Anlage 4

Stadt Leipzig

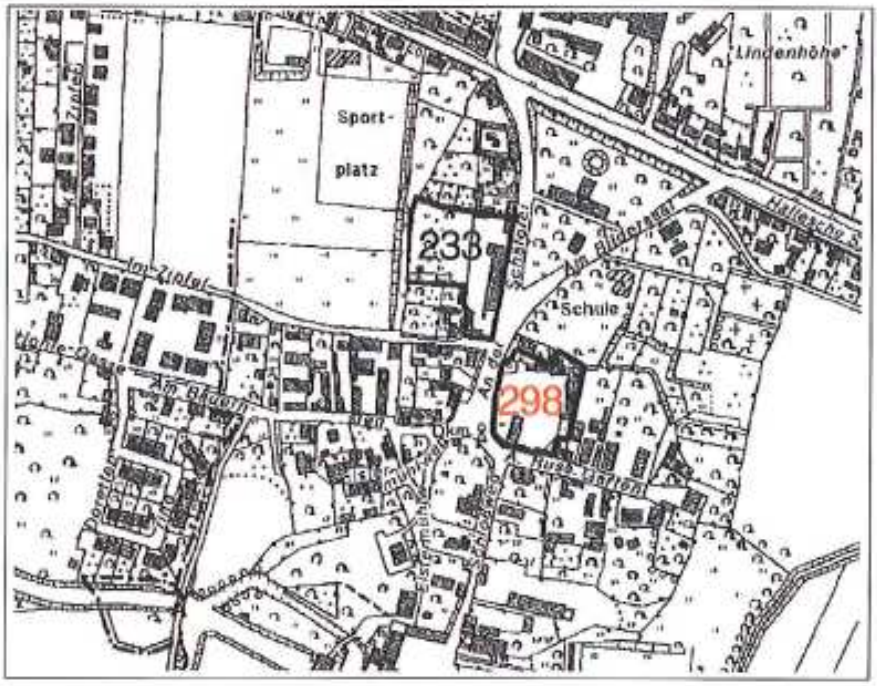
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 298 Wohnanlage Am Russischen Garten

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Lützschena-Stahmeln

Übersichtskarte

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließender Bebauungsplan Nr. 233 Wohnanlage Alte Schälerei



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Unternehmensgruppe STIMMO
SFP Planungsgesellschaft mbH
Koburger Strasse 14
04277 Leipzig
Tel.: 0341/ 350100
Fax.: 0341/ 3501011

06.11.2009
Datum/Unterschrift

Planfassung gemäß

§ 4 (2) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4 a (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung

1. Lage und Größe des Plangebietes 4

2. Planungsanlass und –erfordernis 4

3. Ziele und Zwecke der Planung 4

4. Verfahren 5

B. Grundlagen der Planung

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes 6
5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse 6
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen 6
5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung 6
5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung 6
5.5 Auswirkungen des Flugbetriebes des Flughafens Leipzig/Halle auf das Plangebiet 7
5.6 Soziale Infrastruktur 8
5.7 Technische Infrastruktur 8
5.7.1 Verkehrsinfrastruktur 8
5.7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen 8

6. Planerische Grundlagen 10
6.1 Landesentwicklungsplan 10
6.2 Regionalplan 10
6.3 Flächennutzungsplan 10
6.4 Landschaftsplan 10
6.5 Bebauungspläne 10
6.6 Stadtentwicklungspläne 11
6.6.1 Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ 11
6.6.2 Sonstige Stadtentwicklungspläne 12

7. Umweltbelange 12
7.1 Einleitung 12
7.2 Ziele des Umweltschutzes 12
7.2.1 Überörtliche Ziele des Umweltschutzes 12
7.2.2 Örtliche Ziele des Umweltschutzes 12
7.3 Kurzbeschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile 13
7.4 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung 15
7.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 16
7.6 Zusammenfassung 17

8. Ergebnisse der Beteiligungen 17
8.1 Bürgerinformation zum Vorentwurf 17
8.2 Öffentliche Auslegung des Entwurfes 17
8.3 Beteiligung der TÖB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung 18
8.4 erneute Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit 18
8.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Planentwurf 19

9. Städtebauliches Konzept, Vorhaben- und Erschließungsplan 20
9.1 Gliederung des Gebietes 20
9.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept 20
9.3 Erschließungskonzept 21
9.4 Grünkonzept 24

Inhaltsverzeichnis (Forts.)

C. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 25

11. Gliederung des Plangebietes 25

12. Baugebiete 25
12.1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB] 25
12.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB] 26
12.3 Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB] 27
12.4 Stellplätze, Garagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 1, 6, §14, Abs.2 BauNVO] 28
12.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB] 29
12.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen [§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB] 29
12.7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB] 30
12.8 Verkehrsflächen 31
12.8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB] 31
12.9 Grünflächen 32
12.9.1 Private Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB] 32
12.10 Bindung an den Durchführungsvertrag [§ 12 Abs. 3a BauGB] 32
12.11 Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO] 32

D. **Städtebauliche Kalkulation und Kosten**

13. Flächenbilanz des Baugebietes (Baugebiet, Verkehrs-, Grünflächen) 33

14. Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung (Schätzung) 34

15. Verkehrsentwicklung (Schätzung) 34

16. Kosten 34

ANHANG I: Pflanzempfehlungen 35

ANHANG II: Nachweis der Brutvögeln im näheren Umwelt des B-Plangebietes 36

ANHANG III: Städtebaulicher Entwurf 37

A. Einleitung

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Nordwest innerhalb des Ortsteiles Lützschena, südlich der Halleschen Straße auf Höhe der ehemaligen Sternburg Brauerei, etwa auf halbem Weg zum Schloss Lützschena. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,5 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den vorhandenen landwirtschaftlichen Anliegerweg, welcher von der Straße "Am Bildersaal" abzweigt, sowie das Grundstück "An der Schäferei 9",
- im Osten überwiegend durch das bebaute und landschaftlichen genutzte Flurstück 14 a,
- im Süden durch die Straße "Am Russischen Garten" und
- im Westen durch die Straße "An der Schäferei".

Der Geltungsbereich des Planes umfasst das Flurstück 16/1 der Gemarkung Lützschena sowie Teile der Flurstücke 213/3 und 213/5 (Arrondierungsflächen). Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches kann aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kap. C.10. dieser Begründung zu entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass ist die Absicht eines Vorhabenträgers, das durch ihn erworbene Flurstück für die Bebauung mit Doppel- und freistehenden Einzelhäusern zu nutzen.

Das Planungserfordernis begründet sich damit, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches nur durch Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes sichergestellt werden kann. Es ist zu gewährleisten, dass die neue Bebauung in das vorhandene Ortsbild integriert und im Einklang mit den vorhandenen, zum Teil unter Denkmalschutz stehenden Solitärgebäuden der Umgebung errichtet wird.

Weiterhin müssen die Herstellung von Erschließungsanlagen sowie das Einfügen des Vorhabens in das vorhandene Umfeld planungsrechtlich gesichert werden.

3. Ziel und Zweck der Planung

Zweck der Planung ist insbesondere die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Vorhabens und seiner Erschließung.

Damit soll erreicht werden, das die alten Ortslage von Lützschena durch Schaffung eines Wohnungsangebotes durch den Neubau von Einzel -und Doppelhäusern revitalisiert wird.

Dabei ist darauf zu achten, dass das Einfügen des Vorhabens in das vorhandene Umfeld sicher gestellt ist und eine geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Integration der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild im Einklang mit den vorhandenen, zum Teil unter Denkmalschutz stehenden Solitärgebäuden der Umgebung erreicht wird.

4. Verfahren

Dieses Verfahren wird im vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die im § 13 Abs. 1 genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Zulässigkeitsmaßstab für derzeit rechtlich zulässige Vorhaben wird durch die Aufstellung dieses vB-Planes nicht wesentlich verändert. Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich.
- Das geplante Vorhaben fügt sich grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und wäre deshalb ggf. auch gem. § 34 BauGB zulässig.
- Die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Beeinträchtigungen der in § 1, Abs. 6, Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sind im Ergebnis der Untersuchungen gemäß Kap. 7 nicht zu erwarten.

Chronologischer Überblick über den bisherigen Verfahrensverlauf

Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung dieses vB-Planes durch den Fachausschuss für Stadtentwicklung und Bau	13.09.2005
Beteiligung der Behörden und sonstiger Berührter Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	07.04.2006
Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 7 vom 08.04.2006	19.04.2006 bis 18.05.2006
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom	23.07.2009

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind nicht erforderlich, da das Verfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird und somit von den o.g. Verfahrensschritten gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden kann.

Der Vorhabenträger informierte am 12.9.2005 den Ortschaftsrat Lützschena-Stahmeln über das geplante Bauvorhaben und führte am 15.9.2005 eine Informationsveranstaltung für alle interessierten Bürger durch. Auch die für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes relevanten Träger öffentlicher Belange sind im Vorfeld bereits durch den Vorhabenträger am beteiligt worden.

Da bei Änderung des vB-Planes lediglich die durch eine Gesetzesänderung (BauGB 2007) erforderliche Festsetzung gem. § 12 Abs. 3a BauGB integriert wird, welche keine Außenwirkung entfaltet, ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Von der Änderung betroffen ist ausschließlich der Grundstückseigentümer, so dass das Verfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB entbehrlich ist. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird mit aktualisierten Planunterlagen wiederholt, um zu gewährleisten, dass die Stellungnahmen den neuesten Sachstand wiedergeben.

B. Grundlagen der Planung

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Leipzig - Lützschena, an der nordwestlichen Stadtgrenze gelegen, liegt am nördlichen Talhang der Elster auf Geländehöhen zwischen 130 m NN am Bahnhaltepunkt und 100,5 m NN in unmittelbarer Nähe der Elster. Die Höhen der Baufläche bewegen sich zwischen 100,5 m NN und 101 m NN.

Regionalgeologisch ist im Planungsgebiet oberflächennah holozäner Schluff, sandig (Auelehm) über fluviatilem holozänem Kies und Sand verbreitet. Der tiefere Untergrund wird einheitlich von Tertiärablagerungen (Tone / Schluffe / Sande / Braunkohle) gebildet.

Das Plangebiet ist durch seine Nutzungsgeschichte unterschiedlich stark anthropogen überprägt worden, so dass dort oberflächennah inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung zu erwarten sind.

Das Plangebiet liegt im Auenbereich. In Abhängigkeit von der Wasserführung des Vorfluters Weiße Elster ist temporär mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

In der Umgebung der geplanten Wohnanlage befinden sich Einfamilien- und teilweise auch Mehrfamilienhäuser mit dörflichem Charakter. In östlicher Richtung grenzt ein Bauernhof mit Tierhaltung an. In westlicher Richtung befindet sich das ehemalige Postamt, dass heute als Mehrfamilienhaus genutzt wird. Das in nordwestlicher Richtung gelegene Gebäude des ehemaligen Schafstalles wurde vor einigen Jahren saniert und wieder als Wohngebäude genutzt sowie die westlich davon liegenden Flächen mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. In südlicher Richtung erreicht man unmittelbar den Schlosspark des Schlosses Lützschena, der heute der Öffentlichkeit zu Erholungszwecken zur Verfügung steht.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Der ca. 16,8 km² große Ortsteil Lützschena - Stahmeln gehört zum Stadtbezirk Nordwest und wird von ca. 4.100 Einwohnern bewohnt (Stand 2008).

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine überwiegend teilversiegelte, mit verstreuten Einzelbäumen bestandene Brachfläche, die in den südwestlichen Randbereichen von gehölzreichen Ruderalfluren geprägt wird. Alte Mauerreste, als Zeugnisse der ehemaligen Bebauung sind nur noch im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes existent. Die versiegelten Freiflächen sind als betonierte Flächen der Fundamente der abgerissenen Gebäude ausgebildet. Die teilversiegelten Flächen zeigen sich in einer wassergebundenen Bauweise, wobei die Bodenoberfläche durch die Bautätigkeiten oft mit Steinen sowie Bauschuttresten versehen und wegen der Baugeräte zusätzlich verdichtet sind. Auf den Ruderalflächen im Südwesten des Plangebietes, die teilweise mit diversen Schuttresten bestanden sind, haben sich in den Randbereichen zur Straße hin dichte Brombeersträucher ausgebildet. Bei den Einzelbäumen, die im Bestand teilweise starke Schäden in der Vitalität aufweisen, handelt es sich überwiegend um Bergahorn und Birke.

5.5 Auswirkungen des Flugbetriebes des Flughafens Leipzig/Halle auf das Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 298 „Wohnanlage Am Russischen Garten“ befindet sich in seiner nächsten Entfernung ca. 3 km südlich bzw. südöstlich des Flughafens Leipzig / Halle. Daher muss innerhalb des Aufstellungsverfahrens für den Bauleitplan geprüft werden, ob hierdurch Belange berührt sind.

