



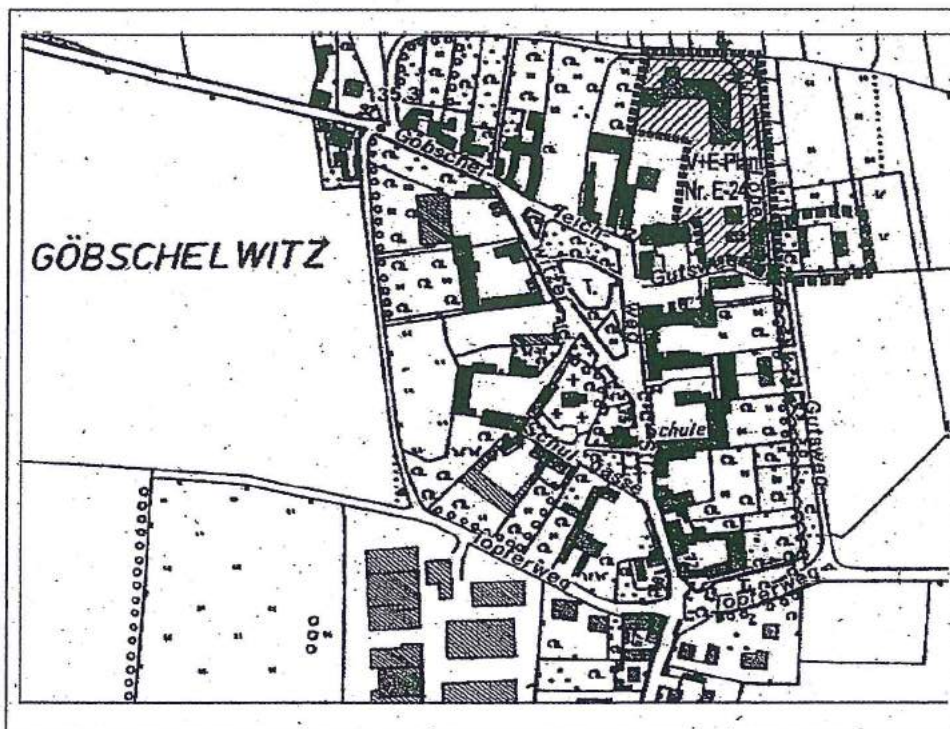
Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 293 Wohnbebauung Gutsweg/Zur Loberaue

**Stadtbezirk: Nord
Ortsteil: Seehausen**

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

Paatz
Dr.sc.techn. Paatz

01.11.2007
Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

A.	Einleitung	3
1.	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Planungsanlass und -erfordernis	4
4.	Ziele und Zwecke der Planung	4
5.	Verfahren	5
B.	Grundlagen der Planung	5
6.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	5
6.1.	Topografie und Baugrundverhältnisse	5
6.2.	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	6
6.3.	Vorhandene Wohnbevölkerung	6
6.4.	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	6
6.5.	Soziale Infrastruktur	6
6.6.	Technische Infrastruktur	7
6.6.1.	Verkehrsinfrastruktur	7
6.6.2.	Ver- und Entsorgungsanlagen	7
7.	Planerische und rechtliche Grundlagen	7
7.1.	Planungsrechtliche Grundlagen	7
7.1.1.	Landesentwicklungsplan	7
7.1.2.	Regionalplan	7
7.1.3.	Flächennutzungsplan	8
7.1.4.	Landschaftsplan	8
7.1.5.	Bebauungspläne	8
7.1.6.	Zulässigkeit von Bauvorhaben	8
7.2.	Sonstige Planungen	8
7.2.1.	Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“	8
8.	Umweltbericht	8
8.1.	Einleitung	8
8.1.1.	Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes	8
8.1.2.	Ziele und Inhalt des Planes (Kurzdarstellung)	8
8.1.3.	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	9
8.2.	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung	10
8.2.1.	Bestandsaufnahme	10
8.2.1.1.	Tiere (Avifauna)	10
8.2.1.2.	Pflanzen	11
8.2.1.3.	Boden	12
8.2.1.4.	Wasser	13
8.2.1.5.	Luft	13
8.2.1.6.	Klima	14
8.2.1.7.	Landschaft	14
8.2.1.8.	Menschen	15
8.2.1.9.	Kultur- und sonstige Sachgüter	16
8.2.2.	Darstellung des Wirkgefüges zwischen den Umweltbestandteilen	17
8.3.	Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung	18
8.4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
8.4.1.	Tiere (Avifauna)	21
8.4.2.	Pflanzen	21
8.4.3.	Boden	23
8.4.4.	Wasser	23
8.4.5.	Luft	23
8.4.6.	Klima	23
8.4.7.	Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter	23
8.4.8.	Menschen	23
8.4.9.	Wechselwirkungen zwischen den o.g. Belangen	24
8.5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
8.5.1.	Planungsvarianten	24
8.6.	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	25
8.7.	Zusammenfassung	25
9.	Ergebnisse der Beteiligungen	25
9.1.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf	25

9.1.1.	Unterrichtung und Erörterung auf anderer Grundlage nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	25
9.1.2.	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Vorentwurf	26
9.2.	Öffentliche Auslegung des Entwurfes	27
9.3.	Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	28
10.	Städtebauliches Konzept	29
10.1.	Bebauungskonzept	29
10.2.	Erschließungskonzept	30
10.2.1.	Verkehr	30
10.2.2.	Medien	31
10.3.	Grünkonzept	31
C.	Inhalte des Bebauungsplanes	31
11.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	31
12.	Baugebiete	32
12.1.	Wohnen	32
12.1.1.	Art der baulichen Nutzung	32
12.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	32
12.1.3.	Bauweise	32
12.1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	32
12.1.5.	Stellung der baulichen Anlagen	32
12.1.6.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude	33
12.1.7.	Verkehrsflächen	33
12.1.8.	Grünflächen	33
12.1.9.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	33
12.1.10.	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	33
12.1.11.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hinsichtlich bestimmter luftverunreinigender Stoffe	34
12.1.12.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	34
12.1.13.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	34
12.1.14.	Örtliche Bauvorschriften	35
D.	Städtebauliche Kalkulation und Kostenbilanz	35
Anhang 1:	Bestandsplan	37
Anhang 2:	Gestaltungsplan	38
Anhang 3:	Zuordnungsplan der externen Ausgleichsmaßnahme	39
Anhang 4:	Pflanzliste	40

Verwendete Fachplanung:

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 293 „Wohnbebauung Gutsweg/Loberäue“, 20.12.2006, zuletzt geändert am 21.05.2007. Bearbeiter: Ingenieurbüro Dr. Paatz und Partner GmbH, 04249 Leipzig, Gerhard-Ellrodt-Straße 24.

A. Einleitung**1. Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Norden von Leipzig - etwa 10 km vom Stadtzentrum entfernt - im Stadtbezirk Nord, Ortsteil Seehausen und umfasst die Flurstücke 128c, 129 sowie Teilflächen der Flurstücke 1/3, 86, 87 und 128b der Gemarkung Göbschelwitz. Die den Geltungsbereich bildenden Flurstücke weisen unterschiedliche Eigentümer auf. Das Gebiet hat eine Größe von rd. 0,3 ha. Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile kann aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kap. 11 dieser Begründung zu entnommen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Im Gegensatz zum Aufstellungsbeschluss vom 23.02.2005 für den Bebauungsplan ist sein Geltungsbereich sowohl westlich als auch nördlich erweitert worden. Westlich wurde eine rd. 271 m² große Verkehrsfläche des angrenzenden Vorhaben- und Erschließungsplanes (V+E-Plan) Nr. E-24 „Wohnanlage Zur Loberäue“ zur Sicherung der Erschließung für die künftigen Baugrundstücke 128c und 129 einbezogen.

¹ Am 07.04.1994 vom Regierungspräsidium Leipzig genehmigt und am 18.04.1994 bekannt gemacht.

Nördlich ist der Geltungsbereich innerhalb des Flurstückes 128b in einer Tiefe von 9 m um rd. 371 m² vergrößert worden. Das erfolgte, um eine hinreichend große Fläche für eine anzulegende Streuobstwiese zu ermöglichen, mit der der ökologische Ausgleich des Eingriffes infolge der in diesem Grundstück vorgesehenen Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes gesichert wird.

3. Planungsanlass und -erfordernis

Durch freiwillige Eingemeindung und mit Eingemeindungsvertrag wurde die ehemals selbständige Gemeinde Seehausen mit den weiteren Ortsteilen Göbschelwitz, Gottscheina und Hohenheida (Gesamtfläche ca. 18,0 km², davon rd. 4,3 km² durch Göbschelwitz) zum 01.07.1997 zu Leipzig eingemeindet. Insbesondere Seehausen hat sich in den letzten Jahren auf Grund der direkten Nachbarschaft zur Leipziger Messe und zum BMW-Werk positiv entwickelt.

Das trifft auch für Hohenheida und Gottscheina als Folge privater Sanierungen und Neubauten sowie durch in Realisierung befindliche Maßnahmen der Stadt zu². Hierzu haben nicht zuletzt auch örtliche Entwicklungskonzepte beigetragen. Dagegen ist die Entwicklung in Göbschelwitz nicht von diesem positiven Trend charakterisiert. Dort prägen derzeit eine Reihe von städtebaulichen Missständen, wie nicht mehr genutzte ehemalige Landwirtschaftsbauten, leer stehende Wohngebäude, verwahrloste Brachflächen, aber auch die auf der planungsrechtlichen Grundlage des V+E-Planes Nr. E-24 „Wohnanlage Zur Loberaue“ begonnene, aber bislang unvollendet gebliebene mehrgeschossige Wohnbebauung das Ortsbild.

Dieser negative Gesamteindruck wird noch durch die derzeitige bauliche Situation auf dem im Außenbereich befindlichen Flurstück 128b verstärkt. Hier stand seit etwa 1948 bis zu seinem Abbruch im Jahr 2001 ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von ca. 10 m x 14 m. Im Frühjahr 2003 wurde mit dem Neubau eines ca. 8 m x 12 m großen garagenähnlichen Gebäudes begonnen, das nach Anordnung der Baueinstellung aufgrund seiner planungsrechtlichen Unzulässigkeit nach § 35 BauGB seitdem als nicht vollendeter Rohbau das Ortsbild zusätzlich beeinträchtigt.

Nach einem Antrag des Ortschaftsrates (Nr. III/OR 33) vom 15.03.2004 beauftragte die Ratsversammlung der Stadt Leipzig durch einen Aufstellungsbeschluss am 23.02.2005³ die Stadtverwaltung, das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten. Damit können die durch den Abriss des Wohngebäudes verlorengegangenen Bau- und Nutzungsrechte des Flurstückes 128b wieder hergestellt werden. Hierfür muss auch die verkehrliche Erschließung planerisch gelöst werden, wobei dazu bislang neben dem rd. 1 m breiten öffentlichen Flurstück 87 ein Feldweg auf dem Flurstück 86 dient.

Durch eine mögliche Bebauung zwei weiterer Flurstücke (128c und 129) wird zudem eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes gesichert. Im V+E-Plan Nr. E-24 sind westlich dieser Grundstücke Stellplätze festgesetzt, die eine Zufahrt von der westlich angrenzenden Straße „Zur Loberaue“ ausschließen. Deshalb ist die Überplanung dieses rd. 271 m² umfassenden Areals des Geltungsbereiches des V+E-Planes unumgänglich, wobei dessen planerische Grundzüge nicht berührt werden⁴.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 293 „Wohnbebauung Gutsweg/Zur Loberaue“ sollen die Möglichkeiten der Bebauung in diesem Siedlungsrandbereich geregelt werden. Dabei sind insbesondere die bereits beschriebene bauliche Situation in Göbschelwitz und die angrenzenden Nutzungen (u.a. Fest- und Spielwiese, Gärten) zu berücksichtigen. Die zu erarbeitende planungsrechtliche Grundlage für die geringfügige Arrondierung des Dorfkernes durch die Realisierung von maximal drei frei stehenden Eigenheimen hat darüber hinaus

1. die bebaubaren von den nicht bebaubaren Bereichen eindeutig abzugrenzen,
2. die städtebaulichen Missstände auf dem Flurstück 128b mit einer baulichen Neugestaltung abzulösen und gleichzeitig Impulse zur Verbesserung des Ortsbildes Göbschelwitz zu geben,
3. Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer im Plangebiet hinsichtlich der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten (Art und Maß der baulichen Nutzung) zu schaffen,
4. die verkehrliche sowie medientechnische Erschließung planungsrechtlich zu sichern.

² Quelle: „Schwachstellenanalyse“ im Zusammenhang mit der BMW-Ansiedlung.

³ veröffentlicht am 05.03.2005 im Amtsblatt Nr. 5/2005.

⁴ Siehe hierzu auch Kap. 10.2.

5. Verfahren

In der nachfolgenden Übersicht⁵ ist der bisherige Verlauf des Planverfahrens chronologisch geordnet. Die Resultate der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Kap. 9. dargelegt.

Aufstellungsbeschluss vom (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 5 v. 05.03.2005)	23.02.2005
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom (Anschreiben der Stadt Leipzig v. 28.09.2006)	28.09.2006 bis 01.11.2006
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom	31.07.2007 bis 30.08.2007

Anstelle der frühzeitigen Beteiligung wurde das Vorhaben gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in einer Bürgerversammlung während der Sitzung des Ortschaftsrates Seehausen am 12.09.2006 vorgestellt. Die Bekanntmachung dazu erfolgte mit Aushang v. 05.09.2006 sowie Veröffentlichung im „Gemeindeboten“ Nr. 9 v. 08.09.2006 und in der LVZ v. 08.09.2006.

B. Grundlagen der Planung

6. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes⁶

6.1. Topografie und Baugrundverhältnisse

Topografisch ist das Gelände ebenflächig mit einer Höhe von rd. 136 m über HN. Ein Gutachten hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit und näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse liegt noch nicht vor. Folgendes geologisches Normalprofil ist zu erwarten (ohne Berücksichtigung von Aufschüttungen und Abtragungen):

Mächtigkeit	Geologische Bezeichnung	Geologisches Alter
bis 1 m	Lössande, die im oberen Bereich eine etwa 40 cm starke Oberbodenbildung besitzen	
1 bis 9 m	Geschiebemergel	Saale-3-Grundmoräne
ab 9 m	Sande und Kiese, örtlich mit schluffigen und tonigen Sedimenten, deren sandige und kiesige Bereiche saisonal Wasser führen.	Saale-2-Eiszeiten
darunter	zwei weitere Geschiebemergelschichten, unterbrochen von saisonal wasserführenden Schmelzwassersanden	Saale-2- und Saale-1-Eiszeiten

Als oberste Baugrundsicht kann lokal eine künstliche Auffülle auftreten. Im Liegenden von Auffülle/Mutterboden sind glazigene Ablagerungen der Saalekaltzeit (Geschiebelehm-/mergel) nicht auszuschließen. Die hydrogeologischen Verhältnisse sind für Versickerungen von Niederschlagswasser und geklärten häuslichen Schmutzwasser potentiell als ungünstig einzustufen. Eventuell weitergehende Planungen für Versickerungen von Niederschlags- und geklärtem häuslichen Schmutzwasser sind nur möglich, wenn es die hydrogeologischen Verhältnisse gestatten.

Die Geeignetheit des Untergrundes für Versickerungen ist mit relevanten hydrogeologischen Untersuchungen unter Beachtung des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138, Stand April 2005, für die Niederschlagsversickerung und der DIN 4261-1, Stand Dezember 2002 sowie dem Versickerungserlass des Regierungspräsidiums Leipzig vom 22.05.1997 nachzuweisen. Zur näheren Quantifizierung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sind hierzu grundsätzlich standortkonkrete Sickerversuche erforderlich.

Darüber hinaus wird zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundsichtverhältnisse die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung empfohlen.

6.2. Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Rund 62 % des Geltungsbereiches werden von der südlichen Teilfläche des Flurstückes 128b belegt, auf der das bereits erwähnte Wohngebäude (vermutlich ehemaliges Neubauernanwesen) stand. Dort befindet sich jetzt ein eingeschossiges, nicht fertiggestelltes Nebengebäude, das teilweise als Pkw-Garage genutzt wird. In westlicher Richtung schließen sich auf den Flurstücken 128c und 129 zwei Gärten an, die mit je einer Laube bebaut sind. Der nördliche Mietergarten auf dem Flurstück 129 wird offensichtlich nicht mehr genutzt.

⁵ Wird entsprechend dem Verfahrensverlauf ergänzt.

⁶ Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Umweltbericht (Kap. 8).

⁷ Hierbei ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt und Geologie Freiberg (LfUG) gemäß § 4 Lagerstättengesetz (Sächsisches Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001) zu beachten.

Westlich grenzt an das Plangebiet die auf der Grundlage des V+E-Planes Nr. E-24 begonnene, aber nicht fertiggestellte Wohnanlage „Zur Loberaue“ an. Deren mehrgeschossige Bebauung, die den Siedlungskörper an seiner nördlichen Seite abrundet, setzt sich an der Westseite der Anliegerstraße „Zur Loberaue“ in südliche Richtung bis zum öffentlichen „Gutsweg“ lückenhaft durch Einzelhausbebauungen fort.

6.3. Vorhandene Wohnbevölkerung

Zum Zeitpunkt der Eingemeindung zu Leipzig zählte Seehausen 1.967 Einwohner. Wenn auch Göbschelwitz von ausgedehnten landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben ist, spielt die Landwirtschaft im Ort keine Rolle mehr. Während es 1952 vor Gründung der ersten landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) 25 landwirtschaftliche Betriebe gab, übernahm nach der Liquidation der LPG im Jahre 1993 ein einziger bäuerlicher Nachkomme die Wirtschaft seiner Vorfahren⁸. Dieser Wandel im Dorf ist durch leerstehende Stallungen, aber auch durch das schon erwähnte Neubaugebiet „Zur Loberaue“ gekennzeichnet.

Dennoch hat sich das Dorf in den Jahren nach 1990 nicht, wie andere vergleichbare Nachbardörfer, zu einem ausgeprägten Wohnstandort entwickelt. Das liegt auch an den bereits geschilderten städtebaulichen Missständen, die den Ortsteil für die Zuwanderung bislang städtischer Bewohner nicht attraktiv erscheinen lassen. Deshalb ist u.a. auch die angesprochene Wohnanlage noch nicht fertiggestellt worden. Mit der Verbesserung des Ortsbildes könnte die Stabilisierung der Einwohnerzahl erreicht werden.

6.4. Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Der weitaus größte Anteil des Geltungsbereiches wird von Gartenflächen eingenommen, die zum Teil als Nutz- und Obstgärten bewirtschaftet werden. Der zum Plangebiet gehörende südliche Gartenbereich des Flurstückes 128b weist überwiegend eine wiesenartige Vegetation mit beginnender Ruderalisierung auf. Der nördliche, rd. 1000 m² große und nicht zum Plangebiet gehörende Teil des Grundstückes 128b ist als Ziergarten mit Koniferen, Zierpflanzen, Staudenbeeten usw. gestaltet.

Nördlich schließt sich eine öffentliche Fest- und Spielwiese an⁹. In westlicher Nachbarschaft befinden sich entlang der Anliegerstraße „Zur Loberaue“ weitere Nutzgärten als nördliche Fortsetzung der zum Geltungsbereich gehörenden Kleingärten. Das an das Plangebiet östlich angrenzende Flurstück 135b ist allseitig mit Strauchhecken umgeben und weist eine ebenfalls gartenähnliche Struktur auf, während südlich auf dem Flurstück 86 landwirtschaftliche Nutzung vorherrscht.

Allerdings dient die im Geltungsbereich befindliche Teilfläche des Flurstückes 86 in Verbindung mit dem Flurstück 87 als unbefestigter Feldweg. An der westlichen Seite des Grundstückes 86 grenzt das öffentliche Flurstück 88 an, auf dem sich der dort unbefestigte Gutsweg in südliche Richtung zum Töpferweg fortsetzt. Westlich begleitet ihn ein mit Laubbäumen bepflanzter Grünstreifen.

Die beschriebene Situation ist aus dem im Anhang 1 enthaltenen Bestandsplan ersichtlich, in dem der am 09.06.2005 vorgefundene Zustand dokumentiert ist.

