



Stadt Leipzig

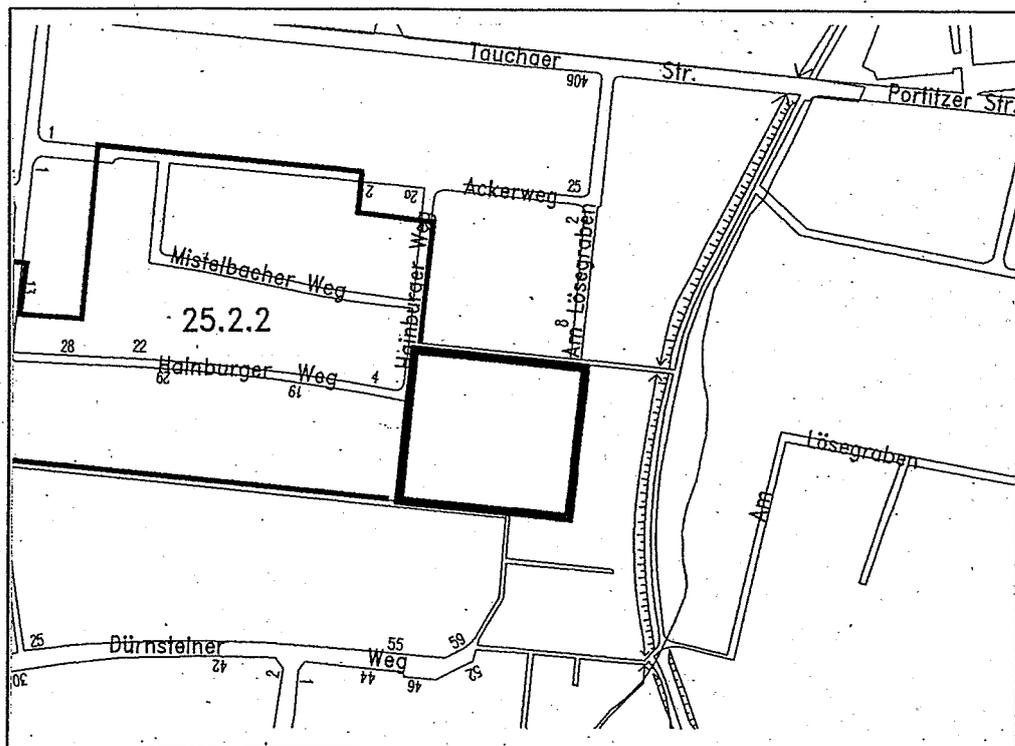
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25.2.3 Portitz-Süd/Ost, Am Lösegraben

Stadtbezirk: Nordost

Ortsteil: Plaußig-Portitz

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

Datum/Unterschrift

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	Einleitung	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Planungserfordernis	4
4.	Planungsziele	5
5.	Planungsbindungen	5
5.1	Landes- und Regionalplanung	5
5.2	STEP Wohnungsbau und Stadterneuerung	5
5.3	Flächennutzungsplan	5
5.4	Landschaftsplan	6
5.5	Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung	6
6.	Verfahrensverlauf	6
7.	Bestandsbeschreibung	6
7.1	Nutzungen/Gebäudebestand	6
7.2	Verkehrerschließung	7
7.3	Technische Infrastruktur/Restriktionen der Versorgungsbetriebe	7
7.4	Soziale Infrastruktureinrichtungen	8
7.5	Denkmalschutz	9
7.6	Eigentumsverhältnisse	9
7.7	Altlasten	9
7.8	Schallimmissionen	9
8.	Ökologische Zustandserfassung	10
8.1	Allgemeines	10
8.2	Plangebiet	10
8.2.1	Naturräumliche Einordnung	10
8.2.2	Klima	11
8.2.3	Geologie, Boden und Relief	12
8.2.4	Hydrologie	13
8.2.5	Vegetation und aktuelle Nutzung	14
8.2.6	Tiere	15
8.2.7	Schutzgebiete und -objekte	15
8.2.8	Landschaftsbild und Erholung	15

9.	Umweltbericht	16
9.1	Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben	16
9.2	Beschreibung der Maßnahmen mit denen erheblich nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert und soweit wie möglich ausgeglichen werden	16
9.3	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	17
9.3.1	Menschen	17
9.3.2	Flora, Fauna	18
9.3.3	Boden	19
9.3.4	Wasser	19
9.3.5	Klima/Luft	20
9.3.6	Landschaft	21
9.3.7	Kultur und sonstige Güter	21
9.3.8	Risikogesamteinschätzung	21
10.	Grünordnung	21
10.1	Zielsetzung	21
10.2	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	22
11.	Planungskonzept/Zeichnerische Festsetzungen	25
11.1	Städtebauliches Konzept	25
11.2	Art der baulichen Nutzung	26
11.3	Maß der baulichen Nutzung/Bauweise	26
11.4	Verkehrerschließung	27
11.5	Festsetzung von Grünflächen	28
12.	Textliche Festsetzungen	28
12.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	28
12.2	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	28
12.3	Höhenlage von Gebäuden	39
12.4	Grünordnerische Festsetzungen	39
12.4.1	Private Grünflächen	39
12.4.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen/nicht bebaute überbaubare Grundstücksflächen	30
12.4.3	Bodenversiegelung	30
13.	Örtliche Bauvorschrift	31
13.1	Dachformen/Dachgestaltung	31
13.2	Dachaufbauten	31
13.3	Fassaden	32
13.4	Außenwerbung/Warenautomaten	32

14.	Beteiligungen	32
15.	Planvollzug	33
16.	Kosten	33
17.	Städtebauliche Kennzahlen	34
Anlage: Pflanzlisten		35-37

1. Einleitung

Der im Nordosten der Stadt Leipzig an der Stadtgrenze zur Gemeinde Taucha in Entwicklung befindliche Einfamilienhausstandort "Portitz-Süd/Ost, Erweiterung Krätzbergsiedlung" (Bebauungsplan Nr. 25.2.2) soll durch einen zweiten, ca. 1,1 ha großen Bauabschnitt städtebaulich ergänzt bzw. zum Abschluss gebracht werden.

Mit der Planung eines weiteren Bauabschnittes soll die Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers zum östlichen Siedlungsrand hin abgeschlossen werden. Die Entwicklungsabsicht steht im Einklang mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Leipzig. Das Planziel wurde dem Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau am 13.05.2003 vorgestellt. Dieses Gremium hat der Entwicklung dieser Fläche für die Errichtung von Einfamilienhäusern auf Grundlage des bereits am 17.07.1991 gefassten Beschlusses des Stadtrates für den Bebauungsplan Nr. 25 "Wohngebiete Portitz" zugestimmt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Fläche eines Grundstückes (Flurstück 168/52 der Gemarkung Portitz) und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 25.2.2;
- im Norden durch die angrenzenden wohngenutzten Siedlungsgrundstücke;
- im Osten durch die geradlinige Verlängerung der östlichen Begrenzung des Straßengrundstückes "Am Lösegraben" (Flurstück 167/2);
- im Süden durch die angrenzenden Wochenendhaus- und Gartengrundstücke.

Der exakte Geltungsbereich ist dem Rechtsplan zu entnehmen.

3. Planungserfordernis

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25.2.3 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der derzeit unbebauten, brachliegenden, in den gewachsenen Siedlungskörper hinragenden landwirtschaftlichen Restfläche erzielt werden. Um hier durch eine Ergänzung die bereits begonnene Bebauung in ähnlicher Weise fortzuführen und räumlich sinnvoll zum Abschluss zu bringen, ist die Herstellung von Baurecht gemäß § 30 BauGB notwendig. Auf Grund des Überganges des geplanten Baugebietes zur offenen Landschaft und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten kommt eine Änderung/Ergänzung des angrenzenden Plangebietes (B-Plan Nr. 25.2.2) nicht in Betracht. Auch ist die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen planungsrechtlich zu sichern und vertraglich mit dem Eigentümer des Grundstückes separat zu regeln. Insofern ist die Aufstellung des Bebauungsplanes zwingend geboten.

4. Planungsziele

Mit den derzeitig zur Verfügung stehenden Mitteln zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben, nämlich § 34 BauGB und § 35 BauGB lässt sich eine sinnvolle Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht sicherstellen. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung unbedingt erforderlich. Folgende Planungsziele werden dabei verfolgt:

- Schaffung von Baurecht gemäß § 30 BauGB.
- Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers.
- Das betroffene Flurstück soll einer geordneten Bebauung mit Einfamilienhäusern zugeführt werden.
- Die Verkehrserschließung ist für die geplante Neubebauung neu zu regeln.
- Die Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Landschaftsschutzes sind sicherzustellen.
- Das vorhandene Ortsbild ist durch eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nachhaltig zu schützen.
- Vorhandene technische Infrastruktureinrichtungen, insbesondere die auf Grund einer Privatinitiative erstellte Abwasseranlage, sollen effektiv genutzt werden.

5. Planungsbindungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

Die Planung entspricht folgenden im "Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen" vom 31.12.2003 sowie dem Regionalplan Sachsen vom 26.06.1998 formulierten Zielstellungen:

- Der Verdichtung und maßvollen Erweiterung vorhandener Siedlungskörper soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete eingeräumt werden.
- Vorhandene Infrastruktureinrichtungen sollen effektiv genutzt werden.
- Die Schaffung von Wohnraum soll bedarfsgerecht sichergestellt werden.
- Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen neue Bauflächen vorrangig in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten erfolgen.
- Der Bedarf neuer Bauflächen ist durch städtebauliche Entwicklungskonzepte zu begründen.

5.2 STEP Wohnungsbau und Stadterneuerung

In dem durch den Stadtrat am 16.10.2000 beschlossenen "Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung" ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche mit Entwicklungspriorität dargestellt.

5.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich der südliche Teilbereich wird als allgemeine Grün- und Freifläche dargestellt.

Zusätzlich ist an dieser Stelle eine Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgenommen worden.

Der hier vorliegende Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

5.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Leipzig ist nur der nördlichste Teil des Plangebietes als Wohngebiet dargestellt. Der gesamte ca. 100 m breite südliche Abschnitt ist als Fläche zur Entwicklung von artenreichem Grünland und zum Erhalt von Frisch- und Kaltluftentstehung dargestellt. Dieser Konflikt wird in der Eingriff-Ausgleichsbilanz berücksichtigt.

5.5 Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung

In der agrarstrukturellen Entwicklungsplanung (AEP) ist der Flächenentzug landwirtschaftlich nutzbarer Flächen durch den Bebauungsplan aufgeführt. In der Entwicklungskarte der AEP wird das Plangebiet als Bebauungsgebiet und Grünfläche dargestellt. Eine Entwicklung ist somit sichergestellt.

6. Anmerkungen zum Planverfahren

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| - Aufstellungsbeschluss Nr. 284/91, B-Plan Nr. 25 "Wohngebiete Portitz" | 17.07.1991 |
| - B-Plan Nr. 25.1 "Portitz-Süd" (Parkstadt 2000) tritt in Kraft | 11.10.1997 |
| - B-Plan Nr. 25.2.2 "Poritz-Süd/Ost, Erweiterung Krätzbergsiedlung" tritt in Kraft | 12.01.2002 |
| - Information und Zustimmung Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau zur Planungsabsicht und Entwicklung eines weiteren Bauabschnittes | 13.05.2003 |
| - Billigungs- und Auslegungsbeschluss | 17.03.2004 |
| - Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB und zeitgleiche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB | 14.04-13.05.2004 |

Die vorliegende Planung wurde vor der öffentlichen Auslegung mit den Fachämtern der Stadtverwaltung abgestimmt und im Stadtbezirksbeirat Nordost vorgestellt.

