m ² WA 5: 374 m ² WA 6: 365 m ² Gesamtfläche 2678 m ²	2678	0	0	0	0	0	0	4	10712
Versiegelte u. teilversiegelte Flächen (völlig oder stark versiegelte Flächen) Anliegerstraße/ -wege	805	0	0	0	0	0	0	4	3220
Hecken-/Gebüschanpflanzungen (Neuanlage einer Baum-/Strauchhecke, heimisch, standortgerecht, an der westlichen Geltungsbereichsgrenze zur Ortsrandgestaltung)	202	45	9090	55	11110	80	16160	35	7070
Ziengärten (Neuanlage arten- und strukturreicher Hausgärten und Grünanlagen)	2519	45	113355	55	138545	80	201520	26	65494
Gesamtsumme	6204		122445		149655		217680		86496

Bewertung Planung gemäß maximal möglicher Überbauung

	Wertzahl	Wichtung	Gewichtete Wertzahl
Wertzahl Boden	122445	15 %	18367
Wertzahl Klima	149655	10 %	14966
Wertzahl Wasser	217680	10 %	21768
Wertzahl Landschaftsbild	124080	15 %	18612
Wertzahl Flora/Fauna	86496	50 %	43248
Zwischenergebnis			116961
Zuschlag Biotopverbund		(bis zu 20 %)	0
Gesamtwertzahl			116961

Verbal-argumentative Bewertung

Der Eingriff kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, obwohl mit der Planungsabsicht eine deutliche Entsiegelung des Plangebietes vorgenommen wird. Infolge der früheren landwirtschaftlichen Nutzung waren rd. 3804 m² (61,3 %) des Geländes mit Gebäuden überbaut bzw. befestigt. Dagegen weist die Planung gemäß dem Gestaltungsplan 376 m² weniger auf und senkt damit die Versiegelung auf 55,3 %.

Auch bei Zugrundelegung der Versiegelung, die infolge der festgesetzten Maße der Bebauung (Grundflächenzahlen GRZ) maximal zulässig wäre, wird mit 321 m² eine annähernd gleich große Fläche entsiegelt. Als Fazit kann festgestellt werden, dass der Eingriff tatsächlich nur auf der unversiegelten 2400 m² großen Ruderalfläche im westlichen Plangebiet durch die dort vorgesehene Errichtung von drei Eigenheimen erfolgt.

Das dabei insbesondere bei den Schutzgütern Boden und Flora/Fauna entstehende Defizit kann durch die möglichen grünordnerischen Maßnahmen im kleinen Siedlungsbereich nicht ausgeglichen werden. Verursacht wird das insbesondere durch die geringere ökologische Wertigkeit der neu anzulegenden Hausgärten gegenüber der ruderalen Wiesenbrache. Deshalb sind unter Anwendung des § 1a Absatz 3 BauGB geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Stadt Leipzig bereitgestellten Flächen als Gegenstand des ohnehin abzuschließenden städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zu vereinbaren.

Hier bietet sich an, einen finanziellen Beitrag zu leisten für die Refinanzierung bereits realisierter Ausgleichsmaßnahmen, die die Stadt Leipzig im Rahmen des eingerichteten „Ökokontos“ durchgeführt hat. Das zugehörige Flächenmanagement sichert den effizienten Einsatz der Mittel. Für die ermittelte Minusdifferenz von 42668 Wertpunkten entsteht bei dem gegenwärtigen Wert von 0,36 € je Wertpunkt ein zu leistender finanzieller Beitrag in Höhe von 15444,00 €, der im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger vereinbart wurde.

7.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

7.4.1. Menschen

Wie bereits oben erwähnt, erfordert die vom nordwestlich und westlich angrenzenden Sportplatz ausgehende Lärmbelastung keine besonderen Schutzmaßnahmen. Nach Vorliegen der Resultate der Untersuchung der Lärmimmissionen infolge des Sport- und Heimatfestes sind keine Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Bebauungsplan notwendig.