Seit 04.11.2004 liegt für die Flughafen Leipzig / Halle GmbH der Planfeststellungsbeschluss sowie die 1. Änderung in der Fassung vom 09.12.2005 und der 7.Änderung des Planfeststellungsbeschlusses zum Ausbauvorhaben „Start- und Landesbahn Süd mit Vorfeld des Flughafens Leipzig / Halle“ vor.

Im Regionalplan Westsachsen 2008 ist auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses ein sogenannter Siedlungsbeschränkungsbereich für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle ausgewiesen. Dieser ist in eine Fluglärmkontur A (hier sollen im Rahmen der Bauleitplanung nur Industrie- und Gewerbegebiete ausgewiesen werden) und eine Fluglärmkontur B (innerhalb dieses Bereiches sollen vor Lärm schutzbedürftige Einrichtungen und Wohngebäude mit baulichem Schallschutz versehen werden) untergliedert.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind von den Konturen jedoch nur solche Gebiete betroffen, die ohnehin im planfestgestellten Nachtschutzgebiet des Flughafens liegen. Dort wird vom Flughafenbetreiber bereits auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses an schutzbedürftigen Einrichtungen Schallschutz gewährt.

Das vB-Plan-Gebiet liegt nicht innerhalb des aktuellen Siedlungsbeschränkungsbereiches.

Auch der Flughafen Leipzig / Halle weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass das zukünftige Baugebiet sich außerhalb zur Zeit gesetzlicher fluglärmrelevanter Bereiche (Schallschutzgebiete) befindet. Somit können auch keine Ansprüche beispielweise wegen Aufwendungen für passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber der Flughafen Leipzig /Halle GmbH geltend gemacht werden.

Jedoch befindet sich der Geltungsbereich des vB-Planes im Bauschutzbereich des Flughafens Leipzig / Halle gem. § 12 LuftVG. Die zulässige Bauhöhe im Plangebiet beträgt demnach ca. 235 m ü. NN, bezogen auf den Flughafenbezugspunkt von 135 m ü. NN. Durch die Festsetzungen des vB-Planes hinsichtlich der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sind jedoch die Anforderungen ausreichend berücksichtigt.

Mit gleicher Stellungnahme erfolgt ein Hinweis, dass auf Grund der Lage des Plangebietes mit Überflügen gerechnet werden kann. Dieser Hinweis ist berechtigt und erforderlich, um potenzielle Anwohner frühzeitig über diesen Sachverhalt zu informieren. Denn außer der Nutzung der instrumentengeführten An- und Abflugrouten inkl. Flugerwartungsgebiete können auch in davon abweichenden Gebieten noch andere luftverkehrliche Aktivitäten stattfinden, wie z. B. Sichtanflüge und -abflüge, Fehlanflüge, Rettungsflüge und Flüge, die auf Grund extremer Wetterbedingungen, wie z.B. Gewitter, angepasst werden müssen.

Insgesamt werden somit seitens des Flughafens Leipzig /Halle keine Argumente vorgetragen, die der hier vorliegenden Planung entgegenstehen. Auch die Deutsche Flugsicherung und das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung haben keine Bedenken vorgetragen. Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat mitgeteilt, dass die Belange der Vorsorge vor Fluglärm vom geplanten Vorhaben nicht berührt werden.

Im Fazit kann somit festgestellt werden, dass die innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 298 „Wohnanlage Am Russischen Garten“ vorgesehene Festsetzung eines „dörflichen Wohngebietes“ mit zulässiger Wohnnutzung rechtskonform ist, auch wenn es in diesem Bereich durchaus zu hörbarem Flug- und ggf. auch Bodenlärm kommen kann. Auf diesen Sachverhalt wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

5.6 Soziale Infrastruktur

Schulische Versorgung
Die schulische Versorgung erfolgt über die Schule Stahmeln (Grundschule) in der Stahmelner Höhe 1, 04469 Leipzig. Ab dem 5. Unterrichtsjahr erfolgt der Unterricht an den bestehenden Gymnasien und Mittelschulen der Stadt Leipzig.

Kindergärten
Ausreichende Einrichtungen wie z.B. der Kindergarten „Lützschenaer Sternchen“ und die Kindertagesstätte „Sonnenhügel“ befinden sich in der Nähe von der geplanten Wohnbebauung.

Sportanlagen
Ein Sportplatz ist im Bereich der Halleschen Straße 117, der Heimat des Fußballvereins SV Sternburg Lützschena e.V. vorhanden. Weiterhin besteht die Möglichkeit zum Reiten beim Reitverein Leipzig-Wahren e.V.

Ein unmittelbar aus dem Planungsgebiet resultierender Bedarf, der über das bestehende Angebot an Anlagen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke hinausgeht, ist derzeit nicht erkennbar. Alle notwendigen Anlagen sind im Stadtgebiet vorhanden.

5.7 Technische Infrastruktur

5.7.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet wird über die öffentlichen Straßen "An der Schäferei" und „Am Russischen Garten“ sowie über die neue Erschließungsstraße, die an die Straße "Am Russischen Garten" anbindet, erschlossen. Die Straße "An der Schäferei" mündet in Richtung Norden in die Hallesche Straße. Mit dieser Verkehrsanbindung kann zum einen die Innenstadt und zum anderen die Autobahnen A14 und A9 günstig erreicht werden.

Der öffentliche Nahverkehr erschließt das Plangebiet durch die Straßenbahn der LVB, die zwischen Schkeuditz und der Innenstadt verkehrt. Deren Haltestelle befindet sich in der Halleschen Straße in einer Entfernung von ca. 300 m. Hier verkehrt künftig auch die Buslinie 190 der Auto Webel GmbH zum S-Bahn-Haltepunkt Lützschena und weiter in das mittelbar nördlich angrenzende Güterverkehrszentrum mit Weiterführung nach Delitzsch.

5.7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Abwasserentsorgung
Prinzipiell ist die Abwasserentsorgung für die an die Straßen „An der Schäferei“ und „Am Russischen Garten“ grenzenden Grundstücke über den vorhandenen Leitungsbestand gesichert (Stellungnahme zur Ver- und Entsorgung durch die Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH vom 28.11.2005).
Für die Abwasserentsorgung der an die zu errichtende Erschließungsstraße grenzenden Grundstücke ist eine Vereinbarung zwischen der Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH und dem Erschließungsträger notwendig.

Trinkwasserversorgung

Gemäß der Stellungnahme zur Ver- und Entsorgung durch die Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH vom 28.11.2005 und vom 04.05.2006 kann der Trinkwasserbedarf über die vorhandene Trinkwasserleitung DN 80 GG in der Straße "Am Russischen Garten" und „An der Schäferei“ gesichert werden.
Für die Trinkwasserversorgung der an die zu errichtende Erschließungsstraße grenzenden Grundstücke ist eine Vereinbarung zwischen der Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH und dem Vorhabenträger notwendig. In dem entsprechenden Erschließungsvertrag werden die technischen Voraussetzungen und Bedingungen für die Trinkwasserversorgung und die mit der Planung und Ausführung verbundene Kostenübernahme geregelt. Die Anforderungen bezüglich der Trassierung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem technischen Regelwerk der Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH zu entnehmen.

Elektroenergieversorgung

Die Wohnanlage wird durch das anliegende Netz der envia Verteilnetz GmbH mit Elektroenergie versorgt. Gemäß dem Angebot für die Erschließung vom 19.10.2005 betreibt dieser örtlich zuständige Versorger im Bebauungsplangebiet Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes. Hinzuweisen ist auf das Freileitungsnetz. Eine Freileitung verläuft westlich des Baugeländes, jedoch nicht innerhalb des Plangebietes. Direkt westlich angrenzend befindet sich auch ein Maststandort. Die weiteren nördlich bzw. südlich folgenden Maststandorte grenzen nicht mehr an das Plangebiet an.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der bestehenden Anlagen vermieden werden. Der Aufbau des Versorgungsnetzes im Bereich der Erschließungsstraße erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen des Vorhabenträgers. Die envia Verteilnetz GmbH beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m. Geplante Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine max. Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Gasversorgung

Die Straßen „An der Schäferei“ und „Am Russischen Garten“ sind durch die MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH gastechnisch erschlossen. Die Gesellschaft betreibt dort Gasmitteldruckleitungen. Diese befinden sich angrenzend an das Plangebiet, jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Gemäß dem Vertragsangebot vom Oktober 2005 ist eine Erdgasversorgung der Wohnanlage möglich. Bezüglich der Erschließung der an die zu errichtende Erschließungsstraße angrenzenden Baugrundstücke ist ein entsprechender Vertrag zur gastechnischen Erschließung durch den Vorhabenträger mit der MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH abzuschließen. Zu den bestehenden Gasleitungen außerhalb des Bebauungsplangebietes sind die vorgeschriebenen Mindestabstände einzuhalten. Auch zu berücksichtigen ist der erforderliche Abstand von Baumpflanzungen zu bestehenden Leitungen. Bauausführende Firmen haben sich rechtzeitig über die genaue Lage der bestehenden Gasleitungen bei der MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH zu erkundigen.

6. Planerische Grundlagen

6.1 Landesentwicklungsplan

Die gesetzlich gebotene Entwicklung des Bebauungsplanes aus den übergeordneten Planungen, so auch dem Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen ist gegeben. Nach Ziel 5.1.5 des Landesentwicklungsplanes 2003 sollen brachliegende oder brachfallende Bauflächen beplant und wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Durch die Festsetzungen des vB-Planes ist auch das Ziel 5.1.4 -Einfügen in die Siedlungsentwicklung- gewährleistet. Die standortgerechte Nutzung der Baufläche entsprechend der Forderungen des Landesentwicklungsplanes ist Grundlage des Nutzungskonzeptes.

6.2 Regionalplan

Auch die Entwicklung aus dem am 25.07.2008 in Kraft getretenen Regionalplan Westsachsen ist gegeben.

Zu berücksichtigen ist, dass das Plangebiet gemäß Regionalplan im Überschwemmungsbereich bei Extremhochwasser liegt und daher als „Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz“ im Regionalplan Westsachsen dargestellt ist. Der Grundsatz 4.3.4.3 besagt *"Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sind das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen sowie die Rückgewinnung ehemaliger Retentionsflächen zu berücksichtigen."*.
Im Grundsatz 4.3.4.4 wird dann ausgeführt *"In Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sind bei der Sanierung bestehender Bebauung sowie bei neuer Bebauung geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen."*

Diese Hinweise widersprechen der baulichen Inanspruchnahme des Gebietes zwar nicht, sind aber bei den weiteren Planungen, insbesondere bei den Hochbauplanungen, zu berücksichtigen.

6.3 Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des vB-Planes liegt in einer Fläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan Leipzig - Lützschena - Stahmeln als Gemischte Baufläche dargestellt ist. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Wohnbebauung zum Inhalt hat sowie auf Grund der geringen Flächengröße, ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben. Eine Änderung des FNP ist also nicht erforderlich.

6.4 Landschaftsplan

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im eingemeindeten Ortsteil Lützschena - Stahmeln, der im Landschaftsplan 1996 der Stadt Leipzig nicht bearbeitet wurde. Derzeit findet die Überarbeitung des Landschaftsplans statt. Für das Plangebiet ist die weitere Nutzung des Standortes als Gemischte Baufläche vorgesehen.

6.5 Bebauungspläne

Das von der Planung betroffene Flurstück liegt im räumlichen Geltungsbereich von zwei Aufstellungsbeschlüssen für Bebauungspläne, nämlich dem Bebauungsplan Nr. E-68 „Ortskern Lützschena“ vom 12.02.1992, welcher von der ehemals selbstständigen Gemeinde Lützschena - Stahmeln gefasst wurde, um die städtebauliche Entwicklung im Bereich zwischen der „Hall-

eschen Straße“ und der Straße „Am Russischen Garten“ zu steuern sowie dem Bebauungsplan Nr. E-86 „Wohnanlage Russischer Garten“ vom 21.02.1994, welcher ebenfalls von der ehemaligen Gemeinde gefasst wurde, um das Baurecht für Wohngebäude (zwei- bis dreigeschossiger Wohnungsbau) an dieser Stelle zu schaffen. Beide Bauleitpläne wurden nicht weiter vorangetrieben, die Aufhebung der gefassten Beschlüsse ist nicht notwendig, da sie bauplanungsrechtlich unschädlich sind.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern fügt sich grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und wäre deshalb ggf. auch gem. § 34 BauGB zulässig.

6.6 Stadtentwicklungspläne

6.6.1 Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ (STEP W+S)

Die Stadt Leipzig verfügt mit dem STEP W+S (RB III-432/00 vom 18.10.2000) über ein integriertes strategisches Konzept zur Entwicklung der Wohnfunktion und des Stadtumbaus. Ziel des STEP ist es, die Wettbewerbsfähigkeit der innerstädtischen und infrastrukturell gut erschlossenen Stadtteile zu erhöhen, aber auch das extensive Wachstum durch neue Flächeninanspruchnahme zu begrenzen. Nur so kann eine langfristige Sicherung einer qualitativ guten Wohnversorgung für alle Bevölkerungsschichten und die Rentabilität von Investitionen im Wohnungsmarkt gewährleistet werden. Die Grundlage bilden die aktuellen und zu erwartenden Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes, die in einem kleinteiligen Monitoring des Stadtumbaus laufend ausgewertet und überprüft werden.

