



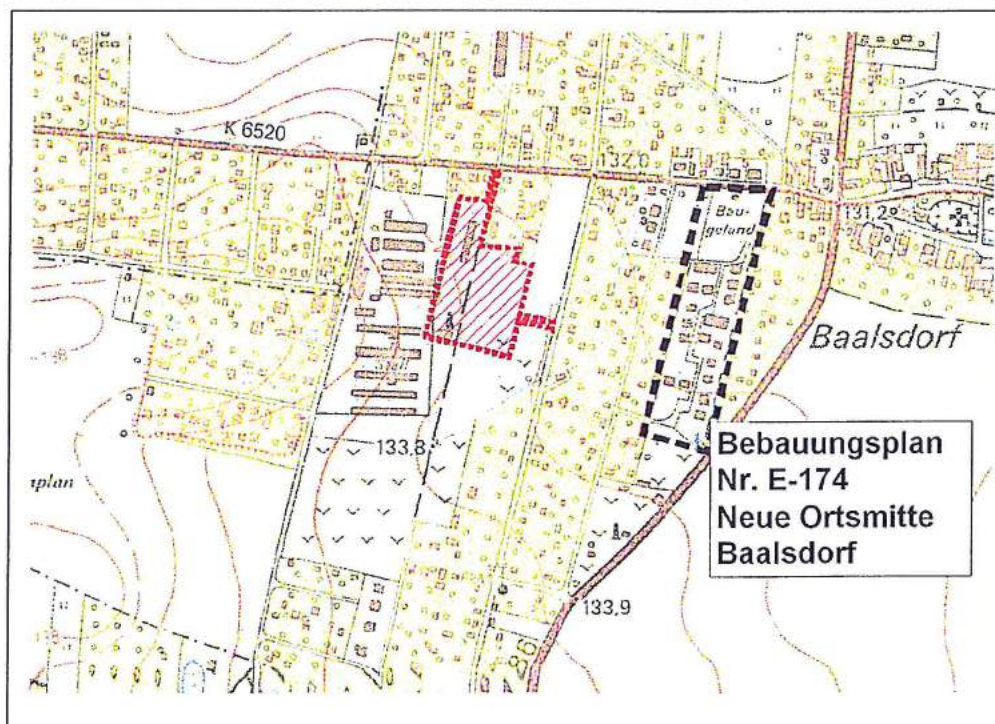
Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 283 Wohngebiet am Christian-Wille-Weg

Stadtbezirk: Ost
Ortsteil: Baalsdorf

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes
und anschließende Bebauungspläne
(soweit vorhanden)



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

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


Dr. sc. techn. Paatz

24.11.2005
Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass und Planungserfordernis	3
2. Verfahrensverlauf	3
3. Grundlagen der Planung	4
3.1. Beschreibung des Plangebietes	4
3.1.1. Derzeitige Nutzung und städtebauliche Situation im Plangebiet	4
3.1.2. Derzeitige Nutzung und städtebauliche Situation angrenzender Bereiche	4
3.1.3. Verkehr	5
3.1.4. Technische Infrastruktur	5
3.1.4.1. Vorbemerkungen	5
3.1.4.2. Strom	5
3.1.4.3. Gas	5
3.1.4.4. Trinkwasser	6
3.1.4.5. Löschwasser	6
3.1.4.6. Brauchwasser	6
3.1.4.7. Schmutzwasser	6
3.1.4.8. Regenwasser	6
3.1.5. Sonstige Infrastruktur	7
3.1.5.1. Kinder- und Jugendeinrichtungen	7
3.1.5.2. Einkaufsmöglichkeiten	7
3.2. Planungsrechtliche Situation	7
3.2.1. Übergeordnete Planungen	7
3.2.2. Flächennutzungsplan	7
3.2.3. Zulässigkeit von Bauvorhaben	7
3.2.4. Angrenzende Bebauungspläne	8
3.3. Sonstige Planungen	8
3.3.1. Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“	8
3.4. Beteiligungen	8
3.4.1. Unterrichtung und Erörterung auf anderer Grundlage nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	8
3.4.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB	9
3.4.3. Beteiligung Dritter	10
3.4.4. Umgang mit den Stellungnahmen der von der öffentlichen Auslegung benachrichtigten Träger öffentlicher Belange	11
3.5. Städtebauliches Konzept	12
3.5.1. Bauungskonzept	12
3.5.2. Erschließungskonzept	12
3.5.3. Grünkonzept	13
4. Umweltbericht	13
4.1. Rechtliche Grundlagen	13
4.2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	13
4.2.1. Menschen	13
4.2.2. Flora, Fauna	13
4.2.3. Boden	14
4.2.4. Wasser	15
4.2.5. Luft	15
4.2.6. Klima	15
4.2.7. Landschaft	15
4.2.8. Kultur- und sonstige Sachgüter	16
4.2.9. Wechselbeziehungen	16
4.3. Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben	17
4.3.1. Standort	17
4.3.2. Art des Vorhabens/Art der baulichen Nutzung	17
4.3.3. Größe des Vorhabens/Maß der baulichen Nutzung/Flächeninanspruchnahme	17
4.3.4. Emissionen/Abfälle/Abwasser	17
4.3.5. Eingriffsbilanzierung	17
4.3.6. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	19
4.4. Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden, oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen	20
4.5. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	21
4.6. Zusammenfassung	22

5.	Ziel und Zweck der Planung	23
6.	Inhalte des Bebauungsplanes	23
6.1.	Art der baulichen Nutzung	23
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	23
6.3.	Bauweise	24
6.4.	Überbaubare Grundstücksflächen	24
6.5.	Stellplätze, Garagen und Carports	24
6.6.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	24
6.7.	Verkehrsflächen	25
6.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft	25
6.9.	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	25
6.10.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes hinsichtlich bestimmter luftverunreinigender Stoffe	26
6.11.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
6.12.	Höhenlage	26
6.13.	Örtliche Bauvorschriften	27
7.	Planverwirklichung	27
7.1.	Maßnahmen der Bodenordnung	27
7.2.	Kosten	27
7.2.1.	Planung und Erschließung	27
7.3.	Erschließungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag	27
Anhang 1:	Hinweise	28
Anhang 2:	Lage-/Bestandsplan	29
Anhang 3:	Fotodokumentation zum Bestand des Plangebietes im Herbst 2003 (Planungsbeginn)	30
Anhang 4:	Gestaltungsplan	34
Anhang 5:	Pflanzliste	35
Anhang 6:	Übersichtsplan zum Standort der externen Ausgleichsmaßnahmen	36
Anhang 7:	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen für die externen Ausgleichsmaßnahmen	37

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Am 07.05.2002 beantragte die RUBA Hausbau GmbH die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Teilgebiet einer brachgefallenen Fläche im Ortsteil Baalsdorf. Mit dem Bebauungsplan soll durch die Ansiedlung von maximal 25 Eigenheimen ein städtebaulicher Missstand in Form teils abgebrochener, aber nicht beräumter und brachgefallener eingeschossiger Baulichkeiten zumindest auf einem Teil einer ehemaligen landwirtschaftlichen Anlage beendet werden.

Dieser Zustand fügt dem umgebenden locker bebauten Siedlungsgebiet durch beginnende Verwahrlosung und teilweise wenig anziehende gewerbliche Nutzung Schaden zu. Um der Situation entgegenzuwirken, ist die Überplanung des Teilgebietes durch einen Bebauungsplan erforderlich, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Realisierung eines Wohngebietes am Christian-Wille-Weg schafft. Diese aus städtebaulicher Sicht zweckmäßige Nachnutzung ergänzt den bestehenden Siedlungskörper maßvoll.

2. Verfahrensverlauf

In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht ist der bisherige Verlauf des Planverfahrens chronologisch geordnet. Die Resultate der Beteiligungen sind im Abschnitt 3.4. dargelegt.

Verfahrensschritt	Datum
Vorstellung des Vorhabens durch den Vorhabenträger im Rahmen einer Bürgerveranstaltung während der Sitzung des Ortschaftsrates Engelsdorf	11.05.2004
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden	08.07.2004
Aufstellungsbeschluss des Stadtrates	13.07.2005
Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates	13.07.2005
Bekanntmachung der Beschlüsse und der öffentlichen Auslegung im Amts-Blatt Nr. 15	23.07.2005
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit seiner Begründung	02.08.2005 bis 16.09.2005

Veranlasst durch die EU-Richtlinie 2001/42/EG vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-Richtlinie), wurde das Baugesetzbuch

(BauGB) mit dem „Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau“ geändert. Die Änderung trat am 20.07.2004 in Kraft. 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.

3. Grundlagen der Planung

3.1. Beschreibung des Plangebietes

3.1.1. Derzeitige Nutzung und städtebauliche Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Osten von Leipzig - etwa 7,5 km vom Stadtzentrum entfernt - im Stadtbezirk Ost, Ortsteil Baalsdorf. Es wird vom Christian-Wille-Weg von Nord nach Süd durchquert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollständig die Flurstücke 89/9 und 89/29 sowie teilweise die Flurstücke 85/1, 85/3, 85/4, 85/6, 88/1, 88c, 89/2, 92/12 und 200. Dabei bilden die Flurstücke 85/6 sowie 88c Christian-Wille-Weg, während die Anteile der Flurstücke 92/12 und 200 zum Apelsteinweg bzw. zur Brandiser Straße gehören. Das Plangebiet weist eine Fläche von 19475 m² auf und wird begrenzt

- im Norden von West nach Ost durch
 - die südliche Grenze des Flurstückes 85/2.
 - einen parallelen Abstand von 4,50 m von der südlichen Grenze des Flurstückes 85/3. Die dadurch ausgegrenzte Fläche des Flurstückes 85/4 steht somit als Kompensation für die im Bereich des Flurstückes 85/3 zur Verbreiterung des Christian-Wille-Weges in Anspruch genommene Fläche von rd. 51 m² zur Verfügung.
 - die südliche Grenze der Brandiser Straße (Flurstück 200, Kreisstraße K 6520), wobei zur verkehrsgerechten Ausbildung der Einmündung des Christian-Wille-Weges Flächenanteile der Brandiser Straße mit in den Geltungsbereich einbezogen worden sind.
 - die südlichen Grenzen der Flurstücke 88/5, 89/1, 89/10 und 89/30.
- im Osten von Süd nach Nord durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 89/6 bis 89/8, 92/12 (Apelsteinweg), 89/10 bis 89/15, 89/1, 88/5, 88/6 und 88b. Auch hier wurden Flächenanteile des Apelsteinweges für die verkehrsgerechte Ausbildung der Anbindung der Planstraße in den Geltungsbereich integriert.
- im Süden von West nach Ost durch
 - einen annähernd parallelen Abstand von rd. 241 m von der Brandiser Straße, mit dem die Flurstücke 85/1, 85/6, 88c, 88/1 und 89/2 durchschnitten werden.
 - die nördlichen Grenzen der Flurstücke 89/8 und 89/28.
- im Westen von Süd nach Nord durch
 - die östlichen Grenzen der Flurstücke 83 und 83c.
 - einen parallelen Abstand von 1,50 m von der westlichen Grenze des zum Christian-Wille-Weges gehörenden Flurstückes 85/6 zur westlichen Verbreiterung dieses öffentlichen Verkehrsraumes mit einer dann entstehenden überfahrbaren Breite von 5,50 m.

Rund 95 % des Geltungsbereiches waren Bestandteil der schon erwähnten früheren landwirtschaftlichen Einrichtung und befinden sich im Privateigentum. Der restliche Flächenanteil von rd. 1065 m² wird vom Christian-Wille-Weg eingenommen. Der Standort ist mit zwei eingeschossigen Gebäuden der ehemaligen Nutzung bebaut. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze westlich vom Christian-Wille-Weg steht noch der gemauerte, geschätzt 40 m hohe Industrieschornstein des zur früheren Anlage gehörenden Heizhauses. Das Heizhaus selbst ist zerstört. Der nördliche Teil des Trümmergeländes berührt das Plangebiet mit einer Fläche von rd. 75 m².

Zum Plangebiet gehören auch die Verkehrsflächen zur Andienung der früheren Baulichkeiten. Darüber hinaus befinden sich vor allem im Osten des Geltungsbereiches aufgelassene gärtnerische Pflanzflächen. Diese waren ebenfalls bis vor kurzem mit gewächshausartigen Pflanzenaufzuchtanlagen bebaut.

Topographisch ist das Gelände ebenflächig und weist eine Höhe von rd. 134 m über HN auf. Die aktuelle Situation ist im Lage-/Bestandsplan (Anhang 2) dargestellt. Im Vergleich dazu dokumentieren die im Anhang 3 enthaltenen Fotos den bei Planungsbeginn im Herbst 2003 vorgefundenen Zustand.

3.1.2. Derzeitige Nutzung und städtebauliche Situation angrenzender Bereiche

Unmittelbar östlich befindet sich das durch Umnutzung eines Teiles des Geländes einer früheren Pflanzenaufzuchtanlage entstehende Siedlungsgebiet am Apelsteinweg. Dazu wurden die ursprünglichen Baulichkeiten abgebrochen. Die Neubautätigkeit ergänzt den an der Brandiser Straße und den östlich bestehenden Siedlungskörper. In südlicher Nachbarschaft des Geltungsbereiches sind östlich des Christian-Wille-Weges unbebaute Areale vorhanden, die zum Teil als Wirtschaftswiesen genutzt werden.

Gegenüber auf der westlichen Seite befanden sich mehrere eingeschossige Gebäude des ehemaligen Geflügelhofes Baalsdorf, die jetzt abgebrochen wurden. Die Abbruchmassen sind noch nicht beraumt. Große Teile der dem nunmehrigen Trümmergelände vorgelagerten Flächen südlich des Plangebietes werden als Lagerplatz für wiederverwertbare Abbruchmassen und Pflasterbaustoffe verwendet. Nach Norden hin wird dieses Areal von kleinstrukturierten Wohnbauten an der Brandiser Straße begrenzt. Diese ziehen sich bis zum Christian-Wille-Weg hin und setzen sich auch auf dessen östlicher Seite an der Brandiser Straße fort.

3.1.3. Verkehr

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über den Christian-Wille-Weg. Dieser weist Anbindungen an die Brandiser Straße im Norden und die Ziegelstraße im Südwesten in der Nähe zur Grenze zum südlich gelegenen Ortsteil Holzhausen auf. Die Erschließung des Ortsteiles Baalsdorf durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) begünstigt auch den Standort des geplanten Wohngebietes.

So stehen zwei Buslinien des Regionalverkehrs zur Verfügung, die auf der Brandiser Straße verkehren. In nur rd. 60 m Entfernung östlich vom Christian-Wille-Weg sind deren Haltestellen. Ca. 1000 m in westlicher Richtung liegt der Eisenbahnhaltepunkt Mölkau. Damit befinden sich die Haltestellen wichtiger Träger des öffentlichen Personennahverkehrs im für die Leipziger Peripherie durchaus typischen Abstand vom Plangebiet.

3.1.4. Technische Infrastruktur

3.1.4.1. Vorbemerkungen

Hinsichtlich der stadttechnischen Erschließung war das Plangebiet im Hinblick auf seine frühere Nutzung mit Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Telekommunikationsnetzen erschlossen. Für das geplante Wohnungsbauvorhaben ist aber die Ver- und Entsorgung neu zu organisieren. Dazu werden nach Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen die benötigten Medien mit Anschlüssen insbesondere von der Brandiser Straße in den Christian-Wille-Weg verlegt. Um Ring- bzw. zweiseitige Anschlüsse zu ermöglichen, wird außerdem eine Straßenverbindung vom Christian-Wille-Weg zum östlich gelegenen Apelsteinweg vorgesehen.

Bei der Erschließungsplanung müssen die Hinweise in den Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen hinsichtlich

- der Trassenanordnung und deren Schutzstreifen im öffentlichen Verkehrsraum^{1, 2, 3},
- der Mindestabstände zu vorgesehenen Gehölzanpflanzungen,
- des Bestandsschutzes vorhandener wasserwirtschaftlicher Anlagen und der deren daraus resultierenden Nichtüberbaukeit und eingeschränkten Bepflanzbarkeit⁴,
- der ständigen Zugänglichkeit der Leitungen und Armaturen für deren Betrieb und Wartung, ggf. auch durch Schachtungen⁵,

beachtet werden.

3.1.4.2. Strom

Gemäß der Stellungnahme vom 22.07.2004 der Mitteldeutschen Energie AG (enviaM) kann das Plangebiet auf der Grundlage der Bedarfsanmeldung der jeweiligen Bauherren durch den Aufbau des erforderlichen inneren Versorgungsnetzes mit Elektroenergie beliefert werden. Dessen Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum einzuordnen.

3.1.4.3. Gas

Entsprechend der Stellungnahme vom 11.08.2004 der Mitteldeutschen Gasversorgung GmbH (MITGAS) befinden sich Anlagen dieses Unternehmens in der Nachbarschaft des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Deshalb bietet die MITGAS die Erdgasversorgung des Wohngebietes am Christian-Wille-Weg an.

¹ DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“.

² Technische Regelwerke TR/10/01 „Löschwasser“, TR/10/04 „Festlegungen zur Gestaltung von Trinkwassernetzen“, TR/30/02 „Trassen für Wasser- und Abwasserleitungen sowie Kabel“, AVB Wasser V (Herstellung der Grundstücksanschlüsse) der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH.

³ DVGW-Regelwerk, Merkblatt „Gasanlagen“ der Mitteldeutschen Gasversorgung GmbH (MITGAS).

⁴ Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig vom 09.09.2005.

⁵ Dito.

3.1.4.4. Trinkwasser

Nach den Stellungnahmen vom 04.02.2004 und 06.08.2004 der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) kann die Trinkwasserversorgung von der neu verlegten Trinkwasserleitung DN 200 GGG in der Brandiser Straße gesichert werden. Der Anbindepunkt befindet sich am Abzweig DN 100 GGG im Christian-Wille-Weg.