6.5. Soziale Infrastruktur

Eine Schule existiert in Göbschelwitz nicht. Die Schüler bis zur 4. Klasse besuchen deshalb die Grundschule in der Seehausener Allee 17 im rd. 1,5 km entfernten Seehausen. Mittelschüler gehen in die Schulen in den Ortsteilen Wiederitzsch oder Portitz. Mit den Bussen des ÖPNV können beide Orte von Göbschelwitz aus angefahren werden. Für die Oberstufe stehen mehrere Gymnasien im Stadtbezirk Nord zur Verfügung. Eine Kindertagesstätte bietet im ca. 1 km entfernten Hohenheida, An der Hauptstraße 40, die Betreuung der nichtschulpflichtigen Kinder an.

Ein örtliches Versorgungszentrum oder andere Einkaufsmöglichkeiten sind in Göbschelwitz nicht vorhanden. Neben Ladenlokalen und Einzelhandelsgeschäften im größeren Seehausen ist auch das in südlicher Richtung liegende und ca. 3 km entfernte Einkaufszentrum „Sachsenpark“ mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

⁸ Chronik von Göbschelwitz (www.stadtinfo2000.de).

⁹ Eine der Sportanlagenlärmschutzverordnung unterliegende Intensivierung der Nutzung ist nach Auskunft des Sport- und Bäderamtes nicht vorgesehen. Überdies wird in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 01.11.2006 darauf hingewiesen, dass diese Spielwiese nicht der Nutzung im Sinne der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) unterliegt und Kinderlärm von Nachbarn grundsätzlich hinzunehmen ist.

6.6. Technische Infrastruktur

6.6.1. Verkehrsinfrastruktur

Die Grundstücke im Plangebiet sind derzeit nur fußläufig über den schmalen Fußweg des öffentlichen Flurstückes 87 erschlossen. Dieses grenzt an die öffentlichen Straßen „Zur Loberaue“ und „Gutsweg“ an. Die Verkehrserschließung über den Gutsweg und über diesen, an das örtliche Straßennetz ermöglicht kurze Wege zur Bundesstraße B 2 im Westen und zur Autobahn A 14 im Süden. Damit ist eine sehr gute regionale und auch überregionale Verkehrsanbindung gesichert.

Die Erschließung des Ortsteiles Göbschelwitz durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch eine Buslinie der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB), die über den Bahnhof Messe auch mit dem schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV) verknüpft ist. In rd. 230 m Entfernung am südlichen Ende des Gutsweges und dessen Einmündung in den Töpferweg ist die Haltestelle.

6.6.2. Ver- und Entsorgungsanlagen

Hinsichtlich der stadttechnischen Erschließung ist das Plangebiet im Hinblick auf seine jetzige Nutzung mit Wasser und Strom erschlossen. Für das geplante Wohnungsbauvorhaben ist aber die Ver- und Entsorgung zum Teil neu zu konzipieren. Hierzu werden nach Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen die benötigten Medien mit Anschlüssen, insbesondere vom Gutsweg aus verlegt. Hierbei ist die Trinkwasserversorgung im diesbezüglich erschlossenen Plangebiet durch die Eigentümer privat rechtlich mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig (KWL) zu regeln und so zu konzipieren, dass jedes der Baugrundstücke einen direkten Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz erhält¹⁰.

Da gemäß Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Leipzig vom November 2002 für die Gemarkung Göbschelwitz eine dauerhaft dezentrale Abwasserbeseitigung geplant ist¹¹, müssen für die Schmutzwasserreinigung dezentrale Kläranlagen mit biologischer Behandlungsstufe zum Einsatz kommen. Die Ableitung des behandelten Abwassers ist mit dem Tiefbauamt, Sachgebiet Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung abzustimmen.

Von den KWL wurde ein Abwasserbeseitigungskonzept für den Ortsteil Seehausen und damit auch für Göbschelwitz erarbeitet, dessen Resultate gegenwärtig vom Unternehmen intern im Hinblick auf eine Realisierung ab 2008 geprüft werden. Entscheidungen zur Entwässerungslösung sind erst in den nächsten Monaten zu erwarten¹². Das anfallende Niederschlagswasser soll wie bisher ortsüblich auf dem Grundstück zurückgehalten werden.

7. Planerische und rechtliche Grundlagen¹³

7.1. Planungsrechtliche Grundlagen

7.1.1. Landesentwicklungsplan

Der Bebauungsplan für die Errichtung von maximal drei Einfamilienhäusern in Göbschelwitz ist aus raumordnerischer Sicht von untergeordneter Relevanz. Hinsichtlich der geringfügigen Erweiterung der Bauflächen und der angestrebten städtebaulichen Ordnung gibt es keine Bedenken¹⁴. Die Planungsabsicht wurde im Raumordnungskataster des Regierungspräsidiums Leipzig unter der Nr. 211/06 registriert.

7.1.2. Regionalplan

Der Regionale Planungsverband Westsachsen als Träger des Regionalplanes Westsachsen^{15, 16} stellte fest, dass aus regionalplanerischer Sicht gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen¹⁷.

7.1.3. Flächennutzungsplan

Für den eingemeindeten Ortsteil Seehausen existiert kein wirksamer Flächennutzungsplan. Damit kann für den Bebauungsplan nicht das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wer-

¹⁰ Siehe hierzu auch Stellungnahme der KWL vom 18.10.2006.

¹¹ Fachtechnische Stellungnahme vom 03.06.2005 des Regierungspräsidiums Leipzig, Umweltfachbereich, zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 293 „Wohnbebauung Gutsweg/Zur Loberaue“.

¹² Gemäß Stellungnahme vom 01.11.2006 des Regierungspräsidiums Leipzig (Umweltfachbereich).

¹³ Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Umweltbericht (Kap. 8).

¹⁴ Stellungnahme vom 01.11.2006 des Regierungspräsidiums Leipzig zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 293 „Wohnbebauung Gutsweg/Zur Loberaue“.

¹⁵ Regionalplan Westsachsen (RPIWS), verbindlich seit 20.12.2001, zuletzt geändert durch die Teilfortschreibung Wasser für Teile des Landkreises Döbeln, verbindlich seit 12.05.2005.

¹⁶ Regionalplan Westsachsen - Gesamtfortschreibung (RPIWS-FS), Entwurf zur Beteiligung nach § 6 Abs. 1 SächsLPlG vom 06.10.2005.

¹⁷ Stellungnahme vom 17.10.2006 zum Bebauungsplan Nr. 293 „Wohnbebauung Gutsweg/ Zur Loberaue“.

den. Derzeit wird die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes bearbeitet. Der hierzu gehörende Vorentwurf für den Teilraum Nordost, in dem das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist, wurde zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 09.05.2006 bis 23.05.2006 frühzeitig der Öffentlichkeit vorgestellt.

Am 10.05.2006 fand dazu noch ein ergänzendes Bürgerforum statt, in dem die Anwesenden Gelegenheit hatten, Fragen zur Planung zu stellen.

7.1.4. Landschaftsplan

Gemäß § 6 Abs. 1 SächsNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 15.12.1999). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Für Göbschelwitz und damit für das Plangebiet gibt das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes¹⁸ als Leitbild den Erhalt und die Sicherung dörflicher Siedlungsreste einschließlich den für sie typischen Freiraumelementen vor.

7.1.5. Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt östlich an den Geltungsbereich des V+E-Planes Nr. E-24 „Wohnanlage zur Loberaue“ an. Dessen vorgesehene mehrgeschossige Wohnbebauung blieb unvollendet.

7.1.6. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet befindet sich bisher nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, so dass die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB ausgeschlossen ist. Insoweit muss die Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB geprüft werden. Als Resultat ist festzustellen, dass der Standort nicht einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB zugehört.

Da sich das Areal im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet und Einfamilienhäuser nicht zu den privilegierten Vorhaben gehören, ist als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von derartigen Wohngebäuden die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

7.2. Sonstige Planungen

7.2.1. Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnungsbau und Stadterneuerung stellt derartig kleine Standorte, wie sie das Vorhaben verkörpert, nicht dar. Im Raumpass Nordost wird auf die Entwicklung in Siedlungsschwerpunkten und am ÖPNV orientiert sowie der Inanspruchnahme von Bauflächenpotenzialen im Bestand der Vorrang gegeben. Wegen der geringen Größe des Plangebietes und der möglichen Realisierung von maximal drei Baukörpern mit geringer Höhe werden die Vorgaben des STEP Wohnungsbau und Stadterneuerung hinsichtlich der genannten Entwicklungsziele nicht beeinträchtigt.

8. Umweltbericht

8.1. Einleitung

8.1.1. Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dementsprechend werden die Ermittlung, die Beschreibung und die Bewertung der für diesen Bebauungsplan bedeutsamen Umweltbelange im folgenden Umweltbericht entsprechend § 2a BauGB dargestellt.

8.1.2. Ziele und Inhalt des Planes (Kurzdarstellung)

Die vorgesehene Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO berücksichtigt die bereits beschriebene bauliche Situation in Göbschelwitz und die angrenzenden Nutzungen (u.a. Fest- und Spielwiese, Gärten) angemessen¹⁹. Mit den geplanten Grundflächenzahlen GRZ (max. 0,35) entsteht keine dichtere Bebauung als die vorhandene in der Umgebung. Dennoch stellt die entstehende Bodenversiegelung in den künftigen Baugrundstücken die entscheidende Umweltbelastung innerhalb des Plangebietes dar. So beträgt dann dort die Gesamtversiegelung durch die Planungsabsicht rd. 41 %²⁰. Trotz teilweise eintretender Entseidelungen im Bestand übersteigt die neue Bebauung die ursprüngliche Versiegelung um 21 %.

¹⁸ Entwurf der Fortschreibung mit Stand vom 26.09.2005.

¹⁹ Siehe hierzu auch Kap. 4 Ziele und Zwecke der Planung.

²⁰ Einschließlich der aus dem V+E-Plan E-24 „Wohnanlage Zur Loberaue“ übernommenen Anteile.

Deshalb werden im Bebauungsplan Pflanzmaßnahmen zur Durchgrünung der Grundstücke und für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Neben den stadtökologischen Aufgaben tragen sie zur Minderung der nach der Realisierung des Bebauungsplanes eintretenden ökologischen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Plangebietsfläche bei.

8.1.3. Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im § 1 BNatSchG²¹ festgelegt. Hieraus wurden die im SächsNatSchG²² stehenden Grundsätze abgeleitet, nach denen bei der Aufstellung von Bauleitplänen auf die Ausweisung ausreichender, von Bebauung freizuhaltender Teile von Natur, Landschaft und begrünter Flächen im besiedelten Bereich und deren Erhaltung, Pflege und Ersatz zu achten ist. **Naturschutzfachliche Schutzgebiete** sind nicht betroffen.

Gemäß den schon erwähnten Zielen des **Landschaftsplanes** als planerisches Instrument, das vorausschauend Ziele und Maßnahmen des Umweltschutzes in seinem Betrachtungsbereich formuliert, muss die vorgesehene Bebauung mit ihrer Grünordnung wertvolle Kulturlandschaftsbestandteile in Göbschelwitz, wie den Anger, noch vorhandene bäuerliche Gehöfte, Obstgärten und Teiche beachten. Das gelingt, indem sie sich in diese historisch gewachsene dörfliche Struktur harmonisch einfügt.

Der begleitend zum Bebauungsplan erstellte **Grünordnungsplan** behandelt die landschaftsplanerischen Belange für das Plangebiet und ermittelt und bewertet, wo erforderlich, die erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Auf dieser Grundlage wird ein grünordnerisches Konzept zur landschaftsgerechten Grüngestaltung des Plangebietes und zum Ausgleich der Eingriffe entwickelt und vorgeschlagen.

Er benennt hierzu Maßnahmen, um Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu mindern bzw. zu kompensieren. Damit ist der notwendige Fachbeitrag für die Belange von Natur und Landschaft geleistet worden, der eine hinreichende Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen und für die im § 1a BauGB vorgeschriebene **Eingriffsregelung** darstellt. Mit der Wohnbebauung und den dazu erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die es gemäß den Regelungen des BauGB und dem Naturschutzrecht auszugleichen gilt.

Die ermittelten Eingriffe können als Resultat der dazu im Rahmen des Grünordnungsplanes erarbeiteten Bilanzierung nicht vollständig innerhalb des Plangebietes durch ökologisch geeignete Maßnahmen kompensiert werden²³. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind deshalb erforderlich. Hierzu schlägt der Grünordnungsplan unter Anwendung des § 1a Abs. 3 BauGB das eingriffsnah Anpflanzen einer Baumreihe an der östlichen und nördlichen Grenze der unmittelbar nördlich gelegenen öffentlichen Fest- und Spielwiese²⁴, bestehend aus einer standortgerechten, einheimischen und ökologisch sinnvollen Baumart. Die Wiese bleibt dann bei nur geringem Pflegeaufwand für die Gehölze für sportliche Aktivitäten und Ortsfeste nutzbar²⁵.

Mit dem eingriffsnahen und den Siedlungsrand markierenden Anpflanzen der Bäume wird das Eingriffsdefizit nur um rd. 19 % reduziert. Es sind also für die verbleibenden 7.980 Wertpunkte weitere externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Weil in Göbschelwitz z.Z. keine Kompensationsmaßnahmen in der benötigten Größenordnung zur Verfügung stehen, schlägt das zuständige Sachgebiet Flächenmanagement im Amt für Umweltschutz vor, das Restdefizit aus dem Ökokonto der Stadt Leipzig zu begleichen²⁶.

Da ein Durchschnittswertpunkt 0,36 € entspricht, sind an die Stadt 2.888,37 € zu zahlen. Sowohl die externe Pflanzmaßnahme auf der Fest- und Spielwiese als auch die Zahlung des Kostenanteiles sind ausschließlich den Flurstücken 128c und 129 zuzuordnen. Der Eingriff in der zum Geltungsbereich gehörenden Fläche des Flurstückes 128b wird insbesondere durch die dort vorgesehene Streuobstwiese vollständig ausgeglichen.

Die beschriebene Ausgleichsmaßnahme wird Gegenstand der städtebaulichen Verträge nach § 11 BauGB zwischen der Stadt Leipzig und den Bauherren.

Schädliche Umwelteinwirkungen in Form einer Immissionsvorbelastung wird das Plangebiet infolge der in Realisierung befindlichen neuen Start- und Landebahn Süd des Flughafens Leipzig/Halle

²¹ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818, 1827) mit Wirkung vom 01.07.2005.

²² Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) vom 11.10.1994 (SächsGVBl. S. 1601), rechtsbereinigt mit Stand vom 01.01.2006.

²³ Vgl. dazu Grünordnungsplan.

²⁴ Flurstück 128a, siehe hierzu Planzeichnung des Bebauungsplanes.

²⁵ Der Pflanzvorschlag für die externe Ausgleichsmaßnahme wurde vom Grünflächenamt in seiner Stellungnahme vom 29.08.2006 unterbreitet.

²⁶ Mitteilung vom 30.11.2006.

erfahren. Es befindet sich gemäß dem zugehörigen Planfeststellungsbeschluss²⁷ in einem Nachschutzbereich. Daraus leiten sich folgende Sachverhalte ab:

- am Tage wird kein Grundstück so stark belastet, dass das Wohnen nicht mehr zumutbar ist.
- ausreichender Schallschutz in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) kann nur durch geschlossene Fenster mit einer von den Fenstern unabhängigen Lüftung sichergestellt werden.
- lediglich für den während der Nachtzeit nur bedingt schutzwürdigen Außenwohnbereich verbleibt eine erhebliche Lärmbelastung, da es dort gegen Überflüglärm, abgesehen von Einschränkungen des Flugbetriebes, praktisch keine sinnvollen Schutzvorkehrungen gibt.
- diese verminderte Nutzbarkeit des Außenwohnbereiches bedeutet zumindest in der warmen Jahreszeit zweifellos eine Einschränkung bei der Gestaltung der Frei- und Ruhezeit.

8.2. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

8.2.1. Bestandsaufnahme

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes aufgezeigt und bewertet.

- Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

8.2.1.1. Tiere (Avifauna)

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden vorhandene Kartierungen zum Artenbestand ausgewertet. Aufgrund der vorhandenen Datengrundlage erfolgte ausschließlich eine Betrachtung der Avifauna, speziell der Brutvögel. Im Hinblick auf die derzeitige Nutzung bzw. Biototypenausstattung des Plangebietes ist jedoch auch kein Vorkommen beispielsweise von Amphibien oder besonders schützenswerten Insekten zu erwarten.

Die Umweltprüfung berücksichtigt die Daten aus der Brutvogelkartierung der Stadt Leipzig des Jahres 2003²⁸.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Im Plangebiet und der näheren Umgebung wurden 13 Brutvogelarten festgestellt, bei denen Amsel, Kohlmeise, Haus- und Felsperling, Grünfink, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Ringel- und Türkentaube dominierten. Ihnen dienen insbesondere die Hecken und Bäume als Nahrungs- bzw. Nisthabitate. Darüber hinaus nutzen Greifvögel (Milane, Bussarde) die Offenlandschaft als Jagdgebiet.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet und seiner Umgebung werden künftig wegen des im Ausbau befindlichen Flughafens Leipzig/Halle einer Verlärmung ausgesetzt. Das wirkt sich insbesondere auf die Vogelwelt nachteilig aus, da hier die Balzgesänge der Männchen vom Fluglärm übertönt werden können. Insoweit ist davon auszugehen, dass im Plangebiet nur Vögel mit einer sehr großen Toleranzschwelle für Lärm bzw. großer Fluchtdistanz vorkommen: z.B. der Haussperling. Das Arteninventar setzt sich schon jetzt aus siedlungstoleranten Arten zusammen, naturnahe Ausprägungen sind kaum mehr vorhanden.

Zur Beurteilung der Bedeutung der im Plangebiet vorkommenden Biotope als Lebensraum für Tiere, hier insbesondere für Vögel, wird als Maßstab der Lärm herangezogen. Eine Beeinträchtigungsgrenze für Vögel liegt, wie in der einschlägigen Literatur publiziert, bei einem Dauerschallpegel von 47 dB(A). Wird dieser Wert überschritten ist von einer Reduzierung der Lebensraumeignung auszugehen.

Für das Plangebiet wird ein Tagwert als Summenpegel des Flug- und Landverkehrslärmes von 51,8 dB(A) angegeben²⁹. Deshalb ist im Bestand von einem mittleren Wert des Plangebietes als Lebensraum für Vögel auszugehen.

²⁷ Planfeststellungsbeschluss des Regierungspräsidiums Leipzig vom 04.11.2004, zuletzt geändert durch Änderungsplanfeststellungsbeschluss vom 09.12.2005 (Az.: 14-0513.20-10/14).

²⁸ Atlas der Vogelarten der Stadt Leipzig, Teil 2003, Amt für Umweltschutz.

²⁹ Planfeststellungsbeschluss des Regierungspräsidiums Leipzig vom 04.11.2004, zuletzt geändert durch Änderungsplanfeststellungsbeschluss vom 09.12.2005 (Az.: 14-0513.20-10/14).

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Plangebiet ist eine weitgehende anthropogene Überprägung erfolgt. Dennoch sind natürliche Lebensgrundlagen für Tiere gegeben. Hierzu dient insbesondere der Baumbestand als Ansitz bzw. Brutrevier für lärmtolerante Arten.

