



Stadt Leipzig

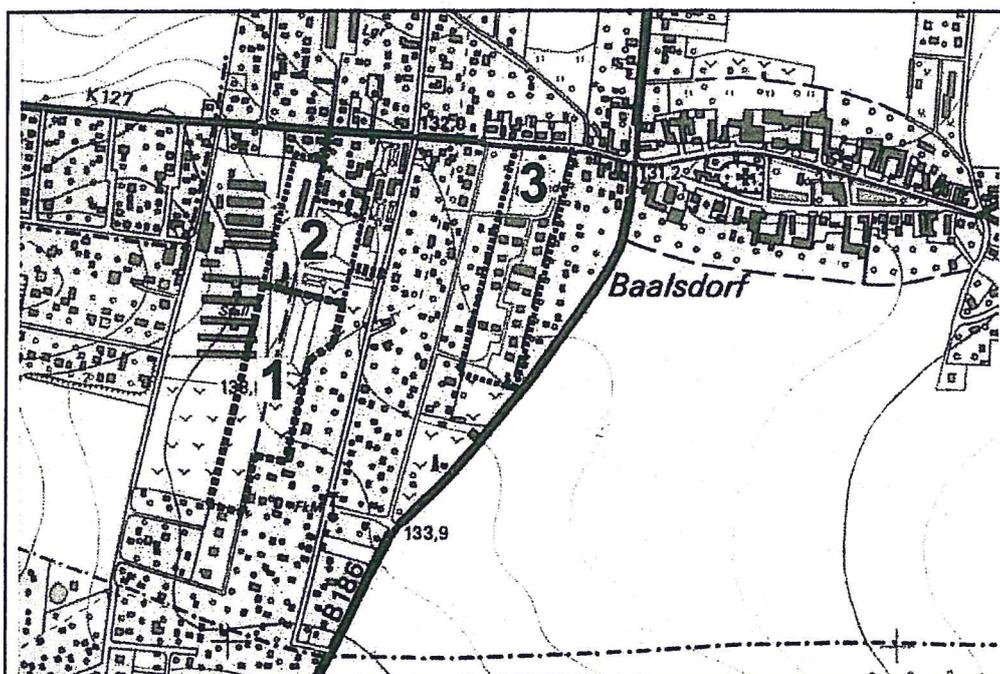
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 312 Wohngebiet am Christian-Wille-Weg, 2. BA

Stadtbezirk: Ost
Ortsteil: Baalsdorf

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)

- 1 = Bebauungsplan Nr. 312
- 2 = Bebauungsplan Nr. 283
- 3 = Bebauungsplan Nr. E-174



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

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


Dr. sc. techn. Paatz

31.08.2009
Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

A.	Einleitung	3
1.	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Planungsanlass und Planungserfordernis	4
3.	Ziele und Zwecke der Planung	4
4.	Verfahren	4
B.	Grundlagen der Planung	5
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	5
5.1.	Topografie und Baugrundverhältnisse	5
5.2.	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	5
5.3.	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	5
5.4.	Vorhandene Wohnbevölkerung	5
5.5.	Soziale Infrastruktur	6
5.6.	Technische Infrastruktur	6
5.6.1.	Verkehrsinfrastruktur	6
5.6.2.	Ver- und Entsorgungsanlagen	6
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	7
6.1.	Planungsrechtliche Grundlagen	7
6.1.1.	Landesentwicklungsplan	7
6.1.2.	Regionalplan	7
6.1.3.	Flächennutzungsplan	7
6.1.4.	Landschaftsplan	7
6.1.5.	Angrenzende Bebauungspläne	8
6.1.6.	Zulässigkeit von Bauvorhaben	8
6.2.	Sonstige Planungen	8
6.2.1.	Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“	8
7.	Umweltbericht	8
7.1.	Einleitung	8
7.1.1.	Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes	8
7.1.2.	Ziele und Inhalt des Planes (Kurzdarstellung)	9
7.2.	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	9
7.3.	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung	10
7.3.1.	Tiere	10
7.3.1.1.	Bestandsaufnahme	10
7.3.1.2.	Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen	10
7.3.1.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	11
7.3.2.	Pflanzen	11
7.3.2.1.	Bestandsaufnahme	11
7.3.2.2.	Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen	12
7.3.2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	13
7.3.3.	Boden	13
7.3.3.1.	Bestandsaufnahme	13
7.3.3.2.	Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen	14
7.3.3.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	15
7.3.4.	Wasser	15
7.3.4.1.	Bestandsaufnahme	15
7.3.4.2.	Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen	16
7.3.4.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	16
7.3.5.	Luft	17
7.3.5.1.	Bestandsaufnahme	17
7.3.5.2.	Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen	17
7.3.5.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	18
7.3.6.	Klima	18
7.3.6.1.	Bestandsaufnahme	18
7.3.6.2.	Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen	19
7.3.6.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	19
7.3.7.	Landschaft	19
7.3.7.1.	Bestandsaufnahme	19
7.3.7.2.	Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen	20
7.3.7.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	20
7.3.8.	Kultur- und sonstige Sachgüter	20
7.3.8.1.	Bestandsaufnahme	20
7.3.8.2.	Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen	21
7.3.8.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	21
7.3.9.	Menschen	21
7.3.9.1.	Bestandsaufnahme	21
7.3.9.2.	Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen	22
7.3.9.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	23

Begründung zum		
<u>Bebauungsplan Nr. 312 „Wohngebiet am Christian-Wille-Weg, 2. BA“</u>		Seite 3
7.3.10.	Wechselwirkungen zwischen den o.g. Belangen	23
7.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
7.5.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	24
7.5.1.	Methodik der ökologischen Bewertung der durch den Bebauungsplan möglichen Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen	24
7.5.2.	Eingriffsbilanzierung	25
7.5.2.1.	Verbal-argumentative Bewertung	25
7.5.2.2.	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	25
7.6.	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	25
7.7.	Zusammenfassung	26
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	26
8.1.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	26
8.2.	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)	26
8.3.	Öffentliche Auslegung des Entwurfes	27
8.4.	Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	28
9.	Städtebauliches Konzept	30
9.1.	Bebauungskonzept	30
9.2.	Erschließungskonzept	31
9.2.1.	Verkehr	31
9.2.2.	Medien	32
9.3.	Grünkonzept	32
C.	Inhalte des Bebauungsplanes	33
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	33
11.	Baugebiete	34
11.1.	Wohnen	34
11.1.1.	Art der baulichen Nutzung	34
11.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	34
11.1.3.	Bauweise	34
11.1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	34
11.1.5.	Stellung der baulichen Anlagen	35
11.1.6.	Stellplätze, Garagen und Carports	35
11.1.7.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude	35
11.1.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft	35
11.1.9.	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	36
11.1.10.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hinsichtlich bestimmter luftverunreinigender Stoffe	36
11.1.11.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	37
11.1.12.	Höhenlage	37
11.1.13.	Örtliche Bauvorschriften	37
12.	Verkehrsflächen	38
13.	Grünfläche	39
13.1.	Vorbemerkungen	39
13.2.	Allgemeine öffentliche Grünfläche	39
14.	Übernahme von externen Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 283	39
D.	Städtebauliche Kalkulation und Kostenbilanz	40
Anhang 1:	Bestandsplan	41
Anhang 2:	Fotodokumentation	42
Anhang 3:	Gestaltungsplan	44
Anhang 4:	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	45
Anhang 5:	Luftbild Flurstück 189, Gemarkung Probstheida (Hamischstraße, Maßstab 1:1000)	47
Anhang 6:	Pflanzenliste	48
Anhang 7:	Hinweise	49
Anhang 8:	Zusammenfassende Erklärung [§ 10 Abs. 4 BauGB]	50

A. Einleitung

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Baalsdorf des Leipziger Stadtbezirkes Ost, etwa 7,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Es wird vom Christian-Wille-Weg von Nord nach Süd durchquert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollständig die Flurstücke 85/39, 85/41 bis 85/49, 86/9 bis 86/11, 87 und 88/35 bis 88/46 sowie teilweise die Flurstücke 85/6, 88c, 86/8, 87i und 93. Dabei bilden die Flurstücke 85/6, 85/47, 86/8, 86/10, 87i und 88c den Christian-Wille-Weg, während der Anteil des Flurstückes 93 zum Fließgewässer Hoher Graben gehört. Das Plangebiet weist eine Fläche von 30.596 m² auf.

Der genaue Verlauf der Geltungsbereichsgrenze und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile, die alle zur Gemarkung Baalsdorf gehören, sind der Beschreibung des Verlaufes der Grenze des

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Am 20.10.2005 beantragte die RUBA Hausbau GmbH die Durchführung des Planverfahrens zur Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes, der die südliche Fortsetzung der Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 283 „Wohngebiet am Christian-Wille-Weg“ als 2. Bauabschnitt (2. BA) zum Inhalt hat. Mit der eingetretenen zügigen Bebauung in Form einer lockeren Einzelhausbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 283 infolge der positiven Nachfrageresonanz für den Wohnstandort wird das umgebende Siedlungsgebiet aufgewertet, weil sie auf Flächen mit beginnender Verwahrlosung und teilweise wenig anziehender gewerblicher Nutzung erfolgt.

Darauf begründet sich auch das Planungserfordernis für den 2. Bauabschnitt. Durch ihn werden weitere Areale mit inakzeptablen Hinterlassenschaften von früheren und jetzigen Gewerbe durch künftige Eigenheimstandorte gewandelt. Mit diesem Flächenrecycling kann die bestehende und mit dem Bebauungsplan Nr. 283 ergänzte Siedlung südlich fortgesetzt und damit nicht nur der sinnvolle städtebauliche Verbund zum vorhandenen südlichen Siedlungskörper hergestellt, sondern zugleich auch die anhaltende Nachfrage nach Wohnformen außerhalb des Geschosswohnungsbaus im Stadtgebiet Leipzig befriedigt werden.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 312 „Wohngebiet am Christian-Wille-Weg, 2. BA“ soll die Ergänzung des bestehenden Siedlungskörpers insbesondere durch die Umnutzung gewerblicher Brachflächen geregelt werden. Dabei sind die bereits durch den Bebauungsplan Nr. 283 vorgegebenen städtebaulichen Zielstellungen und die angrenzenden Nutzungen (u.a. durchgrüntes Siedlungsgebiet, Gärten) zu berücksichtigen. Die zu erarbeitende planungsrechtliche Grundlage für die maßvolle Arrondierung des bestehenden Ortes durch die Realisierung von maximal 33 freistehenden Eigenheimen hat darüber hinaus

1. die bebaubaren von den nicht bebaubaren Bereichen eindeutig abzugrenzen,
2. den städtebaulichen Missstand auf dem Flurstück 85/7 mit einer baulichen Neugestaltung abzulösen,
3. Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer im Plangebiet hinsichtlich der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten (Art und Maß der baulichen Nutzung) zu schaffen,
4. die verkehrliche sowie medientechnische Erschließung planungsrechtlich zu sichern.

4. Verfahren

In der nachfolgenden Übersicht ist der Verlauf des Planverfahrens chronologisch geordnet. Die Resultate der Beteiligungen sind im Kap. 8 dargelegt.

Zustimmung des Fachausschusses Stadtentwicklung und Bau des Stadtrates zur Erarbeitung des Bebauungsplanes am	18.07.2006
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB ¹) zum Vorentwurf mit Schreiben vom	28.05.2008
Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) durch öffentliche Auslegung vom und je eine Erörterung/Anhörung am	10.06.2008 bis 24.06.2008 17.06.2008 und 24.06.2008
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 07/2009 vom	28.03.2009
Öffentliche Auslegung des B-Planentwurfes vom bis zum	07.04.2009 06.05.2009
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	03.04.2009

Das Aufstellungsverfahren erfolgt nach § 8 Abs. 2 BauGB.

¹ Baugesetzbuch.

B. Grundlagen der Planung

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1. Topografie und Baugrundverhältnisse

Topografisch ist das Gelände ebenflächlich mit einer Höhe von rd. 134 m über NHN. Ein Gutachten hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit und näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse liegt noch nicht vor. Die anstehenden Böden weisen am Standort im Regelfall eine nur eingeschränkte Versickerungsfähigkeit auf. Bei einer geplanten Versickerung von Niederschlagswasser ist deshalb die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gutachterlich zu prüfen.

Darüber hinaus wird zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung empfohlen².

5.2. Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Knapp die Hälfte des Geltungsbereiches war Bestandteil früherer landwirtschaftlicher und gewerblicher Einrichtungen. Die andere Hälfte (rd. 14.500 m²) wird von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen eingenommen, die sich nördlich und südlich des das Plangebiet etwa mittig in nordöstlicher Richtung durchfließenden Hohen Grabens befinden. Im nordwestlichen Plangebiet ist westlich des Christian-Wille-Weges ein rd. 3.000 m² großes und versiegeltes Gelände der früheren gewerblichen Nutzung vorhanden, das als Lagerplatz für wiederverwertbare Abbruchmassen und Pflasterbaustoffe verwendet wurde.