3.1.4.5. Löschwasser

Mit der oben aufgezeigten Versorgungslösung für das Trinkwasser ist gemäß den zugrunde liegenden Stellungnahmen der KWL auch der Löschwassergrundschutz von 48 m³/h für eine Dauer von zwei Stunden gesichert.

3.1.4.6. Brauchwasser

Nach Mitteilung des Amtes für Umweltschutz⁶ befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei Brauchwasserbrunnen. Danach muss nach Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer ein Brunnen zurückgebaut werden, da er im Filterbereich zerstört ist. Der Rückbau sollte noch vor der abschließenden Grundstücksaufteilung erfolgen. Der zweite Brunnen mit einer Förderleistung von ca. 2,7 m³ je Stunde eignet sich für eine Notwasserversorgung und könnte deshalb erhalten bleiben.

Gemäß der Stellungnahme vom 06.08.2004 der KWL ist hierbei sicherzustellen, dass eine Verbindung zum Trinkwassernetz generell ausgeschlossen wird. Eine abschließende Beurteilung dieses Brunnens kann erst nach Auswertung der Schichtenverzeichnisse und des Ausbaus sowie einer Vor-Ort-Kontrolle erfolgen. Bei positiver Prüfung ist in Abhängigkeit mit der geplanten Grundstücksaufteilung über die Nutzung des Brunnens zu entscheiden. Entsprechende Unterlagen zu den Brunnen werden zurzeit vom Staatlichen Umweltfachamt Leipzig abgefordert.

3.1.4.7. Schmutzwasser

Nach der Stellungnahme vom 05.01.2004 des für den Ortsteil Baalsdorf zuständigen Abwasserzweckverbandes für die Reinhaltung der Parthe befinden sich die nächstgelegenen Schmutzwasserkanäle im Apelsteinweg und in der Brandiser Straße. An beide Schleusen kann das neu zu schaffende Schmutzwassersystem des Plangebietes angeschlossen werden. Vom Schmutzwasserkanal in der Brandiser Straße ist bereits ein Teilstück im Kreuzungsbereich Brandiser Straße/Christian-Wille-Weg errichtet worden.

3.1.4.8. Regenwasser

In der Stellungnahme vom 05.01.2004 teilt der Abwasserzweckverband Parthe mit, dass die abzuleitende Niederschlagswassermenge des Plangebietes einschließlich die der Erschließungsstraßen auf 2 l/s je Hektar zu begrenzen ist. Damit muss das Niederschlagswasser auf den Grundstücken verbleiben, weil die erlaubte Abflussmenge für die Regenwasserentsorgung der öffentlichen Straßen des Plangebietes benötigt wird.

Deshalb sind auf den Grundstücken angeordnete Zisternen zur Gewinnung des Regenwassers eine umweltfreundliche Alternative. Das so gewonnene Oberflächenwasser kann für die Bewässerung der Hausgärten bzw. zum Grundstück gehörender Grünanlagen oder für die häusliche Brauchwassernutzung verwendet werden. Damit wird zur Schonung der Trinkwasserressourcen beigetragen. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf in ein nachgeordnetes flächiges Mulden-Rigolen-Versickerungssystem zu versehen.

Es kann durch eine Versickerungsmulde und darunter liegender Rigole realisiert werden. Für diese ist gegebenenfalls in Abhängigkeit vom vorgefundenen Baugrund ein Bodenaustausch mit Kies vorzunehmen. Diese überschlägig rd. 12 m² großen, gärtnerisch nicht nutzbaren, aber mit Rasen begrünbaren Fläche können unproblematisch in die künftigen, durchschnittlich ca. 600 m² großen Grundstücke eingeordnet werden.

Gemäß der erwähnten Stellungnahme des AZV Parthe darf die Einleitmenge in das öffentliche Kanalnetz maximal 3,8 l/s betragen. Der Regenwasserabfluss⁷ von den Erschließungsstraßen beträgt

⁶ Stellungnahme vom 06.02.2004 zum Bebauungsplan Nr. 283 „Wohngebiet am Christian-Wille-Weg“, Ortsteil Baalsdorf.

⁷ Überschlägige Berechnung des Regenwasserabflusses von den Erschließungsstraßen

Bezeichnung der Flächen	Einzugsfläche A (m²)	Abflussbeiwert φ	A _{red} (m²)
Erschließungsstraßen	2792	0,92	2568,64
Öffentliche Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Ökopflaster)	103	0,60	61,80
Gesamtfläche	2895	(Ø0,92)	2649,44

Regenwasserabfluss: $Q_{r15} = r_{15} \times A_{red} = 125 \times 0,2649 = 33,118 \text{ l/s} \rightarrow \text{rd. } 33 \text{ l/s}$.

rd. 33 l/s. Aus der Differenz resultiert eine notwendige Regenwasserrückhaltung mit gedrosseltem Abfluss in der genannten zulässigen Größenordnung. Das erfolgt durch einseitig an den Verkehrsflächen linear angeordnete Versickerungsmulden. Von dort gelangen die nicht versickerten Wässer über angeordnete Anstauregelorgane mit der erlaubten Menge von 3,8 l/s in die Regenwasser-sammler in der Brandiser Straße bzw. im Apfelsteinweg.

3.1.5. Sonstige Infrastruktur

3.1.5.1. Kinder- und Jugendeinrichtungen

Schulen existieren in Baalsdorf nicht. Diese befinden sich im westlich gelegenen Ortsteil Mölkau (Mittelschule) sowie im rd. 3 km entfernten Ortsteil Engelsdorf, wo auch ein Gymnasium vorhanden ist. Eine Kindertagesstätte bietet in unmittelbarer Nähe in der Brandiser Straße 20 die Betreuung der Kinder an. Etwas weiter östlich an der Kurt-Hänselmann-Straße liegt der nächstgelegene Kinderspielplatz.

3.1.5.2. Einkaufsmöglichkeiten

Ein örtliches Versorgungszentrum oder andere Einkaufsmöglichkeiten sind im Ortsteil Baalsdorf nicht vorhanden. Neben Ladenlokalen und Einzelhandelsgeschäften im größeren Ortsteil Engelsdorf und gleichen Einrichtungen in Mölkau ist auch das in nördlicher Richtung liegende und ca. 5 km entfernte Einkaufszentrum „Paunsdorf Center“ mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

3.2. Planungsrechtliche Situation

3.2.1. Übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wurde im Rahmen der vorgenommenen Behördenbeteiligung im Regierungspräsidium Leipzig bezüglich seiner Übereinstimmung mit den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung auf der Grundlage des **Landesentwicklungsplanes** (LEP 2003) vom 16.12.2003 geprüft. Gemäß der Stellungnahme dieser höheren Raumordnungsbehörde vom 10.08.2004 fügen sich die geplanten, maximal zweigeschossigen 25 Einfamilienhäuser in die vorhandene Siedlungsstruktur ein und entsprechen damit dem raumordnerischen Ziel Z 2.5.1. Es besteht weiterhin Übereinstimmung mit dem Ziel Z 5.1.4 des LEP, wonach der Erneuerung und maßvollen Erweiterung des vorhandenen Siedlungskörpers der Vorrang vor einer Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu geben ist.

Der Bebauungsplan genügt auch dem Ziel Z 5.1.5, nach dem bei Marktfähigkeit des Standortes brachliegende und brachgefallene Flächen wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Die vorhandene Überschneidung mit der im Raumordnungskataster registrierten Wohnbauplanung „Ziegeleiweg“ erfordert eine permanente Abstimmung mit möglichen nachbarschaftlichen Planungen in diesem Bereich.

Der Bebauungsplan „Wohngebiet am Christian-Wille-Weg“ wurde im Raumordnungskataster des Regierungspräsidiums unter der Nummer 176/04 registriert.

Der Regionale Planungsverband Westsachsen als Träger des **Regionalplanes Westsachsen**⁸ stellte in seiner Stellungnahme vom 06.08.2004 fest, dass aus regionalplanerischer Sicht gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen.

3.2.2. Flächennutzungsplan

Das Vorhaben wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Engelsdorf entwickelt. Dort ist das Plangebiet als Bestandteil einer ca. 8,2 ha großen Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau dargestellt.

3.2.3. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet befindet sich fast ausschließlich im Außenbereich. Da geplante Wohngebäude nicht zu den dort zulässigen privilegierten Vorhaben gehören, ist die vorgesehene Bebauung mit maximal 25 Einfamilienhäusern ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zulässig. Auch eine Genehmigung nach § 34 BauGB ist nach einer allerdings erst aufzustellenden Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht möglich, weil die dazu notwendigen Einfügekriterien im Plangebiet fehlen.

⁸ verbindlich seit 20.12.2001, zuletzt geändert mit der Teilfortschreibung energetische Windnutzung, verbindlich seit 15.04.2004.

3.2.4. Angrenzende Bebauungspläne

Direkt angrenzende Bebauungspläne liegen nicht vor. In einer Entfernung von rd. 300 m in östlicher Richtung befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. E-174, der die städtebauliche Gestaltung der neuen Ortsmitte von Baalsdorf zum Inhalt hat. Ein großer Teil des Geltungsbereiches ist entsprechend neu bebaut. Das vorgesehene Wohngebiet am Christian-Wille-Weg tangiert jedoch die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnanlage Ziegeleiweg“ der Gemeinde Engelsdorf. Dieser Bauleitplan wurde nach der Eingemeindung von Engelsdorf in die Stadt Leipzig einer vergleichenden Bewertung mit allen Standortplanungen ähnlicher Art im Leipziger Umland und im alten Stadtgebiet von Leipzig unterzogen. Die Überprüfung auf der Grundlage des Stadtentwicklungsplanes Wohnen ergab, dass diese Planung mit etwa 200 Wohnungseinheiten (WE) nicht mehr benötigt wird. Deshalb ist der Bebauungsplan von der Anzeige zurückgezogen worden.

3.3. Sonstige Planungen

3.3.1. Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“

Im Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau, ist das Gelände Ziegelstraße (Bereich zwischen Bebauung westlich des Apelsteinweges und Ziegelstraße) als geeignetes Areal für den Wohnungsneubau im Sinne einer langfristigen Reservefläche eingestuft worden. Der Standort Christian-Wille-Weg gehört zu dieser Reservefläche⁹. Der jetzt vorgezogenen Entwicklung des vergleichsweise kleinen Standortes „Christian-Wille-Weg“ (1,95 ha) gegenüber dem gesamten Areal der Wohnbaureservefläche von ca. 9 ha liegen die nachstehenden Sachverhalte zugrunde:

Die Überplanung des Gebietes erfolgt auf Antrag eines Investors und dient der maßvollen Erweiterung eines bestehenden Siedlungsbereiches. Es handelt sich um ein kleines, marktgerechtes Plangebiet und erlaubt nach Abschluss der Planung eine zeitnahe Umsetzung. Die sich dadurch entwickelnde Infrastruktur wirkt sich positiv auf die benachbarten vorhandenen und im Aufbau begriffenen Siedlungsteile aus.

Damit entstehen neue innerörtliche Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Netzerweiterungen für die medientechnische Ver- und Entsorgung. Mit denen wird nicht nur die Versorgungssicherheit der betroffenen Wohngebiete erhöht, sondern auch deren Integration untereinander verbessert. Wichtig für den Ortsteil Baalsdorf ist aber auch die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Wohngebiet am Christian-Wille-Weg beginnende Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes.

Das bewog auch den Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau am 02.09.2003 der Ratsversammlung die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu empfehlen. Der übrige größere Teil des Geländes Ziegelstraße wird weiterhin im STEP als langfristige Reservefläche geführt. Da der Bedarf das entscheidende Zeitkriterium ist, kann die baldige Besiedlung der gesamten Reservefläche abgeschlossen werden.

3.4. Beteiligungen

3.4.1. Unterrichtung und Erörterung auf anderer Grundlage nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Am 11.05.2004 ist das Vorhaben durch den Vorhabenträger im Rahmen einer Bürgerveranstaltung während der an diesem Tag stattgefundenen Sitzung des Ortschaftsrates Engelsdorf der Öffentlichkeit vorgestellt worden. Anhand von Planunterlagen wurde das Projekt vom Vorhabenträger, Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes und des Planungsbüros erläutert. Die anschließende Erörterung erbrachte keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger regten aber an, dass er aus einem städtebaulichen Konzept für das gesamte brachgefallene Gelände des früheren Geflügelhofes Baalsdorf entwickelt werden sollte. So behalten die jetzt nicht beplanten Areale ihren verwahrlosten Zustand. Auf absehbare Zeit wird jedoch die aus der angesprochenen Gesamtplanung resultierende Anzahl von über 100 WE wegen des fehlenden Bedarfes für eine solche Größenordnung nicht benötigt.

Eine Gesamtplanung würde demzufolge auch nichts an der jetzigen unbefriedigenden Situation ändern. Zudem ist gegenwärtig kein Bauträger für ein derartig großes Plangebiet zu interessieren. Dagegen ermöglicht die vorliegende Planung mit ihrer kleineren Ausdehnung und der Absicht, nur Einzelhäuser zu errichten, dem Vorhabenträger eine baldige Realisierung und wirtschaftliche Erschließung. Überdies ist das städtebauliche Konzept so aufgebaut, dass bei weiterem Ansiedlungsinteresse das Wohngebiet am Christian-Wille-Weg unproblematisch vergrößert oder in eine

⁹ Siehe hierzu Hausmitteilung vom 04.02.2004 der Abt. 61.1 des Stadtplanungsamtes an die Abt. 61.4 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 283 im Rahmen der internen Ämterbeteiligung. Dort wird ausdrücklich festgestellt, dass der Geltungsbereich für das geplante Wohngebiet am Christian-Wille-Weg „hinsichtlich seiner stadtentwicklungsplanerischen Einschätzung mit dem B-Plangebiet ‚Ziegeleiweg‘ (frühere Bezeichnung der jetzigen Ziegelstraße) vergleichbar ist“.

angrenzende geplante neue Bebauung eingefügt werden kann.

3.4.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Es sind 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt worden. Davon gaben 19 zu den Planunterlagen Stellungnahmen ab, wovon die folgenden Träger öffentlicher Belange keine Anregungen vorbrachten bzw. ihr Einverständnis erklärten:

- Stadt Taucha,
- Gemeinde Borsdorf,
- Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post,
- VNG – Verbundnetz Gas,
- Industrie- und Handelskammer Leipzig,
- Stadtwerke Leipzig GmbH,
- Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH
- Regionale Planungsstelle des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen,
- Handwerkskammer zu Leipzig,
- Polizeidirektion Leipzig,

Zu folgenden Themen wurden wesentliche Anregungen in der Planung beachtet:

- *Leitungstechnische Erfordernisse bei der An- und Einordnung von Versorgungsstrassen im Plangebiet.*
Diese Forderung der Versorgungsunternehmen Mitteldeutsche Energie AG (enviaM), Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH, Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (MITGAS) in ihren Stellungnahmen vom 22.07.2004, 06.08.2004 bzw. 11.08.2004 betreffen die Erschließungsplanung. Deshalb wurde ein entsprechender Hinweis in die Begründung eingefügt (Vorbemerkungen zum Abschnitt 3.1.4. Technische Infrastruktur).
- *Ausreichende Dimensionierung der Fahrkurven für dreiaxlige Abfallsammelfahrzeuge in den Einmündungsbereichen Christian-Wille-Weg/Brandiser Straße bzw. Apelsteinweg.*
Um diese Forderung in der Stellungnahme vom 22.07.2004 der Stadtreinigung Leipzig, Abt. Abfallentsorgung, in der nachfolgenden Erschließungsplanung für das Plangebiet beachten zu können, wurden zur verkehrsgerechten Ausbildung der genannten Einmündungen Flächenanteile der Brandiser Straße und des Apelsteinweges in den Geltungsbereich integriert.
- *Archäologische Funde.*
Die vom Landesamt für Archäologie in der Stellungnahme vom 26.07.2004 übermittelten Sachverhalte wurden in die textlichen Festsetzungen (Hinweise) übernommen.
- *Niederschlagswasserableitung.*
Die in der Stellungnahme vom 03.08.2004 vom AZV Parthe gegebenen Hinweise zur Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb der Grundstücke wurden in die Begründung eingearbeitet. Ebenso die bemängelten fehlenden Aussagen zur Oberflächenwasserableitung der geplanten Straßen.
- *Einwirkung von Lärmbelastigungen infolge des Verkehrs auf der Brandiser Straße.*
Die diesbezüglichen Hinweise in der Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig vom 09.08.2004 sind in den Umweltbericht als Ergänzung der Bewertung für das Schutzgut Mensch aufgenommen worden. Darüber hinaus wurden die textlichen Festsetzungen um den Hinweis ergänzt, dass die schutzbedürftigen Räume nach Möglichkeit in die lärmabgewandten Gebäudeseiten eingeordnet werden sollten.
- *Altlasten.*
Die Hinweise in der Stellungnahme vom 09.08.2004 des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig zur Altlastenfreiheit und beim Auffinden von nicht unerheblichen altlastenrelevanten Sachverhalten fanden Eingang in den Umweltbericht.
- *Schutz besonders und streng geschützter Arten.*
Die in der Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig vom 09.08.2004 angeregte Überprüfung der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude in Bezug auf ihre Nutzung durch wildlebende gebäudebewohnende Arten wurde in den Umweltbericht eingearbeitet. Außerdem ist ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen eingefügt worden.
- *Beachtung der durch den Bebauungsplan Nr. 283 aufgezeigten Entwicklungsspielräume für den Standort Ziegelstraße bei der Überarbeitung des Stadtentwicklungsplanes Wohnungsbau und Stadterneuerung sowie des Flächennutzungsplanes.*
Diese in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 10.08.2004 formulierte Erwartung kann der Bebauungsplan nicht leisten. Jedoch wurde in den Ausführungen im Abschnitt 3.3.1. Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung dargelegt, dass der restliche Teil des Geländes Ziegelstraße als langfristige Reservefläche im STEP verbleiben soll. Damit kön-

nen in Abhängigkeit des Bedarfes die aufgezeigten Entwicklungsspielräume für den Standort zu gegebener Zeit realisiert werden.