7. Bestandsbeschreibung

7.1 Nutzungen/Gebäudebestand

Das geplante Grundstück ist zurzeit eine landwirtschaftliche Brachfläche. Gebäude, deren Bestand im Rahmen der Planung zu berücksichtigen wären sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Des Weiteren sind die notwendigen Flächen für die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz sowie die Flächen eines Geh-/Radweges von der Straße "Am Lösegraben" zu der südlich an das Plangebiet angrenzenden "Teichsiedlung" im Geltungsbereich enthalten. Diese Flächen sind zurzeit ebenfalls landwirtschaftliche Brachflächen.

7.2 Verkehrserschließung

Innerhalb des vorhandenen Siedlungskörpers ist das Plangebiet über die Eferdinger Straße, den Melker Weg, den Ackerweg sowie den Hainburger Weg und der Straße Am Lösegraben an das Verkehrsnetz des Siedlungskörpers angebunden. Die überörtliche Anbindung an das Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Krätzbergstraße an die Tauchaer Straße, welche eine Verbindung des Plangebietes sowohl mit der Stadt Leipzig als auch mit der Stadt Taucha sicherstellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes sind noch keinerlei Verkehrsanlagen vorhanden.

Das Plangebiet bzw. das nähere Umfeld verfügt über keinen Anschluss an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Ein Anschluss an den Kraftomnibusverkehr ist gegeben. Dieser verläuft im Bereich der Tauchaer Straße sowie im Bereich der Krätzbergstraße. Eine Endhaltestelle des Kraftomnibusverkehrs befindet sich im Dürnsteiner Weg.

Innerhalb des Plangebietes sowie des näheren Umfeldes, also der Krätzbergsiedlung sowie der Teichsiedlung sind die Straßenverkehrsflächen so ausgebildet, dass eine Nutzung sowohl für Kfz- als auch für Radfahrer und Fußgänger möglich ist. Daher ist die Vernetzung des Gebietes mit den angrenzenden Landschaftsräumen für Radfahrer und Fußgänger sichergestellt. Insbesondere zu erwähnen sind der Feldweg östlich des Krätzberges, der die Eferdinger Straße mit der Teichsiedlung verbindet sowie ein nördlich der Teichsiedlung vorhandener Feldweg mit Anschluss an die Straße Am Lösegraben. Die Wegeverbindungen sind wichtiger Bestandteil des vorhandenen Naherholungspotentials.

7.3 Technische Infrastruktur/Restriktionen der Versorgungsbetriebe

Im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes des B-Planes Nr. 25.2.2 wurden die für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes des B-Planes Nr. 25.2.3 erforderlichen technischen Anlagen zum Teil bereits mit hergestellt und durch die zuständigen Versorgungsträger übernommen. Die vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen sind nach Maßgabe der vorliegenden Planung und der zuständigen Versorgungsträger zu ergänzen und vollständig herzustellen:

Versorgungsträger	Medium
Elektrizität	Stadtwerke Leipzig GmbH
Gas	Stadtwerke Leipzig GmbH
Trinkwasser	Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH
Abwasser	Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH, Stadt Leipzig
Telekommunikation	Deutsche Telekom, Freie Anbieter

Das Plangebiet ist als Gasvorranggebiet vorgesehen. Eine Versorgung mit Fernwärme ist nicht möglich.

Die abwassertechnische Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Schmutzwasserleitung vom Dürnsteiner Weg zur Tauchaer Straße. Diese Anlage wurde auf Grund einer Privatinitiative durch die "Interessengemeinschaft Portitz-Südost GbR" hergestellt. Die Entwässerungsanlagen wurden inzwischen von den Kommunalen Wasserwerken als Betreiber übernommen. Durch den Anschluss weiterer Teilnehmer an dieser Anlage ist eine günstigere Re-finanzierung der Interessengemeinschaft entstandenen Kosten möglich.

Hinweise:

Die Abwasserleitung der KWL quert im Erweiterungsbereich des B-Planes eine private Grünfläche. Vorsorglich wird daher auf mögliche Nutzungseinschränkung in einem Sicherheitsabstand von beidseitig je 3 m zu dieser Leitung hingewiesen. So bedürfen Pflanzmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen und die geplante Herstellung eines Fußweges innerhalb des Sicherheitsabstandes der Zustimmung des Versorgungsträgers. Auch dürfen auf Dauer des Bestehens der Anlage keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb dieser Anlage beeinträchtigen oder gefährden.

Außerhalb des Geltungsbereiches verläuft in Nähe der östlichen Grenze des Plangebietes eine 110-KV Freileitung des Versorgungsbetriebes "envia". Der Sicherheitsabstand bzw. Schutzstreifenbereich beträgt beidseitig dieser Freileitung 22,50 m und liegt teilweise im Plangebiet. Gemäß des Artikels 2 § 9 des Grundbuchbereinigungsgesetzes ist zu Gunsten des Versorgungsunternehmens eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an Grundstücken begründet, die von der Energieanlage in Anspruch genommen werden, oder es werden Grunddienstbarkeiten für die betreffenden Grundstücke abgeschlossen. Folgende weitere Belange des Versorgungsbetriebes sind zu berücksichtigen:

- Die Unterbauung der Freileitung ist lediglich zeitlich begrenzt, nach Prüfung und Zustimmung des Versorgungsbetriebes zulässig.
- Die Abstände zur 110-kV-Leitung sind nach DIN VDE 0210 einzuhalten. Bei Arbeiten in der Nähe bzw. unter der Freileitung sind die Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0105 und BGV A 2 zu beachten.
- Geländeprofilveränderungen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind gesondert zur Genehmigung einzureichen.
- Maststandorte sind im Umkreis von 15 m von jeder Bebauung freizuhalten. Die ungehinderte Zufahrt ist jederzeit zu gewährleisten. Im Umkreis bis zu 30 m befinden sich Mast-dungsanlagen. Bei Auffinden bzw. Beschädigungen von Mastern ist unverzüglich die envia (Tel.: 0341 120-7590) zu informieren.

Zum besseren Verständnis der örtlichen Situation der von Restriktionen betroffenen Grundstücksbereiche und der vorgenommenen Festsetzungen wird die Lage der Abwasserleitung mit dem Sicherheitsabstand und der Sicherheitsabstand zur 110-kV-Leitung hinweislich im Plan dargestellt.

7.4 Soziale Infrastruktureinrichtungen

Im Plangebiet sind derzeit keine sozialen Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Die notwendigen Einrichtungen befinden sich überwiegend im westlich angrenzenden Ortsteil Thekla.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Einkaufs- und Servicezentrum "Portitz-Treff", welches sich am Ortseingang von Portitz südlich der Tauchaer Straße befindet. Sämtliche weiteren sozialen Infrastruktureinrichtungen sind im Oberzentrum Leipzig vorhanden und mit dem öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen.

7.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes befinden sich keine baulichen oder sonstigen Anlagen, die den Bestimmungen des Denkmalschutzes unterliegen.

Jedoch liegt das Plangebiet in der näheren Umgebung zu mehreren archäologischen Kulturdenkmälern, die nach § 20 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Sie belegen die archäologische Relevanz des Gebietes. Daher ist das Landesamt für Archäologie mindestens drei Wochen vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten zu informieren, um in dem von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchführen zu können. Bauverzögerungen können bedingt durch die archäologischen Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden.

7.6 Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Plangebietes befindet sich in privaten Eigentum eines Eigentümers.

7.7 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind im Altlastenkataster des Amtes für Umweltschutz, Sachgebiet Abfall-/Bodenschutz keine Verdachtsflächen registriert.

Östlich der Krätzbergstraße befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 m zu dem Plangebiet die Altablagerung "Am Krätzberg" (Altlastenkennziffer 65150147). Es handelt sich um eine verfüllte Kiesgrube, die als ungeordnete, illegale Hausmüllkippe genutzt wurde. Die Fläche wurde gutachterlich untersucht und bewertet. Das Gutachten "Deponie am Krätzberg" Portitz vom 30. März 2001 hat ergeben, dass von dieser Altablagerung keine konkreten Gefährdungen ausgehen. Weitere Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Im Rahmen der Deponiestilllegung ist die abschließende Rekultivierung vorgesehen.

Im Zuge der Planung im Juni 2003 vom Ingenieurbüro Kröger (ibk) wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten für den Geltungsbereich des Plangebietes erstellt. In diesem Rahmen wurden auch Bohrungen vor Ort durchgeführt. Auffälligkeiten im Erdreich wurden dabei nicht festgestellt. Daher kann man davon ausgehen, dass die Altlastverdachtsfläche auf den o.g. Bereich der ehemaligen Kiesgrube lokal begrenzt ist.

7.8 Schallimmissionen

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine bzw. geringe Vorbelastungen durch Verkehrslärm festzustellen. Diese resultieren insbesondere aus dem Einmündungsbereich der Straße Am Lösegraben in die Tauchaer Straße. In mind. 1.100 m Entfernung westlich des Plangebietes verläuft zudem die Bundesautobahn A 14 von Magdeburg nach Dresden, deren Ausbau durch das Autobahnamt Sachsen zu einer sechsspurigen Verkehrsanlage geplant ist. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens weist der Erläuterungsbericht zur Immissionsprog-

nose und den erforderlichen Schutzmaßnahmen für diesen Bereich aus, dass tags in einer Entfernung von mind. 375 m und nachts in einer Entfernung von mind. 720 m die für Wohngebiete zulässigen Immissionsgrenzwerte auch ohne Errichtung einer Lärmschutzanlage künftig nicht überschritten werden. Auf Grund des weitaus größeren Abstandes des Plangebietes zur Emissionsquelle sind daher Konflikte bezüglich des Immissionsschutzes nicht zu erwarten. Zudem ist davon auszugehen, dass die für das in Nähe der A 14 in Entwicklung befindliche B-Plangebiet "Portitz-Süd" (Parkstadt 2000) mit dem Autobahnausbau erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sich nachhaltig positiv auf den gesamten Ortsteil Portitz auswirken werden.

Östlich des Plangebietes befinden sich auf dem Gemeindegebiet der Stadt Taucha auf Grundlage in Kraft getretener Bebauungspläne ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet in Entwicklung. Um künftige Nutzungskonflikte ausschließen zu können, wurden die Planungen frühzeitig mit der Stadt Leipzig abgestimmt. Im Ergebnis einer nochmaligen Prüfung der möglichen Immissionssituation durch das Amt für Umweltschutz im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens sind auf Grund des ausreichenden Abstandes zum Gewerbegebiet und der dort festgesetzten Nutzungseinschränkungen keine Konflikte bezüglich des Immissionsschutzes zu erwarten.

8. Ökologische Zustandserfassung

8.1 Allgemeines

Die vorliegende Planung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gemäß § 1 a BauGB sind umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen, insbesondere die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind innerhalb des Plangebietes zu mindern oder auszugleichen.

Gemäß § 7 Abs. 2 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) wird entsprechend dieser Maßgaben ein Grünordnungsplan als ökologische Grundlage zu diesem Bebauungsplan aufgestellt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden zudem in einem Umweltbericht unter Pkt. 9 der Begründung ausführlich dargestellt. Der Grünordnungsplan ist - soweit geeignet - als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

In der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan werden die wichtigsten Sachverhalte eingestellt. Die folgende ökologische Zustandserfassung innerhalb des Plangebietes resultiert aus den Ergebnissen der Grünordnungsplanung vom 30.6.2003 und des Gutachtens über Baugrund und Gründung vom 11.06.2003.

8.2 Plangebiet

8.2.1 Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet ist Teil des Naturraumes "Leipziger Land". Naturräumlich bestimmende Merkmale sind das geringe Relief der Pleistozänplatten, die geringmächtige Sandlößdecke, die Zunahme der Niederschläge nach Südost und eine beachtliche Heterogenität der Boden-
decke.

