



**Stadt Leipzig**

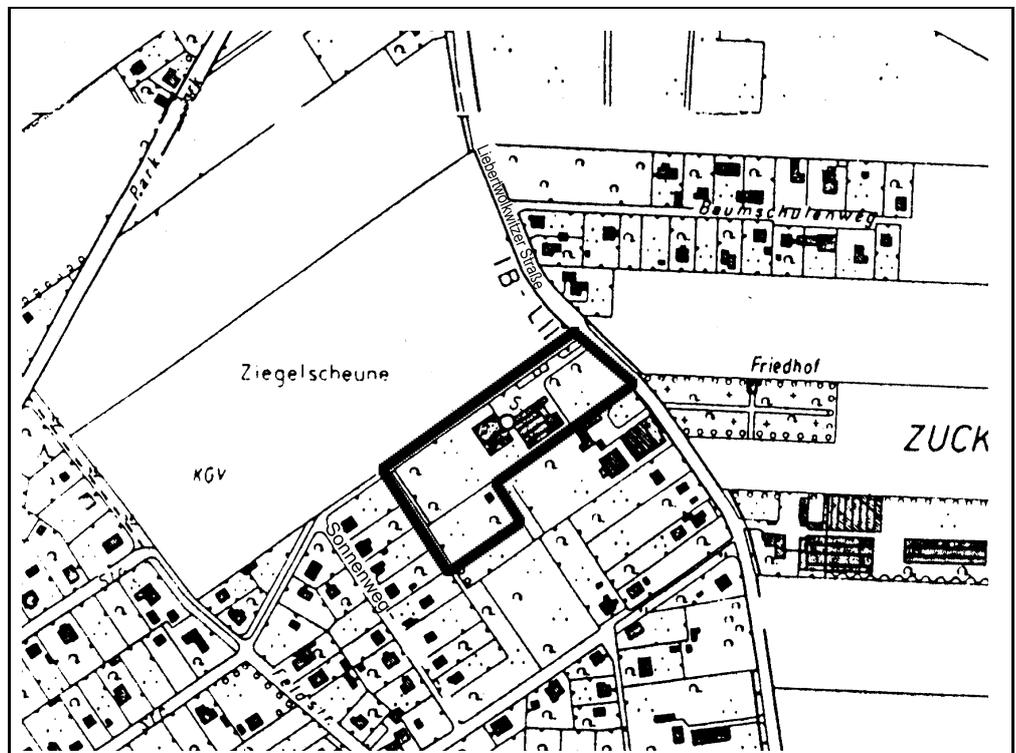
# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 237 Wohnpark auf der Gärtnerei

**Stadtbezirk: Südost**

**Ortsteil: Holzhausen**

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes  
und anschließende  
Bebauungspläne  
(soweit vorhanden)



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

Dr. Paatz und Partner GmbH  
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Gerhard-Ellrodt-Straße 24; 04249 Leipzig  
Telefon: 0341 4243240, Telefax: 0341 4243246  
E-Mail: [paatz.gmbh@t-online.de](mailto:paatz.gmbh@t-online.de)

18.10.2004  
Datum/Unterschrift

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Planungsanlass und Planungserfordernis	3
2. Planungsablauf	3
2.1. Bisheriges Planverfahren	3
2.2. Umgang mit den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf vom 22.10.1998	4
2.3. Umgang mit den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf vom 12.04.2002	4
2.4. Umgang mit den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf vom 20.06.2003 während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 04.11.2003 bis 03.12.2003	6
3. Übergeordnete Planungen	7
4. Angaben zum Plangebiet	7
4.1. Lage und Begrenzung des Plangebietes	7
4.2. Beschreibung des Plangebietes	7
4.3. Archäologische Bedingungen	8
4.4. Infrastruktur des Plangebietes	8
4.4.1. Soziale Infrastruktur	8
4.4.2. Technische Infrastruktur	8
4.4.2.1. Schmutzwasserentsorgung	8
4.4.2.2. Oberflächenwasserentsorgung	8
4.4.2.3. Trinkwasserversorgung	8
4.4.2.4. Elektroenergieversorgung	8
4.4.2.5. Gasversorgung	8
4.4.2.6. Fernmeldeversorgung	8
4.4.2.7. Verkehrliche Erschließung	9
4.5. Geologische Verhältnisse	9
5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	9
6. Erläuterungen zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes	9
7. Planinhalt und Festsetzungen	11
7.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	11
7.1.1. Art der baulichen Nutzung	11
7.1.2. Maß der baulichen Nutzung	11
7.1.3. Bauweise	11
7.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen	12
7.1.5. Stellung der baulichen Anlagen	12
7.1.6. Stellplätze und Garagen	12
7.1.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
7.1.8. Verkehrsflächen	12
7.1.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
7.1.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	13
7.1.11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
7.1.12. Festsetzung der Höhenlage	14
7.2. Örtliche Bauvorschriften	15
8. Umweltbericht	15
8.1. Vorbemerkungen	15
8.2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens in diesem Bereich	15
8.2.1. Menschen	15
8.2.2. Flora, Fauna	15
8.2.3. Boden	16
8.2.4. Wasser	17
8.2.5. Luft, Klima	17
8.2.6. Landschaft	18
8.2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter	18
8.3. Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben	19
8.4. Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden, oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen	19
8.4.1. Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung	19
8.4.2. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	21
8.5. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	21

8.5.1.	Menschen	21
8.5.2.	Flora, Fauna	21
8.5.3.	Boden	22
8.5.4.	Wasser	23
8.5.5.	Luft, Klima	23
8.5.6.	Landschaft	23
8.5.7.	Kultur- und sonstige Sachgüter	23
8.5.8.	Wechselwirkungen	23
8.6.	Zusammenfassung	25
9.	Planverwirklichung	26
9.1.	Maßnahmen der Bodenordnung	26
9.2.	Kosten	26
9.3.	Städtebaulicher Vertrag	26
10.	Literatur	26
<b>Anhang:</b>		
Anlage 1:	Lage-/Bestandsplan	27
Anlage 2:	Pflanzliste	28
Anlage 3:	Übersichtsplan zum Standort der externen Ausgleichsmaßnahmen	30

## 1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Mit der geplanten Wohnanlage wird dem Verfall einer im Plangebiet befindlichen aufgelassenen Gärtnerei ein Ende gesetzt. Der drohende städtebauliche Missstand in Form einer gewerblichen Brache infolge nicht mehr instandgehaltener und dadurch zunehmend ruinöser baulicher Anlagen würde dem umgebenden locker bebauten Siedlungsgebiet erheblichen Schaden zufügen. Um dieser sich abzeichnenden Situation entgegenzuwirken, ist die Überplanung des Gebietes erforderlich. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich hierfür als zweckmäßige Nachnutzung der brachgefallenen Fläche die Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers an. Dazu wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, weil

- die vorgesehene Bebauung mit maximal 17 Einfamilienhäuser auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht zulässig ist.
- damit die umweltschützenden Belange gemäß § 1a BauGB durch eine Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB berücksichtigt werden können.

## 2. Planungsablauf

### 2.1. Bisheriges Planverfahren

Im Jahre 1997 schlug der ortsansässige Vorhabenträger, die „Wohnpark auf der Gärtnerei“ GbR mbH, Marcher Straße 56, 04288 Leipzig, dem Gemeinderat der damals noch selbständigen Gemeinde Holzhausen die Bebauung des in seinem Besitz befindlichen Geländes vor. Im Spätsommer 1998 erfolgte die Vorlage einer ersten Fassung für den erforderlichen Bebauungsplan im Technischen Ausschuss des Gemeinderates.

Am 20.10.1998 wurde im Gemeindeamt Holzhausen dazu ein Bürgerforum durchgeführt, das keine Einwände und Hinweise erbrachte. Anschließend beschloss der Gemeinderat am 22.10.1998 die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes als vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnpark auf der Gärtnerei“. In der gleichen Sitzung billigte er den ausgearbeiteten Entwurf dieses Planes und bestimmte ihn in der Zeit vom 03.11.1998 bis zum 07.12.1998 zur öffentlichen Auslegung. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.10.1998 zeitgleich am Planverfahren beteiligt. Anregungen von Bürgern sind zu den Planunterlagen nicht vorgebracht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Eingemeindung von Holzhausen in die Stadt Leipzig einer vergleichenden Bewertung mit allen Standortplanungen ähnlicher Art im Leipziger Umland und im alten Stadtgebiet von Leipzig unterzogen. Die Überprüfung auf der Grundlage des Stadtentwicklungsplanes Wohnen ergab, dass das bisher unter Nr. E-155 laufende Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter der Maßgabe einer Verringerung der baulichen Dichte nunmehr als Bebauungsplan Nr. 237 „Wohnpark auf der Gärtnerei“ mit städtebaulichem Vertrag fortgeführt werden kann.

Hierbei sind die Verfahrensschritte der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB zu wiederholen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 237 erfolgte mit Schreiben vom 18.04.2002. Am 09.09.2003 stimmte der Ortschaftsrat Holzhausen dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 237 zu. Der Stadtrat beschloss die Billigung und Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 237 am 17.09.2003. Die Träger öf-

fentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.10.2003 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 237 in der Zeit vom 04.11. bis 03.12.2003 benachrichtigt. Der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Leipzig und dem vom Vorhabenträger beauftragten Erschließungsträger RUBA Hausbau GmbH trat am 06.04.2004 in Kraft. Auf dessen Grundlage ist inzwischen mit der Erschließung des Plangebietes begonnen worden. Das Planverfahren wird gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach den Vorschriften des BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.

## **2.2. Umgang mit den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf vom 22.10.1998**

Es wurden 32 Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt. Davon gaben 29 Stellungnahmen zu den Planunterlagen ab, wovon 22 keine Bedenken äußerten bzw. Hinweise gaben, die im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 237 „Wohnpark auf der Gärtnerei“ mit Stand vom 12.04.2002 weitgehend berücksichtigt worden sind. Das betraf insbesondere die Stellungnahmen des Archäologischen Landesamtes und der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie des Abwasserzweckverbandes Parthe. Im Einzelnen handelte es sich um folgende planungsrelevante Sachverhalte:

Die Stadt Leipzig akzeptierte in der Stellungnahme vom 08.12.1998 die städtebauliche Absicht und die damit verbundene Abrundung des Siedlungsgebietes, äußerte aber zugleich Bedenken hinsichtlich der Entfernung zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und des zusätzlichen Bedarfes an Eigenheimstandorten.

Die in der Stellungnahme des Landratsamtes Leipziger Land vom 09.12.1998 angeregte Einbeziehung des südlich und westlich angrenzenden Siedlungsgebietes wurde nicht verfolgt, weil jenes Areal infolge der historisch gewachsenen kleinteiligen Wohnbebauung hinreichend städtebaulich geordnet ist und demzufolge keinen Bebauungsplan benötigt, der mit seinen Festsetzungen regulierend eingreift. Die weiterhin angeratene südliche Verlängerung der Planstraße zur Erschließung angrenzender unbebauter Grundstücke ist ebenfalls nicht beachtet worden, weil sich auf dem Flurstück 69/11 eine nach § 26 SächsNatSchG besonders geschützte Streuobstwiese befindet. Deshalb wurde auch in der Fassung des Bebauungsplanes vom 12.04.2002 die Planstraße um 21,5 m verkürzt.

Das Staatliche Umweltfachamt Leipzig (StUFA) empfahl in seiner Stellungnahme vom 08.12.1998 wegen der nahen Streuobstwiese auf die Bebauung der beiden Kleingärten auf den Flurstücken 466 und 68z zu verzichten. Dieser Empfehlung wurde nicht gefolgt (s. auch Abschnitt 2.3), jedoch wurde der Hinweis des StUFA, dass bei einer Bebauung eine ausreichende Erfassung der Fauna und der Bodenvegetation notwendig ist, um geeignete Kompensationen festsetzen zu können, im Grünordnungsplan und durch die Umsetzung seiner Empfehlungen in den Bebauungsplan berücksichtigt.

## **2.3. Umgang mit den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf vom 12.04.2002**

Es sind 25 Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt worden. Davon gaben 24 zu den Planunterlagen Stellungnahmen ab, wovon die nachstehenden Träger öffentlicher Belange keine Anregungen vorbrachten bzw. ihr Einverständnis erklärten:

- Bergamt Borna,
- Büro für Baupflege beim Ev.-Luth. Bezirks-Kirchenamt,
- Deutscher Wetterdienst,
- Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (MITGAS),
- Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH,
- Industrie- und Handelskammer Leipzig,
- Landesamt für Archäologie,
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen,
- Landratsamt Leipziger Land,
- Regierungspräsidium Leipzig,
- Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post,
- Staatliches Amt für ländliche Neuordnung Wurzen,
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Gartenbau Rötha,
- Stadtwerke Leipzig GmbH,
- GDMcom im Auftrag der Verbundnetz Gas AG (VNG),

- Gemeinde Großpösna.

Zu folgenden Themen wurden Anregungen in den zur öffentlichen Auslegung bestimmten Entwurf des Bebauungsplanes Nr.237 mit Stand vom 20.06.2003 eingearbeitet:

- *Einwirkung des Straßenverkehrslärmes der Liebertwolkwitzer Straße auf das Plangebiet.*  
Hierzu wurde eine Schallimmissionsprognose für die Liebertwolkwitzer Straße auf der Grundlage aktueller Werte zur Verkehrsbelegung erstellt. Deren Ergebnisse fanden Eingang in die textlichen Festsetzungen und in die Begründung zum Bebauungsplan.
- *Im Planungsgebiet bestehen schlechte Voraussetzungen für Niederschlagswasserversickerung, deshalb sollten vorrangig alle Möglichkeiten einer Nutzung geprüft werden.*  
Die textliche Festsetzung I.4.2 sowie deren Begründung unter Pkt. 8.5.4 wurden angepasst bzw. ergänzt. Danach ist Niederschlagswasser vorrangig auf den Grundstücken zu belassen, zu versickern bzw. für die Gartenbewässerung zu sammeln.

Folgende Anregungen sind nicht berücksichtigt worden:

- *Ablehnung des Wohngebietes, weil es mit einer Entfernung von ca. 900 m zur nächsten Haltestelle eine ungenügende ÖPNV-Erschließung besitzt, die zu einer nachhaltigen Benachteiligung des ÖPNV führt.*  
Die Entscheidung zur Entwicklung des Wohngebietes wurde unter Abwägung verschiedener Aspekte, insbesondere der sinnvollen Nachnutzung einer Brache und Einfügung in die vorhandene Siedlungsstruktur getroffen. Die ÖPNV-Erschließung entspricht heute dem durchschnittlichen Standard der peripheren Ortsteile und bedarf auch ohne Entwicklung des Baugebietes einer Anpassung an die Siedlungsstruktur.
- *Verzicht auf die Bebauung der ökologisch wertvollen Flurstücke 466 und 68z.*  
Die wertvollen Gehölzstrukturen in diesem Bereich wurden zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus sind Flächen zum Anpflanzen als Abschirmung zur südlich vorhandenen Streuobstwiese festgesetzt. Die Festsetzung einer in diesem Zusammenhang vom Ökolöwen vorgeschlagenen gemeinschaftlichen Grün- oder Spielplatzanlage auf diesen Grundstücken stellt die Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens aus Sicht des Vorhabensträgers in Frage.  
Dieser Vorschlag ist erfahrungsgemäß bei der beabsichtigten Veräußerung von Grundstücken an Einzelbauherren auch kaum praktikabel (Zuordnung, Unterhaltung, Verkehrssicherung). Spielmöglichkeiten für Kleinkinder können auf den Privatgrundstücken geschaffen werden, für größere Kinder bietet die ländliche Umgebung reichlich Betätigungsfelder.