Folgende Anregung ist nicht berücksichtigt worden:

- *Staatliches Amt für Landwirtschaft und Gartenbau Rötha: Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen als Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft infolge der Realisierung des Bebauungsplanes werden nicht zugestimmt.*
Die hierfür vorgesehenen externen Maßnahmen

- Renaturierung des verrohrten Hohen Grabens südöstlich und südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Gemarkung Baalsdorf,
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einem Pflanzstreifen unmittelbar östlich der westlichen Grenzen der Flurstücke 85/4, 85/1, und 85/5 in der Gemarkung Baalsdorf,

beanspruchen insgesamt rd. 2500 m² landwirtschaftliche Nutzfläche. Bei der ersten Maßnahme profitieren die verbleibenden Ackerflächen von den bepflanzten Ufersäumen des geöffneten Grabens, die u.a. auch Winderosionen vermeiden. Im zweiten Fall werden nur ca. 200 m² Ackerfläche für die beabsichtigten Bepflanzungen der Landwirtschaft entzogen. Die vorgesehene ökologische Aufwertung dient auch der landwirtschaftlichen Nutzung, indem z.B. auch hier durch die Gehölzpflanzungen Winderosionen der Ackerflächen behindert werden

3.4.3. Beteiligung Dritter

Von den sechs beteiligten Verbänden und Vereinen gaben zwei Stellungnahmen ab. Der Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Sachsen, erwartet in seiner Stellungnahme vom 20.07.2004, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Art und ihres Ortes sowie Zeitplanes konkret und verbindlich festgelegt werden. Dieser Sachverhalt ist unstreitiger Bestandteil des noch abzuschließenden Erschließungsvertrages bzw. städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Leipzig (siehe hierzu auch die Ausführungen im Abschnitt 4.3.6.).

Der Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V. lehnt in seiner Stellungnahme vom 23.07.2004 den Vorentwurf des Bebauungsplanes ab. Dafür führt er folgende Gründe auf:

- 1) *Unzureichende Darlegung des städtebaulichen Bedürfnisses für die Neuausweisung des Plangebietes.*

Der Ökolöwe bezieht sich hierbei insbesondere auf die leider irrtümliche Darlegung im Abschnitt 2.3.1. der Begründung in der Fassung vom 03.06.2004, dass das Plangebiet nicht im Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau, enthalten sei. Dort ist aber das Gelände Ziegelstraße, zu dem der größte Teil des Standortes Christian-Wille-Weg gehört, als geeignetes Areal für den Wohnungsneubau eingestuft worden¹⁰. Dieser wichtige Sachverhalt wurde nunmehr in der Begründung richtig dargestellt.

Auch wenn für das Gesamtgebiet Ziegelstraße auf absehbare Zeit kein Bedarf besteht, ist doch erkennbar, dass der Ortsteil Baalsdorf ein begehrter Eigenheimstandort ist. Kennzeichnendes Merkmal hierfür ist die Entwicklung kleinerer und in sich abgeschlossener Wohnstandorte innerhalb des Siedlungskörpers. So entsteht zum Beispiel seit geraumer Zeit eine diesbezügliche Wohnanlage am Apfelsteinweg in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet Christian-Wille-Weg.

Ursache hierfür ist die bislang kaum gebremste Nachfrage nach solchen Wohnformen und eben nicht nach großen Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Die Behauptung des Ökolöwen, dass kein Bedarf für den Standort Christian-Wille-Weg besteht und mit dem Bebauungsplan dem Vorhabenträger nur das Baurecht verschafft werden soll, ist unlogisch. Der Bauträger würde sich bei fehlendem Ansiedlungsinteresse nicht um das Baurecht bemühen.

Zudem ist es unrealistisch, wenn der Ökolöwe anregt, private Brachflächen innerhalb des Siedlungsgebietes ausschließlich für die naturschutzfachliche Aufwertung vorzuhalten. In Zeiten angespannter kommunaler Finanzen wird der Erwerb derartiger Grundstücke durch die Stadt für solche Zwecke kaum möglich sein. Andererseits kann aus der Verbindung privatwirtschaftlicher Interessen mit städtebaulichen Notwendigkeiten Nutzen für die Stadterneuerung gezogen werden. Die Stadterneuerung betrifft hier die schrittweise Beseitigung des vorhandenen städtebauli-

¹⁰ Siehe hierzu Hausmitteilung vom 04.02.2004 der Abt. 61.1 des Stadtplanungsamtes an die Abt. 61.4 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 283 im Rahmen der internen Ämterbeteiligung. Dort wird ausdrücklich festgestellt, dass der Geltungsbereich für das geplante Wohngebiet am Christian-Wille-Weg „hinsichtlich seiner stadtentwicklungsplanerischen Einschätzung mit dem ‚Ziegeleiweg‘ (frühere Bezeichnung der jetzigen Ziegelstraße) vergleichbar ist“.

chen Missstandes durch die Entwicklung eines weiteren kleinen Wohngebietes, das der in Baalsdorf ansässige und auch dort wirkende Vorhabenträger auf sein Risiko hin der Stadt Leipzig angeboten hat. Dabei wird durch den Bebauungsplanentwurf ein vertretbarer Kompromiss zwischen Entsiegelung und Renaturierung sowie Neuversiegelung angestrebt.

2) *Unzureichende Sicherung der Kompensation.*

Die vom Ökolöwen beurteilte Fassung des Bebauungsplanes hatte die Planreife eines Vorentwurfes. Dieser wird unter anderem durch die im Rahmen der TöB-Beteiligung eingeholten Stellungnahmen zum Entwurf qualifiziert. So auch im Hinblick auf die konkreten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches, die vom Zugriff auf die dazu notwendigen Grundstücke abhängig sind. Natürlich wird ein eingriffsnaher Ausgleich angestrebt. Sollte das nicht möglich sein, sind andere geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. Abschnitt 4.3.6.).

Gegenwärtig wird der ausgearbeitete Entwurf des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger ausgearbeitet, in dem auch die Ausgleichsmaßnahmen geregelt sind. Dazu gehören ihre zeitliche Umsetzung einschließlich Kontrolle. Während der öffentlichen Entwurfsauslegung besteht nicht nur Einsicht in die Planunterlagen, sondern auch die Möglichkeit einer erneuten Stellungnahme.

Somit ist eine erneute umfassende Äußerung des Ökolöwen gegeben, wozu er nach seiner Ansicht im Rahmen der TöB-Beteiligung noch nicht in der Lage war.

3) *Ungenauigkeiten und Beschönigungen.*

Die im Abschnitt 1 enthaltene und wegen befürchteter Irreführung kritisierte Formulierung

„Mit der notwendigen Ausarbeitung des Bebauungsplanes werden überdies die umweltschützenden Belange gemäß § 1a BauGB durch eine Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB sichergestellt.“

wird ersatzlos gestrichen. Dagegen verbleibt die kritisierte, aber dennoch richtige Aussage im Umweltbericht, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erforderlich ist. Mit der dennoch durchgeführten Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange im Form einer UVP, wird genau die vom Ökolöwen geforderte „Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ vorgenommen.

Daraus leitet sich außerdem die konkrete Beachtung der Belange von Natur und Landschaft bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes ab. Deshalb kann auch auf die Erarbeitung eines eigenständigen Grünordnungsplanes abgesehen werden.

3.4.4. Umgang mit den Stellungnahmen der von der öffentlichen Auslegung benachrichtigten Träger öffentlicher Belange

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

- GDMcom im Auftrag der Verbundnetz Gas AG (VNG),
- Stadt Taucha
- Industrie- und Handelskammer Leipzig,
- Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH,
- Regionaler Planungsverband Westsachsen, Regionale Planungsstelle,

Das Landesamt für Archäologie und das Regierungspräsidium Leipzig verwiesen auf ihre Stellungnahmen vom 26.07.2004 bzw. 10.08.2004. Die Hinweise mussten nicht weiter beachtet werden, weil die damals übermittelten Sachverhalte im bereits öffentlich ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 283 berücksichtigt worden sind.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Gartenbau Rötha-Wurzen verlangt die Abstimmung der externen Ausgleichsmaßnahmen mit den davon betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben. Hierzu ist festzustellen, dass sich alle externen Ausgleichsflächen, wovon gegenwärtig rd. 2500 m² landwirtschaftlich genutzt werden, sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen sind dann ohnehin die bestehenden Pachtvereinbarungen zu ändern, so dass spätestens zu diesem Zeitpunkt die landwirtschaftlichen Pächter vom Vorhabenträger zu kontaktieren sind.

Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH machten auf den Bestandsschutz der vorhandenen wasserwirtschaftlichen Anlagen aufmerksam, die deshalb nicht zu überbauen und zu bepflanzen sind. Des Weiteren müssen die Leitungen und insbesondere die Armaturen für den Betrieb und die Wartung, ggf. auch durch Schachtungen, immer zugänglich sein. Gemäß den Bestandsplänen be-

finden sich diese Anlagen im öffentlichen Verkehrsraum, so dass eine Überbauung bzw. Bepflanzung ausgeschlossen ist. Dennoch wurden diese Hinweise in die Vorbemerkungen zu den Ausführungen über die technische Infrastruktur (Abschnitt 3.1.4.) aufgenommen, um auf die ständige Zugänglichkeit der Leitungen und Armaturen für deren Betrieb und Wartung auch während der Erschließungs- und Bauarbeiten im Zuge der Realisierung des Wohngebietes aufmerksam zu machen.

Das Landesamt für Umwelt und Geologie, Abt. 5 Geologie, gibt den Hinweis, dass zur näheren Quantifizierung des Baugrundes entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden sollten. Hierzu wurden die Ausführungen zum Boden im Abschnitt 4.2.3 des Umweltberichtes entsprechend ergänzt.

3.5. Städtebauliches Konzept

3.5.1. Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept ist im Anhang 4 in Form eines Gestaltungsplanes dargestellt. Das Plangebiet wurde in sechs Baufelder gegliedert. Durch die ausschließliche Anordnung von freistehenden Einzelhäusern werden die sich im Norden, Osten und Westen anschließenden kleinteiligen Baustrukturen berücksichtigt. Das benachbarte Siedlungsgebiet erfährt dadurch eine maßvolle Ergänzung.

Infolge seiner bevorzugten Lage an der Stadtrandnähe kann der Standort die immer noch vorhandene Nachfrage nach individuellem Wohneigentum befriedigen und somit dem Abwandern Leipziger Bürger in benachbarte Gemeinden entgegenwirken. Mit der Entwicklung des Plangebietes können maximal 25 Eigenheime in Grundstücken mit Flächengrößen zwischen 575 m² und 755 m² errichtet werden.

Aufgrund des Zuschnittes des Plangebietes und seiner Erschließungsbedingungen sowie der städtebaulichen Vorgaben aus der umgebenden Bebauung lassen sich bei Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte grundsätzlich andere Bebauungsvarianten nicht ableiten. Infolge der vorgeschriebenen Einzelhausbebauung und der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ = 0,3, bei der aber die zulässige Grundfläche nicht durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert erhöht werden darf, schließt der Planentwurf eine dichtere Bebauung als 25 Wohnhäuser aus.

Zur Bebauung der Grundstücke sind maximal zweigeschossige Eigenheime mit höchstens zwei Wohnungen geplant.

3.5.2. Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird über den Christian-Wille-Weg an die Brandiser Straße (Kreisstraße K 6520) und damit an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Dazu wird diese öffentliche Straße innerhalb des Geltungsbereiches in westliche Richtung auf 6,0 m gemäß einer entsprechenden Forderung des Tiefbauamtes¹¹ verbreitert und nach der EAE 85/95 ausgebildet. Vom Eigentümer des westlich an die Straße angrenzenden und außerhalb des Plangebietes befindlichen Flurstückes Nr. 85/3 liegt das Einverständnis vor, den dazu notwendigen Geländestreifen von 1,5 m Breite zur Verfügung zu stellen. Die damit entstehende überfahrbare Breite von 5,5 m sichert die Verkehrsanforderungen der stadtrandnahen Wohnanliegerstraße.

Zur vom Tiefbauamt geforderte Berücksichtigung der Entwurfsplanung zum inzwischen beendeten Ausbau der Brandiser Straße im Zusammenhang mit der Anbindung des Christian-Wille-Weges an diese Straße wurde am 24.02.2004 das damit befasste Ingenieurbüro Martin konsultiert. Dabei wurde festgestellt, dass erst die detaillierte Erschließungsplanung für das Plangebiet die ausgebaut Brandiser Straße beachten kann. So konnte der fertiggestellte Ausbau der Brandiser Straße nicht die geforderte Verbreiterung des Christian-Wille-Weges berücksichtigen. Demzufolge ist die Anpassung des Einmündungsbereichs des Christian-Wille-Weges in die Brandiser Straße im Zuge der Erschließungsplanung für das Wohngebiet nach dem dazu erforderlichen Grundstücksverkehr für die Verbreiterung zu leisten.

Durch eine ergänzende Erschließungsstraße, die im südlichen Plangebiet von der westlichen Geltungsbereichsgrenze in östliche Richtung bis zum Apfelsteinweg führt, werden die Grundstücke in der zweiten Reihe an der östlichen Geltungsbereichsgrenze über zwei Anliegerwege erschlossen. Mit dieser 5,25 m breiten Planstraße wird außerdem ein zweiter Anschluss des Plangebietes an das örtliche Straßennetz hergestellt. Dazu sind die Flurstücke 89/9 und 89/29 in den Geltungsbereich aufgenommen worden.

¹¹ Stellungnahme vom 21.01.2004 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 283.

3.5.3. Grünkonzept

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen insbesondere der aus stadtökologischen und stadtgestalterischen Gründen erforderlichen Neuanlage von Bepflanzungen. Zur Betonung des Christian-Wille-Weges als Haupterschließungsachse erhält er durch auf den Privatgrundstücken gepflanzte Laubbäume einen alleearartigen Charakter. Mit den Pflanzmaßnahmen wird die vorhandene Durchgrünung der umgebenden Wohnsiedlungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes fortgesetzt.

Weil sich das geplante Wohngebiet nicht am Siedlungsrand des Ortsteiles Baalsdorf befindet, wurde auf das Anpflanzen von Baum-/Strauchhecken an der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze verzichtet. Die damit hervorgerufene betonte Abgrenzung des Plangebietes zum benachbarten Siedlungsgebiet könnte zur dort noch ausstehenden städtebaulichen Neuordnung im Widerspruch stehen.

Neben den stadtökologischen und stadtgestalterischen Aufgaben tragen die grünordnerischen Maßnahmen zur Minderung der nach der Realisierung des Bebauungsplanes eintretenden ökologischen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Plangebietsfläche bei. Näheres ist hierzu im nachfolgendem Umweltbericht ausgeführt.

4. Umweltbericht

4.1. Rechtliche Grundlagen

Im Rahmen der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erforderlich. Dennoch werden die Ermittlung, die Beschreibung und die Bewertung der für diesen Bebauungsplan bedeutsamen Umweltbelange im folgenden Umweltbericht entsprechend § 2a BauGB dargestellt und damit die UVP durchgeführt.

Auf die Erarbeitung eines eigenständigen Grünordnungsplanes gemäß § 6 Abs. 2 SächsNatSchG wurde aber abgesehen, weil die Belange von Natur und Landschaft bereits bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

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

4.2.1. Menschen

Die aktuelle Immissionsbelastung des Plangebietes infolge des Verkehrs auf der Brandiser Straße weist sowohl tagsüber als auch nachts keine kritischen Werte für das geplante allgemeine Wohngebiet auf¹². Dagegen haben überschlägige Berechnungen des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig¹³ ergeben, dass die von der Brandiser Straße ausgehenden Geräuschimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte¹⁴ nach DIN 18005-1, Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete überschreiten. Es handelt sich hierbei um einen rd. 90 m tiefen Bereich, gemessen von der Straßenmitte, in dem die Beurteilungspegel im Vergleich zu den Orientierungswerten der DIN 18005 für den Tag um ca. 5 dB(A) und die Nacht um ca. 4 dB(A) höher liegen. Trotz dieser Überschreitung sind aber Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Der städtebauliche Missstand durch die teils abgebrochenen, aber nicht beräumten und brachgefallenen eingeschossigen Baulichkeiten stellt einen negativen Einfluss auf die umgebende Bebauung und ihrer Bewohner dar. Nicht nur das Erscheinungsbild des Siedlungskörpers leidet darunter, auch dessen Wohnwert vermindert sich.

4.2.2. Flora, Fauna

Die aktuelle Situation hinsichtlich der vorgefundenen Gehölze und Bepflanzungen sind im Lage-/Bestandsplan im Anhang 2 dargestellt. Im Folgenden werden die wesentlichen im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen charakterisiert. Durch die mit Planungsbeginn im Herbst 2003 erstellte Fotodokumentation (Anhang 3) ist ein teilweiser Vergleich zum damaligen baulichen und pflanzlichen Zustand möglich.

Über ein Drittel des Plangebietes wird von brachgefallenen Gärtnereifreiland eingenommen. Insbesondere in den Randbereichen dieser früher mit Pflanzenaufzuchtanlagen bebauten Flächen sind ruderalisierte Feld- und Wiesenraine vorhanden. Dort ist die Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) die dominierende Pflanzenart. Darüber hinaus bestehen weitere ruderalisierte Grünflächen. Einige Bereiche weisen durch Mahd eine wiesenartige Vegetation mit beginnender Ruderalisierung

¹² Konsultation am 04.12.2003 im Amt für Umweltschutz, Sachgebiet Stadtökologie.