7.4.2. Flora, Fauna

Nur auf der westlichen, bislang nicht versiegelten Ruderalfläche erfolgt ein Verlust an Biotopfunktionen durch die Neubebauung von drei Eigenheimen. Durch die Schaffung des Baurechtes können dort anlagebedingt ca. 930 m² bisher unversiegelte Flächen versiegelt werden. Die Ruderalfläche weist aber naturschutzfachlich eine geringe Wertigkeit auf. Die Biotopausstattung (Flora und Fauna) im Bereich dieser Fläche besitzt ein hinreichendes Regenerationsvermögen sowie Verbreitungspotential. Die im Plangebiet beobachteten Arten (überwiegend Ubiquisten) können in gleichwertige Lebensräume im Umfeld der Baumaßnahme ausweichen. Abgesehen von der durch die Baumaßnahme auf Dauer beanspruchten Fläche werden auch zusätzliche Flächenteile bei den Ausführungsarbeiten für die Dauer der Baumaßnahme beansprucht. Auf diesen Flächen sind baubedingt für dort lebende Tierarten die Lebensräume beeinträchtigt bzw. nur noch bedingt geeignet. Zudem werden die Biozönosen durch die Bautätigkeit infolge Lärm-, Staub- und Schadstoffimmissionen sowie Erschütterungen gestört. Betriebsbedingt erfolgt durch die dann ständige Nutzung der Wohngebäude gegenüber der derzeit ungenutzten Ruderalfläche eine Störung der Lebensräume. Die in Frage kommenden Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffsfolgen im Geltungsbereich sind im Bebauungsplan im Sinne eines Grünordnungsplanes zeichnerisch und textlich festgesetzt. Im Gestaltungsplan auf Seite 7 sind sie dargestellt. Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Hauptmaßnahmen:

Maßnahme 1

Die nicht bebauten Grundstücksflächen der festgesetzten Wohngebiete sind zu mindestens 20 % mit einheimischen standortgerechten Sträuchern (mindestens 5 Stück pro 10 m²) und mit einem hochstämmigen Obstbaum oder einem einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Baum, Stammumfang mindestens 14 bis 16 cm, je angefangene 200 m² zu bepflanzen. Diese Maßnahme dient der landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes (Ortsbildes) nach § 9 Sächs-NatSchG und der Kompensation für die Versiegelung der Ruderalfläche.

Maßnahme 2

Die an der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 5 Stück je 10 m²) und zwei einheimischen, standortgerechten Laubbäumen je Grundstück zu bepflanzen. Auf dem Grundstück vorhandene Bäume können hierbei angerechnet werden. Diese Maßnahme dient der landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes (Ortsbildes) nach § 9 SächsNatSchG und der Kompensation für die Versiegelung der Ruderalfläche.

7.4.3. Boden

Infolge der Versiegelung und Flächeninanspruchnahme von bisher unversiegelten Böden im Bereich der Ruderalfläche tritt ein entsprechender Verlust von Lebensräumen und aller Bodenfunktionen ein. Durch die Schaffung des Baurechtes können – wie bereits erwähnt – ca. 930 m² bisher unversiegelte Flächen versiegelt werden. Da aber insgesamt eine Entsiegelung durch die vorgesehene Bebauung eintritt, wirkt sich die Intensität der versiegelungsbedingten Funktionsverluste/Beeinträchtigungen auch wegen der geringen Empfindlichkeit des Bodens kaum aus und wird deshalb als gering bewertet.

Im Bereich des Bodens kommt es auf den, durch den Eingriff temporär beanspruchten Flächen bei den zu erwartenden baubedingten Aktivitäten zu einer Verdichtung des Oberbodens mit Störung des Gas- und Wasserhaushaltes. Dadurch werden die Lebensraumfunktionen eingeschränkt. Im Gegensatz zum totalen Funktionsverlust bei direktem Flächenverbrauch, kann hier jedoch von einer zeitlich begrenzten Funktionseinschränkung gesprochen werden, die durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch eine Tiefenlockerung des Bodens) rückgängig gemacht werden kann.

Betriebsbedingt sind keine Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten. Zur Minimierung der Eingriffsfolgen hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass private Zufahrtswege und Zufahrten sowie nicht überdachte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Bauweisen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengitterplatten) herzustellen sind. Zudem wird zum Schutz des Bodens auf die Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) und des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) in der seit 01.03.1999 geltenden Fassung vom 31.05.1999 (SächsGVBl. S. 261, 262, 15.05.1999) hingewiesen.

7.4.4. Wasser

Ein Eingriff in die grundwasserführenden Schichten erfolgt nicht. Die Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen bewirkt eine Reduktion der Versickerung und die Erhöhung der Verdunstung des Niederschlagswassers sowie die Ableitung in die Vorflut. Durch die schon festgestellte größere Entsiegelung ergibt sich aber keine Verringerung der Grundwasserneubildung im Gebiet. Die baubedingten und betriebsbedingten Einflüsse (Beeinträchtigungen) auf das Grundwasser können vernachlässigt werden, da sie nur eine sehr geringe Rolle spielen (z.B. mögliche Havarien mit Öl- oder Schadstoffaustritt).

Zur Minderung der Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser ist die bereits oben erwähnte Maßnahme zur Verringerung der Versiegelung des Bodens im Bebauungsplan festgesetzt. Die mit der Bebauung eintretende Entsiegelung bewirkt insgesamt ein geringes ökologisches Risiko bezüglich des Grundwassers. Mit der Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet in die Weiße Elster ist ebenfalls nur ein geringes bis mittleres ökologisches Risiko verbunden.