Die fünf beteiligten Verbände und Vereine gaben Stellungnahmen ab, wobei die des Bürgervereins Holzhausen durch dessen zwischenzeitlichen Beitritt zum Heimatverein Holzhausen e.V dort enthalten ist. Der Hinweis des Ökolöwen zur nicht zureichenden Begründung des Planerfordernisses wurde beachtet, indem im Pkt. 1 der Begründung zum Bebauungsplan die Notwendigkeit der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes durch die Nachnutzung einer Brache klarer herausgearbeitet wurde. Ebenso ist die Empfehlung zum Aufstellen bzw. Anbringen von Nisthilfen im Bebauungsplan als Hinweis zum Artenschutz aufgenommen worden.

Des Weiteren wurde die gleichlautende Anregung des Naturschutzbundes (NABU), des Heimatvereins Holzhausen und des Ortschaftsrates Holzhausen berücksichtigt, wonach die als Ausgleich entsiegelten Flächen in Leipzig-Leutzsch der im Plangebiet beheimateten Flora und Fauna schlecht als Ausgleich angeboten werden können. Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgen nunmehr durch die Teilrefinanzierung des von der Stadt Leipzig geplanten Rückbaus eines früheren Wertstoffhofes in Zuckelhausen.

Neben der bereits oben behandelten Ablehnung des Verzichtes zur Bebauung der Flurstücke 466 und 68z wurden folgende weitere Anregungen nicht berücksichtigt:

- *Keine Rechtfertigung für den Bau der neuen Wohnanlage wegen des Überangebotes an Wohnraum und der ungünstigen Lage des Standortes in Bezug auf den ÖPNV.*  
In Anbetracht des relativ geringen Neubauumfangs überwiegt aus städtebaulicher Sicht das Interesse an der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes (Brache)
- *Die geplante Anzahl von 17 Wohnbauten sollte zu Gunsten größerer Grundstücke und Flächen zur Entwicklung von Natur bzw. Privatgärten reduziert werden.*  
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Bildung größerer Grundstücke nicht entgegen, eine konkrete WE-Anzahl wird nicht festgesetzt.
- *Anordnung einer zentralen Abfallsammelstelle im Eingangsbereich des Wohngebietes, um das Befahren mit Müllfahrzeugen zu vermeiden.*  
Die Entsorgung erfolgt von jedem Grundstück entsprechend der Abfallsatzung. Der Vorschlag wäre mit erheblichem Aufwand für die im westlichen Teil des Wohngebietes wohnenden Bürger verbunden, würde eine zusätzliche Gemeinschaftsfläche erfordern und birgt die Gefahr unzulässiger Immissionen (Lärm, Geruch) für die unmittelbaren Nachbarn.

- *Bedingt durch oberflächennahe, z.T. Oberflächenwasser führende Schichten sollte bei Einhaltung der maximalen Gebäudeoberkante von 10 m über Bezugshöhe das zulässige Maß der Oberkante Erdgeschoss von 0,6 m über Bezugshöhe vergrößert werden, um durch Einordnung der Garagen im Untergeschoss in Verbindung mit dem angehobenen Erdgeschoss die Flächenversiegelung, die durch eine separate Garage entsteht, zu reduzieren.*

Die Festsetzung der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden mit 0,6 m über der Bezugshöhe ist eine der Festsetzungen, die der Identität und einheitlichen städtebaulichen Gestaltung des neuen Wohngebietes dient, und soll nicht aufgegeben werden. Kellergaragen sind unabhängig davon planungsrechtlich zulässig. Sie könnten jedoch auch mit einer anderen Höhenfestsetzung nicht erzwungen werden, so dass eine Reduzierung der planungsrechtlich zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche zur Verringerung der Flächenversiegelung nicht vorgeschrieben werden kann.

#### **2.4. Umgang mit den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 04.11.2003 bis zum 03.12.2003**

Von den diesbezüglich benachrichtigten Trägern öffentlicher Belange gaben 14 Stellungnahmen zu den Planunterlagen ab, wovon nachstehende keine Anregungen vorbrachten:

- Bergamt Borna,
- Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH,
- Industrie- und Handelskammer Leipzig,
- Landratsamt Leipziger Land,
- Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post,
- Staatliches Amt für ländliche Neuordnung Wurzen,
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Gartenbau Rötha,
- GDMcom im Auftrag der Verbundnetz Gas AG (VNG),
- Regionaler Planungsverband Westsachsen,
- Gemeinde Großpösna.

Zwei Träger öffentlicher Belange (Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH, Leipziger Verkehrsbetriebe) verwiesen auf ihre bereits früher abgegebenen Stellungnahmen, während das Regierungspräsidium Leipzig und das Staatliche Umweltfachamt Leipzig Hinweise zum Bebauungsplan gaben. Der Verweis der Kommunalen Wasserwerke auf die Gültigkeit ihre Stellungnahme vom 22.05.2002 musste nicht weiter beachtet werden, weil die dort gegebenen Hinweise bereits im öffentlich ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 237 mit Stand 20.06.2003 berücksichtigt worden sind.

Der von den Leipziger Verkehrsbetrieben (LVB) erneut bemängelten ÖPNV-Erschließung kann nicht gefolgt werden. Die Entscheidung zur Entwicklung des Wohngebietes wurde unter Abwägung verschiedener Aspekte, insbesondere der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und sinnvollen Nachnutzung einer Brache, des relativ geringen Neubaupotenzials sowie der Einfügung in die vorhandene Siedlungsstruktur getroffen.

Die nächstliegenden Bus- bzw. Straßenbahnhaltestellen befinden sich in ca. 700 m bis 900 m Entfernung. Die ÖPNV-Erschließung entspricht damit dem durchschnittlichen Erschließungsstandard der peripheren Ortsteile und bedarf auch ohne Entwicklung dieses Baugebietes einer Anpassung an die Siedlungsstruktur.

Der Hinweis des Regierungspräsidiums, dass die raumordnerische Stellungnahme vom 15.05.2002 in der Aussage auch der beabsichtigten Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes des Freistaates Sachsen in der Entwurfsfassung der Anhörung nach § 6 Abs. 4 SächsLPIG (Stand 29.07.2003<sup>1</sup>) entspricht, wurde in den Abschnitt 3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 237 aufgenommen. Die Anregung in der Stellungnahme vom 27.11.2003 des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig, dass die textliche Festsetzung Nr. 5 um die Berechnungsgrundlage (Schalltechnische Untersuchung Bericht-Nr.: 1183/13455 LL 255043) ergänzt werden sollte, bleibt unberücksichtigt. Die textliche Festsetzung mit ihrem Bezug auf die gesetzliche Grundlage DIN 4109 wird beibehalten. Mit ihr werden sowohl die Anstoßwirkung zum erforderlichen Lärmschutz erreicht, als auch Reichweite der Festsetzung und technische Berechnungsgrundlagen (DIN 4109) für den Lärmschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren vorgegeben. Die Schalltechnische Untersuchung Bericht-Nr. 1183/13455 LL 255043 stellt somit keine im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderliche und damit festzusetzende Berechnungsgrundlage dar, sondern ist Grundlage für die Begründung der vorgenannten textlichen Festsetzung und wird demzufolge auch weiterhin in Abschnitt 7.1.10 der Begründung des Bebauungsplanes 237 benannt.

Von **Bürgern und Dritten** (Verbände, Vereine) sind im Zeitraum der Planauslegung keine Anregungen zum Planentwurf vorgebracht worden.

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan (LEP) 2003 vom 16.12.2003, verbindlich seit 01.01.2004.

### 3. Übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wurde im Rahmen der vorgenommenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auch im Regierungspräsidium Leipzig bezüglich seiner Übereinstimmung mit den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung auf der Grundlage des **Landesentwicklungsplanes** geprüft. Gemäß den Stellungnahmen dieser höheren Raumordnungsbehörde vom 15.05.2002 und 26.11.2003 fügt sich das Plangebiet in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

Es besteht Übereinstimmung mit dem Ziel Z 5.1.4 des LEP, wonach der Erneuerung und maßvollen Erweiterung des vorhandenen Siedlungskörpers der Vorrang vor einer Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu geben ist. Der Bebauungsplan entspricht auch dem Ziel Z 5.1.5, nach dem bei Marktfähigkeit des Standortes brachliegende und brachgefallene Flächen wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Andere raumbedeutsame Planungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Deshalb wurde der Bebauungsplan „Wohnpark auf der Gärtnerei“ aus raumordnerischer Sicht vom Regierungspräsidium befürwortet und ist im Raumordnungskataster dieser Behörde unter der Nummer 99/02 registriert.

Der Regionale Planungsverband Westsachsen als Träger des **Regionalplanes** Westsachsen stellte in seinen Stellungnahmen vom 29.04.2002 und 28.11.2003 fest, dass aus regionalplanerischer Sicht gegen den Bebauungsplan grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Das Vorhaben wurde aus dem im Entwurf vorliegenden, nicht wirksam gewordenen **Flächennutzungsplan** der ehemaligen Gemeinde Holzhausen entwickelt und steht auch in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan Leipzig Südost (Vorentwurf) mit Stand vom 30.04.2004.

Im **Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnungsbau und Stadterneuerung** ist das Vorhaben nicht enthalten, da es mit maximal 17 geplanten Eigenheimen unter dem Schwellenwert der dort dargestellten Wohnungsbauvorhaben liegt.

### 4. Angaben zum Plangebiet

#### 4.1. Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Zuckelhausen des Ortsteiles Holzhausen und wird hauptsächlich von einer brachgefallenen Gärtnerei eingenommen. Südwestlich schließen sich zwei zugehörige und aufgelassene Gärten an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 68b (Gärtnerei) und 466 sowie 68z. Er wird begrenzt

- im Südosten durch
  - die Flurstücke 68/1, 68/2, 68x und 68y, die zu einer bestehenden Wohnsiedlung gehören.
  - einen Kleingarten auf dem Flurstück 68v, an den sich auf dem Flurstück 69/11 eine Streuobstwiese als geschütztes Biotop gemäß § 26 SächsNatSchG anschließt.
- im Südwesten durch die Flurstücke 68 und 68t, die ebenfalls Bestandteil der genannten Wohnsiedlung sind.
- im Nordwesten durch einen öffentlichen Weg (Flurstück 467 - Verlängerung der Marcher Straße), an den nördlich landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen.
- im Nordosten durch die Liebertwolkwitzer Straße.

#### 4.2. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich weist eine Fläche von 10334 m<sup>2</sup> auf. Rund 80 % davon werden von der aufgelassenen Gärtnerei belegt, die sich auf dem Flurstück 68b befindet. In südlicher Richtung schließen sich auf den Flurstücken 466 und 68z zwei private Gärten an. Die zum Geltungsbereich gehörenden Flurstücke sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Standort ist mit zwei Wohnhäusern und Nebengebäuden sowie mehreren nicht mehr benutzten Pflanzenaufzuchtanlagen bebaut. Neben den Verkehrsflächen zur Andienung dieser Baulichkeiten befinden sich vor allem im Westen des Plangebietes ehemalige gärtnerische Pflanzflächen. Die beschriebene bauliche Situation und die Standorte der Gehölze sind aus dem im Anhang enthaltenen Lage-/Bestandsplan ersichtlich (Anlage 1). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß der Stellungnahme des Staatlichen Umwelfachamtes Leipzig

vom 08.12.1998 nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster registriert. Somit ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand von einer Altlastenfreiheit auszugehen.

#### **4.3. Archäologische Bedingungen**

Als Besonderheit ist zu verzeichnen, dass sich das Plangebiet gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie Sachsen vom 30.10.1998 innerhalb eines Areals mit einem archäologischen Kulturdenkmal in Form einer jung- bis jüngstbronzezeitlichen Siedlung befindet. Mit höchster Wahrscheinlichkeit ist deshalb mit archäologischen Funden im Untergrund zu rechnen. Um auszuschließen, dass Fundstellen unbeobachtet zerstört werden, muss daher möglichst frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen eine Voruntersuchung durchgeführt werden. Die dazu notwendigen Modalitäten sind als Hinweise im Bebauungsplan vermerkt.

#### **4.4. Infrastruktur des Plangebietes**

##### **4.4.1. Soziale Infrastruktur**

Das Plangebiet liegt etwa 1200 m vom örtlichen Versorgungszentrum in der Hauptstraße und der Stötteritzer Straße entfernt. Ein weiteres Einkaufszentrum befindet sich im rd. 2000 m entfernten Ortsteil Probstheida. Der Abstand zur Holzhäuser Schule beträgt 2000 m. Kindertagesstätten sind in der Russenstraße 135 (700 m) sowie in der Seidelstraße 3 in Probstheida (1700 m). Der nächstgelegene Kinderspielplatz ist am ca. 700 m entfernten Eisenschmidt-Platz. Darüber hinaus befindet sich ein offener Freizeittreff in der Arthur-Polenz-Straße 12. Zum Sportplatz an der gleichen Straße sind rd. 1100 m zurückzulegen.

##### **4.4.2. Technische Infrastruktur**

###### **4.4.2.1. Schmutzwasserentsorgung**

Gemäß der Stellungnahme vom 10.05.2002 des für die Gemarkung Zuckelhausen zuständigen Abwasserzweckverbandes Parthe ist die Schmutzwasserentsorgung gesichert. Für die innere abwasserseitige Erschließung wurde die Planung mit dem Zweckverband abgestimmt und ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, der den Bau und seine Überwachung sowie die Übernahme der Anlagen regelt.

###### **4.4.2.2. Oberflächenwasserentsorgung**

In der Stellungnahme vom 10.05.2002 bestätigt der Abwasserzweckverband Parthe die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Abwasserkanalisation in der Liebertwolkwitzer Straße, gibt aber dazu den Hinweis, dass die Einleitmenge dennoch weitgehend begrenzt werden sollte.