Lokal ist das Gebiet der glazial geprägten Liebertwolkwitzer Platte zuzuordnen, die sich südlich der Parthe befindet. Nach Osten geht die Liebertwolkwitzer Platte mit zunehmender Reliefenergie in das Taucha-Eilenburger-Hügelland über.

8.2.2 Klima

• Mesoklima

Klimatisch gehört der Naturraum zur Klimaregion des subkontinentalen Ostdeutschen Binnenland-Klimas. Das Gebiet befindet sich im Klimabezirk der Leipziger Bucht, die durch Wärmebegünstigung, relative Niederschlagsarmut und eine vergleichsweise lange Vegetationsperiode gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,5 - 9,5 °C. Die Jahressumme der Niederschläge beträgt im Leipziger Land zwischen 500 und 620 mm/Jahr (ausklingender Lee-Einfluss des Harzes). Durch die ausgeprägte Trockenheit im Winterhalbjahr und den hohen Verdunstungsgrad im Sommerhalbjahr kann das Winter-Feuchtdefizit nicht ausgeglichen werden, so dass der Untersuchungsraum einen Übergangscharakter zu Trockengebieten zeigt.

Der Großstadteinfluss wirkt sich durch im Mittel etwas wärmere Bedingungen und etwas geringere relative Luftfeuchte als in der ländlichen Umgebung aus, wobei die Tagestemperaturen leicht überdurchschnittlich und die nächtlichen Temperaturen leicht unterdurchschnittlich sind. Die Folge sind stadteinwärts gerichtete "Flurwinde", die im Sommer bei Vorhandensein von geeigneten Frischlufttrassen, frischere Luft aus der Umgebung dem Stadtkern zuführen.

Vorherrschende Windrichtungen sind Südwest bis West, z.T. auch Nordwest mit einer mittleren Windgeschwindigkeit von 3,9 m/s. Der Anteil beträgt über 65 %. Große Windstärken sind bei West- und Nordwestwinden zu verzeichnen.

• Geländeklima

Das Plangebiet dient mit seiner offenen Ackerbrache der kleinräumigen Kaltluftentstehung. Die an das Plangebiet an der Eferdinger Straße angrenzenden Gehölzbestände sorgen für Frischluft- und Sauerstoffproduktion, besitzen luftfilternde und schadstoffauskämmende Wirkung und senken die Lufttemperaturen. Das Plangebiet fungiert zusammen mit westlich angrenzenden Flächen als Kaltluftabflussschneise, die die im Plangebiet und auf den Flächen des Krätzberges gebildete Kaltluft auf Grund der Neigung in Richtung Osten abtransportiert.

• Lufthygiene

Der Raum Leipzig gehörte noch Anfang der 90-er Jahre zu den am stärksten durch Luftverunreinigungen belasteten Gebieten Deutschlands. Die lufthygienische Situation hat sich seitdem entspannt. Insbesondere die ehemals hohen Belastungen durch Schwefeldioxid und Staub (aus der Verbrennung von Rohbraunkohle bzw. Braunkohlebriketts) befinden sich in deutlichem Rückgang auf Grund von Betriebsschließungen und Luftreinhaltemaßnahmen.

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine Lärm- bzw. Schadstoffquellen (Emittenten) bekannt, die die zulässigen Grenzwerte überschreiten.

8.2.3 Geologie, Boden und Relief

• Geologie

Die Stratigraphie des Plangebietes wird hauptsächlich von saalekaltzeitlichen Sedimenten bestimmt. Relevant für die Grünordnungsplanung ist der anstehende, bis zu 2 m mächtige

saalekaltzeitliche Geschiebemergel, der Schmelzwassersande (Sande und Kiese) überlagert. Die oberflächengeologischen Verhältnisse sind bis in Tiefen von 5 m – 6 m durch komplizierte Wechsellagerungen von bindigen und nicht bindigen Böden gekennzeichnet.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist die Geschiebelehm-/mergelaufage bis zu 3 m stark. Danach stehen Schmelzwassersande an. Im östlichen Teil des Plangebietes stehen Schmelzwassersande bereits in 0,8 m Tiefe an, überdeckt nur von einer 0,50 m mächtigen Schluffauflage. Die Mutterbodenaufage ist zwischen 0,20 m und 0,35 m stark. Die im östlichen Teil des Plangebietes sehr nahe der Erdoberfläche anstehenden Schmelzwassersande sind überwiegend wasserführend (Auswirkungen s. Pkt. 8.2.4)

• Relief

Das Plangebiet ist durch geringes, in der Örtlichkeit kaum wahrnehmbares Gefälle in östliche Richtung gekennzeichnet (ca. 1 %). Die mittleren Geländehöhen betragen 122 m ü. NN. Der höchste Punkt der Umgebung ist der westlich an das Plangebiet angrenzende "Krätzberg" mit einer Höhe von ca. 130 m ü. NN.

• Boden

Der dominierende Bodentyp im Plangebiet ist die Sandlöß-Parabraunerde, charakteristisch ist ein mittleres bis hohes Ertragsvermögen bei einem lockeren Oberboden und einem mäßig dicht gelagerten Unterboden. Je nach Konsistenz des unterlagerten Materials (sandlehmig, lehmig oder tonig) können sich auf Grund von Staunässebildung Pseudogleye-Parabraunerden entwickeln.

Im Plangebiet sind die natürlichen Bodeneigenschaften durch die ackerliche Nutzung überprägt bzw. zerstört worden (Nährstoffversorgung, intensive Bodenbearbeitung, Bodenverdichtung und -abtrag). Die ökologische Bodenfunktionen sind dadurch eingeschränkt.

• Bodenschutz

Der durch Baumaßnahmen anfallende humose Oberboden ("Mutterboden") ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung bzw. Vernichtung zu schützen (§ 303 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Die sinnvolle Verwendung des Bodens ist abzusichern. Boden ist nicht als Abfall abzulagern.

Sinnvolle Möglichkeiten außerhalb des Plangebietes können die Übergabe des Bodens für eine Landschaftsbaumaßnahme oder der Einsatz des nicht kulturfähigen Anteils zur Verwertung in Bergbaurestlöchern sein. Die DIN-Vorschriften 18 300 "Erdarbeiten" und 18 915 "Bodenarbeiten" sind einzuhalten.

Bei Einwirkungen auf den Boden sind Beeinträchtigungen soweit wie möglich zu vermeiden. Gegen Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen. Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende unabdingbare Maß beschränkt bleiben und sind nach Abschluss der Bauarbeiten zu beseitigen (Bundesbodenschutzgesetz § 4).

Darüber hinaus ist im Sinne der Minimierung der Bodeninanspruchnahme von den bauausführenden Firmen darauf zu achten, dass baulich nicht in Anspruch zu nehmende Flächen innerhalb des Plangebietes vom Baubetrieb für die weitgehende Erhaltung der Bodenfunktionen und zum Schutz dieses Bodens vor Kontamination und sonstiger Devastierung freizuhalten ist.

Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Boden zu separieren und nachweislich einer Sanierung oder ggf. ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

8.2.4 Hydrologie

• Grundwasser

Zwei vorhandene Grundwasserleiter entsprechen saalekaltzeitlichen Schmelzwassersanden, die unregelmäßig in den Geschiebemergel eingelagert sind und eine unregelmäßige Wasserführung aufzeigen. Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten sind die Schmelzwassersande bei der durchgeführten Bohrung fast vollständig wasserführend. Beim Abschnitt der Schmelzwassersande blutet dieses obere Grundwasser relativ rasch in die entsprechende Baugrube aus und führt zu einer Aufweichung des Geschiebemergels. Durch diese Aufweichung verschlechterten sich dessen sonst gute Baugrundeigenschaften.

Die Schmelzwassersande insgesamt bilden den obersten Grundwasserleiter. Entsprechend der dislozierten Ausbildung dieser Schmelzwassersande existiert auch in der Nähe der Geländeoberkante kein einheitlicher zusammenhängender Grundwasserkörper, er wird vielmehr immer wieder durch den anstehenden Grundwasserstauer Geschiebelehm/-mergel unterbrochen. Besonders im östlichen Grenzbereich des Plangebietes ist mit geringen Grundwasserflurabständen von 1,55 m bis 0,65 m zu rechnen.

• Oberflächenwasser

Das Gelände entwässert durch Oberflächenabfluss in östliche Richtung. Vorfluter ist der überwiegend naturfern ausgebaute Lösegraben. Die Hauptvorflut gewährleistet die Parthe (111,3 m ü. NN unterhalb der Portitzer Kirche).

Auf Grund des anstehenden Geschiebemergels und der geringen Reliefenergie muss, bei Störungen des Boden-Profilaufbaus, nach der Schneeschmelze und nach Starkniederschlägen mit oberflächigen Vernässungen gerechnet werden. Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen:

Hinweise zum Umgang mit dem auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagwasser

Das im Plangebietes auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagwasser sollte auf Grund des wechselhaften Schichtaufbaus des Bodens und des mit Grundwasser nahezu gefüllten Porenraumes des Schmelzwassersandes vorzugsweise gespeichert und für die Gartennutzung verbraucht bzw. zur Verdunstung gebracht werden.

Für die nördlich der geplanten Erschließungsstraße liegenden Grundstücke besteht außerdem die Möglichkeit, bis zu 0,3 l/s je Grundstück im Bedarfsfall gedrosselt abzuleiten (z.B. Einsatz von "MALL-ÖKO-Regenspeicher" mit integrierter Schwimmerdrossel und einem em-

pföhlenen Nutzvolumen von 6,5 m³, davon 2 m³ Rückhaltevolumen und 4,5 m³ Speichervolumen).

Die südlichen Grundstücke mit einer Größe von über 1000 m² und mit einem 50%igen Grünflächenanteil haben ausreichend Flächen für oberflächliche Rückhaltungen/Versickerungen/Verdunstungen. Für diese Grundstücke werden Regenwasserzisternen mit einem Fassungsvermögen von 6 m³ und mit einem oberflächennahen Überlauf in ein grundstückseigenes Muldensystem empfohlen. Die Mulden sollten als Rasenmulden mit einer Tiefe von 0,3 m, einer Breite von 0,5 m und einer Länge von 35 m auf den privaten Grünflächen angelegt werden.

Zusätzlich ist die Begrünung von Flachdächern auf baulichen Nebenanlagen und Garagen zu empfehlen. Das anfallende Niederschlagwasser kann somit zeitlich verzögert abgegeben oder zur Verdunstung gebracht werden. Die Begrünung von Flachdächern dient zudem der Ansiedelung von Kleinstlebewesen und hat einen positiven lokalklimatischen Effekt.

Die vorgeschlagene Lösung für das Niederschlagwasser ist aus ökologischer wie wirtschaftlicher Sicht sinnvoll. Das gespeicherte Niederschlagwasser steht somit auf allen Grundstücken zur Verfügung und kann zum Gießen oder als Brauchwasser genutzt bzw. zur Verdunstung gebracht werden. Der Grundstückseigentümer spart sowohl Kosten für die Einleitung als auch für die zusätzliche Verwendung von Trinkwasser. Die Kosten für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen auf den Privatgrundstücken betragen 1/3 der Kosten, die für eine zentrale Anlage zur Rückhaltung des Niederschlagwassers und den Ausbau der Regenwasserleitung durch die Eigentümer aufzubringen wären.

Hinweise und Empfehlungen zu Bauvorhaben:

Für Bauvorhaben (Leitungsbau, Straßenbau, Hausbau) ist das "Gutachten über Baugrund und Gründung" des Ingenieurbüro Kröger (ibK) vom 11.06.2003 zu berücksichtigen. Anhand der dort vorgenommenen Profilschnitte kann für jedes Baugrundstück in dem Plangebiet festgestellt werden, ob sich die jeweils gewählte Gründungsebene im Geschiebelehm/-mergel oder im Schmelzwassersand befindet. Um mögliche Schäden am Bauwerk frühzeitig ausschließen zu können, sollten die Empfehlungen und Hinweise aus dem Gutachten bereits im Rahmen der Projektierung des jeweiligen Vorhabens zur Anwendung kommen.