¹³ Einzelheiten hierzu siehe Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig vom 09.08.2004.

¹⁴ Tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A).

auf.

Unmittelbar am Christian-Wille-Weg sind nordwestlich die einzigen Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden. In der aus einer Hecke von Großsträuchern bestehenden Gesellschaft herrschen die Haselnuss (*Corylus betulaceae*) und der Schwarze Holunder (*Sambucus nigra*) vor. Ursprünglich existierte noch eine kleine Baumgruppe im südlichen Plangebiet östlich des Christian-Wille-Weges, in der insbesondere Korkenzieher-Weiden (*Salix matsudana* „*Tortuosa*“) dominierten. Wahrscheinlich im Zuge der Vorbereitung der unlängst begonnenen Abbrüche der Baulichkeiten des ehemaligen Geflügelhofes Baalsdorf sind diese Gehölze gefällt worden.

Das Schutzgut Flora in Form der analysierten Biotope ist durch die vorhandene Versiegelung und die ehemals intensive Nutzung vorbelastet. Infolge der wenigen Gehölze bestehen nur geringe Rückzugs- und Nistmöglichkeiten. Deshalb wurden ausnahmslos „Allerweltsarten“ (Ubiquisten) beobachtet.

4.2.3. Boden

Im Plangebiet steht unter der Oberbodenschicht ein saalekaltzeitlicher Geschiebelehm an, der aus Feinsand-Gemischen besteht. Neben dem Geschiebemergel wurde insbesondere in der Saalekaltzeit auch Geschiebesand abgelagert. Dem Geschiebesand fehlen aber infolge der Auswaschungen während des Abschmelzens des Festlandeises die tonigen Bestandteile¹⁵. Ab ca. 10 m bis 12 m unter der Geländeoberfläche folgen tertiäre Sande, Schluffe und Tone¹⁶.

Die eingelagerten Sandlinsen innerhalb der saalekaltzeitlichen Geschiebelehme können in Abhängigkeit von Niederschlägen oberflächennah temporäres Grundwasser führen. Die anstehenden Böden weisen am Standort im Regelfall eine nur eingeschränkte Versickerungsfähigkeit auf. Bei einer geplanten Versickerung von Niederschlagswasser sollte die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gutachterlich geprüft werden. Darüber hinaus wird zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung empfohlen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Gebiet mit Flachlandcharakter und besitzt dadurch eine sehr geringe natürliche Reliefenergie. Außerdem gehört er zu einem weitläufigen Bereich, in dem Fahlerden vorherrschen. Das Ausgangsmaterial der Fahlerden besteht aus Lößlehm bis schluffreicher Geschiebedecksand über Geschiebelehm bzw. -mergel. Im Plangebiet wurde der Boden durch die anthropogene Nutzung (insbesondere gärtnerische Nutzung) z.T. stark verändert.

Hinsichtlich der Bodenarten (Seltenheit, Natürlichkeit, Reproduzierbarkeit) und der Bodenfunktionen (Wasserhaushalt, Biotopentwicklungspotenzial, Filter- und Puffervermögen, Versiegelungsgrad) ist eine mittlere Bedeutung des Bodens festzustellen. Wegen der anthropogenen Veränderungen ist dieser nicht besonders wertvoll. Die lehmigen Substrate machen ihn schlecht durchlässig. Gegenüber

- Veränderungen des Grundwasserhaushaltes,
- Mechanischen Belastungen/Verdichtungen,
- Erosion, und
- Schadstoffeintrag,

ist der Boden im Plangebiet gering empfindlich. Die versiegelten und befestigten Böden im Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes und der aufgelassenen Pflanzenaufzuchtanlage sind vorbelastet, da hier sämtliche Bodenfunktionen gestört sind. Die intensiv genutzten Böden weisen aufgrund der beeinträchtigten Bodenstruktur, der Biozid- und Düngemittelanwendung und des verminderten Speicher- und Puffervermögens eine mittlere Vorbelastung auf.

Das Plangebiet ist aber nicht im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast im Sinne § 9 Abs.1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor. Der Geltungsbereich berührt jedoch die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnanlage Ziegeleiweg“ (Flurstücke 85/1 und 85/4).

Die im Aufstellungsverfahren dieses Bauleitplanes vorgenommene Altlastenbewertung erbrachte keine Vorbehalte gegen eine Nachnutzung der Flächen für den Wohnungsbau¹⁷. Ergeben sich während der weiteren Planungsarbeit Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, z.B. altlastenrelevante Sachverhalte, wie organoleptische Auffälligkeiten oder Abfall, sind diese zu dokumentieren

¹⁵ Baudenbacher, R: Erdgeschichte Nordwestsachsens, Naturkundemuseum Leipzig (Hrsg.), Leipzig, 1994.

¹⁶ Die folgenden Ausführungen zur geologischen Situation sind der Stellungnahme des Staatlichen Umweltafaches Leipzig vom 09.08.2004 entnommen.

¹⁷ Dito.

und unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

4.2.4. Wasser

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

Unter dieser Grundmoränenschicht liegen frühsaalekaltzeitliche Flussschotter. Die dauerhaften Grundwasserleiter liegen in diesem Bereich. Der Flurabstand dieses geschützten Grundwasserleiters liegt bei ca. 20 m. Auf Grund der Geschiebelehmsschichten ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ gut geschützt. Allerdings bestehen durch Schichtausfälle trennender Geschiebemergelhorizonte lokal hydraulische Verbindungen zwischen den Grundwasserleitern, wobei bei normalen hydrologischen Randbedingungen ab ca. 1,5 m unter Gelände mit wasserführenden Schmelzwassersanden zu rechnen ist¹⁸. Damit besteht die Gefahr von lokalen Schadstoffeinträgen in den obersten Grundwasserleiter.

Im Bereich des Plangebietes müssen Trinkwasserschutzzonen nicht beachtet werden. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

4.2.5. Luft

Rastermessungen in der Stadt Leipzig hinsichtlich gasförmiger Komponenten und Staubbiederschläge erbrachten für das Plangebiet die nachfolgenden Ergebnisse. Die daraus ableitbare Bewertung der Luftqualität erfolgt durch den Vergleich der in der 22./23. BImSchV sowie der TA-Luft festgelegten Immissionsgrenzwerte, die in der unten dargestellten tabellarischen Übersicht aufgeführt sind. Die Auswertung der Rastermessungen im Messnetz Leipzig ergibt keine Überschreitung der Grenzwerte.

Komponente	Maßeinheit	Jahres-Mittel	98-Perzentil	Grenzwerte		
				Arithmetischer Jahresmittelwert	98 % der Jahresmittelwerte	8-h-Mittel
NO ₂ ¹⁹	µg/m ³	20 - 25	50 - 55	40 (22. BImSchV) 80 (TA-Luft)	160 (23. BImSchV) 200 (TA-Luft)	
Ozon ²⁰	µg/m ³	50 - 55	120 - 125			110 (22. BImSchV) 110 (TA-Luft)
PM10 ^{20, 21}	µg/m ³	18 - 20		40 (EU-RL 1999/30)		

4.2.6. Klima²²

Die Stadtklimabefliegung²³ erbrachte für das Plangebiet Kaltluftflächen, schwach ausgeprägte Kaltluftflächen und schwach ausgeprägte Wärmeinseln. Der überwiegende Anteil von Kaltluftflächen (Gärtneriefreiland) führte zur Einstufung als Kaltluftgebiet mit guten bis sehr guten Kaltluftentstehungsbedingungen (Kategorie K1). Da in der unmittelbaren Nachbarschaft keine stadtklimatischen Problemgebiete vorhanden sind, wurde die Fläche des Plangebietes als Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion (Kategorie F2) bewertet.

4.2.7. Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Leipziger Land“. Die Region ist im wesentlichen eben und nur vereinzelt durch flache Erhebungen gekennzeichnet. Charakteristisch für diesen Naturraum sind neben der geringen Reliefenergie die nahezu geschlossene, aber gering mächtige Sandlößdecke und die größere Heterogenität der von Parabraunerden, Fahlerden und Staugleyen bestimmten Bodendecke mit den entsprechend großen Gegensätzen im Bodenwasserhaushalt. Durch die nachlassende Wirkung des Regenschattens des Harzes (herzynisches Trockengebiet) nehmen die Niederschlagsmengen von Westnordwest nach Ostsudost zu.

¹⁸ Bodengutachten Ausbau Brandiser Straße in Leipzig-Baalsdorf, Erdbaulabor Leipzig GmbH, 2002.

¹⁹ Jahresbericht 2002 des Landesamtes für Umwelt und Geologie.

²⁰ Stadtklimauntersuchung von Leipzig und Umgebung, Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, 1997.

²¹ PM10 sind Feinstaub-Emissionen mit Staubpartikelkonzentration im Korngrößenbereich < 10 µm. Als Hauptverursacher von Feinstäuben gelten der Verkehr und das Gewerbe. Der Abrieb von Fahrbahn, Reifen und Bremsen und das Aufwirbeln von abgelagertem Staub im Straßen-, Luft- und landwirtschaftlichen Verkehr tragen zur Emission bei.

²² Grundlage: Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 06.02.2004.

²³ Konsultation am 04.12.2003 im Amt für Umweltschutz, Sachgebiet Stadtökologie.

Es sind nur wenige Restgehölze in der vorwiegend offenen und relativ dicht besiedelten Landschaft vorhanden. Die Landwirtschaft (Ackerbau) ist die überwiegende Bodennutzung. Gleichfalls ist im Landschaftsgebiet nur ein geringer Anteil natürlicher Stillgewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in diesem Naturraum aber bereits im Bereich der „Urbanen Landschaften“. Dieser Landschaftstyp weist eine vorwiegende Bebauung und anthropogene Nutzung der Böden auf. In den Randbereichen der „Urbanen Landschaften“ sind insbesondere die Siedlungen mit größeren Gärten strukturreich durchgrünt. Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch abgebrochene, aber nicht beräumte und aufgelassene Baulichkeiten einer früheren landwirtschaftlichen Anlage und stillgelegtes Gärtnereiland am Rand eines Siedlungsgebiets geprägt. Die Erholungsfunktion mit den wesentlichen Kriterien Erlebbarkeit und Benutzbarkeit der Landschaft ist sehr beschränkt. Die Naturnähe ist durch intensiven menschlichen Einfluss auf Reste landschaftstypischer Erscheinungen (Gehölzgruppen) zurückgedrängt. In unmittelbarer südlicher Umgebung des Plangebietes kann von einer Verwahrlosung gesprochen werden.

4.2.8. Kultur- und sonstige Sachgüter

Die beiden verbliebenen Gebäude der früheren Nutzung weisen keinerlei Merkmale erhaltenswerter Kultur- bzw. Sachgüter auf.

4.2.9. Wechselbeziehungen

Die nachfolgende tabellarische Übersicht fasst die Ergebnisse der Raumempfindlichkeit der betrachteten Schutzgüter zusammen. Gleichzeitig sind Wechselwirkungen zwischen den gegenseitigen Wirkzusammenhängen zwischen den Schutzgütern im Bestand ableitbar. So schützt der Boden wegen seiner schlechten Durchlässigkeit das Schutzgut Wasser. Andererseits vermindert diese Bodeneigenschaft die Neubildungsrate für das Grundwasser.

Wechselbeziehungen			
Schutzgut	Beeinträchtigung	Bedeutung/Empfindlichkeit	Ökologisches Risiko
Mensch	- Städtebaulicher Missstand verursacht negativen Einfluss auf die Wohnqualität der umgebenden Bebauung und ihrer Bewohner. - Verkehrslärmelastung im nördlichen Bereich des Plangebietes (nachts bis ca. 90 m von der Mitte der Brandiser Straße).	- Mittlere bis hohe Empfindlichkeit im engen Bereich - Mittlere Empfindlichkeit für schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer)	Gering bis mittel
Boden	- Anthropogene Veränderungen	- Natürlichkeit und Biotopentwicklungspotenzial mäßig und anthropogen beeinflusst - Geringe Empfindlichkeit wegen schlechter Durchlässigkeit	Gering
Wasser	- Störungen wegen bedingt wasserführender Schmelzwassersande (oberer Grundwasserleiter)	- Geschützter Hauptgrundwasserleiter - Verminderte Grundwasserneubildungsrate wegen geringer Durchlässigkeit der Bodenschichten	Gering
Luft, Klima	- Bebauung und Versiegelung	- Keine Erwärmung - Keine kritischen Luftschadstoffkonzentrationen wegen offener Lage	Gering
Flora, Fauna	- Versiegelungen und Befestigungen - Beeinträchtigte Bodenstruktur durch Intensivgärtnerisch genutzte Böden - Vermindertes Speicher- und Puffervermögen	- Geringe Empfindlichkeit der Flächen gegen Versiegelung	Mittel
Landschaftsbild	- Sehr beschränkte Erholungsfunktion - geringe Erleb- und Nutzbarkeit - Verwahrlosung	- Geringer Wert in Bezug auf Vielfalt, Naturnähe und Eigenart	Gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	- Keine Beeinträchtigungen	- Geringe Empfindlichkeit gegen Erschütterungen, Luftverschmutzungen und Abgase sowie visuelle Störungen	Gering

Der Zustand des Bodens beeinflusst auch die quantitative und qualitative Zusammensetzung der Vegetationsdecke, die infolge der anthropogenen Veränderungen aber eine mäßige Natürlichkeit aufweist. Auf der anderen Seite wirkt sich die durch den Abbruch der früheren Gewächshausanlagen im östlichen Plangebiet eingetretene Entseiegelung günstig auf das Kleinklima aus. Boden, Vegetation und Kleinklima sind wiederum die maßgeblichen Faktoren bei der Ausbildung von Habitaten für die Fauna, die jedoch infolge der strukturarm ausgeprägten Vegetationsdecke nicht sehr zahlreich vorhanden sind.

4.3. Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben

4.3.1. Standort

Der Standort liegt im Stadtbezirk Ost, Ortsteil Baalsdorf. Er wird vom Christian-Wille-Weg von Nord nach Süd durchquert. Der größte Teil des Geltungsbereiches war Bestandteil einer ehemaligen landwirtschaftlichen Einrichtung und einer Pflanzenaufzuchtanlage.

4.3.2. Art des Vorhabens/Art der baulichen Nutzung

Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, auf dem teilweise bebauten Gelände ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit maximal 25 Eigenheimen zu errichten. Da für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen neben der nicht möglichen flächenmäßigen Einordnung kein Bedarf besteht, sind sie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.3.3. Größe des Vorhabens/Maß der baulichen Nutzung/Flächeninanspruchnahme

Die Übersicht weist die aus den Festsetzungen resultierenden wichtigsten Flächenanteile für das Plangebiet in m² aus.

Planung gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes	Fläche (m ²)
Maximal versiegelbare Flächen gemäß GRZ = 0,3	4751
Versiegelte u. teilversiegelte Flächen	
▪ Straßen	2452
▪ Private Anliegerwege	476
▪ Öffentliche Stellplätze (Rasengittersteine)	63
▪ Versickerungsmulden (Straßenränder)	646
Neuanlage arten- und strukturreicher Hausgärten	11087
Gesamtsumme	19475

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ = 0,3 entsteht keine dichtere Bebauung als die vorhandene in der Umgebung. Zur Unterstützung dieser städtebaulichen Absicht ist textlich festgesetzt, dass die auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erlaubte Überschreitung der zulässigen Grundfläche nicht zulässig ist. Dennoch stellt die entstehende Bodenversiegelung die entscheidende Umweltbelastung innerhalb des Plangebietes dar. So beträgt die Gesamtversiegelung durch die Planungsabsicht rd. 40 %. Trotz eintretender Entsiegelungen im Bestand übersteigt die neue Bebauung die ursprüngliche Versiegelung um rd. 3 %. Verursacht wird das auch durch die geforderte Verbreiterung des Christian-Wille-Weges und der notwendigen weiteren Erschließungsstraßen.

4.3.4. Emissionen/Abfälle/Abwasser

Da es sich um ein aufgelockertes Wohngebiet handelt, treten Emissionen hauptsächlich nur durch Abgase der Heizungsanlagen auf. Da diese gemäß den einschlägigen Bestimmungen ausschließlich mit emissionsarmen Brennstoffen betrieben werden, hält sich die Umweltbelastung in den gesetzlichen Grenzen. Dennoch wurde zur Verbesserung der Luftqualität die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen durch eine textliche Festsetzung eingeschränkt. Eine ähnlich unbedenkliche Situation ist bei der Beseitigung der häuslichen Abfälle zu verzeichnen, die durch die Stadtreinigung Leipzig auf der Grundlage der entsprechenden Satzung der Stadt Leipzig erfolgt.

Für die Schmutzwasserentsorgung befinden sich geeignete Kanäle im Apelsteinweg und in der Brandiser Straße. Das Niederschlagswasser kann nur mit einer Menge von maximal 2 l/s je Hektar in die diesbezüglich vorhandenen Schleusen in der Brandiser Straße bzw. im Apelsteinweg eingeleitet werden. Das restliche Regenwasser verbleibt deshalb im Plangebiet bzw. wird mit der erlaubten Menge gedrosselt den genannten Sammlern zugeführt.

Da für die Versickerung ungünstige Baugrundverhältnisse erwartet werden, sind auf den Grundstücken angeordnete Zisternen zweckmäßig. Das in ihnen aufgefangene Niederschlagswasser steht dann für die Bewässerung der Hausgärten und/oder zur häuslichen Brauchwassernutzung zur Verfügung. Das trägt zur Schonung der Trinkwasserressourcen bei.