Die beschriebene Situation ist aus dem im Anhang 1 enthaltenen Bestandsplan ersichtlich, in dem der im Oktober 2006 vorgefundene Zustand dokumentiert ist, der durch eine Fotodokumentation im Anhang 2 ergänzt wird.

5.3. Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Rd. 48 % des Geltungsbereiches wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen eingenommen, wovon aber fast die Hälfte bis in die 1990er Jahre mit Gewächshäusern bebaut war. Die Äcker werden insbesondere an ihren Rändern von Feld- und Wiesenrainen gesäumt. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes und südwestlich an den schon erwähnten Lagerplatz angrenzend wächst eine wiesenartige Vegetation, die eine fortgeschrittene Ruderalisierung aufweist. In westlicher Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich Flächen im verwahrlosten Zustand mit den Abbruchhinterlassenschaften des früheren Geflügelhofes Baalsdorf. Südlich an diese grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche an. Östlich des Geltungsbereiches sind strukturreich gestaltete Hausgärten von Eigenheimgrundstücken vorhanden. Diese Situation zeigt sich auch südlich des Plangebietes.

5.4. Vorhandene Wohnbevölkerung

Zum 31.12.2005 zählte der Ortsteil Baalsdorf 1.584 Einwohner³. Im Vergleich zum Jahr 2000 ist die Einwohnerzahl um mehr als 10 % gestiegen⁴. Dabei profitierte Baalsdorf insbesondere von inner- und außerstädtischen Wanderungsgewinnen. Wenn auch Baalsdorf östlich an ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzt, spielt die Landwirtschaft im historischen Ortskern keine Rolle mehr. Dieser Wandel im Dorf ist aber nicht durch leerstehende Stallungen, Gehöfte und andere gewerbliche Branchen gekennzeichnet.

Vielmehr entwickelte sich das Dorf in den Jahren nach 1990 zu einem ausgeprägten Wohnstandort, wobei aber auch neue, städtebaulich verträgliche und in der Zwischenzeit gut besiedelte Gewerbestandorte entstanden sind. Diese gelungene Mischung von Wohnen und Arbeiten machte den Ortsteil attraktiv, wie die positiven Wanderungssalden beweisen. Als Folge dieses Siedlungsdruckes ist ein verstärkter individueller Wohnungsneubau zu registrieren. Auch der Wohnungsleerstand liegt dadurch unter 10 %, was - bezogen auf die Stadt Leipzig - einen Spitzenwert darstellt⁵. Diese festzustellende Prosperität kommt auch im niedrigen Stand der Empfänger von „Harz IV“-Leistungen zum Ausdruck. So lag die Empfängerdichte zum 30.09.2005 in Baalsdorf bei 3,1 % (Ø Leipzig 21,3 %) ⁶. Dieser zweitbeste Wert aller 63 Leipziger Ortsteile weist bei 1275 Baalsdorfer Einwohnern im Alter ≤ 65 Jahre 25 Bedarfsgemeinschaften mit insgesamt 40 Personen aus⁷.

² Hierbei ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt und Geologie Freiberg (LfUG) gem. § 4 Lagerstättengesetz (Sächs. Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.01) zu beachten.

³ Ortsteilkatalog 2006 [12/06]. Stadt Leipzig, Amt für Wahlen und Statistik, 31.10.2006.

⁴ Ebenda.

⁵ Monitoringbericht 2002. Beobachtungen des Leipziger Wohnungsmarktes und der Entwicklung in den Untersuchungsräumen des Stadtentwicklungsplanes Wohnungsneubau und Stadterneuerung. Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt, Abt. Stadtentwicklungsplanung.

⁶ Trendreport SGB II, Berichtszeitraum Januar 2005 bis Juni 2006 - Aktualisierte Version 09/2006. Stadt Leipzig, Dezernat Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule - Sozialamt.

⁷ Ebenda, Stand zum 31.12.2005.

5.5. Soziale Infrastruktur

Schulen existieren in Baalsdorf nicht. Diese befinden sich im westlich gelegenen Ortsteil Mölkau (Mittelschule) sowie im rd. 3 km entfernten Ortsteil Engelsdorf, wo auch ein Gymnasium vorhanden ist. Eine Kindertagesstätte bietet in unmittelbarer Nähe in der Brandiser Straße 20 die Betreuung der Kinder an. Etwas weiter östlich an der Kurt-Hänselmann-Straße liegt der mit einer Entfernung von ca. 700 m vom Zentrum des Plangebietes nächstgelegene Kinderspielplatz. Wegen dieser für die Kinder des künftigen Wohngebietes doch beachtlichen Distanz wird er wohl von ihnen kaum angenommen werden.

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

5.6. Technische Infrastruktur

5.6.1. Verkehrsinfrastruktur

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

So stehen zwei Buslinien zur Verfügung, die auf der Brandiser Straße verkehren. Eine im 20-Minuten-Takt. Eine zweite orientiert sich an den Bedürfnissen des Schülerverkehrs und verkehrt daher nur im Stundentakt⁸. In rd. 300 m bis 500 m Entfernung sind deren Haltestellen etwa 60 m östlich vom Christian-Wille-Weg. Ca. 1.200 m in westlicher Richtung liegt der Eisenbahnhaltepunkt Mölkau. Damit befinden sich die Haltestellen wichtiger Träger des öffentlichen Personennahverkehrs im für die Leipziger Peripherie durchaus typischen Abstand vom Plangebiet.

5.6.2. Ver- und Entsorgungsanlagen

Hinsichtlich der stadttechnischen Erschließung ist die für die Erweiterung des Wohnstandortes erforderliche Ver- und Entsorgung neu zu organisieren. Dazu kann zum Teil auf die für den 1. BA im Christian-Wille-Weg verlegten Leitungen für Strom, Gas, Trink- und Schmutzwasser zurückgegriffen werden. Hierzu wurden die dafür zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen um eine frühzeitige Stellungnahme gebeten.

Danach ist für eine gesicherte **Trink- und Löschwasserversorgung** die vorhandene Versorgungsleitung DN 80 AZ fortführend vom 1. BA bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze zu erneuern⁹. Hinsichtlich der **Abwasserentsorgung** ist das Erweiterungsgebiet nicht erschlossen. Der hierfür zuständige Abwasserzweckverband für die Reinhaltung der Parthe (AZV Parthe) wird noch 2008 einen Schmutzwasserkanal im Christian-Wille-Weg zur Entsorgung der südlich des Plangebietes liegenden Grundstücke herstellen¹⁰.

Die schmutzwasserseitige Erschließung des geplanten Wohngebietes liegt in der Verantwortung des Vorhabenträgers, der die hierzu notwendige Vereinbarung mit dem AZV Parthe bereits geschlossen hat¹¹. Dagegen ist eine öffentliche **Niederschlagswasserbeseitigung** nicht gegeben. Deshalb muss das Regenwasser vorrangig in den Grundstücken verwertet oder versickert werden¹². Das dort nicht verwertbare oder versickerbare Niederschlagswasser ist auf der Grundlage einer wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde naturraumverträglich in den Hohen Graben einzuleiten¹³.

Der Hohe Graben durchfließt das Plangebiet an dessen südlicher Westgrenze bis zur Mitte. Von dort durchquert das Fließgewässer das Wohngebiet in nordöstlicher Richtung. Der bislang innerhalb des Plangebietes verrohrte Hohe Graben wurde als Ausgleichsmaßnahme geöffnet und renaturiert¹⁴. Das Plangebiet kann auf der Grundlage der Bedarfsanmeldung der jeweiligen Bauherren durch den Aufbau

⁸ Stellungnahme der Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH (LVB) vom 29.04.2009.

⁹ Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) vom 27.11.2006.

¹⁰ Stellungnahme des AZV Parthe vom 02.06.2008.

¹¹ Ebenda.

¹² Ebenda.

¹³ Gemäß den Empfehlungen der Abt. Wasserwirtschaft im Umweltfachbereich in der Stellungnahme vom 25.06.2008 des Regierungspräsidiums Leipzig und der unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig mit Stellungnahme vom 31.08.2007 mit einer Menge von maximal $4 \text{ l/(s} \cdot \text{ha)}^{-1}$, bezogen auf die angeschlossene Bruttofläche.

¹⁴ Grundlage: Bescheid vom 12.06.2008 der unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig zur hierzu erteilten Plangenehmigung.

des erforderlichen inneren Versorgungsnetzes mit **Elektroenergie** beliefert werden¹⁵. Ebenso bietet die Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (MITGAS) die **Erdgasversorgung** für die geplante Erweiterung des Wohngebietes am Christian-Wille-Weg an¹⁶.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1. Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1. Landesentwicklungsplan

Die geplanten, maximal zweigeschossigen 33 Einfamilienhäuser fügen sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein und entsprechen damit dem raumordnerischen Ziel Z 2.5.1. des Landesentwicklungsplanes (LEP 2003)¹⁷. Es besteht weiterhin Übereinstimmung mit dem Ziel Z 5.1.4 des LEP, wonach der Erneuerung und maßvollen Erweiterung des vorhandenen Siedlungskörpers der Vorrang vor einer Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu geben ist. Der Bebauungsplan genügt auch dem Ziel Z 5.1.5, nach dem bei Marktfähigkeit des Standortes brachliegende und brachgefallene gewerbliche Flächen wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Somit stimmt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

6.1.2. Regionalplan

Auch nach dem fortgeschriebenen **Regionalplan Westsachsen 2008**¹⁸ ist das Vorhaben zulässig. Der dort im Ziel Z 5.1.4 formulierten Forderung, das Wohnangebot unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und unterschiedlicher Ansprüche bei Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung anzupassen, wird entsprochen. Selbst wenn der für die Stadt Leipzig vorhergesagte Einwohnerzuwachs nicht eintritt, ist der mit dem Bebauungsplan mögliche Neubau von etwa 33 Einfamilienhäusern gerechtfertigt, weil die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt, dass auch bei schrumpfender Bevölkerung weiterhin Wohnungsneubau für den Eigenbedarf stattfindet.

Die gemäß § 1 BauGB gebotene Entwicklung des Bebauungsplanes aus den übergeordneten Regional- und Landesplanungen ist damit gegeben.

6.1.3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Engelsdorf verfügte bereits vor der Gemeindegebietsreform über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in dem die Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dargestellt ist. Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt bleibt diese Darstellung erhalten.

6.1.4. Landschaftsplan

Gemäß § 6 Abs. 1 SächsNatSchG¹⁹ ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 15.12.1999). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Gegenwärtig wird der Landschaftsplan der Stadt Leipzig auf die eingemeindeten Ortsteile ausgedehnt und fortgeschrieben.

Für das Plangebiet gibt der Entwurf des integrierten Entwicklungskonzeptes des Landschaftsplanes²⁰ als Leitbild den Erhalt und die Entwicklung der ausgeprägten Durchgrünung des Siedlungskörpers durch unbebaute Freiräume für die Hausgärten vor, um damit den typischen Grüncharakter des Ortsbildes zu wahren. Hierzu sind Gliederungs- und Identifikationsmerkmale durch Mittel der Freiflächengestaltung zu schaffen, z.B. durch die erfolgte Renaturierung des Fließgewässers Hoher Graben.

Mit dem damit entstehenden Biotopverbund wird ein wichtiger Beitrag für das Stadtklima geleistet und zugleich weitere Vorgaben des Landschaftsplanes erfüllt, zu denen auch die Schaffung durchgehender Geh- und Radwegeverbindungen mit Anschluss an das Wegenetz der Stadt gehören.

¹⁵ Stellungnahme der *envia* Verteilnetz GmbH vom 27.06.2008.

¹⁶ Stellungnahme der MITGAS vom 10.07.2008.

¹⁷ Verbindlich seit 01.01.2004.

¹⁸ Verbindlich seit 25.07.2008.

¹⁹ Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) vom 11.10.1994 (SächsGVBl. S. 1601), rechtsbereinigt mit Stand vom 01.01.2006.

²⁰ Entwurf der Fortschreibung mit Stand vom 10.08.2007. Gemeinsam mit dem Vorentwurf des geänderten und ergänzten Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 08.04.2008 bis 09.05.2008 zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ausgelegt.

6.1.5. Angrenzende Bebauungspläne

Nördlich direkt angrenzend befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplanes Nr. 283 „Wohngebiet am Christian-Wille-Weg“, dessen Besiedlung mit maximal 25 Eigenheimen nahezu abgeschlossen ist. In einer Entfernung von rd. 400 m in nordöstlicher Richtung liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. E-174 „Neue Ortsmitte Baalsdorf“. Der größte Teil des Geltungsbereiches ist entsprechend neu bebaut.

6.1.6. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet befindet sich bisher nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, so dass die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB ausgeschlossen ist. Aus planungsrechtlicher Sicht liegt es im Außenbereich. Eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB scheidet damit aus. Auf diesem Außenbereichsstandort mit Anteilen weitgehend aufgegebenener gewerblicher Nutzung ist aber gemäß § 35 BauGB die beabsichtigte Fortführung der mit dem Bebauungsplan Nr. 283 begonnenen Wohnbebauung am Christian-Wille-Weg nicht zulässig.

