Stadt Leipzig

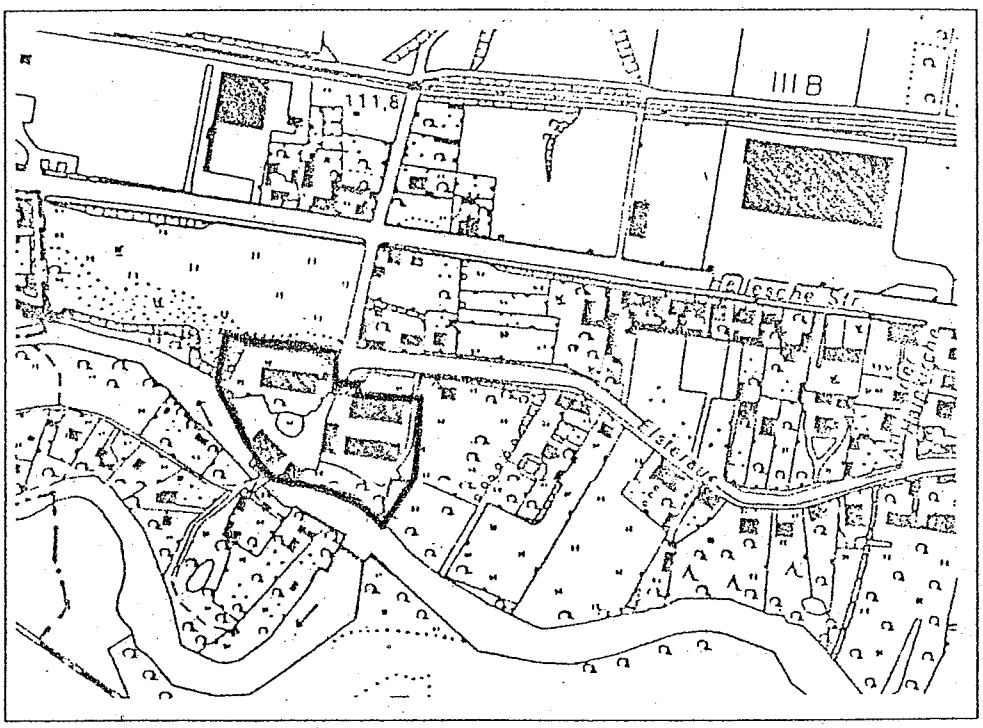
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 255 Wohnen an der alten Mühle Hänichen

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Lützschena-Stahmeln

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Zimmermann & Zimmermann
Otto-Schmiedl-Straße 16
04179 Leipzig
Tel.: 0341 6894444
Info@architects-z-z.com

Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG Seite 6

1.1 Anmerkung zum Planverfahren Seite 6

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN Seite 6

2.1 Landesentwicklungsplan (LEP) / Regionalplan Westsachsen Seite 6

2.2 Flächennutzungsplan Seite 8

2.3 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung Seite 8

3. PLANUNGSERFORDERNIS Seite 8

4. ZWECKE DER PLANUNG Seite 9

5. PLANGEBIET Seite 9

5.1 Räumlicher Geltungsbereich Seite 9

5.2 Planungsbindungen Seite 9

5.2.1 Überschwemmungsgebiet / Hochwasserschutz Seite 9

5.2.2 Landschaftsschutzgebiet Seite 10

5.2.3 Denkmalschutz Seite 10

5.2.4 Archäologie Seite 10

5.3 Beschreibung des Bestandes Seite 11

5.4 Technische Infrastruktur Seite 11

5.4.1 Schmutzwasserentsorgung, Trinkwasserversorgung, Oberflächenwasserentsorgung, Löschwasserbereitstellung Seite 12

Grundwasserschutz Seite 12

Wasserversorgung Seite 12

Abwasserentsorgung Seite 12

5.4.2 Elektroenergieversorgung Seite 13

5.4.3 Gasversorgung Seite 14

5.5 Verkehrliche Infrastruktur Seite 14

6. PLANUNGSKONZEPT Seite 14

6.1 Städtebauliches Konzept Seite 15

6.2 Nutzungskonzept Seite 15

6.2.1 Nutzung des vorhandenen ehemaligen Mühlengebäudes Seite 15

6.2.2 Nutzung des vorhandenen Einfamilienhauses am Elstermühlgraben Seite 15

6.2.3 Anordnung von Einzelhäusern, bzw. Doppelhäusern Seite 15

6.3 Verkehrliche Erschließung Seite 16

7. PLANINHALT Seite 17

7.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen Seite 17

7.1.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB] Seite 17

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 16 bis 21 a BauNVO] Seite 18

Grundflächenzahl GRZ [§19 BauNVO] Seite 18

Vollgeschosse [§18 BauNVO] Seite 18

7.1.3 Bauweise [§ 22 BauNVO] Seite 18

7.1.4 überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 BauNVO] Seite 19

7.1.5 Stellung der baulichen Anlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB] Seite 19

7.1.6 Stellplätze und Garagen [§ 12 BauNVO] Seite 20

7.1.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB] Seite 20

7.1.8 Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.2 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB] Seite 20

7.1.9 Flächen für die Gemeinschaftsanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB] Seite 20

7.1.10 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB] Seite 20

7.1.11 Private Grünfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB] Seite 21

7.1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB] Seite 21

7.1.12.1 Versickerung von Niederschlagswasser Seite 21

7.1.12.2 Bodenschutz, Begrenzung der Versiegelung Seite 22

7.1.13 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB] Seite 22

7.1.13.1 Anpflanzungen von Bäumen bei Stellplätzen Seite 23

7.1.13.2 Anpflanzungen von Sträuchern Seite 23

7.1.13.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern Seite 23

7.1.13.4 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Seite 24

7.1.13.5 Dach- und Fassadenbegrünung Seite 24

7.1.13.6 Bepflanzung in Gewässernähe Seite 24

7.2 Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO] Seite 25

7.2.1 Dächer Seite 25

7.2.2 Einfriedungen Seite 26

8. UMWELTBERICHT Seite 26

8.1 Vorbemerkungen Seite 26

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens Seite 26

8.2.1 Schutzgut Menschen Seite 26

8.2.2 Schutzgut Flora, Fauna Seite 26

Gehölze Seite 26

Sonstige Vegetationsflächen Seite 27

Vorbelastung Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit Seite 27

Fauna Seite 27

8.2.3 Schutzgut Boden Seite 27

8.2.4 Schutzgut Wasser Seite 28

8.2.5 Schutzgut Luft Seite 28

8.2.6 Schutzgut Klima Seite 28

8.2.7 Schutzgut Landschaft, Kultur und sonst. Sachgüter Seite 28

8.2.8 Wechselbeziehungen der Schutzgüter Seite 29

8.3 Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben Seite 29

8.4 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen Seite 29

8.4.1 Eingriffs- Ausgleichbilanz Seite 30

Tabelle 1: Ermittlung von Eingriff und Ausgleich Seite 30

Tabelle 2: Gesamtbewertung Bestand Seite 31

Tabelle 3: Gesamtbewertung Planung Seite 31

8.4.2. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen Seite 31

8.4.3 Immissionsschutz Seite 32

8.5 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Seite 32

8.5.1 Menschen Seite 32

8.5.2 Flora, Fauna Seite 32

8.5.3 Boden Seite 33

8.5.4 Wasser Seite 33

8.5.5 Luft Seite 33

8.5.6 Klima Seite 33

8.5.7 Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter Seite 33

8.5.8 Wechselbeziehungen Seite 33

9. FFH- VORPRÜFUNG Seite 34

10. ZUSAMMENFASSUNG Seite 35

11. PLANVOLLZUG Seite 35

12. KOSTEN Seite 35

13. BETEILGUNGEN Seite 36

13.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung Seite 36

13.2 Träger öffentlicher Belange Seite 36

13.2.1 Folgende Anregungen konnten keine Berücksichtigung finden Seite 36

13.3 Beteiligung Dritter Seite 36

13.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Seite 36

1. EINLEITUNG

Das Plangebiet befindet sich im Leipziger Ortsteil Lützschena-Stahmeln, direkt am Elstermühlgraben in der Elster-Luppe-Aue.
Das Gelände wurde seit mehreren Jahrhunderten als Mühlengrundstück genutzt – die Wasserrechte der Hänichener Mühle lassen sich bis in das 15. Jahrhundert zurückverfolgen und seit 1695 lassen sich die Besitzer der Mühle in Lützschena urkundlich nachweisen.

Das Mühlengebäude wurde zu DDR–Zeiten zu einem Wohngebäude umgenutzt.

Die Schlobachshof Entwicklungs GmbH, Lützschenaer Straße 200 in 04178 Leipzig hat das Grundstück erworben und beabsichtigt - unter Ausnutzung der besonderen Lagegunst - die Entwicklung zu einem Wohnstandort.
Der Eigentümer beabsichtigt die Sanierung des zuletzt wohngenutzten, aber seit Jahren leerstehenden Mühlengebäudes und des leerstehenden Einfamilienhauses. Darüber hinaus sollen mit der Realisierung von 11 Einzelhäusern städtebauliche Missstände beseitigt, die vorhandene Wohnbebauung arrondiert und ein kleines Wohngebiet mit überwiegend Einzelhäusern auf großen Grundstücken in landschaftlich herausragender Lage entwickelt werden.

Um dies planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 255 „Wohnen an der alten Mühle Hänichen" erforderlich.

1.1. Anmerkung zum Planverfahren

Der Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau stimmte in seiner Sitzung am 01.10.2002 der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu.

Am 12.05.2003 wurde die Planung im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Ortschaftsrates Lützschena-Stahmeln vorgestellt. Infolge dessen konnte von der frühzeitigen Unterrichtung der Bürger unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB abgesehen werden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs.1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.12.2003. Insgesamt wurden 27 Träger beteiligt.

Der Stadtrat beschloss am 20.10.2004 die Aufstellung des B-Planes. Des Weiteren wurde der Entwurf einschließlich Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 09.11. – 08.12.2004 im Neuen Rathaus.

Veranlasst durch die EU-Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-Richtlinie), wurde das BauGB mit dem "Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau" geändert. Die Änderung trat am 20. Juli 2004 in Kraft. Die Neufassung des BauGB vom 23. September 2004 wurde am 01. Oktober 2004 bekannt gemacht.
Dieses Verfahren wird jedoch gemäß des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach den Vorschriften des BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2. 1 Landesentwicklungsplan (LEP) / Regionalplan Westsachsen

Der Bebauungsplanentwurf steht zu den Zielstellungen im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 (LEP) vom 16.12.2003 und dem seit 20.12.2001 rechtsverbindlichen Regionalplanes Westsachsen (RPlWS) nicht im Widerspruch. In seiner Stellungnahme vom 16.01.2004 teilte

der Regionale Planungsverband Westsachsen mit, dass auf der Grundlage des LEP und des RPlWS aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen. Die Planungsabsicht entspricht dem raumordnerischen Ziel, brachliegende und brach fallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie- und Militär- oder Verkehrsflächen nach Ziel 5.1.5 des Landesentwicklungsplans 2003 zu bebauen und einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist.

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als brachgefallene Baufläche dar. Ca. 60 % des Gebietes sind versiegelt bzw. teilversiegelt.
Neben der alten Mühle und dem ihr östlich benachbarten leerstehenden Einfamilienhaus befinden sich im Plangebiet Baracken und Schuppen, die der Lagerhaltung dienten bzw. teilweise noch dienen sowie ein Heizhaus und ein Bürotrakt.

Der Bebauungsplan nimmt durch die vorgesehene Einordnung von Wohnungen in die „Alte Mühle Hänichen" die landesplanerische Zielsetzung auf, ortsprägende Elemente zu erhalten und zu pflegen (Ziel III 4.7 LEP). Infolge der Gewährleistung eines Grundangebots zur kommunalen Infrastruktur und sonstiger Einrichtungen und Dienste des privaten Bedarfs wird das Ziel III 4.5 LEP erfüllt, die Siedlungsentwicklung durch die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten vorzunehmen. Sowohl in der Anbindung an den ÖPNV einerseits und das übergeordnete Straßennetz andererseits als auch durch seine Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald" und zum FFH-Gebiet „Leipziger Auensystem" ergibt sich im Vergleich mit anderen Standorten auf dem Markt eine qualitative Standortgunst.

Das Ziel 5.1.3 des Landesentwicklungsplanes 2003 fordert, den Bedarf neuer Bauflächen und Baugebiete zu begründen.
Vorliegend handelt es sich um die Ausweisung einer seit 22.12.1997 durch das Regierungspräsidium Leipzig genehmigten Flächennutzungsplanung Lützschena-Stahmeln neuen und zusätzlichen Wohnbaufläche.

Auf Grund der neuesten Zahlen zu Einwohnern und Wohnungsangeboten lässt sich ein wachsender Wohnungs- und Hausbedarf - gerade auch an gehobenen Standorten feststellen.
Die Wohnbaufläche am Standort ist im Vergleich zu anderen Standorten sehr hochwertig. Gerade Grundstücke in Wassernähe sind sehr rar und nachgefragt. Außerdem zeigt sich die Marktfähigkeit des Standortes auch daran, dass ausreichende Kaufinteressenten vorhanden sind. Damit ist der Bedarf gegeben.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden des Freistaates Sachsen soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen (Landesentwicklungsplan 2003, Ziel 5.1.4, Satz 1). Sowohl der Ortschaftsrat als auch der Heimatverein von Lützschena-Stahmeln befürworten die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 255.

Die Festsetzung des 10 m breiten Uferrandstreifens trägt wesentlich zur planerischen Umsetzung des raumordnerischen Zieles zum Landschaftseinfügen bei. Ebenso die Orientierung auf große im Durchschnitt ca. 650 m² umfassende Grundstücke.