8.2.1.2. Pflanzen

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Erfassungen im Plangebiet sind im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes nach den wesentlichen vorkommenden Biotoptypen erfolgt. Schwierigkeiten sind dabei nicht aufgetreten. Die aktuelle Situation hinsichtlich der vorgefundenen Gehölze und Bepflanzungen ist im Bestandsplan (Anhang 1) dargestellt.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Folgende Biotoptypen wurden entsprechend den Kartiereinheiten der CIR-Biotoptypen- und Landnutzungskartierung Sachsen³⁰ erfasst:

Hauptgruppe	Untergruppe	Beschreibung
6 Baumgruppen, Hecken, Gebüsch	61 Baumgruppen	- Im nördlichen Kleingarten (Flurstück 129) sind neben Pflaumenbäumen, zwei veredelte Fichtenarten, darunter eine Blaufichte (<i>Picea pungens</i> 'Koster'), sowie eine große Süßkirsche an der nördlichen Grenze vorhanden. - Im südlichen Gelände des zum Geltungsbereich gehörenden Teils des Flurstückes 128b befindet sich eine Nadelgehölzgruppe aus drei Fichtenarten.
	64 Einzelbäume, Solitäre	- Eine Walnuss (<i>Juglans regia</i>) wächst im Flurstück 128c. - Im zum Geltungsbereich gehörenden Teil des Flurstückes 128b sind als Einzelbäume im südlichen Gelände eine Lärche (<i>Larix decidua</i>) und eine große Walnuss (<i>Juglans regia</i>) in zentraler Lage vorhanden. Im nördlichen Gelände befinden sich nur zwei Baumrudimente in Form einer in 4 m Höhe gekappten Weide (<i>Salix alba</i>) mit beachtlichem Stammdurchmesser von rd. 70 cm und einer ebenso behandelten Hängebirke (<i>Betula pendula</i>).
	65 Hecken	- An den südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 128b und 128c sowie zwischen den beiden westlichen Kleingärten befinden sich Formhecken aus Gemeinem Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>). Deren Höhe beträgt ca. 1,8 m bis 2,5 m. In der südlichen Hecke zum Gutsweg des Kleingartens im Flurstück 128c sind neben dem Gemeinen Liguster auch Großsträucher aus Flieder (<i>Syringa vulgaris</i>) und Haselnuss (<i>Corylus betulaceae</i>) sowie eine Korkenzieher-Weide (<i>Salix matsudana</i> 'Tortuosa') vorhanden. - Eine bis 5 m hohe Thujahecke begrenzt das Flurstück 128b auf seiner östlichen Seite.
	66 Gebüsche	Mit einer Thuja und einem Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) existieren zwei einzelne Sträucher im Flurstück 129.
9 Siedlung, Infrastruktur, Grünflächen	94 Grün- und Freiflächen	- Der südliche Kleingarten (Flurstück 128c) weist eine Nutzgartenstruktur auf. - Der brachgefallene Garten (Flurstück 129) zeigt noch keine Ruderalisierung. - Die von vorgenommenen Abbrüchen und Aufschüttungen sowie anderen Bautätigkeiten (Hopfpflasterung, Garagengebäude, Ablagerung von Baumaterialien) unberührten Flächen des in das Plangebiet integrierten südlichen Gartenbereiches des Flurstückes 128b sind mit einer wiesenartigen Vegetation bewachsen, bei der die Ruderalisierung beginnt.

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich Naturnähe und Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von untergeordneter Bedeutung, da eine anthropogene Überprägung gegeben ist. Aufgrund der Vornutzung des Standortes haben sich innerhalb des Geltungsbereiches keine besonders schutzwürdigen Bereiche entwickelt. Das Arteninventar setzt sich aus siedlungstoleranten Pflanzen zusammen, natürliche oder naturnahe Ausprägungen sind nur partiell vorhanden.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Neben den allgemeingültigen Zielen aus der Naturschutzgesetzgebung sind die fachlichen Vorgaben des Landschaftsplanes maßgebend. Der Erhalt und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen für Pflanzen (§ 1 SächsNatSchG) ist für das Plangebiet trotz anthropogener Überprä-

³⁰ Stand 24.08.1994

gung anwendbar. Deshalb sollten die vorhandenen Grünstrukturen erhalten und durch die Grünordnung mit für den ländlichen Raum typischen Kulturlandschaftsbestandteilen, wie z.B. Obstgärten, ergänzt werden.

8.2.1.3. Boden

a) **Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten**

Die vorhandene Datengrundlage wird als ausreichend betrachtet.

b) **Ermittlung und Bewertung des Bestandes**

Böden kommen im Naturhaushalt wichtige Funktionen zu. Sie beeinflussen den Wasser- und Nährstoffkreislauf, sind Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen und haben für das Grundwasser wichtige Filter-, Puffer- und Transformationseigenschaften. Die Bodenverhältnisse innerhalb des Plangebietes sind weitestgehend durch die geologischen Verhältnisse bestimmt, wobei durch menschlichen Einfluss geschaffene Zustände dominieren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Leipziger Land, das durch pleistozäne Platten geprägt wird³¹. Naturräumlich ist der Raum der Leipziger Tieflandsbucht und der Leipzig-Naunhofer Grundmoränenplatte zuzuordnen. Als Bodengesellschaft ist der überwiegende Teil der Flächen den anthropogen beeinflussten Hortisolböden (Gartenböden infolge der kleingärtnerischen Nutzung) auf gewachsenen Böden glazialer Sedimente zuzuordnen.

Dabei handelt es sich um kleinflächige Siedlungsböden, die neben Hortisol eine weitere Untersezung durch Regosole (Aufschüttungsböden) erfahren. Durch Verkehrsflächen und die vorhandene kleinteilige Bebauung ist innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche von etwa 352 m² gegenwärtig versiegelt. Weiterhin haben ca. 170 m² Feldwege verfestigte Oberflächen und weisen dadurch einen gestörten Bodenaufbau auf.

Im Plangebiet herrscht somit ein Versiegelungsgrad von rd. 19,4 %. Der Natürlichkeitsgrad der vorherrschenden Gartenböden ist „anthropogen bestimmt“ bis „bestimmt“ und entspricht dem einer naturnahen Bodendecke³², unterliegt aber keinen erheblichen Einschränkungen hinsichtlich der Bodenfunktionen. Die betroffenen Böden zeichnen sich infolge von Düngung (organisch, mineralisch) und Kompostierung durch humusreiche Oberböden aus.

Die Nährstoffversorgung dieser Böden ist daher meist sehr hoch. Da der Versiegelungsgrad zudem unter 20 % liegt, kann die Bedeutung dieser Böden als mittel eingeschätzt werden.

Das Plangebiet ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA 5.42) als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast im Sinne § 9 Abs.1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor³³. Ergeben sich während des weiteren Bebauungsplanverfahrens Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, z.B. altlastenrelevante Sachverhalte, wie organoleptische Auffälligkeiten oder Abfall, sind diese zu dokumentieren und unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

c) **Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes**

Insgesamt sind nur geringe Anteile der Böden des Geltungsbereiches hinsichtlich ihrer Naturhaushaltsfunktionen stark beeinträchtigt. Jedoch ist im Hinblick auf den Bodenschutz festzustellen, dass die vorgegebenen Umweltschutzziele innerhalb des Plangebietes nicht umgesetzt werden können, weil die Gesamtversiegelung trotz teilweise eintretender Entsiegelungen im Bestand um rd. 22 % steigt.

Da weitere Entsiegelungsmaßnahmen, für die dennoch ein sehr langer Zeitraum notwendig ist, um eine natürliche Bodenentwicklung zu initiieren, weder im noch außerhalb des Geltungsbereiches möglich sind, wurden im Bebauungsplan insbesondere flächenhafte Pflanzmaßnahmen in Form einer Streuobstwiese zur Kompensation des Verlustes von Bodenfunktionen festgesetzt. Diese bewirken u.a. infolge der zusammenhängenden Verbesserung der Durchwurzelung positive Effekte für den Wasserhaushalt des Bodens.

Überdies wird mit der dadurch entstehenden großflächigen Beschattung das Bodenleben hinreichend aktiviert.

³¹ nach Mannsfeld und Richter, 1995.

³² Schnabel, R.: Neubewertung der Böden im Stadtgebiet von Leipzig 2004.

³³ Fachtechnische Stellungnahme vom 03.06.2005 des Regierungspräsidiums Leipzig, Umweltfachbereich, zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 293 „Wohnbebauung Gutsweg/Zur Loberaue“.

8.2.1.4. Wasser

a) *Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten*

Die nachstehenden Ausführungen wurden auf der Grundlage des Landschaftsplanes getroffen. Da das Schutzgut Wasser im Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung hat, war die Datengrundlage ausreichend.

b) *Ermittlung und Bewertung des Bestandes*

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten³⁴. Unmittelbar westlich verläuft der Lober als Fließgewässer. Dieses Oberflächengewässer wurde aber im Geltungsbereich des V+E-Planes Nr. E-24 „Wohnanlage Zur Loberau“ verrohrt und ist damit visuell nicht mehr wahrnehmbar.

Der Hauptgrundwasserleiter steht ca. in 15 m bis 40 m unter Geländeoberkante an. Durch den Wechsel von wasserstauenden und wasserleitenden Schichtkomplexen kommt es zur Ausbildung mehrerer, vorwiegend oberflächennaher Grundwasserhorizonte. Lehmige Schichten bilden Grundwasserstauer im Wechsel mit sandig-kiesigen Schichten als Grundwasserleiter. In einer Tiefe von ca. 50 m unter Flur befindet sich eine weitere, im Tertiär entstandene Grundwasser führende Schicht. Infolge des Einstellens der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig ist das Ansteigen der Grundwasserstände im Plangebiet nicht auszuschließen³⁵.

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ist aufgrund der geologischen Verhältnisse mit überwiegend bindigen Schichten gering. Das Grundwasser wird durch die Mächtigkeit der kaum wasser durchlässigen Grundmoränenschichten³⁶ vor Schadstoffeintrag gut geschützt, so dass in Verbindung mit den großen Flurabständen insgesamt eine geringe Grundwasserempfindlichkeit besteht. Auf der anderen Seite ist dadurch die Versickerung von Niederschlagswasser erschwert.

c) *Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes*

Durch das Fehlen von Oberflächengewässern und die großen Flurabstände des Grundwassers haben die Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Wasser geringe Relevanz. Bedingt durch die oberflächennahen anstehenden Grundwasserhorizonte und die schweren Böden wird eine zukünftige Versickerung von Regenwasser aus den versiegelten Bauflächen nur eingeschränkt, jedoch immer anteilig in der belebten oberen Bodenzone möglich sein. Trinkwasserschutzgebiete werden im Geltungsbereich nicht tangiert.

8.2.1.5. Luft

a) *Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten*

Die nachstehenden Ausführungen wurden auf der Grundlage der vom Sächsischen Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft vorgenommenen Luftschadstoff-Rastermessungen aus dem Jahr 2004 getroffen, die eine ausreichende Datengrundlage bilden (vgl. Tabelle unter b). Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten.

b) *Ermittlung und Bewertung des Bestandes*

Der Raum Leipzig gehörte noch Anfang der 90er Jahre zu den am stärksten durch Luftverunreinigung belasteten Gebieten Deutschlands³⁷. Die lufthygienische Situation hat sich seitdem entspannt. Insbesondere die ehemals hohe Belastung durch Schwefeldioxid und Staub (aus der Verbrennung der Rohbraunkohle) befindet sich in deutlichem Rückgang auf Grund von Betriebsschließungen und Luftreinigungsmaßnahmen³⁸.

Die oben erwähnten 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, der EU-Luftqualitätsrichtlinien sowie der TA-Luft festgelegten Immissionsgrenzwerte. Danach wird der Jahresgrenzwert für den Schutz der menschlichen Gesundheit für Stickstoffdioxid eingehalten.

Eine Gefährdung der Gesundheit kann nach derzeitigem Stand der Wissenschaft ausgeschlossen werden. Die obere Beurteilungsschwelle des Jahresgrenzwertes für Stickstoffdioxid wurde mit 20 µg/m³ ermittelt und liegt deutlich unter dem Grenzwert. Die mit 15 µg/m³ als untere gemessene Beurteilungsschwelle des Jahresgrenzwertes für Stickstoffdioxid unterschreitet den zugehörigen Grenzwert ebenfalls.

Der Jahresmittelwert für Schwebstaub PM₁₀ der Stufe 1 der Richtlinie 1999/30/EG von 40 µg/m³ wird mit max. 18 µg/m³ eingehalten. Damit liegt der Wert auch unter dem für das Jahr 2010 in einer Stufe

³⁴ Ebenda.

³⁵ Hinweis in der Stellungnahme der KWL vom 18.10.2006.

³⁶ Vgl. Kap. 5.1. Topografie und Baugrundverhältnisse

³⁷ Umweltbundesamt 1992.

³⁸ Landesamt für Umwelt und Geologie 1995.

2 vorgesehenen Richtgrenzwert von 20 µg/m³ als Jahresmittelwert. Dieser Richtgrenzwert entfaltet derzeit noch keine Rechtswirkung.

Komponente	Maßeinheit	Jahresmittel	Grenzwerte	
			Arithmetischer Jahresmittelwert	8-h-Mittel
NO ₂	µg/m³	15 - 20	40 (22. BImSchV) 80 (TA-Luft)	
Ozon	µg/m³	50 - 55		110 (22. BImSchV) 110 (TA-Luft)
PM ₁₀ ³⁹	µg/m³	16 - 18	40 (EU-RL 1999/30)	

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Die Auswertung der Rastermessungen im Messnetz Leipzig ergibt keine Überschreitung der Grenzwerte. Damit ist das Untersuchungsgebiet als schwach belastet einzustufen. In Relation zu den Zielwerten für Langzeitbelastung⁴⁰ der Stadt Leipzig beträgt sie 30 % bis 40 % für NO₂ und 45 % bis 50 % für Ozon als Kurzbelastung (98 %-Wert). Damit kann die lufthygienische Situation als günstig angesehen werden. Hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes ist nicht von erheblichen Belastungen durch Luftverunreinigungen für die künftigen Bewohner auszugehen.

8.2.1.6. Klima

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Beurteilung der klimatischen Situation erfolgte auf der Grundlage der „Stadtklimauntersuchung der Stadt Leipzig mit Umland“. Diese Datengrundlage ist nicht aktuell, da die Untersuchung aus dem Jahr 1997 stammt. Sie kann aber zugrunde gelegt werden, da sich die klimatische Situation innerhalb des Stadtgebietes nur unwesentlich geändert hat.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Das Lokalklima (eine örtliche Variation des für ein größeres Gebiet typischen Makroklimas) wird hervorgerufen durch die Einflüsse des Geländes und beeinflusst vor allem den Wärmehaushalt im Gebiet. Dabei wird es wesentlich durch Versiegelungen und den dabei verwendeten Baumaterialien bestimmt. Sehr wichtig für das lokale Klima ist die Entstehung von Kaltluft. Wenn auch die dafür geeigneten unversiegelten Flächen in Bezug auf die Größe des Plangebietes beachtlich sind, ist ihre Bedeutung für die Kaltluftentstehung wegen des kleinen Geltungsbereiches als gering einzuschätzen.

Der klimatische Wert des künftigen Wohnstandortes liegt somit mehr in einer zwischen Makro- und Mikroklima einnehmenden Stellung. Es fügt sich in einem um das Kernsiedlungsgebiet Leipzigs liegenden Ring von Kaltluftgebieten ein. Es ist anzunehmen, dass zwischen diesem Kaltluft-ring und den erwärmten Bereichen der Kernstadt ein großflächiger Luftaustauschprozess stattfindet.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist durch ein Siedlungsklima geprägt, das durch geringfügig höhere Temperaturen als im Umland, ausreichende nächtliche Abkühlung und relativ guten Luftaustausch gekennzeichnet ist. Bioklimatisch kann das Gebiet als günstig bezeichnet werden. Insoweit ist im Hinblick auf den Klimaschutz festzustellen, dass die vorgegebenen Umweltschutzziele innerhalb des Plangebietes ohne Einschränkungen umsetzbar sind, wobei aber die geringe Fläche des Plangebietes keine spürbare Klimaverbesserung bewirken kann.

8.2.1.7. Landschaft

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die nachstehenden Ausführungen resultieren aus der Auswertung des Landschaftsplanes, wobei vorrangig das Landschaftsbild als Aspekt des Schutzgutes Landschaft betrachtet wurde. Dafür war die Datengrundlage hinreichend.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch landschaftsuntypische Elemente sowie eine fehlende Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum hervorgerufen. Aber auch Lärm kann

³⁹ 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. Ebenso Stäube im Rauchgas von Feuerungsanlagen, bei denen feste Brennstoffe eingesetzt werden.

⁴⁰ Die diesbezüglichen Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig sind strenger gefasst als die Grenzwerte der TA Luft, die im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zur Anwendung kommen. Die Zielwerte entsprechen weitgehend den Grenzwerten der EU-Richtlinien 1999/30 und 2000/69.

das Landschaftserleben beeinträchtigen. Die Eigenart des Plangebietes resultiert aus der extensiven Nutzung der Verkehrsflächen und der angrenzenden mäßig strukturierten, aber beachtlich durchgrünten Wohnstandorte.

In Göbschelwitz prägen derzeit nicht mehr genutzte ehemalige Landwirtschaftsbauten, leer stehende Wohngebäude, verwahrloste Brachflächen sowie begonnene, aber bislang nicht vollendete Wohnbauten das Ortsbild und damit auch das Landschaftsbild. Auch innerhalb des Plangebietes sind diese durch einen nicht vollendeten Rohbau des garagenähnlichen Gebäudes beeinträchtigt. Nur durch die beiden westlich vorgelagerten Mietergärten wird dieser negative Eindruck abgeschwächt.

Prägend für den Untersuchungsraum ist der Landschaftstyp der strukturreichen Kulturlandschaft der historischen Dörfer, die mit größeren Gärten artenreich durchgrünt sind. Dessen typisches Erscheinungsbild wird infolge von Vorbelastungen, wie Freileitungen und Deponien sowie Fluglärmimmissionen beeinträchtigt. Der das Plangebiet umgebende Raum wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist relativ schlecht für die Erholung erschlossen.

Die Erschließung beschränkt sich auf die historischen Dorfverbindungsstraßen, die traditionell als Alleen ausgebildet waren, gegenwärtig aber nur lückig ausgebildet sind. Erholungssuchende nutzen die vorhandenen kleinen Verbindungsstraßen und Feldwege, um unabhängig von Hauptstraßen mit dem Fahrrad in die nördlichen stadtnahen und ländlich geprägten Räume zu gelangen. Die Naturnähe ist durch intensiven menschlichen Einfluss auf Reste landschaftstypischer Erscheinungen, wie Gehölzgruppen zurückgedrängt.

Von Bedeutung sind hier aber die privaten zu den Wohngebäuden gehörigen Grünbereiche und Gärten. Weitere schützens- und erhaltenswerte Ausstattungselemente des Landschaftsbildes sind mit dem Anger, noch bestehenden Gehöften, Obstgärten und Teichen vorhanden.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes ist neben den allgemeingültigen Zielen aus der Naturschutzgesetzgebung auf die fachlichen Vorgaben des Landschaftsplanes abzustellen. Das heißt, die vorgesehene Bebauung muss die genannten Kulturlandschaftsbestandteile in Göbschelwitz beachten. Damit kann der Erhalt und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen gemäß § 1 SächsNatSchG für das Plangebiet vollzogen werden.

8.2.1.8. Menschen

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die nachstehenden Ausführungen wurden auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses des Regierungspräsidiums Leipzig vom 04.11.2004, zuletzt geändert durch Änderungsplanfeststellungsbeschluss vom 09.12.2005 getroffen. Hinsichtlich der Methodik ist darauf hinzuweisen, dass es enge Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Menschen und den Umweltbestandteilen Klima, Luft, Landschaftsbild sowie Pflanzen und Tiere gibt.

Diese beeinflussen wesentlich die Wohnqualität im Plangebiet. Da die Bestandsaufnahme zu den vgl. Schutzgütern jedoch bereits in den vorstehenden Abschnitten erfolgt ist, wird in diesem Abschnitt schwerpunktmäßig der Aspekt Lärm betrachtet.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen müssen insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten genannt werden. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion,
- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Erholungsfunktion.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen sehr kleinen Wohnstandort mit maximal drei Einfamilienhäusern. Sonstige schützenswerte Nutzungen wie Kindergärten, Altenheime u. ä. sind nicht geplant. Als Vorbelastung ist der mit der neuen Start- und Landebahn Süd des Flughafens Leipzig/Halle erhöhte Fluglärm insbesondere in der Nacht hervorzuheben. Im Rahmen der zum erwähnten Planfeststellungsbeschluss erstellten schalltechnischen Gutachten wurden für Göbschelwitz im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 51,2 dB(A) als Fluglärm berechnet. Am Tage wird kein Grundstück so stark belastet, dass das Wohnen nicht mehr zumutbar wäre.

Die Überlagerung mit dem Landverkehrslärm in der Nacht führt zu einem nächtlichen Summenpegel von 51,5 dB(A). Ungestörter nächtlicher Schlaf verlangt einen Innenpegel im Schlafraum von höchstens 30 dB(A). Ein zur Lüftung gekipptes Fenster weist einen Schalldämmwert von 15 dB(A) auf. Danach darf die äußere Lärmbelastung an der Gebäudehülle maximal 45 dB(A) betragen, was deutlich unter dem ermittelten Summenpegel von 51,5 dB(A) liegt. Ungestörter Schlaf ist demnach in der

Regel nur bei geschlossenem Fenster möglich.