Der Standort muss deshalb im Hinblick auf seine neue städtebauliche Aufgabe durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes als erforderliche planungsrechtliche Grundlage überplant werden.

6.2. Sonstige Planungen

6.2.1. Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“

Die Stadt Leipzig verfügt mit dem Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W+S) seit dem Jahr 2000 über ein integriertes strategisches Konzept zur Entwicklung der Wohnfunktion und des Stadtumbaus (RB III-432/00 v. 18. 10.2000). Seine Grundlage bilden die aktuellen und zu erwartenden Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes, die in einem kleinteiligen Monitoring des Stadtumbaus laufend ausgewertet und überprüft werden.

Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit der innerstädtischen und infrastrukturell gut erschlossenen Stadtteile zu erhöhen sowie das flächenhafte Stadtwachstum zu begrenzen. Die räumlich konkreten Ziele wurden in drei auf einander abgestimmten Teilplänen für die Wohnungsmarktbestandssegmente - Altbauquartiere, Großsiedlungen und Wohnungsneubau in der äußeren Stadt - vertieft,

Die räumliche Steuerung des Wohnungsneubaus im Teilplan Wohnungsbau hat zum Ziel das Flächenangebot für den Einfamilienhausbau auf die Nachfrage abzustimmen. Dabei soll zur Sicherung einer siedlungsstrukturell ausgewogenen Entwicklung der Bau von Einfamilienhäusern auf Flächen mit guter Anbindung an die technische Infrastruktur und soziale Versorgungsstruktur gelenkt werden. Der Zielplan Wohnungsbau wurde als Grundlage der Inanspruchnahme neuer Wohnbauflächen beschlossen. Zentrales Instrument zur Umsetzung des Teilplans Wohnungsbau ist die Bauleitplanung.

Der STEP W+S stuft das B-Plangebiet ebenso wie das benachbarte Gelände der ehemaligen Geflügelfarm als „langfristige Reservefläche ab 2010“ mit der Option ein, ihre Nutzung nach 2010 bedarfsgerecht zu prüfen. Hierbei wird die Fläche der ehemaligen Hühnerfarm explizit benannt, die Fläche am Christian-Wille-Weg wurde entsprechend der Beschlussfassung zum STEP im Jahr 2000 nachträglich auf Grundlage der stadtentwicklungsplanerischen Kriterien geprüft und als Reservefläche eingestuft.

Diese Einstufung erfolgte, weil aus gesamtstädtischer Sicht keine wohnungspolitischen und stadtstrukturellen Notwendigkeiten bestehen, die Entwicklung weiterer größerer Wohnbauflächen in Baalsdorf voranzutreiben. Die infrastrukturellen Voraussetzungen (z.B. Kindertagesstätten, Nahversorgung) von Baalsdorf sind nicht dazu geeignet, den Wohnungsneubau in größerem Umfang hier zu fördern.

Nach Abwägung der Zielstellungen des Teilplanes Wohnungsbaus ist die beabsichtigte zeitnahe Realisierung des 2. Bauabschnittes am Christian-Wille-Weg dennoch zu akzeptieren. Die Gründe hierfür liegen in der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, in der der südliche Teil des westlich benachbarten Areals der brachgefallenen Geflügelfarm nicht mehr für den Wohnbau, sondern als Grünfläche dargestellt wird.

Zudem wird für die im nördlichen Teilbereich des Geflügelfarmgeländes im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche erst nach 2015 geprüft, ob dort eine entsprechende Entwicklung erfolgen soll.

7. Umweltbericht

7.1. Einleitung

7.1.1. Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dementsprechend werden die Ermittlung, die Beschreibung und die Bewertung der für den Bebauungsplan bedeutsamen Umweltbelange im folgenden Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt. Er ist somit eine wesentliche Grundlage für die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB).

7.1.2. Ziele und Inhalt des Planes (Kurzdarstellung)²¹

Die vorgesehene Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO berücksichtigt die bereits beschriebene bauliche Situation in Baalsdorf und die angrenzenden Nutzungen angemessen. Mit den geplanten Grundflächenzahlen GRZ (max. 0,3) entsteht keine dichtere Bebauung als die vorhandene in der Umgebung. Zur weiteren Minderung der Versiegelung darf die zulässige Grundfläche nicht durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert erhöht werden.

Dennoch stellt die entstehende Bodenversiegelung die entscheidende Umweltbelastung innerhalb des Plangebietes dar. So beträgt die Gesamtversiegelung durch die Planungsabsicht rd. 34 %. Trotz teilweise eintretender Entseidelungen im Bestand übersteigt die neue Bebauung die ursprüngliche Versiegelung um 17 %. Durch Maßnahmen der Renaturierung des Oberflächengewässers Hoher Graben und begleitenden Begrünungsmaßnahmen am Gewässer sowie durch die Durchgrünung der Grundstücke wird der Eingriff in die Naturbestandteile begrenzt.

Mit Hilfe externer Kompensationsmaßnahmen kann der mit der Neuversiegelung verbundene Eingriff kompensiert werden.

7.2. Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im § 1 BNatSchG²² festgelegt. Hieraus wurden die im SächsNatSchG stehenden Grundsätze abgeleitet, nach denen bei der Aufstellung von Bauleitplänen auf die Ausweisung ausreichender, von Bebauung freizuhaltender Teile von Natur, Landschaft und begrünter Flächen im besiedelten Bereich und deren Erhaltung, Pflege und Ersatz zu achten ist.

Naturschutzfachliche Schutzgebiete gemäß den §§ 22a und 22b SächsNatSchG (Europäisches ökologisches Netz Natura 2000, Europäische Vogelschutzgebiete nach Richtlinie 79/409/EWG²³, Flora-Fauna-Habitat [FFH]-Gebiete²⁴) sowie Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung i.V.m. der Richtlinie 92/43 EWG, insbesondere Art. 6 (Gebietsschutz) und Art. 12, 13, 16 (Artenschutz) werden nicht berührt. Durch den Bauleitplan werden nach aktueller Erkenntnis auch keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach den §§ 16 bis 21 SächsNatSchG (Natur- und/oder Landschaftsschutzgebiete sowie Flächennaturdenkmale) beeinträchtigt. Ebenso befinden sich keine besonders geschützten Biotop nach § 26 SächsNatSchG im Plangebiet. Auswirkungen auf die Natur und Landschaft und die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind somit nicht zu befürchten.

Gemäß den schon erwähnten Zielen des **Landschaftsplanes** als planerisches Instrument, das vorausschauend Ziele und Maßnahmen des Umweltschutzes in seinem Betrachtungsbereich formuliert, muss die vorgesehene Bebauung mit ihrer Grünordnung wertvolle Kulturlandschaftsbestandteile in Baalsdorf, wie den Anger, noch vorhandene bäuerliche Gehöfte, Obstgärten und Teiche aber auch die seit Jahrzehnten gewachsene kleinteilige Siedlungsstruktur beachten. Das gelingt, indem sie sich in das mit einem alten Dorfkern versehene, aber nunmehr städtisch überprägte ehemalige Dorf verträglich einfügt.

Auf die Erarbeitung eines eigenständigen **Grünordnungsplanes** wird verzichtet. Dennoch erfolgt die vom Gesetzgeber vorgegebene Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Auf dieser Grundlage wird ein grünordnerisches Konzept zur landschaftsgerechten Grüngestaltung des Plangebietes und zum Ausgleich der Eingriffe abgeleitet und somit der notwendige Fachbeitrag für die Belange von Natur und Landschaft geleistet.

Damit ist eine hinreichende Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen und zur im § 1a BauGB vorgeschriebenen **Eingriffsregelung** vorhanden. Mit der Wohnbebauung und den dazu erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die es gemäß den Regelungen des BauGB und Naturschutzrechtes auszugleichen gilt. Rechtsgrundlage stellen die §§ 8 bis 11 SächsNatSchG dar.

Das Plangebiet (planungsrechtlicher Außenbereich nach § 35 BauGB) wird im Kap. 7.5. verbal-argumentativ bilanziert (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz). Diese Bilanz einschließlich der zusätzlich erstellten schutzgutbezogenen Maßnahmenbegründung und Flächenbilanz aller Anteilsflächen ist die Grundlage für die Gewährleistung der angemessenen und ausreichenden Vermeidung bzw. Verminderung sowie Kompensation der Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung seiner Festsetzungen.

²¹ Siehe hierzu auch Kap. 3 Ziele und Zwecke der Planung sowie Kap. 9. Städtebauliches Konzept.

²² Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818, 1827) mit Wirkung vom 01.07.2005.

²³ Special Protected Area [SPA] gemäß EU-Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie).

²⁴ Gemäß EU-Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie).

7.3. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

7.3.1. Tiere

7.3.1.1. Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

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

Die Umweltprüfung berücksichtigt die Daten aus der Brutvogelkartierung der Stadt Leipzig²⁵. Relevante Zufallsbeobachtungen wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbegehungen nicht gemacht.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Die Auswertung der Daten ergibt, dass unter den über 20 nachgewiesenen Arten Amsel, Bachstelze, Blau- und Kohlmeise, Bluthänfling, Buch- und Grünfink, Elster, Hausrotschwanz, Haus- und Feldsperling, Heckenbraunelle, Ringel- und Türkentaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Star, Stieglitz, Sumpfrohrsänger, Zaunkönig sowie Zilpzalp dominierten. Die Türkentaube und der Haussperling stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschlands. Diese Arten haben ähnliche Lebensraumsansprüche. Sie bevorzugen insbesondere Stadtrandbereiche mit strukturreichen Haus- und Kleingärten.

Niststätten von wildlebenden gebäudebewohnenden Arten wurden im Gebäudebestand nicht beobachtet. Innerhalb der untersuchten Vegetation wurden Garten- und Steinhummeln (*Bombus hortorum*, *Bombus lapidarius*), Kohlweißlinge (*Pieris rapae*) sowie Schweb- und Schmeißfliegen als fliegende Tiere beobachtet. Bodengebundene und damit das Gelände als Lebensraum nutzende Tiere sind Weg- und Rasenameisen sowie Feuerwanzen (*Pyrrhocorius apterus*).

Unter vorhandenen Beton- und Mauerwerksbrocken früherer Bebauung wurden Kellerrasseln (*Porcellio scaber*) gefunden.

Das teilweise brachgefallene Plangebiet schränkt die Nutzung als Lebensraum für die Tierwelt ein, da es wenig natürliche Rückzugsmöglichkeiten und Schutz bieten kann. Infolge dieser Einschränkung und des geringen Anteils spezialisierter Pflanzenarten besitzt das Plangebiet als Lebensraum für die Tiere eine mittlere Bedeutung für Tiere. Insbesondere die lückigen Ruderalfluren und -wiesen bieten für Insekten brauchbare Lebensbedingungen.

Infolge dieser anthropogenen Situation setzt sich das Arteninventar aus siedlungstoleranten Arten zusammen, naturnahe Ausprägungen sind kaum mehr vorhanden.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist weitgehend durch eine von Menschen geschaffene Überprägung gekennzeichnet. Dennoch sind natürliche Lebensgrundlagen für Tiere gegeben. Für das Schutzgut Tiere gelten deshalb die grundsätzlichen, im BNatSchG § 2 Abs. 1 formulierten Ziele (Schutz ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung ihrer Biotope und Lebensbedingungen). Die Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig formulieren das Ziel, das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Tierarten zu sichern und weitestmöglich zu entwickeln. Diese Ziele des Umweltschutzes in Bezug auf das Schutzgut Tiere haben für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Grund seiner Lage im randstädtischen Bereich und dem entsprechend kleinen Artenspektrum eine allgemeine Bedeutung, weisen jedoch im Untersuchungsgebiet kein herausragendes Potential auf.

7.3.1.2. Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Populationen können sich bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. bei der Erhaltung des Bestandes, entsprechend den Gegebenheiten weiter ausbreiten und entwickeln. Durch den geringeren Anteil an versiegelter Fläche wäre die Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere weniger stark als bei der Realisierung des Vorhabens. Insgesamt wird nicht von einer erheblichen Veränderung des heute vorhandenen Arteninventars ausgegangen, insbesondere nicht von einer kurz- bis mittelfristigen Erhöhung der Bedeutung des Plangebietes für besonders bedeutende Arten der FFH- und VS-RL, der Roten Listen sowie nach Bundesartenschutzverordnung.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird sich das Artenspektrum von Arten der Ruderalflächen in Richtung von Arten der Gärten und Strauchflächen verschieben. Eine erhebliche Verschlechterung der heutigen Situation wird dadurch insgesamt nicht erwartet, da der vorhandene Lebensraum der Fauna, bei der es sich um siedlungstolerante Arten handelt, gesichert werden kann. Da ggf. nur etwa sechs bis sie-

²⁵ Atlas der Vogelarten der Stadt Leipzig, Teil 2005, Amt für Umweltschutz.

ben Jungbäume zu fällen sind, kommt es zu keinem erheblichen Habitatverlust für Vogelarten und Insekten.