Für den Bau von unterkellerten Gebäuden sollte auf Grund des teilweise oberflächennahen Verlaufes des oberen Grundwasserleiters grundsätzlich eine Gebäudeabdichtung in Form einer geschlossenen Wanne vorgesehen werden. Die Wanne kann in konventioneller Bauweise mit verklebten Bitumenbahnen ("schwarze Wanne") oder aus wasserundurchlässigem Beton ("weiße Wanne") hergestellt werden. Auf Grund der in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten wird den Bauherren empfohlen, Gebäude insbesondere im östlichen Teil des Plangebietes nicht zu unterkellern. Die Gründung von nicht unterkellerten Gebäuden auf Streifenfundamenten setzt, wie in dem Gutachten dargestellt, eine funktionstüchtige Drainage voraus. Alternativ ist auf Grund der Vorteile bei der Gebäudeabdichtung die Verwendung einer Stahlbeton-Fundamentplatte in ausreichender Bemessung zu empfehlen.

8.2.5 Vegetation und aktuelle Nutzung

- **Potentielle natürliche Vegetation**

Das Plangebiet liegt im Bereich des subkontinentalen Zitterseggen-Eichen-Hainbuchen-

waldes. Die Baumschicht ist meist mehrschichtig aufgebaut und setzt sich zusammen aus überwiegend Stieleiche und Hainbuche, die Traubeneiche kommt nur selten vor. Beigemischt sind u.a. folgende Baumarten: Vogel-Kirsche, Winterlinde, Esche und auf reicheren Standorten Berg-Ahorn. In der gut ausgebildeten Strauchschicht kommen vor: Weißdorn-Arten und Hybriden, Schlehe u.a. Die Krautschicht wird dominiert von der Zittergras-Segge. Des Weiteren kommen u.a. die Echte Sternmiere, Vielblütiger Weißwurz, Nickendes Perlgras sowie verschiedene Schwingel-Arten vor.

• Reale Vegetation und Nutzung

Das Plangebiet wird von einer brachgefallenen Ackerfläche geprägt. Pflanzenrückstände deuten darauf hin, dass die Fläche in der letzten Vegetationsperiode als Maisacker bewirtschaftet wurde. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine ca. 3 m – 4 m breite und ca. 100 m lange, lockere Gehölzreihe aus überwiegend heimischen Einzelgehölzen, die das Plangebiet von den angrenzenden Siedlungsgärten im Süden trennen. Der Stammdurchmesser der einzelnen Gehölze beträgt durchschnittlich 10 cm bis 20 cm.

Die Fläche unterhalb der Gehölze setzt sich aus Gräsern und Kräutern einer nitrophilen Saumgesellschaft zusammen (Feldrain). Ein teilversiegelter Weg führt in Verlängerung des in West-Ost-Richtung verlaufenden Gehweges zu den südöstlich des Plangebietes gelegenen Grundstücken der Siedlungsgärten.

8.2.6 Tiere

Als Nahrungsraum für Offenlandarten (bes. Singvögel) verfügt die brachgefallene Ackerfläche des Plangebietes über eine besondere ökologische Bedeutung. Auch für kleinere Säugetiere (z.B. Mäuse) und ihre Jäger (z.B. Raubvögel) ist die ehemalige Ackerfläche von Bedeutung. Aus faunistischer Sicht stellt die überwiegend aus heimischen Gehölzen bestehende Gehölzreihe im Süden des Plangebietes einen erhaltenswerten Bereich dar. Die Früchte der einheimischen Bäume erhöhen das Nahrungsangebot, darüber hinaus dienen die Bäume als Ansitzwarten und Brutstätten.

Im Plangebiet ist von keinem überregional bedeutsamen Tierarten-Vorkommen bzw. -Population auszugehen.

8.2.7 Schutzgebiete und -objekte

Im Plangebiet gibt es keine Schutzgebiete und Naturdenkmale. Jedoch sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10 cm in 1,3 m Höhe (Obstbäume ab 30 cm) geschützt. Dies betrifft die im Südosten des Plangebietes vorhandene Gehölzreihe. Weitere Schutzobjekte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

8.2.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet wird von der brachliegenden Ackerfläche dominiert. Diese Freifläche setzt eine deutliche Zäsur zwischen der Wohnbebauung im Norden und den Siedlungsgärten im Süden. Der am südlichen Rand des Plangebietes verlaufende Fußweg mit Anbindung an die Krätzbergstraße im Westen und dem Lösegraben im Osten machen das ruhig gelegene Plangebiet für Erholungssuchende erleb- und nutzbar. Auf Grund der überschaubaren Größe des

überwiegend Stieleiche und Hainbuche, die Traubeneiche kommt nur selten vor. Beigemischt sind u.a. folgende Baumarten: Vogel-Kirsche, Winterlinde, Esche und auf reicheren Standorten Berg-Ahorn. In der gut ausgebildeten Strauchschicht kommen vor: Weißdorn-Arten und Hybriden, Schlehe u.a. Die Krautschicht wird dominiert von der Zittergras-Segge. Des Weiteren kommen u.a. die Echte Sternmiere, Vielblütiger Weißwurz, Nickendes Perlgras sowie verschiedene Schwingel-Arten vor.

• Reale Vegetation und Nutzung

Das Plangebiet wird von einer brachgefallenen Ackerfläche geprägt. Pflanzenrückstände deuten darauf hin, dass die Fläche in der letzten Vegetationsperiode als Maisacker bewirtschaftet wurde. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine ca. 3 m – 4 m breite und ca. 100 m lange, lockere Gehölzreihe aus überwiegend heimischen Einzelgehölzen, die das Plangebiet von den angrenzenden Siedlungsgärten im Süden trennen. Der Stammdurchmesser der einzelnen Gehölze beträgt durchschnittlich 10 cm bis 20 cm.

Die Fläche unterhalb der Gehölze setzt sich aus Gräsern und Kräutern einer nitrophilen Saumgesellschaft zusammen (Feldrain). Ein teilversiegelter Weg führt in Verlängerung des in West-Ost-Richtung verlaufenden Gehweges zu den südöstlich des Plangebietes gelegenen Grundstücken der Siedlungsgärten.

8.2.6 Tiere

Als Nahrungsraum für Offenlandarten (bes. Singvögel) verfügt die brachgefallene Ackerfläche des Plangebietes über eine besondere ökologische Bedeutung. Auch für kleinere Säugetiere (z.B. Mäuse) und ihre Jäger (z.B. Raubvögel) ist die ehemalige Ackerfläche von Bedeutung. Aus faunistischer Sicht stellt die überwiegend aus heimischen Gehölzen bestehende Gehölzreihe im Süden des Plangebietes einen erhaltenswerten Bereich dar. Die Früchte der einheimischen Bäume erhöhen das Nahrungsangebot, darüber hinaus dienen die Bäume als Ansitzwarten und Brutstätten.

Im Plangebiet ist von keinem überregional bedeutsamen Tierarten-Vorkommen bzw. -Population auszugehen.

8.2.7 Schutzgebiete und -objekte

Im Plangebiet gibt es keine Schutzgebiete und Naturdenkmale. Jedoch sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10 cm in 1,3 m Höhe (Obstbäume ab 30 cm) geschützt. Dies betrifft die im Südosten des Plangebietes vorhandene Gehölzreihe. Weitere Schutzobjekte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

8.2.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet wird von der brachliegenden Ackerfläche dominiert. Diese Freifläche setzt eine deutliche Zäsur zwischen der Wohnbebauung im Norden und den Siedlungsgärten im Süden. Der am südlichen Rand des Plangebietes verlaufende Fußweg mit Anbindung an die Krätzbergstraße im Westen und dem Lösegraben im Osten machen das ruhig gelegene Plangebiet für Erholungssuchende erleb- und nutzbar. Auf Grund der überschaubaren Größe des

Plangebietes mit ca. 110 m x 110 m wirkt die Ackerfläche zwar ausgeräumt und kahl, dennoch ist sie eingerahmt und gefasst durch die angrenzenden Wohnbebauungen, Gärten sowie Baum- und Gehölzgruppe im Süden. Insgesamt verfügt das Plangebiet über einen relativ hohen Erholungswert.

9. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt (Umweltbericht)

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Dennoch wird nach § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt, um die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Bauvorhaben zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Dabei werden die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt, die die Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen.

Der vorliegende Umweltbericht basiert im Wesentlichen auf den Aussagen zu den Belangen von Natur und Landschaft im Grünordnungsplan. Die Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und ihre Bestandteile wird verbal vorgenommen.

9.1 Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25.2.3 wird für eine ca. 1,14 ha große Fläche die Möglichkeit zur Neubebauung geschaffen, die gem. § 34 BauGB bisher nicht möglich war. Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

- Die Art der baulichen Nutzung sieht ein allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern sowie eine Grundflächenzahl von 0,3 im nördlichen Bereich des Plangebietes und 0,25 im südlichen Bereich vor. Für die neue Wohnbebauung werden 1.764 m² der Fläche des Plangebietes in Anspruch genommen. Weitere 931 m² werden als teilversiegelte Nebenflächen (Zufahrten, Stellplätze) genutzt.
- Außerhalb der Flächen für Wohnbebauung werden die Flächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dabei werden 2.720 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Neuanlage von strukturreichen Hausgärten festgesetzt. Weitere 900 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden als Obstwiesen angelegt.
- Für Ausgleichsmaßnahmen (Neuanlage einer Obstwiese) im Plangebiet ist im Süden des Gebietes eine Fläche von ca. 3.658 m² vorgesehen.
- Eine neue Erschließungsstraße sowie Geh- und Radwege erschließen die Grundstücke. Die Breite der Verkehrsflächen beträgt zwischen 3 und 8 m, die Länge der Erschließungsstraße 143,7 m und die Länge des Geh- und Radweges 105 m. Die Flächeninanspruchnahme der vollversiegelten Verkehrsflächen beträgt damit 1.150 m², der teilversiegelte Gehweg beansprucht 315 m².

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

Im Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu

beitragen, erhebliche nachteilige Auswirkungen des Bauvorhabens zu vermeiden, zu vermindern und soweit wie möglich auszugleichen. Die grünordnerischen Festsetzungen werden im Folgenden kurz genannt (detaillierte Angaben zu den Festsetzungen sind dem GOP Kap. 6 zu entnehmen):

- Die Anlage einer Obstwiese auf den privaten Grünflächen trägt dazu bei, die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter Flora und Fauna sowie Klima/Luft **auszugleichen**.
- Die Festsetzung zur Neuanlage strukturreicher Hausgärten auf 80 % der Fläche der Baugebiete außerhalb der Baugrenzen/Baulinien sowie das Anpflanzen von einheimischen, standortgerechten mittelkronigen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen stellt einen hohen Durchgrünungsgrad der Baugebiete her und **vermindert** damit die Auswirkungen für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora und Fauna.
- Die Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagwasser (in Form von Zurückhaltung, Versickerung und Verdunstung) auf den Grundstücken selbst - soweit das Niederschlagwasser nicht als Grau- oder Brauchwasser genutzt wird - und die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich wasserdurchlässiger Materialien für alle Nebenflächen (private Zufahrten, Stellplätze u.a.) **mindert** die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Schutzgut Wasser.