Die Neubebauung in der 2. Reihe mit Einzelhausbebauung betrifft nur die Grundstücke im WA 3. Eine Anbindung von nur drei Grundstücken (WA 4) an die östliche private Erschließungsfläche wäre einerseits nicht sinnvoll und andererseits wären dann die Grundstücke ohne das Baufenster WA 3 viel zu groß. Außerdem ist diese Bebauung städtebaulich erwünscht, um keine größere Lücke zwischen der Bebauung an der Straße „Elsteraue" entstehen zu lassen und das Ensemble abzurunden.

2. 2 Flächennutzungsplan

Der genannte Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der bis zum 31.12.1998 selbständigen Gemeinde Lützschena- Stahmeln als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Auf Grund der vorhandenen Bebauung, der teilweise bestehenden gewerblichen Nutzung, dem hohen Versiegelungsgrad und der vorhandenen Erschließung ist eine Umwandlung in landwirtschaftlich genutzte Flächen völlig unrealistisch.

Der Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt die Entwicklung zu einem kleinen Wohngebiet mit überwiegend Einzelhäusern.

Der o.g. Flächennutzungsplan muss dazu im Bereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans geändert werden. Dies erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

2. 3 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung

Im Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP), Teilplan Wohnungsbau wurden alle Bauflächen, die als Wohnbauflächen im FNP dargestellt sind, in eine Bewertung einbezogen. Darüber hinaus auch die im FNP dargestellten gemischten Bauflächen, die in Hinblick auf ihre Lage zum Wohnen (in Eigenheimen) geeignet erschienen.

Da der wirksame FNP der ehemaligen Gemeinde Lützschena-Stahmeln den oben genannten Änderungs- bzw. Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft" darstellt, wurde der Standort im Teilplan Wohnungsbau nicht bewertet.

Im Raumpass Nord/Nordwest wird jedoch beschrieben, dass der Planungsraum eine sehr gute ÖPNV-Anbindung besitzt, durch leistungsfähige Straßen an das Leipziger Stadtzentrum und die BAB angebunden ist, eine gute Versorgungsstruktur anbietet und durch die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Leipziger Auewald" hochwertige Erholungsmöglichkeiten aufweist.

Das Vorhaben entspricht im übrigen dem STEP, der auf Grund hoher Eignung und zahlreicher Potentiale im Raum Nord/Nordwest insbesondere die Entwicklung im südlichen Bereich empfiehlt.

3. PLANUNGSERFORDERNIS

Wegen der für das Gesamtvorhaben fehlenden Genehmigungsfähigkeit und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll als planungsrechtliche Grundlage ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 1 (3) BauGB erforderlich:

- um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche geordnete Realisierung des Vorhabens Wohnanlage „Wohnen an der alten Mühle Hänichen", herzustellen
- um die Entwicklung des kleinen Wohngebiets städtebaulich geordnet zu realisieren
- zur Beseitigung von städtebaulich – funktionalen Missständen
- zur Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers
- da die Bebauung mit freistehenden Einzel-/ Doppelhäusern in zweiter und dritter Baureihe nach Maßgabe des § 34 BauGB nicht zulässig ist und die Eigenart der näheren Umgebung keine Häuser in zweiter und dritter Baureihe aufweist und deshalb die Zu-

lässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden müssen
- zur Regelung einer geordneten verkehrlichen Entwicklung am Standort unter Berücksichtigung der angrenzenden Elsterinsel
- damit die umweltrelevanten Belange gemäß § 1a BauGB berücksichtigt werden können.

4. ZWECKE DER PLANUNG

Wegen der für das Gesamtvorhaben fehlenden Genehmigungsfähigkeit gemäß § 34 BauGB und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung soll als planungsrechtliche Grundlage ein Bebauungsplan aufgestellt werden.
Mit dem Bebauungsplan wird insbesondere die Entwicklung eines Wohngebietes verfolgt, welches sich unter Ausnutzung seiner Lagegunst zu einem hochwertigen Wohnstandort entwickeln soll. Zu diesem Zweck soll ebenfalls das markante Gebäude der ehemaligen „Alten Mühle Hänichen" saniert werden.

5. PLANGEBIET

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1 ha und befindet sich nahe der Stadtgrenze zu Schkeuditz im Stadtgebiet Nordwest, Ortsteil Lützschena, Gemarkung Hänichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

im Nordwesten durch die Grenze zwischen den Flurstücken 2 und 6b,
im Norden durch die Grenze zwischen den Flurstücken 6h und 6a,
im Nordosten durch die Verlängerung dieser Grenze zum Grenzpunkt der Flurstücke 6/1, 6/28 und 6/27,
im Westen durch die Grenzlinie zwischen den Grundstücken 6b und 2 (Wiesengrundstück),
im Osten durch die Grenze zwischen den Flurstücken 6/27 und 6/28,
im Südosten durch die Verbindung der Grenzpunkte zwischen den Flurstücken 6/27 und 6/28 und zwischen den Flurstücken 6/27 und 266/1,
im Süden und Süd-Westen durch das Flurstück 266/1 (Elstermühlgraben).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 6a, 6b, 6/27 (teilweise, nördlicher Teil an der Elsteraue nicht), 6h (teilweise, der Bereich der auf der zukünftigen Hauptverkehrsfläche liegen wird), 261/3 (teilweise, Verkehrsfläche neu zu ordnen) und 6/28 (teilweise, wird noch erworben).

5.2 Planungsbindungen

5.2.1 Überschwemmungsgebiet / Hochwasserschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Nähe des Gewässers I. Ordnung "Weiße Elster" und direkt am Elstermühlgraben (technisches Bauwerk) wurden die zuständigen Wasserbehörden frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen.
Im Ergebnis dieser Beteiligungen liegen eine Reihe von Stellungnahmen der unteren Wasserbehörde vor (23.09.2002 und 20.06.2003) aus denen hervorgeht, dass der Standort nicht im Überschwemmungsgebiet liegt.

In einer Karte der unteren Naturschutzbehörde zum Landschaftsschutzgebiet "Leipziger Auwald" liegt das Überschwemmungsgebiet "Weiße Elster/Luppe" südlich des Plangebietes und südlich des Elstermühlgrabens. Die dazu gehörige Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 23.09.2002 definiert, dass ein Überschwemmungsgebiet auf der Grundlage eines Bemessungshochwassers mit einen 100-jährigen Wiederkehrwahrscheinlichkeit (Jahrhunderthochwasser) ausgewiesen wird.
In der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz (untere Wasserbehörde) vom 19.01.2004 ist folgendes formuliert: Das Bebauungsplangebiet "Alte Mühle Hänichen" liegt nicht im Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster (siehe Stellungnahme AfU). Dem verbleibenden Risiko einer Überschwemmung sollte bauseitig durch Gewährleistung von präventiven Hochwasserschutzmaßnahmen (z.B. keine Unterkellerung, Berücksichtigung bei der elektrotechnischen Installation) Rechnung getragen werden.
Die höhere Wasserbehörde (Regierungspräsidium Leipzig) bestätigt in ihrer Stellungnahme vom 14.01.2004 dass das Plangebiet nicht im Überschwemmungsgebiet liegt und empfiehlt die Abstimmung mit dem in Arbeit befindlichen Hochwasserschutzkonzept.
Das Staatliche Umweltfachamt empfiehlt dies mit Stellungnahme gleichen Datums ebenfalls.
Am 09.02.2004 wurde seitens der unteren Wasserbehörde mitgeteilt, dass am Standort der alten Mühle Hänichen keine Gefährdung durch Hochwasser erwartet wird, auch und insbesondere nach der Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes.

Die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen, Talsperrenmeisterei Untere Pleiße, teilt in ihrer Stellungnahme vom 22.01.2004 mit, dass der Elstermühlgraben kein Gewässer I. Ordnung ist und damit nicht in der Zuständigkeit dieser Behörde liegt. Zur Weißen Elster wird erklärt, dass oberhalb des Flusses von der Talsperrenmeisterei derzeit keinerlei Baumaßnahmen oder größere Unterhaltungsarbeiten geplant sind.

Für die Beurteilung der Hochwassergefährdung des Plangebietes steht nunmehr auch das im August 2004 fertig gestellte Hochwasserschutzkonzept für das Einzugsgebiet der Weißen Elster im Regierungsbezirk Leipzig zur Verfügung.
Danach besteht keine Gefährdung durch Hochwasser bei einem HQ150- Ereignis im Ist-Zustand und auch nicht nach der Umsetzung der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen.

5.2.2 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald".

Das Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald" liegt südlich und östlich des Plangebietes und endet am Nordrand des Elstermühlgrabens.

5.2.3 Denkmalschutz

Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz und unterliegen nicht den Bestimmungen des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG).

5.2.4 Archäologie

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

5.3 Beschreibung des Bestandes

Die bisherige 60 %ige Versiegelung, davon waren

teilversiegelt: Schotterflächen,
vollversiegelt: die asphaltierte oder gepflasterte Straße und betonierte Flächen,
vollversiegelt durch Gebäude: die 4-geschossige Alte Mühle, Einfamilienhäuser sowie die durch den Gerüstbaubetrieb genutzten Baracken wurde im Zuge des Abrisses der 3 großen, eingeschossigen Lagerhäuser größtenteils entfernt.

Nördlich vom Plangebiet (Fl.-St.-Nr. 6h) befindet sich ein Wohnhaus, das zum Teil auf dem Grundstück 261/3 (Gemeinde Lützschena, Grundbuch - Blatt 576) erbaut wurde.

Am Elstermühlgraben liegt nordwestlich neben der Brücke zur Elsterinsel das ehemalige Mühlengebäude. Dieses Gebäude wurde seinerzeit umgebaut, zwischenzeitlich als Wohnheim genutzt und steht nun seit einigen Jahren leer. Laut Auskunft der oberen Denkmalbehörde Dresden steht es nicht unter Denkmalschutz.
Östlich neben dem ehemaligen Mühlengebäude befindet sich ein eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Satteldach und Terrasse am Elstermühlgraben. Dieses Gebäude wird momentan saniert und steht nicht unter Denkmalschutz.

Topografisch ist das Gelände ebenflächig mit einem leichten Gefälle von Nord nach Süd. Lediglich im äußersten nordwestlichen Bereich befindet sich eine Böschung mit einem Gefälle von Nord nach Süd von maximal drei Metern.

Das Plangebiet ist gemäß der Aussage des Amtes für Umweltschutz nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster registriert. Somit ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand von einer Altlastenfreiheit auszugehen.

5.4 Technische Infrastruktur

Auf Grund der bisher überwiegend gewerblichen Nutzung ist die für die Ver- und Entsorgung des zukünftigen Wohngebiets erforderliche technische Infrastruktur derzeit noch nicht vorhanden.

In der angrenzenden Straße „Elsteraue" liegen jedoch die notwendigen Medien komplett an. Folgende Versorgungsträger sind für diese Medien zuständig:

Medien	**Versorgungsträger**
Trinkwasser	Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH
Abwasser	Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH

Elektrizität	envia M
Gas	MITGAS, Mitteldeutsche Gas Versorgung GmbH
Telekommunikation	Deutsche Telekom, freie Anbieter

5.4.1 Schmutzwasserentsorgung, Trinkwasserversorgung, Regenwasserentsorgung, Löschwasserbereitstellung

Grundwasserschutz: Bezüglich der Erschließung des Baugebietes machen die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH darauf aufmerksam, dass durch das Einstellen der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig mit einem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen ist. Aus diesem Grund wird empfohlen, ein entsprechendes Gutachten erstellen zu lassen.

Wasserversorgung: Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH machen Bedenken geltend, dass die Bereitstellung des sich durch das Bauvorhaben ergebenden Trinkwasser- und insbesondere Löschwasserbedarfs nicht über die in der Straße Elsteraue vorhandene Trinkwasserleitung DN 80 gewährleistet werden kann. Hier handelt es sich um eine Forderung, die aus dem vermeintlichen Löschwasserbedarf herrührt. Nach Aussage des Brandschutzamtes wird jedoch das benötigte Löschwasser primär aus dem Elstermühlgraben gezogen werden, so dass die vorhandene Leitung ausreichend und damit die Löschwasserversorgung gesichert ist und keine Erneuerung bzw. Verstärkung der Leitung in der Elsteraue notwendig ist.
Grundsätzlich sollte die Löschwasserbereitstellung (Grundschutz) mindestens 48 m^3/h über einen Löschzeitraum von 2 Stunden betragen.
Die Versorgung mit Trinkwasser ist möglich.

Die Gestaltung des Baugebietes erfolgt über eine innere Erschließung entlang der vorgesehenen Verkehrsflächen bzw. Zuwegungen. Die Leitungsverlegung innerhalb des Baugebietes erfolgt so, dass jedes Grundstück entsprechend den Vorgaben des Technischen Regelwerkes angeschlossen werden kann.

Bei der Planung der trinkwasserseitigen Erschließung wird das Technische Regelwerk TR/10/1 „Feuerlöscher" und TR/10/04 „Festlegungen zur Gestaltung von Trinkwassernetzen" sowie die AVB Wasser V, insbesondere bezüglich der Herstellung der Grundstückanschlüsse berücksichtigt.

Abwasserentsorgung:

Das Plangebiet wird im Trennsystem erschlossen.

Schmutzwasserentsorgung:

Die Schmutzwasserentsorgung ist über Anbindung an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 700 in der Straße Elsteraue möglich.
Entsprechend der vorgesehenen Parzellierung und Bebauung wird ein internes Netz aufgebaut werden. Die technische Lösung der schmutzwasserseitigen Erschließung wird aufgrund der Geländeverhältnisse im Rahmen der Planung mit der KWL abgestimmt werden.

Das Abwasser wird über eine Pumpstation an die Druckleitung angeschlossen und in das vorhandene öffentliche Netz abgeleitet werden.