Die im Plangebiet vorhandenen Tierarten können überdies in gleichwertige nahe Lebensräume in den benachbarten durchgrüneten Siedlungsflächen ausweichen. Auf Grund der Bestandsanalyse ist der Anteil an betroffenen Organismen als gering anzunehmen. Zudem erfolgt mit der Neuanpflanzung von etwa 30 Alleebäumen und weiteren Gehölzen in den künftigen Hausgärten sowie den Ufersäumen des geöffneten Hohen Grabens eine mehr als vollständige Wiederherstellung des Kronenvolumens gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig. Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden somit durch adäquate Maßnahmen ausgeglichen.

Für vorkommende Insekten und Kleintiere stellt die Gehölzfällung jedoch vorübergehend einen vollständigen Verlust der Lebensgrundlage dar. Mit dem eingriffsnahen Anpflanzen von Laubgehölzen in Form der neuen straßenbegleitenden Bäume, der Gestaltung der Hausgärten, der Neuanlage der bachbegleitenden Grünflächen werden jedoch eingetretene Verluste und Funktionen nach einer längeren Entwicklungszeit ersetzt.

Damit kann zum Einen von einem gesicherten Nahrungsangebot für Vögel und Kleintiere ausgegangen werden. Zum Anderen ermöglichen die entstehenden Habitate die faunistische Wiederbesiedlung - auch in Form der Rückkehr - und sichern damit Lebensräume für die Fauna. Betriebsbedingt erfolgt durch die Wohnnutzung gegenüber den jetzigen Brachflächen eine etwas stärkere Störung der Lebensräume. Dennoch werden mit der Umsetzung des Vorhabens keine Beeinträchtigungen des Tierbestandes erwartet.

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

Dem Ziel, das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Tierarten zu sichern und weitest möglich zu entwickeln, steht das Vorhaben nicht entgegen. Durch die Anlage der Hausgärten und die Neupflanzung von Bäumen kann den vorkommenden Tieren ein ausreichender Lebensraumersatz zur Verfügung gestellt werden. Mit dem alleinartigen Charakter der Baumpflanzungen entlang des Christian-Wille-Weges und der Hecke an der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird zudem eine biotopvernetzende Wirkung erzielt. Die relevanten Ziele des Umweltschutzes werden auf diese Weise erreicht.

d) *Prognose der Auswirkungen der Planung*

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

Dennoch sind als Resultat der Gegenüberstellung zwischen a) und b) bzw. aus c) voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere durch das Vorhaben zu erwarten.

7.3.1.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Bebauungsplan vorgesehene Maßnahmen:

- Entwicklung einer Allee mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen als neuer Lebensraum.
- Entwicklung strukturreicher Hausgärten mit Laub- bzw. Obstbäumen sowie Gehölzpflanzungen als neuer Lebensraum.
- Entwicklung von Baum- und Strauchpflanzungen in den Gewässerrandstreifen des geöffneten Hohen als neuer Lebensraum.
- Heranziehung einer Kompensationsfläche außerhalb des Plangebietes zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden.

7.3.2. Pflanzen

7.3.2.1. Bestandsaufnahme

a) *Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten*

Im Herbst 2006 wurden im Plangebiet die in dieser Zeit erfassbaren relevanten Pflanzenarten aufgenommen. Schwierigkeiten sind dabei nicht aufgetreten. Die aktuelle Situation hinsichtlich der vorgefundenen Gehölze und Bepflanzungen ist im Bestandsplan (Anhang 1) dargestellt, ergänzt durch eine Fotodokumentation im Anhang 2. Die Abschätzung der Bedeutung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an Kaule (1991, Tab. 107, S. 318: „Bewertungsrahmen für Belange des Artenschutzes“).

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Im Untersuchungsgebiet wurden keine FFH-Lebensraumtypen (LRT) und keine Biototypen oder Pflanzengesellschaften der Roten Listen nachgewiesen. Folgende Biototypen wurden kartiert (vgl. Bestandsplan im Anhang 1):

Flächennutzung/Biototypen	Stück bzw. Fläche
Einzelbäume	
▪ Birken (<i>Betula pendula</i> , Ø Krone/Stamm: 5 m-7 m/0,1 m-0,14 m)	5 Stück
▪ Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i> , Ø Krone/Stamm: 6,5 m/0,13 m)	1 Stück
▪ Kulturpflaume (Ø Krone/Stamm: 7,0 m/0,25 m)	9 Stück
Summe	15 Stück
Ruderalisierte Wiesenbereiche (Feld- und Wiesenraine)	2.683 m ²
Aufschüttung	2.984 m ²
Lagerfläche (Beton)	4.454 m ²
Ausdauernde Ruderalfluren	2.733 m ²
Landwirtschaftliche Nutzfläche	16.626 m ²
Nahezu vegetationsfreie Flächen mit geringem Ruderalaufwuchs (Christian-Wille-Weg)	1.116 m ²
Summe	30.596 m²

Das Untersuchungsgebiet umfasst neben versiegelten Verkehrs- und Lagerflächen fast zur Hälfte auch landwirtschaftliche Nutzflächen. Insbesondere in den darüber hinaus vorhandenen Ruderalflächen befinden sich artenreiche Staudenfluren. Sie entwickeln sich auf seit einigen Jahren nicht mehr genutzten Brachstandorten, auf Aufschüttungen oder auf wenig gestörten Ruderalbereichen. Der Gemeine Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) gehören zu den charakteristischen Arten dieser Bestände.

Häufig kommen große Brennnessel (*Urtica dioica*), gemeines Knautgras (*Dactylis glomerata*), Graukresse (*Berteroa incana*), gemeine Quecke (*Agropyron repens*), große Klette (*Arctium lappa*), krauser Ampfer (*Rumex crispus*) und Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) vor. Einige Baumgruppen weist das Plangebiet ebenfalls auf. Die markanteste befindet sich am Nordwestufer des Hohen Grabens an der östlichen Geltungsbereichsgrenze und wird aus neun als Reihe gepflanzter Pflaumenbäume gebildet. Zwei kleinere zusammenhängende Gehölzbestände kommen im westlichen Untersuchungsraum vor und werden von Birkenaufwüchsen beherrscht.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Die wildlebenden Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu bewahren, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen (§ 2 Abs. 1 Nr. 10 BNatSchG). Das sind vordringliche Ziele des Umweltschutzes in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen.

7.3.2.2. Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens blieben 16.626 m² gegenwärtig landwirtschaftlich genutzter Vegetationsfläche im Untersuchungsgebiet erhalten. Darüber hinaus würden die bereits jetzt rd. 5.500 m² umfassenden ruderalen Wiesen- und Flurbereiche das restliche brachgefallene Gelände sukzessiv „zurückerobern“. Der Bestand von 15 Bäumen, die der Baumschutzsatzung anzurechnen sind, bliebe erhalten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung verschiebt sich das Artenspektrum von Arten der Ruderal- und Landwirtschaftsflächen in Richtung von Arten der Gärten und Gehölzareale. Die Vegetationsflächen werden sich aufgrund der Neuversiegelung und Bebauung insgesamt verringern. Eine erhebliche Verschlechterung der heutigen Situation ist für die o.a. Biototypen aber nicht zu befürchten, weil als wesentliche Ausgleichsmaßnahme für die eintretende Versiegelung der verrohrte Hohe Graben mit einer Gesamtlänge von rd. 265 m im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geöffnet und mit Gehölzen gestalteten 6,5 m breiten Gewässerrandstreifen renaturiert wurde.

Weiterhin erfolgt das Anpflanzen einer 3,5 m breiten Strauchhecke unmittelbar an der westlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Flurstücke 85/39, 85/41 bis 85/46 und 85/48. Da die Gehölzpflanzungen bis zum geöffneten Hohen Grabens reichen, entsteht zugleich ein sinnvoller Biotopverbund zwischen der Strauchhecke und dem Bach. Durch die Ausgleichsmaßnahmen erhöht sich der Gehölzbestand in Verbindung mit denen der künftigen Hausgärten beträchtlich und trägt zur Kompensierung der Beeinträchtigung des jetzigen Artenspektrums bei.

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

Für den Umweltbestandteil Pflanzen werden neue Grünstrukturen entwickelt. Gemäß Landschaftsplan soll die Entwicklung der ausgeprägten Durchgrünung des Siedlungskörpers durch die Gestaltung unbebauter Freiräume zu Hausgärten vorgenommen werden, um damit den typischen Grüncharakter des Ortsbildes zu wahren. Hierzu sind auch Gliederungsmerkmale zu schaffen, wie z.B. durch die schon vorgenommene Renaturierung des Fließgewässers Hoher Graben.

Im Plangebiet erfolgen diesbezügliche Maßnahmen. Dadurch können mit der Planrealisierung die o.g. relevanten Ziele des Umweltschutzes eingehalten werden.

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Durch den dauerhaften Verlust an Biotopfunktionen auf den neu versiegelten Flächen steht dort den im Plangebiet festgestellten Pflanzenarten kein Lebensraum mehr zur Verfügung. Aus der Gegenüberstellung von b) und c) lassen sich dennoch keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen durch das Vorhaben ableiten.

7.3.2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die in Frage kommenden Maßnahmen zur Grünordnung zur Minimierung der Eingriffsfolgen für diesen Umweltbestandteil im Geltungsbereich wurden im Bebauungsplan im Sinne eines Grünordnungsplanes zeichnerisch und textlich festgesetzt. Sie sind im Abschn. C, Kap. 11.1.8. erläutert und im Gestaltungsplan (Anhang 3) dargestellt. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Hauptmaßnahmen:

- Externe Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 283:
 - Renaturierung des das Plangebiet querenden verrohrten Hohen Grabens durch Öffnung eines rd. 130 m langen Abschnittes.
 - Anpflanzen einer 3,5 m breiten Strauchhecke unmittelbar an der westlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Flurstücke 85/39, 85/41 bis 85/46 und 85/48.
- Bebauungsplanes Nr. 312:
 - Öffnung des südlichen Teils des verrohrten Hohen Grabens und Verlegung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 312 mit unmittelbarer östlicher und paralleler Lage zu seinem ursprünglichen Flurstück als Fortsetzung der oben angeführten Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplanes Nr. 283.
 - Versickerung des auf den Baugrundstücken von versiegelten und überdachten Flächen anfallenden Niederschlagswassers, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) oder zur Gartenbewässerung verwendet wird.
 - Einleitung des Niederschlagswassers vom Christian-Wille-Weg in an dessen Ostseite herzustellende Versickerungsmulden.
 - Wasserdurchlässige Bauweise für befestigte Wege und Zufahrten sowie Stellplätze.
 - Alleeartige Straßenbaumpflanzungen hoher Pflanzqualität mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen auf den Privatgrundstücken zur Betonung des Christian-Wille-Wegs als Haupterschließungsachse.
 - Entwicklung strukturreicher Hausgärten mit Laub- bzw. Obstbäumen sowie Gehölzpflanzungen.

7.3.3. Boden

7.3.3.1. Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Bodenverhältnisse wurden der Bodenkarte des Freistaates Sachsen (Maßstab 1:50.000), Blatt L 4740 Leipzig entnommen.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet liegt in einer Höhe von rd. 134 m über NHN ohne nennenswertes Gefälle. Es finden sich Grundmoränenstrukturen aus der Saaleeiszeit mit Anlagerungen von Geschiebemergel und glazialfluviatilen Sanden. Diese eingelagerten Sandlinsen können in Abhängigkeit von Niederschlägen oberflächennah temporäres Grundwasser führen. Im Untersuchungsgebiet kommen vorwiegend Böden anthropogener Prägung vor. So dominiert Hortisol über erodierter Parabraunerde aus gemischten kiesführendem Schluff aus Sandlöß sowie über glazigenem Kieslehm (Geschiebelehm). Diese humusarmen, vernässten Lehmböden weisen ein mittleres Wasserspeichervermögen und im Regelfall eine nur eingeschränkte Versickerungsfähigkeit auf (Durchlässigkeitskoeffizient ca. $k_f = 7 \cdot 10^{-7}$ m/s bis $7 \cdot 10^{-5}$ m/s).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Gebiet mit Flachlandcharakter und besitzt dadurch eine sehr geringe natürliche Reliefenergie. Im Plangebiet wurde der Boden durch die anthropogene Nutzung (insbesondere landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen) z.T. stark verändert. Er weist zurzeit einen Versiegelungsgrad von rd. 17 % auf und ist außerdem von Abbruchhinterlassen-

schaften und Mineralbodenablagerungen gekennzeichnet.

Hinsichtlich der Bodenarten (Seltenheit, Natürlichkeit, Reproduzierbarkeit) und der Bodenfunktionen (Wasserhaushalt, Biotopentwicklungspotenzial, Filter- und Puffervermögen, Versiegelungsgrad) ist eine mittlere Bedeutung des Bodens festzustellen. Wegen der anthropogenen Veränderungen ist er nicht mehr besonders wertvoll. Gegenüber

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

ist der Boden im Plangebiet gering empfindlich. Die versiegelten und befestigten Böden sind vorbelastet, da hier sämtliche Bodenfunktionen gestört sind. Die intensiv genutzten Böden weisen aufgrund der beeinträchtigten Bodenstruktur, der Biozid- und Düngemittelanwendung und des verminderten Speicher- und Puffervermögens eine mittlere Vorbelastung auf. Das Plangebiet ist aber nicht im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche erfasst²⁶.

Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast im Sinne § 9 Abs.1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor. Ergebnisse während der weiteren Planungsarbeit ggf. zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z.B. organoleptische Auffälligkeiten im Boden oder Abfall), die auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten im Sinne § 9 Abs.1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sind diese nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu dokumentieren und unverzüglich der nach § 13 Abs. SächsABG zuständigen Behörde gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG mitzuteilen.

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

Insgesamt sind ein Sechstel der Böden des Geltungsbereiches hinsichtlich ihrer Naturhaushaltsfunktionen stark beeinträchtigt. Im Hinblick auf den Bodenschutz ist festzustellen, dass die vorgegebenen Umweltschutzziele innerhalb des Plangebietes nicht umgesetzt werden können, weil die Gesamtversiegelung trotz teilweise eintretender Entsiegelungen im Bestand um rd. 17 % steigt. Da weitere Entsiegelungsmaßnahmen im Geltungsbereich nicht möglich sind, erfolgen externe Ausgleichsmaßnahmen.

Hierfür wird aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Leipzig eine Teilfläche des Flurstückes 189 in der Gemarkung Probstheida bereitgestellt. Auf ihr werden 2.150 m² entsiegelt und mit Gehölzen locker bepflanzt²⁷.

7.3.3.2. **Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen**

a) **Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung**

In den im Untersuchungsgebiet durch die vorhergehenden Nutzungen nicht versiegelten Flächenanteile wird bei Nichtdurchführung der Planung Bodenerhaltung und -neubildung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen möglich.

b) **Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung**

Die innerhalb des Plangebietes durch das Wohnbauvorhaben überplanten Flächenanteile sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächennutzung	Fläche [m ²]	
	Bestand	Planung
Versiegelte und befestigte Flächen	5.310	10.484
- Lagerflächen/Bauflächen	4.194	8.017
- Verkehrsflächen	1.116	2.467
Unversiegelte Flächen	25.286	20.112
Gesamtfläche des Plangebietes	30.596	

Aus der Übersicht ist erkennbar, dass es durch die Umsetzung der Planung in einem Umfang von 5.174 m² = rd. 17 % zur Neuversiegelung von Boden kommt. Ein Ersatz von Boden- und Ertragspotential ist prinzipiell nicht möglich, eine Minderung kann nur durch sparsamen Umgang mit diesem Potential erreicht werden. Allerdings wirkt sich die Intensität der versiegelungsbedingten Funktionsverluste/Beeinträchtigungen infolge seiner geringen Empfindlichkeit wegen der erwarteten schlechten Durchlässigkeit kaum aus.

Als Kompensation des Bodenverlustes werden die bereits oben erwähnten externen flächenhaften Entsiegelungsmaßnahmen im Ortsteil Probstheida vorgesehen, die mit den dort außerdem beabsichtigten Gehölzanpflanzungen den Wasserhaushalt des Bodens am Pflanzort verbessern und zudem

²⁶ Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Leipzig vom 25.06.2008.

²⁷ Siehe hierzu auch Kap. 7.5.

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

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

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

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Mit der Neuversiegelung ist eine Zunahme des Versiegelungsgrades von ca. 17 % auf 34 % verbunden. Der ökologische Wert des Schutzgutes Boden verringert sich dabei um mehr als 20 %. Mit Hilfe der vorgesehenen internen und externen Kompensationsmaßnahmen kann der mit der Neuversiegelung verbundene Eingriff durch Aufwertung der Naturbestandteile Wasser und Klima kompensiert werden.

Das Schutzgut Boden erfährt durch die Ausgleichsmaßnahmen jedoch nur eine geringe Aufwertung. Es verbleibt ein schutzgutspezifisches Defizit von ca. 14 %. Durch die konsequente Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind erheblich nachteilige Umweltauswirkungen auf den Naturbestandteil Boden zu verhindern.

7.3.3.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen für den Boden ist im Bebauungsplan diesbezüglich festgesetzt,

- die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,3, wobei die 50 %-ige Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig ist.
- dass Zufahrtswege, Zufahrten sowie Stellplätze mit wasserdurchlässigen Bauweisen herzustellen sind. Mit dieser Maßnahme sollen die natürlichen Versickerungsvorgänge nicht beeinträchtigt werden.
- dass die nicht bebauten Flächen mit Begrünungsmaßnahmen naturnah mit Gehölzen zu gestalten sind. Diese Maßnahme verbessert die Bodenfunktionen an den Pflanzorten.

Unabhängig von diesen Festsetzungen ist die Begrenzung der Bodenversiegelung der Grundstücke auf das individuell notwendige Maß eine weitere Möglichkeit zur Erhaltung und Verbesserung des Bodenwertes.

7.3.4. Wasser

7.3.4.1. Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die nachstehenden Ausführungen wurden auf der Grundlage des Landschaftsplanes und durch Augenschein sowie im Zuge von Ortsbegehungen im Rahmen der Umweltprüfung gewonnen.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Im Plangebiet verläuft der als Gewässer 2. Ordnung eingeordnete Hohe Graben. Weitere natürliche oder künstliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Überdies müssen Trinkwasserschutzzonen nicht beachtet werden.

Der oberflächennahe geologische Aufbau ist geprägt durch die saalekaltzeitlichen Eisvorstöße und -rückzüge. Dadurch kam es zur Ablagerung mehrerer mächtiger Grundmoränenhorizonte, die sich durch einen wechselhaften Aufbau von Geschiebelehm, Geschiebesand und -kies sowie Schmelzwassersand auszeichnen. Unter dieser Grundmoränenschicht liegen frühsaalekaltzeitliche Flussschotter.

Die dauerhaften Grundwasserleiter mit einem Flurabstand von ca. 20 m befinden sich in diesem Bereich. Auf Grund der Geschiebelehmsschichten ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ gut geschützt. Allerdings weist das Untersuchungsgebiet damit eine nur geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung auf.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Durch die relativ großen Flurabstände des Grundwassers haben die Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Wasser eine geringere Relevanz. Dennoch gelten die Ziele bezüglich des Grundwassers, den Eintrag von Schadstoffen auch außerhalb bestehender Schutzzonen zu vermeiden, sowie die vorhandenen Grundwasserleiter in ihrem natürlichen Zustand (Schichtenaufbau, Porenvolumen, Grundwasserstand, -fließrichtung und -fließgeschwindigkeit) weitgehend zu erhalten.

Bedingt durch die erwarteten schweren Böden wird eine Versickerung von Regenwasser von den versiegelten Bauflächen nur eingeschränkt, jedoch immer anteilig in der belebten oberen Bodenzone möglich sein. Die bislang bestehende Verrohrung des Hohen Grabens schützte zwar dieses Fließgewässer vor eventuellem Schadstoffeintrag, andererseits gab es keinen triftigen Grund mehr für diesen naturfern gestalteten Bachabschnitt, so dass seine Renaturierung ein wichtiges Ziel des Umweltschutzes darstellt.

7.3.4.2. Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und damit den Erhalt des aktuellen Bestandes ergäben sich voraussichtlich keine wesentlichen Veränderungen, d.h. keine relevanten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

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

Allerdings führen die trotzdem 5.174 m² neu versiegelbaren Flächen zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers. Durch Entseidelungen sowie Renaturierung des Hohen Grabens und Neuanlage von Vegetationsflächen wird das jedoch zum Teil ausgeglichen. Unter Berücksichtigung der geringen Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung ist eine dauerhafte Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels nicht zu erwarten.

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

Das Ziel des Umweltschutzes, auf der unversiegelten Fläche Versickerung möglich zu machen, ist infolge der bindigen Böden und der beachtlichen Flurabstände des Grundwassers im Plangebiet ohne große Relevanz.

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Die mit einer möglichen Bebauung eintretenden Versiegelungen bewirken insgesamt ein geringes ökologisches Risiko für das Grundwasser, weil

- kein Eingriff in die grundwasserführenden Schichten erfolgt.
- durch die Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen wegen des anstehenden bindigen Baugrundes keine wesentliche Reduktion der Versickerung entsteht.
- ein relevanter Schad- und Nährstoffeintrag aus dem Plangebiet nicht zu erwarten ist.

Somit können die genannten umweltrelevanten Ziele eingehalten werden. Daher sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch das Vorhaben zu befürchten.

7.3.4.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Minimierung der Eingriffsfolgen für das Wasser wird im Prinzip auch durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen für den Schutz des Naturbestandteils Boden bewirkt. Hier ist insbesondere die Festsetzung von Bedeutung, dass Zufahrtswege, Zufahrten sowie Stellplätze mit wasserdurchlässigen Bauweisen herzustellen sind. Mit den für den Bodenschutz getroffenen Maßnahmen wird auch zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen bzw. Kläranlage beigetragen.

Dazu ist die Renaturierung des verrohrten Hohen Grabens durch Öffnung des rd. 265 m im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Bachlaufes festgesetzt. In diesen Vorfluter sind die Niederschlagswässer naturraumverträglich mit einer Menge von max. 4 l/(s · ha)⁻¹, bezogen auf die angeschlossene Bruttofläche einzuleiten, die infolge des erhöhten Oberflächenabflusses nicht auf den Grundstücken zurückgehalten, versickert oder auf andere Weise genutzt werden können. Das entspricht in etwa dem mittleren Abfluss auf einer natürlichen, unversiegelten Fläche.

Aber auch das vorgesehene Muldenversickerungssystem für die Straßenentwässerung und die fest-

gesetzte Zurückhaltung und Nutzung von überschüssigem Niederschlagswasser auf den Grundstücken sind wesentliche Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen.

Wie oben festgestellt, bewirkt die künftige Bebauung mit diesen Maßnahmen kein ökologisches Risiko für das Wasser.

7.3.5. Luft

7.3.5.1. Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

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

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Rastermessungen in der Stadt Leipzig hinsichtlich gasförmiger Komponenten und Staubniederschläge erbrachten für das Plangebiet die nachfolgenden Ergebnisse. Die daraus ableitbare Bewertung der Luftqualität erfolgt durch den Vergleich der in der 22. BImSchV sowie der TA-Luft festgelegten Immissionsgrenzwerte, die in der unten dargestellten tabellarischen Übersicht aufgeführt sind.

Komponente	Maßeinheit	Jahresmittel	98-Perzentil	Grenzwerte		
				Arithmetischer Jahresmittelwert	98 % der Jahresmittelwerte	8-h-Mittel
NO ₂ ²⁸	µg/m ³	20 - 25	50 - 55	40 (22. BImSchV) 80 (TA-Luft)	160 (22. BImSchV) 200 (TA-Luft)	
Ozon ²⁹	µg/m ³	50 - 55	120 - 125			110 (22. BImSchV) 110 (TA-Luft)
PM10 ³⁰	µg/m ³	18 - 20		40 (EU-RL 1999/30)		

Danach wird der Jahresgrenzwert für den Schutz der menschlichen Gesundheit für Stickstoffdioxid eingehalten. Eine Gefährdung der Gesundheit kann nach derzeitigem Stand der Wissenschaft ausgeschlossen werden. Die obere Beurteilungsschwelle des Jahresgrenzwertes für Stickstoffdioxid wurde mit 25 µg/m³ ermittelt und liegt deutlich unter dem Grenzwert. Die mit 20 µg/m³ als untere gemessene Beurteilungsschwelle des Jahresgrenzwertes für Stickstoffdioxid unterschreitet den zugehörigen Grenzwert ebenfalls.

Der Jahresmittelwert für Schwebstaub PM₁₀ der Stufe 1 der Richtlinie 1999/30/EG von 40 µg/m³ wird mit max. 20 µg/m³ eingehalten. Damit liegt der Wert bei dem für das Jahr 2010 in einer Stufe 2 vorgesehenen Richtgrenzwert von 20 µg/m³ als Jahresmittelwert. Dieser Richtgrenzwert entfaltet derzeit noch keine Rechtswirkung.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Die Auswertung der Rastermessungen im Messnetz Leipzig ergibt keine Überschreitung der Grenzwerte. Damit ist das Untersuchungsgebiet als schwach belastet einzustufen. In Relation zu den Zielwerten für Langzeitbelastung³¹ der Stadt Leipzig beträgt sie rd. 40 % für NO₂ und etwa 50 % für Ozon als Kurzbelastung (98 %-Wert). Damit kann die lufthygienische Situation als günstig angesehen werden. Hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes ist nicht von erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen für die künftigen Bewohner auszugehen.

7.3.5.2. Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich voraussichtlich keine wesentlichen Veränderungen.

²⁸ Jahresbericht 2002 des Landesamtes für Umwelt und Geologie.

²⁹ Stadtklimauntersuchung von Leipzig und Umgebung, Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, 1997.