4.3.5. Eingriffsbilanzierung

Entsprechend § 2 der Sächsischen Naturschutz-Ausgleichsverordnung - NatSchAVO vom 30.03.95 sind bei der Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen die Zustände der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen- und Tierwelt sowie Landschaftsbild vor Eingriffsbeginn mit ihren Endzuständen infolge des Eingriffes zu beurteilen. Die nachfolgende Bilanzierung erfolgte nach dem „Leipziger Bewertungsmodell“ (Arbeitsstand 11/2000). Dazu wurde das Plangebiet in seinem aktuell vorgefun-

denen Zustand bewertet und mit dem zu erwartenden Zustand durch die Schaffung des Bauplanungsrechtes bilanziert. Als kartografische Grundlagen für die dazu erforderliche Biotopbewertung dienten der Bestand (siehe hierzu Anhang 2) sowie der Bebauungsplan mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der maximal möglichen Überbauung.

Bestand (WP = Wertpunkte)	Fläche m²	Boden		Klima		Wasser		Flora/Fauna	
		WP	Summe	WP	Summe	WP	Summe	WP	Summe
Gebüsche, heimisch, standortgerecht									
▪ Großstrauchhecke, trockenwarmer Standort	241	45	10845	55	13255	80	19280	53	12773
Wirtschaftswiese, intensiv genutzt	1973	50	98650	70	138110	70	138110	27	53271
Gärtnereifreiland, brachgefallen	6425	55	353375	55	353375	70	449750	41	263425
Feld- und Wiesenraine	980	55	53900	55	53900	70	68600	46	45080
Ruderalfluren, ausdauernd, frischer Standorte	2342	55	128810	55	128810	70	163940	50	117100
Rohboden	337	30	10110	30	10110	30	10110	18	6066
Versiegelte und teilversiegelte Flächen									
▪ Stark versiegelte Verkehrsflächen	4436	0	0	0	0	0	0	4	17744
▪ Sandgeschlämmter Schotterbeläge	1452	10	14520	5	7260	15	21780	8	11616
▪ Gebäudefundamente aus Beton	149	0	0	0	0	0	0	4	596
Dachflächen, nicht begrünt	1089	0	0	0	0	0	0	4	4356
Hausgarten, arten- und strukturreich	51	45	2295	55	2805	80	4320	18	918
Gesamtsumme	19475		672505		707625		875890		532945

Landschaftsbild

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

Gesamtfläche: 19475 m². Bewertung aufgrund der Ausprägung nach: Industrie- und Gewerbeflächen.

Geringe Beeinträchtigungen:

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

Schwere Beeinträchtigungen:

- Ohne raumwirksamen Baumbestand

Erfüllungsgrad: 10 (mäßig beeinträchtigt)

Flächenwert: 10 x 19475 m² =

194750 Wertpunkte

Summe Landschaftsbild

194750 Wertpunkte

Bewertung Bestand	Wertzahl	Wichtung	Gewichtete Wertzahl
Wertzahl Boden	672505	15 %	100875,75
Wertzahl Klima	707625	10 %	70762,50
Wertzahl Wasser	875890	10 %	87589,00
Wertzahl Landschaftsbild	194750	15 %	29212,50
Wertzahl Flora/Fauna	532945	50 %	266472,50
Zwischenergebnis			554912,25
Zuschlag Biotopverbund		(bis zu 20 %)	0
Gesamtwertzahl			554912,25

Planung gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes (WP = Wertpunkte)	Fläche m²	Boden		Klima		Wasser		Flora/Fauna	
		WP	Summe	WP	Summe	WP	Summe	WP	Summe
Maximal versiegelbare Flächen gemäß GRZ = 0,3	4751	0	0	0	0	0	0	4	19004
Versiegelte u. teilversiegelte Flächen (völlig oder stark versiegelte Flächen)									
▪ Erschließungsstraßen	2928	0	0	0	0	0	0	4	11712
▪ Öffentliche Stellplätze (Rasengittersteine)	63	5	315	15	945	20	1260	9	567
Straßenränder (Versickerungsmulden) neu, intensiv gepflegt, artenarm	646	50	32300	55	35530	70	45220	17	10982
Neuanlage arten- und strukturreicher Hausgärten	11087	45	498915	55	609785	80	886960	26	288262
Gesamtsumme	19475		531530		646260		933440		330527

Landschaftsbild

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

Plangebiet, das entsprechend der Planung als allgemeines Wohngebiet einen weitgehend einheitlichen Charakter hinsichtlich der Bewertung des Landschaftsbildes aufweisen wird.

Gesamtfläche 19475 m². Bewertung aufgrund der geplanten Ausprägung nach: Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser.

Geringe Beeinträchtigungen:

- Vegetations- und Biotopstrukturen weniger vielfältig und naturnah
- Höherer Bebauungsanteil (mehr als 30 %)
- Ungünstige Erschließung/Zugänglichkeit, geringerer Anteil an allgemein nutzbaren Grün- und Platzflächen (weniger 10 %)

Schwere Beeinträchtigungen: Keine.

Erfüllungsgrad: 20 (gering beeinträchtigt)

Flächenwert: 20 x 19475 m² =

389500 Wertpunkte

Summe Landschaftsbild

389500 Wertpunkte

Bewertung Planung gemäß maximal möglicher Überbauung	Wertzahl	Wichtung	Gewichtete Wertzahl
Wertzahl Boden	531530	15 %	79729,50
Wertzahl Klima	646260	10 %	64626,00
Wertzahl Wasser	933440	10 %	93344,00
Wertzahl Landschaftsbild	389500	15 %	58425,00
Wertzahl Flora/Fauna	330527	50 %	165263,50
Zwischenergebnis			461388,00
Zuschlag Biotopverbund		(bis zu 20 %)	0
Gesamtwertzahl			461388,00

Verbal-argumentative Bewertung

Der Eingriff kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Die Ursache liegt im höheren Versiegelungsgrad (rd. 40 %) gegenüber dem jetzigen Zustand (rd. 30 %). Hinzu kommt, dass die Lebensräume, die die Natur durch die „Zurückeroberung“ aufgelassener Flächen geschaffen hat, ökologisch höher zu bewerten sind, als die möglichen grünordnerischen Maßnahmen in der künftigen Wohnanlage.

Zum vollständigen Ausgleich werden unter Anwendung des § 1a Abs. 3 BauGB geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Gegenstand des ohnehin abzuschließenden städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB vereinbart.

4.3.6. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hierzu fand am 27.01.2005 mit dem Amt für Umweltschutz die erste Abstimmung²⁴ statt, der inzwischen weitere folgten. Als aktuelles Resultat sind folgende externe Ausgleichsmaßnahmen im zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger geschlossenen städtebaulichen Vertrag vereinbart worden:

- Renaturierung des verrohrten Hohen Grabens südöstlich und südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Gemarkung Baalsdorf.
- Anpflanzen einer Strauchhecke in einem Pflanzstreifen unmittelbar östlich der westlichen Grenzen der Flurstücke 85/4, 85/1, und 85/5 in der Gemarkung Baalsdorf.

Im Anhang 6 sind die Standorte gekennzeichnet. Da gemäß Katasterkartenauszug das Flurstück des Hohen Grabens nur etwa 2 m breit ist, werden für eine naturnahe Gestaltung zusätzliche Geländestreifen von jeweils ca. 6,5 m Breite beidseitig des Grabens benötigt, die sich aber im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Mit der Öffnung dieses rd. 140 m langen Grabenabschnittes und den beidseitig dauerhaft begrünten und von jeder Bebauung freigehaltenen Gewässerrandstreifen können als Resultat der im Anhang 7 dazu durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ca. 45 % des erforderlichen Ausgleiches aus der Minusdifferenz von 93524 Wertpunkten herbeigeführt werden.

Das verbleibende Defizit wird durch das Anpflanzen einer Strauchhecke in einem Pflanzstreifen unmittelbar östlich der westlichen Grenzen der Flurstücke 85/4, 85/1, und 85/5 in der Gemarkung Baalsdorf gemäß der im Anhang 7 aufgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen. Die genannten Flurstücke sind im Eigentum des Vorhabenträgers und befinden sich teilweise (85/4 vollständig, 85/1 zu rd. 30 %) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

²⁴ Niederschrift über die am 27.01.2005 stattgefundene Abstimmung zu den erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 283 „Wohngebiet am Christian-Wille-Weg“ im Ortsteil Baalsdorf.

Die Flurstücke bilden mit ihren westlichen Grenzen zugleich auch die westliche Geltungsbereichsgrenze. Mit dem Anpflanzen der Gehölze in einem rd. 7,0 m breiten Pflanzstreifen wird das Plangebiet zum benachbarten Gelände der ehemaligen Geflügelfarm Baalsdorf in einem gewissen Maße abgegrenzt. Der zeitliche Rahmen für die notwendige städtebauliche Neuordnung dieses Gebietes, das durch die Trümmerrmassen der abgebrochenen Baulichkeiten der früheren landwirtschaftlichen Anlage verunstaltet ist, kann derzeit nicht abgeschätzt werden. So dient der Pflanzstreifen nicht nur als ökologischer Ausgleich, sondern schirmt auch das Wohngebiet zu diesem Missstand auf seiner westlichen Seite ab.

Mit der Pflanzfläche für die Strauchhecke im Geltungsbereich erfolgt ein optimaler eingriffsnaher Ausgleich. Allerdings ist zum vollständigen Ausgleich ihre südliche Verlängerung über den Geltungsbereich hinaus notwendig. Diese erfolgt bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 85/5. Da die Gehölzanpflanzung dann dort an das südwestliche Ende des geöffneten Hohen Grabens angrenzt, entsteht ein sinnvoller Biotopverbund zwischen der rd. 385 m langen Strauchhecke und dem geöffneten Hohen Graben.

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

Schutzgut Menschen

Den nächtlichen Verkehrslärmbelastungen von der Brandiser Straße im nördlichen Bereich des Plangebietes mit einem Abstand von ca. 90 m von der Mitte dieser Straße kann durch die Einordnung der schutzbedürftigen Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) in die lärmabgewandten Gebäudeseiten begegnet werden. Im Interesse der Verbesserung der Luftqualität im Raum Leipzig²⁵, die aktuell durch die Luftschadstoffe PM 10 und Stickoxide erheblich belastet ist, wurde die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen anhand einer diesbezüglichen textlichen Festsetzung eingeschränkt (siehe hierzu auch Abschn. 6.10.).

Schutzgüter Flora und Fauna

Die in Frage kommende Grünordnung zur Minderung der Eingriffsfolgen für diese Schutzgüter im Geltungsbereich wurde im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt. Im Gestaltungsplan (Anhang 3) ist sie dargestellt. Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Hauptmaßnahmen:

Pflanzmaßnahme 1:

Entlang des Christian-Wille-Weges sind auf den privaten Baugrundstücken 19 mittelkronige, einheimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Eine Veränderung der ausgewiesenen Baumstandorte bis maximal 2 m parallel zum Christian-Wille-Weg bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl und Aufrechterhaltung des Alleencharakters der Baumpflanzung ist zulässig. Diese Maßnahme dient der landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes (Ortsbildes) nach § 9 SächsNatSchG und dem Ausgleich für die Gehölzrodungen.

Pflanzmaßnahme 2:

Die nicht bebauten Grundstücksflächen des festgesetzten Wohngebietes sind zu mindestens 20 % mit einheimischen standortgerechten Sträuchern (mindestens 5 Stück pro 10 m²) und mit einem hochstämmigen Obstbaum oder einem einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Baum, Stammumfang mindestens 14 bis 16 cm, je angefangene 150 m² zu bepflanzen. Diese Maßnahme dient der landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes (Ortsbildes) nach § 9 SächsNatSchG und der Kompensation für die Versiegelung von Ruderalflächen.

Da bei Abrissen vorhandener Gebäude Lebensräume wildlebender Tiere geschützter Arten betroffen sein könnten, ist der Hinweis in den textlichen Festsetzungen enthalten, auf Niststätten gebäudebewohnender Arten zu achten. Für Niststätten, die entfernt werden müssen, sollte nach Konsultation der unteren Naturschutzbehörde an geeigneten Orten (zum Beispiel in den Dachräumen) Ersatz geschaffen werden.

Schutzgut Boden

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass private Zufahrtswege, Zufahrten sowie Stellplätze mit wasserdurchlässigen Bauweisen herzustellen sind.

Schutzgut Wasser

Zur Minderung der Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu verbleiben hat. Diese Festset-

²⁵ Siehe hierzu auch „Klimaschutzprogramm der Stadt Leipzig“.

zung regt die Nutzung des Regenwassers für Brauchwasserzwecke an und trägt damit zur Schonung der Trinkwasserressourcen bei.

Schutzgut Klima

Mit den schon beschriebenen Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsfolgen für die Flora und Fauna, den Boden und das Wasser reduzieren sich zumindest die kleinklimatischen Auswirkungen infolge der eintretenden Versiegelung.

Schutzgut Luft

Im Hinblick auf die Luft gibt es kaum Auswirkungen durch das Wohngebiet. Maßnahmen bezüglich der Luftqualität sind deshalb im Bebauungsplan nicht enthalten.

Schutzgut Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter

Für diese Schutzgüter sind Maßnahmen im Bebauungsplan entbehrlich.

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

Schutzgut Menschen

Insgesamt werden mit der lockeren und durchgrünzten Bebauung der brachgefallenen landwirtschaftlichen Anlage gute Lebens- und Wohnbedingungen für die künftigen Bewohner geschaffen. Für die Anwohner des vorhandenen Wohnumfeldes sind mit der Besiedlung des geplanten Wohngebietes keine negativen Auswirkungen verbunden. Das mit dem Bauvorhaben verbundene ökologische Risiko wird als gering eingeschätzt.

Schutzgüter Flora und Fauna

Es erfolgt ein dauerhafter Verlust an Biotopfunktionen auf den neu versiegelten Flächen, verbunden mit der vollständigen Zerstörung der Biotope und damit den Entzug der Existenzbedingungen für Flora und Fauna. Durch die Schaffung des Baurechtes können anlagebedingt ca. 2000 m² bisher unversiegelte Flächen versiegelt werden. Betroffen sind insbesondere bisherige gärtnerische Freiflächen. Allerdings weisen die bislang intensiv betriebenen Flächen naturschutzfachlich nur eine geringe Wertigkeit auf.

Die Biotopausstattung (Flora und Fauna) im Bereich des aufgelassenen landwirtschaftlichen Betriebes besitzt ein starkes Regenerationsvermögen und hohes Verbreitungspotential. Die im Plangebiet festgestellten Arten der Fauna (überwiegend Ubiquisten) können in gleichwertige Lebensräume im Umfeld der Baumaßnahme ausweichen. Von den vorhandenen Lebensräumen werden, abgesehen von den durch die Baumaßnahme auf Dauer beanspruchten Flächen, zusätzliche Areale für die Ausführung der Baumaßnahmen benötigt (Baustelleneinrichtung).

Auf diesen Flächen können baubedingt ebenfalls die Biotope und Biozönosen zerstört oder zumindest stark beeinträchtigt werden. Für die meisten Tierarten sind diese Flächen während der Bauzeit als Lebensraum nicht geeignet. Zudem werden die Biozönosen durch die Bautätigkeit infolge Lärm-, Staub- und Schadstoffimmissionen sowie Erschütterungen erheblich gestört. Betriebsbedingt erfolgt durch die dann ständige Nutzung der Wohngebäude gegenüber der ungenutzten landwirtschaftlichen Brache eine stärkere Störung der Biotope. Hierbei sind vor allem Lärmimmissionen von Bedeutung.

Wegen der beschriebenen Beeinträchtigungen besteht im Plangebiet ein geringes bis mittleres ökologisches Risiko.

Schutzgut Boden

Durch das Bauvorhaben ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Boden infolge

- der Versiegelung und Flächeninanspruchnahme von bisher unversiegelten Böden,
- des Verlustes von Lebensräumen und aller Bodenfunktionen im Bereich der Versiegelung,

ein naturschutzfachlicher Konflikt in Form des Verlustes von Lebensräumen und aller Bodenfunktionen. Durch die Schaffung des Bauplanungsrechtes können – wie bereits erwähnt – rd. 2000 m² bisher unversiegelte Flächen versiegelt werden. Die Intensität der versiegelungsbedingten Funktionsverluste/Beeinträchtigungen wirkt sich wegen der geringen Empfindlichkeit des Bodens kaum aus und wird deshalb als gering bewertet.

Im Bereich des Bodens kommt es auf den, durch den Eingriff temporär beanspruchten Flächen bei den zu erwartenden baubedingten Aktivitäten zu einer Verdichtung des Oberbodens mit Störung des Gas- und Wasserhaushaltes. Dadurch werden die Lebensraumfunktionen eingeschränkt. Im Gegensatz zum totalen Funktionsverlust beim direkten Flächenverbrauch, tritt hier eine zeitlich begrenzte Funktionseinschränkung ein, die durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch eine Tiefenlockerung des Bodens) rückgängig gemacht werden kann. Betriebsbedingt sind keine Eingriffe in das

Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Ein Eingriff in die grundwasserführenden Schichten erfolgt nicht. Die Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen bewirkt eine Reduktion der Versickerung und die Erhöhung der Verdunstung des Niederschlagswassers sowie die Ableitung in die Vorflut. Die schon festgestellte größere Versiegelung wirkt sich aber infolge der vorhandenen Bodeneigenschaften nicht auf die Grundwasserneubildung im Gebiet aus.

Die baubedingten und betriebsbedingten Einflüsse (Beeinträchtigungen) auf das Grundwasser können vernachlässigt werden, da sie nur eine sehr geringe Rolle spielen (z.B. mögliche Havarien mit Öl- oder Schadstoffaustritt). Die mit der Bebauung eintretenden Ver- bzw. Entsiegelungen bewirken insgesamt ein geringes ökologisches Risiko in Bezug auf das Grundwasser.