Regenwasserentsorgung:

Zur Förderung der Grundwasserneubildung ist der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes durch einen hohen Grünflächenanteil und den Einsatz von versickerungsfähigen Materialien auf Zufahrten, Wegen und Parkflächen so gering wir möglich zu halten. Dachbegrünung fördert die Verdunstung und begünstigt ein ausgeglichenes Kleinklima.
Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und bei den gegebenen geologischen Verhältnissen ist die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Auelehms eingeschränkt. Eine gezielte Versickerung gefasster Dachflächenniederschläge in Rigolen oder Mulden ist vermutlich kaum möglich. Gefasste Niederschlagswasser sollen deshalb in grundstückseigenen Zisternen aufgefangen und für die Bewässerung der Hausgärten oder für die häusliche Brauchwassernutzung verwendet werden. Dies trägt zur Schonung der Trinkwasserressourcen bei. Die Zisternen sollen mit einem Notüberlauf in den Elstermühlgraben versehen werden. Das Einleiten gefasster Niederschläge in den Elstermühlgraben ist erlaubnispflichtig und wird bei der unteren Wasserbehörde beantragt. Mit den zwischengeschalteten Zisternen in der Ableitung des Niederschlagswassers wäre die vom StUFA empfohlene Drosselung des Abflusses erreicht.

Die Technischen Regelwerke und Merkblätter der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH werden im Rahmen der weiteren Planung angewendet werden.
Bezüglich der empfohlenen Brauchwassernutzung wird folgender Hinweis aufgenommen: „Die Nutzung von Regenwasser im Haushalt bedarf der vorherigen Befreiung vom satzungsgemäßen Benutzungszwang (Wasserversorgung) durch die Stadt Leipzig (Tiefbauamt) bzw. den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Leipzig-Land. Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH weisen auf technische und hygienische Vorbehalte bei der Regenwassernutzung hin. Eine Negativstellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig- Land dazu liegt ebenfalls bereits vor."
Außerhalb des Haushalts, insbesondere bei der Gartenbewässerung ist eine Brauchwassernutzung jedoch möglich.
Bei der Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen in einem privaten Anliegerweg bzw. nichtöffentlichen Flächen wird ein Leitungsrecht grunddienstlich gesichert werden.

Weitere zu beachtende Hinweise:

Ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH, in dem näheres zur Ver- und Entsorgung geregelt wird, muss noch abgeschlossen werden.

5.4.2 Elektroenergieversorgung

Die Wohnanlage kann durch das angrenzende Netz der envia Mitteldeutsche Energie AG, Hauptdirektion Sachsen- Anhalt AG (*Envia M*) mit Elektroenergie versorgt werden. Dieser örtlich zuständige Betreiber versorgt momentan auch die Bewohner der Elsterinsel mit Elektroenergie.

Die Umverlegung der Trafostation Nr.2212 auf einer Fläche von ca. 4,5 m x 4,5 m ist sinnvoll. Hierfür wurde vom Eigentümer des Plangebiets ein Antrag auf Erwerb von Grundstücken bei der BVVG, NL Sachsen (Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH Berlin, Niederlassung Sachsen, Geschäftsstelle Leipzig) gestellt. Unter anderem betrifft dies das Flurstück mit der Nummer 2. Dadurch entsteht nordwestlichen der neuen Erschließungsstraße eine Fläche, die für die neue Trafostation genutzt werden kann. Den Standort wird die envia Mitteldeutsche Energie AG mittels Eintragung einer Dienstbarkeit ins Grundbuch sichern.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der enVia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldung des Kunden. Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes muss ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen.

Die geplanten Trassen werden im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) eingeordnet. Dabei ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen" zu beachten. Die enVia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m.

Von Großgrün zu den Kabeltrassen wird ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten; im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4,00 m erreichen.

Im angegebenen Bereich befinden sich keine 110-kV-Anlagen sowie Anlagen der envia.tel GmbH in Bestand und Planung.

5.4.3 Gasversorgung

Die Straße „Elsteraue" ist durch die *MITGAS*, Mitteldeutsche Gas Versorgung GmbH gastechnisch erschlossen. Die Erdgasversorgung der Wohnanlage ist möglich. Zu den Gasleitungen sind die vorgeschriebenen Mindestabstände gemäß DVGW- Richtlinien einzuhalten.

Gasanlagen der MITGAS befinden sich im angegebenen Bereich des Übersichtsplans M 1:500, also in der Straße „Elsteraue" und in der Halleschen Straße, jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255.
Die gastechnische Erschließung des Wohngebietes ist grundsätzlich möglich.

Der Abstand der Baumpflanzungen zur Gasleitung muss ohne besondere Schutzmaßnahmen min. 2,5 m betragen. Eventuell notwendige Schutzmaßnahmen sind vor Beginn der Pflanzmaßnahme mit dem jeweiligen Betreiber abzustimmen.

5.5 Verkehrliche Infrastuktur

Das Plangebiet ist über die öffentliche Straße „Elsteraue" an das vorhandene Straßennetz angebunden. Die Straße „Elsteraue" mündet in Richtung Norden nach ca. 100 Metern in die Hallesche Straße. Mit dieser Verkehrsanbindung kann zum einen die Innenstadt in Richtung Stadtzentrum und zum anderen die Autobahn A9 westwärts günstig angefahren werden.

Aber auch der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) erschließt den Ortsteil Lützschena und das Plangebiet durch eine Straßenbahnlinie der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB), die zwischen Schkeuditz über die Leipziger Innenstadt bis nach Markkleeberg verkehrt und die zukünftig zur Stadtbahnlinie ausgebaut wird. Die dem Plangebiet nächstgelegene Haltestelle befindet sich in ca. 500 Metern Entfernung am Windmühlenweg.

Das Plangebiet besitzt eine sehr gute straßenseitige und ÖPNV- Anbindung.

Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs sind in der Ortslage Lützschena und im Ortszentrum Stahmeln vorhanden.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Entwicklung des Plangebietes soll die Brachfläche zu einen der Stadtrandnähe und der Situation im Siedlungsgebiet angepassten Wohngebiet entwickelt werden.

Nicht erhaltenswerte Gebäude, wie Baracken, Schuppen, Bürotrakt und Heizhaus werden abgebrochen. Ebenfalls entfernt werden die umfangreichen Versiegelungen.
Das ehemalige Mühlengebäude und das vorhandene, direkt am Elstermühlgraben befindliche Einfamilienhaus werden in das städtebauliche Konzept und das Nutzungskonzept integriert und für Wohnzwecke saniert.

Um das Ensemble abzurunden und die sehr gute Wohnlage zu nutzen, werden darüber hinaus 11 jeweils etwa 650 m^2 große Grundstücke für den Bau von Einzelhäusern geplant.

Auf Grund der exponierten Lage, zum Teil direkt am Elstermühlgraben, ist beabsichtigt, das Gebiet zu einem gehobenen Wohnstandort mit überwiegender Einzelhausbebauung zu entwickeln.

6.2 Nutzungs-Konzept

6.2.1 Nutzung des vorhandenen ehemaligen Mühlengebäudes

Schwerpunkt für die Umnutzung des Gebietes zu Wohnzwecken ist der entsprechende Umbau des Gebäudes „Alte Mühle Hänichen".
Dazu ist vorgesehen, diese alte Mühle unter Beachtung der vorhandenen Bausubstanz für eine Wohnnutzung zu sanieren bzw. herzurichten.

Das direkt am Wasser gelegene viergeschossige Mühlengebäude wird saniert und erhält 8 großzügige Wohnungen, wobei die 3 Dachgeschosswohnungen als Maisonettewohnungen ausgebildet werden. Die Wohnungen werden durch den Anbau von Balkonen aufgewertet.

Die zugehörigen Stellplätze der Wohnungen sind entlang der Haupterschließungsstraße angeordnet, fünf Stellplätze sind am südlichen Rand des Platzes vorgesehen.

6.2.2 Nutzung des vorhandenen Einfamilienhauses am Elstermühlgraben

Das vorhandene Einfamilienhaus am Elstermühlgraben soll ebenfalls wieder einer Wohnnutzung zugeführt und dafür saniert werden. Das Gebäude befindet sich wie die Mühle im Eigentum des Investors, ist in einem erneuerungswürdigen Zustand, verfügt jedoch über eine gute bauliche Grundsubstanz.

Das ursprüngliche Gebäude wurde bereits Mitte des 19. Jahrhunderts errichtet und befindet sich seit dem an dieser Stelle. Vermutlich diente es im Zusammenhang mit dem Betrieb der Mühle als Wohnhaus für den Müller.
Durch die Anordnung am Elstermühlgraben und in unmittelbarer Nähe zur ehemaligen Mühle gelegen, ergibt sich im Zusammenhang mit dem Gebäude „Alte Mühle" eine torähnliche Anlage vor der vorhandenen Brücke zur Elsterinsel und eine städtebaulich wünschenswerte Situation als Abschluss am Ende der Straße.

6.2.3 Anordnung von Einzelhäusern, bzw. Doppelhäusern:

Insgesamt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11 Grundstücke für Einzelhäuser bzw. 8 Einzelhäuser und 2 Doppelhäuser geplant. Sie sollen den westlichen Abschluss der Ortslage Lützschena bilden.
An der neu auszubildenden Straße (Hänicher Mühle) sind zwei Grundstücke für je zwei Einfamilienhäuser nördlich des „Mühlplatzes" mit der Erschließung von dieser Straße aus vorgesehen.
Das Areal entlang der beiden privaten Erschließungswege soll südlich der Wege in sieben Grundstücke zur Bebauung mit hochwertigen Einfamilienhäusern aufgeteilt werden. Das Teilbaugebiet nördlich des östlichen Erschließungsweges soll in drei Grundstücke zur Bebauung mit Einfamilienhäusern oder in vier Grundstücke zur Bebauung mit Doppelhäusern aufgeteilt werden.

Die Geschossigkeit passt sich den örtlichen Gegebenheiten an und soll ein- bis maximal zweigeschossig werden. Die Gebäude sollen in moderner, zeitgemäßer Gestaltung ausgeführt und mit Sattel- oder Pultdach (teilweise versetzt angeordnet) versehen werden. Denkbar sind auch Gebäude mit Flachdächern.

Die Garagen und Stellplätze sollen in der Regel auf den Grundstücken zwischen den Häusern angeordnet werden, so dass sie als „Abstandshalter", aber auch gleichzeitig als verbindende Elemente wirken.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Haupterschließung des gesamten Areals erfolgt über die vorhandene befestigte Verkehrsfläche zwischen Elsteraue und Elsterbrücke. Diese wird jedoch neu angelegt, so dass sie sich mit leichtem Schwung bis zur Brücke zur Elsterinsel erstreckt und bis zum zentralen „Mühlplatz" vor dem Mühlengebäude so ausgelegt ist, dass sie auch von Feuerwehr und Entsorgungsfahrzeugen befahren werden kann. Hierfür ist eine Breite von 6,00 Metern geplant und die Ausbildung wird nach EAE 85/95 vorgesehen. Diese Zufahrt wird eine öffentliche Straße werden. Öffentliche Stellplätze können im Straßenkörper angelegt werden.

Das Tiefbauamt stimmt dem Erschließungskonzept zu. Der Abteilung "Straßenentwurf" des Tiefbauamtes wurde eine Entwurfsplanung vorgelegt. Diese gilt es nun in Vorbereitung des Erschließungsvertrages verwaltungsintern abzustimmen (Stand: Okt.05).

Im untersten Bereich zwischen dem „Mühlplatz" und der Brücke zur Insel wird diese Straße als Gemeinschaftsfläche (private Anliegerstraße) definiert und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Eigentümer der Inselgrundstücke belastet werden, sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zur Anbindung dieser Grundstücke. Diese Gemeinschaftsfläche soll den Eigentümern der Inselgrundstücke übereignet werden.

Zur besseren Erreichbarkeit und im Notfall als Aufstellfläche für ein Feuerwehrfahrzeug erhält die öffentliche Straße im vorderen Bereich des östlichen privaten Erschließungsweges eine „Ausbuchtung" mit einer Breite von 5,00 Metern und einer Länge von mindestens 12,00 Metern.

Die interne Erschließung der EFH-Grundstücke erfolgt als private Erschließung durch sichelförmige, sich am Uferschwung anlehnende private Anliegerwege in einer Breite von 3,50 Metern und einer maximalen Länge von 50 Metern. Die hierfür vorgesehenen Flächen sind ebenfalls mit Geh-, und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zur Anbindung dieser Grundstücke für die Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

Die Straße und die Wege werden gepflastert. Es soll keine höhenmäßige Differenzierung zwischen Fahr- und Privaterschließungen, sondern lediglich eine Unterscheidung (z.B. durch das Oberflächenmaterial) ausgebildet werden. Die notwendigen Versickerungsflächen der Straße und der Wege sollen an den Seiten mittels offener, aber im Bedarfsfall ebenfalls befahrbarer Pflasterung ausgebildet werden. Die befestigten Flächen werden so auf das Notwendigste reduziert.

Der Bereich vor dem ehemaligen Mühlengebäude soll als Platzfläche genutzt und mittels Kopfsteinpflaster und Grün entsprechend gestaltet werden („Mühlplatz"), so dass er den Mittelpunkt der Siedlung darstellt.

Er dient zugleich der Feuerwehr als Aufstellfläche, sowie der Anlieferung und Entsorgung als Rangierfläche durch die Ausbildung als Wendehammer.
Auf eine Umfahrung des Platzes wurde verzichtet um Fahrflächen zu minimieren und den einen vorhandenen schützenswerten Baum erhalten zu können. Der Platz soll begrünt und am Rande mit klein wachsenden Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden. Der vorhandene Baum wird integriert.
Eine zusätzliche Nutzung des Platzes mit Elementen eines Spielplatzes, mit Tischtennisplatten, Bänken, Pergola) ist vorgesehen.