7.4.5. Luft, Klima

Die Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen führt zu kleinklimatischen Veränderungen (z.B. stärkere Erwärmung, geringere Luftfeuchtigkeit). Durch die insgesamt lockere Bebauung kann jedoch die günstige bioklimatische Situation erhalten werden. Die geplante Bebauung verursacht deshalb hinsichtlich der Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft nur geringe Beeinträchtigungen.

Mit den schon beschriebenen Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsfolgen für die Flora und Fauna, den Boden und das Wasser werden auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima reduziert. Mit der Wohnbebauung ist für die Luft auch deshalb ein geringes ökologisches Risiko verbunden, weil umweltfreundliche, das heißt emissionsarme Heizungen zum Einsatz kommen.

7.4.6. Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter

Der weitgehende Erhalt der ursprünglichen Form der „Alten Schäferei“ durch den denkmalgerechten Umbau der in ihr geplanten Wohnungen hat positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Das aus westlicher Blickrichtung durch die ergänzenden Wohnbauten beeinträchtigte Landschaftsbild wird durch die festgesetzte Baum-/Strauchhecke an der westlichen Geltungsbereichsgrenze weitgehend kompensiert. Dazu tragen auch die maßvollen geometrischen Abmessungen der Wohngebäude bei. Insgesamt werden weder Sichtbeziehungen noch das Ortsbild gestört.

7.5. Zusammenfassung

Mit der Wohnanlage „Alte Schäferei“ wird ein drohender städtebaulicher Missstand verhindert und ein ortsbildprägendes, denkmalgeschütztes Gebäude erhalten. Diese Planungsabsicht verschlechtert die zuvor herrschende Situation hinsichtlich des Landschaftsbildes nicht. Die Kompensation der Eingriffsfolgen wird zum großen Teil innerhalb des Plangebietes realisiert. Der vollständige Ausgleich erfolgt durch die Refinanzierung von der Stadt Leipzig bereits im Vorgriff vorgenommener ökologischer Maßnahmen.

Somit werden keine nachteiligen Umweltauswirkungen verursacht. Positiv wirkt sich die mit der Wohnanlage verbundene Entsiegelung auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Klima aus.

8. Planvollzug

Zur Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch die Stadt Leipzig keine Maßnahmen erforderlich. Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich ausnahmslos in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen, wie zum Beispiel ein förmliches Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff. BauGB, sind nicht notwendig.

9. Kosten

Kosten für die Planung und Erschließung des Vorhabens entstehen der Stadt Leipzig nicht. Sie werden vollständig vom Erschließungsträger, der Grundinvest Leipzig GbR, c/o Dr. Hanno Strang, Funkenburgstraße 17 in 04105 Leipzig, getragen. Der dazu notwendige städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger wurde abgeschlossen.

10. Umgang mit den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange/Dritter

Es wurden 15 Träger öffentlicher Belange am Planverfahren in der Zeit vom 23.10.2001 bis zum 23.11.2001 beteiligt. Davon gaben 12 zu den Planunterlagen Stellungnahmen ab, wovon 7 keine Anregungen vorbrachten. Anregungen zu folgenden Themen wurden in der Planung berücksichtigt:

- Hinweise zu archäologischen Funden,
- Nachweisführung des „verträglichen Nebeneinanders“ der Wohnanlage mit Sportplatz und Festanger,
- Hinweis auf Schutz besonders und streng geschützter Arten (zum Beispiel Nisthilfen an Gebäuden),
- Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Folgende Anregungen konnten keine Berücksichtigung finden:

- Ablehnung des Eingriffs in gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 26 Abs. 1 SächsNatSchG.

Begründung: Nach Überprüfung der Ruderalfläche im westlichen Bereich des Plangebietes durch das Amt für Umweltschutz und das Staatliche Umweltfachamt konnte der Fläche kein Status nach § 26 Abs. 1 SächsNatSchG nachgewiesen werden (Siehe Schreiben vom 25.03.2002).

Von den vier beteiligten Verbänden und Vereinen gaben drei Stellungnahmen ab. Dabei konnte der Hinweis des Heimatvereins auf jährlich stattfindende Veranstaltungen auf Sportplatz und Festanger insoweit berücksichtigt werden, als die Prognose von Schallimmissionen der DEKRA dies berücksichtigt. Des Weiteren wurden die Anregungen zu den Themen

- Maßnahmen zum fehlenden Ausgleich von 4,29 %
- fachgerechte Anlage und dauerhafte Pflege

berücksichtigt. Nicht berücksichtigt wurde die Forderung nach Entfall der drei westlichen Einfamilienhäuser.

Begründung: Die Ruderalfläche hat nicht die ursprünglich angenommene ökologische Wertigkeit. Auch würde das Gesamtvorhaben seine Wirtschaftlichkeit verlieren mit der Folge, dass Sanierung und Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes in Frage gestellt wäre.