Schutzgut Klima

Das Plangebiet befindet sich in einer bioklimatisch günstigen Lage, die gegenüber einer Nutzungsintensivierung eine geringe Empfindlichkeit aufweist. Durch die Bebauung fällt teilweise die thermische Ausgleichsfläche ruderaler Wiesenbrachen weg. Die Versiegelung dieser Flächen führt aber nicht zu Veränderungen gegenüber der bioklimatischen Situation im Plangebiet, die als Resultat der Stadtklimauntersuchung von 1997 eine hohe klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion (Kategorie F 2) aufweist.

Überdies wird mit den Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsfolgen für die Flora und Fauna, den Boden und das Wasser auch für ein angenehmes Kleinklima gesorgt. Damit kann die klimatische Ausgleichsfunktion der ruderalen Strukturen ersetzt werden. Für das Schutzgut Klima wird deshalb ein geringes ökologisches Risiko angenommen.

Schutzgut Luft

Die Luft ist im Plangebiet von geringer Empfindlichkeit. Wegen der deutlich unter den zulässigen Grenzwerten liegenden Belastungen sind Auswirkungen auf die Luftqualität durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Deshalb besteht in Hinsicht auf die Luft nur ein geringes ökologisches Risiko.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist von geringer Empfindlichkeit. Mit der Realisierung der Investitionsabsicht tritt eine Verbesserung auf, weil ein Teil der störenden ehemaligen landwirtschaftlichen Anlage beseitigt wird. Durch die vorgesehene Bebauung wird das bestehende Siedlungsgebiet maßvoll ergänzt, was das Landschaftsbild hinsichtlich der Eigenart nicht beeinträchtigt. Dazu tragen auch die kleinstrukturierten Wohngebäude bei.

Insgesamt werden weder Sichtbeziehungen noch das Ortsbild gestört. Das mit dem Vorhaben einhergehende ökologische Risiko wird für das Landschaftsbild als gering eingeschätzt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der einen Teil des Plangebietes einnehmende aufgelassene Landwirtschaftsbetrieb wird durch das geplante Wohngebiet abgelöst. Damit behebt die geordnete bauliche Nutzung den städtebaulichen Missstand, den die ehemalige landwirtschaftliche Anlage mit Verbrachungs- und Verwahrlosungstendenzen ohne historisch/kulturelle Bedeutung darstellt. Andere Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Deshalb gilt in Bezug auf die Kulturgüter in Hinsicht auf das Bauvorhaben ein geringes ökologisches Risiko.

Wechselwirkungen

Die auf der nachfolgende Seite abgebildete tabellarische Übersicht zeigt die Wechselwirkungen zwischen den durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen und den Maßnahmen zu ihrer Vermeidung bzw. Verminderung. Das besonders für die Flora und Fauna bestehende ökologische Risiko ist zu erkennen. Es soll durch Bepflanzungen der unbebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeschwächt werden.

4.6. Zusammenfassung

Das kleine „Wohngebiet am Christian-Wille-Weg“ beseitigt einen städtebaulichen Missstand. Mit der Planungsabsicht ergibt sich aber eine Neuversiegelung von etwa 2000 m², die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kompensiert werden kann. Dabei wurde davon ausgegangen, dass auf allen Grundstücken die Versiegelung bis zur Grundflächenzahl 0,30, d.h. bis zu 30 % der Grundstücksfläche erfolgt.

Die Planungsabsicht verbessert die zuvor herrschende Situation hinsichtlich des Landschaftsbildes. Die Kompensation der Eingriffsfolgen wird zum großen Teil innerhalb des Plangebietes realisiert. Dazu tragen die entlang der Planstraße auf den privaten Baugrundstücken anzupflanzenden 19

einheimischen und standortgerechten Laubbäume bei (Pflanzmaßnahme 1). Wesentlich für die landschaftsgerechte Neugestaltung ist die festgesetzte Pflanzmaßnahme 2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern auf den nicht überbauten Flächenanteilen mit den dadurch bestehenden Rückzugs- und Nistmöglichkeiten für die Fauna. Der vollständige Ausgleich muss jedoch außerhalb des Plangebietes möglichst eingriffsnah erfolgen.

Wechselwirkungen zwischen den durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen und den Maßnahmen zu ihrer Vermeidung bzw. Verminderung		
Schutzgut	Beeinträchtigung	Vermeidung/Verminderung
Mensch	- Teilweise verwahrloste landwirtschaftliche Brache - Nächtliche Verkehrslärmbelästigung im nördlichen Bereich des Plangebietes mit einem Abstand von ca. 90 m zur Mitte der Brandiser Straße.	- Städtebauliche Neuordnung in Form eines durchgrüntes Wohngebietes - Einordnung der schutzbedürftigen Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) in die lärmabgewandten Gebäudeseiten.
Boden	- Flächenversiegelung	- Private Zufahrtswege, Zufahrten sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Bauweisen herzustellen
Wasser	- Flächenversiegelung - Reduzierung der Grundwasserneubildung - Störungen wegen bedingt wasserführender Schmelzwassersande (oberer Grundwasserleiter)	- Niederschlagswasser ist auf dem Grundstücken zu belassen. - Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Bauweisen herzustellen
Luft, Klima	- Entfernen der Vegetationsdecke - Bebauung und Versiegelung	- Bepflanzung der unversiegelten Flächen
Flora, Fauna	- Flächenverlust durch Versiegelung - Verlust von Lebensräumen - Verschiebung des Artenspektrums	- Bepflanzung der unversiegelten Flächen
Landschaftsbild	- Keine	- Eingrünung des Plangebietes
Kultur- und sonstige Sachgüter	- Keine	- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes (brachgefallener Landwirtschaftsbetrieb)

5. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Vorhaben sollen aufgelassene Flächen einer früheren landwirtschaftlichen Anlage durch eine zweckmäßige verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung sowie durch die Festlegung städtebaulicher Prämissen in eine der örtlichen Umgebung angepasste Wohnanlage aus freistehenden Eigenheimen gewandelt werden. Damit ist die Vermarktung der maximal 25 entstehenden Eigenheime durch den im Ortsteil Baalsdorf ansässigen Vorhabenträger, die RUBA Hausbau GmbH, möglich. Mit der beabsichtigten Bautätigkeit wird aber auch begonnen, einen langjährigen städtebaulichen Missstand zu beseitigen.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung für das Plangebiet mit einer baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entspricht der umgebenden städtebaulichen Situation, in der das Wohnen vorherrscht. Deshalb sind in dem kleinen Wohngebiet die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden damit von der Besiedlung des Plangebietes ausgeschlossen. Neben der nicht möglichen flächenmäßigen Einordnung besteht für die Ansiedlung dieser Einrichtungen und Unternehmen kein Bedarf.

Dagegen sind in die Wohngebäude integrierte Büros, Kanzleien und Praxen als oft wichtige Ansiedlungsvoraussetzung für Freiberufler, Selbständige und Ärzte nach § 13 BauNVO zulässig.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ:

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ = 0,3 entsteht keine dichtere Bebauung als die vorhandene in der Umgebung. Zur Unterstützung dieser städtebaulichen Absicht ist textlich festgesetzt, dass die auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erlaubte Überschreitung der zulässigen Grundfläche für die Flächen von

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

baut wird,
nicht zulässig ist.

Geschossflächenzahl GFZ:

Für alle Wohngebiete wurde die Geschossflächenzahl $GFZ = 0,5$ als Höchstmaß festgesetzt. Damit ist eine komfortable Bruttogeschossfläche je Grundstück gesichert, die auch die Einordnung von zwei Wohnungen je Wohngebäude ermöglicht.

Zahl der Vollgeschosse:

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

6.3. Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgte, um der vorhandenen umgebenden Bebauung zu entsprechen und außerdem die hinreichende Belichtung und Belüftung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Zur Unterstützung dieses Effektes wurden nur Einzelhäuser erlaubt. Die bei diesem Haustyp charakteristischen und nach allen Seiten hin einzuhaltenden Abstandsflächen begünstigen den Schadstoffabtransport im freien Windstrom und tragen somit positiv zum örtlichen Mikroklima bei.

6.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Da das Plangebiet eine Randlage an einer untergeordneten Wohnanliegerstraße aufweist, ist eine einheitliche Bauflucht als städtebauliches Ziel entbehrlich. Deshalb und auch wegen des Fehlens wertvoller Baum- und Strauchbestände wurden die überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich mit durchgängigen Baugrenzen festgesetzt. Um aber die Wohngebäude an die zugehörigen Erschließungsstraßen zu orientieren, sind die Baufenster von diesen mit einem Abstand von 3 m bzw. 5 m festgesetzt und auf eine Tiefe von 15 m beschränkt worden.

Damit werden zugleich zusammenhängende und nicht überbaubare Grundstücksflächen geschaffen, die im Verbund mit denen der Nachbargrundstücke als Grünzonen in Form der neu angelegten Hausgärten wirken.

6.5. Stellplätze, Garagen und Carports

Der Bebauungsplan weist dafür nur zwei kleinere Flächen aus. Sie befinden sich am nördlichen bzw. südlichen Ende der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen und wurden für eine zweckmäßige Einordnung von Anlagen des ruhenden Verkehrs in die dortigen Grundstücke festgesetzt. Die weiteren erforderlichen privaten Stellplätze und Garagen (auch Carports) müssen somit auf den künftigen Grundstücksflächen geschaffen werden, wobei Garagen - bis auf die genannten beiden Standorte - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Diese auf § 12 Abs. 6 BauNVO basierende Festsetzung erfolgte, um die Überbauung in den Gartenbereichen als zentrales Element der Planung für die Durchgrünung des Baugebietes zu begrenzen. Davon abweichend dürfen die im Vergleich zu Garagen transparenteren Carports in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, die von

- der Straßenbegrenzungslinie,
- bzw. Grenze der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen,

und der nächstfolgenden Baugrenze begrenzt wird, wenn dieser Abstand 5,0 m beträgt.

Neben den Grundstücken, die durch die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen erschlossen werden, sind derartige Standorte entlang des Christian-Wille-Weges möglich. Da dieser ausgebaut Weg die Hauptverkehrsachse für das Plangebiet ist, können somit alle künftigen Grundstücke von dieser Festsetzung Gebrauch machen. Hierbei ist aber der in der Sächsischen Garagenverordnung vorgeschriebene Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Weitere Stellplätze können entsprechend dem Gestaltungsplan in den Zufahrtsbereichen zu den Garagen vorgesehen werden.

6.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

6.7. Verkehrsflächen

Sowohl der Christian-Wille-Weg als auch die Planstraße werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in Form verkehrsberuhigter Bereiche festgesetzt. In der Nähe der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein öffentlicher Parkplatz für Besucher der Wohnanlage in den Christian-Wille-Weg integriert. Er bietet Platz für fünf Pkw. Weitere Stellplätze können aber im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung im öffentlichen Straßenraum ausgewiesen werden. Ihre Anordnung trägt gleichzeitig zur angestrebten Verkehrsberuhigung bei, die aber auch durch Pflanzflächen und Versätze, wie sie im Gestaltungsplan vorgeschlagen sind, bewirkt werden kann.

Am westlichen Ende der Planstraße besteht die Möglichkeit ihrer Fortführung über die Geltungsbereichsgrenze hinaus, wenn das benachbarte Gelände bei städtebaulichem Erfordernis auf der Grundlage einer Überplanung umgestaltet werden sollte. Durch die angeordnete Planstraße ist eine gesonderte Wendemöglichkeit für dreiaxlige Fahrzeuge mit einer Länge bis 10,00 m nicht notwendig. Derartige Lastkraftwagen, wie zum Beispiel das Müllfahrzeug, können entweder in südliche Richtung über die Ziegelstraße oder nach Osten über den Apelsteinweg das Plangebiet verlassen.

Um die entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Versickerungsmulden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in ihrer Wirksamkeit durch Grundstückszufahrten nicht über Gebühr einzuschränken, wurde textlich festgesetzt, daß in diesen Bereichen nur eine Zufahrt bzw. ein Zugang je Grundstück zulässig ist, die zusammen eine maximale Breite von 5 m nicht überschreiten dürfen. Auch die Herstellung von Grundstückseinfriedungen hat so zu erfolgen, dass die Mulden in ihrer Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden und von den öffentlichen Straßen zu Wartungs- und Unterhaltungszwecken ungehindert zugänglich sind.

Damit wird unabhängig von den Eigentumsverhältnissen der von der Anordnung der Versickerungsmulden betroffenen Flächen die Entwässerung der öffentlichen Straßen gesichert. Da die Versickerungsmulden innerhalb der Straßenbegrenzungslinien festgesetzt sind, ist eine dingliche Belastung zur Sicherung der Ein- und Fortleitung des Niederschlagswassers sowie von Wartungs- und Erhaltungsarbeiten durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit in das Grundbuch vorzunehmen.

6.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft

Als Maßnahmen zur Minderung der mit der baulichen Entwicklung des Plangebietes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass

- das Niederschlagswasser, das nicht für Brauchwasser verwendet wird, auf dem auf den Grundstücken zu belassen ist. Es kann neben der häuslichen Brauchwassernutzung auch für die Bewässerung der Hausgärten verwendet werden.
- ein lineares Mulden-Versickerungssystem zur Einleitung des Niederschlagswassers von den angrenzenden Verkehrsflächen herzustellen ist.
- Stellplätze, private Zufahrtswege und Zufahrten so auszuführen sind, daß das auf der jeweiligen Fläche anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Fläche und an ihrem Rand versickern kann.

Die wasserdurchlässige Gestaltung der Oberflächenbefestigungen verfolgt hier nicht nur das Ziel der Versickerung von Niederschlagswasser. Mit der Begrenzung der Flächenversiegelung werden vielmehr Wärmeinseln vermieden und die Luftfeuchtigkeit erhöht. Damit wird das örtliche Kleinklima erhalten bzw. verbessert.

6.9. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die für die Erschließung der Grundstücke an der östlichen Geltungsbereichsgrenze erforderlichen Stichstraßen müssen nicht unbedingt als Verkehrsflächen festgesetzt werden. Statt dessen sind entsprechende Flächen mit Geh- und Fahrrechten für die Anlieger sowie Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten. Ihre festgesetzten Breiten von 5,50 m sichern sowohl die verkehrlichen als auch die medienseitigen Erfordernisse.

Damit das Müllfahrzeug bei der Hausmüllentsorgung dieser Grundstücke nicht in diese Anliegerstraßen einfahren müssen, sind die Müllbehälter am Tage der Müllentsorgung an der öffentlichen Planstraße zu stationieren. Der Bereitstellplatz darf gemäß einem Hinweis der Stadtreinigung²⁶ maximal 15 m entfernt zum Halteplatz des Müllfahrzeuges entfernt sein und ist mit der Stadtreinigung schriftlich zu vereinbaren. Somit ist eine Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraßen nicht notwendig.

²⁶ Stellungnahme vom 27.01.2004 der Stadtreinigung Leipzig, Abt. Abfallentsorgung zum Bebauungsplan Nr. 283 „Wohngebiet am Christian-Wille-Weg“, OT Baalsdorf.

Die Feuerwehr kann zum Zwecke von möglichen Löscharbeiten ebenfalls im Bereich der Planstraße verbleiben. Die ohnehin an den Enden der Anliegerstraßen notwendige Anordnung eines Endhydranten steht auch der Löschwasserentnahme zur Verfügung.

6.10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes hinsichtlich bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Die aktuelle Bewertung der Luftqualität im Leipziger Raum zeigt eine erhebliche Belastung in Bezug auf die Schadstoffe PM10 und Stickstoffdioxid²⁷. Das erfordert die eingeschränkte Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung im Sinne der Begrenzung von Luftverunreinigungen. Deshalb ist im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass für die Raumheizung nur feste und flüssige Brennstoffe zulässig sind, bei deren Verbrennung keine stärkeren Luftverunreinigungen durch die o.g. Schadstoffe auftreten, als bei der Verbrennung von Erdgas „H“.

6.11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan sind grünordnerische Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zeichnerisch und textlich festgesetzt. So wird der Christian-Wille-Weg alleeartig mit auf den Privatgrundstücken gepflanzten Laubbäumen als Haupterschließungsachse betont. Dazu sind die Gehölzstandorte im Bebauungsplan plangrafisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt worden. Zur Wahrung des Alleecharakters, dürfen die Standorte nur maximal 2 m parallel zum Christian-Wille-Weg verändert werden.

Im Gestaltungsplan ist nachgewiesen, dass mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten keine Schwierigkeiten für die Erschließung und Gestaltung der künftigen Grundstücke verbunden sind. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzanpflanzungen wird die dominante Durchgrünung der umgebenden Wohnsiedlungen auch in seinem Geltungsbereich fortgesetzt. Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden spezielle Pflanzlisten zur Orientierung im Anhang 5 der Begründung empfohlen. Die dabei vorgenommene Begrenzung auf standortgerechte Artenauswahl gewährleistet in der Regel die Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzungen und somit deren Zukunftsfähigkeit.

Sie begünstigt zudem die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna. Die vorgesehenen Gehölzqualitäten sollen schon zum Pflanzzeitpunkt ein Mindestmaß der gestalterischen und ökologischen Wirkungen der Bepflanzungen sichern und gleichzeitig als Rückzugsmöglichkeit für die Fauna dienen.

6.12. Höhenlage

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

Zusätzlich ist gemäß einem Hinweis des Brandschutzamtes²⁸ für die beiden östlichsten überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, dass sich die Höhe der Brüstungsoberkante von in Obergeschossen angeordneten Aufenthaltsräumen maximal 8,0 m über der Oberkante der fertiggestellten, an das Baugrundstück angrenzenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche befinden darf.