###### **4.4.2.3. Trinkwasserversorgung**

Gemäß der Stellungnahme vom 22.05.2002 der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH kann der Trinkwasserbedarf von den vorhandenen Leitungen in der Liebertwolkwitzer Straße und dem Sonnenweg/Marcher Straße als Ringschluss gedeckt werden. Zur Versorgungssicherheit wird dieser zweiseitige Trinkwasseranschluss für das Plangebiet zugrunde gelegt. Mit dieser Versorgungslösung ist auch der Löschwassergrundschutz von 48 m<sup>3</sup>/h gesichert.

Für die Wasserversorgung wurde ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und den Kommunalen Wasserwerken abgeschlossen. In diesem werden u.a. die technischen Voraussetzungen und Bedingungen für die Versorgung und die mit der Planung und Ausführung verbundene Kostenübernahme geregelt.

###### **4.4.2.4. Elektroenergieversorgung**

Gemäß der Stellungnahme vom 02.05.2002 der Energie Sachsen Brandenburg AG (ENVIA) kann die Wohnanlage auf der Grundlage der Bedarfsanmeldung durch den Aufbau des erforderlichen inneren Versorgungsnetzes mit Elektroenergie beliefert werden. Dazu wurde ein Erschließungsvertrag zwischen der ENVIA und dem Erschließungsträger abgeschlossen.

###### **4.4.2.5. Gasversorgung**

Laut der Stellungnahme der MITGAS vom 10.05.2002 ist die Gasversorgung des Plangebietes grundsätzlich möglich. Dazu wurde von diesem Unternehmen mit dem Erschließungsträger ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

###### **4.4.2.6. Fernmeldeversorgung**

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Gemäß Mitteilung vom 05.11.1998 weist die Deutsche Telekom AG darauf hin, dass sich im Plangebiet Fernmeldeanlagen dieses Unternehmens befinden. Um Beschädigungen hieran zu vermeiden, ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn von dem zuständigen Baubüro Netze der Telekom in 04288 Leipzig, Kärrnerweg 66 (Telefon 0341 1226607), in die genaue Lage einweisen lassen.

#### **4.4.2.7. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist mit seiner Lage an der Liebertwolkwitzer Straße an das vorhandene Straßennetz angebunden. Zur Sicherung einer weiteren Verbindung zum umgebenden Siedlungsgebiet, besonders zu den Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs, ist ein Geh- und Radweg im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Er führt zum an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze befindlichen öffentlichen Weg in Form der verlängerten Marcher Straße. Damit können über die Marcher Straße die Haltestellen der Straßenbahn sowie einer Buslinie in Leipzig-Meusdorf nach etwa 900 m erreicht werden.

Aber auch in nördlicher Richtung befindet sich in etwa 700 m Entfernung eine weitere Bushaltestelle an der Arthur-Polenz-Straße. Und selbst der Bahnhof Holzhausen liegt in einer Entfernung von ca. 1500 m noch im zumutbaren Bereich. Somit befinden sich die Haltestellen wichtiger Träger des öffentlichen Personennahverkehrs im für die Leipziger Peripherie durchaus typischen Abstand vom Plangebiet.

#### **4.5. Geologische Verhältnisse**

Topographisch ist das Gelände ebenflächig. Anhand der Angaben zur Geologie in der Stellungnahme des StUFA vom 08.12.1998 steht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zuoberst ein 5 m bis 10 m mächtiger saalekaltzeitlicher Komplex aus Geschiebelehm bzw. -mergel und Schmelzwassersanden an. Die Schmelzwassersande treten in wechselnden Mächtigkeiten und Tiefenlagen auf und führen niederschlagsabhängig mehr oder weniger viel oberes Grundwasser.

Sowohl der Geschiebemergel als auch die Schmelzwassersande können als geeigneter Baugrund für Gründungen eingeschätzt werden. Hierfür sind aber die Baugruben vor eindringendem Grund- und Niederschlagswasser zu schützen.

#### **5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

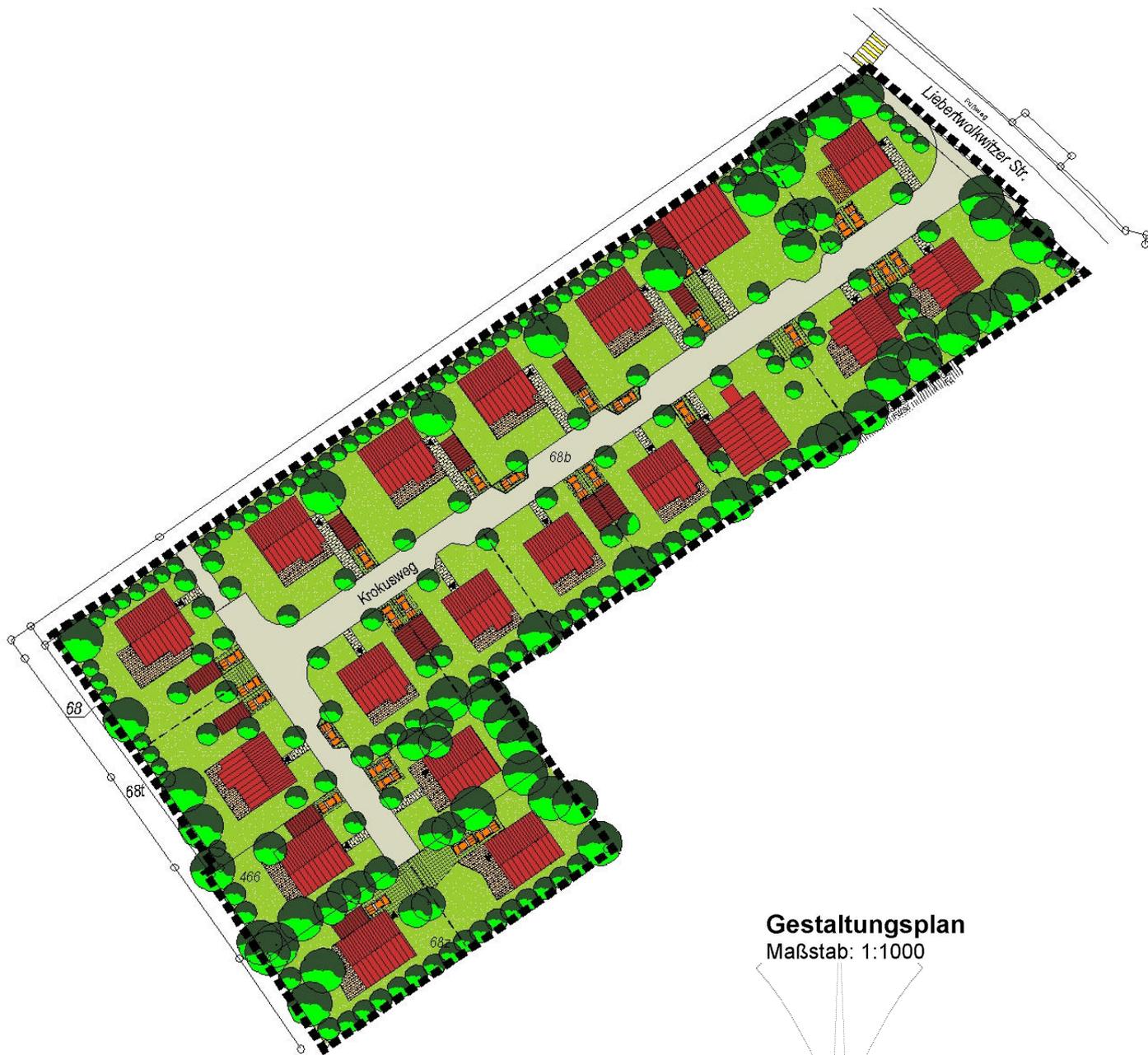
Die Beseitigung des drohenden städtebaulichen Missstandes machen es erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung des vorgesehenen Plangebietes herzustellen. Dabei soll die in diesem Gebiet befindliche aufgelassene Gärtnerei durch eine zweckmäßige verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung sowie durch die Festlegung städtebaulicher Prämissen in eine der örtlichen Umgebung angepasste Wohnanlage aus freistehenden Eigenheimen gewandelt werden.

Durch die ausschließliche Anordnung von Einzelhäusern werden die sich im Süden und Westen anschließenden kleinteiligen Baustrukturen berücksichtigt. Die geplante Bebauung rundet zudem dieses benachbarte Siedlungsgebiet städtebaulich sinnvoll ab und ergänzt es maßvoll. Der Standort mit seiner bevorzugten Lage infolge der Stadtrandnähe kann die immer noch vorhandene Nachfrage nach individuellem Wohneigentum befriedigen und somit dem Abwandern Leipziger Bürger in benachbarte Gemeinden entgegenwirken.

Abzüglich der beiden vorhandenen Wohnbauten können mit der Entwicklung des Plangebietes maximal 17 Eigenheime errichtet werden. Bei der Wahl des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan ist bewusst zur Sicherung der oben erläuterten baulichen Besiedlung die zusammenhängende bebaubare Fläche der Gärtnerei und der beiden südlich angrenzenden Gartengrundstücke gewählt worden, um infolge der nicht unerheblichen Erschließungsaufwendungen auch eine wirtschaftliche Ausnutzung des Plangebietes zu ermöglichen.

#### **6. Erläuterungen zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes**

Die Fassung des nachfolgend abgebildeten städtebaulichen Entwurfes ist das Resultat einer ortsverträglichen Besiedlung bei Beachtung einer wirtschaftlichen Erschließung. Danach können 19 Grundstücke gebildet werden, wovon 17 zum Neubau von Eigenheimen vorgesehen sind. In zwei Grundstücken werden bestehende Gebäude der Gärtnerei weiter verwendet, die bereits immer zu Wohnzwecken genutzt wurden. Durch Anbauten sind diese bei Bedarf erweiterbar. Ein Teil des an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandenen Wohngebäudes befindet sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, unterliegt aber dem Bestandsschutz. Somit kann dieser Gebäudeteil in seinem Bestand erhalten und weiter genutzt werden. Unabhängig davon gewährleistet die an diesen Gebäudeteil unmittelbar angrenzende überbaubare Fläche die Errichtung eines Ersatzneubaus nach dem Erlöschen des Bestandsschutzes. Die Verschiebung der nordwestlichen Baugrenze an



**Gestaltungsplan**  
Maßstab: 1:1000

die ser Stelle bis zur Geltungsbereichsgrenze, um das gesamte Wohngebäude in die zugehörige überbaubare Fläche zu integrieren ist nicht gewollt, weil

- an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze eine durchgehende Randbegrünung als Abgrenzung des Siedlungskörpers zur sich anschließenden freien Flur geboten ist,
- die Ungleichbehandlung der künftigen Nachbargrundstücke hinsichtlich der nordwestlichen Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht schlüssig zu begründen ist,
- das bestehende Gebäude mit seinem architektonischen und städtebaulichen Erscheinungsbild einen über den Bestandsschutz hinausgehenden Schutz durch Integration in die überbaubare Grundstücksfläche nicht rechtfertigt.

Die mit einem annähernd mittigen Verlauf angeordnete Planstraße, die gemäß einem Beschluss der Ratsversammlung<sup>2</sup> als „Krokusweg“ benannt werden soll, erschließt die Grundstücke. Aufgrund des Zuschnittes des Plangebietes und seiner Erschließungsbedingungen sowie der städtebaulichen Vorgaben aus der umgebenden Bebauung lassen sich bei Beachtung der oben genannten Prämissen grundsätzlich andere Bebauungsvarianten nicht ableiten. Gegenüber der im Herbst 1998 ausgelegten Planfassung, mit der ca. 18 bis 23 Eigenheime realisierbar gewesen wären, schließt der jetzige Planentwurf mit seiner fest-

<sup>2</sup> Beschluss-Nr. III-1236/03 vom 22.01.2003 gemäß Bekanntmachung im Leipziger Amts-Blatt Nr. 3 vom 01.02.2003, Seite 11.

gesetzten Grundflächenzahl von 0,3 und der vorgeschriebenen Einzelhausbebauung eine dichtere Bebauung als 19 Wohnhäuser aus.

## **7. Planinhalt und Festsetzungen**

### **7.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **7.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung für das Plangebiet mit einer baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entspricht der umgebenden städtebaulichen Situation mit einer Bebauung von überwiegend Einfamilienhäusern inmitten von strukturreichen Grün- und Gehölzflächen. Um in dem kleinen Wohngebiet dem Wohnen die vorrangige Stellung einzuräumen, sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Damit sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen von der Besiedlung des Plangebietes ausgeschlossen. Neben der nicht möglichen flächenmäßigen Einordnung dieser Einrichtungen und Unternehmen ohne den Charakter dieses kleinen Wohngebietes aufzugeben, besteht zum Beispiel für die Ansiedlung von Beherbergungs- und Gartenbaubetrieben sowie für Tankstellen kein Bedarf. Trotz dieser Ansiedlungseinschränkungen wurde auf die Festsetzung eines reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO im Geltungsbereich verzichtet, weil dessen hoher Schutzanspruch gegebenenfalls Konflikte mit zulässigen Nutzungen in dem umgebenden Siedlungsgebiet hervorgerufen hätte.

#### **7.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

##### **Grundflächenzahl GRZ:**

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ = 0,3 für die überbaubaren Grundstücksflächen soll sichergestellt werden, dass keine dichtere Bebauung als die vorhandene in der Umgebung entsteht. Allerdings darf auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche für die Flächen von

- Garagen und Stellplätze einschließlich deren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45. Mit dieser zulässigen Erhöhung der Grundflächenzahl wird eine wirtschaftliche Ausnutzung des Plangebietes ermöglicht, die aber die städtebauliche Absicht einer lockeren Bebauung in Form eines „Wohnparkes“ nicht in Frage stellt.

##### **Geschossflächenzahl GFZ:**

Für alle überbaubaren Grundstücksflächen wurde die Geschossflächenzahl GFZ = 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Damit lehnt sich die damit erreichbare Höhenentwicklung der geplanten Baukörper an die der südlich und westlich benachbarten Wohnbauten an.

##### **Zahl der Vollgeschosse:**

Um keine höheren Wohngebäude als die in der Umgebungsbebauung zuzulassen, sind als Höchstmaß der Vollgeschosse für die überbaubaren Grundstücksflächen zwei Vollgeschosse festgesetzt worden. Eine Unterschreitung dieses Höchstmaßes ist akzeptabel, weil sich das Plangebiet in einer städtebaulichen Randlage befindet.

##### **Höhe der baulichen Anlagen:**

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10,00 m begründet sich aus der zulässigen Höhe der Oberkante Erdgeschoss (Rohfußboden) von 0,60 m über der festgesetzten Bezugshöhe (s. hierzu 7.1.11.) und der Einordnung von zwei Vollgeschossen sowie einer möglichen Drempelausbildung. Ein angeordnetes Obergeschoss befindet sich dann infolge der unter den örtlichen Bauvorschriften vorgegebenen Dachneigung im Dachraum.