Die bisherige Strategie der Wohnungsbestandsentwicklung in Leipzig wurde aktuell im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2020 (SEKo, RB IV-1595/09 vom 20.05.2009) überprüft und weiterentwickelt. Ziel ist, Handlungsschwerpunkte zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes aufzuzeigen sowie insgesamt eine nachfragegerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohnquartiere zu befördern. Auch mit Blick auf den generell positiven Trend der Einwohnerentwicklung seit 2001, ist zukünftig in Leipzig von einem Überangebot an Wohnraum auszugehen. Bei gleichzeitigem Wunsch nach Erhalt und Revitalisierung möglichst großer Teile insbesondere der prägenden Gründerzeitbebauung, ist auch weiter die Steuerung des Wohnungsneubaugeschehens notwendig. Um die genannten Ziele zu erreichen, wird die Inanspruchnahme neuer Wohnbauflächen generell auf den Bau von Eigenheimen ausgerichtet. Hierbei sollen allerdings die Chancen für eine stärkere, stadtökonomisch sinnvolle Lenkung genutzt und das Wohnbauflächenpotenzial reduziert werden.

Gegenwärtig verfügt Leipzig über Wohnbauflächen für Eigenheime in einer eingeschätzten Gesamtkapazität von ca. 15.000 Wohneinheiten (WE). Vor dem Hintergrund verhaltener Bautätigkeit in den letzten Jahren und einer eingeschätzten Baufertigstellungsrate von ca. 500 – 700 WE im Jahr stehen ausreichend Potenziale im Siedlungsbestand (Baulücken, Nachverdichtungsstandorte, Brachen, Wiedernutzung von Rückbauflächen) zur Verfügung. Um eine weitere Angebotsbreite zu erhalten, weist der Teilplan Wohnungsbau zusätzlich noch weitere Flächenpotenziale aus.

Im STEP W+S, Teilplan Wohnungsbau wurde der Planbereich wegen seiner geringen Größe nicht bezüglich seiner Eignung als Wohnungsbaustandort für Eigenheime bewertet.

Gemäß Ratsbeschluss zum STEP (RB III 432/00 Pkt. 2.5) sind neue Standorte, die nicht Gegenstand der Untersuchung des Teilplans Wohnungsbau waren, vor einer möglichen Einleitung eines Planverfahrens nach den Kriterien des Teilplans Wohnungsbau zu untersuchen und zu be-

werten. Ziel ist es, sich auf Standorte mit guten Entwicklungsvoraussetzungen hinsichtlich der Infrastruktur zu konzentrieren, um die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Siedlungsstrukturen zu erhalten.

Entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung soll Wohnungsneubau vorrangig auf kleinen Standorten und Brachflächen in integrierten Lagen erfolgen. Das Plangebiet stellt eine relativ kleine, überwiegend teilversiegelte Brachfläche dar. Es verfügt infolge der Erschließung im schienengebundenen ÖPNV mit ca. 300 m Entfernung zur Straßenbahnhaltestelle, der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet "Leipziger Auewald" mit hochwertigen Erholungsmöglichkeiten sowie durch das mit der Straßenbahn gut erreichbare Nahversorgungszentrum (D-Zentrum Stahmeln) über eine ausreichend gute infrastrukturelle Ausstattung.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen für die Wohnbauflächenentwicklung in Leipzig sowie der Lage und Standorteignung des Plangebietes als Wohnungsneubaustandort stimmen die Ziele der Planung mit den Zielen und Kriterien des STEP W+S überein.

6.6.2 Sonstige Stadtentwicklungspläne

Die weiteren Stadtentwicklungspläne "Zentren", "Gewerbliche Bauflächen" und "Öffentlicher Raum und Verkehr" haben in ihren Aussagen keine Relevanz für das hier vorliegende Bauvorhaben.

7. Umweltbelange

7.1 Einleitung

Da die Aufstellung des Planes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden soll, wird unter Anwendung des § 13 Abs. 3 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB abgesehen. Gleichwohl wurden im Rahmen des Verfahrens umweltrelevante Tatsachen ermittelt und bewertet. Es wurde geprüft, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

7.2 Ziele des Umweltschutzes

7.2.1 Überörtliche Ziele des Umweltschutzes

Südlich und südöstlich des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich im Abstand von etwa 200 m das FFH–Meldegebiet Nr. 50E „Leipziger Auensystem“ (SCI 4639-301) sowie im Abstand von etwa 150 m das Europäische Vogelschutzgebiet "Leipziger Auwald" (landesinterne Meldenummer 11). Eine gesonderte Untersuchung zur FFH-Verträglichkeit[1] mit integrierter Prüfung der SPA-Erheblichkeit ergab, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet bzw. SPA-Gebiet zu erwarten sind. Für das Vorhaben bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

7.2.2 Örtliche Ziele des Umweltschutzes

Der Grünordnungsplan wird gemäß § 6 Abs. 2 SächsNatSchG als ökologische Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung erstellt. Für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist

[1] Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit, GFSL Clausen + Scheil, 04.10.2005

dies mit dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 298 “Wohnanlage Am Russischen Garten“ Lützschena - Stahmeln, Leipzig (Entwurf), Büro GFSL Clausen + Scheil, 14.12.2005) erfolgt. Vordringliches Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die zusammenhängende Durchgrünung des Wohngebiets, die stadtökologisch eine Erweiterung der vorhandenen Grünstrukturen in Lützschena bilden sollen. Weiterhin ist eine frühzeitige Einbindung des Plangebietes in die vorhandene Umgebung durch die Gestaltung des Siedlungsrandes mittels Heckenpflanzung entlang der Grenze des Geltungsbereiches geplant.

7.3 Kurzbeschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Tiere und Pflanzen
Die Auswertung der Daten zur aktuellen Brutvogelkartierung der Stadt Leipzig aus dem Jahre 2004 ergibt, dass unter den 23 nachgewiesenen Brutvogelarten mit Türkentaube, Gelbspötter, Dorngrasmücke und Haussperling vier Arten auftreten, die auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschlands stehen. Diese Arten haben ähnliche Lebensraumansprüche, sie bevorzugen die Siedlungsbereiche, insbesondere Stadtrandbereiche mit strukturreichen Haus- und Kleingärten.
Das Plangebiet, das sich überwiegend als brach gefallene Fläche darstellt, schränkt die Nutzung als Lebensraum für die Tierwelt jedoch ein, da sie neben ihrer geringen Größe und zentralen Lage zur umgebenden Bebauung kaum Rückzugsmöglichkeiten und Schutz bieten kann. Der Lebensraum besitzt für das Schutzgut Tiere und Pflanzen aufgrund dieser Einschränkung, einer starken anthropogenen Überformung der vorhandenen Biotoptypen sowie einem geringen Anteil spezialisierter Tier- und Pflanzenarten eine niedrige Bedeutung.

Boden
Im Bereich des Planungsgebietes steht anthropogen beeinträchtigter Boden mit technogenen Aufschüttungen über 40 cm an. Die Bodenfruchtbarkeit liegt bei Bodenwertzahlen zwischen 11 und 20 und ist damit äußerst gering[2].

Große Teile des überplanten Gebiets wurden früher als Maschinen- und Traktorenstation (u.a. Schrottplatz, Klärgrube, Garagen, Lagerschuppen, Werkstatt und Betriebstankstelle) genutzt. Aufgrund dieser umweltrelevanten Nutzung wurde das Flurstück 16/1, Gemarkung Lützschena, unter der Nummer 65822798 im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altstandort erfasst.

Nachdem der im Bereich der früheren Betriebstankstelle (Dieselzapfsäule, im Südosten des Plangebiets) vorhandene MKW-Schaden durch Bodenaustausch zum größten Teil entfernt wurde, ist im Ergebnis dieser Teilsanierung das verbleibende Schadstoffpotenzial im Untergrund wesentlich verkleinert bzw. vernachlässigbar gering. Da die vorhandenen Reste der Kontamination und bisher nicht bekannte kleinere Schäden erst im Rahmen von Bauarbeiten erkannt werden können, ist innerhalb des sanierten Bereiches eine fachtechnische Begleitung von Erdarbeiten erforderlich. Wegen der verschieden mächtigen Bodenarten, ihrem möglichen Schadstoffgehalt und der unterschiedlich dichten Lagerung des Bodens im Untergrund ist mit einem erhöhtem Gründungsaufwand zu rechnen.

Im ehemaligen Sanierungsgebiet ist das Grundwasser nicht zur Nutzung zu empfehlen.

Wasser
Die teilweise unter den Auffüllmassen anstehenden Aue- und Geschiebelehme weisen im Regelfall eine geringe Versickerungsfähigkeit auf und sind als frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren. Sie besitzen auf Grund des großen Anteils feinkörniger Bestandteile eine mittlere bis geringe Wasserdurchlässigkeit. Der Grundwasserspiegel stellt sich gegenwärtig bei 1,20 m –

[2] Neubewertung der Böden im Stadtgebiet von Leipzig, Stadt Leipzig, Grünflächenamt, 2001

1,35 m unter Flur ein[3]. Evtl. ist auf Grund der Einstellung der Tagebautätigkeit mit einem Anstieg der Grundwasserstände zu rechnen. Wegen der Grundwassersituation (geringe Flurabstände, ungeeignete Böden, gespannter Grundwasserleiter) muss eine Versickerung größeren Umfangs (Dachflächenwasser) ausgeschlossen werden. Zisternen zur Ableitung von Dachflächenwasser und anderen unterirdischen Bauwerken steht dieser Bodenraum bis zum Grundwasserstand ohne zusätzliche Gründungs- und Schutzmaßnahmen zur Auftriebssicherung zur Verfügung.

Das Plangebiet befindet sich in keinem gemäß § 100 Abs. 3 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Ca. 3/4 der Fläche des Bebauungsplangebietes "Wohnanlage am Russischen Garten" (südlicher Teil) befinden sich in einem "Überschwemmungsgefährdeten Gebiet" nach § 31 c Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Daher erfolgt hier ein entsprechender Vermerk gem. § 9 Abs. 6 a BauGB.

Ggf. im Vorhabensgebiet befindlichen Grundwasseraufschlüsse, die nicht weiter genutzt werden sollen, sind vom Vorhabensträger fachgerecht zurückbauen zu lassen. Der Rückbau von Grundwasseraufschlüssen ist vom Vorhabensträger bei der unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz anzuzeigen. Grundwasseraufschlüsse, für die eine weitere Nutzung vorgesehen ist, sind ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen (§ 45 SächsWG).

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem wasserrechtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.

Klima /Luft
Die bioklimatische Belastung ist auf Grund der Stadtrandlage als gering einzustufen. Durch die vorhandene Vegetation im Gebiet wird Kalt- und Frischluft in geringem Umfang produziert. Dies wirkt sich lokalklimatisch positiv auf die angrenzende Wohnbebauung aus. Die Wertigkeit des Schutzguts Klima ist im realen Zustand als mittel zu bewerten.

Landschaft
Das Landschaftsbild des Plangebietes wird geprägt durch die umgebende Bebauung im dörflichen Stil. Das Plangebiet befindet sich am Stadtrandbereich Leipzigs und zeigt einen dörflichen Charakter. Vegetations- und Biotopstrukturen sind weniger vielfältig und naturnah ausgeprägt und bestimmende Freiraumelemente fehlen. Als geringe Beeinträchtigungen sind die weniger vielfältigen und weniger naturnahen Vegetations- und Biotopstrukturen sowie fehlende, typische Freiraumelemente zu nennen, die (gemäß Leipziger Modell) ein Merkmal mäßiger Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes darstellen[4].

Menschen
Im Planungsgebiet sind keine nennenswerten Strukturen für die wohnungsnahe Erholung vorhanden. Eine Vorbelastung besitzt der Raum auf Grund des bestehenden Anwohnerverkehrs. Das Plangebiet zeigt damit eine mittlere Empfindlichkeit für das Schutzgut Menschen.

Kultur- und sonstige Sachgüter
Das Vorhabenareal befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Dies belegen aus dem Umfeld bekannte archäologische Kulturdenkmale (mittelalterlicher Dorfkern), die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

[3] Gutachten über Baugrund und Gründung, Ingenieurbüro Kröger, 2002
[4] vgl. Leipziger Bewertungsmodell, Stadt Leipzig, Amt für Umwelt, 2002

7.4 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

Tiere und Pflanzen
Durch das Vorhaben werden die Offenlandbereiche (Ruderalflächen) zerstört und durch Bebauung, Verkehrsanlagen oder Gärten ersetzt. Der Verlust von Vegetationsflächen beträgt etwa 1.165 m². Im Zuge der Baumaßnahme muss der gesamte Gehölzbestand im Plangebiet entfernt werden. Durch den Bau der Anliegerstraße muss eine Linde aus der Straßenbaumbepflanzung Am Russischen Garten verpflanzt werden. Nach Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Leipzig soll hierfür ein neuer Standort im öffentlichen Verkehrsraum gefunden werden.