³⁰ PM10 sind Feinstaub-Emissionen mit Staubpartikelkonzentration im Korngrößenbereich < 10 µm. Als Hauptverursacher von Feinstäuben gelten der Verkehr und das Gewerbe. Der Abrieb von Fahrbahn, Reifen und Bremsen und das Aufwirbeln von abgelagertem Staub im Straßen-, Luft- und landwirtschaftlichen Verkehr tragen zur Emission bei.

³¹ Die diesbezüglichen Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig sind strenger gefasst als die Grenzwerte der TA Luft, die im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zur Anwendung kommen. Die Zielwerte entsprechen weitgehend den Grenzwerten der EU-Richtlinien 1999/30 und 2000/69.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

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

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

Im Hinblick auf die Luft ist festzustellen, dass die vorgegebenen Umweltschutzziele innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Die zur Versiegelung führenden Baumaßnahmen bewirken aufgrund ihrer für die Luftbeeinflussung zu geringen Fläche keine spürbare Verschlechterung.

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

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

7.3.5.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Hinblick auf die Luft gibt es kaum Auswirkungen durch den Wohnstandort. Da es sich um eine aufgelockerte Bebauung handelt, treten Emissionen hauptsächlich nur durch Abgase der Heizungsanlagen und des individuellen motorisierten Verkehrs auf. Obwohl die Heizungsanlagen gemäß den einschlägigen Bestimmungen emissionsarm betrieben werden müssen, wurde bei Verwendung von festen Brennstoffen die zulässige Luftbelastung durch Staub mit einer textlichen Festsetzung begrenzt. Überdies werden mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsfolgen für die Tiere und Pflanzen, den Boden und das Wasser auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft reduziert.

7.3.6. Klima

7.3.6.1. Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

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

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Das Lokalklima (eine örtliche Variation des für ein größeres Gebiet typischen Makroklimas) wird hervorgerufen durch die Einflüsse des Geländes und beeinflusst vor allem den Wärmehaushalt im Gebiet. Dabei wird es wesentlich durch Versiegelungen und den dabei verwendeten Baumaterialien bestimmt. Sehr wichtig für das lokale Klima ist die Entstehung von Kaltluft. Die Stadtklimabefliegung erbrachte in dieser Hinsicht für das Plangebiet Kaltluftflächen, schwach ausgeprägte Kaltluftflächen und schwach ausgeprägte Wärmeinseln.

Der überwiegende Anteil von Kaltluftflächen (Gärtnereifreiland und landwirtschaftliche Nutzflächen) führte zur Einstufung als Kaltluftgebiet mit guten bis sehr guten Kaltluftentstehungsbedingungen (Kategorie K1). Da in der unmittelbaren Nachbarschaft keine stadtklimatischen Problemgebiete vorhanden sind, wurde die Fläche des Plangebietes als Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion (Kategorie F2) bewertet.

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

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

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

7.3.6.2. Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine Veränderung der heutigen Situation zu erwarten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Auch wenn das Plangebiet zu maximal 34 % mit unterschiedlichem Grad versiegelt werden kann und damit teilweise die thermische Ausgleichsfläche der unversiegelten Ruderal- und landwirtschaftlichen Nutzflächen wegfällt, sind erhebliche klimatische Belastungen nicht zu befürchten. Der ggf. lokale Temperaturanstieg durch Versiegelung und Vegetationsverlust sowie Heizungsabluft wird nur geringfügig erwartet.

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

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

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

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

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Die durch die Bebauung teilweise wegfallende thermische Ausgleichsfläche von bislang unversiegelten Grundstücksflächen bewirkt für das Klima wegen des für klimatische Einflüsse nicht maßgeblichen Plangebietes kein ökologisches Risiko.

7.3.6.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit den schon beschriebenen Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsfolgen für die Pflanzen, den Boden, das Wasser und die Luft, die insbesondere in Festsetzungen zur

- Öffnung und Renaturierung des Hohen Grabens,
- Entwicklung der klimatischen und lufthygienisch relevanten Großgrünanpflanzungen im Plangebiet,
- Minimierung der Versiegelung durch Reduzierung der Grundflächenzahl,
- Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen in teilversiegelter/wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Decken)

bestehen, reduzieren sich auch die kleinklimatischen Auswirkungen infolge der eintretenden Versiegelung.

Im Interesse des Klimaschutzes ist die Realisierung alternativer Energieerzeugungsanlagen zu bevorzugen. Mit der Festsetzung der Firstrichtung für die Hauptgebäude am Christian-Wille-Weg, die entweder parallel oder rechtwinklig zu dieser Haupterschließungsachse ausgerichtet werden muss, wird bei mehr als die Hälfte der Häuser mit ihren südlichen Dachflächenanteilen eine effektive Anwendung klimaschutzgerechter solarer Energieerzeugungsanlagen möglich.

7.3.7. Landschaft

7.3.7.1. Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

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

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch landschaftsuntypische Elemente sowie eine fehlende Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum hervorgerufen. Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch abgebrochene, aber nicht beräumte und aufgelassene Baulichkeiten früherer landwirtschaftlicher und gewerblicher Einrichtungen am Rand eines Siedlungsgebiets geprägt. Der das Plangebiet in nordöstlicher Richtung durchfließende Hohe Graben war verrohrt und damit mit seiner dadurch fehlenden Bachau nicht sichtbar. Im nordwestlichen Geltungsbereich ist westlich des Christian-Wille-Weges ein rd. 3.000 m² großes und versiegeltes Gelände der früheren gewerblichen Nutzung vorhanden, das als Lagerplatz für wiederverwertbare Abbruchmassen und Pflasterbaustoffe ver-

wendet wurde.

Durch diese fortgeschrittene Verwahrlosung ist die Erholungsfunktion mit den wesentlichen Kriterien Erlebbarkeit und Benutzbarkeit der Landschaft sehr beschränkt. Die Naturnähe wurde durch intensiven menschlichen Einfluss auf Reste landschaftstypischer Erscheinungen (wenige Gehölzgruppen) zurückgedrängt.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes ist neben den allgemeingültigen Zielen aus der Naturschutzgesetzgebung auf die fachlichen Vorgaben des Landschaftsplanes abzustellen. Das heißt, die vorgesehene Bebauung muss die noch vorhandenen Kulturlandschaftsbestandteile als schützens- und erhaltenswerte Ausstattungselemente des Landschaftsbildes, wie z.B. noch bestehenden Gehöfte, Obstgärten und Teiche sowie die ausgeprägte Durchgrünung des Siedlungskörpers beachten, um damit den typischen Grüncharakter des Ortsbildes in Baalsdorf zu wahren.

Damit kann der Erhalt und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen für das Plangebiet im Sinne des § 1 SächsNatSchG vollzogen werden.

7.3.7.2. Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiter verwahrlosen und damit für das Landschaftsbild einen unattraktiven Eindruck hervorrufen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Durch die Neustrukturierung des Gebietes, die Schaffung einer Randeingrünung mit Sträuchern, die Öffnung und Renaturierung des Hohen Grabens mit entsprechend gestalteten Gewässerrandstreifen, die Anlage von struktur- und gehölzreichen Hausgärten sowie die Anpflanzung einer Allee innerhalb des Gebietes wird das Landschaftsbild aufgewertet.

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

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

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

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

7.3.7.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Landschaft erfolgt durch den beabsichtigten Wohnstandort nicht. Flächenhafte Gehölzrodungen sind nicht erforderlich. Als Kompensation für die zusätzlich entstehende Versiegelung dienen die oben aufgeführten Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen, die auch die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes bewirken. Hierzu tragen besonders die Festsetzungen im Bebauungsplan bei, die die

- Beseitigung verwilderter Brachflächen,
- Neuanlage von Großgrün (Gartenbäume, Baum-/Strauchhecken) und Hausgärten,
- Renaturierung des Hohen Grabens durch seine Öffnung und Bepflanzung der zugehörigen Gewässerrandstreifen mit Bäumen und Sträuchern,
- Eingrünung von fensterlosen Fassadenteilen und Mauern

zum Inhalt haben. Der im Plangebiet vorhandene Zustand mit teilweise verwahrlosten und nicht bebauten Abbruchflächen der früheren Bebauung wird durch das geplante Vorhaben abgelöst und behebt damit den städtebaulichen Missstand, den die ehemalige Gewerbefläche mit Verbrachungs- und Verwahrlosungstendenzen ohne historisch/kulturelle Bedeutung darstellt.

7.3.8. Kultur- und sonstige Sachgüter

7.3.8.1. Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

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

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existieren keine Merkmale erhaltenswerter Kultur- bzw. Sachgüter mit historisch/kultureller Bedeutung. Allerdings gehört das Vorhabenareal zu einem fundreichen Altsiedelgebiet. So belegen aus dem Umfeld bekannte archäologische Kulturdenkmale (Siedlungsspuren, mittelalterlicher Dorfkern Baalsdorf, Einzelfund) die archäologische Relevanz des Vorhabenareals, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind³².

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Eine Beeinträchtigung vorhandener Kultur- und Sachgüter in der Nachbarschaft erfolgt durch den beabsichtigten Wohnstandort nicht. Die Auswirkungen auf die im Plangebiet eventuell befindlichen archäologischen Kulturdenkmale durch die geplante Überbauung und Versiegelung der vorgesehenen Wohnbebauung sind hoch, da in der Regel dadurch ein Totalverlust eintritt. Insoweit kann sich in Abhängigkeit eines tatsächlichen Fundes ein mittleres bis hohes Risiko für dieses Kultur- und Sachgut ergeben.

7.3.8.2. Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich hinsichtlich der nicht vorhandenen oberirdischen erhaltenswerten Kultur- bzw. Sachgüter mit historisch/kultureller Bedeutung nichts ändern. Die im Plangebiet eventuell befindlichen archäologischen Kulturdenkmale blieben erhalten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Durch die Integration der künftigen Wohnbebauung ist kein Risiko für die insbesondere im historischen Siedlungskern von Baalsdorf vorhandenen Kultur- und sonstigen Sachgüter verbunden. Möglicher Bestand an archäologischen Kulturdenkmälern kann durch eine archäologische Voruntersuchung erkundet und ggf. durch eine Rettungsgrabung geborgen werden.

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

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

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Durch die Integration der künftigen Wohnbebauung ist kein Risiko für die in Baalsdorf vorhandenen Kultur- und sonstigen Sachgüter verbunden.

7.3.8.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die ggf. mögliche Feststellung archäologischer Fundstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfordert deren Sicherung durch eine archäologische Grabung, um Befunde bzw. Funde sachgerecht ausgraben und dokumentieren zu können.

7.3.9. Menschen

7.3.9.1. Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die nachstehenden Ausführungen werden auf der Grundlage der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Leipzig vom 25.06.2008 gemacht. Hinsichtlich der Methodik ist darauf hinzuweisen, dass es enge Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Menschen und den Umweltbestandteilen Klima, Luft, Landschaftsbild sowie Pflanzen und Tiere gibt. Diese beeinflussen wesentlich die Wohnqualität im Plangebiet. Da die Bestandsaufnahme zu den vorgenannten Schutzgütern jedoch bereits in den vorstehenden Abschnitten erfolgt ist, wird in diesem Abschnitt schwerpunktmäßig der Aspekt Lärm betrachtet.

³² Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie vom 21.04.2009.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

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

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

Im Vordergrund steht die Belastung durch Lärm. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Wohnstandort. Sonstige schützenswerte Nutzungen wie Kindergärten, Altenheime u. ä. sind nicht geplant. Als Vorbelastung ist der Verkehrslärm von der Liebertwolkwitzer Straße (B 186) im Osten und der Brandiser Straße (K 6520) im Norden sowie der mit der neuen Start- und Landebahn Süd des Flughafens Leipzig/Halle mögliche Überfluglärm insbesondere in der Nacht in Betracht zu ziehen.

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärmes können die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005³³ für das beabsichtigte Wohngebiet [tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)] eingehalten werden³⁴. Maßnahmen zum Schutz vor eventuellem Überfluglärm sind ausgeschlossen, weil sich der Geltungsbereich in keinem Lärmschutzgebiet des Planfeststellungsbeschlusses zum Ausbauprojekt „Start- und Landebahn Süd mit Vorfeld“ befindet³⁵. Allerdings kann für den Außenwohnbereich keine sinnvolle Schutzvorkehrung gegen diese möglichen Lärmimmissionen empfohlen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Vorbelastungen eine ausreichende Wohnruhe in den Gebäuden gewährleisten. Die Wohnqualität für den Außenbereich kann durch die nicht auszuschließende Überflugverlärmung beeinträchtigt werden, was eventuell eine verminderte Nutzbarkeit zumindest in der warmen Jahreszeit als Einschränkung bei der Gestaltung der Frei- und Ruhezeit bedeutet. Das Plangebiet zeigt dennoch eine geringe Empfindlichkeit für das Schutzgut Menschen.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Die Umsetzung des relevanten Zieles des Umweltschutzes, das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen im Plangebiet bzw. in angrenzenden Bereichen zu erhalten, ist bis auf den wegen möglichen Überfluglärm eventuell nur eingeschränkt nutzbaren Außenwohnbereich grundsätzlich gegeben.