Im Grünordnungsplan erfolgt die Bewertung der durch das Vorhaben bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft in erster Linie verbal-argumentativ. Daneben wurde zusätzlich eine numerische Bewertung zur Quantifizierung der Eingriffsschwere nach der "Wertliste der Nutzungstypen" der Hessischen Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09.02.1995 durchgeführt. Dabei werden die Nutzungstypen im Plangebiet vor und nach dem Eingriff differenziert dargestellt. Die Bewertung kommt zu einer annähernd ausgeglichenen Bilanz, d.h. die festgesetzten Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können den Eingriff weitestgehend kompensieren.

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

9.3.1 Menschen

- **Ökologische Zustandsbeschreibung**

Im Norden und im Westen des Plangebietes grenzt bereits realisierte bzw. in Realisierung befindliche Wohnbebauung an; südlich der Plangebietsgrenze befinden sich Siedlungsgärten. Das Plangebiet selber besteht überwiegend aus einer brachgefallenen Ackerfläche, die im Süden durch einen Gehölzstreifen aus Einzelgehölzen begrenzt wird. Für die Erholungsnutzung wertvoll ist der zwischen dem Gehölzstreifen im Norden und den südlich gelegenen Siedlungsgärten verlaufende Feldweg. Dieser Feldweg ist für Spaziergänger und Radfahrer erlebbar und ist an die „Krätzbergstraße“ im Westen angeschlossen sowie an den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden „Hainburger Weg“.

- **Wertigkeit/ Empfindlichkeit**

Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung verfügen über **eine mittlere Wertigkeit** als Naherholungsraum. Die Vorbelastung ist als sehr gering einzustufen, da im näheren Umfeld keine Lärm- bzw. Schadstoffquellen (Emitenten) vorhanden sind.

- **Auswirkungen/ Risikoeinschätzung**

Die Nutzung der Plangebietsfläche (im Bereich der Wege) als Naherholungsraum für Spaziergänger und Radfahrer ist auch nach Umsetzung des geplanten Bauvorhabens möglich. Die Erschließung der Plangebietsfläche über das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist ausreichend vorhanden.

Es sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** durch das Vorhaben auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

9.3.2 Flora, Fauna

- **Ökologische Zustandsbeschreibung**

Eine brachgefallene Ackerfläche dominiert das Plangebiet. Am südlichen Rand der Plangebietsfläche befindet sich ein Gehölzstreifen aus überwiegend heimischen Einzelgehölzen (wie z.B. *Betula pendula*, *Salix spec.*, *Tilia spec.* u.a. (genauere Angaben s. GOP Kap. 4.5)) mit einem Stammdurchmesser von 10 cm - 20 cm. Diese Einzelgehölze erhöhen mit ihren Früchten das Nahrungsangebot für Singvögel und dienen als Ansitzwarten und Brutstätten. Offenlandarten (bes. Singvögel) sowie kleinere Säugetiere (z.B. Mäuse) und ihre Jäger (z.B. Greifvögel) nutzen die ehemalige Ackerfläche überwiegend als Nahrungshabitat.

- **Wertigkeit/ Empfindlichkeit**

Die Biotoptypen im Plangebiet sind überwiegend stark anthropogen beeinflusst. Besonders geschützte Biotoptypen (z.B. geschützt nach § 26 SächNatG oder auf Grundlage der FFH-Richtlinie) wurden nicht festgestellt. Tierökologische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Auf Grund der Ausstattung und der Lage des Gebietes ist jedoch nicht mit einem regional bedeutsamen Vorkommen von Populationen besonders geschützter Arten auszugehen.

Die im Plangebiet vorkommenden Einzelgehölze fallen unter die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig. Danach sind alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10 cm in 1,3 m Höhe (Obstbäume ab 30 cm) geschützt.

Es ist von einer **mittleren Wertigkeit** der floristischen und faunistischen Ausstattung für das Plangebiet auszugehen.

- **Auswirkungen/ Risikoeinschätzung**

Die grünordnerischen Festsetzungen im GOP (Anlage von Streuobstwiesen und strukturreichen Hausgärten, Erhalt der vorhandenen Einzelgehölze) schaffen zusammenhängende Grünflächen mit wertvollen Strukturen für den Arten- und Biotopschutz, so dass die **Umweltauswirkungen** auf die Schutzgüter Flora und Fauna als **gering** eingeschätzt werden.

9.3.3 Boden

- **Ökologische Zustandsbeschreibung**

Der Untergrund des Plangebietes ist aus den quartären Sedimentfolgen der Saalekaltzeit aufgebaut (genauere Angaben s. GOP Kap. 4.2). Es stehen der wenig durchlässige Geschiebemergel/-lehm und Schmelzwassersande in unregelmäßigen Wechsellagenstrukturen an. Der vorherrschende Bodentyp im Plangebiet ist natürlicherweise die Sandlöß-Parabraunerde, bei wasserundurchlässigem Material im Untergrund entwickeln sich Pseudogleye-Parabraunerden. Die natürlichen Bodeneigenschaften sind jedoch durch die ackerliche Nutzung beeinträchtigt worden.

- **Wertigkeit/ Empfindlichkeit**

Der wenig durchlässige Geschiebemergel/-lehm neigt zur Verdichtung und ist insbesondere bei mechanischer Belastung – z.B. während der Baumaßnahmen – in erdfeuchten oder erdnassen Zustand aufweichungsgefährdet. Auf Grund des beschriebenen Verhaltens wird das Schutzgut Boden als *mittel* empfindlich eingestuft.

- **Auswirkungen/ Risikoeinschätzung**

Die im Grünordnungsplan getroffene Festsetzung hinsichtlich der Verwendung von ausschließlich wasserdurchlässigen Materialien für alle Nebenflächen mindert die Bodenversiegelung und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Dennoch kommt es durch das geplante Bauvorhaben zu erheblichen Flächenversiegelungen und teilweise Bodenverdichtungen, so dass für das Schutzgut Boden ein *mittleres Risiko* zu erwarten ist.

9.3.4 Wasser

- **Ökologische Zustandsbeschreibung**

Die beiden Grundwasserleiter GWL 2 und GWL 3 entsprechen saalekaltzeitlichen Schmelzwassersanden, die unregelmäßig in den Geschiebemergel eingelagert sind und im Plangebiet überwiegend wasserführend sind. Die Oberflächenentwässerung im Plangebiet erfolgt in östliche Richtung in den Lösegraben (genauere Angaben s. GOP Kap. 4.4).

- **Wertigkeit/ Empfindlichkeit**

Die *Empfindlichkeit* der Schmelzwassersande gegenüber Bodenanschnitte während der Bauphase ist als *mittel* einzustufen. Die Grundwasserleiter bluten schnell in die entsprechende Baugrube aus und führen zur Aufweichung des Geschiebemergels. Dadurch verschlechtern sich dessen Baugrundeigenschaften.

Bei der Schneeschmelze und nach Starkniederschlägen kann es auf Grund der geringen Reliefenergie im Plangebiet und bei Störungen im Profilaufbau der Bodenschichten zu oberflächigen Vernässungen kommen. Die *Empfindlichkeit* des Schutzgutes Wasser wird in diesem Zusammenhang ebenfalls als *mittel* eingeordnet.

Im Bereich der vier östlich liegenden Grundstücke stehen Schmelzwassersande so hoch an, dass bei einer Unterkellerung der Gebäude die Gründungsfugen im Bereich der Schmelzwassersande liegen und durch die Baumaßnahme zerstört würden. Im Bezug auf diese Beeinträchtigung des oberen Grundwasserleiters im Bereich der genannten Grundstücke wird die *Empfindlichkeit* des Schutzgutes Wasser als *hoch* eingeordnet.

- **Auswirkungen/ Risikoeinschätzung**

Risikomindernd für das Schutzgut Wasser wirkt die Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagwasser auf den Grundstücken selbst. Dabei wird das Niederschlagwasser soweit es nicht als Grau- oder Brauchwasser genutzt wird auf den Grundstücken zurückgehalten, zur Versickerung oder Verdunstung gebracht.

Die Speicherung des Regenwassers erfolgt auf den nördlichen Grundstücken z.B. durch den Einsatz eines "Mall-Öko-Regenspeichers" (Nutzungsvolumen 6,5 m³). Im Bereich der südlichen Grundstücke ist eine oberflächliche Rückhaltung/Versickerung möglich. Dazu werden Regenwasserzisternen mit einem Fassungsvermögen von 6 m³ und einem oberflächennahen Überlauf in ein grundstückseigenes Muldensystem im Bereich der privaten Grundstücke empfohlen.

Diese Maßnahmen dienen der Erhöhung der Grundwasserneubildung und entlasten Abwassersysteme und Kläranlagen. Die Versickerung des Niederschlagwassers über ein offenes Muldensystem trägt zudem dazu bei, die Verdunstungsrate im Plangebiet zu erhöhen.

Dennoch verbleibt ein *mittleres bis hohes Risiko* für das Schutzgut Wasser, da das geplante Bauvorhaben und die damit einhergehenden Versiegelung die Neubildung von Grundwasser auf diesen Flächen reduziert und die Verdunstung auf diesen Flächen selbst stark einschränkt. Außerdem besteht die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung in Teilbereichen des oberen Grundwasserleiters im Falle einer Unterkellerung der Gebäude. Der Verzicht der ohnehin kostenintensiven Unterkellerung, insbesondere im östlichen Teilbereich des Plangebietes würde das Risiko für das Schutzgut Wasser verringern.

9.3.5 Klima/Luft

- **Ökologische Zustandsbeschreibung**

Das Plangebiet dient der kleinräumigen Kaltluftentstehung und übernimmt reduzierte Funktionen einer Kaltluftschneise, die die im Plangebiet gebildete Kaltluft und der westlich angrenzenden Grünflächen in Richtung Osten abtransportiert. Die im Süden des Plangebietes liegende Gehölzreihe sorgt für Frischluft- und Sauerstoffproduktion, besitzt luftfilternde und schadstoffauskämmende Wirkung und senkt die Lufttemperatur.

- **Wertigkeit/Empfindlichkeit**

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Klima hinsichtlich seiner Funktion als kleinräumiges Kaltluftentstehungsgebiet sowie als Teilfläche einer Kaltluftabflussschneise wird als *mittel* eingestuft.

- **Auswirkungen/ Risikoeinschätzung**

Das Freihalten eines ca. 35 m breiten Grünstreifens am südlichen Rand des Plangebietes mindert das Risiko für das Schutzgut Klima. Hier kann die gebildete Kaltluft (wenn auch reduziert) weiterhin in Richtung Osten abfließen. Das geplante Bauvorhaben bewirkt eine weitere Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation durch siedlungsbedingte Emissionen und den zusätzlich entstehenden Verkehr. Es kann jedoch ausgeschlossen werden, dass durch das Vorhaben lufthygienisch kritische Konzentrationen erreicht werden.

Das *Risiko* für das Schutzgut Klima/Luft wird insgesamt als *gering* eingeschätzt.

9.3.6 Landschaft

- **Ökologische Zustandsbeschreibung**

Das Plangebiet wird von einer brachgefallenen Ackerfläche geprägt, die im Süden durch eine lockere Reihe von Einzelgehölzen begrenzt ist.

- **Wertigkeit/Empfindlichkeit**

Der Offenlandcharakter des Plangebietes wird mit einer *mittleren Wertigkeit* bemessen.

- **Auswirkungen/Risikoeinschätzung**

Der Charakter des Plangebietes mit seinem Landschaftserlebnis der Weite wird sich durch das Vorhaben verändern. Durch die Anlage von Obstwiesen im südlichen Bereich des Plangebietes entstehen jedoch neue landschaftsästhetisch wertvolle Strukturen, so dass das *Risiko* für das Schutzgut Landschaft als *gering* eingeschätzt wird.

9.3.7 Kultur und sonstige Güter

Im Plangebiet befinden sich keine kultur-historisch bedeutsamen Güter.