Boden / Wasser
Die Größe der maximal versiegelbaren Fläche beträgt 1.942 m². Auf diesen Flächen wird der vorhandene Bodenaufbau zerstört. Es ist keine Bodenneubildung sowie die Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Die Neubildung von Grundwasser wird eingeschränkt. Für das Schutzgut Boden verbleibt ein geringes ökologisches Risiko, da die flächenmäßige Entsiegelung höher als die flächenmäßige Versiegelung ist. Weil die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildung im Gebiet gering sind, bleiben auch die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung gering.

Zwar befindet sich das Plangebiet nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, jedoch liegen ca. 3/4 der Fläche des Bebauungsplangebietes "Wohnanlage am Russischen Garten" (südlicher Teil) in einem "Überschwemmungsgefährdeten Gebiet" nach § 31 c Wasserhauhaltsgesetz (WHG). In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen des § 99 Abs. 3 SächsWG bzw. § 31 a Abs. 2 WHG hingewiesen, wonach jeder, der durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, im Rahmen der Gesetze geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminimierung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen. Diese Regelung gilt auch für mögliche größere Hochwasserereignisse wie z.B. in überschwemmungsgefährdeten Gebieten. Zur Gewährleistung präventiver Hochwasserschutzmaßnahmen kann z. B. in Erwägung gezogen werden, die Gebäude nicht zu unterkellern und entsprechende Vorkehrungen bei der Elektro- und Heizungsinstallation zu treffen.

Am Standort der ehemaligen Dieseltankstelle wurde wie in Kap. 7.3 bereits dargelegt eine Altlastensanierung durchgeführt. Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen Schrottplatz, Klärgrube, große und kleine Garagen, Lagerschuppen, und Werkstatt sowie innerhalb des sanierten Bereiches der Tankstelle können während der Baumaßnahmen lokale Schadstoffbelastungen im Boden auftreten, die die Verwertbarkeit der anfallenden mineralischen Aushubmassen einschränken. In den genannten Bereichen sind die Aushubarbeiten baubegleitend durch einen Fachgutachter zu überwachen und ggf. in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig entsprechend den Untersuchungsergebnissen in den dafür zugelassenen Anlagen zu entsorgen (§ 12 SächsABG).

Im ehemaligen Sanierungsbereich ist das Grundwasser nicht zur Nutzung zu empfehlen.

Klima / Luft
Für das Vorhaben ergibt sich verbunden mit der Nutzungsintensivierung durch zusätzliche Belastungen aus dem Kfz-Verkehr und der individuellen Raumheizung für das Schutzgut Luft ein geringes bis mittleres ökologisches Risiko.

Landschaft
Mit der durchgängigen Eingrünung des südlichen und westlichen Randbereiches des Wohnstandortes sowie der Abschirmung nach Nordwesten durch die begrünte Mauer erfolgt eine auf das vorhandene Landschaftsbild abgestimmte Neugestaltung. Das Landschaftserleben erfährt durch die strukturierte Gliederung der Baukörper und ihrer Außenbereiche eine Aufwertung.

Der Erholungswert nimmt für die Grundstückseigentümer auf Grund der Gartenflächen stark zu. Für das Schutzgut Landschaft verbleibt ein geringes ökologisches Risiko.

Menschen
Für die bereits ansässige Wohnbevölkerung bedeutet das neue Wohnquartier verminderte Sichtbeziehungen sowie eine zusätzliche Lärmbelastung, die jedoch als minimal zu bewerten ist. Für das Schutzgut Menschen verbleibt ein geringes bis mittleres Risiko.

Kultur- und sonstige Sachgüter
Da sich das Vorhabenareal in einem archäologischen Relevanzbereich befindet, muss vor Beginn von Erschließungs- und Bauarbeiten im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Diese besteht in der Abtragung des Oberbodens mittels eines Großgerätes (Hydraulikbagger mit glattem Böschungshobel)). Zur Überwachung der Flächenabtragung muss ein Facharchäologe des Landesamtes für Archäologie ständig zugegen sein. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren, wodurch Bauverzögerungen nicht ausgeschlossen werden können. Das Ergebnis der Grabung kann entweder die Erhaltung der archäologischen Substanz gem. § 8 Abs. 1 SächsDSchG oder weitere archäologische Untersuchungen erforderlich machen.

Die Genehmigungspflicht hierfür ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Der Termin für die Grabung ist mit dem Landesamt für Archäologie mindestens drei Wochen vor Beginn abzusprechen oder schriftlich mitzuteilen. In einer Bauanzeige sind die ausführenden Firmen und der verantwortliche Bauleiter zu benennen. Die Kosten für die Grabung (Baggereinsatz) sind gem. § 14 Abs. 3 SächsDSchG vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Unter Beachtung der oben genannten Hinweise verbleibt für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ein geringes Risiko.

7.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Bewertung der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Grundlage des BauGB §§ 1, 1a in Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 8 ff. SächsNatSchG in verbal-argumentativer Form.
Unter Berücksichtigung der potenziellen Auswirkungen der Baumaßnahme auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird der Eingriff als ausgleichbar eingestuft. Es wird nicht in gefährdete und unter Schutz gestellte Biotoptypen eingegriffen. Zusätzliche Störungen oder Unterbrechungen der Biotopvernetzung werden nicht geschaffen. Für das Landschaftserleben werden ebenfalls keine Beeinträchtigungen auftreten, da auf Grund der bisherigen Nutzung kein Vielfaltsverlust, Bedeutungswandel oder sonstige nachhaltige Auswirkungen zu erwarten sind.

Dem Verlust von 1.165 m² Vegetationsflächen steht eine Wiederbegrünung von knapp 3.300 m² entgegen, womit der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen ausgeglichen wird.

Die Fällung von 15 Bestandsbäumen wird mit der Pflanzung von 17 festgesetzten Laub- oder Obstbäumen (davon ist ein Straßenbaum innerhalb des Plangebietes zu verpflanzen) ausgeglichen. Bei einer Plausibilitätskontrolle durch einen Vergleich der Eingriffe in den Baumbestand mit der Leipziger Baumschutzsatzung wäre der Eingriff in den Baumbestand mit 17 festgesetzten Bäumen auch nach der Baumschutzsatzung ausgeglichen.

Eine Plausibilitätskontrolle durch einen Vergleich der verbal-argumentativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit dem „Leipziger Modell“ in Hinblick auf die derzeitige Bestandssituation im Plangebiet zeigt, dass das Vorhaben durch die geplanten Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ausgeglichen wird. Auch bei der Annahme des fiktiven Bestandes eines früher geplanten Vorhabens, für das ein Bau-Vorbescheid erteilt wurde, wäre der Eingriff innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches durch die vorgesehenen Maßnahmen als ausgeglichen zu bewerten. Da der Eingriff nicht über das derzeit übliche zulässige Maß hinausgeht und innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann, sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

7.6 Zusammenfassung

Insgesamt betrachtet sind durch die Realisierung des geplanten Wohnungsbauvorhabens keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Wenn auch das Vorhaben einen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt, werden zum Ausgleich der Eingriffsauswirkungen entsprechende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Das Erfordernis zur Festsetzung von planexternen Ausgleichsflächen oder -maßnahmen besteht nicht, da die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ausgeglichen werden können. Durch das geplante Bauvorhaben „Wohnanlage Am Russischen Garten“ entsteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Bürgerinformation zum Vorentwurf

Der Vorhabenträger, die HT Hausbetreuungs- und Treuhand GmbH informierte anlässlich einer Informationsveranstaltung am 15.9.2005 über die Entwicklungsabsichten in diesem Gebiet.
Durch Vertreter des Vorhabenträgers und Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes wurde das Vorhaben erläutert. Interessierte Bürgerinnen und Bürger informierten sich und äußerten sich zum Vorhaben. Mit der breiten Zustimmung gingen Anregungen und Hinweise bezüglich der vorhandenen Nachbarbebauung sowie des Baugrundes ein. Der Eigentümer des Flurstückes 14a befürwortete die Errichtung bzw. den Erhalt einer Mauer auf der Flurstücksgrenze. Der Eigentümer des Flurstückes 18 verwies auf die Notwendigkeit einer Grenzfeststellung.

8.2 Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Die Beteiligung der Öffentlichkeit des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung fand in der Zeit vom 19.04.2006 bis 18.05.2006 im Neuen Rathaus statt. Während der Frist wurden durch zwei Naturschutzvereine eine Stellungnahme abgegeben.

Dabei handelt es sich zum einem um eine Anmerkung, dass die naturschutzfachlichen Ausführungen, insbesondere in Bezug auf die Darstellung von wegfallenden bzw. neu zu pflanzenden Gehölzen und die fehlende rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, unzureichend seien. Diese Stellungnahme ist bereits berücksichtigt, da naturschutzrechtlich ausschließlich eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in verbal-argumentativer Form vorgesehen ist. Darüber hinaus

sind die bemängelten Unterlagen Gegenstand des Grünordnungsplans. Dieser wird regelmäßig nicht mit verschickt, ist jedoch jederzeit während der öffentlichen Auslegung einsehbar. Abschließend ist festzustellen, dass Abwägungsmängel hierdurch nicht vorliegen, da der Plan im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird und Ausgleichsmaßnahmen naturschutzrechtlich nicht erforderlich sind (da die Eingriffe gem. § 1a Abs. 3 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren) und lediglich auf freiwilliger Basis festgesetzt werden.

In der zweiten Stellungnahme wird angemerkt, dass die festgesetzte Pflanzung von Bäume auf Grund der Grundstücksgröße nicht realistisch sei und daher geeigneter weise lieber eine planexterne Maßnahme zu wählen sei. Auch diese Anregung kann nicht berücksichtigt werden, da naturschutzrechtlich keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind (s.o.), aber auch bei Grundstücksgrößen von bis zu über 500 qm die vorgesehene Baumpflanzung, insbesondere bei der zulässigen Wahl von Obstgehölzen, als umsetzbar angesehen wird. Zudem tragen die vorgesehenen Baumpflanzungen innerhalb des Gebietes auch zu einer Einfügung in das dörfliche Gefüge und zu einer Durchgrünung des Gebietes und des Umfeldes bei, so dass hierauf nicht verzichtet werden soll.

8.3 Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Zeitgleich zu dem o.g. Beteiligungsverfahren wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Dabei wurden 18 TöB´s angeschrieben, das Landesamt für Archäologie sowie das Landesamt für Denkmalpflege haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die Bundesnetzagentur, die Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz, der Regionale Planungsverband Westsachsen, das Staatliche Amt für Ländliche Entwicklung, das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Gartenbau, die Stadt Schkeuditz und die Stadtwerke Leipzig haben entweder der Planung zugestimmt oder keine Bedenken geäußert.

Die envia Verteilnetz GmbH, die Industrie- und Handelskammer Leipzig, die Kommunalen Wasserwerke Leipzig, die Leipziger Verkehrsbetriebe, die Mitteldeutsche Gasversorgung MITGAS, die Polizeidirektion Leipzig, die Landesdirektion Leipzig (damals: Regierungspräsidium), das Sächsische Landesamt für Umwelt und Geologie sowie die Stadtreinigung Leipzig haben Hinweise gegeben, die zu keiner Änderung der Planinhalte (zeichnerische und textliche Festsetzungen des vB-Plan), sondern zu Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung geführt haben.

8.4 erneute Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Während die Realisierung des Vorhabens auf Grund der Klärung der Finanzierung der erforderlichen Altlastenbeseitigung mehrere Jahre ausgesetzt war, wurde zwischenzeitlich das Baugesetzbuch geändert. Hier ist es nun gem. § 12 Abs. 3a BauGB zwingend erforderlich, eine Festsetzung aufzunehmen, die besagt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet hat. Die Aufnahme dieser Festsetzung stellt rechtlich eine Änderung des vB-Plans dar, so dass ein Änderungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich ist. Da die Grundzüge der Planung hiervon nicht berührt sind, und der Bauleitplan in seiner Außenwirkung keinerlei Änderung erfährt, ist die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung entbehrlich. Lediglich der Vorhabenträger selbst ist von der Änderung betroffen. Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 06.11.2009 mitgeteilt, dass er der o.g. Planänderung zustimmt.

Innerhalb der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (s. Kap. 8.5) wurde auch vier Vereine angeschrieben, die jedoch der Öffentlichkeitsbeteiligung zuzurechnen sind. Dabei haben drei Umweltverbände keine Stellungnahme abgegeben.