Hierzu hat der Bauherr auf eigene Kosten für ausreichenden baulichen Schallschutz, insbesondere für Schallschutzvorrichtungen an Schlafräumen Sorge zu tragen⁴¹. Diese haben zu gewährleisten, dass durch An- und Abflüge von den beiden Landebahnen des Flughafens im Mittel weniger als eine zusätzliche Aufwachreaktion verursacht wird und im Mittel Maximalpegel innen von 65 dB(A) und mehr ausgeschlossen sind.

Kann der gebotene Schallschutz nur dadurch erreicht werden, dass die Fenster von Schlafräumen geschlossen bleiben müssen, ist durch den Einbau von Belüftungseinrichtungen für die Schlafräume eine Mindestpegeldifferenz von 28 dB(A) sicherzustellen⁴². Weitere Maßnahmen zum Lärmschutz kommen nicht in Betracht, weil schon aus Gründen des einzuhaltenden Wärmeschutzes die Umhüllungskonstruktion bewertete Schalldämmmaße aufweisen wird, die im Rauminnen die höchstzulässigen Dauerschallpegel sichern. Überdies, kann für den Außenwohnbereich keine sinnvolle Schutzvorkehrung gegen Überflüglärm empfohlen werden.

Die Bewertung des Bestandes stützt sich vor allem auf die schalltechnischen Untersuchungen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Vorbelastungen eine ausreichende Wohnruhe in den Gebäuden gewährleisten. Die Wohnqualität für den Außenbereich wird durch die Verlärmung beeinträchtigt, was eine verminderte Nutzbarkeit zumindest in der warmen Jahreszeit als Einschränkung bei der Gestaltung der Frei- und Ruhezeit bedeutet.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Die Umsetzung der Ziele des Umweltschutzes ist durch passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Nur eingeschränkt genutzt werden kann dagegen der schutzlos dem Überflüglärm ausgesetzte Außenwohnbereich. Die von der nördlich befindlichen Spielwiese sporadisch ausgehende Lärmbelastung durch spielende Kinder bzw. Jugendliche oder gelegentliche Veranstaltungen des Heimatvereins erfordert keine besonderen Maßnahmen.

8.2.1.9. Kultur- und sonstige Sachgüter

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die nachstehenden Ausführungen resultieren aus der Auswertung der diesbezüglich ausreichenden Datengrundlage des Landschaftsplanes.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen sowie auch alle sonstigen Wirtschaftsgüter. Das Hauptaugenmerk des Schutzzieles besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile. Das Plangebiet gehört zu einem traditionellen, stadtnahen Agrarlandschaftsraum, der durch Dorflagen, landwirtschaftliche Nutzung sowie Wegeverbindungen geprägt ist.

Die vorhandenen Baulichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weisen keine Merkmale erhaltenswerter Kultur- bzw. Sachgüter mit historisch/kultureller Bedeutung auf. Allerdings gehört der Vorhabenstandort zu einem fundreichen Altsiedelgebiet⁴³. So befinden sich im direkten Umfeld der vorgesehenen Wohnbebauung zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe Relevanz des Siedlungsgebietes an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Eine Beeinträchtigung vorhandener Kultur- und Sachgüter in der Nachbarschaft erfolgt durch den beabsichtigten Wohnstandort nicht. Die Auswirkungen auf die im Plangebiet eventuell befindlichen archäologischen Kulturdenkmale durch die geplante Überbauung und Versiegelung der vorgesehenen Wohnbebauung sind hoch, da in der Regel dadurch ein Totalverlust eintritt. Deshalb muss vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung vorgenommen werden, um ggf. auftretende Befunde bzw. Funde sachgerecht ausgraben und dokumentieren zu können.

Insoweit kann sich in Abhängigkeit eines tatsächlichen Fundes ein mittleres bis hohes Risiko für dieses Kultur- und Sachgut ergeben.

⁴¹ Ein Anspruch auf Kostenerstattung für Schallschutz- und Belüftungseinrichtungen steht nur dem Eigentümer zu, dessen Grundstück zum Zeitpunkt der Auslegung der Planfeststellungsunterlagen am 21.11.2003 rechtmäßig bebaut oder bebaubar war (ab diesem Zeitpunkt waren die Auswirkungen des Vorhabens erkennbar).

⁴² Gemäß Stellungnahme der Flughafen Leipzig/Halle GmbH vom 26.10.2006.

⁴³ Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie vom 03.06.2005.

8.2.2. Darstellung des Wirkgefüges zwischen den Umweltbestandteilen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Umweltbestandteilen zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Auch im vorliegenden Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die in der nachfolgenden tabellarischen Übersicht als Resultat der Raumpfndlichkeit der betrachteten Umweltbestandteile zusammengefasst sind. So schützt der Boden wegen seiner schlechten Durchlässigkeit das Schutzgut Wasser. Andererseits vermindert diese Bodeneigenschaft die Neubildungsrate für das Grundwasser und führt ggf. zu einer höheren Verdunstungsrate mit Auswirkungen auf das Mikroklima.

Der Zustand des Bodens beeinflusst auch die quantitative und qualitative Zusammensetzung der Vegetationsdecke, die infolge der anthropogenen Veränderungen aber keine übermäßige Natürlichkeit aufweist. Auf der anderen Seite resultiert aus dem Zusammenwirken von Boden, Vegetation und Kleinklima die Ausbildung von Habitaten für die Fauna, die aber wegen der Siedlungsnähe und der gärtnerischen Nutzung nicht sehr zahlreich vorhanden ist.

Die Lebensqualität für den Menschen und die Aufenthaltsqualität eines städtischen Raumes hängen entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft, Landschaftsbild und Pflanzen ab. Diese sind durch das Luftverkehrsaufkommen und die daraus resultierenden Emissionen mehr beeinträchtigt als durch die Beeinflussungen durch die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Wohnbebauung.

Wechselbeziehungen							
	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Luft/Klima	Landschaft	Kultur- u. Sachgüter
Mensch		Geringe beeinträchtigte Bodenstruktur durch gärtnerisch genutzte Böden	Verlust der Bodenfunktion durch geplante Versiegelungen		Geringe Schadstoffbelastung u. Veränderung des Mikroklimas durch geplante Nutzung	Beschränkte Erholungsfunktion, geringe Erlebnis- und Nutzbarkeit	
Tiere/Pflanzen	Beunruhigung durch geplante Wohnnutzung		Erosionsschutz durch geplante Vegetation	Speicher- u. Puffervermögen durch geplante Vegetation	Geringe Einschränkung der Artenzusammensetzung durch verminderte Verdunstungsrate	Keine Biotopvernetzung	
Boden	Mäßige anthropogene Beeinflussung der Natürlichkeit u. des Biotopentwicklungspotentials durch geplante Wohnnutzung	Eingeschränkte Artenzusammensetzung durch vermindertes Speicher- u. Puffervermögen		Geschützter Hauptgrundwasserleiter u. verminderte Grundwasserneubildungsrate wegen geringer Durchlässigkeit der Bodenschichten	Geringe Erwärmung infolge der geplanten Bebauung u. Versiegelung	Kaum Bereicherung durch geplante Vegetation	Durchführung von archäologischen Grabungen vor Beginn von Bodeneingriffen
Wasser		Geplante Vegetation als Wasserspeicher	Geschützter Hauptgrundwasserleiter infolge geringer Durchlässigkeit der Bodenschichten		Verminderte Grundwasserneubildungsrate wegen geringer Durchlässigkeit der Bodenschichten, dadurch ggf. vermehrte Verdunstung		
Luft/Klima	Geringe Erwärmung wegen geplanter Bebauung u. Versiegelung	Geringe Luftschadstoffkonzentrationen infolge der geplanten offenen Bebauung		Geringe Erwärmung, mäßige Verdunstungsrate infolge der geplanten offenen Bebauung		Veränderung des Mikroklimas durch geplante Nutzung	
Landschaft	Beschränkte Erholungsfunktion, geringe Erlebnis- u. Nutzbarkeit						Geringe Empfindlichkeit infolge visueller Störungen
Kultur- u. Sachgüter						Keine Empfindlichkeit hinsichtlich visueller Störungen	

8.3. Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die Wiedererrichtung des wegen Abbruches erloschenen Bestandsschutzes des früheren Wohngebäudes im Flurstück 128b nicht erfolgen, weil sich der Standort im Außenbereich befindet. Ebenso bestünde für die beiden westlichen Gärten kein Baurecht für eine Wohnbebauung, weil sie ebenfalls im Außenbereich liegen und Wohngebäude nicht zu den dort privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB gehören.

Insgesamt wird nicht von einer erheblichen Veränderung der heute vorhandenen Biotoptypen und des Pflanzenarteninventars ausgegangen, insbesondere nicht von einer kurz- bis mittelfristigen Erhöhung der Bedeutung des Plangebietes für als besonders bedeutend eingestufte Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL, Biotoptypen und Pflanzengesellschaften. Die bei Realisierung des Wohnbauvorhabens als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Baumpflanzungen, die zur Bereicherung des Landschaftsbildes beitragen, würden voraussichtlich nicht durchgeführt werden.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Für das Plangebiet ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Lärmemissionen durch Flugverkehr (Schutzgut Mensch)
- Sicherung von Grünflächen zur Entwicklung von Pflanzen und Tieren
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Plangebietsentwicklung

Zu den einzelnen Schutzgütern ist folgendes auszuführen:

Tiere

Bei Durchführung der Planung wird sich das Artenspektrum von Arten der Ruderalflächen in Richtung von Arten der Gärten verschieben. Eine erhebliche Verschlechterung der heutigen Situation wird dadurch insgesamt nicht erwartet, da der vorhandene Lebensraum der Fauna, bei der es sich um siedlungstolerante Arten handelt, gesichert werden kann. Die im Plangebiet vorhandenen Tierarten können überdies in gleichwertige Lebensräume im Umfeld der Baumaßnahme ausweichen.

Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden durch adäquate Maßnahmen ausgeglichen. Das eingriffsnähe Anpflanzen von insbesondere als Ausgleich vorgesehenen Laubgehölzen kann ggf. verlorene Verluste und Funktionen nach einer längeren Entwicklungszeit übernehmen. Die dadurch entstehenden internen und externen Habitate ermöglichen die faunistische Wiederbesiedlung - auch in Form der Rückkehr - und sichern damit Lebensräume für die Fauna.

Betriebsbedingt erfolgt durch die Nutzung der Wohngebäude gegenüber den jetzigen Gartenflächen eine etwas stärkere Störung der Biotope. Hierbei sind vor allem Lärmimmissionen von Bedeutung, wobei dieser Sachverhalt infolge der Vorbelastung durch Fluglärm relativiert werden muss. Zudem ist das unter Pkt. 8.2.1.1 aufgeführte Vorkommen dahingehend zu werten, dass aufgrund dieser Vorbelastung nur wenige, insbesondere lärmtolerante Arten im Plangebiet verbleiben werden. Mit Umsetzung der Wohnungsbaumaßnahme werden keine weitere Beeinträchtigungen hinsichtlich des Tierbestandes erwartet.

Pflanzen

Als weitere Auswirkung der Planung werden fast alle vorhandenen Vegetationsflächen - außer den bestehenden Heckenstrukturen an den Grundstücksgrenzen - nahezu vollständig gewandelt. Der jetzt unterschiedlich strukturierte Bestand, der sich zum einen in einer intensiv genutzten Gartenfläche und zum anderen in zur Ruderalisierung neigender Vegetation zeigt, wird im Wesentlichen durch Hausgärten abgelöst.

Diese können die entstehenden Wert- und Funktionsverluste erst nach einer einzuräumenden Entwicklungszeit ausgleichen. Es kann jedoch festgestellt werden, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Pflanzen bzw. Pflanzengemeinschaften zu erwarten sind, da die vorhandenen Vegetationsflächen als solche weitgehend erhalten werden und somit neben dem Bestand sich durch adäquate Maßnahmen eine neue heimische und standortgerechte Flora entwickeln kann.

Hinzu kommt, dass die Biotopausstattung des Bestandes ein starkes Regenerationsvermögen und hohes Verbreitungspotenzial besitzt.

Boden

Die innerhalb des Plangebietes durch das Wohnungsbauvorhaben überplanten Flächenanteile sind der folgenden Tabelle zu entnehmen. Aus der Übersicht ist erkennbar, dass es durch die Umsetzung der Planung in einem Umfang von $627 \text{ m}^2 = \text{rd. } 21 \%$ zur Neuversiegelung von Boden kommt. Ein Ersatz von Boden- und Ertragspotenzial ist prinzipiell nicht möglich, eine Minderung kann nur durch sparsamen Umgang mit diesem Potenzial erreicht werden.

Allerdings wirkt sich die Intensität der versiegelungsbedingten Funktionsverluste/Beeinträchtigungen

infolge seiner geringen Empfindlichkeit wegen der erwarteten schlechten Durchlässigkeit kaum aus.

Flächennutzung	Fläche (m²)	
	Bestand	Planung
Versiegelte und befestigte Flächen	578	1205
- Bauflächen/Dachflächen	163	906
- Verkehrsflächen	415 ⁴⁴	299 ⁴⁵
Unversiegelte Flächen	2379	1752
Gesamtfläche des Plangebietes	2957	

Als Kompensation des Bodenverlustes werden flächenhafte Pflanzmaßnahmen vorgesehen, die mit ihrer zusammenhängenden Durchwurzelung den Wasserhaushalt des Bodens zu verbessern und durch die Verschattung das Bodenleben zu aktivieren.

In den durch den Eingriff temporär beanspruchten Flächen (Baustelleneinrichtung) infolge baubedingter Aktivitäten kann es zu einer Verdichtung des Oberbodens mit starker Störung des Gas- und Wasserhaushaltes kommen. Dadurch werden die Lebensraumfunktionen eingeschränkt. Im Gegensatz zum totalen Funktionsverlust bei direktem Flächenverbrauch, ist hier jedoch von einer zeitlich begrenzten Funktionseinschränkung auszugehen, die durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch eine Tieflöckerung des Bodens) rückgängig gemacht werden kann.

Wasser

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind durch die Planung auszuschließen, weil kein Eingriff in die grundwasserführenden Schichten erfolgt sowie durch die Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen wegen des bindigen Baugrundes keine Reduktion der Versickerung entsteht. Dennoch wurde die Versiegelung infolge der geplanten Wohnbebauung gering gehalten, um die in der belebten oberen Bodenzone mögliche Versickerung nicht übermäßig einzuschränken.

Allerdings ist die Verdunstung als wichtiger Teilbereich des Wasserhaushaltes auf den vollständig versiegelten Flächen sehr stark eingeschränkt.

Luft

Bei Durchführung der Planung, bestehend aus drei Einfamilienhäusern, ist ein zu vernachlässigender Anstieg der Luftschadstoffbelastung durch Abgase aus Pkw und Heizungsabluft zu erwarten. Die durch Rastermessungen ermittelte Immissionsbelastung luftverunreinigender gasförmiger Komponenten und Stäube würde sich dadurch nicht messbar verschlechtern. Damit sind durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

Klima

Auch wenn das Plangebiet zu maximal 41 % mit unterschiedlichem Grad versiegelt und damit teilweise die thermische Ausgleichsfläche der unversiegelten Garten- und Ruderalflächen wegfällt, sind erhebliche klimatische Belastungen wegen des sehr kleinen und deshalb für klimatische Einflüsse unmaßgeblichen Standortes nicht zu befürchten. Ein Verlust von Flächen mit Kaltluftentstehung und Sauerstoffproduktion ist nicht zu verzeichnen.

Damit bleibt das günstige Bioklima erhalten. Trotzdem kann die Minderung des Klimapotenzials durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollständig ausgeglichen werden. Mit den Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsfolgen für die Tiere und Pflanzen, den Boden und das Wasser wird aber auch für ein angenehmes Kleinklima gesorgt, das die klimatische Ausgleichsfunktion der bislang unversiegelten Strukturen ersetzt.

Überdies haben die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführenden Neupflanzungen einen wesentlichen Anteil an der Minderung des Eingriffes in den Naturbestandteil Klima.

Landschaft

Die Bebauung in Form von drei ortsverträglichen kleinstrukturierten Wohngebäuden lassen für die Schutzwürdigkeit der ausgeprägten Kulturlandschaft keine Beeinträchtigungen hinsichtlich Reliefveränderungen und/oder Geländeneivellierungen erwarten. Ebenso entstehen durch die Bebauung keine Fernwirkungen, die die möglichen weiträumigen Blickbeziehungen in die offene Landschaft behindern.

Menschen

Von den geplanten Wohnbauten können nur geringe Beeinträchtigungen durch Rauchgasemissionen von durch Brennstoffe betriebenen Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen auftreten. Für die Anwohner des vorhandenen Wohnumfeldes sind deshalb mit dem Bau der maximal drei

⁴⁴ Davon 56 m² wasserdurchlässig befestigte Stellplatzanlage als modifizierte Übernahme aus dem V+E-Plan Nr. E-24

⁴⁵ Davon 87 m² wasserdurchlässig befestigte Stellplatzanlage und ebenso befestigter Fußweg als modifizierte Übernahme aus dem V+E-Plan E-24.

Wohngebäude keine negativen Auswirkungen verbunden. Anders sind die Lärmemissionen infolge des Luftverkehrs zu beurteilen, die durch die Lage der Ortschaft und damit des Plangebietes im Nachtschutzgebiet des Flughafens Leipzig/Halle verursacht werden.

Hier ist eine entsprechende Festsetzung zu treffen, um diese Beeinträchtigungen zu verringern. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in erhöhten Lärmpegeln, die insbesondere den nächtlichen Schlaf negativ beeinflussen können. Deshalb ist ausreichender baulicher Schallschutz für die Schlafräume erforderlich. Dieser hat zu gewährleisten, dass durch den Luftverkehr keine zusätzliche Aufwachreaktion verursacht wird.

Insgesamt werden aber mit der lockeren und durchgrünten Bebauung gute Lebens- und Wohnbedingungen für die künftigen Bewohner geschaffen, wenn von der Belastung durch den Überflughärm in der Nacht des in dieser Hinsicht nicht schützbaren Außenwohnbereiches abgesehen wird.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es ist nicht zu erwarten, dass der historische Siedlungskern von Göbschelwitz mit seinen Kultur- und sonstigen Sachgütern durch die Realisierung der Planung Schaden nimmt. Möglicher Bestand an archäologischen Kulturdenkmälern wird durch eine archäologische Voruntersuchung erkundet und ggf. durch eine Rettungsgrabung geborgen.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Die Einhaltung der Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut **Mensch** ist möglich. Das erfolgt durch passive Schallschutzmaßnahmen. Festzuhalten ist jedoch, dass die nächtlichen Schallimmissionen infolge des nach Realisierung des Flughafenausbaus Leipzig/Halle erwarteten starken Luftverkehrs im Außenbereich erheblich sind.

Nach heutigem Erkenntnisstand werden die zur Zeit geltenden Immissionsrichtwerte für den Jahresgrenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit vor Stickoxid eingehalten. Das gilt auch für Schwebstaub. Damit kann von einer Einhaltung der Umweltschutzziele bezüglich des Schutzgutes Luft zum jetzigen Zeitpunkt ausgegangen werden. Auch mit der eventuellen Einführung der neuen Grenzwerte für Schwebstaub ab 2010 werden die diesbezüglichen Umweltschutzziele erreicht.

Im Hinblick auf den **Bodenschutz** ist für die der Versiegelung anheim fallenden Flächen und daraus resultierend auch für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere festzustellen, dass die vorgegebenen Umweltschutzziele innerhalb des Plangebietes nur zum Teil mit anderen Maßnahmen umgesetzt werden können. Da entsiegelnde Maßnahmen eingriffsnah nicht zur Verfügung stehen, wird durch flächenhafte Gehölzanpflanzungen dort eine Verbesserung der Bodenstrukturen angestrebt.

Für die Umweltbestandteile **Pflanzen und Tiere** kann aber erreicht werden, dass Grünstrukturen, die auch als Lebensraum für die Fauna von Bedeutung sind, entwickelt werden. Gemäß Landschaftsplan sollen vorhandene Bauern- und Obstgärten dauerhaft erhalten werden. Im Plangebiet erfolgen diesbezügliche Neupflanzungen. Neuer Lebensraum entsteht auch im Rahmen der externen Ausgleichsmaßnahme.