#### **7.1.3. Bauweise**

Die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzelhäusern begrenzt die Zahl der Gebäude auf 19 einschließlich des Bestandes von zwei Wohngebäuden. Damit wird der vorhandenen

umgebenden Bebauung entsprochen.

#### **7.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt und ermöglichen damit die in ihnen geplanten Baukörper mit ihren oben beschriebenen zugehörigen Bauweisen. Die Aufgliederung des festgesetzten Wohngebietes in neun unterschiedlich große Baufenster resultiert insbesondere aus dem angestrebten Schutz bestehender Gehölzstrukturen, der großflächige Baufenster ausschließt.

Für das Heranrücken der südöstlich der festgesetzten Verkehrsfläche befindlichen und an die Liebertwolkwitzer Straße angrenzenden überbaubaren Grundstücksfläche an den auf der Ostseite der Liebertwolkwitzer Straße befindlichen Friedhof liegt ein Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde<sup>3</sup> vor. Danach darf der gesetzlich vorgesehene Grenzabstand zum Friedhof für dort geplante Wohngebäude auf 25 m verringert werden.

#### **7.1.5. Stellung der baulichen Anlagen**

Mit der festgesetzten Hauptfirstrichtung für die vorgeschriebenen Satteldächer in den überbaubaren Grundstücksflächen entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird der dort neu gebildete geschlossene Siedlungsrand städtebaulich unterstützt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die anderen Baufenster, weil deren innere Lage keinen Einfluss auf die Ortsrandbildung hat. Für die Garagen und Nebenanlagen ist ebenfalls eine festgesetzte Firstrichtung entbehrlich, da diese untergeordneten Gebäude keine herausragende Bedeutung für das architektonische Erscheinungsbild der Wohnanlage haben.

#### **7.1.6. Stellplätze und Garagen**

Der Bebauungsplan weist außer vier öffentlichen Parkplätzen für Besucher der Wohnanlage keine weiteren Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO aus. Weitere öffentliche Stellplätze können aber im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung im öffentlichen Straßenraum ausgewiesen werden. Der Gestaltungsplan schlägt hierzu drei weitere vor. Ihre Anordnung trägt gleichzeitig zur angestrebten Verkehrsberuhigung bei.

Die erforderlichen privaten Stellplätze und Garagen oder Carports sowie eventuelle Nebenanlagen müssen auf den künftigen Grundstücksflächen geschaffen werden, wobei Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Diese auf § 12 Abs. 6 BauNVO basierende Festsetzung erfolgte, um die Überbauung in den Gartenbereichen als zentrales Element der Planung für die Durchgrünung des Baugebietes zu begrenzen. Weitere Stellplätze können entsprechend dem Gestaltungsplan in den Zufahrtbereichen zu den Garagen vorgesehen werden.

#### **7.1.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Um die geplante Wohnanlage der städtebaulichen Eigenart des umgebenden Siedlungsgebietes in dieser Hinsicht anzupassen, wurde die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) je Wohngebäude auf zwei WE festgesetzt.

#### **7.1.8. Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über eine Stichstraße an die Liebertwolkwitzer Straße und damit an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Die 6,0 m breite Planstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Form eines verkehrsberuhigten Bereiches festgesetzt. Für eine dazu dienliche bauliche Gestaltung der Verkehrsfläche sind zwei Versätze im Verlauf der Straße festgesetzt. Die detaillierte Gestaltung des Straßenraums ist Gegenstand der nachgeordneten Erschließungsplanung und kann dabei durch geeignete Mittel (Stellplätze, Pflanzflächen, Versätze) eine weitere Verkehrsberuhigung bewirken.

Am westlichen Ende der Planstraße besteht eine nach Vorgabe des Tiefbauamtes ausgebildete Wendemöglichkeit für dreiaxlige Fahrzeuge mit einer Länge bis 10,00 m. Von dort zweigt in südliche Richtung eine kurze und 5,5 m breite Stichstraße zur Andienung der südlichen Baugrundstücke ab. Damit das Müllfahrzeug bei der Hausmüllentsorgung dieser Grundstücke nicht die Wendeanlage verlassen muss, sind deren Müllbehälter am Tage der Müllentsorgung im Bereich der Wendeanlage zu stationieren.

Somit ist eine weitere Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße nicht notwendig. Die Feuerwehr kann zum Zwecke von möglichen Löscharbeiten ebenfalls im Bereich der Wendeanlage verbleiben, da der Abstand zum äußersten Wohngebäude die maximale Schlauchlänge von 50,00 m nicht überschreitet. Überdies ist ohnehin am südlichen Ende der Planstraße die Anordnung eines Endhydranten notwendig, der dann auch der Löschwasserentnahme zur Verfügung steht.

Zur Sicherung von Fußwegeverbindungen zum umgebenden Siedlungsgebiet, besonders in Richtung zu den Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs, ist ein Geh-/Radweg mit einer Breite von 3,0 m von der Wendeanlage der Planstraße zum an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze befindli-

<sup>3</sup> Bescheid des Regierungspräsidiums Leipzig vom 07.09.2001 (Aktenzeichen: 71-5794.11-232) an die GbR „Wohnpark auf der Gärtnerei“, Marcher Straße 56, 04288 Leipzig

chen Fußweg (verlängerte Marcher Straße) festgesetzt. Darüber hinaus wurde aufgrund eines Hinweises des Schulverwaltungsamtes in seiner Stellungnahme vom 03.05.2002 für die Schüler eine sichere Querungsmöglichkeit über die Liebertwolkwitzer Straße (Kreisstraße K 7922) untersucht.

Als Resultat wird von der Einmündung der Planstraße in die K 7922 in nordwestliche Richtung eine 2,0 m breite straßenbegleitende Gehbahn bis zum öffentlichen und als Fußweg benutzten Flurstück 467 (verlängerte Marcher Straße) gebaut. Die Gehbahn befindet sich innerhalb des Flurstückes der Liebertwolkwitzer Straße, das dort einen unbefestigten Grünstreifen aufweist. Um zweifelsfrei die Lage der neuen Gehbahn bestimmen zu können, wurden die Grenzpunkte 169 und 314 an der Liebertwolkwitzer Straße des Flurstückes 68b (ehemalige Gärtnerei Möbius) mit den zugehörigen Gauß-Krüger-Koordinaten plangrafisch genau in die Planzeichnung übertragen. Grundlage hierfür war ein Abmarkungsbescheid<sup>4</sup>.

Vom nördlichen Endpunkt dieser Gehbahn wird ein Fußgängerüberweg zur gefahrlosen Querung der Liebertwolkwitzer Straße geschaffen. Die Kosten für Gehbahnausbau und Fußgängerüberweg übernimmt der Erschließungsträger entsprechend dem zwischen ihm und der Stadt Leipzig abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag. Die beschriebene Ausbildung und Führung der Verkehrsflächen wurde mit dem Tiefbauamt<sup>5,6,7,8,9</sup>, dem Brandschutzamt<sup>10</sup> und der Stadtreinigung als Eigenbetrieb der Stadt Leipzig<sup>11</sup> abgestimmt.

#### **7.1.9. 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 die nicht überdachten Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, Rasengitterplatten) herzustellen und dauerhaft zu begrünen. Als weitere diesbezügliche Maßnahme wird festgesetzt, dass nach Möglichkeit das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu belassen ist.

#### **7.1.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Die DEKRA Umwelt GmbH hat im Auftrag des Vorhabenträgers eine Prognose der Schallimmissionen<sup>12</sup> infolge des Verkehrs auf der Liebertwolkwitzer Straße erstellt. Danach wird das östliche Plangebiet durch den Verkehr auf der Liebertwolkwitzer Straße belastet. Die Prognose wurde durch das Amt für Umweltschutz<sup>13</sup> beurteilt. Als Resultat wird für das belastete östliche Plangebiet vorgeschlagen, dass der Abstand der der Straße zugewandten Fassaden bis zur Straßenmitte wenigstens 10 m, besser 15 m betragen sollte (gemessen von der Straßenmitte). Dadurch können die Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV nach der DIN 4109 vermieden werden. Dieser Hinweis wurde im Bebauungsplan wie folgt beachtet:

- 1) Die östliche Baugrenze der nordwestlich der festgesetzten Planstraße befindlichen und an die Liebertwolkwitzer Straße angrenzenden überbaubaren Grundstücksfläche weist einen Mindestabstand von 10 m bis zur Mitte der Liebertwolkwitzer Straße auf.
- 2) Die östliche Baugrenze der südöstlich der festgesetzten Planstraße befindlichen und an die Liebertwolkwitzer Straße angrenzenden überbaubaren Grundstücksfläche weist einen Mindestabstand von 15 m bis zur Mitte der Liebertwolkwitzer Straße auf.

**Da bei einem Abstand < 15 m von der Straßenmitte der Liebertwolkwitzer Straße Werte > 50 dB(A) im Nachtzeitraum auftreten, wurde textlich festgesetzt, dass zum Schutz vor Verkehrs-**

<sup>4</sup> Bekanntgabe der Abmarkung von Flurstücksgrenzen (Abmarkungsbescheid Nr. 137/98) vom 20.05.1999 des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. R. Hohl, Grunickestraße 46 in 04347 Leipzig.

<sup>5</sup> Niederschrift vom 03.12.2001 über die Abstimmung mit dem Tiefbauamt am 29.11.2001 zur Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. E-155 „Wohnpark auf der Gärtnerei“ in Holzhausen, Liebertwolkwitzer Straße.

<sup>6</sup> Stellungnahme vom 13.08.2002 des Tiefbauamtes, Abt. Straßenentwurf, zur Querung der Liebertwolkwitzer Straße

<sup>7</sup> Stellungnahme vom 21.08.2002 des Tiefbauamtes, Abt. Straßenentwurf, zur Querung der Liebertwolkwitzer Straße

<sup>8</sup> Stellungnahme vom 25.09.2002 des Tiefbauamtes, Abt. Straßenentwurf, zur Querung der Liebertwolkwitzer Straße

<sup>9</sup> Gesprächsnotiz vom 24.10.2002 über die Abstimmung am 23.10.2002 zwischen der „Wohnpark auf der Gärtnerei“ GbR-mbH und dem Tiefbauamt, Abteilung Straßenentwurf.

<sup>10</sup> Niederschrift vom 03.12.2001 über die Abstimmung mit dem Brandschutzamt am 29.11.2001 über die Beachtung der Brandschutzbelange bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. E-155 „Wohnpark auf der Gärtnerei“ in Holzhausen, Liebertwolkwitzer Straße.

<sup>11</sup> Stellungnahme der Stadtreinigung, Eigenbetrieb der Stadt Leipzig, zum Bebauungsplan Nr. E-155 „Wohnpark auf der Gärtnerei“ in Holzhausen vom 10.12.2001

<sup>12</sup> Prognose von Schallimmissionen, Objekt: Bebauungsplan Nr. 237 „Wohnpark auf der Gärtnerei“ vom 13.09.2002 (Bericht-Nr.: 1183/13455 LL 255043). Verfasser: DEKRA Umwelt GmbH, Standort Halle, Köthener Straße 33, 06118 Halle/Saale. Telefon: 0345 5235962.

<sup>13</sup> Anmerkungen des Amtes für Umweltschutz vom 25.10.2002 zur Prognose von Schallimmissionen (Bericht-Nr.: 1183/13455 LL 255043 vom 13.09.2002).

**lärm entlang der Liebertwolkwitzer Straße bis zu einem Abstand von 15 m von der Straßenachse passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 vorzusehen sind. Konkretere Festsetzungen zum Lärmschutz kommen nicht in Betracht, da der betroffene Bauherr verschiedene Möglichkeiten zum Schutz vor Verkehrslärm hat (Zurückbleiben hinter der Baugrenze, Verzicht auf die Anordnung lärmempfindlicher Räume auf dieser Gebäudeseite, entsprechende Fassaden- bzw. Fensterausbildung, ggf. mit Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen oder eine Kombination dieser Möglichkeiten).**

#### **7.1.11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Bebauungsplan sind grünordnerische Maßnahmen zeichnerisch und textlich festgesetzt, die auf einem Grünordnungsplan<sup>14</sup> basieren. Diese Festsetzungen dienen zum einen der Sicherung der aus stadttökologischen und stadtgestalterischen Gründen erhaltenswerten vorgefundenen Bepflanzungen. Sie resultieren im Wesentlichen auf den Resultaten des für die Erarbeitung des Grünordnungsplanes umfangreich analysierten Gehölzbestandes.

Zum anderen ermöglichen die grünordnerischen Festsetzungen aus den gleichen Gründen wie für den Erhalt die erforderliche Neuanlage von Bepflanzungen. So sind grünordnerische Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 sowie 25a und 25b BauGB für die ökologische Gestaltung der künftigen privaten Grundstücke und zum Erhalt von Gehölzen festgesetzt worden. Sie sollen insbesondere den Siedlungsrand durch Anpflanzung von Baum-/Strauchhecken an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze fassen.

Darüber hinaus ist der mit der Genehmigung der Unterschreitung des Grenzabstandes zum Friedhof verbundenen Auflage zur Anlage einer Hecke entlang der Liebertwolkwitzer Straße durch die Festsetzung entsprechender Pflanzflächen entsprochen worden. Die dort bereits vorhandenen Heckenstrukturen werden dadurch ergänzt. Derartige Pflanzflächen sind auch an den südöstlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenzen festgesetzt. Sie sichern dort den ökologischen Übergang zu bestehenden Gärten und Hausgärten und dienen gleichzeitig als Rückzugsmöglichkeit für die Fauna. Die dabei in der Planzeichnung dargestellte Pflanzfläche an der Grenze zum Flurstück 68v ist zusätzlich als Ergänzung des Grünordnungsplanes festgesetzt worden. Sie dient insbesondere zur Abschirmung der Wohnanlage gegenüber der auf dem Flurstück 69/11 befindlichen Streuobstwiese.

Der Krokusweg wird alleeartig mit auf den Privatgrundstücken gepflanzten Laubbäumen als Haupterschließungsachse betont. Dazu sind die im Grünordnungsplan empfohlenen Standorte in den Bebauungsplan plangrafisch als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB übernommen worden. Zur Wahrung des Alleecharakters, dürfen die Standorte nur maximal 2 m parallel zum Krokusweg verändert werden.

Im Gestaltungsplan ist nachgewiesen, dass mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten die Erschließung und Gestaltung der künftigen Grundstücke keine Schwierigkeiten bereitet. Somit wird mit den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebieten 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 (Anlage 2). Neben den stadttökologischen und stadtgestalterischen Aufgaben tragen die Anpflanzungsfestsetzungen wesentlich zur Minderung der nach der Realisierung des Bebauungsplanes eintretenden ökologischen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Plangebietsfläche bei. Näheres ist hierzu im Umweltbericht im Abschnitt 8. ausgeführt.