9.3.8 Risikogesamteinschätzung

Auf Grund der überwiegend mittleren Wertigkeit der Schutzgüter und der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen resultiert insgesamt ein *geringes-mittleres Gesamtrisiko* durch das geplante Vorhaben für die Umwelt und ihre Bestandteile.

	Menschen	Flora, Fauna	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft	Gesamt- einschätzung
Wertigkeit/ Empfindlichkeit	mittel	mittel	mittel	mittel- hoch	mittel	mittel	mittel
Auswirkungen/ Risikoeinschätzung	gering	gering	mittel	mittel- hoch	gering	gering	gering-mittel

10. Grünordnung

10.1 Zielsetzung

Entsprechend § 7 (2) des Sächsischen Naturschutzgesetzes wird eine Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsgebiet vorgenommen und die wesentlichen Auswirkungen des Eingriffs auf Umwelt und Lebensqualität der Bürger dargestellt. Neben der Entwicklung stark durchgrünter Wohnstrukturen ist die Entwicklung einer zusammenhängenden Obstbaumwiese auf der brachliegenden Ackerfläche vordringliches grünordnerisches Ziel. Weiterhin kommt für den Geltungsbereich des B-Planes die Eingriffsregelung zur Anwendung. Ziel ist die Minderung und der Ausgleich des Eingriffes im Plangebiet.

Darüber hinaus werden unter Berücksichtigung der Ziele des örtlichen Naturschutzes Vorschläge zur Begrenzung und zum Ausgleich des Eingriffs gemacht.

Daraus ergeben sich folgende Zielsetzungen:

- der Erhalt der Funktionsfähigkeit der Landschaft;
- Schonung der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft;
- die Sicherung und Erweiterung von Biotopen;
- die Verbesserung der Landschaftsästhetik;
- Wahrung der Lebensqualität der Bürger.

Die Umsetzung der genannten stadtoökologischen Ziele sichert und entwickelt die natürlichen Standortbedingungen der Stadt. Eine nachhaltige Umweltvorsorge wirkt sich positiv auf die Umweltqualität (= Wohnqualität) und somit auf das Image der gesamten Stadt aus.

10.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Für die im Plangebiet vorgesehenen ausgleichspflichtigen Eingriffe (Bebauungen im Außenbereich) sind Kompensationsmaßnahmen vorzunehmen. Ein Ausgleich von baubedingten Eingriffen nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist erforderlich, da es sich bei der zu planenden Fläche derzeit um einen Außenbereich handelt, in dem Eingriffe nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach dem BauGB wurden Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich untersucht. Zur Eingriffsminderung trägt die Festsetzung zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB bei, die die Entwicklung strukturreicher Hausgärten zum Ziel haben. Die Festsetzungen zur Anlage von Obstbaumwiesen in geeigneten Grundstücksbereichen sowie die Festsetzung der privaten Grünfläche tragen erheblich zum Ausgleich bei.

Für die Festsetzung von Umfang und Art der Ausgleichsmaßnahmen wurde das nachfolgend dargestellte Bewertungsverfahren durchgeführt,

- **Methodik der ökologischen Bewertung der durch den Bebauungsplan möglichen Eingriffe und notwendigen Ausgleichsmaßnahmen**

Neben der im Grünordnungsplan vorgenommenen verbal-argumentativen Beschreibung und Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt zusätzlich eine numerische Bewertung zur Quantifizierung der Eingriffsschwere, um die Bewertung nachvollziehbar und überprüfbar in tabellarischer Form darzustellen. In Abstimmung mit den beteiligten Behörden erfolgt die Bewertung nach der "Wertliste der Nutzungstypen" der Hessischen Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09.02.1995. Die Wertliste der AAV differenziert eine große Anzahl von Nutzungstypen. Zudem besteht durch die Vergabe von Korrekturzuschlägen bzw. -abschlägen die Möglichkeit, regionale und funktionale Besonderheiten zu berücksichtigen und in die Bewertung einfließen zu lassen. Die Wertliste der AAV wird in der vorliegenden Bilanzierung dazu verwendet, die Schwere des Eingriffes zu ermitteln unter Einbeziehung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet.

Für jeden vorhandenen Nutzungstyp im Plangebiet wird die Flächengröße in qm mit dem entsprechenden Wertpunkt aus der Wertliste multipliziert (= Teilflächenwert). Die Teilflächenwerte aller Nutzungstypen werden addiert und ergeben die "Summe Teilflächenwert Bestand". Zur Ermittlung des ökologischen Wertes nach Umsetzung des Bebauungsplanes werden für alle geplanten Nutzungstypen die entsprechenden Wertpunkte mit der Flächengröße multipliziert und zur "Summe Teilflächenwert Planung" addiert.

Die ausgleichswirksamen Festsetzungen werden bei der Ermittlung der "Summe Teilflächenwert Planung" selbstverständlich berücksichtigt, d.h. mit eingerechnet. Die Differenz der beiden Werte "Summe Teilflächenwert Bestand" und "Summe Teilflächenwert Planung" ist ein Maß für die Schwere des Eingriffes oder bei einem positiven Ergebnis ein Maß für die Größe des erbrachten Ausgleichs.

• **Bewertung des Eingriffes**

Die entsprechenden Wertpunkte in der beiliegenden Tabelle entsprechen weitgehend der Wertliste der AAV Hessen. Nachfolgend werden Abweichungen von der Wertliste für die entsprechenden Biotoptypen erläutert:

Intensiv genutzte Ackerflächen erhalten demnach eine Grundbewertung von 13 Punkten/m². Eine Zusatzbewertung von insg. 6 Punkten/m² erfolgt auf Grund der klimatischen Bedeutung dieser Fläche als Bestandteil eines Kaltluftentstehungsgebietes, der Schutzbedürftigkeit des Bodens sowie der besonderen örtlichen Situation (Nahrungshabitat für Offenlandarten, insbesondere Vögel; Aufgabe der Nutzung seit der letzten Vegetationsperiode). Mit insgesamt 19 Punkten/m² wird der ökologische Wert dieser brachgefallenen Ackerfläche adäquat wiedergespiegelt. Möglich wäre nach der AAV Hessen ein Zuschlag von bis zu 10 Punkten/m².

Die Neuanlage von strukturreichen Hausgärten wird nach der AAV Hessen mit 20 Punkten/m² bewertet. Eine Zusatzbewertung von 3 Punkten/m² erfolgt auf Grund der vielgestaltigen Festsetzungen zur Anlage eines strukturreichen Hausgartens.

• **Ergebnis des Bewertungsverfahrens**

In der beiliegenden Tabelle ist die Bewertung des Eingriffes sowie die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet dargestellt. Die Bewertung ergibt eine annähernd ausgeglichene Bilanz, die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen können den Eingriff weitgehend ausgleichen. Die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im o.g. Umfang im Plangebiet ist angemessen und geeignet dieses Wohnumfeld i.S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erhalten.

Das Ziel, den ermöglichten Eingriff im Plangebiet selbst auszugleichen, ist damit erreicht. Zuordnung, Umsetzung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sind durch die getroffenen Festsetzungen überschaubar und kontrollierbar.

Es sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Tabelle: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

	Bestand				Planung			
	vor Eingriff				nach Eingriff			
	Typ-Nr.	Größe (G) m ²	Wertpunkt/m ² (W)	Teilflächenwert TFW=GxW	Typ-Nr.	Größe (G) m ²	Wertpunkt/m ² (W)	Teilflächenwert TFW=GxW
Plangebietsfläche		11.438				11.438		
Nutzungstyp								
Ackerfläche, brachgefallen	11.191	10.993	19	208.867				
Feldrain	09.150 (B)	326	36	11.736				
Teilversiegelte Fläche (Weg)	10.530	119	6	714				
Vollversiegelte Fläche (überbaubare Fläche)					10.710	1.764	3	5.292
Vollversiegelte Fläche (Straße)					10.510	1.150	3	3.450
Teilversiegelte Fläche (Geh-/Radweg)					10.530	315	6	1.890
Teilversiegelte Fläche (Nebenflächen)					10.530	931	6	5.586
Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Strukturreiche Hausgärten)					11.223	2.720	23	62.560
Obstwiese auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche						900	31	27.900
Obstwiese auf privater Grünfläche					3.120	3.658	31	113.398
	Summe Teilflächenwert Bestand: 221.317				Summe Teilflächenwert Planung: 220.076			
Differenz in Punkten: - 1.241				gerundet: - 1.000				

11. Planungskonzept/Zeichnerische Festsetzungen

11.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem der vorliegenden Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept soll der bereits begonnene Einfamilienhausstandort in östlicher Richtung bis zu dem vorhandenen Siedlungsrand der Krätzbergsiedlung harmonisch ergänzt und räumlich zum Abschluss gebracht werden. Daher wird eine derzeit ackerbaulich genutzte Fläche, die eine Unterbrechung im Siedlungskörper darstellt, einer Wohnbebauung zugeführt.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und des Überganges in den offenen Landschaftsraum soll das bereits in Entstehung befindliche Baugebiet in ähnlicher Weise durch Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäusern arrondiert werden. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten beträgt dabei in Abhängigkeit des Anteils von Doppelhäusern 12 – 18 WE. Damit wurde angemessen auf die vorhandene Nachfrage, die insbesondere nach den hier entwickelten frei bebaubaren Grundstücken noch vorhanden ist, reagiert.

Im Rahmen der Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die zur Erschließung notwendigen Medien (technische Infrastruktur) nach Zustimmung des zuständigen Versorgungsträgers innerhalb des Straßenkörpers zu verlegen. Die Herstellung dieser Medientrassen und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt durch den Erschließungsträger bzw. derzeitigem Grundstückseigentümer auf Grundlage vertraglicher Vereinbarungen mit den zuständigen Versorgungsunternehmen.

Um nachträgliche Aufbrüche bereits fertig hergestellter Verkehrsflächen auszuschließen und somit Beeinträchtigungen der zukünftigen Bewohner auf ein Minimum zu reduzieren, sind diese stadttechnischen Angaben zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu präzisieren und dem Tiefbauamt der Stadt Leipzig zukommen zu lassen.

Um die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke sicherzustellen, wird die auf Grundlage des B-Planes Nr. 25.2.2 bereits begonnene Herstellung der Erschließungsstraße Hainburger Weg in östliche Richtung bis zur Straße Am Lösegraben verlängert. Die oben beschriebene Bebauung ist beidseitig der Erschließungsstraße möglich. Dies führt zu einer äußerst effektiven Erschließungslösung, da der Anteil der Verkehrsflächen nur sehr gering ist.

Um die Verbindung innerhalb des Plangebietes als auch die Verbindung der Krätzbergsiedlung mit der südlich vorhandenen Teichsiedlung zu optimieren, ist ein in Nord-Süd/Süd-West-Richtung verlaufender Fuß-/Radweg am östlichen Rand des Plangebietes vorgesehen.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist die mit dem B-Plan Nr. 25.2.2 bereits begonnene Sicherung des südlichen Grünstreifens als Obstwiese, die mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nunmehr zu einem ökologisch wirksamen Abschluss gebracht wird. Hier wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nun sichergestellt, dass dieser Bereich keiner Bebauung zugeführt werden kann und ausschließlich Maßnahmen zum Schutz sowie zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt werden dürfen.

Die Errichtung von sozialen Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Erweiterungsbereiches ist nicht notwendig.