Die Polizeidirektion weist darauf hin, dass die Gestaltung der Anbindung der neu geplanten Erschließungsstraße (Hänicher Mühle) an die Straße „Elsteraue" nicht nur aus gestalterischer Sicht betrachtet, sondern auch verkehrsrechtliche Belange wie Bordführung und Wahl des Fahrbahnbelags berücksichtigt werden mögen, weil nur so gewährleistet werden kann, dass die Sicherheit an der Einmündung ohne zusätzliche verkehrsorganisatorische Maßnahmen gewährleistet ist.

7. PLANINHALT

7.1 Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Auf Grund des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung für die sechs Baugebiete, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit sechs überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Um in dem kleinen Wohngebiet dem Wohnen die vorrangige Stellung einzuräumen, sind die in § 4 Absatz 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Damit werden Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Ohne den Charakter des Wohngebietes aufzugeben, ist die flächenmäßige Einordnung dieser Einrichtungen und Unternehmen nicht möglich. Überdies besteht zum Beispiel für die Ansiedlung von Beherbergungs- und Gartenbaubetrieben sowie für Tankstellen kein Bedarf.

Die Festsetzung für das Plangebiet mit einer baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entspricht der städtebaulichen Situation im sich nördlich und östlich anschließenden Siedlungskörper, wo eine kleinteilige Bebauung inmitten von strukturreichen Grün- und Gehölzflächen dominiert. Trotz der Ansiedlungseinschränkungen wurde auf die Festsetzung eines reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO verzichtet, weil dessen hoher Schutzanspruch gegebenenfalls Konflikte mit zulässigen Nutzungen im umgebenden Siedlungsgebiet hervorgerufen hätte.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 bis 21 BauNVO]

Grundflächenzahl GRZ [§ 19 BauNVO]

Das Plangebiet wird in Teilflächen zerteilt, so dass 6 (Teil-) Baugebiete entstehen, die jeweils eigenständig zu betrachten sind (WA 1 bis WA 6).
Für die Baugebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 wurde eine geringere Grundflächenzahl (GRZ) als die zulässige Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO festgesetzt, um keine dichtere Bebauung als die vorhandene in der Umgebung entstehen zu lassen. Überdies wird damit der Eingriff in die Natur und Landschaft durch die geringere Versiegelung vermindert.

Für die Baugebiete WA 1 und WA 4 wurde die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,25 festgeschrieben. Hierdurch soll der besonders schützenswerten Lage der Teilbaugebiete am Elstermühlgraben Rechnung getragen werden und die Möglichkeit eröffnet werden, den entlang dem Elster- Mühlgraben festgesetzten 10 Meter breiten Uferrandstreifen (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) naturnah mit Gehölzen der Hart- oder Weichholzaue zu bepflanzen.

Die Teilbaugebiete WA 2 und WA 3 erhalten auf Grund ihrer Lage und Größe eine GRZ von 0,3.

Auf Grund der geringen Grundstücksgröße von ca. 338 m² ist zur Realisierung der Sanierungsmaßnahmen am bestehenden Einfamilienhaus im Teilbaugebiet WA 5 die Festlegung der Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet erforderlich.

Das Teilbaugebiet WA 6 nimmt die städtebauliche Struktur der ehemaligen Mühle als dominantes Bauwerk der Wohnanlage auf. Da die künftige zugehörige Grundstücksfläche nur ca. 835 m² beträgt, ist zur Realisierung der Sanierung des Gebäudes die geringfügige Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet auf 0,45 erforderlich. Infolge der hier vorliegenden städtebaulichen Gründe (Sanierung des bestehenden ehemaligen Mühlengebäudes) ist deshalb auf der Basis des § 17 Absatz 2 BauNVO diese Überschreitung als zulässiger Wert für das Höchstmaß der Grundflächenzahl festgesetzt worden.

Vollgeschosse [§ 20 BauNVO]

Um in den überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete WA 1 - WA 5 keine höheren Gebäude als die in der näheren Umgebungsbebauung zuzulassen und die Wirkung des markanten Erscheinungsbilds der „alten Mühle" nicht abzuschwächen, wurde als Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse für die im Plangebiet vorgeschriebenen Einzel- und Doppelhäuser zwei Vollgeschosse festgesetzt.
Anders verhält es sich für die überbaubare Grundstücksfläche des WA 6. Hier sind wegen der Sanierung der „Alten Mühle" die vier Geschosse des vorhandenen Mühlengebäudes als Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt worden.

7.1.3 Bauweise [§ 22 BauNVO]

Für das Plangebiet ist gemäß § 22, Absatz 2 BauNVO zur Durchsetzung der Planungsabsicht eine offene Bauweise festgesetzt. , wobei ausschließlich Einzelhäuser für die Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 4 festgesetzt sind. Damit wird die Zahl der Gebäude in diesen überbaubaren Grundstücksflächen auf maximal 8 begrenzt und somit der vorhandenen umgebenden Bebauung entsprochen.

Eine eventuelle Bebauung mit Doppelhäusern ist ausschließlich in dem Baugebiet WA 3 zulässig.

7.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 BauNVO]

Innerhalb den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 werden überbaubare Grundstücksflächen in Form von grundstücksübergreifenden Baufenstern festgesetzt. Dies erfolgt, um die Bauabsichten der Eigentümer nicht unnötig einzuschränken. Gleichzeitig wird hierdurch eine flexible zukünftige Grundstücksgestaltung ermöglicht.

Die Festsetzung von Baulinien für die Teilbaugebiete WA 1 und WA 4 entlang der Straßenverkehrsflächen soll gewährleisten, dass die künftigen Gebäude den Straßenverlauf aufnehmen und markieren.
Der Abstand der Baufenster von den privaten Erschließungsflächen ist so gewählt, dass grundsätzlich ein Mindestabstand von 4 Metern gewährleistet ist. Hierdurch wird sichergestellt, dass das Straßenraumprofil nicht unnötig eingeengt wird. Zusätzlich wird der Charakter der neu zu erstellenden Straßenzüge einen zusätzlichen Grünanteil bekommen, da damit zu rechnen ist, dass die Vorgartenbereiche ausreichend begrünt werden.

Die festgesetzten Baufenster sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 4 so platziert, dass bei einer Bebauung ein möglichst großer Freiraum in Südlage des zukünftigen Gebietes verbleibt. Hierdurch wird den zukünftigen Anliegern eine adäquate Gartennutzung und somit ein positives Wohnumfeld gewährleistet.

In den WA 5 und WA 6 werden die überbaubaren Grundstücksflächen in der Form der zu sanierenden bestehenden Gebäude durch Baugrenzen festgesetzt. Lediglich die Festsetzung eines geringfügigen Vorspringens des Baufensters im WA 6 an der nordwestlichen Giebelseite der „Alten Mühle" soll gewährleisten, dass hier Balkone und Terrassen bis vier Meter Tiefe möglich sind.

7.1.5 Stellung der baulichen Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB]

Mit der festgesetzten Hauptfirstrichtung für Sattel- oder Pultdächer in den überbaubaren Grundstücksflächen WA 1, WA 2 und WA 4 wird das städtebauliche Anliegen bei der Bebauung des Plangebiets maßgeblich beeinflusst. Damit soll eine parallele Ausrichtung zu der vorgesehenen Straße/den Privatwegen erzielt werden. Außerdem soll in den Baugebieten WA 1 und WA 4 die dominante Wirkung der „Alten Mühle" mit der Übernahme von deren Firstrichtung unterstützt werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das Baufenster WA 3 sowie Gebäude mit Flachdächern, Garagen und Nebenanlagen.
Die festgesetzte Hauptfirstrichtung für die überbaubare Grundstücksfläche WA 2 mit paralleler Lage zur Erschließungsstraße soll den Verlauf dieser Straße an ihrem Beginn markieren.

Für die Garagen und Nebenanlagen ist eine festgesetzte Firstrichtung entbehrlich, weil diese untergeordneten Gebäude keine herausragende Bedeutung für das architektonische Erscheinungsbild der Wohnanlage haben. Es wird jedoch empfohlen, Garagen und sonstige Nebengebäude mit einem an das Hauptdach des zugehörigen Gebäudes angepassten Dach zu versehen. Ist dies nicht möglich, sollen diese als Flachdächer mit Begrünung ausgebildet werden.

7.1.6 Stellplätze und Garagen [§ 12 BauNVO]

Die festgesetzten Stellplätze sollen den Wohnungen der zu sanierenden „Alten Mühle" (WA 6) vorbehalten sein. Insgesamt sind 12 Stellplätze festgesetzt, davon 5 im Bereich des „Mühlplatzes", unmittelbar nördlich des Aufstellplatzes für die Feuerwehr, 3 parallel zur Erschließungsstraße an ihrem östlichen Rande westlich des WA 3 und 4 quer zur Erschließungsstraße nördlich des WA 5 und westlich des WA 4, so dass in der Summe für jede Wohnung in der „Alten Mühle" mindestens 1,5 Stellplätze vorhanden sind.
Im WA 5 ist eine Fläche für Stellplätze / Garagen für das vorhandene EFH festgesetzt.
Für die übrigen Baufenster sind keine gesonderten Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports festgesetzt. Diese sind demzufolge auf den privaten Grundstücksflächen zu schaffen. Weitere Stellplätze können in den Zufahrtsbereichen zu den Garagen vorgesehen werden.

Auf die gesonderte Festsetzung von Besucherstellplätzen konnte wegen der Aufnahmefähigkeit der angrenzenden Straße „Elsteraue" sowie wegen der Möglichkeit, Stellplätze auf der neu zu errichtenden Erschließungsstraße innerhalb des Straßenkörpers anzuordnen, verzichtet werden.

7.1.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]

Um die geplante Wohnanlage der städtebaulichen Eigenart der dörflich geprägten Situation anzupassen und sie nicht mit einer zu hohen Anzahl von Wohnungen zu überfrachten, wurde für den voluminösen Baukörper der „alten Mühle" (WA 6) die höchstzulässige Zahl auf 8 Wohnungseinheiten (WE) beschränkt.

7.1.8 Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB]

Zur Unterstützung der städtebaulichen Absichten – hier der Höhe der Baukörper - in den Baugebieten WA 1-WA 4 ist für die Erdgeschossfußbodenhöhe eine Höhenlage gemäß § 9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 BauGB festgesetzt. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss- Rohfußbodens über der mittleren Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks (Bezugshöhe) darf 0,50 Meter nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Nrn.1 und 2 BauGB). Somit kann auf die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe verzichtet werden.

7.1.9 Flächen für Gemeinschaftsanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB]

Die im WA 6 festgesetzte „Fläche" - „Abfallbeseitigung" ist ausschließlich der temporären Stationierung von Abfall- und Müllbehältern für die Baugebiete vorbehalten. Damit soll gewährleistet werden, dass das Fahrzeug für die Abfall- und Hausmüllentsorgung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht die öffentliche Erschließungsstraße verlassen und in die privaten Straßen ohne Wendemöglichkeiten einfahren muss. Hierfür ist südlich des Schnittpunkts öffentliche Erschließungsstraße / westlicher Privatweg als Gemeinschaftsfläche ein Abfallbehälterplatz festgesetzt, der ausschließlich für die Stationierung von Abfallbehältern aller Grundstücke dieses Wohngebiets am Leerungstage (temporär) vorbehalten ist.

7.1.10 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Die Erschließung der Baugebiete WA 1, WA 3 und WA 4 erfolgt durch private Anliegerwege. Die festgesetzte Breite von 3,50 Metern sichert sowohl die verkehrlichen als auch die medienseitigen Erfordernisse.

Zur Sicherstellung der Erschließung ist die im WA 1 festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der im WA 1 gelegenen Baugrundstücke sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

Die in den WA 3 und WA 4 festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist aus gleichem Grund mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der in den WA 3 und WA 4 gelegenen Baugrundstücken sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

Die zwischen den WA 5 und WA 6 festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer der Grundstücke auf der „Elsterinsel" sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten, um die Erschließung der Elsterinsel zu sichern. Im Übrigen soll diese Fläche den Anliegern und Eigentümern der Elsterinsel übereignet werden.

7.1.11 Private Grünfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Auf der privaten Grünfläche (P) ist ein einheimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Nördlich der privaten Grünfläche wird die Pflanzung einer gemischten Laubhecke festgesetzt. Sie dient der Abgrenzung des „Mühlplatzes" zum Baugebiet WA 2.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Mühlplatzes wird die Pflanzung einer gemischten Laubhecke festgesetzt. Sie dient der Abgrenzung des „Mühlplatzes" zum Baugebiet WA 1.

Die Anlage einer Privaten Grünfläche und die Gestaltung des „Mühlplatzes" dienen der Förderung des Heimatgefühls durch den historischen Bezug zur Mühle und zur Aufwertung des Gesamtbildes im Plangebiet. Außerdem dienen die festgesetzten Maßnahmen der „Abrundung" und Ausgestaltung des „Mühlplatzes" als zentraler Platz inmitten des Plangebietes.

7.1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Als Maßnahme zur Minimierung der mit der baulichen Entwicklung des Plangebietes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind die nachfolgenden Festsetzungen notwendig und begründbar.

7.1.12.1 Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und der Brauchwassernutzung zuzuführen bzw. zur Gartenbewässerung zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist über einen Überlauf aus den Zisternen in den Elstermühlgraben einzuleiten. Die Ableitung gefasster Niederschläge in den Elstermühlgraben ist bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Leipzig zu beantragen.

Abweichend davon kann von der Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers insoweit abgesehen werden, wie nachgewiesen wird, dass dessen Versickerung aufgrund der Bodeneigenschaften des Baugrundstückes nur mit unvertretbar hohem Aufwand möglich wäre und die Einleitung in den Elstermühlgraben nicht möglich ist.

Überläufe von Zisternen und Regenrückhaltebecken sollen in den Elstermühlgraben münden; dies bedarf aber der wasserrechtlichen Genehmigung. Auch die Einleitung unbelasteter Dachflächenwasser in den Elstermühlgraben bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung. Belastetes Wasser von Verkehrs- und Parkflächen kann erst nach geeigneter Reinigung dem Elstermühlgraben zugeleitet werden.

Zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Vorfluter sind gefasste Niederschlagswasser zur Bewässerung von Grünanlagen und Gartenflächen zu nutzen. Die Verwendung gefasster Niederschlagswasser als Brauchwasser zur Toilettenspülung u. ä. ist genehmigungspflichtig, spart aber die Ressource Trinkwasser ein.

7.1.12.2 Bodenschutz, Begrenzung der Versiegelung, Wasserschutz

Bodenschutz
Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers (§ 1 (5) Nr. 7 BauGB) sind notwendige Flächenbefestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann.
Andere Bauweisen sind möglich, wenn die Versickerung an anderer Stelle auf dem jeweiligen Grundstück gesichert ist oder wenn es in den Elstermühlgraben eingeleitet wird.

Wasserschutz
Zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Vorfluter sind gefasste Niederschlagswasser zur Bewässerung von Grünanlagen und Gartenflächen zu nutzen.

Überschüssige Niederschlagswasser sind in den Elstermühlgraben abzuleiten. Belastetes Wasser von Verkehrs- und Parkflächen kann erst nach geeigneter Reinigung dem Elstermühlgraben zugeleitet werden. Die Ableitung gefasster Niederschläge in den Elstermühlgraben ist bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Leipzig zu beantragen.

Entlang dem Elstermühlgraben wird ein 10 m breiter Uferrandstreifen entsprechend der Planzeichnung als Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese ist mit Gehölzen der Hart- und Weichholzaue (Pflanzlisten 1 – 3) zu bepflanzen und zu pflegen.

7.1.13 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

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

Die Durchgrünung von Wohngebieten und Parkplätzen dient unter anderem der Erholung, schafft ein entlastetes Kleinklima durch Staubfilterung, Regulierung der Luftfeuchtigkeit und Sauerstoffproduktion, fördert die Grundwasserneubildung, entlastet die Vorfluter, dient dem Bodenschutz und schafft Trittsteine als Siedlungsbiotope im urbanen Umfeld.

7.1.13.1 Anpflanzungen von Bäumen entlang der Straße und bei Stellplätzen

Pflanzungen dienen der Beschattung der Straßen- und Stellplatzflächen, sowie der Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes.

Im Baugebiet WA 3 sind entlang der festgesetzten Straßenverkehrsfläche 2 großkronige Laubbäume entsprechend Pflanzliste 1 mit einem Abstand (gemessen in Stammmitte) von 3,5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie und 10 bis 12 m untereinander zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zeichnerisch festgelegt ist ein Baum, welcher die Einfahrt zum Erschließungsweg markiert und - sozusagen als Pendant zur privaten Grünfläche - den Platzbereich abschließt. Es ist Baumschulware mit einem Mindestumfang von 14 -18 cm zu verwenden.

Bei den Stellplätzen in WA 5 und WA 6 sind 2 großkronige Laubbäume der Pflanzlisten 1 oder 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist Baumschulware mit einem Mindeststammumfang von 14 - 18 cm zu verwenden, Baumstandorte benötigen eine bepflanzte oder der Sukzession überlassene Baumscheibe von mindestens 6 m². Diese sind vor Überfahren zu sichern, z.B. durch Hochbordsteine, Dreibock oder Metallgitter.

Die Anpflanzungen sind auf die Pflanzgebote aus 7.1.13.4 (Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen) anrechenbar.

7.1.13.2 Anpflanzungen von Sträuchern

Zur Abgrenzung des Platzrandes wird nördlich der privaten Grünfläche und entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Mühlplatzes die Pflanzung einer gemischten Laubhecke festgesetzt. Sie dient auch der Abgrenzung des „Mühlplatzes" zu den Baugebieten WA 1 bzw. WA 2.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB können Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen festgesetzt werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eingegangene Pflanzungen müssen nachgepflanzt oder neu ausgesät werden. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze der Hart- und Weichholzaue entsprechend der Empfehlung des Grünflächenamtes der Stadt Leipzig zur „Pflanzung standortgerechter Gehölze im Stadtgebiet" (1997) zu verwenden. Heimische Arten sind den natürlichen Standortbedingungen angepasst und dienen der Fauna als Nahrungsgrundlage, Rast- und Brutmöglichkeit. Die Pflanzungen sind möglichst extensiv zu unterhalten.

7.1.13.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern

Auf der Böschung nördlich der Baugebiete WA 1 und WA 2 wird der Erhalt einer gemischten Laubhecke festgesetzt. Sie ist aufgrund ihres Alters und ihres Artenreichtums schützenswert.

Die im Planeintrag dargestellten Gehölze sind entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und während Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 zu schützen. Entsprechend der Baumschutzsatzung der

Stadt Leipzig sind die Kronentraufbereiche zuzüglich 1,5 m von Über- und Unterbauung freizuhalten.
Die vor der Mühle stehende Esche wird in die Gestaltung des Mühlplatzes einbezogen. Der Erhalt der Esche musste nicht extra festgesetzt werden, weil sie durch die Leipziger Baumschutzsatzung ohnehin geschützt ist. Nach dieser Satzung ist der Baum bei seinem Abgang zu ersetzten, wobei der Standort dann frei wählbar ist. Wenn im Bebauungsplan der Erhalt der Esche festgesetzt wäre, müsste die Ersatzpflanzung am alten Standort erfolgen. Damit würde die bis dahin entwickelte Strauchhecke an dieser Stelle empfindlich gestört.

Ähnlich verhält es sich mit den am westlichen Elstermühlgraben stehenden vier raumbildenden Eschen und Weiden, die der Pflege bedürfen.

7.1.13.4 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Davon sind 30 % mit heimischen, standortgerechten Gehölzen der Hart- und Weichholzaue (Pflanzlisten 1-5) zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Je 150 m² nicht überbauter Fläche ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum entsprechend Pflanzlisten 1 oder 2 zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene, langfristig zu erhaltende Bäume mit einzurechnen.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen wird die dominante Durchgrünung des umgebenden Siedlungsgebietes und des Landschaftsschutzgebietes auch in seinem Geltungsbereich fortgesetzt. Für die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurden spezielle Pflanzlisten vorgegeben. Die Pflanzlisten im Anhang der Begründung sind Empfehlungen und haben keinen abschließenden Charakter. Neben den stadtökologischen und gestalterischen Aufgaben tragen die Anpflanzungsfestsetzungen zum Ausgleich der nach der Realisierung des Bebauungsplans eintretenden ökologischen Veränderungen von Gestalt und Nutzung des Plangebiets bei. Näheres hierzu ist im Umweltbericht ausgeführt.

7.1.13.5 Dach- und Fassadenbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° sind mit einer Dachbegrünung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ kann ein mittelkroniger Laubbaum auf dem jeweiligen Grundstück gepflanzt werden.

Fensterlose Fassadenteile und Mauern sind auf mindestens 15 % der Fläche, Garagen (auch Carports) vollflächig mit Kletterpflanzen entsprechend Pflanzliste 5 zu begrünen.

Auch hierdurch soll die dominante Durchgrünung des umgebenden Siedlungsgebietes und des Landschaftsschutzgebietes fortgesetzt werden. Die Begrünung von Fassaden und Dächern schafft ebenfalls ein entlastetes Kleinklima durch Staubfilterung, Regulierung der Luftfeuchtigkeit und Sauerstoffproduktion.

7.1.13.6 Bepflanzung in Gewässernähe

Entlang dem Elstermühlgraben wird ein 10 m breiter Uferrandstreifen entsprechend der Planzeichnung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Dieser ist mit Gehölzen der Hart- und Weichholzaue entsprechend Pflanzlisten 1 oder 3 zu bepflanzen und zu pflegen.

Durch diese Festsetzung soll die Entsiegelung und eine qualitätsvolle Bepflanzung gewährleistet werden. Bestehende Gehölze sind zu erhalten, da bestehende Hochstaudenflächen einen höheren Wert als neu angelegte Gartenflächen haben.

Außerdem werden Eingriffe in Flora und Fauna durch die Festsetzung des 10 m breiten Uferrandstreifens mit geeigneten Pflanzbindungen kompensiert, wird der Lebensraumkorridor der Weißen Elster wiederhergestellt, höhlenreiche Altholzbestände am Elstermühlgraben bleiben erhalten und sollen gepflegt werden, die Habitatqualitäten für die bedeutende Herpetofauna des Gebietes und ausgewählter Lebensräume und Populationen werden bewahrt und entwickelt.

7.2 Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO]

Zum Erreichen der gewünschten städtebaulich-gestalterischen Qualität sind einige wenige örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan festgesetzt. Die dazu festgesetzten Vorschriften orientieren sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung und sollen damit das Einfügen der geplanten Wohnanlage sichern und zugleich die architektonische Wirkung der „Alten Mühle" unterstützen.

7.2.1. Dächer

Für die Teilbaugebiete WA 1 bis WA 4 sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zugelassen. Hierdurch soll auf die umgebende Bebauung eingegangen werden und eine Konkurrenz zum Gebäude der „Alten Mühle" mit dem dominierenden Walmdach ausgeschlossen werden.

Die Dachneigung darf maximal 48° betragen um turmartige Gebäude oder Gebäudeteile zu verhindern.

Die Dacheindeckung hat in harter Bedachung zu erfolgen. Die Eindeckung festgesetzter Dächer mit Dachneigung soll mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbigen, nicht glänzenden Dachziegeln bzw. Dachsteinen erfolgen. Diese Einschränkung soll eine ungewünschte Vielfarbigkeit der Dachlandschaft vermindern. Glänzendes Material ist ortsuntypisch.
Ausnahmsweise sind auch Eindeckungen mit engobierten Dachziegeln bzw. Dachsteinen oder auch Eindeckungen mit Blechen zulässig. Obige Festsetzungen gelten nicht für Lichtenergiedächer. Lichtenergiedächer gemäß § 31 Abs.4 Ziffer 3 SächsBO sind ausdrücklich zugelassen. Bei Lichtenergiedächern handelt es sich um einen Sammelbegriff für alle Lichtenergieanlagen auf Dächern, gleichgültig ob es sich um Solarkollektoren zur Wärmegewinnung oder um Fotovoltaikanlagen zur Gewinnung von elektrischem Strom handelt, ob diese Anlagen über der Dachhaut angebracht oder in die Dachhaut integriert werden, ob diese Anlagen einen Teil oder die gesamte Dachfläche überdecken oder ob sie die Funktion des Daches übernehmen oder nicht.

Gründächer sind ebenfalls ausdrücklich zugelassen und bis zu einer Dachneigung von 20° sind sie mit einer Dachbegrünung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
Alternativ kann ein mittelkroniger Laubbaum auf dem Baugrundstück gepflanzt werden.
Fensterlose Fassadenteile und Mauern sind auf mindestens 15 % der Fläche, Garagen (auch Carports) vollflächig mit Kletterpflanzen entsprechend Pflanzliste 5 zu begrünen.

Es wird empfohlen, Garagen und sonstige Nebengebäude mit einem an das Hauptdach des zugehörigen Gebäudes angepassten Dach zu versehen. Ist dies nicht möglich, sollen diese als Flachdächer mit Begrünung ausgebildet werden.

Der Dachüberstand soll 0,80 Meter nicht überschreiten, um eine ortsuntypische „alpenländische" Architektursprache zu vermeiden.

7.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen stellen unter anderem ein wesentliches städtebauliches Element dar.
Mit der festgesetzten örtlichen Bauvorschrift für die Einfriedungen ist beabsichtigt, mit den wenigen Arten der zulässigen Einfriedungsausbildung die Ensemblewirkung der Wohnanlage zu unterstützen.

8. UMWELTBERICHT

8.1 Vorbemerkungen

Die umweltrelevanten Aspekte der Planung werden entsprechend § 2a BauGB im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplanes dargelegt.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

8.2.1 Schutzgut Mensch

Die Baracken im Plangebiet wurden gewerblich durch ein Gerüstbauunternehmen genutzt. Einfamilienhäuser grenzen unmittelbar nördlich an. Die alte Mühle wurde zu DDR-Zeiten als Wohnheim für Gastarbeiter genutzt und steht leer. Der bauliche Zustand der alten Mühle und benachbarter Gebäude sowie die gewerbliche Nutzung mindern den Erholungswert der Elsteraue erheblich. Der Elster-Mühlgraben ist nicht öffentlich zugänglich und kaum einsehbar. Die Brücke wird durch ein massives Eisentor mit Stacheldraht abgeriegelt. Die südlich gelegenen Elsterinsel wird als "Wochenendhausgebiet" genutzt.
Die gegenwärtige Nutzung widerspricht dem natürlichen Charakter der Elster-Auelandschaft.
Das Schutzgut Mensch besitzt im Einzugsbereich des Plangebietes eine mittlere Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit. Es wird negativ durch die gewerbliche Nutzung, Brachflächen und versiegelte Flächen beeinträchtigt.
Die Belastung des Plangebietes durch Verkehrslärm aus Richtung der Halleschen Straße ist gering.
Für die Hallesche Straße wurde DTV_{2010} ca. 9.000 Kfz/24h berechnet (aus: Planfeststellungsunterlagen zur B6 neu). Das entspricht der Verkehrsdichte einer mittleren Erschließungsstraße in einem Wohngebiet. Der zu erwartende Anteil an LKW wird mit 6% angenommen (Stellungnahme Amt für Umweltschutz und StUFA Leipzig). Die Entfernung zwischen Fahrbahnmitte und Wohngebiet beträgt ca. 85 m. Die Belastung des Plangebietes durch Verkehrslärm liegt im zulässigen Toleranzbereich.
Es werden passive Lärmschutzmaßnahmen, wie die Anordnung schutzbedürftiger Räume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) auf der lärmabgewandten Gebäudeseite empfohlen.