Der Heimatverein Lützschena-Stahmeln e.V. hat in seiner Stellungnahme auf den mit der Realisierung der Planung einhergehenden Entfall des Wertstoffsammelplatzes hingewiesen. Diese Auswirkung ist zu tolerieren, da der Standort sich zur Zeit auf der Grundstücksfläche des Vorhabenträgers befindet. Jedoch soll in Zusammenarbeit mit dem Betreiber des Sammelplatzes ein Alternativstandort in akzeptabler Entfernung gesucht werden.
Weiterhin hat sich im Rahmen der TöB-Beteiligung der Sächsische Brennstoff- und Mineralölhandelsverband e.V. dahingehend geäußert, die Textliche Festsetzung der Verwendungsbeschränkung (Teil B: Text, Textliche Festsetzung Nr. 7.1) ersatzlos zu streichen, da Holz als regenerative Energiequelle aus Klimaschutzgründen ein sinnvoller Brennstoff zur Wärmeerzeugung darstellt.

Der Verein ist kein anerkannter Träger öffentlicher Belange, daher ist der vorgetragene Belang formal nicht in die Abwägung einzustellen, da er außerhalb der Frist der Öffentlichkeitsbeteiligung im Jahr 2006 vorgetragen worden ist.

Die Belange führen auch zu keiner Änderung der Planung, denn für das Gebiet der Stadt Leipzig ist ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotential hinsichtlich Feinstaub festzustellen. In den vergangenen Jahren wurde der Tagesgrenzwert der 22. BImSchV regelmäßig mehr als zulässig überschritten. Um eine wirkungsvolle Reduzierung an luftverunreinigenden Stoffen im gesamtstädtischen Raum zu erzielen, wurde entsprechend der Forderung aus § 47 Abs. 1 BImSchG die Festsetzung einer Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe in den am 15.09.2005 in Kraft getretenen „Luftreinhalteplan für Leipzig“ (LRP) aufgenommen. Quelle der Festsetzung ≤ 50 mg Staub pro m³ Abgas ist die Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Gewährung von Fördermitteln für Vorhaben des Immissions- und Klimaschutzes, einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien im Freistaat Sachsen, vom 28. November 2001. Der Verzicht auf die Festsetzung einer Verwendungsbeschränkung würde die Wirksamkeit der im LRP enthaltenen Maßnahme herabsetzen. Entsprechend § 47 Abs. 6 BImSchG sind die im LRP vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen durch die zuständigen Planungsträger bei Ihren Planungen zu berücksichtigen.“

8.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Planentwurf

Durch die Ergänzung der o.g. textlichen Festsetzung sind die TöB´s nicht betroffen. Da jedoch die abgegebenen Stellungnahmen nunmehr schon drei Jahre alt sind, wurde das Beteiligungsverfahren wiederholt, um sicherzustellen, dass die Stellungnahmen aktuell sind und zwischenzeitlich keine Sachverhalte eingetreten sind, die in dem Plan zu berücksichtigen wären.

Dabei wurden 17 TöB´s angeschrieben, ein weiterer TöB wurde innerhalb der Beteiligung am Verfahren beteiligt.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat keine Stellungnahme abgegeben.

Die Landesdirektion Leipzig, die Bundesnetzagentur, der Regionale Planungsverband Westsachsen, die Polizeidirektion Leipzig , die Deutsche Flugsicherung, das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, die Stadt Schkeuditz und die Stadtwerke Leipzig haben entweder der Planung zugestimmt oder keine Bedenken geäußert.

Die envia Verteilnetz GmbH, die Industrie- und Handelskammer Leipzig, die Kommunalen Wasserwerke Leipzig, die Leipziger Verkehrsbetriebe, die Mitteldeutsche Gasversorgung MITGAS, das Sächsische Landesamt für Umwelt und Geologie, das Landesamt für Archäologie, die Flughafen Leipzig/Halle GmbH sowie die Stadtreinigung Leipzig haben Hinweise gegeben, die zu keiner Änderung der Planinhalte (zeichnerische und textliche Festsetzungen des vB-Plan), sondern zu Ergänzungen im Teil B: Text bei den Hinweisen (Landesamt für Archäologie) bzw. zu Änderungen und/oder Ergänzungen in der Begründung des vB-Planes geführt haben.

9. Städtebauliches Konzept, Vorhaben- und Erschließungsplan

9.1 Gliederung des Gebietes

Das Plangebiet gliedert sich in:
- drei Baugebiete mit zusammen fünf sogenannten Baufenstern,
- eine private Erschließungsstraße mit Wendeanlage für vier anliegende Baugrundstücke,
- eine Gemeinschaftscarportanlage und
- zwei private Grünflächen

9.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Die Planung sieht unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauung eine Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern vor.

Es ist eine Entwicklung mit insgesamt max. 10 Häusern auf ca. 260 – 525 m² großen Grundstücken vorgesehen. Die Häuser werden entsprechend des im folgendem geschilderten Hochbaukonzeptes durch den Vorhabenträger als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit Garagen / Carports geplant, errichtet und veräußert.
Das Bebauungskonzept sieht eine Bebauung mit einem Doppelhaus in der südwestlichen Ecke (WD 1) sowie die Errichtung entweder eines Einzelhauses in einer Breite von mindestens 12 m oder alternativ die Errichtung eines Doppelhauses in der nordöstlichen Ecke des Baugebietes (WD 3) vor. Alle anderen Teile werden mit freistehenden Einzelhäusern bebaut. Dabei sind die Gebäude traufständig straßenbegleitend angeordnet, die Doppelhäuser bzw. das großformatige o.g. Einzelhaus jeweils orthogonal dazu als optischer Endpunkt des Schlossweges bzw. des neu anzulegenden Erschließungsweges. Durch diese städtebauliche Anordnung entsteht innerhalb der Wohnanlage ein sehr ruhiger Innenbereich, der für eine Gartennutzung durch die Bewohner vorgesehen ist.

Die Gebäude werden maximal 2-geschossig ausgeführt. Die Dachneigung ist zur Wahrung des einheitlichen Siedlungscharakters einheitlich im Bereich von 30-50° vorgesehen. Die Gebäude werden in massiver Bauweise errichtet. Wahlweise erfolgt die Ausstattung mit Dachaufbauten, Wintergärten oder Vordächern.

Zur Erschließung der Gebäude auf dem östlichen Grundstücksteil wird ein privater Wohnweg/Erschließungsstraße errichtet. Die einseitige Bebauung des Weges ist dadurch begründet, dass durch die städtebauliche Anordnung ein ausreichender Abstand zu der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung erreicht wird und somit Konflikte von vornherein ausgeschlossen bzw. minimiert werden können. Unterstützt wird diese städtebauliche Zonierung und Nutzungsabtrennung weiterhin durch die Anordnung einer Carportsammelanlage mit einer geschlossenen Rückwand in diesem Bereich, der Errichtung einer Mauer als Grundstückseinfriedung für das Baugebiet WD 3 sowie die Errichtung eines grüngestalteten Platzes als Treffpunkt für die Anwohner und Spielfläche für die Kinder, ebenfalls an der östlichen Grundstücksgrenze.

9.3 Erschließungskonzept

Verkehrskonzept
Die verkehrsmäßige Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt primär über die Straße „An der Schäferei“, die in die Hallesche Straße einmündet.

Im Zuge der Erschließung wird abzweigend von der Straße „Am Russischen Garten“ eine private Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung errichtet. Hierbei kann es gegebenenfalls zum Entfall von zwei dort vorhandenen öffentlichen Stellplätzen kommen.

Um ein angenehmes Wohnumfeld mit Aufenthaltsqualitäten für alle Bewohner zu schaffen, wird die Erschließungsstraße als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Die geplante Fahrbahnbreite von 5,50 m genügt den Anforderungen des Individualverkehrs, der Feuerwehr sowie der Abfallentsorgung. Die Gesamtbreite der Erschließungsanlage (inklusive Rückenstützen) beträgt 6,0 m.

Die Beschilderung der Verkehrsflächen wird entsprechend den verkehrsrechtlichen Vorschriften durchgeführt.

Die notwendig nachzuweisenden privaten Stellplätze/Garagen je Wohneinheit werden auf den dazugehörigen Baugrundstücken untergebracht. Die Grundstücke sind ausreichend dimensioniert, so dass dies möglich ist. Garagen oder Carports werden als Anbau an die Wohngebäude oder freistehend in den Baufenstern errichtet. Auf den Baugrundstücken entlang der Straße „An der Schäferei“ und „Am Russischen Garten“ können auch außerhalb der Baufenster Carports gebaut werden, entsprechende Flächen werden vorgesehen. Weiterhin wird eine Carportsammelanlage mit 7 Stellplätzen für die Anlieger der neuen Erschließungsstraße errichtet. Pro Grundstück, Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte, sind zwei PKW-Stellplätze vorgesehen, die Nutzung der Zufahrten als Stellplatz ist möglich.

Zur Abgrenzung des öffentlichen Verkehrsraumes ist das Anpflanzen von Sträuchern im Bereich der Straßen "An der Schäferei" sowie "Am Russischen Garten" vorgesehen. Gegenüber dem teilweise noch durch landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzten Anliegerweg im Norden ist die Errichtung einer 1,60 m bis 1,80 m hohen Mauer geplant, die eine optische Abgrenzung der Wohnanlage bewirkt.

An der Einmündung des Privatweges sowie bei den privaten Grundstückszufahrten ist darauf zu achten, dass möglichst nur niedrig wachsende Pflanzen zum Einsatz kommen, um Gefahren beim Ausfahren zu minimieren.

Altlasten
Das Flurstück 16/1, Gemarkung Lützschena ist unter der Nr. 65822798 im Sächsischen Altlastenkataster erfasst.

Die Detailuntersuchung hat ergeben, dass lokale Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) bis in den grundwassergesättigten Bereich vorlagen, die sich nicht über die Grundstücks- bzw. Plangebietsgrenzen hinaus verbreitet haben, aber einer Sanierung bedurften. Das Ziel der Sanierung im Bereich des Altschadens bestand in der Beseitigung der nachgewiesenen MKW-Kontamination in der mit der Detailuntersuchung erkundeten Kontur durch Bodenaustausch bis in 3 m Tiefe. Die Sanierung erfolgte im Rahmen einer Gefahrenabwehrmaßnahme mit einfachen Mitteln durch Austausch des kontaminierten Bodens. 2008/2009 wurde im Bereich der ehemaligen Dieselzapfsäule (125 qm) ein Bodenaustausch bis in eine Tiefe von 3 m vorgenommen.

Die Vorgabe eines geometrischen Sanierungszieles als Fläche von 125 qm und einer Tiefe von 3 m erfasste den wesentlichen Teil des Kontaminierten Bodens. Von der Dekontamination nicht erfasster Boden in der Tiefe bis 4 m unter Geländeoberkante (GOK) verblieb aus Gründen der Verhältnismäßigkeit am Ort. Der verbleibende Rest wurde als tolerabel bewertet, da der in dieser Tiefe noch vorhandene Schadstoff weder für den Pfad „Boden - Grundwasser“ noch für den Direktpfad „ Boden - Mensch“ eine Gefahr darstellt.

Die Wiederverfüllung wurde mit nichtkontaminiertem Material (Kies und Geschiebelehm) ausgeführt.

Der Standort ist im Ergebnis als teilsaniert anzusehen. Er verbleibt im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA).

Das Grundwasser im Sanierungsgebiet ist nicht zur Nutzung zu empfehlen.

Bei Entsiegelung, Tiefenenttrümmerung und Eingriffen in den Boden in den Bereichen des ehemaligen Schrottplatzes, der Klärgrube, der Garagen, des Lagerschuppens und der Werkstatt könnten Schadstoffbelastungen die Verwertbarkeit der Aushubmassen einschränken. Aushubarbeiten sind daher durch ein anerkanntes unabhängiges Ingenieurbüro baubegleitend zu überwachen.

Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung erfordert eine Befahrbarkeit der Erschließungsstraße mit 3-achsigem Müllfahrzeug, die im vorliegenden Erschließungskonzept eingehalten ist. Der Wendeplatz am Ende der Planstraße erhält einen für die Fahrzeuge der Stadtreinigung und Feuerwehr ausreichenden Wenderadius. Um sicherzustellen, dass dieser Wendehammer von ruhendem Verkehr freizuhalten ist, ist eine entsprechende Beschilderung vorzunehmen. Die gewählten Eckabschrägungen basieren auf der DIN 14090 und berücksichtigen die notwendigen Kurvenradien. Diese Anlage wird in ihrer gesamten Abmessung jeweils an vier verschiedenen Entsorgungstagen im 14-tägigen Turnus durch die Stadtreinigung genutzt, daher soll auch der Schenkel des Wendehammers in Betonpflaster (Auslegung für 18 t Achslast / 26 t Gesamtlast) ausgeführt werden. Die erforderlichen Behälter für das Sammeln von Abfällen zur Verwertung und zur Beseitigung sind auf den einzelnen Baugrundstücken aufzustellen. Die bereits durch den Vorhabenträger vorgenommene Parzellierung der 10 Baugrundstücke ist für diesen Zweck ausreichend groß dimensioniert. Die für die Bereitstellung von Abfallbehältern notwendige Fahrgassenbreite von 3,25 m ist in der Planung berücksichtigt.