Das **Landschaftsbild** erfährt durch die vorgesehene Bebauung keine Verschlechterung. Die Umweltschutzziele für dieses Schutzgut werden erreicht. Diese bestehen insbesondere in der Beachtung, aber auch Mehrung der in Göbschelwitz typischen Kulturlandschaftsbestandteile.

Durch das Fehlen von Oberflächengewässern und die großen Flurabstände des Grundwassers haben die Ziele des Umweltschutzes für den Umweltbestandteil **Wasser** kaum Relevanz.

Für das Plangebiet ist von einem Siedlungsklima auszugehen. Insoweit ist im Hinblick auf den **Klimaschutz** festzustellen, dass die vorgegebenen Umweltschutzziele innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Die zur Versiegelung führenden Baumaßnahmen bewirken aufgrund ihrer für eine Klimabeeinflussung zu geringen Fläche keine spürbare Klimaverschlechterung.

Eine Aufwertung vorhandener **Kultur- und Sachgüter** in der Nachbarschaft erfolgt durch die Planungsabsicht nicht. Dennoch sind die Schutzziele für diese Umweltbestandteile gewahrt, weil sie nicht negativ beeinträchtigt werden. Das trifft auch für die Schutzziele der im Plangebiet eventuell vorhandenen unterirdischen archäologischen Kulturdenkmale zu, die durch eine vorsorgliche Erkundung der Nachwelt erhalten bleiben können.

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Aus der Gegenüberstellung der Bestandsentwicklung bei Nichtdurchführung bzw. Durchführung der Planung sind zum Teil erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Sie werden nachfolgend beschrieben und bewertet.

Insgesamt werden - bis auf die nächtliche Belastung des Außenwohnbereiches durch den Überflughärm - mit den maximal drei Eigenheimen gute Lebens- und Wohnbedingungen für den Umweltbestandteil **Mensch** geschaffen. Im Hinblick auf ihre Wohnqualität entstehen für die Einwohner des

Ortsteiles Göbschelwitz keine Nachteile durch das Bauvorhaben.

Es erfolgt ein dauerhafter Verlust an Biotopfunktionen auf den neu versiegelten Flächen, die den im Plangebiet festgestellten **Tier- und Pflanzenarten** als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung stehen. Durch die mit der Besiedlung eintretende ständige Nutzung der Wohngebäude werden zudem die Biotope im Vergleich zur jetzigen Situation etwas stärker gestört. Hierbei sind vor allem Lärmimmissionen von Bedeutung.

Durch das Bauvorhaben ergibt sich für den **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.

Die mit einer möglichen Bebauung eintretenden Ver- und teilweise Entsiegelungen bewirken insgesamt ein geringes ökologisches Risiko für das **Grundwasser**, weil

- kein Eingriff in die grundwasserführenden Schichten erfolgt.
- durch die Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen wegen des anstehenden bindigen Baugrundes keine Reduktion der Versickerung entsteht.

Die Versiegelung von Flächen führt zu **Luftveränderungen**, die zum Beispiel eine stärkere Erwärmung und geringere Feuchtigkeit bewirken können. Jedoch wird durch die geplante Bebauung in nur sehr geringem Umfang die innerörtliche Frischluftentstehung verringert. Sie verursacht hinsichtlich der Auswirkungen auf die Luft keine Beeinträchtigungen.

Die durch die Bebauung teilweise wegfallende thermische Ausgleichsfläche von bislang unversiegelten Grundstücksflächen bewirkt für das **Klima** wegen des sehr kleinen und deshalb für klimatische Einflüsse unmaßgeblichen Plangebietes kein ökologisches Risiko.

Durch die vorgesehene Bebauung wird das bestehende Siedlungsgebiet maßvoll ergänzt, was die **Landschaft** hinsichtlich der Eigenart nicht beeinträchtigt.

Durch die Integration der künftigen Wohnnutzung in den Randbereich ist kein Risiko für die insbesondere im historischen Siedlungskern von Göbschelwitz vorhandenen **Kultur- und sonstigen Sachgüter** verbunden.

Zusammenfassend können insbesondere für die Umweltbestandteile Tiere, Pflanzen und Boden Auswirkungen durch die Planung erwartet werden, während sie für die Menschen kaum und die Schutzgüter Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- sowie sonstigen Sachgüter nicht zu befürchten sind.

8.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

8.4.1. Tiere (Avifauna)

Die im Plangebiet festgestellten Arten der Avifauna können in gleichwertige Lebensräume im Umfeld der Baumaßnahme ausweichen, finden aber auch in den künftigen Hausgärten der bebauten Grundstücke hinreichende Lebensbedingungen. Da bei Abrissen bzw. Umbauten von Gebäuden Lebensräume wildlebender Tiere geschützter Arten betroffen sein könnten, ist auf Niststätten gebäudebewohnender Arten zu achten.

Für Niststätten, die entfernt werden müssen, wird die Konsultation der unteren Naturschutzbehörde empfohlen, um an geeigneten Orten (zum Beispiel in den Dachräumen) Ersatz zu schaffen. Ebenso ist das Aufstellen bzw. Anbringen von Nisthilfen für Vögel an Gebäuden und/ oder Bäumen eine bewährte Maßnahme für den Artenschutz.

8.4.2. Pflanzen

Für die in Frage kommende Grünordnung zur Minderung der Eingriffsfolgen wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die diesbezüglichen konkreten Festsetzungen für die Integration in den Bebauungsplan Nr. 293 „Wohnbebauung Gutsweg/Loberaue“ formuliert. Als wesentliche Pflanzmaßnahmen zur landschaftsgerechten Neugestaltung des Ortsbildes und Kompensation für den Eingriff infolge der vorgesehenen Bebauung schlägt der Grünordnungsplan folgende Pflanzmaßnahmen im Plangebiet vor:

1. Im Wohngebiet sind die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Grundstücksanteile als Vegetationsflächen anzulegen und:
 - auf mindestens 60 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Stück pro 100 m²),
 - mit einem einheimischen, standortgerechten hochstämmigen Laub- oder Obstbaum, Stammumfang mindestens 18 cm bis 20 cm, je angefangene 150 m²

zu bepflanzen. Auf dem Grundstück vorhandene und zum Erhalt vorgesehene Bäume können angerechnet, die Fläche der nachfolgenden Festsetzung Nr. 2 (siehe unten) muss nicht angerechnet werden.

Mit dieser Maßnahme wird eine hinreichende Eingrünung der Grundstücke gewährleistet. Durch die Festsetzung eines Mindestanteiles der Begrünung in den Abstandsflächen wird eine unkontrolliert hohe Versiegelung durch Zufahrten und Nebenanlagen vermieden. Vor allem zur Schaffung eines grünen Ortsbildes, aber auch wegen der vielfältigen positiven Umweltwirkungen wurde die relativ hohe Mindestforderung zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern aufgestellt. Außerdem ist neben der positiven Wirkung auf das Landschaftsbild durch die Grünflächen der Erhalt der Böden mit ihren Biotopfunktionen verbunden.

Die erlaubte Anrechnung vorhandener Bäume soll zum Erhalt dieser Gehölze anregen. Deren sich über Jahre entwickelte Nahumgebung stellt einen biologischen Wert dar, den die Neuanpflanzungen nicht kurzfristig ersetzen können, sondern frühestens nach 10 bis 15 Jahren erreichen.

2. Auf einer Fläche von rd. 830 m² im Flurstück 128b ist ein Obstgarten zu entwickeln und mit mindestens 20 einheimischen, standortgerechten hochstämmigen Obstbäumen, Stammumfang mindestens 18 cm bis 20 cm, in Form einer Streuobstwiese zu bepflanzen.

Im Bereich des Flurstückes 128b zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes wird damit eine rd. 19 m breite Vegetationsfläche erhalten und durch Obstbäume ergänzt. Die Festsetzung zum Anpflanzen von Obstbäumen erfolgt vordergründig, um den Eingriff durch die im Grundstück geplante Bebauung auszugleichen, was mit dieser Maßnahme auch gelingt. Es ist aber auch die Absicht verbunden, zur optischen Strukturierung des Gesamtgrundstückes durch raumbildende einheimische Gehölze beizutragen.

Die Festsetzung entspricht dem dörflichen Gepräge des Ortsteiles Göbschelwitz und soll die im ländlichen Raum ursprünglich verbreiteten Bauerngärten mit hochstämmigen Obstbaumbestand und beachtlichen ökologischen Wert revitalisieren.

3. An fensterlosen Hauswänden und Mauern ab 30 m² Flächengröße ist eine Fassadenbegrünung zu pflanzen. Je laufende 1,5 m Fassadenlänge ist ein Klettervorzusehen.

Die Festsetzung zur Begrünung von Fassadenteilen erfolgt in erster Linie aus siedlungsgestalterischen Gründen, um fensterlose, funktional gestaltete Fassaden optisch in das Siedlungsbild zu integrieren. Weiterhin tragen Fassadenbegrünungen zur Verbesserung der mikroklimatischen-lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich, zu verbesserten bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren bei.

Zusätzlich sind außerhalb des Plangebietes entlang der östlichen und nördlichen Grenze des als Fest- und Spielwiese genutzten öffentlichen Flurstückes 128b mindestens 18 Laubbäumen einer standortgerechten, einheimischen Art, Hochstamm, Stammumfang 18 cm bis 20 cm, so anzupflanzen, dass sie eine Baumreihe bilden.

Diese den Flurstücken 128c und 129 zugeordnete externe Maßnahme resultiert aus der im Grünordnungsplan vorgenommenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die eine Abwertung, d.h. Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Naturbestandteile bei Umsetzung der Planungsabsicht auf den genannten Grundstücken zum Resultat hatte. Mit dem Anpflanzen der Gehölze wird nicht nur der Eingriff infolge der Wohnbebauung gemindert, sondern auch der Siedlungsrand an seiner nord-östlichen Seite gefasst und somit gegenüber der dort beginnenden freien Landschaft deutlich abgegrenzt.

Die damit entstehende ökologische Bereicherung der Landschaft schafft außerdem wegen festgelegter Mindestforderung für die Pflanzqualität neue Habitate für die Fauna. Die die Nutzung der Fest- und Spielwiese nicht einschränkende Maßnahme trägt außerdem zum grünen Ortsbild von Göbschelwitz bei.

Dennoch verbleiben 7.980 Wertpunkte der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ohne zuordenbare Maßnahmen, weil dafür in Göbschelwitz z.Z. keine weitere externen Kompensationsmaßnahmen zum Erreichen des vollständigen Ausgleiches zur Verfügung stehen. Deshalb schlägt das zuständige Sachgebiet Flächenmanagement im Amt für Umweltschutz vor, das Restdefizit aus dem Ökokonto der Stadt Leipzig zu begleichen⁴⁶.

Da ein Durchschnittswertpunkt 0,36 € entspricht, sind insgesamt 2.888,37 € durch die Bauherren der Flurstücken 128c und 129 an die Stadt zu zahlen. Die konkreten Zahlungsmodalitäten werden in zugehörigen städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB vereinbart.

⁴⁶ Mitteilung vom 30.11.2006.

8.4.3. Boden

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen für den Boden sind Zufahrtswege, Zufahrten sowie Stellplätze mit wasserdurchlässigen Bauweisen herzustellen. Damit werden die natürlichen Versickerungsvorgänge nicht behindert bzw. nur wenig beeinträchtigt. Außerdem wird damit zur Entlastung von Abwassersystemen bzw. Kläranlagen beigetragen.

8.4.4. Wasser

Das anfallende Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden. Dieses Erfordernis regt neben der Versickerung auch zur Nutzung des Regenwassers für Brauchwasserzwecke an und trägt damit zur Schonung der Trinkwasserressourcen bei.

8.4.5. Luft

Im Hinblick auf die Luft gibt es kaum Auswirkungen durch das Wohngebiet. 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.

Überdies werden mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsfolgen für die Tiere und Pflanzen, den Boden und das Wasser auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft reduziert.

8.4.6. Klima

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

8.4.7. Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Landschaft erfolgt durch den beabsichtigten Wohnstandort nicht. Die mögliche Feststellung archäologischer Fundstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfordert deren Sicherung. Daher muss vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung vorgenommen werden, um ggf. auftretende Befunde bzw. Funde sachgerecht ausgraben und dokumentieren zu können.

8.4.8. Menschen

Durch die Anfluggrundlinien der planfestgestellten Start- und Landebahn Süd des Flughafens Leipzig/Halle kann es zu direkten Überflügen des Ortsteiles Göbschelwitz kommen. Hinsichtlich des Lärmschutzes hat deshalb die Planfeststellungsbehörde Schutzgebiete für den Tag- und Nachtschutz festgesetzt⁴⁷. Göbschelwitz befindet sich danach im Nachtschutzgebiet. Für dieses sind zwei Schutzziele formuliert:

- Vermeidung von Störungen des nächtlichen Schlafs und die
- Gewährleistung des Wiedereinschlafens nach dem Aufwachen.

Die Sicherstellung dieser Schutzziele erfordert Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Danach hat der Bauherr bei der Errichtung von Wohngebäuden auf eigene Kosten für ausreichenden baulichen Schallschutz, insbesondere für Schallschutzvorrichtungen für Schlafräume Sorge zu tragen.

Diese müssen gewährleisten, dass durch An- und Abflüge zu bzw. von den beiden Start- und Landebahnen des Flughafens Leipzig/Halle im Mittel weniger als eine zusätzliche Aufwachreaktion verursacht wird und im Mittel Maximalpegel innen von 65 dB(A) und mehr ausgeschlossen sind. Kann der gebotene Schallschutz nur dadurch erreicht werden, dass die Fenster von Schlafräumen geschlossen halten werden müssen, sind sie mit dadurch erforderlichen Belüftungseinrichtungen auszustatten, die für die Schlafräume eine Mindestpegeldifferenz von 28 dB(A) bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten haben⁴⁸.

⁴⁷ Die nachfolgenden Ausführungen resultieren aus der Auswertung der Dokumentation des Planfeststellungsbeschlusses des Regierungspräsidiums Leipzig vom 04.11.2004, zuletzt geändert durch Änderungsplanfeststellungsbeschluss vom 09.12.2005 (Az.: 14-0513.20-10/14).

⁴⁸ Gemäß Stellungnahme der Flughafen Leipzig/Halle GmbH vom 26.10.2006.

8.4.9. Wechselwirkungen zwischen den o.g. Belangen

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Wechselwirkungen zwischen den, der Planung ausgesetzten bzw. durch die Planungsabsicht verursachten Beeinträchtigungen und den Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Verminderung. Für die meisten Umweltbestandteile bestehen keine oder nur geringe ökologische Risiken, die - wenn vorhanden - insbesondere durch Bepflanzungen der unbebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Umgrünung der eingriffsnahen Fest- und Spielwiese gemindert werden. Das Wohnungsbauvorhaben gefährdet aber eventuell unterirdisch vorhandene archäologische Kulturdenkmale eines bekannten Altsiedelgebietes.

Deren Bestandteile können jedoch durch eine Rettungsgrabung der Nachwelt erhalten werden. Dagegen müssen die künftigen Bewohner die Fluglärmbelästigung für den während der Nachtzeit nur bedingt schutzwürdigen Außenwohnbereich hinnehmen, was zumindest in der warmen Jahreszeit eine Einschränkung bei der Gestaltung der Freizeit bedeuten kann.

Wechselwirkungen zwischen den durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen und den Maßnahmen zu ihrer Vermeidung bzw. Verminderung		
Umweltbestandteil	Beeinträchtigung	Vermeidung/Verminderung
Tiere, Pflanzen	- Flächenverlust durch Versiegelung - Verlust von Lebensräumen - Verschiebung des Artenspektrums	- Bepflanzung der unversiegelten Flächen - Umgrünung der eingriffsnahen Fest- und Spielwiese als externe Ausgleichsmaßnahme
Boden	- Flächenversiegelung - Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen	- Herstellen der Zufahrtswege, Zufahrten sowie Stellplätze mit wasserdurchlässigen Bauweisen
Wasser	- Flächenversiegelung - Reduzierung der Grundwasserneubildung	- Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken zurückgehalten - Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Bauweisen herzustellen
Luft, Klima	- Entfernen der Vegetationsdecke - Verlust klimawirksamer Freiflächen - Bebauung und Versiegelung	- Bepflanzung der unversiegelten Flächen
Landschaft	Keine	- Eingrünung des Plangebietes und des nordöstlichen Siedlungsrandes als externe Ausgleichsmaßnahme
Mensch	- Fluglärmbelästigung, insbesondere für den Nachtzeitraum	- Ggf. von den Fenstern unabhängige Lüftungseinrichtungen in den Schlafräumen - keine sinnvollen Schutzvorkehrungen für den Außenwohnbereich
Kultur- und sonstige Sachgüter	- Überbauung und Versiegelung ev. vorhandener archäologischer Kulturdenkmale	- archäologische Grabung durch das Landesamt für Archäologie vor Beginn von Bodeneingriffen

8.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

8.5.1. Planungsvarianten

Für das Bauungskonzept wurden im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes für den Bebauungsplan zwei Grundvarianten untersucht. Beide Varianten legten die bestehende Parzellierung zugrunde. D.h., die Flurstücke 128b, 128c und 129 bleiben bestehen. Die Variante 1 sah nur Einzelhäuser vor, wobei die bauliche Situation im Flurstück 128b der ehemaligen Bebauung nachempfunden wurde. Durch die Einbeziehung einer vorhandenen Doppelgarage mit Nebengelass entsteht damit eine hofartige Situation, die mit der existierenden kleinsteinigen Granitpflasterung und dem stattlichen Walnussbaum als dominanter Hausbaum an den früheren Neubauernhof erinnert.

Die Variante 2 ging für die beiden westlichen Flurstücke von einer Doppelhausbebauung aus. Das Bauungskonzept für das Flurstück 128b bezog nur Teile des bestehenden Nebengebäudes ein. Dadurch kann ein Einfamilienhaus im Bungalowstil mit integrierter Garage entwickelt werden.

Anhand eines vorgenommenen Variantenvergleiches, der die städtebauliche Lösung und die Resultate der Eingriffsbilanzierungen als Bewertungskriterien einbezog, wurde als Resultat die Variante 1 für die Erarbeitung des Bebauungsplanes zugrunde gelegt, obwohl sie gegenüber der Variante 2 hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft etwas schlechter abscheidet. Die Gründe hierfür liegen in den in der Variante 1 vorgeschlagenen Einzelhäuser, die auf den beiden westlichen Gartengrundstücken voneinander unabhängig geplant und gebaut werden können.

Die Doppelhauslösung der Variante 2 bietet diesen Vorteil nicht. Auch das zusätzliche Einzelhaus auf den dafür angemessenen großen Flurstück 128b ist vorteilhafter als die ausschließliche Verwendung des bereits bestehenden, halbfertigen Gebäudes der Variante 2. Mit diesem Baukörper sind

nur beschränkte bauliche Lösungen hinsichtlich funktioneller Gestaltungswünsche im Vergleich zum individuell neu planbaren Gebäude der Variante 1 möglich.

Die Variante 1 ist somit marktgerechter und weist deutlich weniger zu beachtende nachbarschaftliche Bindungen und planerische Restriktionen gegenüber der Variante 2 auf. Der zugehörige Gestaltungsplan ist im Anhang 2 ersichtlich.

8.6. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Nr. 3. b) Anlage zum BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen und im Umweltbericht zu beschreiben.

Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

8.7. Zusammenfassung

Die Wohnbebauung „Gutsweg/zur Loberaue“ mit maximal drei Wohngebäuden in Form von Eigenheimen ergänzt das bestehende Siedlungsgebiet maßvoll und verschlechtert nicht die zuvor herrschende Situation hinsichtlich des Landschaftsbildes. Mit der Planungsabsicht ergibt sich eine Neuversiegelung von rd. 627 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplanes⁴⁹. Deren Eingriffsfolgen werden zum großen Teil innerhalb des Plangebietes realisiert.