8.2.2 Schutzgut Flora, Fauna

Gehölze

Auf dem Mühlplatz steht eine raumbildende, vitale Esche. Am westlichen Elstermühlgraben stehen vier raumbildende Eschen und Weiden, die der Pflege bedürfen. Das südliche Ufer wird von einem Silber-Weiden-Ufergehölz gefasst. Die Weiden sind teilweise hohl, bemoost und liegen fast im Wasser, welches der Naturnähe entspricht. Auf der Böschungskante stehende Weiden werden von Gerüsten bedrängt und bedürfen der Pflege. Die Haselhecke und Weiden am östlichen Plangebietsrand sollten am Fuß von Baumschnitt und Gartenabfällen beräumt werden und bedürfen der Pflege. Auf der nördlichen Böschung begrenzt eine artenreiche Holunderhecke das Plangebiet.
Die Gehölze im Plangebiet sind aufgrund ihres Alters schutzwürdig und bedürfen der Pflege.

Sonstige Vegetationsflächen
Auf geschotterten und gepflasterten Flächen haben sich Brennnessel- und Goldrutenbestände entwickelt. Im westlichen Plangebiet ist eine Rasenfläche ruderalisiert und mit Klette und Goldrute vergesellschaftet. Westlich der Mühle steht Gehölzaufwuchs aus Weide, Birke, Flieder, Holunder und Hopfen.

Vorbelastungen, Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit
Durch die hohe Versiegelung und Naturferne wurden im Plangebiet überwiegend Allerweltsarten beobachtet. Das westliche Ufer ist durch eine Backsteinmauer befestigt.
Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine nach § 26 SächsNatSchG geschützte Schlammbank am westlichen Rand des Plangebietes. Das südliche Ufer wird von einem schutzwürdigen Silber-Weiden-Ufergehölz gefasst. Die östlich gelegene Feuchtwiese wird als Pferdeweide genutzt.
Der südlich angrenzende Elstermühlgraben ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Leipziger Auwald", des SPA- und des FFH-Gebietes „Leipziger Auensystem".

Fauna
Reichhaltige Nahrungsangebote und Nistplätze für Vögel befinden sich am Plangebietsrand. Die Hochstaudengesellschaften bieten verschiedenen Tagfalterarten und anderen Insekten Lebensraum. Durch die hohe Versiegelung und Naturferne wurden im Plangebiet überwiegend Allerweltsarten beobachtet. Nist- und Aufenthaltsplätze geschützter Arten wurden nicht festgestellt. Außerhalb des Plangebietes wurde im Elstermühlgraben die gebänderte Prachtlibelle auf einer Schlammbank beobachtet.
Der Elstermühlgraben ist Teil des faktischen Vogelschutzgebietes (IBA) „Leipziger Auwald".

Flora und Fauna besitzen aufgrund der Lage des Plangebietes in der Elsteraue eine hohe Schutzwürdigkeit. Das Schutzgut Flora wird jedoch durch den hohen Anteil versiegelter Flächen (60%) stark beeinträchtigt und besitzt in diesen Bereichen nur noch eine geringe Schutzwürdigkeit.

8.2.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der holozänen Aue der Weißen Elster. Die holozänen Auelehme sind von fluviatilen Sanden/Kiesen des Holozäns unterlagert. Die Auelehme weisen teilweise geringe Tragfähigkeiten und ein erhöhtes Setzungspotential auf. Dies kann im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen zu erhöhten Aufwendungen bei der Gründungskonzeption und der Bauausführung führen.
Zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundschichtverhältnisse wird prinzipiell die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung als erforderlich erachtet. Sofern hierbei Bohrungen abgeteuft werden, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß Lagerstättengesetz zu beachten.

Aus Auelehm haben sich Vega und Vegagley entwickelt. Auelehm ist bei Erhöhung des Wassergehaltes und dynamischer Erregung als sensibler Boden einzustufen; welcher durch Baumaßnahmen verdichtungsgefährdet ist. Mit dem Boden im Bereich der Aue ist schonend umzugehen. Er besitzt eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung, das örtliche Klima und die Entwicklung von Flora und Fauna.
Durch die bestehende Versiegelung sind die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig zerstört. Die Empfindlichkeit der versiegelten Flächen ist als gering zu bewerten.
Im westlichen Plangebiet ist der oberste Bodenhorizont durch Nivellierung gekappt oder anthropogen überprägt. Natürliche Bodenfunktionen sind nur noch in ufernahen Restflächen vorhanden. Für unversiegelte Flächen im Plangebiet besteht eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit des Schutzgutes Boden.
Im Plangebiet sind keine Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

8.2.4 Schutzgut Wasser

Unter dem Auelehm ist der Grundwasserleiter gespannt. Durch Uferfiltration wird der Grundwasserspiegel im Plangebiet direkt durch den Wasserspiegel der Weißen Elster beeinflusst. Bei Hochwasserführung und ergiebigen Niederschlägen muss mit einem deutlichen Anstieg des Grundwassers gerechnet werden. Die Grundwasserflurabstände können aufgrund der hydraulischen Verbindung des Grundwassers mit der Weißen Elster im Hochwasserfall fast geländegleich sein. In Ufernähe sollte daher auf die Unterkellerung von Gebäuden verzichtet werden.
Durch die bestehende Versiegelung von 60 % werden Niederschläge überwiegend abgeleitet. Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist das Grundwasser im unversiegelten Plangebiet relativ ungeschützt gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe.
Es wird empfohlen gefasste Niederschlagswasser in hauseigenen Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung aufzufangen, mit einem Überlauf in den Elstermühlgraben.
Die Weiße Elster ist ein Gewässer 1.Ordnung, der Elstermühlgraben ein technisches Bauwerk. Beide befinden sich außerhalb des Plangebietes. Grund- und Oberflächenwasser besitzen eine sehr hohe Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit.
Bestehende Wasserkraftrechte der Mühle werden zur Zeit nicht genutzt.
Das Plangebiet ist nicht als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

8.2.5 Schutzgut Luft

Die Luftqualität im Plangebiet wird durch den Straßenverkehr auf der Halleschen Straße zwischen Lützschena und Schkeuditz und den Flugverkehr im Umfeld des Flughafens Halle-Leipzig, sowie seine Randlage zur Stadt beeinflusst. Die Luftverschmutzung durch Stickoxide und Staub ist als gering zu bewerten.

8.2.6 Schutzgut Klima

Der westliche Teil des Plangebietes und angrenzende Einfamilienhausgrundstücke erscheinen als schwache Kaltluftflächen mit mittlerem Abkühlungsverhalten. Der überwiegend versiegelte östliche Teil erscheint als Wärmeinsel mit mittlerem bis starkem Abkühlungsverhalten. Das Plangebiet und umgebende Einzelhausgrundstücke gehören zum geringfügig überwärmten Peripheriebereich des städtischen Raumes. Die Belastung des Plangebietes mit Luftschadstoffen ist gering, Lärm liegt im Toleranzbereich. Insgesamt ist ein bioklimatisch günstiges Kleinklima anzunehmen.

8.2.7 Schutzgut Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter

Die Alte Mühle Hänichen wurde zur Wohnnutzung durch Gastarbeiter der Brauerei Lützschena durch die Baracken und Betonflächen ergänzt, so dass das Ufer des Elstermühlgrabens nicht mehr einsehbar ist. Naturerleben durch Vogelgezwitscher oder Wasserrauschen findet in den Randbereichen statt. Das Plangebiet selbst ist als stark gestörter, naturferner Aueraum zu bewerten.
Die alte Mühle ist abgebrannt, das jetzige Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Die leer stehende Mühle mit Einzäunung, Baracken und Betonflächen ist wenig anziehend. Heimatgefühl durch den historischen Bezug entsteht kaum. Der Mühlenstandort ist jedoch insgesamt entwicklungsfähig.
Im Einzugsbereich des Plangebietes besitzen Kultur und sonstige Sachgüter eine mittlere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit. Der Bereich der Auelandschaft besitzt hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft eine sehr hohe Empfindlichkeit und Schützwürdigkeit.

8.2.8 Wechselbeziehungen der Schutzgüter

Der ehemalige Gerüstbaubetrieb bot Menschen Arbeitsplätze, bedingte aber gleichzeitig die hohe Versiegelung des Plangebietes. Die Versiegelung ging einher mit dem totalen Verlust gewachsenen Bodens, dem Verlust des Wasserhaltevermögens und der Grundwasserneubildung, klimatischer Ungunst durch eine starke Erwärmung der Betonflächen und zerstörte den Charakter der Auelandschaft.
Boden, Vegetation und Kleinklima sind die maßgeblichen Faktoren bei der Ausbildung von Habitaten für die Fauna. Im ungenutzten westlichen Plangebiet bietet die Rasen- und Gartenbrache Lebensraum für Flora und Fauna, das Gebiet wirkt als schwache Kaltluftfläche. Der Boden ist durch Nivellierung gestört, jedoch sind Wasserhaltevermögen und Grundwasserneubildung gewährleistet.

8.3 Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben

Das Plangebiet soll zum gehobenen Einzelhausstandort mit großzügigen Gartenflächen entwickelt werden. Die Sanierung der Alten Mühle und Gestaltung des Mühlvorplatzes sowie der Rückbau der Gewerbeflächen und Versiegelung werten den Standort auf. Zur Einbindung des Gebietes in die Elsteraue und zum Schutz des angrenzenden FFH-Gebietes „Leipziger Auensystem", LSG und SPA-Gebietes „Leipziger Auwald" wird ein 10 m breiter Uferrandstreifen festgesetzt und bepflanzt. Detaillierte Angaben sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.
Im Interesse der Umwelt und aufgrund des besonders sensiblen Umweltcharakters der Auelandschaft werden folgende Festsetzungen in den B-Plan übernommen:

- Begrenzung der Oberflächenversiegelung durch GRZ
- Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit wasserdurchlässigen Belägen
- Bevorratung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Gartenbewässerung und zur Versickerung auf den Grundstücken
- Anpflanzen von Bäumen
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Anlage eines 10 m breiten, begrünten Uferrandstreifens

Folgende Schutzmaßnahmen müssen durch Abschluss eines den städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag) geregelt werden:
- Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen im Außenbereich

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

8.4.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Entsprechend § 2 NatSchAVO sind bei der Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen der Zustand vor Beginn des Eingriffs mit dem geplanten Endzustand zu beurteilen. Eingriff und Ausgleich werden für die einzelnen Schutzgüter entsprechend dem „Leipziger Bewertungsmodell" des Amtes für Umweltschutz der Stadt Leipzig 2002 berechnet.

Tabelle 1 Ermittlung von Eingriff und Ausgleich

Boden	m²	Faktor	Wertzahl
versiegelte Flächen	5.207	0	0
teilversiegelte Vegetationsflächen	1.559	10	15.590
Hochstaudenflur + Garten	2.701	45	121.545
Gehölz	237	60	14.220
Bestand	9.704		151.355
überbaubare Fläche	4.574	0	0
Vegetationsfläche	5.130	45	230.850
Planung	9.704		230.850
Klima	m²	Faktor	Wertzahl
Gebäude, Asphalt Pflaster	2.998	0	0
Beton	1.995	5	9.975
Schotter	214	15	3.210
teilversiegelte Vegetationsflächen	1.559	40	62.360
Gehölz	237	45	10.665
Hochstaudenflur + Garten	2.701	55	148.555
Bestand	9.704		234.765
überbaubare Fläche	4.574	0	0
Vegetationsfläche	5.130	55	282.150
Planung	9.704		282.150
Wasser	m²	Faktor	Wertzahl
vollversiegelte Flächen	4.993	0	0
Schotter	214	15	3.210
teilversiegelte Vegetationsflächen	1.559	35	54.565
Gehölz, Garten, Hochstauden	2.938	80	235.040
Bestand	9.704		292.815
überbaubare Fläche	4.574	0	0
Vegetationsfläche	5.130	80	410.400
Planung	9.704		410.400
Biotik	m²	Faktor	Wertzahl
Garten	77	18	1.386
Gehölz	237	72	17.064
Hochstauden	2.624	50	131.200
teilversiegelte Hochstauden	1.559	46	71.714
vollversiegelte Flächen	4.993	4	19.972
Schotter	214	8	1.712
Bestand	9.704		243.048
überbaubare Fläche	4.574	4	18.296
Gehölz Bestand	237	72	17.064
Vegetationsfläche	4.893	26	127.218
Planung	9.704		162.578
Landschaftsbild	m²	Faktor	Wertzahl
Bestand	9.704	10	97.040
Planung	9.704	30	291.120

Tabelle 2 Gesamtbewertung Bestand

Schutzgut	Wertzahl	Gewichtung	Gew. Wertzahl
Boden	151.355	15%	22.703,25
Klima	234.765	10%	23.476,50
Wasser	292.815	10%	29.281,50
Landschaftsbild	97.040	15%	14.556,00
Flora + Fauna	250.180	50%	121.524,00
Zuschlag Biotopverbund			
Gesamtwertzahl			211.541,25

Tabelle 3 Gesamtbewertung Planung

Schutzgut	Wertzahl	Gewichtung	Gew. Wertzahl
Boden	230.850	15%	34.627,50
Klima	282.150	10%	28.215,00
Wasser	410.400	10%	41.040,00
Landschaftsbild	291.120	15%	43.668,00
Flora + Fauna	162.578	50%	81.289,00
Zuschlag Biotopverbund			
Gesamtwertzahl			228.839,50

Durch Überschneidung der Baufenster mit dem Kronentraufbereich der Bäume Nr. 6, 17, 18 und 318 können je nach Stellung der Baukörper Eingriffe in den Wurzelbereich entstehen. Entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig sind dann folgende Ersatzpflanzungen zu leisten:

			Kronendurchmesser m	Stammumfang cm	Ersatz
6	Betula pendula	Weiß-Birke	6	vital 3st: 45,42,40	6 x A
17	Salix alba	Silber-Weide	11	vital 2st: 73, 68	4 x B
18	Salix alba	Silber-Weide	11	vital 3st: 47, 48, 45	6 x A
318	Betula pendula	Weiß-Birke	10	vital 144	2 x C