7.3.9.2. Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine Veränderung der heutigen Situation, d.h. keine relevante Zunahme von Schallemissionen aus dem Plangebiet, zu erwarten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Von den geplanten Gebäuden können nur geringe Beeinträchtigungen durch Rauchgasemissionen von durch Brennstoffe betriebenen Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen auftreten. Für das vorhandene Umfeld sind deshalb mit dem Bau der Gebäude keine negativen Auswirkungen verbunden. Mögliche Überfluglärmimmissionen infolge des Luftverkehrs zum bzw. vom Flughafen Leipzig/Halle führen dagegen zu keinen erforderlichen Festsetzungen hinsichtlich des Lärmschutzes, weil sie unter den diesbezüglichen Richtwerten bleiben.

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

Die Einhaltung der Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Mensch ist gegeben. Festzuhalten ist jedoch, dass es für die den Außenbereich verlärmenden Schallimmissionen durch mögliche Überflüge infolge des nach Realisierung des Flughafenausbaus Leipzig/Halle erwarteten verstärkten 24 h-Luftverkehrs keinen Schutz gibt.

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

³³ DIN 18005, Teil 1: „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“, Ausgabe Mai 1987; Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1: „Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Ausgabe Mai 1987.

³⁴ Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Leipzig vom 25.06.2008.

³⁵ Gemäß Stellungnahme des Flughafens Leipzig/Halle vom 10.06.2008.

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Durch die zukünftige Wohnnutzung im Plangebiet ist mit keiner Zunahme der durch die Nutzung entstehenden Geräusche zu rechnen. Insgesamt werden - bis auf die insbesondere nächtliche Belastung infolge des nicht auszuschließenden Überfluglärms für den Außenwohnbereich - gute Lebens-, Wohn- Arbeitsbedingungen für den Umweltbestandteil Mensch geschaffen. Im Hinblick auf ihre Wohn- und Lebensqualität entstehen für die Einwohner des Ortsteiles Baalsdorf keine Nachteile durch das Bauvorhaben.

7.3.9.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Besondere Maßnahmen für das Schutzgut Menschen sind im Bebauungsplan entbehrlich. Hier greifen die engen Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Menschen und den im Bebauungsplan eingearbeiteten Maßnahmen und Festsetzungen zum Schutz der Umweltbestandteile Klima, Luft, Landschaftsbild sowie Pflanzen und Tiere. Diese beeinflussen wesentlich die Wohnqualität im Plangebiet. So werden mit der durchgrüneten Bebauung angenehme Lebensbedingungen im beabsichtigten Wohngebiet geschaffen.

Für die benachbarten Wohnstandorte sind mit dem neuen Wohngebiet keine negativen Auswirkungen verbunden. Das mit dem Bauvorhaben verbundene ökologische Risiko für die Menschen wird deshalb als gering eingeschätzt.

7.3.10. Wechselwirkungen zwischen den o.g. Belangen

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Wechselwirkungen zwischen den, der Planungsabsicht ausgesetzten Umweltbestandteilen und dadurch verursachten Beeinträchtigungen und den Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Verminderung. Für die meisten Umweltbestandteile bestehen keine oder nur geringe ökologische Risiken, die - wenn vorhanden - insbesondere durch die Offenlegung des Hohen Grabens und Bepflanzungen der unbebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeschwächt werden sollen.

Die Beeinträchtigung des Naturbestandteils Boden können nicht am Eingriffsort ausgeglichen werden. Deshalb erfolgen externe Kompensationsmaßnahmen in Form von Entsiegelungen und Begrünung befestigter und bebauter Flächen im Ortsteil Probstheida³⁶. Das Bauvorhaben gefährdet aber eventuell unterirdisch vorhandene archäologische Kulturdenkmale eines bekannten Altsiedelgebietes. Deren Bestandteile können jedoch durch eine Rettungsgrabung der Nachwelt erhalten werden.

Während eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch den künftigen Wohnstandort nicht erfolgt, ist die mögliche Überfluglärmbelastung für den zur Nachtzeit nur bedingt schutzwürdigen Außenwohnbereich hinzunehmen, was zumindest in der warmen Jahreszeit eine Einschränkung bei der Gestaltung der Freizeit bedeutet kann.

Wechselwirkungen zwischen den durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen und den Maßnahmen zu ihrer Vermeidung bzw. Verminderung		
Umweltbestandteil	Beeinträchtigung	Vermeidung/Verminderung
Tiere, Pflanzen	- Flächenverlust durch Versiegelung - Verlust von Lebensräumen - Verschiebung des Artenspektrums	- Bepflanzung der unversiegelten Flächen
Boden	- Flächenversiegelung - Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen	- Herstellen der Stellplätze und Wege in wasserdurchlässiger Bauweise - Externe Entsiegelung und Bepflanzung versiegelter und bebauter Flächen als Kompensationsmaßnahme
Wasser	- Flächenversiegelung - Reduzierung der Grundwasserneubildung	- Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Bauweisen herzustellen - Mulden-Versickerungssystem zur Einleitung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrsflächen zum verzögerten und verringerten Oberflächenwasserabfluss. - Offenlegung des Fließgewässers Hoher Graben verbessert den ökologischen Gewässerzustand und bereichert die Landschaft
Luft, Klima	- Entfernen der Vegetationsdecke - Verlust klimawirksamer Freiflächen - Bebauung und Versiegelung	- Bepflanzung der unversiegelten Flächen
Landschaft	Keine	- Durch- und Eingrünung des Plangebietes
Mensch	- eventuelle Überfluglärmbelastung, insbesondere für den Nachtzeitraum	- keine sinnvollen Schutzvorkehrungen für den Außenwohnbereich

³⁶ Siehe hierzu Kap. 7.5.

Wechselwirkungen zwischen den durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen und den Maßnahmen zu ihrer Vermeidung bzw. Verminderung		
Umweltbestandteil	Beeinträchtigung	Vermeidung/Verminderung
		- Städtebauliche Revitalisierung in Form eines durchgrüntes Wohnstandortes
Kultur- und sonstige Sachgüter	- Überbauung und Versiegelung ev. vorhandener archäologischer Kulturdenkmale	- archäologische Grabung durch das Landesamt für Archäologie - Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes

7.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist vom umgebenden Siedlungskörper vorgeprägt, gekennzeichnet von relativ langen, geradlinigen Anliegerstraßen in Nord-Süd-Richtung, die wie der Christian-Wille-Weg das zugehörige Wohngebiet mittig erschließen. Östlich und westlich entstehen dadurch komfortable und großzügig zugeschnittene Grundstücke. Deren Tiefe ist andererseits meist nicht so groß, um Wohngrundstücke in der „zweiten Reihe“ entwickeln zu können.

Damit sind grundsätzlich andere Bebauungsvarianten als die mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 312 vorgeschlagene kaum möglich. Schon deshalb nicht, weil der zweite Bauabschnitt der Wohnbebauung am Christian-Wille-Weg als später Wohnstandort die vorhandene benachbarte Bebauung berücksichtigen muss und dadurch nicht ohne weiteres zusätzliche Anliegerstraßen in östliche und oder westliche Richtung entwickeln kann.

Damit sind praktisch weitere Planungsvarianten ohne Eingriffe in die bereits baulich fertiggestellten bzw. schon seit längerer Zeit bestehenden baulichen Strukturen kaum möglich. Die mit dem Bebauungsvorschlag beabsichtigte Grundstücksgliederung resultiert aus den dargelegten Prämissen und ermöglicht eine sinnvolle städtebauliche Zonierung. Der darauf basierende vorgesehene Bau der Wohngebäude gewährleistet bei relativ geringem Eingriff gesunde Wohnbedingungen.

Deshalb wird die vorliegende Planung als Vorzugsvariante für die Revitalisierung des ehemals für landwirtschaftliche und gewerbliche Zwecke genutzten Standortes mit einer Lage im Siedlungsbereich Baalsdorf angesehen.

7.5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 8a BNatSchG und § 9 SächsNatSchG wird der Verursacher eines Eingriffes in Natur und Landschaft verpflichtet, Beeinträchtigungen mit Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren. Weil der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 312 als Außenbereich behandelt wird, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Mit der Wohnbebauung und den dazu erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die es gemäß den Regelungen des BauGB und Naturschutzrechtes auszugleichen gilt.

7.5.1. Methodik der ökologischen Bewertung der durch den Bebauungsplan möglichen Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

Die Bewertung des Eingriffes in den Naturhaushalt, der durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, erfolgte nach dem „Leipziger Bewertungsmodell“, Stand 2002. Bei diesem Biotopwertmodell werden Wertpunkte (Leistungszahlen) für jeden Naturbestandteil - bezogen auf den Nutzungstyp - vergeben, mit der Flächengröße multipliziert und summiert. Die unterschiedliche Wertigkeit der Schutzgüter für die Gesamtbewertung des Naturhaushaltes ist im Bewertungsmodell durch die Wichtung der Wertzahlen der Schutzgüter beachtet worden.

Zur Ermittlung der Gesamtwertzahl des Plangebietes werden die gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter summiert. Die ermittelte Gesamtwertzahl Bestand wird der Gesamtwertzahl Planung gegenübergestellt und ermöglicht somit Aussagen über die Größe des Eingriffes (Planungswert ist geringer als Bestandwert) bzw. eines Ausgleiches (Planungswert ist größer als Bestandwert).

7.5.2. Eingriffsbilanzierung

Die im Anhang 4 aufgeführte Bilanzierung ist das Resultat der auf der Grundlage des „Leipziger Bewertungsmodells“ vorgenommenen Bewertung

- der zum Planungsbeginn im Herbst 2006 vorgefundene Zustand des Plangebietes, und
- die durch die Schaffung des Bauplanungsrechtes zu erwartende Situation.

Als kartografische Grundlagen dienen der Bestand (Anhang 1) sowie der Entwurf des Bebauungsplanes mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der maximal möglichen Überbauung, wobei der Gestaltungsplan im Anhang 3 den offengelegten und renaturierten Hohen Graben auf der Grundlage der hierzu erteilten Plangenehmigung³⁷ als Hauptausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verdeutlicht.

7.5.2.1. Verbal-argumentative Bewertung

Als Resultat der Bewertung ergibt sich für den Bebauungsplan „Christian-Wille-Weg, 2. BA“ eine Minderung des ökologischen Wertes von 55.453 Wertpunkten. Das entspricht einer Wertminderung von rd. 5,5 Prozent. Damit kann der mit der Wohnbebauung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Plangebietes durch ökologisch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Die Ursache liegt im höheren Versiegelungsgrad (rd. 34 %) gegenüber dem jetzigen Zustand (rd. 17 %).

Durch die mit der Planung verbundene Versiegelung werden insbesondere die Schutzgüter Boden und Flora/Fauna beeinträchtigt. Die Offenlegung des Hohen Grabens bewirkt einen Ausgleich und eine Verbesserung der ökologischen Situation für das Schutzgut Wasser. Das durch die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Flora/Fauna und Klima entstehende Defizit kann jedoch durch die Öffnung des Oberflächengewässers und die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind deshalb notwendig.

7.5.2.2. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Leipzig kann eine Teilfläche des Flurstückes 189 in der Gemarkung Probstheida als externe Ausgleichsfläche bereitgestellt werden. Auf ihr sind der Abbruch von Gebäuden, die Entsiegelung von Flächen und die Herstellung einer mit Gehölzen gestalteten Grünfläche vorgesehen. Zur Bestimmung der erforderlichen quantitativen Größenordnung für den vollständigen Ausgleich, die aus dem Defizit von 55.453 Wertpunkten herrührt, wurde gemäß dem „Leipziger Bewertungsmodell“ eine entsprechende Bilanzierung vorgenommen, die ebenfalls im Anhang 3 aufgeführt ist.

Sie weist nach, dass mit der Entsiegelung von 2.150 m² voll- und teilversiegelter Flächen in Verbindung mit einigen Gebäudeabbrüchen und anschließender parkähnlicher Gehölzbepflanzung der vollständige Ausgleich des Defizits von 55.453 Wertpunkten herbeiführt werden kann. Im Anhang 5 sind in einem Luftbild die vorgeschlagenen und in die diesbezügliche Bilanzierung eingegangenen zu entsiegelnden Flächenanteile des Flurstückes 189 gekennzeichnet.

Da dort weitere zu entsiegelnde Flächen in einer Größenordnung von rd. 530 m² für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen, ist für die detaillierte Bestimmung der für den externen Ausgleich vorzunehmenden Entsiegelungs- und anschließenden Gestaltungsmaßnahmen ein hinreichendes Volumen vorhanden, wobei die Einzelheiten in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB bzw. Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger geregelt werden.

7.6. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen und im Umweltbericht zu beschreiben. Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

³⁷ Bescheid vom 12.06.2008 der unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig zur hierzu erteilten Plangenehmigung.