#### **7.1.12. Festsetzung der Höhenlage**

Zur Unterstützung der städtebaulichen Absichten bei der vorgeschriebenen Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe wird für die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe eine Obergrenze gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Sie beträgt maximal 0,60 m, gemessen am Mittelpunkt der anliegenden Grenze des Baugrundstückes (Bezugshöhe) der fertiggestellten und an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Damit soll erreicht werden, dass die Ebene des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude sich an das diesbezügliche Niveau der vergleichbaren Umgebungsbebauung anpasst bzw. nicht wesentlich davon abweicht.

<sup>14</sup> Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. E-155 „Wohnpark auf der Gärtnerei“ vom 15.11.2001. Bearbeiter: Landschaftsplanungsbüro Richter, Südring 16, 04416 Markkleeberg.

## **7.2. Örtliche Bauvorschriften**

Zum Erreichen der gewünschten städtebaulich-gestalterischen Qualität für die Wohnanlage sind einige wenige örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 SächsBO im Bebauungsplan vorgeschrieben. Sie betreffen die Dachform und Dachneigung sowie den Farbton der Dacheindeckung der Hauptgebäude. Die dazu festgesetzte Vorschrift orientiert sich ausschließlich an der vorhandenen Umgebungsbebauung und soll damit das Einfügen der geplanten Wohnanlage sichern.

Von den festgesetzten Farbtönen für die Dacheindeckung sind Lichtenergiedächer ausgenommen. Das heißt, Solarkollektoren zur Warmwassergewinnung oder Fotovoltaikanlagen zur Erzeugung von Elektroenergie sind zulässig. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Anlagen über der Dachhaut angebracht oder in diese integriert werden. Ebenso ist unmaßgeblich, ob diese Anlagen nur einen Teil oder die gesamte Dachfläche überdecken oder ob sie die Funktion des Daches übernehmen oder nicht.

Als weitere örtliche Bauvorschrift ist festgesetzt, dass auf den an die Liebertwolkwitzer Straße angrenzenden Baugrundstücken Balkone an der der Liebertwolkwitzer Straße zugewandten Fassade nicht zulässig sind. Das erfolgte mit der baugestalterischen Absicht, die den Eingang des Wohngebietes prägenden Wohngebäude so zu gestalten, dass ihre Fassaden ein möglichst geschlossenes und damit eine dem südöstlich benachbarten Friedhof angemessene Diskretion vermittelndes Erscheinungsbild erhalten.

Die festgesetzte örtliche Bauvorschrift für die Einfriedungen begründet sich aus den grünordnerischen Pflanzmaßnahmen, bei der insbesondere unterschiedliche Heckenstrukturen dominieren und ihrer Entsprechung auch bei den Grundstückseinfriedungen finden sollte. Des Weiteren ist mit den wenigen Arten der zulässigen Einfriedungsbildung beabsichtigt, die Ensemblewirkung für die Wohnanlage zu unterstützen.

## **8. Umweltbericht**

### **8.1. Vorbemerkung**

Die Rechtsgrundlagen für das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 237 sind die § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung i.V.m. § 233 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen des Planverfahrens war deshalb zu prüfen, ob für die geplante kleine Wohnanlage eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß dem 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 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche mit ca. 5300 m<sup>2</sup> weit unterschritten wird. Dennoch werden die Ermittlung, die Beschreibung und die Bewertung der für diesen Bebauungsplan bedeutsamen Umweltbelange im folgenden, dem § 2a BauGB entsprechenden Umweltbericht dargestellt. Hierfür sind wesentliche Angaben aus dem Grünordnungsplan übernommen worden.

### **8.2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens in diesem Bereich**

#### **8.2.1. Menschen**

Wie bereits unter 7.1.10. ausgeführt, weist eine Schallimmissionsprognose nach, dass das östliche Plangebiet in einer Tiefe von etwa 30 m - gemessen von der Straßenmitte - durch den Verkehr auf der Liebertwolkwitzer Straße belastet wird. Darüber hinaus stellt der sich abzeichnende städtebauliche Missstand durch die brachgefallene Gärtnerei einen negativen Einfluss auf die umgebende Bebauung und ihrer Bewohner dar. Nicht nur das Erscheinungsbild des Siedlungskörpers leidet darunter, auch dessen Wohnwert vermindert sich.

#### **8.2.2. Flora, Fauna**

Die Vegetation wird durch die vorkommenden Pflanzengesellschaften charakterisiert. Im Untersuchungsgebiet ist die Zuordnung der einzelnen Vegetationsflächen zu den entsprechenden Pflanzengesellschaften schwierig, da die Flächen teilweise sehr kleinflächig sind und überwiegend intensiv genutzt wurden bzw. derzeit durch die fehlende Nutzung ruderalisiert sind. Im folgenden werden vor allem die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen charakterisiert.

##### **Gehölzgruppen / Hecken**

Im nordöstlichen Teil der ehemaligen Gärtnerei befinden sich an der nordwestlichen und der nordöstlichen Grundstücksgrenze Formhecken aus Gemeinen Liguster. Die Höhe der Hecken beträgt ca. 2,0 m bis 2,5 m. In der Hecke zur Liebertwolkwitzer Straße ist neben dem Gemeinen Liguster auch die Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*) vorhanden. In den Gehölzgruppen beidseitig der Zufahrtsstraße sind neben älteren Kulturbirnen, Gemeinen Fichten, Blaufichten, Gemeine Kiefern eine große Walnuss und eine Eibe vorhanden.

Die Gehölzgruppe an der südöstlichen Grundstücksgrenze im nordöstlichen Teil der ehemaligen Gärtnerei weist einen dichten Bestand auf, der überwiegend aus Bäumen gebildet wird. Neben größeren Hängebirken, Lärchen und Gemeinen Kiefern bilden Serbische Fichten einen dichten Unterwuchs.

Weitere Gehölzgruppen und heckenartige Strukturen sind in den aufgelassenen Gärten vorhanden. In dem nordöstlichen Bereich der Gärten befindet sich eine Baumgruppe aus ca. 12 m bis 14 m hohen Gemeinen Fichten und Gemeinen Kiefern mit Haselnusssträuchern als Unterwuchs. Die Gehölzflächen im Bereich des Flurstückes 466 und im nordwestlichen Randbereich des Flurstückes 68z werden durch den Gemeinen Liguster dominiert.

Dazu kommen verschiedene Baumarten (vorwiegend nicht standortgerechte Gehölze wie Koniferen-Arten, Urweltmammutbaum usw.) und Ziersträucher.

### **Gärten**

**Die aufgelassenen Gärten wurden überwiegend als Ziergärten (mit Koniferen, Zierpflanzen, Staudenbeeten usw.) genutzt. Teilbereiche dienten als Nutz- und Obstgärten. Die Gärten sind vollständig aufgelassen und die Ruderalisierung hat bereits begonnen. Im Bereich des Flurstückes 68 z ist eine ruderalisierte Wiese (Tendenz zur Glatthaferwiese) mit einzelnen Obstbäumen (vorwiegend Halbstämme) vorhanden. Die Flächen zwischen den Gehölzflächen auf dem Flurstück 466 sind mit einem Rotstraußgrasrasen bewachsen, der eine beginnende Ruderalisierung aufweist.**

### **Ruderalflur (trocken bis frischer Standorte)**

Diese Ruderalflur im südöstlichen Teil der ehemaligen Gärtnerei befindet sich im Bereich der ehemaligen Freibeetanlagen. Die Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) und eine Weidenröschenart (*Epilobium spec.*) sind die dominierenden Pflanzenarten. Im südöstlichen Bereich der ehemaligen Gärtnerei sind innerhalb der Ruderalfluren kleinere Flächen mit fortgeschrittener Pioniervegetation auf nährstoffreichen Standorten vorhanden. Hier dominiert der Scharfe Mauerpfeffer (*Sedum acre*) die Vegetation.

### **Ruderalisierte Grünfläche**

Im nordwestlichen Teil der ehemaligen Gärtnerei befindet sich eine ruderalisierte Grünfläche. Die Fläche wurde ehemals auch gärtnerisch genutzt (Freibeetanlage). Einige Bereiche der Fläche weisen durch Mahd eine wiesenartige Vegetation mit beginnender Ruderalisierung auf. Die dominierenden Pflanzenarten sind die Wilde Karde (*Dipsacus sylvestris*) und die Taube Trespe (*Bromus sterilis*). Die vegetationskundlichen Aufnahmen wurden von Juni bis Oktober 2001 durchgeführt. Es wurde auf den untersuchten Flächen keine Pflanzenart nachgewiesen, die einen Gefährdungsgrad nach der Roten Liste Sachsen (RLS) [1] aufweist.

### **Vorbelastungen**

Das Schutzgut Flora in Form der analysierten Biotope ist durch die vorhandene Versiegelung und die ehemals intensive Nutzung vorbelastet.

### **Fauna**

Neben den vegetationskundlichen Aufnahmen erfolgten auch faunistische Erfassungen. Auf eine Auflistung der nachgewiesenen Arten wird verzichtet, da es sich ausnahmslos um „Allerweltsarten“ (Ubiquisten) handelt. Insbesondere im Bereich der aufgelassenen Gärten ist ein artenreicher Brutvogelbestand vorhanden.

### **8.2.3. Boden**

Im Plangebiet steht unter der Oberbodenschicht ein Geschiebelehm an, der aus Feinsand-Schluff-Gemischen besteht. Neben dem Geschiebemergel wurde insbesondere in der Saalekaltzeit auch Geschiebesand abgelagert. Der Geschiebesand entstand während des Abschmelzens des Eises und ähnelt dem Geschiebemergel materialmäßig. Dem Geschiebesand fehlen aber infolge der Auswaschungen während des Abschmelzens des Festlandeis die tonigen Bestandteile [2]. Flächen mit Geschiebesand befinden sich nicht im Plangebiet. Der Geschiebesand in Form von größeren Sandlinsen ist erst östlich des Plangebietes im Bereich der Bahnstrecke zwischen Holzhausen und Liebertwolkwitz vorhanden. In der obersten Bodenschicht im Naturraum werden äolische Sedimente der jüngsten Kaltzeit, insbesondere Sandlöß (z.T. auch Areale mit schluffigen Treibsand) angetroffen. Diese Decke ist im allgemeinen mit unter 1,0 m nur gering mächtig. Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet mit Flachlandcharakter. Die Höhenlage liegt zwischen etwa 142 m über HN im nordöstlichen Bereich der Gärtnerei und etwa 140 m über HN im Bereich der aufgelassenen Gärten im Südosten. Das Gebiet besitzt eine sehr geringe natürliche Reliefenergie. Es ist geprägt von einer heterogenen Grundmoräne der Saalekaltzeit, die von einer Sandlößdecke überlagert ist.

Bei der Bodenbildung ist durch die stellenweise geringe Mächtigkeit des Sandlößes glaziales

bzw. fluvioglaziales Untergrundmaterial mit einbezogen wurden [3]. Im Plangebiet herrschen Fahlerden vor. Das Ausgangsmaterial der Fahlerden, die im Löß- und Sandlößgebiet weit verbreitet sind, besteht aus Lößlehm bis schluffreicher Geschiebedecksand über Geschiebelehm bzw. -mergel. In Sandlößgebieten sind die Fahlerden sehr heterogen. Die Leitbodenform im Plangebiet ist die Sandlöß-Parabraunerde. Als Begleitbodenformen kommen Braunerden und Braunstaugleye hinzu. Die Parabraunerden besitzen eine hohe Nährkraft und einen günstigen Luft- und Wasserhaushalt. Dieser Bodentyp gehört zu den ertragreichsten Böden und wird deshalb fast ausschließlich ackerbaulich genutzt. Im Plangebiet wurde der Boden durch die anthropogene Nutzung (Überbauung, gärtnerische Nutzung usw.) z.T. stark verändert.

### **Vorbelastungen**

Die versiegelten und befestigten Böden im Bereich der ehemaligen Gärtnerei und der aufgegebenen Gärten sind stark vorbelastet, da hier sämtliche Bodenfunktionen erheblich gestört sind. Die intensiv gärtnerisch genutzten Böden weisen aufgrund der beeinträchtigten Bodenstruktur, der Biozid- und Düngemittelanwendung und des verminderten Speicher- und Puffervermögens eine mittlere Vorbelastung auf.

#### **8.2.4. Wasser**

Das Grundwasservorkommen ist stark abhängig von dem geologischen Aufbau sowie den Durchlässigkeiten der einzelnen geologischen Schichten und ihrer Verwitterungsbildungen. Der oberflächennahe geologische Aufbau ist geprägt durch die elster- und saalekaltzeitlichen Eisvorstöße und -rückzüge. Dadurch kam es zur Ablagerung mehrerer mächtiger Grundmoränenhorizonte, die sich durch einen wechselhaften Aufbau von Geschiebelehm, Geschiebesand und -kies sowie Schmelzwassersand auszeichnen.

Unter dieser Grundmoränenschicht liegen frühsaalekaltzeitliche Flussschotter. Die obersten, dauerhaften Grundwasserleiter liegen im Bereich der frühsaalekaltzeitlichen Flussschotter. Der Flurabstand des obersten, geschützten Grundwasserleiters liegt bei ca. 20 m. Auf Grund der mächtigen Geschiebelehmsschichten von über 12 m ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ gut geschützt.

Allerdings bestehen durch Schichtausfälle trennender Geschiebemergelhorizonte lokal hydraulische Verbindungen zwischen den Grundwasserleitern. Damit besteht die Gefahr von lokalen Schadstoffeinträgen in den obersten geschützten Grundwasserleiter. In Bereich des Plangebietes ist die Grundwasserneubildung gering. Trinkwasserschutz zonen müssen nicht beachtet werden. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

### **Vorbelastungen**

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

#### **8.2.5. 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 Zyklone 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 mm bis 620 mm noch im Bereich des Regenschattens des Harzes. Es herrschen vor allem Winde aus südwestlicher Richtung vor [4]. 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. Das bestätigt auch eine am 19.11.2002 im Amt für Umweltschutz durchgeführte Konsultation zu den Resultaten der Stadtklimauntersuchung von 1997 [5]. Danach ist die lokalklimatische Situation durch ein Gartenstadtklima mit mittlerer Empfindlichkeit gegen eine Nutzungsintensivierung gekennzeichnet. Das heißt, die Stadtklimabefliegung erbrachte für das Siedlungsgebiet schwach ausgeprägte Wärmeinseln und ebenso ausgebildete Kaltluftflächen. Damit sind keine Auswirkungen für das Stadtklima zu befürchten. Dazu trägt ne-

ben der kleinen Geltungsbereichsfläche auch bei, dass klimaproblematische Gebiete nicht benachbart sind. Geländeklimatisch wichtige Flächen, wie die nordwestlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche als Frischluftentstehungsgebiet mit hoher Bedeutung, werden durch die Planungsabsicht in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt.