11. Kinderfreundlichkeitsprüfung

Mit dem Bebauungsplan können maximal 22 Wohnungseinheiten entwickelt werden. So sind neun Wohnungen in Einzelhäusern mit angemessenen Grundstücken vorgesehen. Die restlichen 13 befinden sich in der „Alten Schäferei“. Praktisch wird dieses Gebäude behutsam in ein Reihenhauses umgewandelt. Städtebaulich handelt es sich also um ein kleinstrukturiertes Wohngebiet. Damit ist von vorn herein ein kinderfreundliches Milieu vorhanden. Es wird wesentlich unterstützt durch die Örtlichkeit der Wohnanlage, die folgende diesbezügliche Vorzüge aufweist:

- Keine tangierenden Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen. Die das Plangebiet umgebenden Straßen gehören zum verkehrsberuhigten Bereich der alten Ortslage Lützschena, in dem Fahrzeuge mit einer Geschwindigkeit von maximal 30 km/h fahren dürfen.
- Unmittelbar angrenzende Freiräume (Festwiese, Sport- und Trainingsplatz). Außerdem befinden sich weitere Sport- und Spielplätze in unmittelbarer Nähe, so zum Beispiel „Am Bildersaal“.
- Kurze und gefahrlose Wege zur unweit gelegenen Elsteraue und zum Leipziger Auenwald.
- Nahe liegende Straßenbahnhaltestelle.
- Vorhandene Kindertagesstätte „Sonnenhügel“ (Am Hohlweg 2) und Grundschule (Am Bildersaal 4).

Mit diesen kinderfreundlichen Vorzügen des Standortes sind nachhaltige Spiel- und Erlebnismöglichkeiten reichlich vorhanden.

12. Literatur

[1] Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) vom 18.07.1991.

[2] Klimadaten der Wetterstation Leipzig - Schkeuditz, Wetteramt Leipzig, Deutscher Wetterdienst (DWD), 1994.

Leipzig, den 09.04.03



Kunz
Leiter
des Stadtplanungsamtes

Anhang: Pflanzlisten

Für die Baumpflanzungen werden die folgenden, einheimischen Baumarten empfohlen:

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Hängebirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Ulmus minor	-	Feldulme

Qualität und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 14 bis 16 cm. Für die Obstbaumpflanzungen werden die folgenden alten, in Sachsen bewährten Obstsorten empfohlen:

Apfel:	-	Cox' Orange
	-	Blenheim
	-	Croncels
	-	Großer Rhein'scher Bohnapfel
	-	Jacob Lebel
	-	Goldparmäne
	-	Kanadarenette
	-	Bischofshut
	-	Kaiser Alexander
	-	Gelber Bellefleur
	-	Harbert
	-	Rote Sternrenette
	-	Roter Boskoop
	-	Landsberger Renette
außerdem möglich:	-	Albrechtapfel
	-	Nordhausen
	-	Wilhelmapfel
	-	Berlepsch
	-	Bitterfelder
	-	Jakob Fischer
	-	Zabergauer Renette
	-	Winterrambour
Pflaume:	-	'The Czar'
	-	'Große Grüne Renecloude'
	-	'Nancymirabelle'
Birne:	-	Madame Verte
	-	Gellerts Butterbirne
	-	Nordhäuser Winterforelle
	-	Poiteau
	-	Köstliche von Charneu
außerdem möglich:	-	Alexander Lukas
	-	Gute Luise
	-	Jeanne d' Arc
	-	Philipsbirne
	-	Gute Graue
	-	Marianne
	-	Petersbirne

	-	Petersbirne
	-	Amanlis Butterbirne
	-	Clapp's Liebling
Süßkirsche:	-	Altenburger Melonenkirsche
	-	Badeborner
	-	Große Germersdorfer
	-	Große Schwarze Knorpel
	-	Hedelfinger
	-	Schneiders Späte Knorpel
	-	Teickners
	-	Büttners Rote Knorpel

Qualität und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 14 bis 16 cm. Für die Strauch- und Heckenpflanzungen werden die folgenden, einheimischen Straucharten empfohlen:

Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cartarticus	-	Echter Kreuzdorn
Rosa canina agg.	-	Hundsrose
Rubus idaeus	-	Himbeere
Rubus fruticosus agg.	-	Echte Brombeere
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Qualität und Größenbindung: Strauch, 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch.

Als Klettergehölze können Weinrebe (*Vitis vinifera*), Parthenocissus, Hedera helix und Knöterich verwendet werden.

Anlage: Übersicht der Schritte des Bauleitplanverfahrens

Aufstellungsbeschluss	18.09.2002
Beteiligung Ortschaftsrat	05.11.2001
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	23.10. bis 23.11.2001
frühzeitige Bürgerbeteiligung	10.12.2001
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	18.09.2002
öffentliche Auslegung	15.10. bis 14.11.2002