11.2 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird mit Ausnahme der Verkehrsflächen sowie der Grünflächen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Obwohl mit der Zulässigkeit von z.B. Nahversorgungsläden, nicht störenden Handwerksbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften etc. fast mit einer ausschließlichen Wohnnutzung gerechnet werden muss, entspricht diese Festsetzung der gewünschten städtebaulichen Nutzung. Die oben beschriebenen exemplarischen Nutzungen unterstützen das Wohnen zum einen durch die Möglichkeit der Schaffung von wohnstättennahen Arbeitsplätzen, zum anderen durch die Möglichkeit der Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung des Gebietes. Gleichzeitig wird jedoch eine Beeinträchtigung der Wohnruhe nahezu ausgeschlossen.

11.3 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Das differenziert im Plangebiet festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für die nördlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücke und einer GRZ von 0,25 für die südlich dieser Straße liegenden Grundstücke ermöglicht die Umsetzung der Planziele nach dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit dem Boden.

Zu begründen ist das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung mit der unterschiedlichen Größe der zur Verfügung stehenden Baugrundstücke und der Planungsabsicht, einen harmonischen Übergang von den bebauten Gebieten in den südlich daran angrenzenden Grünbereich sicherzustellen und so eine Vernetzung zwischen Grünfläche und Baugebiet zu erzielen.

Die so festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht die städtebaulich vorgesehene Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern. Dabei wurde die gemäß § 17 BauNVO zulässige Höchstgrenze nicht ausgeschöpft, um hier eine aufgelockerte Bebauung zu etablieren und innerhalb des Plangebietes selbst eine starke Durchgrünung zu erzielen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird generell auf ein zulässiges Vollgeschoss festgesetzt. Damit wird die Einfügung der zukünftig zulässigen Bebauung nach dem Maß der baulichen Nutzung und bezüglich der Gebäudehöhen in das Ortsbild mit den vorhandenen Siedlungshäusern und dem bereits in Realisierung befindlichen Baugebiet sichergestellt. Der Ausbau eines Dachgeschosses entsprechend den Regelungen der Sächsischen Bauordnung ist selbstverständlich zulässig.

Im Plangebiet ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern oder Doppelhäusern zulässig. Diese festgesetzte Bauweise begründet sich auf das städtebauliche Ziel, den Standort in ähnlicher Weise wie angrenzende Baugebiete zu entwickeln und so die schon vorhandene Wohnbebauung zu arrondieren.

Die Bebauung mit Doppelhäusern und Einzelhäusern ist in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nördlich der Erschließungsstraße zulässig, um eine effektive Nutzung von Bauland zu gewährleisten.

In dem Allgemeinen Wohngebiet südlich der Erschließungsstraße hingegen ist ausschließlich eine Bebauung mit Einzelhäusern zulässig. In den direkt an den Grünbereich angrenzenden Baufenstern soll eine massive Bebauung vermieden werden, um einen harmonischen Über-

gang in die Landschaft zu erzielen. Daher wird hier auch die zulässige GRZ auf 0,25 begrenzt und ergänzend eine traufständige Bebauung festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden überbaubare Flächen in Form von durchgehenden Baufenstern festgesetzt. Dies erfolgt, um die Bauabsichten der Eigentümer nicht unnötig einzuschränken. Gleichzeitig wird hierdurch eine flexible zukünftige Grundstücksgestaltung ermöglicht. Die festgesetzten Baufenster haben generell eine Bautiefe von 12,0 m. Innerhalb dieser Bautiefe ist die Errichtung eines Einzelhauses bzw. einer Doppelhaushälfte möglich. Den potentiellen Bauherren verbleibt bei den gängigen Gebäudegrößen dabei ein ausreichender Gestaltungsspielraum. Gleichzeitig wird durch diese Begrenzung der Bautiefe ein ausreichend großer zusammenhängender Anteil unbebauter bzw. nicht versiegelter Grundstücksflächen, die für Pflanzmaßnahmen bzw. für die Gartennutzung zur Verfügung stehen, sichergestellt.

Auf die Festsetzung von Baulinien entlang der Straßenverkehrsflächen konnte verzichtet werden, da das Erzielen einer strikten, durchgehenden Bauflucht an diesem Standort städtebaulich weder sinnvoll noch notwendig ist. Zur Erzielung eines aufgelockerten Straßenbildes sind Versprünge der Baufluchten durchaus erwünscht. Grobe Versprünge innerhalb der Bauflucht sind nicht zu erwarten, da auf Grund der festgesetzten Bautiefe der Baufenster die möglichen Abweichungen durchaus im Rahmen des Vertretbaren sind.

Der Abstand der Baufenster von den Straßenverkehrsflächen beträgt mehr als 5,0 m. Hierdurch wird sichergestellt, dass das Straßenraumprofil nicht unnötig eingeengt wird, zusätzlich wird der Charakter der neu zu erstellenden Erschließungsstraße einen zusätzlichen Grünanteil bekommen, da damit zu rechnen ist, dass die Vorgartenbereiche, auch auf Grund der Textfestsetzungen der Grünordnung ausreichend begrünt werden.

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

11.4 Verkehrserschließung

Zur Erschließung des Baugebietes ist die erstmalige Herstellung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche notwendig. Dabei wird der bereits neu hergestellte Teil der Straße Hainburger Weg in östlicher Richtung in gleicher Breite (8 m) verlängert und in die Straße Am Lösegraben eingebunden. Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche ist für die Erschließungsfunktion ausreichend dimensioniert. Der konkrete Herstellung dieser Verkehrsfläche wird im Rahmen des Bebauungsplanes nicht geregelt, sondern bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Empfohlen wird jedoch, die Straßenverkehrsflächen als Mischverkehrsfläche herzustellen.

Um bereits vorhandene Wegeverbindungen sinnvoll zu ergänzen, wird eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche am östlichen Rand des Erweiterungsbereiches festgesetzt. Diese Fläche quert die private Grünfläche in Nord-Süd-Richtung. Die Anordnung und Lage der Fläche wurde so gewählt, dass der Erhalt des am südöstlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Gehölzstreifens gewährleistet ist.

Insgesamt kann somit eine gute Verknüpfung des Rad-/Gehwegenetzes sowohl innerhalb des Plangebietes als auch mit der Umgebung festgestellt werden. Auch die Endhaltestelle im Dürnsteiner Weg des Omnibusverkehrs ist fußläufig erreichbar.

11.5 Festsetzung von Grünflächen

Am südlichen Rand des Plangebietes wird eine 36 m breite private Grünfläche festgesetzt. Die private Grünfläche ist als locker bestandene Obstbaumwiese herzustellen, um einen offenen, hochwertigen Landschaftsraum zu erzielen. Dieser soll primär den Kaltluftabfluss vom Krätzberg in Richtung Osten erhalten. Um die Fläche nachhaltig zu sichern und ihre Funktion zu gewährleisten, ist dieser Bereich gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

12. Textliche Festsetzungen

12.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Dies begründet sich darin, dass im Zuge der Ansiedlung dieser Nutzungen mit zusätzlichem Kfz-Verkehr gerechnet werden muss. Diese zusätzlichen verkehrlichen Belastungen des Wohngebietes sollen vermieden werden.

Um die Anzahl der neu zu errichtenden Wohneinheiten in überschaubaren und vertretbaren Maßen zu halten und somit auch die verkehrlichen Belastungen zu reduzieren, wird die Höchstzahl der zulässigen Wohnungen auf zwei Wohnungen je Einzelhaus- bzw. Doppelhaushälfte begrenzt.

12.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Um die Gartenbereiche der neu geplanten Siedlung von Beeinträchtigungen möglichst frei zu halten, sind Garagen (einschl. Carports) ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Bereichen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Vorgartenbereich) zulässig. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit Garagen nicht unmittelbar an die Fahrbahn herangebaut werden sollen. Nach Maßgabe der Sächsischen Garagenverordnung ist ein Mindestabstand von 3 m für Garagen zu der an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anliegenden Grundstücksgrenze einzuhalten.

Um Anzahl, Lage und Umfang von baulichen Nebenanlagen (u.a. Schuppen, Terrassen), die nicht schon innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden im gesamten Plangebiet steuern zu können und Nutzungen, die geeignet sind Spannungen und Konflikte hervorrufen zu können, auszuschließen wird festgesetzt, dass untergeordnete Nebenanlagen lediglich mit einer Gesamtgröße bis zu 20 m² Grundfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen.

Durch die Festsetzung ist bspw. die Errichtung eines der Wohnnutzung zuzuordnenden kleinen Gartenhauses oder Geräteschuppens auf den für die Gartenutzung vorgesehenen

nicht überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Dies schließt auch die Errichtung einer an das Wohngebäude angrenzenden Terrasse auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der auf diesen Flächen zulässigen Gesamtfläche für Nebenanlagen ein.

Im Unterschied zu den Garagen sollen diese baulichen Nebenanlagen mit Ausnahme von Terrassen sowie die der medientechnischen Erschließung und Versorgung dienenden Nebenanlagen und der Vorratsbehälter für Brennstoffe entsprechend ihrer vorgesehenen Funktion auf den Grundstücksflächen hinter den Gebäuden errichtet werden. Durch den Ausschluss ihrer Verbindung mit dem Gebäudekörper wird die Unterordnung der Nebenanlagen zusätzlich unterstrichen und einer ungewollten Erweiterung von Hauptnutzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen hinaus entgegengewirkt.

Selbstverständlich sind auch für Nebenanlagen die erforderlichen Grenzabstandsflächen nach Maßgabe der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) einzuhalten.

12.3 Höhe von Gebäuden

Aus städtebaulichen Gründen wird die Höhe von Gebäuden durch eine max. zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe von max. 0,5 m begrenzt. Als Bezugspunkte wurden dabei die Oberkante der fertiggestellten öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Mittelpunkt der an dieser Fläche anliegenden Grenze des Hausgrundstückes gewählt.

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

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

12.4 Grünordnerische Festsetzungen

12.4.1 Private Grünflächen

Die bereits in Kapitel 11.2 begründeten Flächen sind zum Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen und Hecken in der durch die Textfestsetzungen geforderten Qualität herzustellen sowie mit Landschaftsräsen anzulegen, um eine Wertigkeit für den Naturhaushalt zu erreichen, die diese Flächen als Ausgleichsmaßnahmen ausreichend wirken lassen. Zugleich wird eine Integration in das Ortsbild erzielt, da die zu verwendeten Bäume und Sträucher gemäß der exemplarisch beigefügten Pflanzlisten der Ortstypik entsprechen. Um die Nachhaltigkeit auch dieser Maßnahme zu sichern, sind diese Anpflanzungen dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Da diese Fläche insgesamt ca. 4.000 m² groß ist und die in Herstellung befindliche ca. 15.000 m² große Grünfläche des bereits entstehenden Baugebietes des B-Planes Nr. 25.2.2 ergänzt, wird die Entwicklung einer zusammenhängenden, ökologisch wirksamen Obstbaumwiese gefördert.

Um für die Fauna eine Durchlässigkeit zu garantieren, sind innerhalb der privaten Grünflächen Einfriedungen nur in Form von Hecken oder bewachsenen durchlässigen Einfriedungen mit einer maximalen Wuchshöhe von 0,8 m, die die Überschaubarkeit der Flächen nicht beeinträchtigt und somit das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigen, zulässig.

12.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen/nicht bebaute überbaubare Grundstücksflächen

Mit den Maßnahmen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücke wird gesichert, dass der ökologische Wert, den das Plangebiet zurzeit darstellt, weitestgehend erhalten bleibt. Die Festsetzungen dienen zur Begrenzung der Flächenversiegelung und dem Erhalt und der Förderung von zusammenhängenden Grünflächen, die als städtische, klimatisch wirksame Ausgleichsflächen wirken und Lebens- und Nahrungsraum für heimische Tier- und Pflanzenarten in der Stadt und am Stadtrand sind. Die Festsetzung bewirkt die Entwicklung von strukturreichen Biotopverbundstrukturen, um die aktuell vorhandenen Funktionen wieder zu erfüllen. Die Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen trägt erheblich zur Schaffung ökologisch hochwertiger Strukturen im Plangebiet bei.