Die Bezugshöhe ist hier ebenfalls der Mittelpunkt der anliegenden Grenze des Baugrundstückes. Dadurch wird verhindert, dass die dort als private Erschließungsstraßen ausgebildeten Verkehrsflächen für den Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen erweitert und mit Wendemöglichkeiten versehen werden müssen. Neben Mehraufwendungen bei der Erschließung dieser Grundstücke wird auch eine zusätzliche Bodenversiegelung vermieden.

Die Festsetzung der Brüstungsoberkante von höchstens 8,0 m über der Bezugshöhe erlaubt die zulässige Anordnung von zwei Vollgeschossen für die Wohngebäude.

²⁷ Stellungnahme vom 31.05.2005 des Amtes für Umweltschutz zur Vorlage für die Beschlüsse zur Aufstellung, Billigung und Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 283 „Wohngebiet am Christian-Wille-Weg“.

²⁸ Stellungnahme vom zum baulichen Brandschutz: Bebauungsplanentwurf Nr. 283 „Wohngebiet am Christian-Wille-Weg“ – Ortsteil Baalsdorf, Brandschutzamt, 21.01.2004.

6.13. Örtliche Bauvorschriften

Zum Erreichen der einheitlichen Gestaltung der Dachform und der Dachneigung der Hauptgebäude sind örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 SächsBO im Bebauungsplan vorgeschrieben. Die dazu festgesetzte Vorschrift orientiert sich ausschließlich an der vorhandenen Umgebungsbebauung und soll damit das Einfügen der geplanten Wohngebäude sichern. Deshalb wurde auch für die Dachneigung ein relativ großer Neigungsbereich zugelassen, weil damit auch Wohngebäude im Bungalowstil mit ihren flacheren Satteldächern möglich sind. Dieser Haustyp ist in der Nachbarschaft häufig zu finden.

Mit der festgesetzten örtlichen Bauvorschrift für die Einfriedungen ist beabsichtigt, ein einheitliches Bild mit wenigen Arten von zulässigen Einfriedungsausbildungen zu erreichen.

7. Planverwirklichung

7.1. Maßnahmen der Bodenordnung

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich außer einer Teilfläche (rd. 1065 m²) des Christian-Wille-Weges (Stadt Leipzig) ausnahmslos in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind im Bereich des Flurstückes 85/3 für die Verbreiterung des Christian-Wille-Weges notwendig. Dafür müssen rd. 51 m² dieses Grundstückes in das künftige Flurstück für diese Straße integriert werden. Das kann durch einen Geländeaustausch erfolgen, indem zum Beispiel eine adäquate Flächengröße aus dem Flurstück 85/4 dem Flurstück 85/3 an dessen jetziger südlicher Grenze angegliedert wird. Durch einen entsprechenden Verlauf beachtet die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes diese Möglichkeit des Geländetausches.

7.2. Kosten

7.2.1. Planung und Erschließung

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

▪ Straßen, öffentliche Stellflächen einschließlich Straßenbeleuchtung	140.000,00 €
▪ Wasserversorgung	110.000,00 €
▪ Abwasserentsorgung	135.000,00 €
Summe netto:	385.000,00 €
+ 16 % Mehrwertsteuer	61.600,00 €
Summe brutto	446.600,00 €
	<u>rd. 445.000,00 €</u>

7.3. Erschließungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag

Das Vertragswerk für die Realisierung der Erschließung und die externen Ausgleichsmaßnahmen ist zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger abgeschlossen worden.

Leipzig, den 30.11.05



Kurtz
Leiter
des Stadtplanungsamtes

Anhang:

Anhang 1: Hinweise

Anhang 2: Lage-/Bestandsplan

Anhang 3: Fotodokumentation zur städtebaulichen Situation im Plangebiet

Anhang 4: Gestaltungsplan

Anhang 5: Pflanzliste

Anhang 6: Übersichtsplan zum Standort der externen Ausgleichsmaßnahmen

Anhang 7: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen für die externen Ausgleichsmaßnahmen

Anhang 1: Hinweise

1. Archäologische Funde

Als Besonderheit ist zu verzeichnen, dass entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie vom 26.07.2004 das Plangebiet Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes ist. Im Umfeld befinden sich wertvolle archäologische Kulturdenkmale (Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung, mittelalterlicher Dorfkern Baalsdorf). Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Plangebietes deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs-, Abbruch- und Bauarbeiten – das betrifft auch Einzelbaugesuche – muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt 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 etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

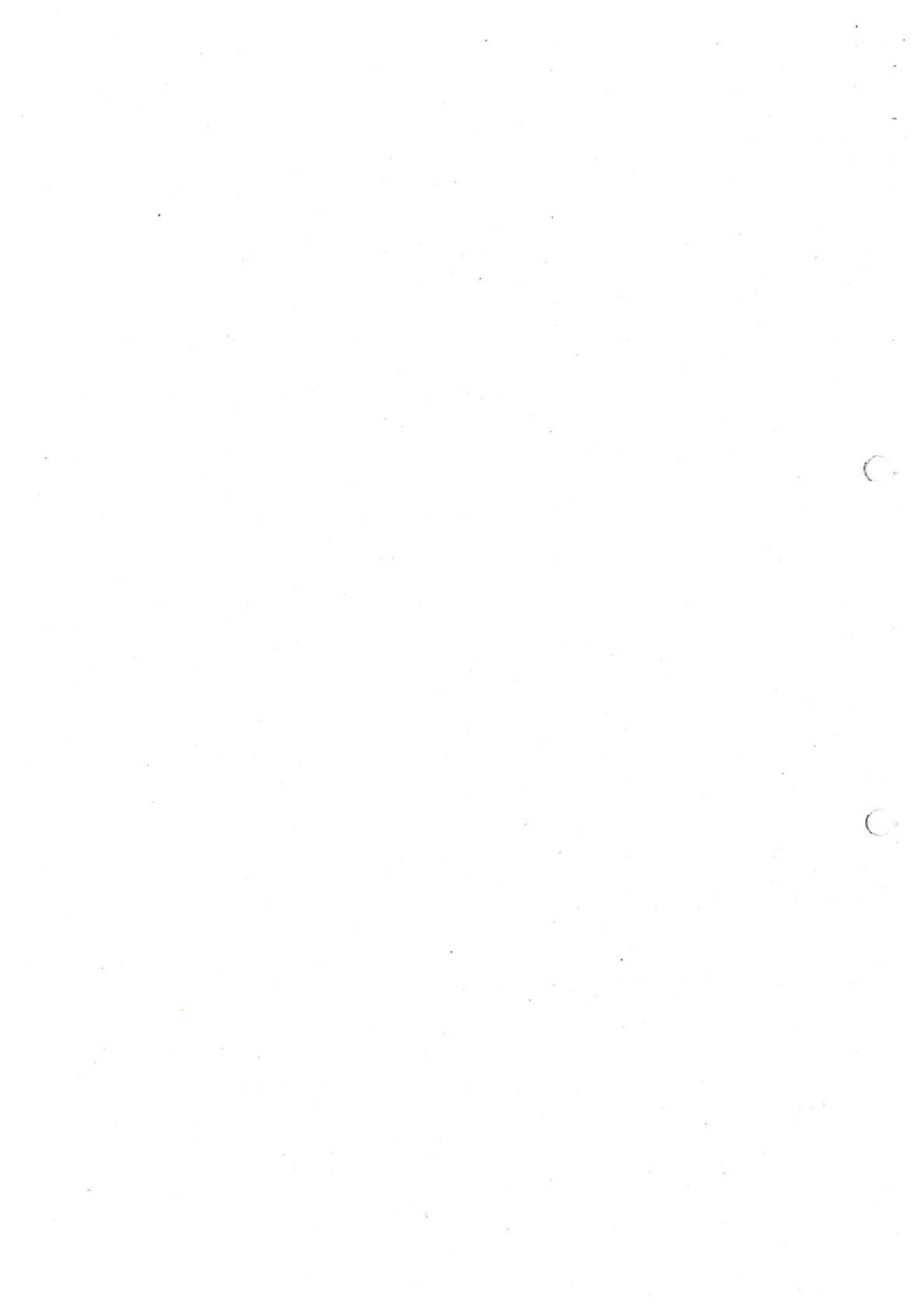
2. Lärmschutz

Nach überschlägiger Berechnung²⁹ beträgt der Beurteilungspegel infolge des Straßenverkehrslärmes auf der Brandiser Straße an den Nordseiten der geplanten Wohngebäude im nördlichen Plangebiet bis zu einem Abstand von rd. 90 m von der Straßenmitte nachts ca. 45 dB(A). Gemäß der Empfehlung des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig wurde zum Schutz vor Verkehrslärm der genannten Kreisstraße der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die schutzbedürftigen Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) nach Möglichkeit in die lärmabgewandten Gebäudeseiten eingeordnet werden sollten.

3. Schutz besonders und streng geschützter Arten

Beim Abriss von Gebäuden ist auf Niststätten wildlebender gebäudebewohnender Arten zu achten. Durch eine Bestandserhebung kann der eventuelle Verlust von Brut- und Wohnstätten eingeschätzt werden. Für Niststätten, die entfernt werden müssen, sind dann auf dieser Grundlage konkrete artbezogene Schutz- bzw. Ersatzmaßnahmen planbar.

²⁹ Einzelheiten hierzu siehe Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig vom 09.08.2004.



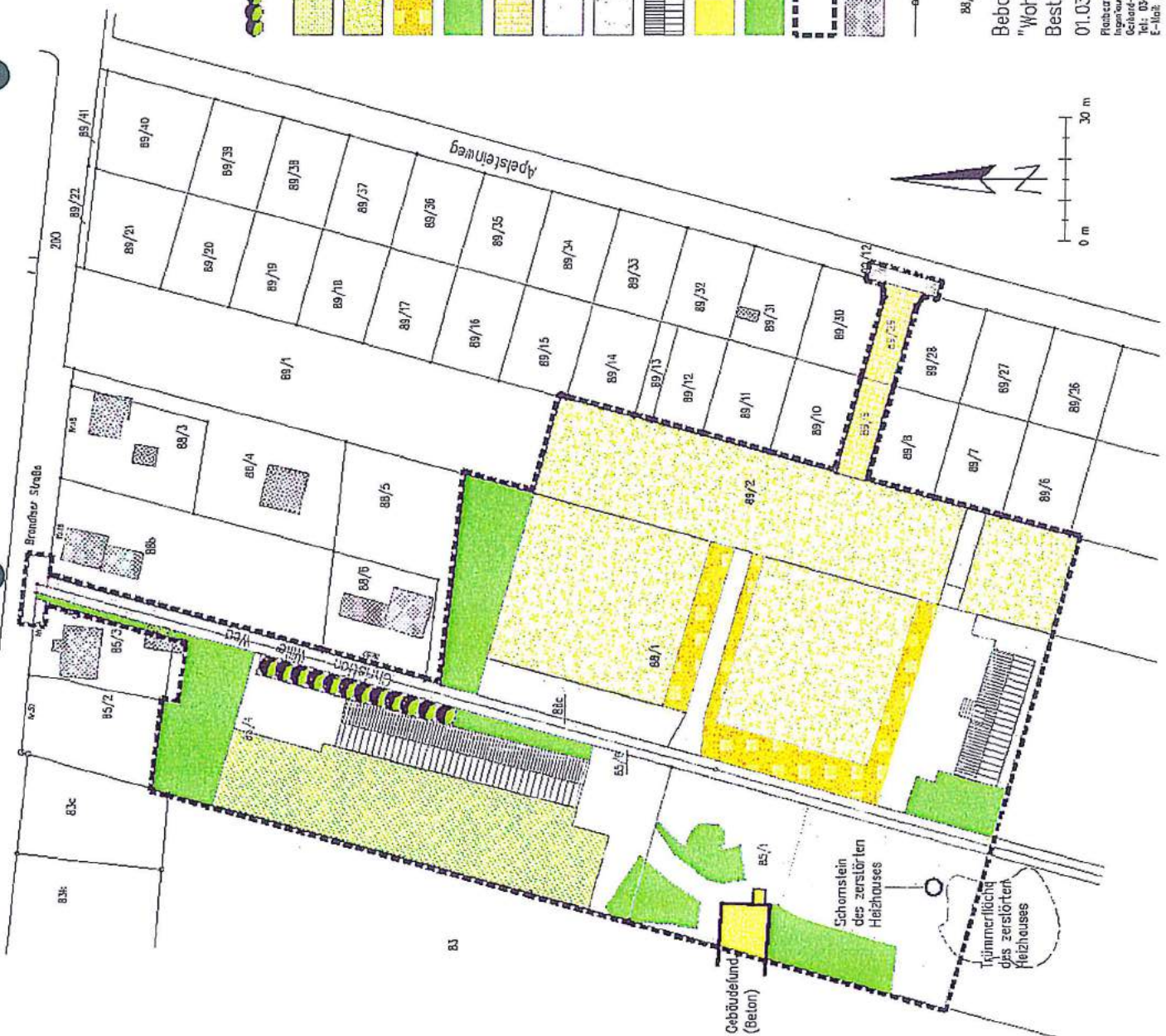
LEGENDE

-  Großstrauchhecke (241 qm), überwiegend bestehend aus Haselnuss (*Corylus betulaceae*), schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
-  intensiv genutzte Wirtschafswiese (1973 qm)
-  Brachgefallenes Gärtnereifeld (6425 qm)
-  Feld- und Wiesenraute (980 qm)
-  Ausdauernde Ruderalflur frischer Standorte (2342 qm)
-  Raiboden (337 qm)
-  Völlig oder stark versiegelte Flächen (4436 qm)
-  Wasserdurchlässige Befestigungen (1452 qm)
-  Dachflächen, nicht begrünt (1089 qm)
-  Gebäudefundamente aus Beton (149 qm)
-  Arten- und strukturreicher Hausgarten (51 qm)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
-  Flurstücksgrenze mit Grenzstein

88/1 Flurstücksgrenze, z.B. 88/1

Bebauungsplan Nr. 283
„Wohngebiet am Christian-Wille-Weg“
Bestandsplan
01.03.2005

Freibildung:
Regierung Dr. Peitz und Partner GmbH
Schiller-Quartier-Str. 24, 04269 Leipzig
Tel.: 0341 424240, Fax: 4242410,
E-Mail: post@peitz-partner.de



Anhang 3: Fotodokumentation zum Bestand des Plangebietes im Herbst 2003 (Planungsbeginn)



Blick nach Norden zur Brandiser Straße. Westlich das hallenartige Gebäude der früheren landwirtschaftlichen Anlage. Davor am westlichen Rand des Christian-Wille-Weges die Großstrauchgruppe. Östlich die Bebauung der vorhandenen Wohnsiedlung.



Blick auf den südlichen Giebel der im oberen Bild gezeigten Halle. Im nord-westlichen Hintergrund weitere Gebäude der früheren landwirtschaftlichen Anlage außerhalb des Plangebietes, die inzwischen abgebrochen worden sind.



Blick nach Westen auf die Hallen, die sich fast vollständig außerhalb des Geltungsbereiches befinden. Inzwischen wurden sie abgebrochen, die Trümmer aber noch nicht beraumt.



Blick auf den Ostgiebel der das Plangebiet teilweise berührenden Halle mit Rampenauffahrt. Auch dieses Gebäude ist abgebrochen worden. Die Abbruchmassen sind noch vorhanden.



Blick nach Südwesten auf den Standort eines Baubetriebes. Links der gemauerte Industrieschornstein des ehemaligen Heizhauses.



Blick nach Süden entlang des Christian-Wille-Weges. Westlich vor dem Schornstein abgestellte Container einer Bau-firma. Östlich eine kleine, inzwischen nicht mehr vorhandene Baumgruppe, in der Korkenzieher-Weiden dominierten.



Blick auf das zerstörte Heizhaus aus südlicher Richtung. Der Hauptteil der Trümmer und die Gehölze befinden sich außerhalb des Plangebietes.



Im Vordergrund die nicht beräumten Heizhausrunder. Im südwestlichen Hintergrund vor weiteren, inzwischen abgebrochenen Gebäuden der früheren landwirtschaftlichen Anlage abgelagerte Schuttmassen und Pflastersteine.



Gesamtüberblick der südwestlich des Geltungsbereiches abgelagerten Pflastersteine und Schuttmassen. Die eingeschossigen Gebäude dahinter sind jetzt abgebrochen worden. Die Trümmer jedoch noch nicht beraumt.



Blick von Süden auf das südliche Plangebiet. Westlich die Heizhausreste mit Schornstein. Östlich ein Teil der nicht mehr vorhandenen Baumgruppe. Dahinter eine übriggebliebene Stahlbetonstütze der Wärmeversorgungsleitung für die ursprünglich östlich des Christian-Wille-Weges befindlichen Pflanzenaufzuchtanlagen.



Blick von Süden auf den östlichen Teil der südlichen Geltungsbereichsgrenze mit einem innerhalb des Plangebietes gelegenen flachen Gebäude der früheren Pflanzenaufzuchtanlage. Im östlichen Hintergrund Neubauten am Apfelsteinweg.



Blick aus nördlicher Richtung auf den südlichen Geltungsbereich. Im Hintergrund die Nordseite des im vorhergehenden Bild dargestellten Gebäudes.



Einmündung der früheren, die Pflanzenaufzuchtanlagen erschließende Straße in den Christian-Wille-Weg. Im südöstlichen Hintergrund neue Einfamilienhäuser an der westlichen Seite des Apfelsteinweges.



Blick entlang der im vorigen Bild gezeigten Erschließungsstraße in östliche Richtung zum Apfelsteinweg.