A Heister bis 3 m durchschnittliche Pflanzkosten 70,- Euro
B Hochstamm STU 8-14 cm durchschnittliche Pflanzkosten 270,- Euro
C Hochstamm STU 14-20 cm durchschnittliche Pflanzkosten 1.900,- Euro

8.4.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Eingriffe in den belebten Naturhaushalt entstehen durch den Verlust von Hochstaudenfluren und durch die Störwirkung der Wohnnutzung.
Aufgrund der bestehende Versiegelung von 60 % gegenüber einer geplanten Versiegelung von 47% sowie vorgesehener Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die Schutzgüter Boden, Klima und Wasserhaushalt positiv bilanziert.
Das Landschaftsbild ist derzeit wenig attraktiv. Durch die Sanierung der Alten Mühle und Gestaltung des Mühlplatzes mit privater Grünfläche und Spielplatz, den Abriss der Gewerbeflächen und die Neuordnung als gering verdichtete Einzelhausbebauung entsteht insgesamt ein ansprechendes Ortsbild.
Der Leipziger Auwald ist ein **faktisches Vogelschutzgebiet (SPA)**. Das Bauvorhaben grenzt direkt an, liegt aber außerhalb des IBA. Mit der Umsetzung vorgesehener Maßnahmen zum Schutz von Flora und Fauna sind keine erheblichen Störungen von Vogelarten des Anhang I zu erwarten. Aus fachlicher Sicht kann von einer Verträglichkeitsuntersuchung abgesehen werden (Stellungnahme Staatliches Umweltfachamt 14.1.04) . Folgende Verminderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Entsiegelung durch Abbruch der Baracken und Betonflächen
- Geringe Verdichtung durch großzügige Grundstücksflächen mit GRZ von 0,25 und 0,30 bei Neubebauung
- Versickerung von Niederschlagswasser durch Erfassung und Bevorratung in Zisternen zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung
- Einleitung des nicht zu versickernden Niederschlagswasser in den Elstermühlgraben
- Anlage von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen gärtnerische Anlage der nicht überbauten Grundstücksfläche
- Sicherung eines 10 m breiten, auetypisch bepflanzten Uferrandstreifens
- Festsetzung von Pflanzgeboten
- Minimierung von Lichtimmissionen durch Verwendung geeigneter Außenbeleuchtung
- Bepflanzung mit Gehölzen zur Minimierung von Lichtimmissionen
- Maßnahmen des vorsorgenden Hochwasserschutzes

8.4.3 Immissionsschutz

Die zusätzliche Lärmbelastung durch den Anwohnerverkehr wird als gering betrachtet. Die zusätzliche Luftverschmutzung durch Hausbrand wird durch emissionsarme Heizsysteme entsprechend den technischen Vorschriften begrenzt und kann ebenfalls als gering betrachtet werden.

8.5 Beschreibung zu erwartender, erheblicher Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

8.5.1 Menschen

Dem Gewerbebetrieb wurde von der Stadt Leipzig ein neuer Standort angeboten. Die alte Mühle wird wieder durch Wohnnutzung belebt. Das Gebiet wird zum attraktiven Wohnstandort mit großen Grundstücken entwickelt. Die zusätzliche Lärmbelastung durch den neu entstehenden Anwohnerverkehr ist als gering zu betrachten. Dem verbleibenden Risiko einer Überschwemmung sollte bauseitig durch Gewährleistung von präventiven Hochwasserschutzmaßnahmen Rechnung getragen werden. Aus der vorgesehenen Planung resultiert für das Schutzgut Menschen ein geringes ökologisches Risiko.

8.5.2 Flora, Fauna

Bestehende Hochstaudenflächen haben einen höheren Wert als neu angelegte Gartenflächen. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz macht den ökologischen Verlust für Flora und Fauna deutlich, der mit der Realisierung des Vorhabens durch den Verlust von Hochstaudengesellschaften in ehemaligen Gärten entsteht. Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten im 10 m breiten Uferrandstreifen soll eine qualitätsvolle, auetypische Bepflanzung gewährleistet werden. Bestehende Gehölze sind zu erhalten. Durch den Erhalt der Alten Mühle und des angrenzenden Wohnhauses entsteht jedoch kein geschlossener, begrünter, 10 m breiter Uferrandstreifen.
Negative Einflüsse auf die Fauna des benachbarten FFH-Gebietes „Leipziger Auensystem" können infolge der Beunruhigung durch die Nutzung der Gärten insbesondere in den Sommermonaten entstehen. Diese Beeinträchtigung war während der Wohnnutzung durch Gastarbeiter bereits vorhanden und ist durch die bestehende "Wochenendhausnutzung" der Insel gegeben. Negative Einflüsse durch Lichtemissionen sind durch geeignete Maßnahmen zu minimieren.
Allein eine Aufwertung des Landschaftsbildes durch die vorgesehene Siedlungsbebauung ersetzt nicht den ökologischen Wert von Auewaldbiotopen. Aufgrund des verbleibenden hohen ökologischen Risikos für Flora und Fauna in der sensiblen Auelandschaft

ist auf die konsequente Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege von Flora und Fauna zu achten.

8.5.3 Boden

Durch das Vorhaben bleiben 47 % der Planungsfläche (ca. 4.600 m²) im Auebereich dauerhaft versiegelt, die nicht der Natur zurückgegeben werden. Eingriffe entstehen in den künstlich nivellierten Boden im westlichen Plangebiet. Durch den Abbruch der Baracken und Betonflächen werden Flächen entsiegelt. Bodenbildung findet in menschlich überschaubarer Zeit nicht statt, jedoch kann das Retentions- und Filtervermögen des Bodens auf über 13 % der Fläche wieder erfolgen. Durch die Gartennutzung ist keine Erosion zu erwarten. Für den Boden verbleibt ein mittleres ökologisches Risiko.

8.5.4 Wasser

Durch das Vorhaben bleiben 47 % der Planungsfläche (ca. 4.600 m²) im Auebereich dauerhaft versiegelt, die nicht der Natur zurückgegeben werden. Eingriffe entstehen in den künstlich nivellierten Boden im westlichen Plangebiet. Durch den Abbruch der Baracken und Betonflächen werden Flächen entsiegelt. Bodenbildung findet in menschlich überschaubarer Zeit nicht statt, jedoch kann das Retentions- und Filtervermögen des Bodens auf über 13 % der Fläche wieder erfolgen. Durch die Gartennutzung ist keine Erosion zu erwarten. Für den Boden verbleibt ein mittleres ökologisches Risiko.

8.5.5 Luft

Aufgrund der nur geringen zusätzlichen Belastungen durch das geplante Vorhaben besteht in Hinsicht auf die Luft nur ein geringes ökologisches Risiko.

8.5.6 Klima

Das Plangebiet gehört zu dem geringfügig überwärmten Peripheriebereich des städtischen Raumes. Sowohl für das Plangebiet als auch für die umgebende Wohnbebauung existiert ein bioklimatisch günstiges Kleinklima. Für das Klima im Bereich des Vorhabens verbleibt lediglich ein geringes ökologisches Risiko.

8.5.7 Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter

Die Flussauelandschaft der Elster ist durch den Gewerbebetrieb stark beeinträchtigt. Charakter und Funktion der Auelandschaft bleiben durch die Erweiterung und Verfestigung der vorhandenen Bebauung in die ökologisch wertvolle Aue der Weißen Elster über das natürlich verträgliche Maß hinaus gestört. Die Anlage eines breiten Uferrandstreifens mit auegerechter Bepflanzung, Gehölzpflanzungen und Erhalt bestehender Gehölze sollen die geplante Einzelhausbebauung in den Aueraum einbinden. Ein öffentlicher Zugang zum Elstermühlgraben ist westlich der Mühle geplant.
Durch die Neuordnung des Plangebietes wir ein städtebaulicher Missstand aufgehoben. Die Sanierung der alten Mühle und Gestaltung des Mühlplatzes ist eine Verbesserung des Ortsbildes. Durch den historischen Bezug wird Heimatgefühl wieder geweckt.
Für die Auelandschaft verbleibt ein mittleres Risiko.

8.5.8 Wechselbeziehungen

Der Gewerbestandort wird in ein Wohngebiet umgewandelt und das Wohnumfeld durch Sanierung und Entsiegelung verbessert. Durch die Entsiegelung entstehen klimatische Gunstwirkungen, Wasserrückhaltevermögen und Grundwasserneubildung werden wieder möglich, es entstehen neue Vegetationsflächen. In Bezug auf den Charakter des

Vorhabensgebietes in der Elsteraue bleiben die Verbesserungen der ökologischen Bedingungen für die Schutzgüter bezogen auf das vorhandene natürliche Potential der Elsteraue begrenzt. 47 % des Bodens bleiben dauerhaft versiegelt.

9. FFH-VORPRÜFUNG

Die FFH-Richtlinie sieht die Einrichtung eines kohärenten, europäischen, ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete unter der Bezeichnung Natura 2000 vor. Dieses Schutzgebietssystem umfasst alle nach der EG-Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie ausgewiesenen Gebiete. Nach Artikel 6 der FFH-Richtlinie erfordern Pläne und Projekte, die ein solches Gebiet einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten erheblich beeinträchtigen können, eine Verträglichkeitsprüfung mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen. Eingriffe oder Veränderungen außerhalb, welche eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Lebensräume und Arten innerhalb des FFH-Gebietes erwarten lassen, unterliegen ebenfalls der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Die FFH-Vorprüfung untersucht, ob eine Verschlechterung zu erwarten ist.
Das Plangebiet Alte Mühle Leipzig Hänichen befindet sich nördlich angrenzend an das FFH-Gebiet Leipziger Auensystem. Zur Prüfung ob maßgebliche Bestandteile der Erhaltungsziele durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können ist zunächst eine FFH-Vorprüfung erforderlich. Gesetzliche Grundlagen sind die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.5.1992 (Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft vom 22.7.1992) und §§ 32-35 BNatSchG (2002).
Die gebietsspezifischen Erhaltungsziele des Leipziger Auensystems (pSCI 4639-301) befinden sich im Anhang. Nachfolgend werden die Ziele hinsichtlich ihrer zu erwartenden Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben geprüft. Die Meinung des Gutachters muss nicht mit den zuständigen Behörden übereinstimmen.

1. Das Plangebiet liegt außerhalb des FFH-Gebietes und ist zu 60 % versiegelt. Durch die Umwandlung des Gewerbestandortes in ein Einzelhausgebiet und Entsiegelung von 13 % der Fläche erfolgt kein Eingriff in die naturnahe Flußauenlandschaft der Weißen Elster.

2. Zur Bewahrung bzw. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der folgenden Lebensräume sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im 10 m breiten Uferrandstreifen geplant:
   - Fließgewässer mit Unterwasservegetation
   - Flüsse mit Schlammbänken
   - Feuchte Hochstaudenfluren
   - Weichholzauenwälder

3. Die im Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG genannten Arten, insbesondere Biber, Fledermäuse, Rotbauchunke, Kammmolch, Schlammpeitzger, Eremit, Kleiner Maivogel, Schwarzer Bläuling, Großer Moorbläuling und Große Moosjungfer wurden im Plangebiet nicht beobachtet. Vom Biber gibt es Fraßspuren im weiteren Umkreis, jedoch keine Siedlungsnachweise.

   Für diese Arten wichtige Habitate zur Fortpflanzung, Ernährung, Migration, Durchzug und Überwinterung sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

   Durch die Nutzungsänderung werden Störungen während des Tages durch den Gerüstbaubetrieb, insbesondere die Nutzung des Lagerplatzes im Uferrandstreifen abgestellt. Im gesamten Plangebiet kann es, besonders in der warmen Jahreszeit, zu einer Beunruhigung durch die Freizeitnutzung der Gärten kommen. Diese Belastung war während der Wohnnutzung durch Gastarbeiter bereits vorhanden. Die "Wochenendhausnutzung" auf der benachbarten Insel, welche bereits zum FFH-Gebiet gehört, ist eine bestehende Beunruhigung, deren Aufgabe mittelfristig nicht zu erwarten ist.

   Durch Außen- und Straßenbeleuchtung kann es zu Lichtemissionen kommen. Zur Minimierung der Störwirkung sind Zahl und Höhe der Lampen gering zu halten. Der Abstrahlwinkel

ist, z.B. durch Blenden, zu minimieren, um nur dort auszuleuchten wo es unbedingt notwendig ist.

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine auetypische Bepflanzung im 10 m breiten Uferrandstreifen geplant. Durch Gehölzpflanzungen werden Lichteinwirkungen minimiert.

4. Das Bauvorhaben liegt außerhalb des FFH-Gebietes. Die Funktionale Zusammengehörigkeit seiner Lebensraumkomplexe und Unzerschnittenheit wird nicht beeinträchtigt. Zur Vermeidung von äußeren Störeinflüssen ist ein 10 m breiter Uferrandstreifen mit Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB geplant.
5. Bewahrung und Entwicklung ausgewählter Lebensräume und Populationen:
   - Um den Lebensraumkorridor des Elstermühlgrabens wiederherzustellen ist die Entsiegelung und auetypische Bepflanzung eines 10 m breiten Uferrandstreifens vorgesehen.
   - Die hydrologischen Verhältnisse werden durch das Bauvorhaben nicht verändert.
   - Fledermäuse wurden im Plangebiet nicht beobachtet. Höhlenreiche Altholzbestände am Elster-Mühlgraben bleiben erhalten und sollen gepflegt werden.
   - Zur Förderung der Habitatqualitäten für die bedeutende Herpetofauna des Gebietes ist die Entsiegelung und auetypische Bepflanzung eines 10 m breiten Uferrandstreifens vorgesehen.