Dazu trägt das vorgeschriebene Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen für die landschaftsgerechte Neugestaltung auf den nicht überbauten Grundstücksflächen wesentlich bei. Damit entstehen auch Rückzugs- und Nistmöglichkeiten für die Tiere. Dennoch kann der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden und muss möglichst eingriffsnah außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Als konkrete Maßnahme wird hierzu das Anpflanzen einer Baumreihe an der nördlichen und östlichen Seite der öffentlichen Fest- und Spielwiese auf dem Flurstück 128a vorgeschlagen, die sich nördlich des Plangebietes befindet. Da aber damit der Ausgleich noch nicht vollständig erreichbar ist, sind insgesamt 2.888,37 € durch die Bauherren der Flurstücken 128c und 129 an das Ökokonto der Stadt Leipzig zu zahlen, weil in Göbschelwitz z.Z. keine weitere externen Kompensationsmaßnahmen zum Erreichen des vollständigen Ausgleiches zur Verfügung stehen. Mit diesem Beitrag werden von der Stadt durchgeführte ökologische Maßnahmen gegenfinanziert.

9. Ergebnisse der Beteiligungen

9.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf

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

Am 12.09.2006 ist das Vorhaben im Rahmen einer Bürgerveranstaltung während der an diesem Tag stattgefundenen Sitzung des Ortschaftsrates Seehausen der Öffentlichkeit vorgestellt worden. Anhand von Planunterlagen wurde das Projekt erläutert. Die anschließende Erörterung erbrachte keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Bürger regten aber an, dass

- das Flurstück 87 ein öffentlicher Fußweg war und diese Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt werden sollte.

Der Bebauungsplan setzt den in seinem Geltungsbereich befindlichen Teil des Flurstückes 87 als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ fest und beachtet damit den Hinweis.

- die Kläranlage für die Wohnbebauung „Zur Loberaue“ (V+E-Plan Nr. E-24) hinreichende Kapazitätsreserven aufweist, um auch die häuslichen Abwässer aus den künftigen Einfamilienhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 293 aufnehmen und behandeln zu können.

Dieser Hinweis wird in das in der Begründung zum Bebauungsplan beschriebene Erschließungskonzept aufgenommen.

⁴⁹ Einschließlich der entstehenden Versiegelung für erforderliche Erschließungsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke sowie der diesbezüglich aus dem V+E-Plan E-24 übernommenen Festsetzungen.

- die vorgeschlagene externe Ausgleichsmaßnahme in Form einer Strauchhecke an der östlichen und nördlichen Grenze der unweit vom Plangebiet gelegenen öffentlichen Fest- und Spielwiese nicht begrüßt wird, weil ihr Pflegeaufwand beachtlich ist.

Die externe und zugleich eingriffsnähe Pflanzmaßnahme ist für den vollständigen Ausgleich infolge des Wohnungsbaus notwendig. Der Hinweis nunmehr dahingehend beachtet, indem die Pflanzung einer den Siedlungsrand markierenden Baumreihe vorgesehen wird. Die Wiese bleibt dann bei nur geringem Pflegeaufwand für die Gehölze für sportliche Aktivitäten und Ortsfeste nutzbar.

9.1.2. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Vorentwurf

Am 28.09.2006 sind 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der Planungsabsicht durch Übersendung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden. Dabei wurde die Frist für die Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB bis zum 01.11.2006 vorgegeben. 17 Träger öffentlicher Belange gaben zum Vorhaben Stellungnahmen ab, wovon

- der Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement,
- die Deutsche Flugsicherung GmbH,
- die Stadtwerke Leipzig GmbH,
- die Regionale Planungsstelle des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen,
- das Landesamt für Umwelt und Geologie, Referate 23 (Anlagensicherheit/Störfallvorsorge) und 25 (Natürliche Radioaktivität),
- der Ökolöwe, Umweltbund Leipzig e.V.,
- die Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH,
- die TLG IMMOBILIEN GmbH,
- die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben,
- die Polizeidirektion Leipzig,
- die Landestalsperrrenverwaltung des Freistaates Sachsen

keine Anregungen vorbrachten bzw. ihr Einverständnis erklärten.

Wesentliche Anregungen und Hinweise wurden wie folgt in der Planung beachtet:

- **Archäologische Funde.**
Die vom Landesamt für Archäologie in der Stellungnahme vom 13.10.2004 übermittelten Sachverhalte wurden in die textlichen Festsetzungen (Hinweise) übernommen.
- **Hinweise für die Bereitstellung der Abfallbehälter zur Entsorgung am Räumungstag.**
Die Hinweise der Stadtreinigung Leipzig in ihrer Stellungnahme vom 16.10.2006 betrifft das Flurstück 128b, weil der das Grundstück erschließende Anliegerweg nicht durch das Abfallsammel-fahrzeug befahren werden soll. Deshalb wurden sie in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
- **Grundwasserschutz**
Der von den KWL in ihrer Stellungnahme vom 18.10.2006 gegebene Hinweis zum nicht auszu-schließenden Ansteigen der Grundwasserstände im Plangebiet infolge des Einstellens der Ta-gebautätigkeit im Großraum Leipzig wurde als zu beachtender Sachverhalt für die vorgesehene Bebauung in die Begründung (Umweltbericht) aufgenommen.
- **Erschließungskonzeption für die Trinkwasserversorgung**
Die Hinweise der KWL in ihrer Stellungnahme vom 18.10.2006 zur gesicherten Trinkwasserver-sorgung des Gebietes wird zur Kenntnis genommen und auf das Erfordernis der privatrechtlichen Regelung der Grundstücksanschlüsse in Zuständigkeit der Eigentümer der jeweiligen Baugrund-stücke in der Begründung hingewiesen.
- **Bestandsschutz wasserwirtschaftlicher Anlagen**
Der mit der Stellungnahme vom 18.10.2006 der KWL übergebene Leitungsbestand wurde - so-weit er den Geltungsbereich berührt - in den Bebauungsplan mit dem zugehörigen Planzeichen übertragen. Wegen dessen Bestandsschutzes muss das im V+E-Plan Nr. E-24 festgesetzte An-pflanzen von Bäumen im Bereich der Stellplätze östlich der Straße „Zur Loberaue“ entfallen. Dort befindet sich der mit einer Leitung DN 500 verrohrte Löbergraben.
- **Fluglärm**
Die in den Stellungnahmen
 - des Referates 23 - Fluglärm - im Landesamt für Umwelt und Geologie vom 12.10.2006,
 - der Flughafen Leipzig/Halle GmbH vom 26.10.2006,
 - der Industrie- und Handelskammer (IHK) Leipzig vom 27.10.2006,
 - Naturschutzbundes Deutschland (NABU) vom 06.11.2006

geäußerten Bedenken bzw. gegebenen Hinweise hinsichtlich des die geplante Wohnbebauung im Nachtzeitraum belastenden Fluglärms wurden durch eine Festsetzung für erforderliche Schallschutzmaßnahmen⁵⁰ sowie zugehörige Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht beachtet.

■ **Baugrund**

Die in der Stellungnahme vom 20.10.2006 der Abt. 5 - Geologie - im Landesamt für Umwelt und Geologie gegebenen Hinweise bezüglich standortkonkreter Baugrunduntersuchungen zur näheren Quantifizierung der Baugrundsichtverhältnisse einschließlich Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes und Grundwasserflurabstände sowie der dabei zu beachtenden Gesetzlichkeiten wurden in die Begründung übernommen.

■ **Lärmbelastungen durch die nördlich des Plangebietes befindliche Fest- und Spielwiese**

In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 01.11.2006 wird hingewiesen, dass diese Spielwiese nicht im Sinne der Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV) genutzt wird und Kinderlärm von Nachbarn grundsätzlich hinzunehmen ist. Deshalb sind die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht entsprechend konkretisiert worden.

■ **Vollständige Kompensation des Eingriffs in die Natur und Landschaft infolge der vorgesehenen Wohnbebauung.**

Der in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Leipzig vom 01.11.2006 dazu gegebenen Empfehlung, die bereits zur Minderung des Eingriffs festgesetzte Streuobstwiese über die nördliche Geltungsbereichsgrenze mit einer Gesamtfläche > 500 m² auszudehnen wird gefolgt. Dazu wurde der Geltungsbereich in nördliche Richtung entsprechend erweitert. Für den damit aber immer noch nicht vollständig erreichbaren Ausgleich sind z.Z. in Göbschelwitz keine verfügbaren Kompensationsmaßnahmen vorhanden⁵¹.

Es besteht deshalb auch die Möglichkeit, das Restdefizit aus dem Ökokonto der Stadt Leipzig zu finanziell begleichen, was zum vollständigen Ausgleich führt. Hier handelt es sich um die legitime Gegenfinanzierung von ökologischen Maßnahmen, die die Stadt Leipzig bereits im Vorgriff durchgeführt hat⁵². Mit diesen Ausgleichsmaßnahmen wird auch die Stellungnahme des NABU vom 06.11.2006 berücksichtigt, in der er wegen bislang fehlender konkreter Kompensationsmaßnahmen den Vorentwurf des Bebauungsplanes ablehnt.

■ **Auswirkungen der südwestlich des Plangebietes befindlichen BMW-Ansiedlung**

Der Hinweis in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 01.11.2006 zu möglichen immissionsbedingten Belastungen des Wohnbaustandortes im Zusammenhang mit der Ansiedlung des BMW-Werkes wurde geprüft. Der der Ansiedlung der Industriebetriebe zugrunde liegende Bebauungsplan Nr. 750 „Industriepark Nord, Leipzig-Plaußig“, der am 14.12.2002 in Kraft getreten ist, sowie die Begründung und die Fachgutachten zu diesem Bauleitplan lassen mögliche negative Auswirkungen auf den geplanten Wohnbaustandort nicht befürchten⁵³.

9.2. Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Nach dem die Ratsversammlung der Stadt Leipzig am 18.07.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 293 „Wohnbebauung Gutsweg/Zur Loberaue“ gebilligt sowie die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen hatte und der Beschluss im Amtsblatt Nr. 15/2007 vom 21.07.2007 bekannt gemacht worden war, fand diese in der Zeit vom 31.07.2007 bis 30.08.2007 im Neuen Rathaus statt. Ausgelegen haben folgende Unterlagen:

- Rechtsplan vom 12.07.2007 (Maßstab 1:250) mit Begründung vom 26.03.2007,
- Umweltbezogene Stellungnahmen:
 - Flughafen Leipzig-Halle GmbH vom 26.10.2006
 - Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH vom 18.10.2006
 - Regierungspräsidium Leipzig vom 02.11.2006
 - Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie vom 23.10.2006
 - NABU Naturschutzbund Deutschland vom 06.11.2006

⁵⁰ Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erfolgte in Anlehnung an Nr. 4.2.1. der 1. Änderung des Planfeststellungsbeschlusses für den Ausbau der Start- und Landebahn Süd des Flughafens Leipzig/Halle vom 09.12.2005.

⁵¹ Gemäß Mitteilung des Sachgebietes Flächenmanagement im Amt für Umweltschutz vom 30.11.2006 zum Ausgleichsdefizit des B-Plan 293 „Wohnbebauung Gutsweg/Zur Loberaue“.

⁵² Ebenda.

⁵³ Siehe hierzu auch Fachtechnische Stellungnahme vom 03.06.2005 des Regierungspräsidiums Leipzig, Umweltfachbereich, zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 293 „Wohnbebauung Gutsweg/Zur Loberaue“.

■ Umweltbezogene Informationen:

- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 293 „Wohnbebauung Gutsweg/Zur Loberaue“ vom 21.03.07

Von Bürgern und Dritten sind keine Stellungnahmen zu den ausgelegten Unterlagen abgegeben wurden.

9.3. Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Mit Schreiben vom 25.07.2007 sind 13 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Planverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 31.07.2007 bis 30.08.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden. Davon gaben alle zu den Planunterlagen Stellungnahmen ab, wovon die folgenden Träger öffentlicher Belange keine Anregungen vorbrachten bzw. ihr Einverständnis erklärten:

- Stadtwerke Leipzig,
- Regionaler Planungsverband Westsachsen,
- Polizeidirektion Leipzig,
- Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Niederlassung Leipzig 1,
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben,
- Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB),
- Stadtreinigung Leipzig, Abt. Abfallentsorgung,
- Flughafen Leipzig-Halle GmbH.

Wesentliche Anregungen und Hinweise wurden wie folgt in der Planung beachtet:

■ **Luftverkehr**

In der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig vom 03.08.2007 wird darauf hingewiesen, dass

- Göbschelwitz sich in der Nachtschutzzone für die neue Start- und Landebahn Süd des Flughafens Leipzig/Halle befindet und deshalb die Einbeziehung des Flughafens für eine Stellungnahme zum B-Plan dringend für erforderlich gehalten wird. Hierzu liegt die Stellungnahme der Flughafen Leipzig/Halle GmbH vom 23.08.2007 mit der Aussage vor, dass der Bebauungsplan Nr. 293 die von diesem Unternehmen wahrzunehmenden Belange ausreichend berücksichtigt. Die Erfordernisse zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte durch Fluglärm und Maßnahmen zum Schutz vor solchen Einwirkungen sind im Kap. 12.1.12. der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten.
- der im Hauptkorridor der beiden Start- und Landebahnen gelegene Bebauungsplan der planfestgestellten Entwicklung des Flughafens Leipzig/Halle grundsätzlich entgegen stehen würde. Diese Behauptung wurde nicht berücksichtigt, weil durch die Flughafen Leipzig-Halle GmbH in ihren Stellungnahmen vom 26.10.2006 und 23.08.2007 festgestellt wird, dass die Planziele des Bebauungsplanes zur Realisierung von drei Einfamilienhäusern unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen (Höhenbeschränkung, passive Schallschutzmaßnahmen) nicht dem planfestgestellten Entwicklungsgebot des Flughafens widersprechen und die Belange der Flughafen GmbH im Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt wurden.
- der Wohnstandort immobilienwertmäßige Einschränkungen zu erwarten hätte, selbst wenn alle zur Verfügung stehenden konstruktiven Schutzmaßnahmen eingesetzt würden. Diese Aussage wurde nicht beachtet. Der Bebauungsplan hat im Wesentlichen die Sicherung des durch Abbruch eines Gebäudes verlorengegangenen Baurechts zum Ziel und sichert so die wertmäßige Nutzung der derzeitigen Garten- und Erholungsgrundstücke als Bauland. Hinzu kommt, dass die Immissionsvorbelastung am Tage infolge der neuen Start- und Landebahn Süd des Flughafens Leipzig/Halle kein Grundstück so stark belastet, dass das Wohnen nicht mehr zumutbar wäre. Ausreichender Schallschutz in der Nacht kann durch passiven Schallschutz sichergestellt werden (z.B. durch geschlossene Fenster mit einer von den Fenstern unabhängigen Lüftung).

■ **Grundwasserschutz**

Der von den KWL in ihren Stellungnahmen vom 18.10.2006 und 22.08.2007 gegebene Hinweis zum nicht auszuschließenden Ansteigen der Grundwasserstände im Plangebiet infolge des Einstellens der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig ist bereits als zu beachtender Sachverhalt für die vorgesehene Bebauung in der Begründung (Umweltbericht) zum B-Plan unter Kap. 8.2.4.1. enthalten.

■ **Erschließungskonzeption für die Trinkwasserversorgung**

Die Hinweise der KWL in ihren Stellungnahmen vom 18.10.2006 und 22.08.2007 zur Ausführung

der gegebenen Trinkwasserversorgung des Plangebietes werden nicht berücksichtigt, weil die Ausführung der Grundstücksanschlüsse an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern durch die jeweiligen Eigentümer privatrechtlich mit den KWL zu regeln ist.

▪ **Bestandsschutz wasserwirtschaftlicher Anlagen**

Der mit der Stellungnahme vom 18.10.2006 der KWL übergebene Leitungsbestand ist bereits berücksichtigt. Er wurde - soweit der Geltungsbereich berührt wird - im Bebauungsplan mit dem zugehörigen Planzeichen gekennzeichnet. Überdies werden keine Festsetzungen getroffen, die die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Leitung (DN 500, verrohrter Lobergraben) und den einzuhaltenden Sicherheitsabstand berühren.

▪ **Archäologische Funde.**

Die vom Landesamt für Archäologie in der Stellungnahme vom 01.08.2007 übermittelten Sachverhalte, dass vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten im von Bautätigkeit betroffenen Areal eine archäologische Grabung durchgeführt werden muss, ist bereits im Abschnitt III. „Hinweise“ des Teiles B „Text“ des Bebauungsplanes aufgeführt.

▪ **Schmutzwasserentsorgung**

Die in der Stellungnahme vom 04.09.2007 des Umweltfachbereiches im Regierungspräsidium gemachte Anmerkung, dass es noch keine Entscheidung zur Entwässerungslösung des ländlichen Siedlungsgebietes Göbschelwitz einschließlich der Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes „Wohnbebauung Gutsweg/Zur Loberaue“ durch den zuständigen Abwasserentsorgungspflichtigen (KWL) gibt, ist in der Planung bereits berücksichtigt.

So wird im Kap. 10.2.2. der Begründung zur Schmutzwasserentsorgung ausgeführt, dass entweder grundstückseigene Kleinkläranlagen mit biologischer Behandlungsstufe oder der Anschluss an die bestehende Kläranlage der Wohnbebauung „Zur Loberaue“ möglich sind. Diese Aussage wird in der Stellungnahme der KWL vom 22.08.2007 mit der Bemerkung betätigt, dass es hierzu von den KWL keine weiteren Hinweise gibt.

Damit ist die gesicherte Schmutzwasserentsorgung aus bauplanungsrechtlicher Sicht gegeben. Die Wahl der aufgezeigten Entsorgungsarten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern obliegt den Grundstückseigentümern.

▪ **Externe Ausgleichsmaßnahme**

Die in der Stellungnahme vom 04.09.2007 des Ref. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht des Regierungspräsidiums im Interesse der Ausgleichssicherung angeregte Erweiterung des Geltungsbereiches um die Fläche des öffentlichen Flurstücks 128a der Gemarkung Göbschelwitz musste unberücksichtigt bleiben. Das Grundstück ist vorrangig als Fest- und Ballspielwiese vorgesehen und kann deshalb - bis auf den nördlichen und östlichen Randbereich - nicht als Ausgleichsfläche für den mit der Wohnbebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft dienen.

▪ **Ablösebetrag für das Kompensationsdefizit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Das Ref. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht weist in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 04.09.2007 darauf hin, dass die Nennung eines bestimmten Ablösebetrages für das Kompensationsdefizit als textliche Festsetzung nicht zulässig sei. Dieser Hinweis wird durch eine entsprechende Präzisierung der textlichen Zuordnungsfestsetzung Nr. 1.5.6.2. berücksichtigt, ohne deren Inhalt zu ändern.

▪ **Versickerungsnachweis**

Das Sächsische Landesamt für Umwelt und Geologie, Abt. 5 - Geologie, verweist in seiner Stellungnahme vom 28.08.2007 auf die ungünstigen Versickerungsverhältnisse im Plangebiet. Deshalb sei die Geeignetheit des Untergrundes für Versickerungen mit hydrogeologischen Untersuchungen für die Niederschlagsversickerung nachzuweisen. Dieses Erfordernis standortkonkreter Baugrunduntersuchungen zur näheren Quantifizierung der Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes wird in das Kap. 6.1. (Topografie und Baugrundverhältnisse) der Begründung übernommen.

Als Resultat der von der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigten und der am Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist festzustellen, dass eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erforderlich ist.

10. Städtebauliches Konzept

10.1. Bauaukonzept

Das Plangebiet wurde in zwei Baufelder gegliedert. Durch die Anordnung von freistehenden Eigenheimen werden die sich im Westen anschließenden kleinteiligen Baustrukturen berücksichtigt. Das benachbarte Siedlungsgebiet erfährt dadurch eine maßvolle Ergänzung. Infolge der vorgesehenen offenen Bauweise mit der Grundflächenzahl GRZ = 0,35 für die überbaubaren Grundstücksflächen, bei der aber die zulässige Grundfläche 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 Bebauung von mehr als drei Wohnhäuser aus.

Mit der relativ niedrigen Grundflächenzahl wird eine geringe Versiegelung angestrebt. Außerdem entsteht dadurch keine dichtere Bebauung als die vorhandene in der Umgebung. Damit wird auch der Siedlungsrandlage entsprochen und dadurch eine „Verzahnung“ der kleinflächigen Bebauung mit der angrenzenden freien Landschaft ermöglicht. Die östliche überbaubare Grundstücksfläche erlaubt hierbei unter Einbeziehung eines Nebengebäudes eine hofartige Bebauung, während für die beiden westlichen Flurstücke je ein Einfamilienhaus in Frage kommen.