Östlich der Straße „An der Schäferei“ ist ein Wertstoffsammelplatz - Glas- und Altkleidercontainer - vorhanden, der sich jedoch auf dem Grundstück des Vorhabenträgers befindet. Dieser Standort muss entfallen, da der Eigentümer, der nun sein Grundstück baulich nutzen möchte, nicht gezwungen werden kann, das Grundstück bzw. Teilflächen davon für eine Wertstoffsammelstelle zur Verfügung zu stellen, insbesondere, da die Bereitstellung dieser Wertstoffsammelstellen keine kommunale Pflichtaufgabe darstellt Daher ist ein Erhalt des bisherigen Standortes nicht möglich.

Seitens der Stadt Leipzig wurde Rücksprache mit dem Betreiber, der Abfall Logistik Leipzig (ALL) gehalten. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass der Betreiber den Standort vor der baulichen Nutzung räumen wird und einen Alternativstandort möglichst in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stellen wird. Auf den Alternativstandort wird vor Schließung des Standortes hingewiesen.

Feuerwehrwendestelle

Die Einsatzkräfte der Feuerwehr erreichen das neue Wohngebiet über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sowie die private Erschließungsstraße. Die Wendestelle in T-Form entsprechend DIN 14090 ist mit einer Fahrgassenbreite von 5,50 m (Straßenbreite 6,00 m inklusive Borde und Rückenstützen) und einem Fahrbahnradius von 5,00 m vorgesehen. Die in der Planung vorgenommene Dimensionierung der Feuerwehrwendestelle entspricht in ausreichendem Maße den Vorgaben des Branddirektion der Stadt Leipzig. Der Einfahrtsbereich der Straße „Am Russischen Garten“ zur Erschließungsstraße ist mit einem Kurvenradius von 10,50 m (außen) auszuführen. Die Tragfähigkeit der Erschließungsstraße und der Wendeanlage ist für eine Achslast von min. 18 t (s. o., Abfallentsorgung) ausgelegt, so dass die seitens der Branddirektion geforderte Achslast von 10 t sichergestellt werden kann Eine Kennzeichnung nach DIN 4066 wird vorgenommen. Gemäß Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH ist eine Löschwasserbereitstellung über die vorhandenen Trinkwasserleitungen in den Straßen An der Schäferei und Am Russischen Garten von 48 m³/h möglich.

Stadttechnische Erschließung

Die Planung berücksichtigt, dass die Straßenbreite einen ausreichenden unterirdischen Bauraum zur Unterbringung aller Ver- und Entsorgungsleitungen bietet. Zur wasserwirtschaftlichen Erschließung der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung des Vorhabengebietes wird der Vorhabenträger einen entsprechenden Vertrag mit der Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH abschließen.

Zur energietechnischen Erschließung werden vertragliche Vereinbarungen durch den Vorhabenträger mit der envia Verteilnetz GmbH sowie der MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH geschlossen.

Die zur fernmeldetechnischen Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen stehen zur Verfügung und werden um die notwendigen Hausanschlüsse erweitert.

Schmutzwasserentsorgung

Das B-Plan-Gebiet wird von den Straßen „An der Schäferei“ und „Am Russischen Garten“ eingegrenzt. Grundstücke mit Anliegerschaft an diesen Straßen können über die vorhandenen Schmutzwasserleitungen entsorgt werden. Für die Grundstücke mit Anliegerschaft an der privaten Anliegerstraße wird eine Erschließung erforderlich.

Niederschlagswasserentsorgung

Auf privaten Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen anfallendes Niederschlagswasser soll weitestgehend auf den Baugrundstücken verbleiben, genutzt werden oder/und versickern. Die Verwendung des Niederschlagswasser von privaten Grundstücken, z. B. zu Bewässerungszwecken der Hausgärten ist sinnvoll und wünschenswert, ggf. ist eine andere Nutzung des Niederschlagswassers durch die zukünftigen Haus- und Grundstückseigentümer selbst mit der Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH zu klären. Hier wäre auch eine Neuverlegung einer Regenwasserleitung im Anliegerweg mit Anbindung und Ableitung in das Regenwassersystem Schlossweg eine Alternative.

Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser wird nach Zwischenspeicherung in auf den Grundstücken angeordneten Zisternen in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Unter Beachtung des hohen Grundwasserstandes sind geeignete Fabrikate zu verwenden. Bauwerke unterhalb des Grundwasserstandes (gemessen 1,20m bis 1,50m)[5] benötigen bauliche Vorkehrungen gegen Auftrieb.

[5] Gutachten über Baugrund und Gründung, Ingenieurbüro Kröger, 2002

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass derzeitig nur eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser möglich ist.

Dienstbarkeiten
Die private Erschließungsstraße wird mit Gehrecht für die Allgemeinheit, einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der anliegenden Grundstückseigentümer sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger belastet und damit die Erschließung gesichert und die Erlebbarkeit der neuen Ortsteilbebauung für die Öffentlichkeit sichergestellt. Die Straße verbleibt nach Fertigstellung und Verkauf in Privatbesitz der Eigentümer der fünf anliegenden Baugrundstücke.

9.4 Grünkonzept

Das Konzept der Grün- und Freiflächengestaltung orientiert sich an den vorhandenen Landschaftspotenzialen. Ziel ist die Bewahrung und Entwicklung der vorhandenen Potenziale sowie die Vernetzung von Lebensräumen. Das Konzept setzt auf mehreren Ebenen an:

Biotope
Mit den Baum- und Heckenpflanzungen sowie der Strauchpflanzung und den privaten Hausgärten werden auf kleinem Raum Biotope geschaffen, die vor allem Insekten- und Vogelarten einen Lebensraum bieten können. Die Begrünung der Mauer, Garagen und Carports mit kletternden Pflanzen bewirkt dies gleichfalls. Ggf. ist es auch möglich, die geplante Mauer als kalkmörtel- oder lehmverfugte Lesesteinmauer zu errichten.

Boden und Wasser
In Folge des vorgefundenen Baugrundes und des hohen Grundwasserspiegels ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken nur in geringem Umfang möglich.

Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, das anfallende Niederschlagswasser auf Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den jeweiligen Grundstücken zu belassen, wo es teilweise versickern kann. Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird in einer grundstückseigenen Zisterne zwischengespeichert und danach in die Kanalisation eingeleitet.. Somit kann das gewonnene Oberflächenwasser zur Bewässerung der Hausgärten bzw. zum Grundstück gehörender Grünanlagen verwendet werden und damit gleichzeitig zur Schonung der Trinkwasserressourcen beigetragen.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mindern den Verlust von Vegetationsmasse und Blattoberfläche. Dadurch werden die Wasserspeicherkapazität und Verdunstungsleistung erhöht, was wiederum eine positive Wirkung auf den Wasserhaushalt darstellt.

Zusätzliche Bodenverdichtungen während der Bauphase auf den unbebauten Flächen sind durch einen geregelten Bauablauf zu verhindern.

Klima
Durch eine offene Bebauung werden Schneisen in der Bebauung freigehalten, die eine Durchlüftung des Gebietes gewährleisten. Mit der Festsetzung einer relativ geringen Grundflächenzahl wird die Vermeidung von noch nachteiligeren Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft erreicht. Zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft tragen die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bei. Mit diesen Festsetzungen wird ein Gehölzbestand im Gebiet entwickelt, der lokalklimatisch wirksam wird. Die Anpflanzung mit Hecken dient dem Windschutz der angrenzenden Grundstücke. Auch die Fest-

setzungen zur Mauer-, Garagen- und Carportbegrünung verringern die negativen Auswirkungen, sie bewirken eine Verbesserung des Mikroklimas.

Landschaftsbild und Erholung
Durch die offene Bebauung und eine starke Durchgrünung wird im Plangebiet ein hoher Wohn- und Freizeitwert geschaffen. Zudem erhält die Siedlung mit den Baum- und Strauchpflanzungen eine gestalterische Aufwertung und der Straßenraum wird gegliedert. Neuanpflanzungen insbesondere von heimischen Bäumen und Sträuchern schaffen neue natürliche Strukturen, die zur Einbindung des Plangebiets in die Umgebung beitragen.

C. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Nordosten durch das Flurstück 235/1 (Zufahrtsweg für Flurstück 14a) begrenzt. Auf der Ostseite schließt sich das Flurstück 14a und das Flurstück 16/2 an. Im Süden begrenzt die Straße "Am Russischen Garten" (Flurstück 213/5) sowie das Flurstück 16/2 das B-Plangebiet. In östlicher Richtung verläuft grundstücksbegleitend die Straße "An der Schäferei" (Flurstück 213/3).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst somit das Flurstück 16/1 sowie drei Teilflächen der Flurstücke 213/3 und 213/5 (Arrondierungsflächen) der Gemarkung Lützschena.

11. Gliederung des Plangbietes

Das Plangebiet wird in die Dörflichen Wohngebiete WD 1, WD 2 und WD 3 mit Bezug auf die entsprechenden Baugrundstücke gegliedert. Diese zukünftigen Grundstücke sind im Bebauungsplan als Darstellungen ohne Normcharakter zur Information dargestellt. Im östlichen Bereich, in Nord-Süd-Richtung verlaufend wird im Bereich des WD 2 die private Erschließungsstraße sowie eine Carportsammelanlage errichtet. An diese Straße schließt sich in östlicher Richtung auf demselben Flurstück liegend eine private Grünfläche an. Eine weitere Grünfläche befindet sich zwischen Erschließungsstraße und Grenze zu Flurstück 16/2.

12. Baugebiete

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

Textliche Festsetzung

1.1 Die Baugebiete werden als "dörfliche Wohngebiete" festgesetzt. Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO. Die durch die Festsetzung ausgelösten Schutzansprüche der Baugebiete sind denen eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO gleichzusetzen. [§ 12 Abs. 3 BauGB]

Begründung
Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Diese Nutzung würde regulär durch die Festsetzung eines Wohngebietes gem. § 3 oder § 4 BauNVO legalisiert. Dies ist jedoch hier auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung nicht möglich, da

die durch die Wohngebietsfestsetzung ausgelösten Schutzansprüche der zukünftigen Bewohner nicht gewährleistet werden könnten. Jedoch ist auch eine alternativ mögliche Flächenfestsetzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO bzw. als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO nicht zielführend, da weder die Ansiedlung sämtlicher zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO noch die der zulässigen Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 BauNVO Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind. Die Möglichkeit zum Ausschluss dieser Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ist hier auch nicht anwendbar, da sie zu einer rechtlich unzulässigen Scheinfestsetzung führen würde. Daher wird innerhalb des Bebauungsplanes von der Möglichkeit gem. § 12 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht und das Plangebiet bis auf die festgesetzten Grünflächen als "dörfliches Wohngebiet" festgesetzt. Dies ermöglicht die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und berücksichtigt in gleicher Art und Weise wie bisher auch die Rechte der Nachbarn, insbesondere des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes. Die durch die Festsetzung ausgelösten Schutzansprüche für die zukünftigen Bewohner sind vergleichbar mit denen eines Dorfgebietes, was auch bedeutet, dass Beeinträchtigungen wie zum Beispiel Lärm- oder Geruchsimmissionen sowie Staubentwicklung durch die Nutzer der Wohngebäude zu dulden sind. Eine ausreichende Information über diesen Sachverhalt ist mit der hier vorliegenden Satzung gewährleistet. Die gewählte Festsetzung gewährleistet so auch eine spannungsfreie Weiterentwicklung des dörflichen Charakters der Ortslage Lützschena.

12.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Zeichnerische Festsetzung
0,3 Grundflächenzahl

Begründung
Im Baugebiet wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Zusammen mit den anzurechnenden Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen somit nicht mehr als 45 % der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Damit ist sichergestellt, dass die Bebauung entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes realisiert werden kann. Gleichzeitig fügt sich die Neubebauung in das lockere Maß der baulichen Nutzung, welches bereits durch die nähere Umgebung vorgeprägt ist, ein und gewährleistet, dass nicht mehr Flächen versiegelt werden als unbedingt notwendig. Somit ist auch ein Beitrag zum flächensparenden Umgang mit dem Schutzgut Boden getan.

Zeichnerische Festsetzung
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Begründung
Auch durch diese Festsetzung wird die Umsetzung des Bebauungskonzeptes gewährleistet, gleichzeitig ein Einfügen in die dörfliche Bebauung der Umgebung sichergestellt. Mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine übliche Größenordnung für die Errichtung von Einfamilienhäusern festgesetzt sowie zur Beibehaltung eines Gestaltungsspielraumes für den Vorhabenträger bzw. dessen Kunden und zukünftige Nutzer auch die Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden möglich.