#### **8.2.6. Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Leipziger Land“. Die Landschaft wird der „Liebertwolkwitzer Platte“ zugeordnet. Die Region ist im wesentlichen eben und nur vereinzelt durch flache Erhebungen gekennzeichnet. Charakteristisch für diesen Naturraum sind neben der geringen Reliefenergie die nahezu geschlossene, aber gering mächtige Sandlößdecke und die größere Heterogenität der von Parabraunerden, Fahlerden und Staugleyen bestimmten Bodendecke mit den entsprechend großen Gegensätzen im Bodenwasserhaushalt. Durch die nachlassende Wirkung des Regenschattens des Harzes (herzynisches Trockengebiet) nehmen die Niederschlagsmengen von Westnordwest nach Ost Südost zu. In dem Naturraum sind nur wenige Restgehölze in der vorwiegend offenen und relativ dicht besiedelten Landschaft vorhanden. Die gegenwärtig vorhandenen Gehölze erklären sich meist durch städtischen, kirchlichen oder ehemaligen feudalen Besitz und weniger durch lokale Ungunst für die Landwirtschaft. Die Landwirtschaft (Ackerbau) ist die überwiegende Bodennutzung. Gleichfalls ist im Landschaftsgebiet nur ein geringer Anteil natürlicher Stillgewässer vorhanden [6]. Das Plangebiet befindet sich in diesem Naturraum aber bereits im Bereich der „Urbanen Landschaften“. 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 struktureich durchgrünt. Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch zwei aufgelassene Gärten und die aufgelassene Gärtnerei am Rand eines Siedlungsgebiets geprägt. Die Erholungsfunktion mit den wesentlichen Kriterien Erlebbarkeit und Benutzbarkeit der Landschaft ist im Plangebiet im wesentlichen auf die Gärten beschränkt. Für die Gartenbereiche ist die Erholungsfunktion als hoch zu bewerten. Die Gärten werden derzeit nicht mehr genutzt.

#### **8.2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Plangebiet ist im südöstlichen Teil vor allem durch zwei aufgelassene Erholungs-, Zier- und Nutzgärten gekennzeichnet. Die Gärten sind mit Bungalows, Garagen und Schuppen bebaut. Den überwiegenden, nordwestlichen Teil des Plangebietes nimmt eine aufgelassene Gärtnerei ein. Im östlichen Teil waren ehemals vor allem Früh- und Freibeetanlagen vorhanden. Diese Flächen weisen eine nitrophile Ruderalvegetation bzw. eine fortgeschrittene Pioniervegetation auf nährstoffreichem Standort auf.

Im mittleren Teil der ehemaligen Gärtnerei befinden sich Wohnhäuser, Schuppen, Frühbeetanlagen und eine Hoffläche mit sandgeschlämmter Schotterdecke. Der nordöstliche Teil der ehemaligen Gärtnerei ist durch gehölzbestandene Flächen (überwiegend Zier- und Obstgehölze) und Formhecken an den Grundstücksgrenzen (vorwiegend aus Gemeinem Liguster) gekennzeichnet. Weiterhin ist in diesem Bereich eine ruderalisierte Grünfläche vorhanden. Die Zufahrtsstraße weist eine Befestigung mit einer sandgeschlämmten Schotterdecke auf. Im Plangebiet war entsprechend der Geologischen Karte von Sachsen (Section Liebertwolkwitz – Rötha) von 1903 lediglich die Gärtnerei bereits als „Gartenland“ vorhanden. Auch der östlich des Plangebietes gelegene Friedhof ist bereits als abgegrenzte Fläche erkennbar. Sonst waren die Flächen zwischen dem Ort Zuckelhausen und Liebertwolkwitz bzw. bis zum heutigen Parkkrankenhaus Dösen und dem Ort Wachau fast ausschließlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen gekennzeichnet. Die Flächen wurden überwiegend als Ackerland genutzt. Im Bereich des Monarchenhügels existierten lediglich zwei kleinere Parkanlagen mit den Denkmälern für die Völkerschlacht sowie eine kleine Siedlung im Bereich der heutigen Prager Straße/Höltzstraße. Auch der Bereich des Monarchenhügels war nicht bebaut. Auf den Messtischblättern von Leipzig–Ost und Markkleeberg aus dem Jahr 1940 entspricht die Bebauung und die Nutzungsstruktur der Landschaft bereits weitgehend den heutigen Verhältnissen. Die Siedlung im Bereich des Monarchenhügels bestand bereits zu dieser Zeit. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen wurden bis auf wenige Restflächen zurückgedrängt. Eine weitere größere bauliche Entwicklung im Umfeld des Plangebietes fand ab dem Anfang der neunziger Jahre des zwanzigsten Jahrhunderts mit den Wohnbebauungen zwischen Prager Straße – Parkstraße – Russenstraße statt.

### 8.3. Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben

Mit der Entwicklung des Plangebietes ist beabsichtigt, auf dem Gelände der früheren Gärtnerei eine der örtlichen Situation angepasste Wohnanlage zu errichten. Einschließlich der beiden verbleibenden Wohngebäude umfasst dann die neue Wohnanlage maximal 19 Eigenheimgrundstücke. Weitere ausführliche Beschreibungen zum Vorhaben und den zugehörigen Festsetzungen sind den Abschnitten 6. und 7. zu entnehmen.

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

#### 8.4.1. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 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 Flächen und die erforderlichen Gehölzrodungen.

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 Bestands- und Konfliktplan sowie der Lageplan der grünordnerischen Maßnahmen. Beide Unterlagen sind im Grünordnungsplan enthalten.

Bestand WP = Wertpunkte	Fläche m <sup>2</sup>	Boden		Klima		Wasser		Flora/Fauna	
		WP	Summe	WP	Summe	WP	Summe	WP	Summe
Gebäude, einschl. Bungalows, Schuppen usw.	450	0	0	0	0	0	0	4	1800
Versiegelte Flächen (Terrassen usw.)	100	0	0	5	500	0	0	4	400
Gewächshäuser	1060	45	47700	5	5300	15	15900	4	4240
Befestigte Flächen (sandgeschl. Schotterdecke)	2260	5	11300	5	11300	15	33900	8	18080
Ruderalfluren trockener bis frischer Standorte	3059	40	122360	45	137655	50	152950	17	52003
Gehölzflächen (Baumgruppen, gehölzbestandene Flächen)	1183	60	70980	55	65065	80	96640	53	62699
Garten mit ruderalisierte Glatthaferwiese	903	50	45150	55	49665	80	72240	24	21672
Garten mit ruderalisiertem Rotstraußrasen	500	55	27500	55	27500	80	40000	24	12000
Grünfläche im Bereich der Gärtnerei	878	40	35120	55	48290	80	70240	18	15804
<b>Gesamtsumme</b>	<b>10393</b>		<b>360110</b>		<b>345275</b>		<b>481870</b>		<b>188698</b>

#### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird nicht für die einzelnen Teilflächen bilanziert, sondern für das gesamte Plangebiet bilanziert.

Gesamtfläche: 10393 m<sup>2</sup>. Bewertung aufgrund der Ausprägung nach: Industrie- und Gewerbeflächen.

Geringe Beeinträchtigungen:

- Ungünstige Erschließung/Zugänglichkeit geringerer Anteil an allgemein nutzbaren Flächen
- Historisch/kulturelle Bedeutung nicht gegeben
- Verbrachungs- und Verwahrlosungstendenzen

Schwere Beeinträchtigungen:

- Hoher Versiegelungsgrad

**Erfüllungsgrad: 10 (mäßig beeinträchtigt)**  
**Erfüllungsgrad x Bearbeitungsgebiet = Flächenwert**

**10                    x                    10393 m<sup>2</sup>                    =                    103930 WP**

Bewertung Bestand	Wertzahl	Wichtung	Gewichtete Wertzahl
Wertzahl Boden	360110	15 %	54016
Wertzahl Klima	345275	10 %	34528
Wertzahl Wasser	481870	10 %	48187
Wertzahl Landschaftsbild	103930	15 %	15589
Wertzahl Flora / Fauna	188698	50 %	94349
<i>Zwischenergebnis</i>			246669
<i>Zuschlag Biotopverbund</i>		(bis 20 %)	0
<b>Gesamtwertzahl</b>			<b>246669</b>

Planung WP = Wertpunkte	Fläche m <sup>2</sup>	Boden		Klima		Wasser		Flora/Fauna	
		WP	Summe	WP	Summe	WP	Summe	WP	Summe

Maximal versiegelbare Fläche gemäß GRZ (0,45)	4104	0	0	0	0	0	0	4	16416
Erschließungsstraße	1232	0	0	0	0	0	0	4	4928
Fuß-/Radweg	40	5	200	5	200	15	600	8	320
Gehölzflächen (Baumgruppen, gehölzbestandene Flächen)	553	60	33180	55	30415	80	44240	53	29309
Heckenpflanzung/-ergänzung	690	60	41400	55	37950	80	55200	35	24150
Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern	278	55	15290	55	15290	80	22240	26	7228
Gartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen)	3496	50	174800	55	192280	80	279680	26	90896
<b>Gesamtsumme</b>	<b>10393</b>		<b>264870</b>		<b>276135</b>		<b>401960</b>		<b>173247</b>

### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird nicht für die einzelnen Teilflächen bilanziert, sondern für das gesamte Plangebiet, das entsprechend der Planung als allgemeines Wohngebiet einen weitgehend einheitlichen Charakter hinsichtlich der Bewertung des Landschaftsbildes aufweisen wird.

Gesamtfläche 10393 m<sup>2</sup>. Bewertung aufgrund der geplanten Ausprägung nach: Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser.

Geringe Beeinträchtigungen:

- Hoher Versiegelungsgrad (mehr als 50 % versiegelt/überbaut → 5376 m<sup>2</sup> Versiegelung, 5017 m<sup>2</sup> Grünflächen)
- ungünstige Erschließung/Zugänglichkeit, geringerer Anteil an allgemein nutzbaren Grün- und Platzflächen (weniger 10 %)
- Fehlende Merkzeichen, ungünstige Orientierung

**Erfüllungsgrad:                    10 (mäßig beeinträchtigt)**  
**Erfüllungsrad x                    Bearbeitungsgebiet                    =                    Flächenwert**  
**10                    x                    10.393 m<sup>2</sup>                    =                    103930 WP**

Bewertung Planung	Wertzahl	Wichtung	Gewichte Wertzahl
Wertzahl Boden	264870	15 %	39730
Wertzahl Klima	276135	10 %	27614
Wertzahl Wasser	401960	10 %	40196
Wertzahl Landschaftsbild	103930	15 %	15589
Wertzahl Flora / Fauna	173247	50 %	86424
<i>Zwischenergebnis</i>			209553
<i>Zuschlag Biotopverbund</i>		(bis 20 %)	0
<b>Gesamtwertzahl</b>			<b>209553</b>

**Gesamtwertzahl Bestand:**

**246669**

<b>Gesamtwertzahl Planung:</b>	<b>209553</b>
<b>Differenz:</b>	<b>-37116</b>

### **Verbal-argumentative Bewertung**

Der Eingriff kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Die Ursache liegt im höheren Versiegelungsgrad gegenüber dem jetzigen Zustand. Hinzu kommt, dass die Biotope, die die Natur durch die „Zurückeroberung“ der aufgelassenen Flächen geschaffen hat, ökologisch höher zu bewerten sind, als die möglichen grünordnerischen Maßnahmen in der künftigen Wohnanlage. Zum vollständigen Ausgleich wurden unter Anwendung des § 1a Abs. 3 BauGB geeignete Maßnahmen auf von der Stadt Leipzig bereitgestellten Flächen als Gegenstand des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages vereinbart.

#### **8.4.2. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Dazu fanden mit dem Amt für Umweltschutz und dem Grünflächenamt Abstimmungen<sup>15,16</sup> statt, die sowohl den erarbeiteten Grünordnungsplan als auch die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zum Inhalt hatten. Danach wird der vollständige Ausgleich, der aus der Minusdifferenz von 37116 Wertpunkten resultiert, durch die Beteiligung am Rückbau des ehemaligen Wertstoffhofes hinter dem Zuckelhäuser Ring in der Gemarkung Zuckelhausen, Flurstück 165, herbeigeführt.

In der Anlage 3 ist der Standort der externen Ausgleichsmaßnahmen in einem Übersichtsplan dargestellt. Dort ist auch das Plangebiet erkennbar und damit die relative Nähe des Ausgleichortes zum Eingriffsort. Wie das Sachgebiet Flächenmanagement im Amt für Umweltschutz mitteilt<sup>17</sup>, wird mit dieser Maßnahme die Umwandlung des ca. 5660 m<sup>2</sup> großen Geländes in eine extensiv genutzte Frischwiese durch Rückbau der Versiegelungen und der Einzäunung vorgenommen.

Die Realisierung erfolgt durch die Stadt Leipzig. Durch die im städtebaulichen Vertrag geregelte Zahlung des Kostenanteiles sind alle aus der Kompensation des Eingriffs resultierenden Verpflichtungen des Vorhabenträgers abgelöst.

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

##### **8.5.1. Menschen**

Wie unter 7.1.10. beschrieben, werden die Schallimmissionen infolge des Verkehrs auf der Liebertwolkwitzer Straße durch Mindestabstände der überbaubaren Grundstücksflächen zum Lärmemitteln und durch eine textliche Festsetzung zur Durchführung passiver Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 beachtet. Die geforderten Maßnahmen für den passiven Lärmschutz betreffen insbesondere Nachtzeitraum, weil hier bei einem Abstand < 15 m von der Straßenmitte der Liebertwolkwitzer Straße Werte > 50 dB(A) auftreten.

Zum wirksamen Schutz sind verschiedene Maßnahmen möglich, die beispielhaft unter 7.1.10. genannt wurden. Das Amt für Umweltschutz merkt hierzu an, dass bereits mit der Einordnung schutzbedürftiger Räume (z.B. Schlafräume und Kinderzimmer) in der lärmabgewandten Gebäudeseite dem Verkehrslärm auf der Liebertwolkwitzer Straße im Nachtzeitraum hinreichend begegnet wird.

Insgesamt werden mit der lockeren und durchgrüntem Bebauung der brachgefallenen Gärtnerei gute Lebens- und Wohnbedingungen für die künftigen Bewohner geschaffen. Das ansprechende vorhandene Wohnumfeld trägt dazu bei. Für dessen Anwohner sind mit der Besiedlung der geplanten Wohnanlage keine negativen Auswirkungen verbunden.

##### **8.5.2. Flora, Fauna**

Es erfolgt ein dauerhafter Verlust an Biotopfunktionen auf den versiegelten Flächen, verbunden mit der vollständigen Zerstörung der Biotope und damit den Entzug der Existenzbedingungen für Flora und Fauna. Durch die Schaffung des Baurechtes können anlagebedingt ca. 2374 m<sup>2</sup> bisher unversiegelte Flächen versiegelt werden. Betroffen sind zwei aufgelassene Zier- und Nutzgärten sowie eine frische Ruderalflur (aufgelassene Gärtnerei).