Die Festsetzung von Baumneuanpflanzungen im Vorgartenbereich dient der Strukturierung des Siedlungsraumes durch Bildung von raumwirksamen Grünachsen entlang der Grundstücksgrenzen. Die Bepflanzung jedes Vorgartens mit einem mittelkronigen Laubbaum oder hochstämmigen Obstbaum fördert die ökologisch wirksame Verbundfunktion der einzelnen Maßnahmen.

Die Festsetzung zur Pflanzqualität ist erforderlich, um ein homogenes Erscheinungsbild zu erzielen und relativ schnell einen hohen ökologischen Wert für das Gebiet zu erreichen.

Durch die Festsetzung der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksteile wird zudem die Entwicklung strukturreicher Gärten gesichert. Die Artenauswahl ist grundsätzlich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientiert sowie den besonderen Standortbedingungen innerhalb von Siedlungen und Straßen angepasst. Die Anpflanzung einheimischer Pflanzenarten tragen zur Förderung heimischer Tier- und Pflanzenarten in der Stadt bei, da nur heimische Pflanzenarten optimale Lebens- und Nahrungsräume für die heimische Tierwelt bieten. Gleichzeitig wird durch diese Festsetzung sichergestellt, dass die Grundstücke, auf denen keinerlei zeichnerische Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen getroffen wurden, auf Grundlage des Gleichheitsgrundsatzes auch zur Herstellung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen verpflichtet sind.

12.4.3 Bodenversiegelung

Um die Anreicherung des Grundwassers sicherzustellen und eine überflüssige Ableitung von anfallendem Niederschlagwasser in die Kanalisation zu vermeiden, sind private Zufahrtswege, Zufahrten und Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Da die Nut-

zung dieser Anlagen bei einer entsprechend der Festsetzung geforderten Herstellung nicht beeinträchtigt wird, ist auch diese Festsetzung unter Wahrung der Eigentumsrechte der betroffenen Grundstückseigentümer vertretbar.

Aus dem gleichen Grund sollte das anfallende Niederschlagwasser soweit es nicht als Graü- oder Brauchwasser genutzt wird auf den Grundstücken zurückgehalten, zur Versickerung oder Verdunstung zu bringen. Der ökologisch sinnvollen Versickerung des Niederschlagwassers ist unter Berücksichtigung konkreter Bodenverhältnisse der Vorrang vor der Einleitung in einen Regenwasserkanal gegeben werden. Unter Pkt. 8.2.4 und 9.3.4 der Begründung werden verschiedene Möglichkeiten des ökologisch sinnvollen Umganges mit dem anfallenden Niederschlagwasser beschrieben.

Die unter Pkt. 8.2.4 der Begründung dargestellten Einschränkungen und Hinweise im Umgang mit dem anfallenden Niederschlagwasser sind selbstverständlich zu berücksichtigen.

13. Örtliche Bauvorschrift

13.1 Dachformen/Dachgestaltung

Um das Erscheinungsbild des Ortsteiles Portitz entsprechend der vorhandenen Typik fortzuführen und untypische Zweckbauten zu vermeiden, sind Wohngebäude ausschließlich mit gleichgeneigten Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig. Die festgesetzten Dachformen schließen Krüppelwalmdächer gleicher Neigung nicht aus.

Um unnötige Einschränkungen für die Eigentümer zu vermeiden, sind für Anbauten und Nebenanlagen zusätzlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächern mit einer Dachneigung von 10° bis 15° zulässig. Hierdurch wird auch vermieden, dass für diese baulichen Anlagen ein unverhältnismäßig hoher Kostenanteil entsteht.

Aus dem oben genannten Grund sind auch nur Dachüberstände bis maximal 0,8 m zulässig. Dies entspricht den in der Region vorzufindenden Baustilen.

13.2 Dachaufbauten

Um die geforderten ortstypischen zulässigen Dachformen auch sichtbar zur Geltung zu bringen, werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift Festsetzungen zu Dachaufbauten getroffen. So darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte höchstens 50 % der Gebäudelänge betragen. Weiterhin sind die Abstände von Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten von Ortsgang bzw. Eckgrad mit mindestens 1,0 m festgesetzt.

Aus dem gleichen Grund sind Dacheinschnitte, die vom öffentlichen Straßenverkehrsraum aus sichtbar sind, nicht zulässig. Da die Baukörper durch eine intensive Begrünung von der Erschließungsstraße getrennt sind, ist die Errichtung von Dacheinschnitten auf der straßenabgewandten Seite jedoch vertretbar.

Um die Höhe der Fassaden von baulichen Anlagen ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen definieren zu können und somit auch eine Einfügung in das Ortsbild gewährleisten zu können, sind Drempele ausschließlich bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als Bezugspunkt

zur Ermittlung der Höhe wurde die Deckenoberfläche festgesetzt. Die Deckenoberkante entspricht gemäß Nr. 2.3.1 der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) der Fußbodenoberkante des obersten Geschosses.

13.3 Fassaden

Die Fassaden sind als Putzfassaden in weißen bis beige Farbton auszuführen, um sich im Erscheinungsbild der Gebäude in den örtlichen Charakter harmonisch einzufügen. Dabei sind Holzverkleidungen im Giebel dreieck des Dachgeschosses in Anlehnung an regional typische Gestaltungselemente von Siedlungen zulässig.

13.4 Außenwerbung/Warenautomaten

Auf Grund der Wirkungen, wie sie von Anlagen der Außenwerbung in Allgemeinen Wohngebieten in Form von Hinweisschildern mit unterschiedlicher Größe zu erwarten sind, wird die max. zulässige Größe auf 0,5 m² begrenzt und mögliche Störungen durch das Anstrahlen und Beleuchten von Werbeanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen.

Somit sind Hinweise auf gewerbliche Tätigkeiten innerhalb des Plangebietes durchaus möglich. Gleichzeitig wird jedoch darauf abgezielt, dass das Gebiet hauptsächlich zur Deckung des Wohnbedarfes gedacht ist. Insofern sind Werbeanlagen, die zudem das Erscheinungsbild stören würden, auf den oben geschilderten Rahmen begrenzt.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild sind innerhalb des Plangebietes Warenautomaten generell unzulässig.

14. Beteiligungen

Bürger/Bürgervereine

Die Beteiligung der Bürger erfolgte auf Grundlage des § 3 BauGB. Dabei konnte im Rahmen der Aufstellung dieses Bauleitplanes auf eine frühzeitige Information der Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden, da die Öffentlichkeit über die Gesamtentwicklung des Gebietes bereits umfassend durch die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum B-Plan Nr. 25 "Wohngebiete Portitz" sowie durch die Beteiligung an der Aufstellung der Teilbebauungspläne Nr. 25.1 und Nr. 25.2.2 informiert ist.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden von zwei Bürgern und dem Ökolöwe Umweltbund Anregungen und Hinweise zur Umsetzung der geplanten Verkehrserschließung sowie zum Baugrund und zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen geäußert. Der BUND und der NABU wurden über die Inhalte der Planung ebenfalls informiert, äußerten sich jedoch nicht.

Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die Beteiligung der TÖB wurde auf Grundlage des § 4 (1) BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Von den beteiligten 16 TÖB liegen Stellungnahmen von 13 TÖB vor. Das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, das Autobahnamt Sachsen und das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Gartenbau äußerten sich im Rahmen der Beteiligung nicht.

30.07.2004

Die vorliegenden Anregungen der Bürger/Bürgervereine und Stellungnahmen der TÖB beinhalten nur Hinweise, die soweit zweckmäßig, in die Planung und Begründung eingearbeitet wurden.

Stadtbezirksbeirat

Die Zustimmung zu der vorliegenden Planung erfolgte durch den Stadtbezirksbeirat Nordost am 11.03.2004.

15. Planvollzug

Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar, d.h. die Realisierung von Bauvorhaben erfolgt bei Bedarf durch die Grundstückseigentümer selbst. Auf Grund der derzeit konstanten Nachfrage im Plangebiet ist davon auszugehen, dass die Entwicklung des gesamten Einfamilienhausstandortes mittelfristig realisierbar ist. Zur Durchführung der Planung sind bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

Die zur Erschließung notwendigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der festgesetzte Fuß-/Radweg sind erstmalig herzustellen. Die Herstellung erfolgt durch den Grundstückseigentümer bzw. Erschließungsträger in Abstimmung mit der Stadt Leipzig, auf Grundlage vertraglicher Vereinbarung. In diesem Vertrag ist geregelt, dass nach Herstellung der Erschließungsstraße diese kostenfrei an die Stadt Leipzig zu übertragen sind. Die Fläche für den Fuß- und Radweg wird durch Rechte zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Diese Fläche verbleibt in privatem Eigentum.

Die Herstellung der privaten Grünfläche als Maßnahme des naturschutzrechtlichen Ausgleiches erfolgt gleichfalls durch den derzeitigen Eigentümer der Fläche. Die Umsetzung der Maßnahme ist Bestandteil der vertraglichen Regelung. Die Kosten zur Anlage und Unterhaltung der Fläche werden durch den derzeitigen Eigentümer getragen bzw. im Rahmen der Veräußerung der Baugrundstücke anteilig auf alle Baugrundstücke umgelegt.

16. Kosten

Der Stadt Leipzig entstehen keine Kosten für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraße sowie für die notwendigen Infrastruktureinrichtungen wie Wasser, Elektroanschluss, Abwasser u.Ä. Sämtliche Herstellungskosten für die genannten Anlagen sowie für die Herstellung des Fuß- und Radweges werden durch den Grundstückseigentümer selbst getragen.

Als Folgekosten ist lediglich mit den üblichen Aufwendungen für Pflege und Wartung von Erschließungsanlagen zu rechnen.

Sonstige weitere Kosten werden durch den vorliegenden Bauleitplan nicht verursacht. Durch die Planung entsteht kein Mehrbedarf zur Herstellung von sozialen Infrastruktureinrichtungen.

17. Städtebauliche Kennzahlen

Größe des Plangebietes	11.438 m²	100,0 %
- davon baulich nutzbare Flächen privater Baugrundstücke (GRZ 0,3/0,25 + § 19 (4) BauNVO)	2.589 m ²	22,6 %
- davon bauliche nicht nutzbare Flächen privater Baugrundstücke	3.726 m ²	32,6 %
- öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.150 m ²	10,1 %
- private Grünflächen (mit Ausgleichsfläche und Geh-/Radweg)	3.973 m ²	34,7 %
Anzahl der Wohneinheiten (abhängig vom Verhältnis Einzel- und Doppelhäuser)		12 – 18 WE

Leipzig, den 17.08.04

Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anlage: Pflanzlisten**Pflanzliste 1: Bäume**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Anlage: Pflanzlisten**Pflanzliste 2: Sträucher**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wildbirne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	(Wildrosenart)
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus saxatilis	Steinbeere
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Anlage: Pflanzlisten**Pflanzliste 3: Obstbäume**

Apfel: Adersleber Altländer Ananasrenette Biesterfelder Bohnapfel Boskoop Finkenwerder Prinz Harbert (Sachsen) Herrnhut (Sachsen) Lunow (Eberswalde) Pfannkuchenapfel Rheinischer Krummstiel Wilhelmsapfel	Kirsche: Büttners Rote Knorpel Frühe Rote Meckenheimer Große Prinzessin Heidefinger Königskirsche Typ Qerfurt Schneiders Späte Knorpel
Birne: Geldmöstler Grüne Jagdbirne Gute Graue Petersbirne Prinzessin Marianne Schweizer Wasserbirne	Pflaume: Frühzwetsche Hauszwetsche The Czar Wangenheims Zimmers Frühzwetsche