Textliche Festsetzung
2.1 In den Baugebieten sind jeweils pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig [§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB].

Begründung
Um die geplante Wohnanlage der städtebaulichen Eigenart nach der dörflich geprägten Situation im Ortskern Lützschena anzupassen und sie nicht mit einer zu großen Zahl von Wohnungen zu

überfrachten, wurde für die Baugebiete die höchstzulässige Zahl auf max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt. Damit könnten im Höchstfall 20 Wohneinheiten, voraussichtlich aber eher die Hälfte, im Plangebiet geschaffen werden. Dies ist eine städtebaulich vertretbare Größenordnung, ermöglicht den Nutzern auch die Errichtung einer Einliegerwohnung und sorgt für eine akzeptable wirtschaftliche Nutzung des Standortes.

Textliche Festsetzung

2.2 Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe darf 0.6 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die Oberkante der fertiggestellten öffentlichen Verkehrsflächen („An der Schäferei" und „Am Russischen Garten“) oder der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, gemessen am Mittelpunkt der anliegenden Grenze des Baugrundstücks [§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nr.1 u. 2 BauGB].

Begründung

Zur Unterstützung der städtebaulichen Absicht des Einfügens der Neubebauung in die dörfliche Umgebung und Bebauungscharakteristik ist für die Erdgeschossfußbodenhöhe eine Obergrenze gemäß § 9Abs. 3 BauGB festgesetzt. Sie beträgt max. 0,60 m, gemessen am Mittelpunkt der anliegenden Grenze des Baugrundstückes (Bezugshöhe) der festiggestellten und an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Dies entspricht vier Stufen im Bereich des Eingangsbereiches bei einem üblichen Steigungsmaß im Außenbereich von 15 cm. Die Errichtung von Kellergeschossen, die meist aus finanziellen Gründen weit aus dem Erdreich herausragen, ist somit nicht möglich, eine gegebenenfalls bautechnisch erforderliche Belüftung jedoch im Rahmen der Festsetzung möglich, so dass neben den städtebaulichen Gründen, in der Ortslage Lützschena sind "hochstehende" Gebäude nicht vorgeprägt und sollen als neues Gestaltungselement auch nicht ermöglicht werden, auch die privaten Belange ausreichend berücksichtigt sind.

12.3 Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen [§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB]

Zeichnerische Festsetzungen

E nur Einzelhäuser zulässig
E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
D nur Doppelhäuser zulässig
<-> Firstrichtung

Textliche Festsetzung

3.1 Im Baugebiet WD 3 ist ein Bauhauptkörper mit einer Mindestbreite entlang der Firstrichtung von 12,00 m zu errichten. [§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB]

Begründung

Mit den o.g. fünf Festsetzungen wird sichergestellt, dass die geplanten Wohngebäude entsprechend des städtebaulichen Konzeptes errichtet werden können. Grundlage für die städtebauliche Struktur ist, dass straßenbegleitend die in der Regel gegenüber Doppelhäusern eher geringer dimensionierten (incl. der zugehörigen Nebenanlagen) Einzelhäuser traufständig angeordnet werden sollen, am Ende von Wegebeziehungen als optisch deutlich wahrnehmbarer Schlusspunkt dann aber ein orthogonal dazu angeordneter größerer Baukörper, also die dort jeweils zulässigen Doppelhäuser errichtet werden. Für das Baugebiet WD 3 als Schlusspunkt der privaten Erschließungsanlage ist dieser städtebauliche Belang von etwas geringerer Bedeutung als bei dem Schlossweg, so dass hier auch ein Einzelhaus denkbar wäre und zulässig ist, wenn es Mindestabmessungen von 12 m entlang der Firstrichtung aufweist. Somit ist auch berücksichtigt, dass an diesem hochwertigem Standort mit ausreichend Grundstücksfläche eine wirtschaftlich tragfähige Lösung für den Vorhabenträger möglich ist.

Zeichnerische Festsetzungen
Baulinien, Baugrenzen

Begründung
Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien sind aus städtebaulichen Gründen festgesetzt worden, um innerhalb der Baugebiete überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen zu definieren. Dies ist erforderlich, da das Bebauungskonzept in der wertvollen alten Ortslage gesteigerten Wert auf die Errichtung von Vorgärten, aber auch auf durch Abschirmung von den Straßen ruhig gehaltene Hausgärten legt. Dies wird durch die Konzentration der Baukörper in die sogenannten Baufenster sichergestellt. Im Bereich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Verkehrsflächen sind straßenbegleitend zudem Baulinien festgesetzt, um hier eine durchgehende Bebauung zu erzielen und somit einen durch Vor- und Zurückspringen von Gebäuden unruhigen städtebaulichen und gestalterischen Gesamteindruck zu unterbinden. Trotzdem verbleibt in den Baufenstern wegen der hinteren Baugrenze, die in großzügigem Abstand festgesetzt ist, noch ein Gestaltungsspielraum, der den privaten Bauherren unterschiedlichste Bebauungsmöglichkeiten ermöglicht.

Baugrenzen können zudem gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Umfang durch untergeordnete Bauteile, die auch bei der Bemessung der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 6 SächsBO außer Betracht bleiben, überschritten werden. Darüber hinausgehende Überschreitungen sind jedoch nicht zulässig.

Textliche Festsetzung
3.2 Die Carportsammelanlage ist ausschließlich mit einer Rückwand als Grenzbebauung zulässig. [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO]

Begründung
Die Carportsammelanlage wird aus städtebaulichen Gründen als Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Damit werden die geplanten Wohngebäude optisch durch die geforderte Rückwand und räumlich zur Erzielung einer sinnvollen städtebaulichen Zonierung und damit weitgehenden Reduzierung von potenziellen Beeinträchtigungen unter Wahrung von grundstückswirtschaftlichen Gesichtspunkten von dem auf dem Flurstück 14a, Gemarkung Lützschena bewirtschafteten Bauernhof getrennt. Bei einer entsprechenden Bauantragsstellung ist somit gem. § 6 Abs.1 SächsBO für diese Gemeinschaftscarportanlage eine Abstandsfläche nicht erforderlich, da gem. der o.g. planungsrechtlichen Vorschrift auf die Grenze gebaut werden muss.

12.4 Stellplätze, Garagen [§9Abs.1 Nr.4 BauGB,§12Abs.1,6 BauNVO,§14Abs.2 BauNVO]

Textliche Festsetzung
4.1 In den Baugebieten ist die Errichtung von Carports ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baufenster sowie der dafür explizit festgesetzten Flächen zulässig. Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung
Um die nicht überbaubaren Grundstücksflächen vollständig durch Garagen und weitestgehend von Carports frei zu halten, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. hinsichtlich der Errichtung von Carports zusätzlich auf den extra dafür festgesetzten Flächen zulässig. Damit wird das städtebauliche Ziel, insbesondere die Vorgärten und Hausgartenbereiche von einer Bebauung mit solchen Nebenanlagen frei zu halten, umgesetzt. Als Ziel wird eine aufgelockerte Bebauung mit vorhandenen Sicht-, aber auch Durchlüftungsachsen erreicht. Zu-

sätzlich besteht die Möglichkeit, im Bedarfsfall notwendige offene Stellplätze temporär auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Grundstückszufahrten anzuordnen. Hierdurch wird die Flächenversiegelung durch die mögliche Doppelnutzung als Zufahrt und Stellplatz optimiert. Die Festsetzung stellt die störungsfreie Unterbringung des ruhenden Verkehrs sicher, so dass dieser Erschließungsaspekt ausreichend gewürdigt ist..

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

Textliche Festsetzung

6.1 Stellplätze, Zufahrten, Wege, nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb der Flächen versickern kann.

Begründung
Der Baugrund ermöglicht nicht die Versickerung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken. Somit wird zur Sicherstellung einen schonenden Umganges mit dem Schutzgut Wasser nur das anfallende Niederschlagswasser von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen innerhalb der Flächen oder auf ihrem Rand versickert. Zudem ermöglicht die vorgesehene Anordnung von grundstückseigenen Zisternen im Niederschlagsfall die Rückhaltung des anfallenden Wassers für die Bewässerung.

Textliche Festsetzungen

6.2 Begrünung der Mauer
Die in der Planzeichnung festgesetzte Mauer ist dauerhaft mit kletternden Pflanzen entsprechend Pflanzempfehlung, Liste B zu begrünen.

6.3 Begrünung von Garagen, Carports und Nebenanlagen
Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind die Fassaden bzw. Stützen dauerhaft mit Pflanzen entsprechend Pflanzempfehlung, Liste B zu begrünen.

Begründung
Die Umwandlung von Ruderalflächen und teilversiegelten Flächen in Bauland führt durch eine Voll- bzw. Teilversiegelung zu unvermeidbaren Eingriffen in den Boden. Dieser Eingriff wird durch entsprechend geeignete Festsetzungen minimiert. Durch die Festsetzungen werden bauliche Anlagen besser in das Gesamtkonzept integriert und es wird ein Beitrag zur Minimierung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Naturhaushalt geleistet. Die Begrünungen der Mauer, Garagen, Carports und Nebenanlagen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas im unmittelbaren Umfeld des Wohngebietes bei.

12.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen [§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB]

Textliche Festsetzung

7.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird: Staub: ≤ 50 mg/m³ Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe)

Begründung
Aufgrund der aktuellen Situation der Luftbelastung in der Stadt Leipzig und zur Vermeidung weiterer Belastungen wird diese Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe festgesetzt.

In der Stadt Leipzig wird ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotential hinsichtlich der Feinstaubkonzentration festgestellt. Aufgrund der derzeitigen und auch zukünftig zu erwartenden Überschreitungen der Grenzwerte nach der 22. BImSchV wurde für die Stadt Leipzig ein Luftreinhalteplan erstellt. Als eine geeignete und wirkungsvolle Maßnahme wurde die Verankerung einer "Verwendungsbeschränkung - feste Brennstoffe" in Bebauungsplänen im Maßnahmenkatalog festgeschrieben. Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 23a BauGB werden damit in Gebieten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt zugelassen. Damit kann durch diese Maßnahme - als eine Maßnahme aus einem über alle Emittentengruppen entsprechend ihres Verursacheranteiles festgelegten Maßnahmenbündel - eine auf einer planerischen Gesamtkonzeption beruhende, wirkungsvolle Reduzierung der Immissionskonzentration im gesamtstädtischen Raum erfolgen.

12.7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Textliche und zeichnerische Festsetzung

8.1 **Anpflanzen von Sträuchern**
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern in den Baugebieten sind mit Sträuchern der Art Hainbuche (Carpinus betulus) mit 3 Pflanzen je Meter zu bepflanzen und dauerhaft als Hecke zu unterhalten. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern können für maximal 3,50 m pro Baugrundstück für Zufahrten und Zuwege unterbrochen werden.

Begründung
Am West- und Südrand des Plangebietes sind Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt, um das Neubaugebiet durch die Gestaltung des Siedlungsrandes mit freiwachsenden Hecken zu einem frühen Zeitpunkt in die Landschaft einzubinden. Zudem dient die Anpflanzung dem Windschutz und stellt eine kleinklimatische Bereicherung des Standortes dar.

Die Eingrünung mit Hecken schafft ein angenehmes Wohnumfeld, womit den Bedürfnissen sowohl der Wohnbevölkerung als auch den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen wird.

Textliche und zeichnerische Festsetzung

8.2 Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern in der privaten Grünfläche ist mit standortgerechten Sträuchern (Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt, Pflanzabstand max. 1,00 m) entsprechend Pflanzempfehlung, Liste C zu bepflanzen.

Begründung
Die dreieckförmige private Grünfläche an der Anliegerstraße, die für das Anpflanzen von Sträuchern vorgesehen ist, besitzt eine maximale Breite von knapp 3,50 m. Mit dem Anpflanzen von Sträuchern wird neben einem naturschutzfachlichem Ausgleich für vorbereitete Eingriffe auch eine Fortsetzung der Heckenpflanzung erzielt und eine optische Abgrenzung zur benachbarten Bebauung geschaffen. Die Strauchfläche korrespondiert zudem mit der Rabattenpflanzung entlang der Straße „Am Russischen Garten“ und passt sich in die Umgebung ein.

Textliche Festsetzung

8.3 Anpflanzen von Bäumen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je vollendete 150 m² mit einem standortgerechten großkronigem Obst- oder Laubbaum (Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, 4 x verpflanzt) entsprechend Pflanzempfehlung, Liste A zu bepflanzen.

Begründung

Die Festsetzung zur Bepflanzung der Hausgärten mit Obst- oder Laubbäumen ist mit den Belangen der künftigen Grundstückseigentümer vereinbar, da sie keinen Aufwand erfordert, der erheblich über das heute übliche Maß einer Bepflanzung bei Grundstücken mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern hinausgeht. Die Begrünung mit Bäumen schafft ein angenehmes Wohnumfeld, womit den Bedürfnissen sowohl der Wohnbevölkerung als auch den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen wird. Zudem wird auch durch diese Pflanzfestsetzung ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die während der Baumaßnahmen zu fällenden Bestandbäume erzielt.