Die Gärten weisen naturschutzfachlich eine hohe, der Bereich der aufgelassenen Gärtnerei eine geringe bis mittlere Wertigkeit auf. Die Biotopausstattung (Flora und Fauna) im Bereich der aufgelassenen Gärtnerei besitzt ein starkes Regenerationsvermögen und hohes Verbreitungspotential. Die im Plangebiet festgestellten Arten (überwiegend Ubiquisten) können in gleichwertige Lebensräume im Umfeld der Baumaßnahme ausweichen.

Außerdem ist dazu im Bebauungsplan unter den Hinweisen die Empfehlung als Beitrag zum Artenschutz enthalten, Nisthilfen für Vögel an den Gebäuden und/oder Bäumen anzubringen. Von den vor-

<sup>15</sup> Protokoll Nr. 1 vom 06.02.2002 über die Beratung am 16.01. 2002 zum Grünordnungsplan des Bebauungsplanes Nr. E-155 „Wohnpark auf der Gärtnerei“ in Holzhausen im Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig, Nonnenstraße 5b.

<sup>16</sup> Stellungnahme des Grünflächenamtes, Abteilung Planung vom 12.02.2002 zum Protokoll Nr. 1 - Grünordnungsplan des Bebauungsplanes E-155, OT Holzhausen an das Landschaftsplanungsbüro Richter

<sup>17</sup> Schreiben vom 09.01.2003 an das Ingenieurbüro Dr. Paatz und Partner GmbH.

handenen Biotopen werden, abgesehen von der durch die Baumaßnahme auf Dauer beanspruchten Fläche, zusätzliche Flächen bei den Ausführungsarbeiten für die Dauer der Baumaßnahme beansprucht (Baustelleneinrichtung).

Auf diesen Flächen werden baubedingt ebenfalls die Biotope und Biozönosen zerstört oder zumindest stark beeinträchtigt. Für die meisten Tierarten sind diese Flächen während der Bauzeit als Lebensraum nicht geeignet. Zudem werden die Biozönosen durch die Bautätigkeit infolge Lärm-, Staub- und Schadstoffimmissionen sowie Erschütterungen erheblich gestört. Betriebsbedingt erfolgt durch die dann ständige Nutzung der Wohngebäude gegenüber den derzeit ungenutzten Gärten eine stärkere Störung der Biotope. Hierbei sind vor allem Lärmimmissionen von Bedeutung. Durch die erforderlichen Gehölzrodungen erfolgt eine Beeinträchtigung der Biotope (Verkleinerung der Lebensräume für die Flora und Fauna). Im Plangebiet müssen entsprechend den Baufenstern 16 Großgehölze (Bäume) und 630 m<sup>2</sup> Gehölzflächen vorhabensbedingt gerodet werden. Ein weiterer Baum soll als natürlicher Abgang gefällt werden.

Die Lage der in Frage kommenden Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsfolgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Lageplan der grünordnerischen Maßnahmen des Grünordnungsplanes dargestellt (s. Anhang zum Grünordnungsplan Plan 3). Die dort vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan durch zeichnerische und textliche Festsetzungen übernommen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

#### **Maßnahme A 1 und A 2**

Entlang der Planstraße und des Fußweges sind auf den privaten Baugrundstücken 34 mittelkronige, einheimische, standortgerechte, hochstämmige und möglichst säulenförmige Laubbäume zu pflanzen. Eine Veränderung der ausgewiesenen Baumstandorte bis maximal 2 m parallel zur Planstraße bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl und Wahrung des Alleencharakters der Baumpflanzung ist zulässig. Diese Maßnahme dient der landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes (Ortsbildes) nach § 9 SächsNatSchG und dem Ausgleich für die Gehölzrodungen.

#### **Maßnahme A 3**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 20 Stück je 100 m<sup>2</sup>) und einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum je angefangene 150 m<sup>2</sup>. Diese Maßnahme dient der landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes (Ortsbildes) nach § 9 SächsNatSchG und dem Ausgleich für die Gehölzrodungen.

#### **Maßnahme A 4**

Entlang der nordöstlichen, nordwestlichen und südwestlichen Grenze des Plangebietes ist eine 3 m breite Hecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Diese Maßnahme dient der landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes (Ortsbildes) nach § 9 SächsNatSchG und dem Ausgleich für die Gehölzrodungen.

#### **Maßnahme A 5**

Auf den nicht überbauten Flächenanteilen der Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Diese Maßnahme dient der landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes (Ortsbildes) nach § 9 SächsNatSchG.

#### **8.5.3. Boden**

Durch das Bauvorhaben ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Boden folgender naturschutzfachlicher Konflikt (unvermeidbare Beeinträchtigung): Versiegelung und Flächeninanspruchnahme von bisher unversiegelten Böden, Verlust von Lebensräumen und aller Bodenfunktionen im Bereich der Versiegelung. Durch die Schaffung des Baurechtes können anlagebedingt ca. 2374 m<sup>2</sup> bisher unversiegelte Flächen versiegelt werden.

Die Intensität der versiegelungsbedingten Funktionsverluste/Beeinträchtigungen wird als hoch bewertet. Im Bereich des Bodens kommt es auf den, durch den Eingriff temporär beanspruchten Flächen (Baustelleneinrichtung) bei den zu erwartenden baubedingten Aktivitäten zu einer Verdichtung des Oberbodens mit starker 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 Tieflockerung 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. In der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 26.04.2002 wird überdies darauf aufmerksam gemacht, dass im Rahmen der notwendi-

gen Baugrunduntersuchung die analytische Bewertung der Bodeneinhaltsstoffe vorzunehmen ist. In diesem Zusammenhang 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.

#### 8.5.4. Wasser

Ein Eingriff in die grundwasserführenden Schichten erfolgt nicht. Die Versiegelung von Flächen bewirkt eine Reduktion der Versickerung und die Erhöhung der Verdunstung des Niederschlagswassers sowie die Ableitung in die Vorflut. Somit ergibt sich eine Verringerung der Grundwasserneubildung im Gebiet. Durch die geplante Bebauung können anlagebedingt ca. 2374 m<sup>2</sup> bisher unversiegelte Flächen versiegelt werden.

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 im Bebauungsplan festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser soweit wie möglich auf den Grundstücken zu belassen ist.

Es kann als Grau- und/oder Gießwasser genutzt werden. Mit dieser Festsetzung werden außerdem die komplizierten Versickerungsverhältnisse infolge der geologischen und hydrologischen Bedingungen beachtet.

#### 8.5.5. Luft, Klima

Die Versiegelung von Flächen führt anlagebedingt zu kleinklimatischen Veränderungen (z.B. stärkere Erwärmung, geringere Luftfeuchtigkeit). Durch die erforderlichen Gehölzrodungen wird in geringem Umfang die innerörtliche Frischluftentstehung verringert. Die geplante Bebauung verursacht hinsichtlich der Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft keine 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.

#### 8.5.6. Landschaft

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt durch die erforderlichen Gehölzrodungen. Im Plangebiet werden 17 Großgehölze (Bäume) und 630 m<sup>2</sup> Gehölzflächen gerodet. Diese Bäume erfüllen die Funktion einer Belebung und Begrünung des Ortsbildes. Als Kompensation dienen die bereits oben aufgeführten Pflanzmaßnahmen A 1 bis A 5, die neben dem Ausgleich für Gehölzrodungen auch die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes bewirken sollen. Damit tritt durch die Planungsabsicht eine Verbesserung auf, weil das bestehende Siedlungsgebiet maßvoll abgerundet und sein nordwestlicher Rand gefasst wird. Vorteilhaft wirkt sich hierbei die Einbindung vorhandener Gehölzbestandener Flächen und Hecken aus.

#### 8.5.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Die den größten Teil des Plangebietes einnehmende aufgelassene Gärtnerei mit verwahrlosten Früh- und Freibeetanlagen sowie teilweise ruinösen Gewächshausanlagen und Schuppen werden durch die geplante Wohnanlage abgelöst. Das heißt, ein allgemeines Wohngebiet mit einem weitgehend einheitlichen Charakter behebt den städtebaulichen Missstand, den die ehemalige Gewerbefläche mit Verbrachungs- und Verwahrlosungstendenzen ohne historisch/kulturelle Bedeutung darstellt.

#### 8.5.8. Wechselwirkungen

Die auf der nachfolgenden Seite dargestellte tabellarische Übersicht zeigt die Wechselwirkungen zwischen den durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen und den Maßnahmen zu ihrer Vermeidung bzw. Verminderung. Für das Schutzgut Mensch ist im östlichen Teilbereich ein hohes ökologisches Risiko vorhanden, das aber durch passive Schallschutzmaßnahmen beherrscht werden kann. Verlustgefahren für die anderen Schutzgüter sind durch die Planungsabsicht ausgeschlossen. Nur für die Flora und Fauna besteht ein mittleres ökologisches Risiko, das durch den festgesetzten Erhalt von Teilen der vorhandenen Gehölze, Bäume und Hecken im Bebauungsplan abgeschwächt werden soll. Darüber hinaus wird hierzu der im Plangebiet beheimateten Flora und Fauna eine in der näheren Umgebung entsiegelte und in eine Frischwiese umgewandelte Fläche angeboten.

<b>Wechselwirkungen zwischen den durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen und den Maßnahmen zu ihrer Vermeidung bzw. Verminderung</b>				
<b>Schutzgut</b>	<b>Beeinträchtigung</b>	<b>Bedeutung/Empfindlichkeit</b>	<b>Ökologisches Risiko</b>	<b>Vermeidung/Verminderung</b>
Mensch	- Baubedingte Lärm- und	- Mittlere bis hohe Empfindlichkeit im engen	Mittel bis hoch	- Eingrünung des östlichen Plangebi-

	<p>Staubbelastung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm- und Schadstoffbelastung durch rollenden und ruhenden Verkehr</li> </ul>	<p>Bereich (Vorbelastung durch Verkehrslärm der Liebertwolkwitzer Straße)</p>		<p>etes bei Verwendung bestehender Gehölze und Hecken</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ggf. passive Lärmschutzmaßnahmen in diesem Bereich</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächenversiegelung</li> <li>- Schadstoffeintrag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mittlerer Versiegelungsgrad</li> <li>- Natürlichkeit und Biotopotenzial mäßig und anthropogen beeinflusst</li> <li>- Geringe Empfindlichkeit wegen schlechter Durchlässigkeit und teilweiser erhaltener ökologischer Funktionen</li> </ul>	Gering bis mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- private Zufahrtswege sowie nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Bauweisen herzustellen</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächenversiegelung</li> <li>- Reduzierung der Grundwasserneubildung</li> <li>- Schadstoffeintrag</li> <li>- Störungen wegen bedingt wasserführender Schmelzwassersande (oberer Grundwasserleiter)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschützter Hauptgrundwasserleiter</li> <li>- Verminderte Grundwasserneubildungsrate wegen geringer Durchlässigkeit der Bodenschichten</li> </ul>	Gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf den Grundstücken zu belassen.</li> <li>- private Zufahrtswege sowie nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Bauweisen herzustellen</li> </ul>
Luft, Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entfernen der Vegetationsdecke</li> <li>- Bebauung und Versiegelung</li> <li>- Eintrag von Staub und Schadstoffen (Straßenverkehr)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine bedeutende Erwärmung</li> <li>- Freiflächen insbesondere in näherer Umgebung mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion</li> <li>- Keine kritischen Konzentrationen wegen offener Lage</li> </ul>	Gering bis mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt großkroniger Bäume</li> <li>- Begrünung von Garagen</li> <li>- Bepflanzung der unversiegelten Flächen</li> <li>- Angebot von Erdgas</li> </ul>
Flora, Fauna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächenverlust durch Versiegelung</li> <li>- Verlust von Lebensräumen</li> <li>- Verschiebung des Artenspektrums</li> <li>- Lärm- und Schadstoffimmissionen</li> <li>- Baubedinge Beeinträchtigungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hohe Empfindlichkeit der Flächen und Biotoptypen gegen Versiegelung</li> <li>- Hohe Empfindlichkeit vorhandener Heckenstrukturen im östlichen Plangebiet</li> </ul>	Mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besonderer Schutz der Gehölze, Bäume und Hecken während der Bauarbeiten</li> <li>- Erhalt der Hecken im östlichen Plangebiet</li> <li>- Entsiegelung des außerhalb des Plangebietes befindlichen Wertstoffhofes in Zuckelhausen durch Umwandlung in eine Frischwiese</li> </ul>
Landchaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächenverlust durch Neuanlage von Verkehrsflächen</li> <li>- Verlust des Erholungswertes zweier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringer bis mittlerer Wert bezüglich Vielfalt, Naturnähe und Eigenart</li> </ul>	Gering bis mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt möglichst vieler Gehölze und Hecken sowie von Teilen der Flora</li> <li>- Eingrünung und Fassung des neuen Siedlungsrandes</li> </ul>

	aufgelasener Gärten			
Kultur- und sonstige Sachgüter	- Geringe Beeinträchtigungen durch Erschütterungen und Luftverschmutzungen	- Geringe bis mittlere Empfindlichkeit gegen Erschütterungen, Luftverschmutzungen und Abgase sowie visuelle Störungen	Gering bis mittel	- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes (brachgefallene Gärtnerei)

### 8.6. Zusammenfassung

Bei der Eingriffsbeschreibung und -bewertung wurden folgende Flächengrößen zugrunde gelegt:

Bezeichnung der Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>	
	Bestand	Planung
<b>Versiegelte und befestigte Flächen</b>	<b>3870</b>	<b>5376</b>
Gebäude, inkl. Bungalows, Schuppen usw.	450	-
Versiegelte Flächen (Terrassen usw.)	100	-
Gewächshäuser	1060	-
Befestigte Flächen (sandgeschlämmte Schotterdecke)	2260	-
Max. versiegelbare Fläche gemäß GRZ (0,45)	-	4104
Erschließungsstraße	-	1232
Gehweg	-	40
<b>Unversiegelte Flächen</b>	<b>6523</b>	<b>5017</b>
Ruderalfluren trockener bis frischer Standorte	3059	-
Gehölzflächen (Baumgruppen, gehölzbestandene Flächen)	1183	553
Heckenpflanzung / -ergänzung	-	690
Garten mit ruderalisierte Glatthaferwiese	903	-
Garten mit ruderalisiertem Rotstraußrasen	500	-
Ruderalisierte Grünfläche im Bereich der Gärtnerei	878	-
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	-	278
Private Hausgärten (nicht überbaubare Grundstücksflächen)		3496
<b>Gesamtflächengröße des Plangebietes</b>	<b>10393</b>	<b>10393</b>

Die Neuversiegelung wurde wie folgt bilanziert:

#### Bestand:

Gebäude, inkl. Bungalows, Schuppen usw.	450 m <sup>2</sup>	x	100 %	450 m <sup>2</sup>
<b>Versiegelte Flächen (Terrassen usw.)</b>	<b>100 m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>100 %</b>	<b>100 m<sup>2</sup></b>
Befestigte Flächen (sandgeschl. Schotterd.)	2260 m <sup>2</sup>	x	80 %	1808 m <sup>2</sup>
Gewächshäuser	1060 m <sup>2</sup>	x	60 %	<u>636 m<sup>2</sup></u>
Versiegelung (Bestand)				2994 m <sup>2</sup>

#### Planung:

Max. versiegelbare Fläche gemäß GRZ (0,45)	4104 m <sup>2</sup>	x	100 %	4104 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraße	1232 m <sup>2</sup>	x	100 %	1232 m <sup>2</sup>
Gehweg (sandgeschlämmte Schotterdecke)	40 m <sup>2</sup>	x	80 %	<u>32 m<sup>2</sup></u>
Versiegelung (Planung)				5368 m <sup>2</sup>

Daraus ergibt sich eine Neuversiegelung von 2374 m<sup>2</sup>. Dabei wurde allerdings zugrunde gelegt, dass auf allen Grundstücken die Versiegelung bis zur Grundflächenzahl 0,45, d.h. bis zu 45 % der Grundstücksfläche erfolgt. Als Kompensation kann die Heckenpflanzung/-ergänzung mit 690 m<sup>2</sup> als Extensivierungsmaßnahme (Maßnahme A 4) angerechnet werden. Die verbleibende Neuversiegelung von 1684 m<sup>2</sup> kann im Plangebiet nicht kompensiert werden.