Wegen der städtebaulichen Randlage sind grundsätzlich eingeschossige Gebäude geplant, wobei aber ein ausgebautes Dachgeschoss gemäß den Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) zulässig ist. Mit der Eingeschossigkeit wird der bauliche Siedlungsrand höhenmäßig nicht überbetont und es entsteht eine verträgliche Abstufung in der baulichen Höhenentwicklung von der Dorfmitte zum Rand hin.

Die geplanten Einzelhäuser entsprechen der umgebenden und überwiegend offenen Bebauung und gewährleisten außerdem die hinreichende Belichtung und Belüftung der Baugrundstücke. Mit dieser kleinstrukturierten Bebauung entstehen nach allen Seiten hin einzuhalten Abstandsflächen, die den Schadstoffabtransport im freien Windstrom begünstigen und somit positiv zum örtlichen Mikroklima beitragen.

10.2. Erschließungskonzept

10.2.1. Verkehr

Der südwestlich das Plangebiet tangierende öffentliche „Gutsweg“ sichert die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Straßennetz. Dabei erfolgt die Erschließung des Grundstückes 128b über den bestehenden südlich angrenzenden Feldweg auf den Flurstücken 86 und 87 als östlich verlängerter Gutsweg. Während das dort sehr schmale Flurstück 87 öffentlich ist und so flächenmäßig für die fußläufige Erschließung zur Verfügung steht, muss im Bebauungsplan für den Fahrverkehr eine mindestens 3,5 m breite Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 128b und der Ver- und Entsorgungsunternehmen auf dem nichtöffentlichen Flurstück 86 festgesetzt werden.

Der dadurch entstehende Anliegerweg mit seiner überfahrbaren Breite von 3 m sichert sowohl die verkehrlichen als auch die medienseitigen Erfordernisse. Seine östliche Weiterführung ist nicht erforderlich, weil das östlich an das Plangebiet angrenzende Gartengrundstück wie bisher über das öffentliche Flurstück 87 erreichbar ist. Weil sich am Außenbereichstatus des Gartens auch künftig nichts ändern wird, genügt diese Erschließungsform.

Damit das Müllfahrzeug bei der Hausmüllentsorgung des Flurstückes 128b nicht in den mit dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu schaffenden Anliegerweg einfahren muss, sind die Müllbehälter am Tage der Müllentsorgung am öffentlichen Gutsweg zu stationieren. Der Bereitstellungsplatz darf gemäß der diesbezüglichen Forderung der Stadtreinigung maximal 15 m entfernt zum Halteplatz des Müllfahrzeuges entfernt sein und ist mit der Stadtreinigung schriftlich zu vereinbaren⁵⁴. Somit ist eine Wendemöglichkeit am Ende des Anliegerweges nicht notwendig⁵⁵.

Die Erschließung der Flurstücke 128c und 129 erfolgt über die an ihrer westlichen Seite vorbeiführende Straße „Zur Loberaue“, die mit ihrem südlichen Ende in den Gutsweg einmündet. Die im V+E-Plan E-24 „Wohnanlage zur Loberaue“ in diesem Bereich festgesetzten neun Stellplätze einer Stellplatzanlage sind wegen des reduzierten Bedarfs durch Änderung des Bauaukonzeptes von Mehrfamilienhäusern in Einfamilienhäuser in einem Teilgebiet sowie der möglichen Anordnung von Stellplätzen auf den Grundstücken entbehrlich und wurden daher bisher auch nicht hergestellt. Sie schließen aber bauplanungsrechtlich die Zufahrt von der Straße „Zur Loberaue“ zu den künftigen Baugrundstücken 128c und 129 des Bebauungsplanes Nr. 293 aus.

Deshalb greift der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 293 in dieses Teilgebiet des V+E-Planes ein, weil die Überplanung der dort als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Fläche zur

⁵⁴ Siehe hierzu auch Stellungnahme der Stadtreinigung Leipzig vom 16.10.2006.

⁵⁵ Die Konsultation des Tiefbauamtes am 07.07.2006 bestätigte, dass das Flurstück 128b keiner gesonderten Erschließung mit Wendehammer bedarf etc. Es reicht die Sicherung entsprechender Rechte (z.B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) auf einer Flächenbreite von 3,5 m.

Sicherung der Erschließung der genannten Flurstücke unumgänglich ist. Auswirkungen auf den Verkehr im V+E-Plangebiet sind dadurch nicht zu erwarten, weil an der Zweckbestimmung dieser öffentlichen Verkehrsfläche festgehalten wird. Unter Regie des Tiefbauamtes können dann bei Bedarf auch Stellplätze als verkehrsberuhigende Maßnahme eingeordnet werden. Damit bleiben die Grundzüge des V+E-Planes unberührt.

10.2.2. Medien

Die Trinkwasserversorgung wird durch einen Anschluss an die im Gutsweg bzw. in der Straße „Zur Loberaue“ vorhandene Trinkwasserleitung DN 100/75 gesichert⁵⁶. Der im Knotenbereich beider Straßen vorhandene Unterflurhydrant DN 100 steht auch zur Löschwasserbereitstellung zur Verfügung. Das künftig entlegenste Bauwerk des Plangebietes liegt von diesem Hydranten rd. 90 m entfernt.

Allerdings kann der Hydrant nur die Hälfte der benötigten 48 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung stellen⁵⁷. Diese Situation trifft grundsätzlich für Göbschelwitz zu. Deshalb haben sowohl der etwa 180 m westlich vom Plangebiet entfernte Angerteich und der rd. 290 m vom Geltungsbereich befindliche Lange Teich im Süden des Ortsteils gleichzeitig die Funktion von Löschwasserteichen. Der verlangte Abstand von maximal 300 m bis zu allen drei Löschwasserentnahmestellen wird vom zum Zwecke von Löscharbeiten im Bereich des Gutsweges verbleibenden Feuerwehrfahrzeug eingehalten. Der Abstand von diesem Standort bis zum entferntesten Gebäude ist nicht größer als die hierzu geforderten max. 50 m.

Für die Schmutzwasserentsorgung sind entweder grundstückseigene Kleinkläranlagen mit biologischer Behandlungsstufe oder der Anschluss an die Kläranlage für die Wohnbebauung „Zur Loberaue“ möglich. Bei Einsatz von Kleinkläranlagen ist die Ableitung des behandelten Abwassers mit dem Tiefbauamt, Sachgebiet Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung abzustimmen.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers wird dessen ortsübliches Zurückhalten auf den Grundstücken vorgesehen. Wegen der ungünstigen Versickerungsverhältnisse infolge des unter dem Oberboden anstehenden Geschiebemergels sind auf den Grundstücken angeordnete Zisternen zweckmäßig. Der Regenwasserabfluß beträgt je nach Grundstücksgröße und Versiegelung zwischen 1,3 l/s und 6,7 l/s. Daraus resultieren Zisternen mit Mindestvolumina von 1,5 m³ bis 7,5 m³.

Da aber das aufgefangene Regenwasser auch z.B. für die Bewässerung der Hausgärten und/oder zur häuslichen Brauchwassernutzung zur Verfügung steht, können die Zisternen größer ausgeführt werden, um somit weiteren Speicherraum zu schaffen. Der Überlauf kann über eine nachgeordnete Rigole (erforderliche Fläche ca. 12 m²) in den Untergrund versickert werden. Ggf. ist aber hierfür ein Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerung vorzunehmen.

10.3. Grünkonzept

Das auf dem Grünordnungsplan basierende Grünkonzept besteht in

- der Einbettung der kleinen Wohnbebauung in das grüne Erscheinungsbild des östlichen Siedlungsrandes von Göbschelwitz durch Anpflanzung neuer standortgerechter Gehölzstrukturen,
- der Minimierung der Bodenversiegelung,
- einer externen grünordnerischen Ausgleichsmaßnahme im nahen Umfeld für den mit der Bodenversiegelung verbundenen Eingriff, der nicht mit entsprechenden Entsiegelungsmaßnahmen im Plangebiet bewältigt werden kann.

Dazu werden die im Grünordnungsplan herausgearbeiteten grünordnerischen Maßnahmen in Form von Pflanzmaßnahmen in den Bebauungsplan übernommen. Mit diesen wird die vorhandene Durchgrünung der umgebenden Siedlung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes fortgesetzt⁵⁸. Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden spezielle Pflanzlisten zur Orientierung empfohlen (Anhang 4). 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.

⁵⁶ Gemäß Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) vom 18.10.2006.

⁵⁷ Mitteilung der KWL vom 28.09.2007.

⁵⁸ Einzelheiten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

C. Inhalte des Bebauungsplanes

11. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 293 „Wohnbebauung Gutsweg/Zur Loberaue“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von West nach Ost durch die nördliche Grenze des Flurstückes 129 und deren gedachte
 - westliche Verlängerung bis zur östlichen Begrenzungslinie der Straße „Zur Loberaue“,
 - östliche, um 8,5 m nördlich parallel verschobene Verlängerung bis zur östlichen Grenze des Flurstückes 128b.
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 128b.
- im Süden von West nach Ost
 - durch die nördliche Grenze der Straße „Gutsweg“ (Flurstück 121f), fortsetzend
 - mit einer gedachten Linie im südlichen Abstand von 3,5 m von der südlichen Grenze der Flurstücke 128c und 128b bis zum östlichen Ende des vorhandenen Einfahrbereiches in das Flurstück 128b und
 - von dort nördlich bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 128b zurückspringend und entlang dieser Grenze bis zum Schnittpunkt mit der östlichen Grenze des Flurstückes 128b.
- im Westen durch die östliche Begrenzungslinie der Straße „Zur Loberaue“.

12. Baugebiete

12.1. Wohnen

12.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die vorgesehene Festsetzung für das Plangebiet mit einer baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entspricht der umgebenden städtebaulichen Situation, in der durch die begonnene Realisierung der Bebauung „Zur Loberaue“ (V+E-Planes Nr. E-24) das Wohnen vorherrscht. Deshalb sind auch in dem kleinen Wohngebiet die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden damit von der Besiedlung des Plangebietes ausgeschlossen.

Für die Ansiedlung dieser Einrichtungen und Unternehmen besteht am Standort auch 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.

12.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ:

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ = 0,35 sichert das Planungsziel, drei durchgrünte Eigenheimgrundstücke zu realisieren und ist in Bezug auf die zugehörigen maßgebenden Grundstücksflächen hinreichend. Mit dem relativ niedrigen GRZ-Wert wird zugleich die mit der Bebauung entstehende Versiegelung begrenzt.

Zahl der Vollgeschosse:

Wegen der städtebaulichen Randlage sind grundsätzlich eingeschossige Gebäude festgesetzt. Damit wird dem Planungsziel hinreichend Rechnung getragen, zumal ein ausgebautes Dachgeschoss nach SächsBO zulässig ist. Mit der Einschossigkeit entsteht keine höhenmäßige Überbetonung des baulichen Siedlungsrandes. Vielmehr wird dadurch die Abstufung in der baulichen Höhenentwicklung vom Ortskern zu seinem Rand unterstützt und die Fernwirkung der geplanten Baulichkeiten im Hinblick auf die angrenzende freie Landschaft vermieden.

12.1.3. Bauweise

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

Außerdem wird damit auch der Siedlungsrandlage entsprochen, indem mit der kleinstrukturierten Bebauung die angrenzende freie Landschaft baulich nicht abgeriegelt wird.

12.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Da das allgemeine Wohngebiet eine Randlage im Siedlungskörper aufweist, ist eine einheitliche Bauflucht als städtebauliches Ziel entbehrlich und aufgrund der örtlichen Situation auch nicht zweckmäßig. Deshalb wurden die überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich mit Baugrenzen festgesetzt. Damit werden zugleich zusammenhängende und nicht überbaubare Grundstücksflä-

chen als Grünzonen in Form der neu anzulegenden Hausgärten geschaffen.

12.1.5. Stellung der baulichen Anlagen

Die durch den in Nord-Süd-Richtung festgesetzten Verlauf der Hauptfirsttrichtung hervorgerufene Gebäudestellung gilt ausschließlich für die Hauptbaukörper. Sie lehnt sich an die entsprechende Vorschrift im V+E-Plan Nr. E-24 „Wohnanlage Zur Loberaue“ für die Wohngebäude auf der westlichen Seite der Straße „Zur Loberaue“ an. Mit dieser Anpassung soll die städtebaulichen Baukörpergruppierung am Siedlungsränd im Sinne einer harmonischen Gestaltung geordnet werden.

12.1.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude

Um die kleine Wohnanlage der städtebaulichen Eigenart des umgebenden Siedlungsgebietes in dieser Hinsicht anzupassen, aber auch ihr städtebauliches Gewicht in Bezug auf die Wohnfunktion zu begrenzen, wurde die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) je Wohngebäude auf zwei WE festgesetzt.

12.1.7. Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird an den Gutsweg und die Straße „Zur Loberaue“ und damit an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Hierzu wurde die westlich an die Flurstücke 128c und 129 angrenzende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Form eines verkehrsberuhigten Bereiches vom V+E-Plan E-24 übernommen. Diese Zweckbindung erlaubt die unproblematische verkehrliche und medienseitige Erschließung dieser Grundstücke.

In diese zweckbestimmte Verkehrsfläche integrierte Stellplätze können zur Verkehrsberuhigung beitragen, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu gestalten ist. Wegen des Bestandsschutzes des in diesem Bereich mit einer Leitung DN 500 unterirdisch verrohrten Lobergrabens muss das ursprünglich im V+E-Plan E 24 festgesetzte Anpflanzen von Bäumen in dieser Fläche entfallen.

Mit der Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich für das öffentliche Flurstück 87 werden zugleich fußläufige Verbindungen zu den östlich umgebenden Grundstücken (z.B. 135b) gesichert.

12.1.8. Grünflächen

Auf einer Fläche von rd. 830 m² im Flurstück 128b wurde eine private Grünfläche festgesetzt mit der Zweckbestimmung, dort einen Obstgarten in Form einer Streuobstwiese zu entwickeln. Wie bereits im Kap. 8.4.2. (Umweltbericht) ausgeführt, dient die Festsetzung vordergründig zum Ausgleich des Eingriffs infolge der im Grundstück vorgesehenen Bebauung. Gleichzeitig ist mit dieser Festsetzung eine Reduzierung der für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebenden Grundstücksfläche verbunden, weil Grünflächen nicht zum Bauland gehören.

Dadurch wird sowohl die durch Baumaßnahmen versiegelbare Fläche begrenzt als auch ein im Verhältnis zum Gesamtgrundstück relativ großes und nicht bebaubares Areal geschaffen. Die Festsetzung bereichert somit das verbliebene historische Gepräge in Göbschelwitz, das durch ehemalige bäuerliche Anwesen mit flächigem Obst- und Laubbaumbestand gekennzeichnet ist.

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

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

- das Niederschlagswasser, das nicht für Brauchwasser verwendet wird, in den Grundstücken zurückgehalten werden muss, weil eine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung nicht gegeben ist. Dieses Erfordernis regt neben der Versickerung auch zur Nutzung des Regenwassers für Brauchwasserzwecke an und trägt damit zur Schonung der Trinkwasserressourcen bei.
- befestigte Wege und Zufahrten sowie Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind. Die wasserdurchlässige Gestaltung verfolgt hier nicht nur das Ziel der Versickerung von Niederschlagswasser, das immer anteilig in der belebten oberen Bodenzone möglich ist. Die Begrenzung der Flächenversiegelung vermeidet auch Wärmeinseln und erhöht die Luftfeuchtigkeit. Damit wird das örtliche Kleinklima erhalten bzw. verbessert.

12.1.10. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die für die Erschließung des Grundstückes 128b an der südlichen Geltungsbereichsgrenze erforderlichen Stichstraße muss nicht unbedingt als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Statt dessen ist sie als mit Fahrrechten für das Flurstück sowie Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Fläche ausgewiesen. Die Festsetzung stellt die erforderliche Art der Benutzbarkeit der Fläche je Begünstigten und den Belasteten klar.

Es handelt sich somit um die planerische Vorbereitung der rechtlichen Sicherung der Begünstigten durch Belastung des in fremdem Eigentum befindlichen Flurstückes 86 mit Grunddienstbarkeiten. Diese Lösung ist sowohl für den Anlieger als auch die Stadt Leipzig (für diese fallen keine Kosten an) städtebaulich sowie wirtschaftlich zweckmäßig, weil flächensparend und damit kostengünstig. Die Breite dieser Erschließungsfläche von 3,50 m sichert sowohl die verkehrlichen als auch die medienseitigen Erfordernisse.

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

In der Stadt Leipzig wird ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotenzial hinsichtlich der Feinstaubkonzentrationen festgestellt. Wegen dieser derzeitigen und auch künftig zu erwartenden Überschreitungen der Grenzwerte nach 22. BImSchV wurde für die Stadt ein Luftreinhalteplan erstellt. Als eine geeignete und wirkungsvolle Maßnahme ist im Maßnahmenkatalog die Verankerung einer Verwendungsbeschränkung von festen Brennstoffen zur Raumheizung im Sinne der Begrenzung von Luftverunreinigungen in Bebauungsplänen festgeschrieben worden.

Mit dieser Maßnahme kann - als eine aus einem über alle Emittentengruppen entsprechend ihrem Verursacheranteil festgelegten Maßnahmenbündel - eine auf einer planerischen Gesamtkonzeption beruhende, wirkungsvolle Reduzierung der Immissionskonzentration im gesamtstädtischen Raum erfolgen. Deshalb ist im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig ist, wenn bei der Verbrennung ein maximaler Staubwert von $\leq 50 \text{ mg/m}^3$ im Abgasvolumenstrom eingehalten wird (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas entsprechend Herstellerangabe)⁵⁹.

12.1.12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Infolge der Lage des allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Nachtschutzgebietes des Flughafens Leipzig/Halle wird der Orientierungswert für den Beurteilungspegel nachts = 45 dB(A) der DIN 18005⁶⁰ durch An- und Abflüge zu bzw. von den beiden Start- und Landebahnen des Flughafens Leipzig/Halle, überlagert mit dem Landverkehrslärm, um 6,5 dB(A) überschritten⁶¹. Damit sind zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzeinrichtungen für Schlafräume auf der Grundlage einer Lärmimmissionsprognose⁶² festzusetzen. Diese haben zu gewährleisten, dass im Mittel weniger als eine zusätzliche Aufwachreaktion verursacht wird und im Mittel Maximalpegel innen von 65 dB(A) und mehr ausgeschlossen sind.

Wenn der gebotene Schallschutz nur dadurch erreicht werden kann, dass die Fenster von Schlafräumen geschlossen halten werden müssen, ist mit dem dadurch erforderlichen Einbau von Belüftungseinrichtungen für diese Schlafräume eine Mindestpegeldifferenz von 28 dB(A)⁶³ bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten.

12.1.13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Minderung der Eingriffsfolgen sind im Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf der Grundlage entsprechender Empfehlungen des Grünordnungsplanes zeichnerisch und textlich festgesetzt worden. Da die zugehörigen Anpflanzungen im bereits erwähnten Kap. 8.4.2. des Umweltberichtes ausführlich beschrieben und begründet worden sind, werden sie hier nicht wiederholt.

Die dazu empfohlenen Pflanzlisten begrenzen die Arten auf eine standortgerechte Auswahl. Diese gewährleisten 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.

⁵⁹ Die aufgeführten Schadstoffgrenzwerte sind in der Richtlinie vom 28.11.2001 des Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Gewährung von Fördermitteln für Vorhaben des Immissions- und Klimaschutzes einschließlich Nutzung erneuerbarer Energien im Freistaat Sachsen enthalten.

⁶⁰ DIN 18005, Teil 1: „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“, Ausgabe Mai 1987; Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1: „Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Ausgabe Mai 1987.

⁶¹ Planfeststellungsbeschluss des Regierungspräsidiums Leipzig vom 04.11.2004, zuletzt geändert durch Änderungsplanfeststellungsbeschluss vom 09.12.2005 (Az.: 14-0513.20-10/14).

⁶² Ebenda.

⁶³ Gemäß Stellungnahme der Flughafen Leipzig/Halle GmbH vom 26.10.2006.