Textliche Festsetzung

8.4 Die private Grünfläche nördlich der Carportsammelanlage ist mit mindestens drei standortgerechten großkronigen Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, 4 x verpflanzt entsprechend Pflanzempfehlung, Liste A zu bepflanzen.

Begründung

Die Baumbepflanzung auf der privaten Grünfläche nördlich der Carportsammelanlage schafft ein angenehmes Wohnumfeld, womit den Bedürfnissen sowohl der Wohnbevölkerung als auch den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen wird. Die geplante Baumbepflanzung korrespondiert mit der Straßenbaumbepflanzung in der Straße „Am Russischen Garten“ und den Gehölzen der privaten Baugrundstücke, wodurch das Gebiet eine gestalterische Aufwertung erfährt.

12.8 Verkehrsflächen

12.8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Textliche Festsetzung

5.1 Die in der Planzeichnung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden festgesetzten Flächen sind mit Gehrechten für die Allgemeinheit, Geh- und Fahrrechten für die Anlieger sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die betroffenen Versorgungsträger zu belasten.

Begründung

Da für die innere Erschließung des kleinen Plangebietes nicht unbedingt festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsflächen erforderlich sind, wurden stattdessen entsprechende Flächen mit Geh- und Fahrrechten für die Anlieger sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsunternehmen ausgewiesen. Somit ist die notwendige Erschließung ausreichend gesichert. Das öffentliche Bedürfnis der Zugänglichkeit des Plangebietes ist durch ein entsprechendes Gehrecht zu Genüge berücksichtigt, auch hierfür ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche nicht erforderlich, zudem es sich bei dem Weg um eine Sackgasse handelt. Die festgesetzte Breite von 6,00 m sichert sowohl die verkehrsrechtlichen, als auch die medienseitigen Erfordernisse. Die Fläche dient über dies der Feuerwehr im Falle einer Brandbekämpfung. Forderungen zur Reduzierung der Breite aus naturschutzfachlichen Gründen können wegen der technischen Not-

wendigkeit nicht berücksichtigt werden, jedoch wird bei der Erstellung der Entwurfsunterlagen für die Erschließungsanlage darauf zu achten sein, dass durch Verwendung von möglichst versickerungsfähigen Materialien auch entsprechende Effekte erzielt werden können.

12.9. Grünflächen

12.9.1 Private Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Zeichnerische Festsetzungen
Private Grünflächen

Begründung
Die zwei zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen grenzen optisch und räumlich die Wohnbebauung von dem benachbarten Bauernhof ab und stellen unter anderem naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen dar Die nördliche Grünfläche erweitert die Freizeitmöglichkeiten der Anwohner. Die Gestaltung der privaten Grünflächen obliegt, soweit dieser Bebauungsplan oder der dazugehörige Durchführungsvertrag nichts anderes regeln, dem Vorhabenträger.

12.10 Bindung an den Durchführungsvertrag [§ 12 Abs. 3a BauGB]

Textliche Festsetzungen
9.1 Im Rahmen der in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Begründung
Mit der seit dem 01.01.2007 geltenden Änderung des BauGB müssen vorhabenbezogene B-Pläne eine Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB (Bindung der Zulässigkeit von Vorhaben an den Durchführungsvertrag) enthalten, wenn in dem sogenannten Rechtsplan "durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt" ist.

Da dies in diesem vB-Plan der Fall ist - z.B. große zusammenhängende Baufenster für mehrere Gebäude -, ist eine solche Festsetzung zur Bindung der Zulässigkeit an den Durchführungsvertrag auch in diesen vB-Plan aufzunehmen.

Dadurch wird durch den Gesetzgeber bzw. die Plangebende Gemeinde sichergestellt, dass keine Bauvorhaben errichtet werden, die zwar rein planungsrechtlich zulässig wären, jedoch dem Gestaltungsplan, also dem Vorhaben- und Erschließungsplan, nicht entsprechen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der „Vorhabenträger“ nicht nur der ursprüngliche Vorhabenträger ist, sondern auch jeweils derjenige Grundstückseigentümer, der irgendwann später eine Änderung des Vorhabens durchführen will. Ebenso ist nicht nur ausschließlich der „ursprüngliche“ Durchführungsvertrag" Gegenstand der vertraglichen Bindung, sondern auch statt dessen jeweils der Durchführungsvertrag, welcher ggf. irgendwann später in Verbindung mit der gewollten Änderung des Vorhabens geändert oder neu abgeschlossen wurde/wird.

12.11 Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

Allen vier örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist gemein, dass sie dazu dienen, mit wenigen Mitteln eine homogene Bebauung im Plangebiet zu erzielen, die verdeutlicht, dass dieser Siedlungsbestandteil zusammengehört, sich trotzdem aber in die vorgeprägte örtliche Baucharak-

teristik einfügt. Unzumutbare Beeinträchtigungen für die Bauherren sind damit nicht verbunden, da etliche Gestaltungsfreiräume bei den nicht geregelten Aspekten wie z.B. Gebäudeöffnungen, Materialien sowie im Detail verbleiben. Ein eher historisierendes Einfügen in den baulichen Bestand der Ortslage ist, auch auf Grund der heterogenen Bestandsbebauung, nicht beabsichtigt.

Textliche Festsetzungen

10.1 Die Gebäude sind ausschließlich mit weißen Fassaden zu versehen.

10.3 Die Dacheindeckung hat ausschließlich mit roten Materialien zu erfolgen.

Begründung

Wesentliches Gestaltungsmerkmal eines Gebäudes ist die Farbgebung. Um hier mit ganz einfachen Mitteln ein homogenes Erscheinungsbild des neuen Siedlungskörpers unter Berücksichtigung des historischen Baubestandes zu erzielen, werden daher "weiße Fassaden" und "rote Dächern" festgesetzt. Ein optische Verunstaltung im weiteren Sinne wird durch diese Festsetzungen ausgeschlossen, gleichzeitig ist durch die Reduzierung auf nur jeweils eine Festsetzung der Gestaltungsspielraum privater Bauherren und damit die privaten Belange ausreichend berücksichtigt.

Textliche Festsetzungen

10.2 Als Dachformen sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 50° zulässig. Bei Garagen und Carports sind außerdem Flachdächer zulässig.

10.4 Der Dachüberstand darf 0.8 m nicht überschreiten.

Begründung

Der Inhalt dieser Bauvorschriften orientiert sich an der in der Umgebung vorhandenen Bauweise. Es ist die Bebauung von Gebäuden mit einem von 30°-50° geneigtem Satteldach und einem Dachüberstand von bis zu 80 cm möglich. Dies ist eine durchaus regionaltypische Bauweise. Damit werden ortsfremde Gestaltungsmerkmale und Bauweisen, die sich in diesem Umfeld nicht einfügen würden, ausgeschlossen. Den Bauwilligen verbleibt bezüglich der Dachgestaltung ein ausreichender Gestaltungsspielraum innerhalb des Rahmens dieser Festsetzungen.

Um diesen Gestaltungsspielraum hinsichtlich von notwendigen Nebenanlagen nicht einzuschränken und unverhältnismäßige Investitionen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Garagen und Carports auch ein Flachdach erhalten können.

D. Städtebauliche Kalkulation und Kosten

13. Flächenbilanz des Baugebietes (Baugebiet, Verkehrs-, Grünflächen)

Nutzungsstruktur	**Fläche**	**Anteil**
	in m²	%
Wohngebiete	**4800**	**96,9%**
darin enthalten:		
Fläche mit Geh-/ Fahrrechten	(455)	(9,2%)
Carportanlage	(130)	(2,6%)
Private Grünflächen	**155**	**3,1%**
Summe Gesamtfläche	**4955**	**100%**

14. Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung (Schätzung)

Unter der Annahme einer Familiegröße von durchschnittlich 2,5 Personen ergibt sich bei den rechtlich zulässigen minimal neun Wohneinheiten (WE) und max. 20 WE eine Erhöhung der Bevölkerungszahl von 20 bis 50 Personen. Auswirkungen auf die Arbeitsplatzentwicklung des Raumes Nordwest ist aufgrund des geringen Anstieges nicht zu erwarten.

15. Verkehrsentwicklung (Schätzung)

Der motorisierte Individualverkehr wird sich bei max. 20 Wohneinheiten unter Annahme von max. zwei Pkw je Wohneinheit nur geringfügig erhöhen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass bei den zulässigen Einliegerwohnungen eher nicht mit zwei Pkw pro WE zu rechnen ist. Verkehrsströme in den Spitzenstunden zu Arbeitsbeginn bzw. Arbeitsende werden die Straße „An der Schäferei“ nur gering belasten und sich dann über die Hallesche Straße als Zufahrt zur Innenstadt in das übergeordnete Verkehrsnetz verteilen.

16. Kosten

Die Umsetzung der Planung erfolgt auf Grundlage eines zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Leipzig vor dem Satzungsbeschluss des vB-Planes abzuschließenden Vertrages, in welchem die Durchführung des Vorhabens geregelt ist (Durchführungsvertrag).

Gegenstand des Vertrages sind insbesondere die Herstellung der privaten Erschließungsstraße sowie der Grundstückszufahrten an der öffentlichen Straße "An der Schäferei", die Errichtung der Wohngebäude innerhalb einer angemessenen Frist sowie der Grünanlagen, der Carportanlage, die erforderliche Baumverpflanzung, welche auf einem neuen Standort im öffentlichen Raum erfolgen soll, Neupflanzung der Hecke und die Herstellung inclusive einer einseitigen Begrünung einer Mauer. Regelungsgegenstand ist auch der notwendige Erwerb von Arrondierungsflächen. Ggf. ist auch eine baubegleitende Überwachung des Bodenaushubes im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sowie innerhalb des sanierten Bereiches der ehemaligen Betriebstankstelle zu regeln.

Der Stadt Leipzig entstehen somit keine Kosten durch die Durchführung des Vorhabens. Kosten für Herstellung und auch Pflege und Wartung dieser Anlagen fallen für die Stadt Leipzig nicht an, da sämtliche Anlagen in privatem Eigentum belassen werden. Über den Vertrag wird zudem gesichert, dass nach baubedingten Eingriffen in den öffentlichen Straßenraum die Oberflächensanierung zu Lasten des Verursachers erfolgt.

Um die Regelungstatbestände des Durchführungsvertrages zu sichern, ist die Hinterlegung einer Bürgschaft erforderlich.

Leipzig, den

Kunz
Leiter des Stadtplanungsamtes

ANHANG: Pflanzempfehlungen
Nachweis von Brutvögeln im näheren Umfeld des B-Plangebietes
Städtebaulicher Entwurf

ANHANG I: Pflanzempfehlungen

Die Auswahl der Baumarten orientiert sich an Empfehlungsliste für heimische, standortgerechte Pflanzungen in der Stadt Leipzig (HRSG.: STADT LEIPZIG, AMT FÜR STADTGRÜN UND GEWÄSSER).

Pflanzliste A (Bäume)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Malus sylvestris	Wildapfel
Malus domestica Sorten	Apfel
Prunus cerasus Sorten	Sauerkirsche
Prunus avium Sorten	Süßkirsche
Prunus domestica Sorten	Pflaume
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Pyrus communis Sorten	Birne

Pflanzliste B (Kletterpflanzen)

Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Rosa spec.	Kletterrosen
Vitis vinifera	Weinreben in Sorten
Wisteria sinensis	Glycinie, Blauregen

Pflanzliste C (Sträucher)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose

ANHANG II: Nachweis von Brutvögeln im näheren Umfeld des B-Plan-Gebietes

Das Vorkommen der Brutvögel orientiert sich an der Brutvogelkartierung der Stadt Leipzig aus dem Jahre 2005. Dazu wurden die Daten der Rasterfläche 94,19 (Quadrant IV) zu Grunde gelegt (HRSG.: STADT LEIPZIG, AMT FÜR UMWELTSCHUTZ, 2004 – unveröffentlicht).

Brutvögel

Ringeltaube	Columba palumbas
Türkentaube	Streptophelia decaocto
Bachstelze	Motacilla alba
Nachtigall	Luscinia megarhynachos
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros
Singdrossel	Turdus philomelos
Amsel	Turdus merula
Gelbspötter	Hippolais icterina
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla
Gartengrasmücke	Sylvia borin
Dorngrasmücke	Sylvia communis
Klappergrasmücke	Sylvia curruca
Zilpzalp	Phylloscopus collybita
Blaumeise	Parus caeruleus
Kohlmeise	Parus major
Elster	Pica pica
Aaskrähe	Corvus corone corone
Star	Sturnus vulgaris
Haussperling	Passer domesticus
Buchfink	Fringilla coelebs
Girlitz	Serinus serinus
Grünling	Carduelis chloris
Stieglitz	Carduelis carduelis

ANHANG III: Städtebaulicher Entwurf