Um den „Staubsaugereffekt" der Lichteinwirkung für Insekten zu minimieren, sind als Lampentypen Natriumdampf-Niederdrucklampen im Außenbereich zu verwenden, abzulehnen sind Quecksilber-Dampflampen und Kompaktleuchtstofflampen.

10. ZUSAMMENFASSUNG

Bis ins 15. Jh. lassen sich die Wasserrechte der Alten Mühle Hänichen zurückverfolgen. Auch das benachbarte Haus ist Teil der historischen Besiedlung von Hänichen, auch wenn die heutigen Gebäude durch einen Brand neueren Datums sind. Die Baracken und die Mühle wurden als Wohnheim genutzt.
Durch die Neuordnung des Geländes wird ein städtebaulicher Missstand aufgehoben und der historische Bezug zur Alten Mühle wieder hergestellt.
Durch die Entsiegelung von 13 % des Plangebietes und geeignete Festsetzungen werden die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft positiv bilanziert.
Eingriffe in Flora und Fauna werden durch die Neuanlage von 13 % Vegetationsfläche, die Festsetzung eines 10 m breiten Uferrandstreifens mit geeigneten Pflanzbindungen und Maßnahmen zur Verminderung der Lichtemissionen kompensiert.

11. PLANVOLLZUG

Zur Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch die Stadt Leipzig keine Maßnahmen erforderlich. Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Lediglich ein Teil der Straßenverkehrsfläche muss neu geordnet werden.

12. KOSTEN

Kosten für die Planung und Erschließung des Vorhabens entstehen der Stadt Leipzig nicht. Sie werden vom Vorhabenträger, der Schlobachshof Entwicklungsgesellschaft und der Alte Mühle Hänichen GbR getragen. Der dazu notwendige städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger liegt unterzeichnet vom Vorhabenträger vor.

13. BETEILIGUNGEN

13.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Planung wurde am 12.05.2003 im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Ortschaftsrates Lützschena-Stahmeln vorgestellt.
Infolge dessen konnte von der frühzeitigen Unterrichtung der Bürger unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB abgesehen werden. Dabei wurde seitens der ca. 20 anwesenden Personen die Akzeptanz gegenüber dem Vorhaben, insbesondere vor dem Hintergrund der Erhaltung und Sanierung des historischen Mühlengebäudes zum Ausdruck gebracht.
Es wurde darauf hingewiesen, dass die Wohnanlage von der FNP-Darstellung als Fläche für Landwirtschaft abweicht.
Nachfragen von Bürgern und Mitgliedern des Ortschaftsrates gab es zu folgenden Themen:
- inwieweit sind Belange des Hochwasserschutzes zu beachten,
- hat das Vorhaben Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet,
- zu Art und Maß der zukünftigen Bebauung.

13.2 Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Den mit Schreiben vom 11.12.2004 beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde die zur Stellungnahme gegeben. Von den 27 beteiligten TÖB`s haben 5 keine Stellungnahme abgegeben, keine Anregungen hatten 12 TÖB`s. Die ansonsten vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft, folgende Themen in die Planung eingearbeitet:
- Hinweise der Versorgungsunternehmen,
- Hinweis zum Umgang mit Niederschlagswasser,
- Hinweis auf angrenzende Lage an ein faktisches Vogelschutzgebiet (SPA),
- Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

13.2.1 Folgende Anregung konnte keine Berücksichtigung finden:

- Abriss des Mühlengebäudes und des angrenzenden Wohnhauses um einen durchgängigen 10 m breiten Uferrandstreifen zu schaffen.

Begründung: Das Mühlengebäude hat historischen Charakter. Die Wasserrechte der Alten Mühle Hänichen lassen sich bis ins 15. Jahrhundert zurückverfolgen. Beide Gebäude sind Teil der historischen Besiedlung von Hänichen, stehen allerdings nicht unter Denkmalschutz.

13.3 Beteiligung "Dritter"

Von 4 beteiligten Vereinen gaben 3 eine Stellungnahme ab. Dabei konnte der Hinweis des Heimatvereins bezüglich der Bedenken zum Hochwasserschutz insofern berücksichtigt werden, als eine Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde gegenwärtig folgendes aussagt: Am Standort der Alten Mühle wird keine Gefährdung durch Hochwasser erwartet, auch und insbesondere nach der Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes der Stadt Leipzig.

13.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplans haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.11.2004 bis 08.12.2004 öffentlich ausgelegen.

Von Dritten und Bürgern wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.10.2004 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Von den 27 beteiligten TÖB`s haben 7 keine Stellungnahme abgegeben, keine Anregungen hatten 16 TÖB`s. Die ansonsten vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft, folgende Themen in die Begründung eingearbeitet:

- Hinweise des Landesamtes für Archäologie mit Landesmuseum für Vorgeschichte zu Bodeneingriffen,
- ergänzende Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser,
- ergänzender Hinweis zur Hochwasserproblematik,
- Hinweis zum Schutzbedürfnis des Menschen aufgrund der Lage des Plangebietes bezüglich des Verkehrslärms der Halleschen Straße.

Leipzig, den 18.11.05

Kunz

Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang 1 **Gebietsspezifische Erhaltungsziele des Leipziger Auensystems (pSCI 4639-301)**

Anhang 2 **Pflanzlisten**

Anhang 3 **Städtebauliches Konzept**

Anhang 1

Sächsisches Landesamt
für Umwelt und Geologie
Abt. Natur- und Landschaftsschutz

Stand: 01/2003

Gebietsspezifische Erhaltungsziele

nach Artikel 6 (3) der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)
für den sächsischen Gebietsvorschlag gemeinschaftlicher Bedeutung Nr. 50 E:

Leipziger Auensystem (pSCI 4639-301)

Neben den allgemeinen Vorschriften der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen gelten für das pSCI „Leipziger Auensystem" insbesondere folgende vorrangige Erhaltungsziele:

1. Erhaltung einer mitteleuropäisch bedeutsamen, naturnahen Flußauenlandschaft von Elster, Pleiße und Luppe mit großflächigen Altbeständen der Hartholzaue (teilweise mit Tendenz zum grundwassernahen Stieleichen-Hainbuchenwald), wertvollen Stromtal-Auenwiesen, Frisch-, Feucht- und Nasswiesen, Altwässern und kalkhaltigen Restgewässern in ehemaligen Lehmstichen.

2. Bewahrung bzw. wenn aktuell nicht gewährleistet, Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes aller im Gebiet vorkommenden natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG, insbesondere der
   - Oligo- bis mesotrophen, kalkhaltigen Stillgewässer (Lebensraumtyp 3140)
   - Eutrophen Stillgewässer (Lebensraumtyp 3150)
   - Fließgewässer mit Unterwasservegetation (Lebensraumtyp 3260)
   - Flüsse mit Schlammbänken (Lebensraumtyp 3270)
   - Pfeifengraswiesen (Lebensraumtyp 6410)
   - Feuchten Hochstaudenfluren (Lebensraumtyp 6430)
   - Brenndolden-Auenwiesen (Lebensraumtyp 6440)
   - Flachland-Mähwiesen (Lebensraumtyp 6510)
   - Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder (Lebensraumtyp 9160)
   - Erlen-Eschen- und Weichholzauenwälder (prioritärer Lebensraumtyp 91E0*)
   - Hartholzauenwälder (Lebensraumtyp 91F0)

   einschließlich der für einen günstigen Erhaltungszustand charakteristischen Artenausstattung sowie der mit ihnen räumlich und funktional verknüpften, regionaltypischen Lebensräume, die für den Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit der o. g. Lebensräume nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG und des pSCI insgesamt sowie für den Erhalt der Kohärenz des Schutzgebietssystems NATURA 2000 von Bedeutung sind.

3. Bewahrung bzw. wenn aktuell nicht gewährleistet, Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden Populationen aller Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG, insbesondere Biber *(Castor fiber)*, Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*), Rotbauchunke *(Bombina bombina)*, Kammolch *(Triturus cristatus)*, Schlammpeitzger *(Misgurnus fossilis)*, Eremit *(Osmoderma eremita)* (prioritäre Art), Kleiner Maivogel *(Hypodryas maturna)*, Schwarzblauer Bläuling *(Maculinea nausithous)*, Großer Moorbläuling *(Maculinea teleius)* und Große Moosjungfer *(Leucorrhinia pectoralis)*, sowie ih-

rer für Fortpflanzung, Ernährung, Migration, Durchzug und Überwinterung wichtigen Habitate.

4. Besondere Bedeutung kommt der Erhaltung bzw. der Förderung der Unzerschnittenheit und funktionalen Zusammengehörigkeit der Lebensraumkomplexe des Gebietes, der Vermeidung von inneren und äußeren Störeinflüssen auf das Gebiet sowie der Gewährleistung funktionaler Kohärenz innerhalb des Gebietssystems NATURA 2000 zu, womit entscheidenden Aspekten der Kohärenzforderung der Richtlinie 92/43/EWG entsprochen wird.

5. Besondere Bedeutung kommt auch der Bewahrung bzw. Entwicklung ausgewählter Lebensräume und Populationen mit quantitativ und/oder qualitativ herausragendem Vorkommen im Gebiet sowie einem Natura 2000-Belange fördernden Gebietsmanagement zu, so beispielsweise
   - dem überregionalen Fließgewässerverbund und Lebensraumkorridor der Weißen Elster zwischen den Bundesländern Thüringen, Sachsen und Sachsen-Anhalt, wobei die funktionale Einheit der nordwestlichen und der südlichen Auenbereiche zu gewährleisten bzw. wiederherzustellen ist
   - der Erhaltung, Förderung und zielgerichteten Wiederherstellung auentypischer hydrologischer Verhältnisse, wobei auf mehreren Flächen eine Überflutungsdynamik zu ermöglichen ist
   - der Erhaltung bzw. Förderung des größten und bedeutendsten Vorkommens von Hartholz-Auenwäldern in Sachsen mit wertvollen Altholzbeständen
   - der Erhaltung und zielgerichteten Entwicklung einer naturnahen Baumartenzusammensetzung, Alters- und Raumstruktur der Auenwaldbereiche unter besonderer Förderung des Alt- und Totholzreichtums
   - dem schrittweisen Waldumbau der vorhandenen naturfernen Forste in Richtung auf naturnähere Baumartenzusammensetzung und Bestandesstruktur, wobei auf ausgewählten Entwicklungsflächen die Wiederherstellung von FFH-Lebensraumtypen anzustreben ist
   - der Beförderung der Habitatqualität für verschiedene Fledermausarten insbesondere durch den Erhalt und die Förderung der höhlenreichen Altholzbestände
   - der von direkter anthropogener Beeinflussung unbeeinträchtigten, eigendynamischen Entwicklung ausgewählter Waldbereiche
   - der vollständigen Erhaltung und Entwicklung der bedeutendsten sächsischen Vorkommen der Stromtal-Auenwiesen durch Wahrung bzw. Wiederherstellung wechselfeuchter Standortverhältnisse und ein angepasstes Bewirtschaftungsregime
   - der Vermeidung neuer bzw. der Zurückdrängung vorhandener ackerbaulicher Nutzung der Auenbereiche zu Gunsten einer extensiven Grünlandbewirtschaftung bzw. in Teilbereichen einer von direkter anthropogener Beeinflussung unbeeinträchtigten, eigendynamischen Entwicklung
   - der Erhaltung und Förderung der Habitatstrukturen der einzigen aktuell in Sachsen bekannten Population des Kleinen Maivogels, insbesondere von lichtem Auwald mit staudenreichen, feuchten Waldsäumen
   - der Erhaltung und Förderung der Habitatqualitäten für die bedeutende Herpetofauna des Gebietes.

Diese Erhaltungsziele sind für jedes nach Artikel 4 (4) der Richtlinie 92/43/EWG auszuweisende besondere Schutzgebiet im Rahmen von Managementplänen durch Erhaltungsmaßnahmen nach Artikel 6 (1) zu ergänzen und zu untersetzen. Die aufgeführten Erhaltungsziele

werden spätestens nach der offiziellen Bestätigung des Gebietes als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (SCI) entsprechend des dann vorhandenen naturschutzfachlichen Kenntnisstandes fortgeschrieben.

Anhang 2. Pflanzlisten

Pflanzliste 1 großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Alnus glutinosa Schwarz-Erle
Betula pendula Weis-Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Salix alba Silber-Weide
Tilia cordata Winter-Linde
Quercus robur Stiel-Eiche
Ulmus minor Feld-Ulme

Pflanzliste 2 kleinkronige Bäume

Acer campestre Feld-Ahorn
Malus sylvestris Holzapfel
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Pyrus acharas Wildbirne

Als Obstbäume sind regionaltypische Sorten von Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge als Hochstamm zu pflanzen.

Pflanzliste 3 Ufersicherung

Salix alba Silber-Weide
Salix triandra Mandel-Weide
Salix viminalis Korb-Weide
Alnus glutinosa Schwarz Erle
Rubus caesius Bereifte Brombeere
Bachröhrichte
Phalaris arundinacea Rohrglanzgras
Glyceria maxima Großer Schwaden
Carex acutiformis Sumpf-Segge
Oberhalb der Mittelwasserlinie
Fraxinus excelsior Gemeine Esche

Pflanzliste 5 Sträucher

Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnus
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Gemeiner Kreuzdorn
Ribes rubrum Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa Stachelbeere
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 6 Fassadenbegrünung

Clematis vitalba Waldrebe (sonniger Standort)
Hedera helix Efeu (selbstklimmend)
Humulus lupulus Hopfen
Hydrangea petiolaris Kletterhortensie (gedeiht im Halbschatten)
Jasminum nudiflorum Echter Jasmin
Lonicera caprifolium Jelänger-Jelieber
Parthenocissus quinefolia Wilder Wein (selbstklimmend)
Polygonum aubertii Schling-Knöterich
Rosa spec. Kletterrosen (sonniger Standort)
Wisteria sinensis Blauregen (sonniger Standort)