Die im Grünordnungsplan durchgeführte Bilanzierung der durch die Planungsabsicht verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt eine Abwertung, d.h. Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Naturbestandteile bei der Umsetzung der vorgesehenen Bebauung. Der Eingriff kann nicht vollständig durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich kompensiert werden. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind deshalb notwendig. Daraus resultieren erforderliche Festsetzungen hinsichtlich der Zuordnung der im Grünordnungsplan hierzu empfohlenen Maßnahmen zu den in Frage kommenden Verursacherflurstücken 128 c und 129 in gleichen Anteilen. Es handelt sich um

- das eingriffsnahe Anpflanzen einer Baumreihe an der östlichen und nördlichen Grenze der unmittelbar nördlich gelegenen öffentlichen Fest- und Spielwiese (Flurstück 128 a der Gemarkung Göbschelwitz), bestehend aus mindestens 18 Stück einer standortgerechten, einheimischen und ökologisch sinnvollen Baumart. Dabei ist je angefangene 20 m² Eingriffsfläche ein Baum zu pflanzen. Das heißt, wenn die gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl maximal mögliche Versiegelung unterschritten und damit der Eingriff in den Naturhaushalt vermindert wird, reduziert sich auch die Ausgleichspflanzung entsprechend. Im Anhang 3 ist der Standort der externen Kompensationsmaßnahme in einem Übersichtsplan dargestellt. Dort ist auch das Plangebiet erkennbar und damit die relative Nähe des Ausgleiches zum Eingriffsort.
- die zusätzliche Zahlung eines Ablösebetrages in gleichen Anteilen auf das Ökokonto der Stadt Leipzig zum Ausgleich des Kompensationsdefizits von 7980 Wertpunkten durch die Eigentümer der Flurstücke 128 c und 129. Mit diesen finanziellen Mitteln bereitet die Stadt eine Ausgleichsmaßnahme vor und führt sie auch dann durch.

Die Einzelheiten der Umsetzung dieser externen Ausgleichsmaßnahmen regelt der nach § 11 BauGB abzuschließende städtebauliche Vertrag zwischen den Eigentümern der Flurstücke 128 c und 129 und der Stadt Leipzig.

12.1.14. Örtliche Bauvorschriften

Weil das Plangebiet keine städtebauliche Relevanz aufweist, wurden aus Gründen der deshalb gebotenen planerischen Zurückhaltung nur wenige, ausschließlich das Dach der Hauptgebäude betreffende Vorschriften festgesetzt. Das erfolgte, weil das Dach eines eingeschossigen Einfamilienhauses hinsichtlich seines Größenverhältnisses zum Gesamtbaukörper ein herausragendes architektonisches Gestaltungspotenzial aufweist.

Daher wurden zur Betonung seiner Hauptfunktion als oberer Gebäudeabschluss neben einer vorgeschriebenen einheitlichen Satteldachform und Dachneigung mögliche Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Drempele (Knjestock) in ihrer örtlichen Einordnung und/oder geometrischen Abmessungen beschränkt. Damit wird erreicht, dass die Dachflächen noch als zusammenhängende Ansicht wirken.

Die hierzu festgesetzten städtebaulichen Vorschriften orientieren sich an der Umgebungsbebauung sowie an der Lage des Standortes und sollen damit das harmonische Einfügen der geplanten Wohngebäude sowohl in den Ort als auch an seinem Siedlungsrand sichern. Weil andere Dachformen für die Hauptgebäude dieses angestrebte homogene Erscheinungsbild stören, sind sie ausgeschlossen worden.

So drücken z.B. Wal- und Krüppelwalmdächer in Verbindung mit den festgesetzten eingeschossigen Wohnhäusern mehr eine ländlich/dörfliche Bauweise aus, die hinsichtlich des Standortes im Widerspruch zum doch eher städtisch geprägten Umfeld stehen. Um für die Dächer von Anbauten und Nebenanlagen nicht unverhältnismäßige Kosten zu verursachen, wurden für diese auch Flachdächer zugelassen. Sie eignen sich überdies in dieser Form zur Ausbildung als begrüntes Dach, was insbesondere für Garagendächer empfohlen wird.

Im Rahmen dieser örtlichen Bauvorschriften verbleibt den künftigen Bauherren für die Dachgestaltung ausreichender Gestaltungsspielraum. Eine Einschränkung für ihr Eigenheim ist damit nicht verbunden.

D. Städtebauliche Kalkulation und Kostenbilanz

Die Straßenverkehrsfläche „Zur Loberaue“ wurde bislang nicht gemäß den zugehörigen Festsetzungen des V+E-Planes E-24 hergestellt, so dass die Baugrundstücke Flurstück 128c und 129 derzeit durch einen rd. 7,2 m bis 11,6 m breiten Grünstreifen (Wiese) von der öffentlichen Straße getrennt sind. Zur Erschließung der zwei Baugrundstücke, Flurstück 128c und Flurstück 129, ist je Baugrundstück eine befestigte Zufahrt über den nicht ausgebauten Teil der Straße „Zur Loberaue“ herzustellen. Dabei ist mit Herstellungskosten je Zufahrt von ca. 1.500 € zu rechnen, die durch vertragliche Regelungen mit der Stadt Leipzig von den jeweiligen Bauherren zu übernehmen sind.

Die für die Erschließung des Flurstückes 128b anfallenden Kosten und die erforderliche Sicherung

von Grunddienstbarkeiten werden durch den Grundstückseigentümer getragen.

Für die notwendigen Medien sind keine primären Erschließungsmaßnahmen notwendig. Die Herstellung der Hausanschlüsse z.B. für Trinkwasser und Elektroenergie ist zwischen den Eigentümern der Grundstücke und den zuständigen Versorgungsbetrieben privatrechtlich zu vereinbaren. Zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers sind entweder grundstückseigene Kläranlagen oder der Anschluss an die vorhandene und dafür hinreichend große Kläranlage der Wohnanlage „Zur Loberaue“ vorgesehen. Die dafür entstehenden Kosten sind ebenfalls von den Grundstückseigentümern selbst zu tragen.

Die für die Realisierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen anfallenden Kosten sind durch die Eigentümer der sie betreffenden Grundstücke zu tragen. Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen erfolgt für das Flurstück 128b mit der Realisierung des Bauvorhabens. Für die Flurstücke 128c und 129 wird die sie betreffende externe Ausgleichsmaßnahme und die noch zusätzlich erforderliche Gegenfinanzierung von bereits durch die Stadt Leipzig durchgeführten ökologischen Maßnahmen aus dem Ökokonto in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen den Eigentümern und der Stadt geregelt.

Hier fallen noch Folgekosten für die Stadt Leipzig nach Übernahme der externen Ausgleichspflanzung von 18 Laubbäumen auf dem nördlich des Plangebiets gelegenen öffentlichen Flurstück 128a (Fest- und Spielwiese) an. Es handelt sich um die Unterhaltungspflege zum Erreichen des Zielbiotops „Baum“ über einen Zeitraum von 20 Jahren im Anschluss an die dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege⁶⁴. Die Kosten für die Unterhaltungspflege betragen 48,60 Euro je Baum und Jahr⁶⁵.

Die nachfolgende Übersicht weist die aus den vorgesehenen Festsetzungen resultierenden wichtigsten Flächenanteile für den Bebauungsplan aus.

Planung	Fläche	
	m²	%
Versiegelte und befestigte Flächen	1118	37,8
Bauflächen Maximal versiegelbare Flächen gemäß ▪ GRZ = 0,35 (+ 50 %) ▪ GRZ = 0,20 (+ 50 %)	361 545	906
Verkehrsflächen Versiegelte und teilversiegelte Flächen ▪ Grundstückszufahrten für die Flurstücke 128c und 129 ▪ Wasserdurchlässig befestigter Geh- (Flurstück 87) und Anliegerweg als Grundstückszugang bzw. -zufahrt für das Flurstück 128b	42 170	212
Unversiegelte Flächen	1610	54,5
▪ Obstbaumgarten (Streuobstwiese = Flurstück 128b) ▪ Hausgärten, arten- und strukturreich	830 780	1610
Modifizierte Übernahme von Festsetzungen des V+E-Planes E-24		
Versiegelte und befestigte Flächen	87	2,9
Verkehrsflächen Teilversiegelte Flächen ▪ Wasserdurchlässig befestigte Stellplätze ▪ Wasserdurchlässig befestigter Gehweg (Flurstück 87)	56 31	
Unversiegelte Flächen	142	4,8
▪ Wiesenrain östlich der Straße „Zur Loberaue“	142	
Gesamtfläche des Plangebietes	2957	100,0

Leipzig, den 19.12.07

Kunz

Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang:

Anhang 1: Bestandsplan

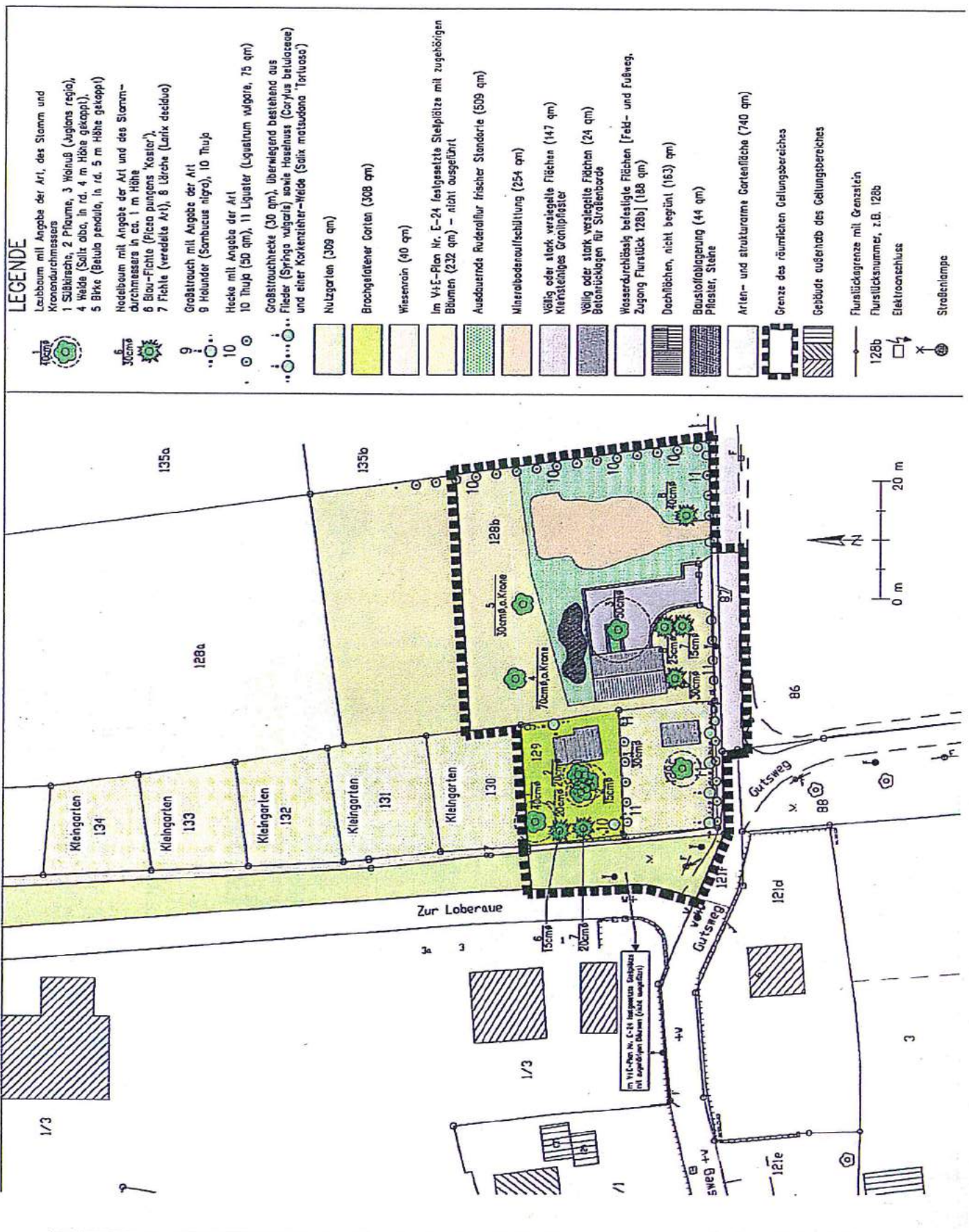
Anhang 2: Planungsvarianten

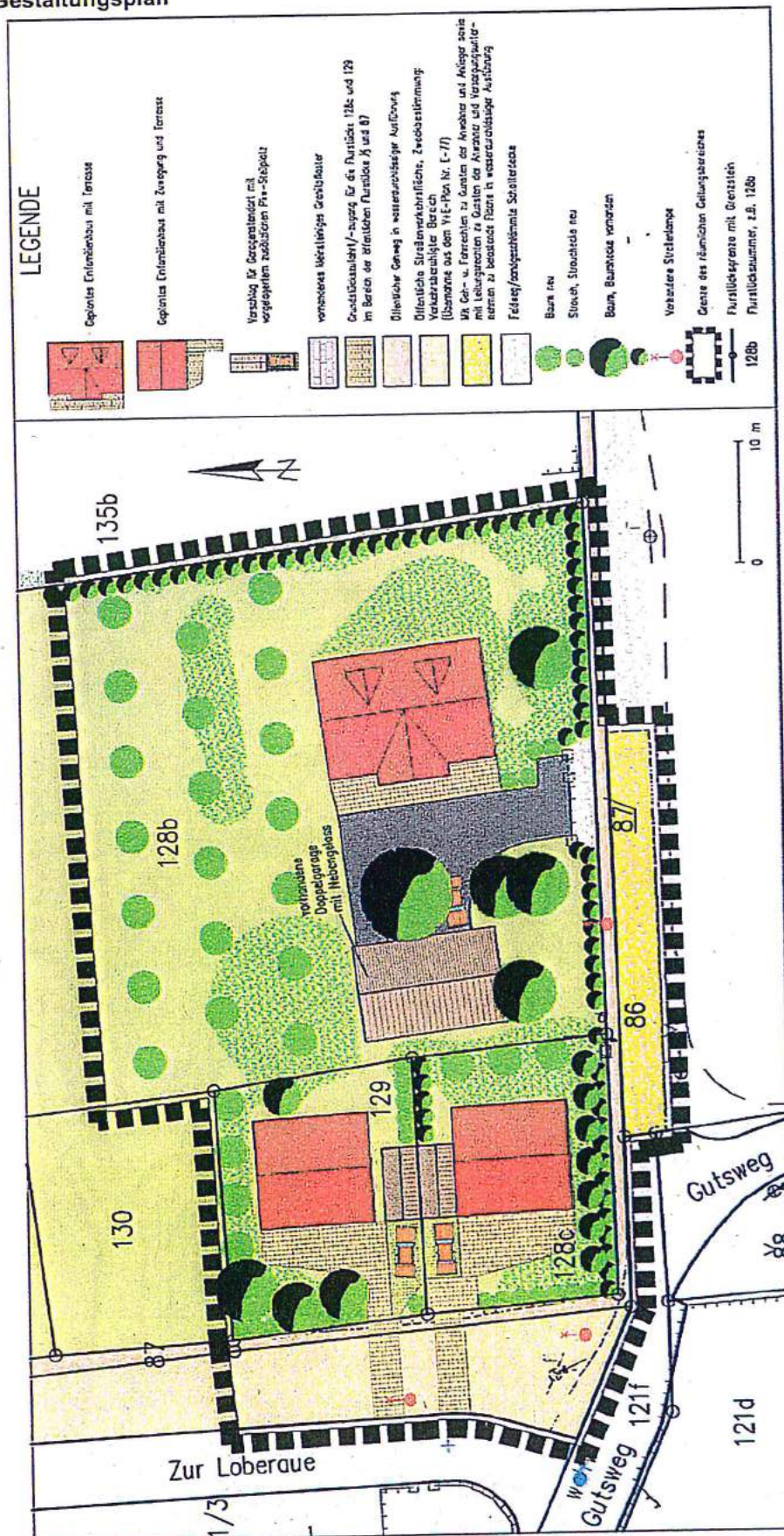
Anhang 3: Zuordnungsplan der externen Ausgleichsmaßnahme

Anhang 4: Pflanzliste

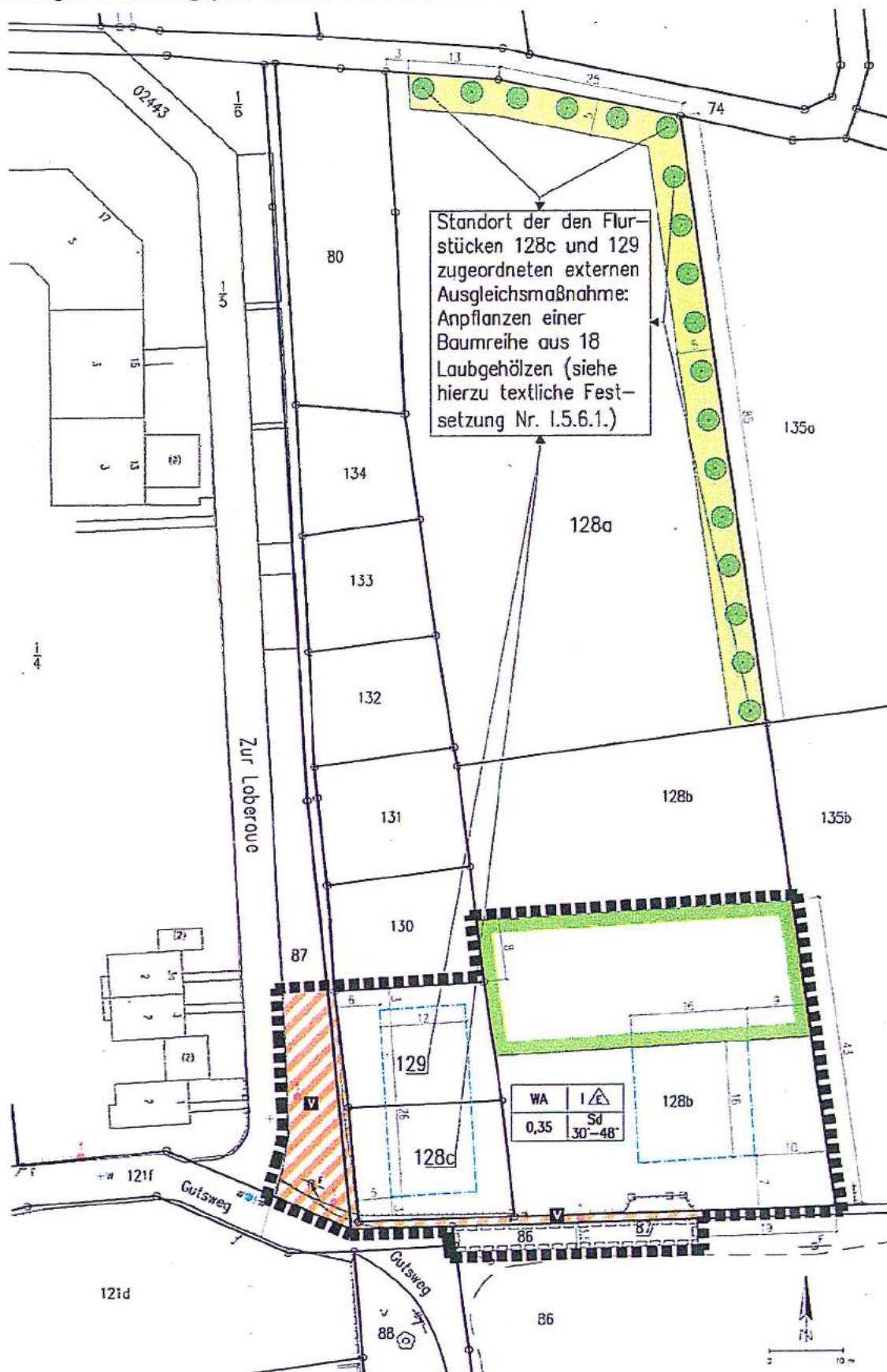
⁶⁴ Diese Pflege obliegt den Eingriffsverursachern und wird im zugehörigen städtebaulichen Vertrag geregelt.

⁶⁵ Gemäß zugehörigen Pflegekatalog der Stadt Leipzig.





Anhang 3: Zuordnungsplan der externen Ausgleichsmaßnahme





Anhang 4: 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)

Obstbäume:

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
Obstbäume:	Hochstamm, 18 cm bis 20 cm Stammumfang
Sträucher:	Zweimal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch für Hecken: einmal verpflanzt

Gestaltungsplan