Mit der kleinen Anlage „Wohnpark auf der Gärtnerei“ wird ein drohender städtebaulicher Missstand verhindert. Diese Planungsabsicht verschlechtert die zuvor herrschende Situation hinsichtlich des Landschaftsbildes nicht. Die Kompensation der Eingriffsfolgen wird zum großen Teil innerhalb des Plangebietes realisiert. Dazu tragen die entlang der Planstraße auf den privaten Baugrundstücken anzupflanzenden 34 einheimischen und standortgerechten Laubbäume bei (Maßnahmen A 1; A 2).

Wesentlich für die landschaftsgerechte Neugestaltung sind die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Hecken sowie Laubbäumen (Maßnahme A 4). Hierzu gehört auch die vorgeschriebene Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen auf den nicht überbaubaren Flächenanteilen (Maßnahmen A

3; A 5). Der vollständige Ausgleich erfolgt durch die Teilrefinanzierung des von der Stadt Leipzig geplanten Rückbaus eines früheren Wertstoffhofes in Zuckelhausen. Somit wird der Eingriff infolge der Errichtung der Wohnanlage durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und im näheren Umfeld ausgeglichen.

## 9. Planverwirklichung

### 9.1. Maßnahmen der Bodenordnung

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich außer einer Teilfläche (rd. 71 m<sup>2</sup>) der Liebertwolkwitzer Straße (Stadt Leipzig) ausnahmslos im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen, wie zum Beispiel ein förmliches Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff. BauGB, sind nicht notwendig.

### 9.2. Kosten

Kosten für die Planung und Erschließung des Vorhabens entstehen der Stadt Leipzig nicht. Sie werden vollständig vom Vorhabenträger bzw. dem von ihm beauftragten Erschließungsträger getragen. Für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen können folgende überschlägliche Angaben gemacht werden:

▪ Erschließungsstraße, Fußwege und öffentliche Stellflächen einschließlich Straßenbeleuchtung	77500,00 €
▪ Wasserversorgung	61500,00 €
▪ Schmutzwasserentsorgung	45000,00 €
▪ Regenwasserentsorgung	32500,00 €
Summe netto:	216500,00 €
+ 16 % Mehrwertsteuer	34640,00 €
<b>Summe brutto</b>	<b>251140,00 €</b>
	<b>rd. <u>255000,00 €</u></b>

### 9.3. Städtebaulicher Vertrag

Der für die Realisierung der Erschließung und die Ausgleichsmaßnahme erforderliche städtebauliche Vertrag wurde zwischen dem vom Vorhabenträger beauftragten Erschließungsträger und der Stadt Leipzig abgeschlossen und ist am 06.04.2004 mit Stellung der Bürgschaft in Kraft getreten.

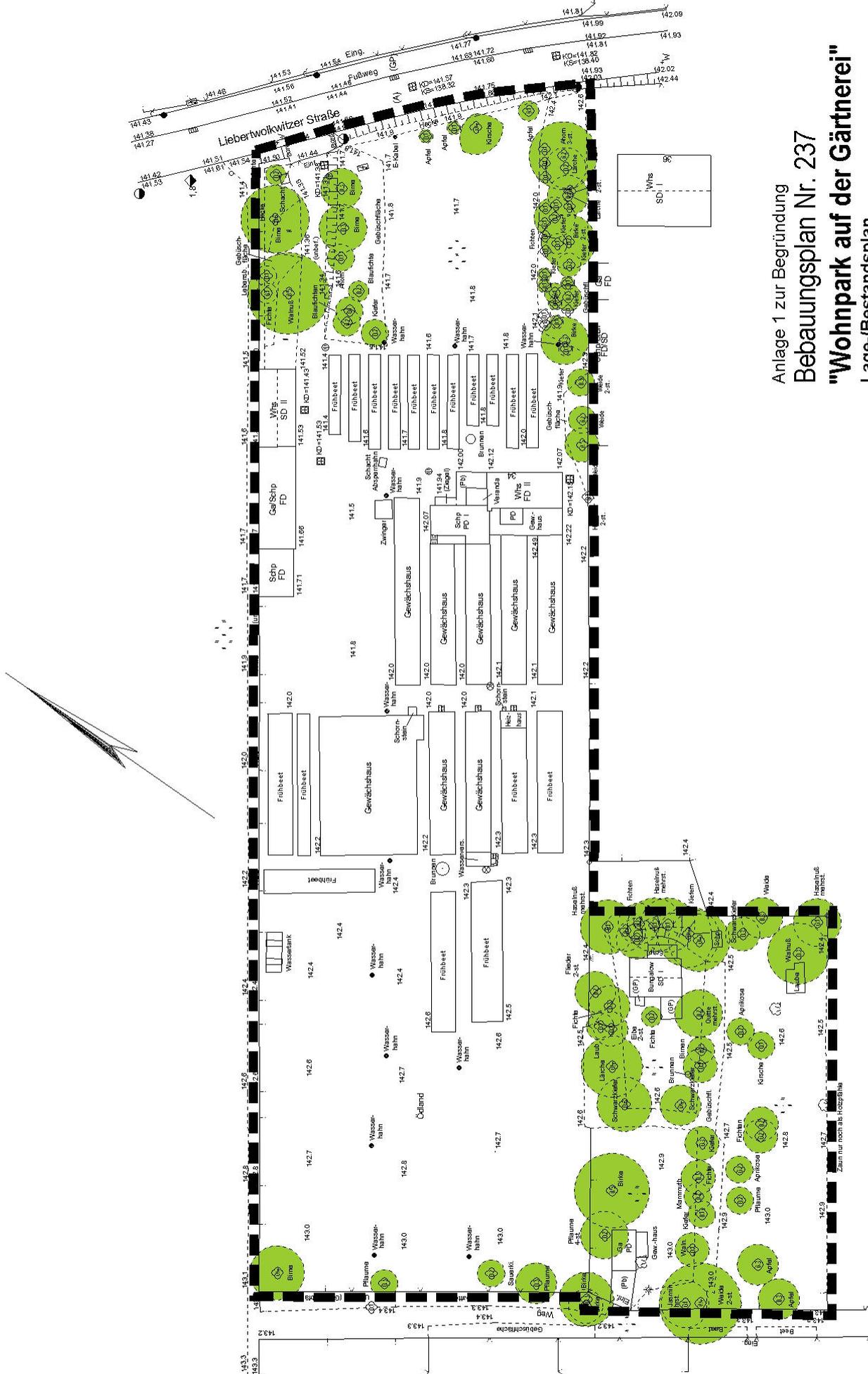
## 10. Literatur

- [1] Rote Liste der Großspitze, Moose, Farn- und Blütenpflanzen sowie Wirbeltiere und Tagfalter im Freistaat Sachsen (Stand Juli 1991)  
Institut für Landschaftsforschung und Naturschutz, Arbeitsgruppe Dresden, 1991
- [2] Baudenbacher, R: Erdgeschichte Nordwestsachsens  
Naturkundemuseum Leipzig (Hrsg.),  
Leipzig, 1994
- [3] Mannsfeld, K., Richter, H. u.a. (Hrsg.): Naturräume in Sachsen  
Forschungen zur deutschen Landeskunde Band 238  
Zentralausschuss für deutsche Landeskunde, Selbstverlag, Trier, 1995
- [4] Klimadaten der Wetterstation Leipzig - Schkeuditz, Wetteramt Leipzig,  
Deutscher Wetterdienst (DWD), 1994
- [5] Stadtklimauntersuchung von Leipzig und Umgebung  
Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, 1997
- [6] Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzhausen (Entwurf, nicht wirksam)

Leipzig, den

Kunz  
Leiter  
des Stadtplanungsamtes

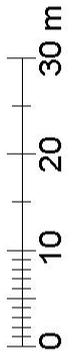
**Anhang:** Anlage 1: Lage-/Bestandsplan  
Anlage 2: Pflanzliste  
Anlage 3: Übersichtsplan zum Standort für externe Ausgleichsmaßnahmen



Anlage 1 zur Begründung  
 Bebauungsplan Nr. 237  
**„Wohnpark auf der Gärtnerei“**

Lage-/Bestandsplan  
 (Bestandsaufnahme: September 2001)

Planverfasser:  
 Vermessungsbüro Kunze  
 Sudring 2 - 4, 04416 Markkleeberg  
 Telefon 04397 716-0, Telefax: 034297 48573



## Anlage 2: Pflanzliste

Für die Baumpflanzungen sind die folgenden, einheimischen Baumarten zu verwenden:

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Hängebirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cerasus avium	-	Vogelkirsche
Crataegus laevigata	-	Rotdorn
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Pyrus pyraster	-	Wildbirne
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Ulmus minor	-	Feldulme

Qualität und Größenbindung: Hochstämme, 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm. Es ist eine mindestens 6 m<sup>2</sup> große Baumscheibe anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Obstbaumpflanzungen sind die folgenden alten, in Sachsen bewährten Obstsorten zu verwenden:

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
	-	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 16 – 18 cm. Es ist eine mindestens 6 m<sup>2</sup> große Baumscheibe anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

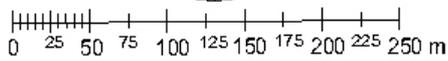
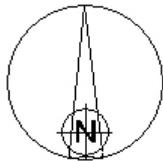
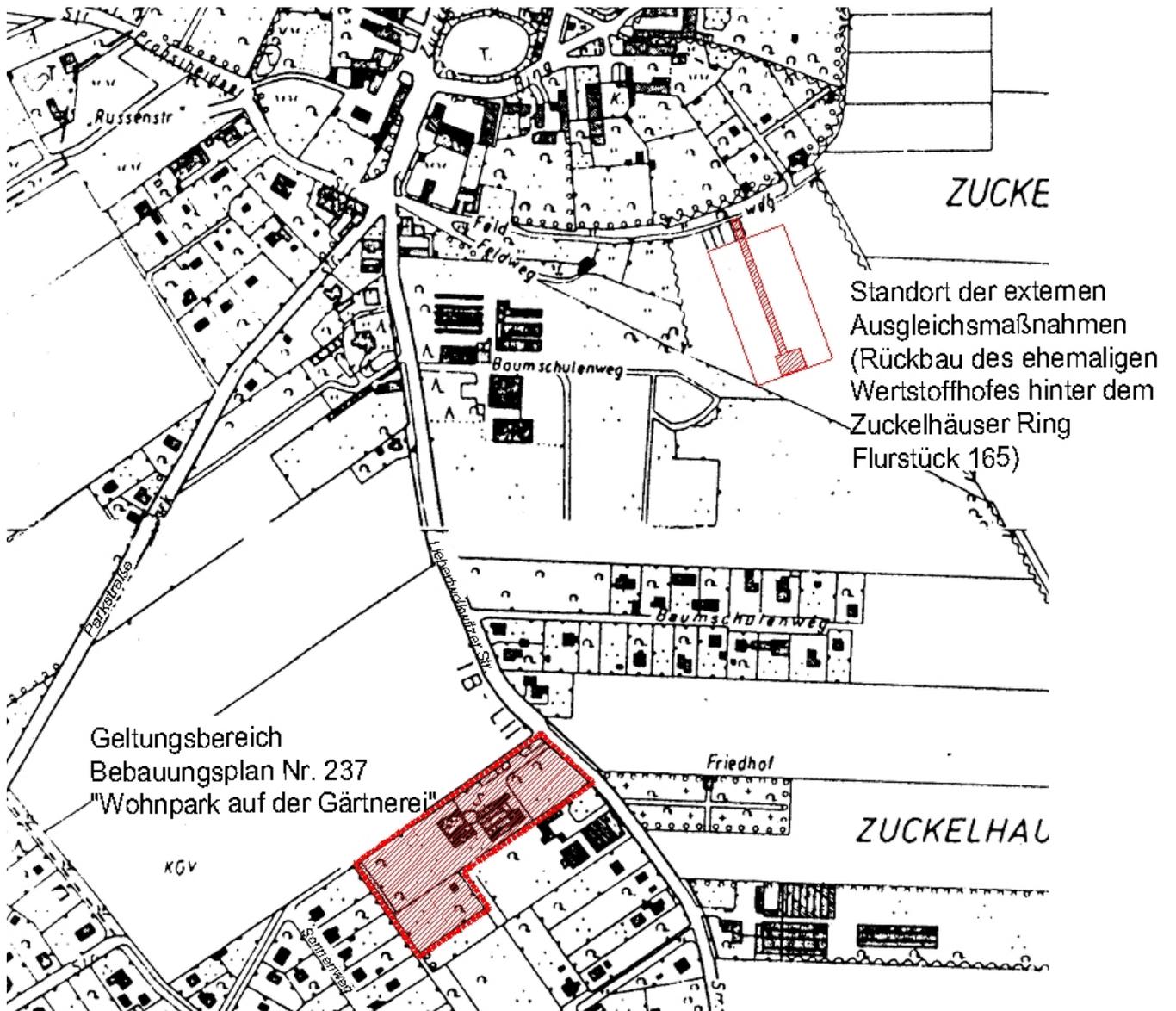
Für die Strauch- und Heckenpflanzungen sind die folgenden, einheimischen Straucharten zu verwenden:

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 3:** Übersichtsplan zum Standort der externen Ausgleichsmaßnahmen



Maßstab: 1:5000