Anhang 5: Pflanzliste

Bäume:

Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Sandbirke	(Betula pendula)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Caminus betulus)
Feldulme	(Ulmus minor)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubeneiche	(Quercus petraea)

Veredelte Obstbäume als Hochstamm:

Apfel
Birne
Pflaume
Süßkirsche
Sauerkirsche

Sträucher:

Blutroter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen	(Evonymus europaeus)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)

Kletterpflanzen:

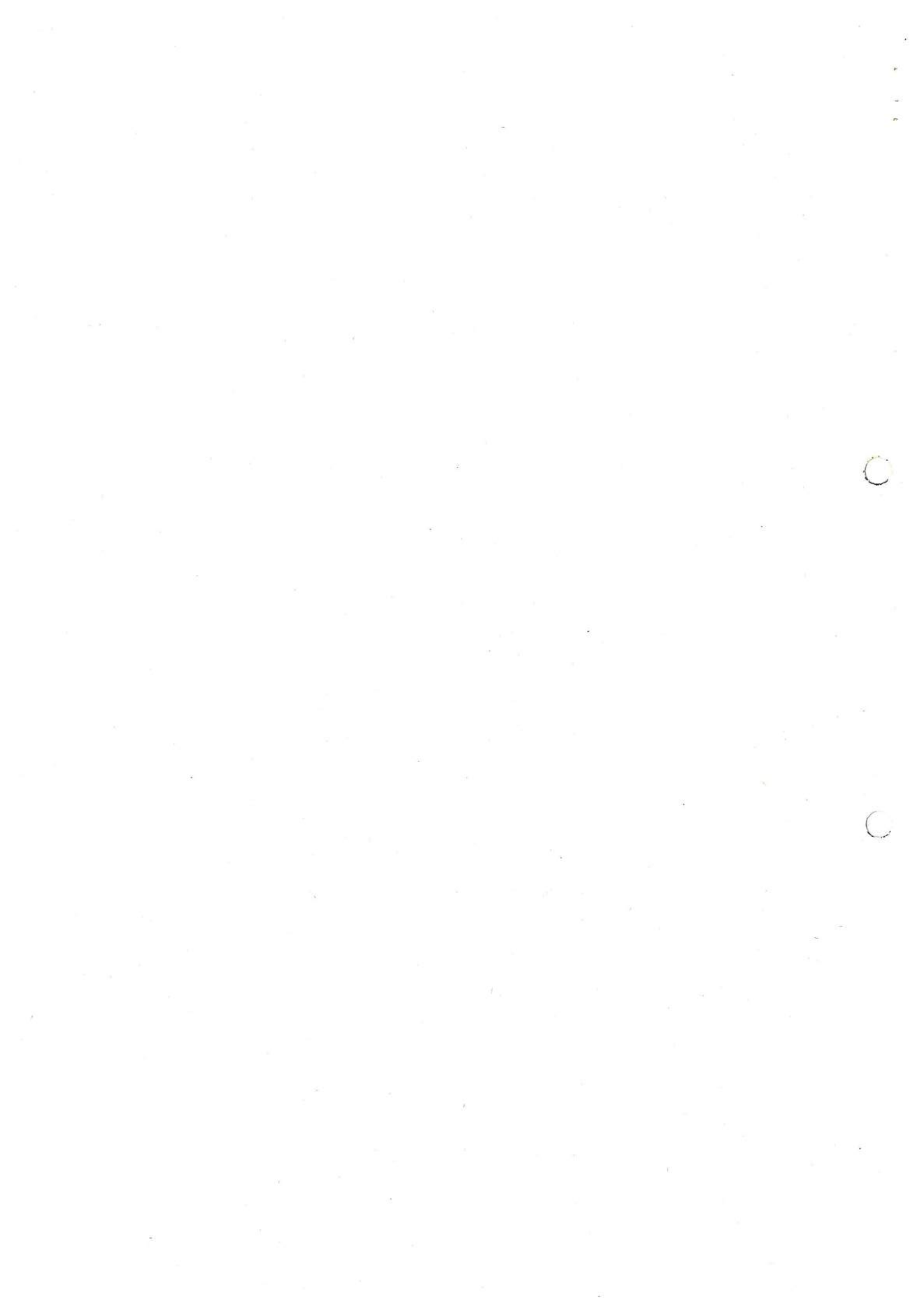
Waldrebe	(Clematis vitalba)
Efeu	(Hedera helix)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Deutsches Geißblatt	(Lonicera penclymenum)
Kletterrosen	(Rosa spec.)

Bodendecker:

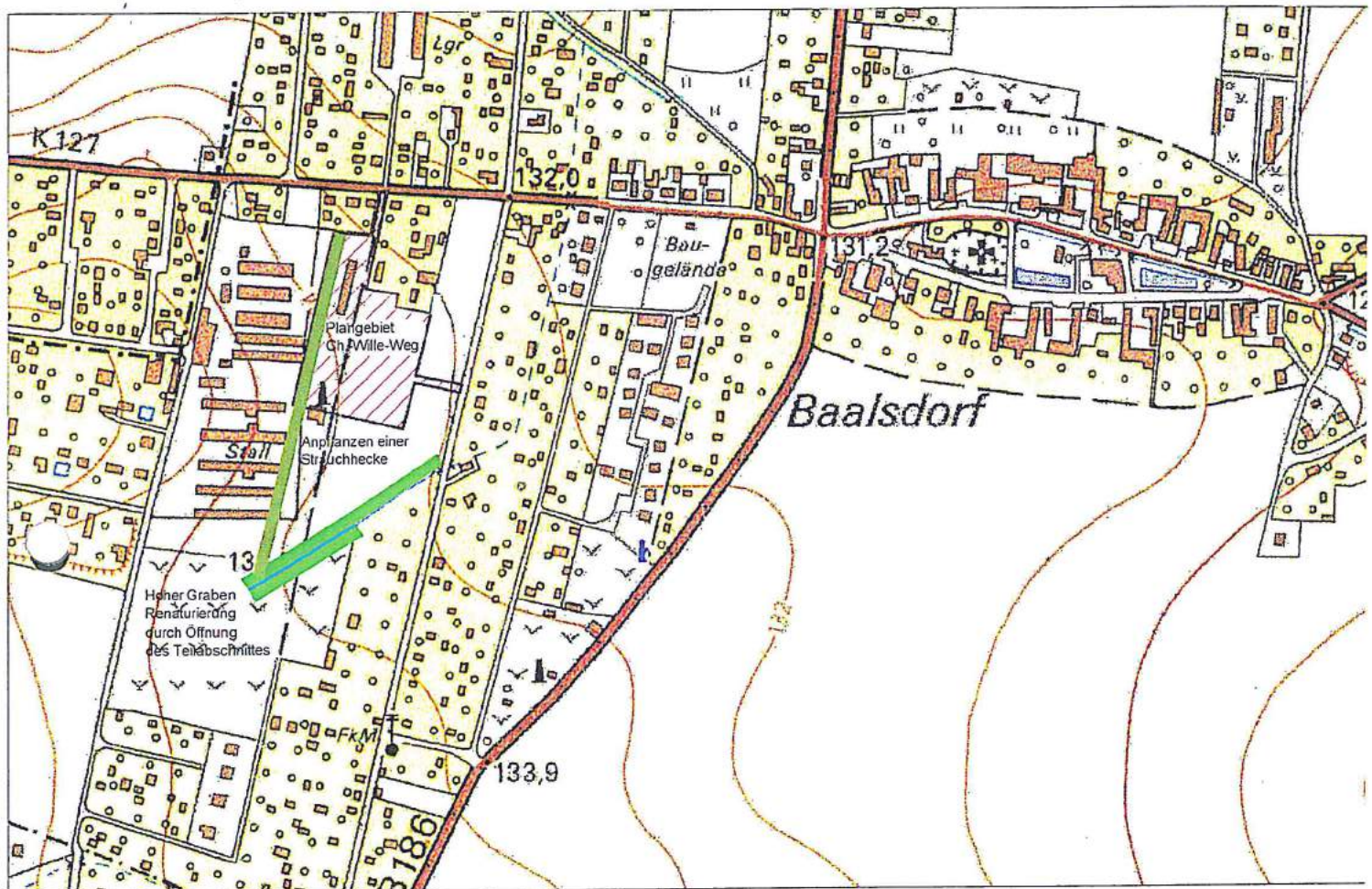
Efeu	(Hedera helix)
Scheinquitte	(Chaenomeles japonica)
Immergrün	(Vinca major)
Gefleckte Taubnessel	(Lamium maculatum)
Storchschnabel	(Geranium macrorrhium)

Pflanzqualität der Gehölze:

- Bäume:** Hochstamm, zweimal verpflanzt, 14 - 16 cm Stammumfang
für Hecken: leichter Heiser, einmal verpflanzt
- Solitärs:** Hochstamm, dreimal verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang
- Sträucher:** Zweimal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch
für Hecken: einmal verpflanzt



Anhang 6: Übersichtsplan zum Standort der externen Ausgleichsmaßnahmen



Anhang 7: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen für die externen Ausgleichsmaßnahmen

Auch für die Standorte der vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen müssen zu deren quantitativer Bestimmung die vorgefundenen Zustände der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen- und Tierwelt sowie Landschaftsbild vor Beginn mit einem in drei Jahren zu entwickelnden Zielbiotop infolge der Maßnahmen beurteilt werden. Diese speziellen Bilanzierungen erfolgen ebenfalls nach dem „Leipziger Bewertungsmodell“ und sind nachfolgend aufgeführt.

1. Öffnung Hoher Graben

Bestand (WP = Wertpunkte)	Fläche m ²	Boden		Klima		Wasser		Flora/Fauna	
		WP	Summe	WP	Summe	WP	Summe	WP	Summe
Landwirtschaftliche Nutzfläche, intensiv genutzt	2295	45	103275	45	103275	50	114750	21	48195
Gesamtsumme	2295		103275		103275		114750		48195

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird für die in Betracht kommende Fläche zur Öffnung und naturnahen Gestaltung des Hohen Grabens bilanziert.

Gesamtfläche: 2295 m². Bewertung aufgrund der Ausprägung nach: Offenland, Agrarlandschaft.

Geringe Beeinträchtigungen:

Biotopstrukturen seltener und weniger vielfältig bzw. beeinträchtigt

Überwiegend intensive Nutzungsform (mehr als 30 % der Fläche)

Schwere Beeinträchtigungen:

Agrarraumtypische Biotopstrukturen weitgehend fehlend

Ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzt

Erfüllungsgrad: 30 (stark beeinträchtigt)

Flächenwert: 30 x 2295 m² = 68850 Wertpunkte

Summe Landschaftsbild 68850 Wertpunkte

Bewertung Bestand	Wertzahl	Wichtung	Gewichtete Wertzahl
Wertzahl Boden	103275	15 %	15491,25
Wertzahl Klima	103275	10 %	10327,50
Wertzahl Wasser	114750	10 %	11475,00
Wertzahl Landschaftsbild	68850	15 %	10327,50
Wertzahl Flora/Fauna	48195	50 %	24097,50
Zwischenergebnis			71718,75
Zuschlag Biotopverbund		(bis zu 20 %)	0
Gesamtwertzahl			71718,75

Öffnung Hoher Graben (WP = Wertpunkte)	Fläche m ²	Boden		Klima		Wasser		Flora/Fauna	
		WP	Summe	WP	Summe	WP	Summe	WP	Summe
Naturnah angelegter Graben (Öffnung des verrohrten Hohen Grabens)	247	100	24700	90	22230	100	24700	37	9139
Ufergehölzsaum, neu, heimisch, standortgerecht	2048	45	92160	55	112640	80	163840	35	71680
Gesamtsumme	2295		116860		134870		188540		80819

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird für die in Betracht kommende Fläche des geöffneten und naturnah gestalteten Hohen Grabens bilanziert.

Gesamtfläche: 2295 m². Bewertung aufgrund der Ausprägung nach: Bauchauenlandschaft.

Geringe Beeinträchtigungen:

Mittlere Anteile an nicht naturraumtypischen Vegetationsstrukturen (Äcker, Intensivwiesen bis zu 35 % der Gesamtfläche)

Schwere Beeinträchtigungen:

keine

Erfüllungsgrad: 70 (hochwertig)

Flächenwert: 70 x 2295 m² = 160650 Wertpunkte

Summe Landschaftsbild 160650 Wertpunkte

Bewertung Öffnung Hoher Graben	Wertzahl	Wichtung	Gewichtete Wertzahl
Wertzahl Boden	116860	15 %	17529,00
Wertzahl Klima	134870	10 %	13487,00
Wertzahl Wasser	188540	10 %	18854,00
Wertzahl Landschaftsbild	160650	15 %	24097,50
Wertzahl Flora/Fauna	80819	50 %	40409,50
Zwischenergebnis			114377,00
Zuschlag Biotopverbund		(bis zu 20 %)	0
Gesamtwertzahl			114377,00

Verbal-argumentative Bewertung

Mit der Öffnung des verrohrten Abschnittes des Fließgewässers und einer naturnahen Gestaltung des Ufersaumes in Form von dauerhaft begrünten Gewässerrandstreifen von jeweils ca. 6,5 m Mindestbreite beiderseits des Grabens können 45,61 % des erforderlichen externen Ausgleiches von 93524 Wertpunkten infolge der Wohnbebauung am Christian-Wille-Weg erbracht werden. Damit verbleiben noch 50865,75 Wertpunkte, die durch die nachfolgende externe Ausgleichsmaßnahme abzugelten sind.

2. Anpflanzen einer Strauchhecke in einem Pflanzstreifen unmittelbar östlich der westlichen Grenzen der Flurstücke 85/4, 85/1, und 85/5 in der Gemarkung Baalsdorf

Bestand (WP = Wertpunkte)	Fläche m²	Boden		Klima		Wasser		Flora/Fauna	
		WP	Summe	WP	Summe	WP	Summe	WP	Summe
Hausgärten, arten- und strukturreich (im Geltungsbereich)	1335	45	60075	55	73425	80	106800	26	34710
Versiegelte Flächen (außerhalb des Geltungsbereiches) ▪ Stark versiegelte Beton- und Trümmerflächen, Gebäudefundamente aus Beton	1076	0	0	0	0	0	0	4	4304
Landwirtschaftliche Nutzfläche, intensiv genutzt (außerhalb des Geltungsbereiches)	222	45	9990	45	9990	50	11100	21	4662
Gesamtsumme	2633		70065		83415		117900		43676

Landschaftsbild

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

Gesamtfläche: 2633 m². Bewertung aufgrund der Ausprägung nach: Industrie- und Gewerbeflächen.

Geringe Beeinträchtigungen:

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

Schwere Beeinträchtigungen:

- Ohne raumwirksamen Baumbestand
- Erfüllungsgrad: 10 (mäßig beeinträchtigt)

Flächenwert: 10 x 2633 m² =

26330 Wertpunkte

Summe Landschaftsbild

26330 Wertpunkte

Bewertung Bestand	Wertzahl	Wichtung	Gewichtete Wertzahl
Wertzahl Boden	70065	15 %	10509,75
Wertzahl Klima	83415	10 %	8341,50
Wertzahl Wasser	117900	10 %	11790,00
Wertzahl Landschaftsbild	26330	15 %	3949,50
Wertzahl Flora/Fauna	43676	50 %	21838,00
Zwischenergebnis			56428,75
Zuschlag Biotopverbund		(bis zu 20 %)	0
Gesamtwertzahl			56428,75

Pflanzung Strauchhecke (WP = Wertpunkte)	Fläche m²	Boden		Klima		Wasser		Flora/Fauna	
		WP	Summe	WP	Summe	WP	Summe	WP	Summe
Strauchhecke, standortgerecht	2633	45	118485	55	144815	80	210640	35	92155
Gesamtsumme	2633		118485		144815		210640		92155

Landschaftsbild

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

Gesamtfläche 2633 m². Bewertung aufgrund der geplanten Ausprägung nach: Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser.

Geringe Beeinträchtigungen:

- Vegetations- und Biotopstrukturen weniger vielfältig und naturnah
- Höherer Bebauungsanteil (mehr als 30 %)
- Ungünstige Erschließung/Zugänglichkeit, geringerer Anteil an allgemein nutzbaren Grün- und Platzflächen (weniger 10 %)

Schwere Beeinträchtigungen: Keine.

Erfüllungsgrad: 20 (gering beeinträchtigt)

Flächenwert: 20 x 2633 m² =

52660 Wertpunkte

Summe Landschaftsbild

52660 Wertpunkte

Bewertung Strauchhecke	Wertzahl	Wichtung	Gewichtete Wertzahl
Wertzahl Boden	118485	15 %	17772,75
Wertzahl Klima	144815	10 %	14481,50
Wertzahl Wasser	210640	10 %	21064,00
Wertzahl Landschaftsbild	52660	15 %	7899,00
Wertzahl Flora/Fauna	92155	50 %	46077,50
Zwischenergebnis			107294,75
Zuschlag Biotopverbund		(bis zu 20 %)	0
Gesamtwertzahl			107294,75

Verbal-argumentative Bewertung

Mit dem Anpflanzen der Strauchhecke, bestehend 1300 bis 1350 Sträuchern (mindestens 5 Stück pro 10 m²) der folgenden empfohlenen Arten

Blutroter Hartriegel	(Cornus sanguinea),
Hasel	(Corylus avellana),
Schlehe	(Prunus spinosa),
Pfaffenhütchen	(Evonymus europaeus),
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus),
Hundsrose	(Rosa canina),
Himbeere	(Rubus idaeus),
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna),
Pflanzqualität der Gehölze:	Einmal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch,

in einem 7 m breiten und rd. 385 m langen Pflanzstreifen können die aus dem Eingriff resultierenden restlichen 50865,75 Wertpunkte ausgeglichen werden.