7.7. Zusammenfassung

Die Wohnbebauung mit maximal 33 kleinstrukturierten Häusern ergänzt das bestehende Siedlungsgebiet maßvoll und verschlechtert nicht die zuvor herrschende Situation hinsichtlich des Landschaftsbildes. Mit der Planungsabsicht kann sich eine maximale Neuversiegelung von 5.174 m² ergeben. Deren Eingriffsfolgen werden zum großen Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Dazu tragen das vorgeschriebene Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen für die landschaftsgerechte Neugestaltung und die Offenlegung des Hohen Grabens mit naturnah gestalteten Gewässerrandstreifen wesentlich bei.

Mit diesen ökologischen Maßnahmen werden mit den dadurch auch entstehenden Rückzugs- und Nistmöglichkeiten neue Lebensräume für eine vielfältige Tierwelt geschaffen. Dennoch kann der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden und muss außerhalb des Plangebietes erfolgen. Als konkrete Maßnahme ist hierzu die Entsiegelung von 2.150 m² voll- und teilversiegelter Flächen in Verbindung mit einigen Gebäudeabbrüchen mit anschließender parkähnlicher Gehölzbepflanzung auf dem Flurstück 189 in der Gemarkung Probstheida vorgesehen. Eine eingriffsnähere Entsiegelungsmaßnahme steht nicht zur Verfügung.

Mit dieser externen Ausgleichsmaßnahme werden die durch den Bebauungsplan Nr. 312 „Wohngebiet am Christian-Wille-Weg, 2. BA“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Einwände gegen den Bebauungsplan oder Anregungen bzw. Hinweise sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nicht vorgebracht worden.

8.2. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)

Am 28.05.2008 sind 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der Planungsabsicht durch Übersendung eines Planungskonzeptes für den Bebauungsplan gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden. 18 Träger öffentlicher Belange gaben zum Vorhaben Stellungnahmen ab, wovon

- die Gemeinde Großpösna,
- die Stadtwerke Leipzig GmbH,
- die Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH,
- die Polizeidirektion Leipzig,
- die Verbundnetz Gas AG,
- die Regionale Planungsstelle des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen,
- das Landesamt für Umwelt und Geologie, Referate 23 (Anlagensicherheit/Störfallvorsorge) sowie 25 (Natürliche Radioaktivität)

keine Anregungen vorbrachten bzw. ihr Einverständnis erklärten.

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

TÖB/Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
<ul style="list-style-type: none">▪ AZV Parthe/02.06.2008▪ KWL/25.06.2008▪ ENVIA/27.06.2008▪ MITGAS/10.07.2008	Die Hinweise zur gesicherten Abwasserentsorgung sowie Trinkwasser-, Elektroenergie- und Erdgasversorgung des Standortes wurden in die Begründung übernommen.
Landesamt für Archäologie /03.06.2008	Der übermittelte Sachverhalt zu archäologische Funde wurde in den Entwurf des Bebauungsplanes, Teil B: Text, als Hinweis übernommen.
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Gartenbau Rötha-Wurzen/09.06.2008	Die erhobene Forderung, bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen erneut beteiligt zu werden, ist gegenstandslos, weil dafür keine derartigen Flächen in Frage kommen.
Flughafen Leipzig/Halle/10.06.2008	Der Hinweis, dass aufgrund seiner Lage mit Überflügen des Plangebietes bei einem 24 h-Flugbetrieb gerechnet werden muss, wurde durch zugehörige Ausführungen im Umweltbericht eingearbeitet.
Stadtreinigung Leipzig /19.06.2008	Der Hinweis, dass die Wendeanlage am Ende der als Stichstraße ausgebildeten Anliegerstraße in ihrer Ausbildung genau der Variante 1 der Vorgabe des Verkehrs- und Tiefbauamtes entsprechen muss, wurde im Entwurf des Bebauungsplanes, Teil A: Planzeichnung, berücksichtigt.

TÖB/Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
LVB/24.06.2008	Der Hinweis, dass die ÖPNV-Erschließung des beabsichtigten Wohnstandortes im Zuge der Brandiser Straße neben der Buslinie 172 auch durch die Stadtbuslinie 73 erfolgt, wurde in der Begründung berücksichtigt.
Landesamt für Umwelt und Geologie/ 24.06.2008	Die Hinweise bezüglich der Empfehlung standortkonkreter Baugrunduntersuchungen zur näheren Quantifizierung der Baugrundschichtverhältnisse einschließlich Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes und Grundwasserflurabstände sowie der dabei zu beachtenden Gesetzmäßigkeiten wurden in die Begründung übernommen.
Regierungspräsidium Leipzig/25.06.2008	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Auseinandersetzung mit ausgewählten Zielen des LEP 2003 in Bezug auf die Planungsabsicht.</i> Die Erwartung der höheren Raumordnungsbehörde hinsichtlich der Darlegung des Bedarfes neuer Wohnbauflächen und ihre Einordnung in dafür geeignete Siedlungseinheiten mit hinreichender Erschließung und Infrastruktur in den Planunterlagen wird bei deren weitere Bearbeitung in Verbindung mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beachtet. - <i>Bodenschutz</i> Die geforderte Prüfung der Möglichkeit von Entsiegelungen als Kompensation für den Eingriff in den Naturbestandteil Boden wird berücksichtigt. - <i>Alllastenfreiheit</i> Die Hinweise zur Alllastenfreiheit des Plangebietes und zum Verhalten bei zur Kenntnis kommenden Sachverhalten zu möglichen Alllasten bei der weiteren Planungsarbeit wurden in die Begründung aufgenommen. - <i>Angaben des KOSTRA³⁸-Atlas für wassertechnische Berechnungen verwenden.</i> Diese Forderung wird beachtet.

8.3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgte durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.04.2009 bis 06.05.2009. Ausgelegt haben folgende Unterlagen:

- Entwurf des Bebauungsplanes vom 23.10.2008 (Maßstab 1:500) als Rechtsplan mit Begründung vom 23.10.2008.

Von Bürgern und Dritten sind während der öffentlichen Auslegung des Planes Bedenken, Hinweise bzw. Anregungen vorgebracht worden. Sie wurden wie folgt in der Planung beachtet³⁹:

Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 06.05.2009 (1) 	<p>Der Hinweis, die Nutzung der allgemeinen öffentlichen Grünfläche als Begegnungsstätte und/oder Spielplatz wegen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ angeblich fehlenden Bedarfes, ▪ der Gefahr einer nicht gewollten Zweckentfremdung durch Jugendliche mit massiver Lärmbelästigung durch laute Musik und Gespräche in den Abend- und Nachtstunden, ▪ möglichen Vandalismus und dadurch geminderter Wohnqualität im Baugebiet, fallen zu lassen und die Grünfläche ohne Zweckbestimmung zu belassen, wurde nicht berücksichtigt. Es handelt sich um eine öffentliche Grünfläche, die mit den genannten Anlagen ausgestattet werden kann, aber nicht muss. Überdies können Vermutungen zu theoretisch möglichen Situationen nicht dazu führen, dass eine dem Wohnen und der Allgemeinheit dienende Maßnahme nicht durchgeführt wird.

³⁸ Koordinierte Starkniederschlags-Regionalisierungs-Auswertungen. Herausgeber: Deutscher Wetterdienst Offenbach.

³⁹ Im Folgenden ist aus Datenschutzgründen anstelle des Namens und der Anschrift des Bürgers / Dritten jeweils nur das Datum der Stellungnahme angegeben.

Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
<p>▪ 06.05.2009 (2)</p>	<p>Die Forderungen,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>den Ausgleich für die zu versiegelnden Teilflächen vor Ort vorzunehmen,</i> ▪ <i>der Zurücknahme der Bebauungsdichte und Erweiterung des grünen Bereichs zur Erhöhung der Umweltqualität bzw. Wohnqualität,</i> ▪ <i>nach der Nichtrealisierung von Teilen der Bebauung in Bereichen am Hohen Graben, damit hier ein noch qualitativ hochwertigerer Biotopverbund ausgeprägt werden kann,</i> ▪ <i>nach der Nichtbebauung der Grundstücke 21 und 22,</i> ▪ <i>nach der Reduzierung der restlichen Baugrundstücke um 50 %, so dass keine großen Einheiten von Reihenhäusern entstehen können. Pflanzung von standort-typischen Obstbäumen auf den dadurch unbebauten Flächen,</i> ▪ <i>nach der Hinwirkung zur Renaturierung des sich westlich des B-Planes befindlichen ehemaligen Geflügelhofes Baalsdorf nach dessen Beräumung,</i> <p>werden nicht berücksichtigt, weil</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ein vollständiger Ausgleich für die zu versiegelnden Teilflächen vor Ort nicht möglich ist. Der Ausgleich wird aber entsprechend den gesetzlichen Vorschriften erbracht. Bei dem B-Plan handelt es sich um eine straßenbegleitende Bebauung entlang einer bereits öffentlichen Verkehrsfläche zur Erlangung eines Verbundes mit der südlich angrenzenden Siedlungsbebauung. Es ist keine Zersiedelung der Landschaft, sondern eine sinnvolle und harmonische Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers und Anbindung abseits liegender Hausgruppen an den Siedlungskörper. Dabei werden auch Brachflächen und illegale Baustofflagerplätze beseitigt. ▪ einer Reduzierung der Bebauung nicht gefolgt werden kann. Die geforderte Freihaltung weiterer Bereiche entlang des Hohen Grabens (Grundstücke 21, 22 nach Auflistung des Baurägers, die aber im B-Plan nicht festgesetzt sind) über die bestehenden Festsetzungen hinaus ist nicht erforderlich. Die ausreichenden 6,5 m breiten mit Büschen bewachsenen Uferstreifen sind überwiegend privat zugeordnet und deren Bepflanzungen müssen von den Eigentümern gepflegt werden. Erst die B-Pläne am Christian-Wille-Weg mit den dazu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermöglichten die Öffnung des ehemals verrohrten Hohen Grabens. Ein am Hohen Graben angrenzender Teilbereich ist bereits als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Stadt ist nicht in der Lage, weitere Flächen als Grünflächen zu übernehmen, da der Pflegeaufwand wegen der Vielzahl von Grünflächen nicht geleistet werden kann. ▪ auch eine weitere Rücknahme der Bebauungsdichte um 50 % nicht praktikabel ist, da der B-Plan festsetzt, dass nur Einzelhäuser mit max. 2 WE (keine Reihenhäuser) realisierbar sind. Die Grundstücke werden zwischen 600 m² und 800 m² groß sein. Noch größere Baugrundstücke sind bezüglich der herzustellenden Erschließung nicht wirtschaftlich und widersprechen den Anforderungen an kostensparendes Bauen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. ▪ die ursprüngliche Planungsabsicht, den externen Ausgleich auf dem benachbarten Flurstück Nr. 83 (ehemaliger Geflügelhof) durch Entsiegelungen von betonierten Flächen durchzuführen, auf Grund des fehlenden Einverständnisses des Grundstückseigentümers nicht durchgeführt werden konnte. Eine Renaturierung dieser Fläche ist ohne Zustimmung des Eigentümers nicht möglich.

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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf erfolgte durch Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2009. Das wurde unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Von den 25 beteiligten TöB bzw. Umweltverbänden gaben die folgenden Träger öffentlicher Belange entweder keine Stellungnahme ab, oder stimmten der Planung ohne Anregungen zu bzw. erklärten ihr Einverständnis:

- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH,
- Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH,
- Flughafen Leipzig/Halle GmbH,
- Gemeindeverwaltung Borsdorf,
- Gemeindeverwaltung Großpösna,
- Landesamt für Denkmalpflege,
- Polizeidirektion Leipzig,
- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie,

- Stadtwerke Leipzig GmbH,
- GDMcom im Auftrag der Verbundnetz Gas AG,
- Ökolöwe,
- NABU,
- Gewerbeverein Baalsdorf e.V.,
- Kultur- und Heimatverein Baalsdorf e.V.

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

TÖB/Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
Landesamt für Archäologie /21.04.2009	Die bestehenden Hinweise zu Bodendenkmalen im Teil B: Text des B-Planes (Hinweise Nr. II.2.) wurden durch die <i>übermittelten Auflagen</i> ersetzt. Weitere Ausführungen zu den Gründen und dazu ergänzende Hinweise sind in die Begründung zum B-Plan aufgenommen worden.
Envia Verteilnetz GmbH/21.04.2009	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Hinweis, <i>die geplanten Trassen im öffentlichen Verkehrsraum in schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen</i>, ist in der Erschließungsplanung bereits berücksichtigt. In dem der Stadt Leipzig schon vorliegenden und abgestimmten Erschließungsprojekt sind die Leitungen am Fahrbahnrand vorgesehen. ▪ Der Hinweis, <i>die vorgesehenen sowie die geplanten Trassen mit den dazugehörigen Schutzstreifen im B-Plan aufzunehmen und auszuweisen</i> wurde nicht berücksichtigt. Diese Detailfragen sind nicht Gegenstand dieses Planverfahrens und müssen durch den Vorhabenträger privatrechtlich mit der Envia Verteilnetz GmbH geregelt werden. ▪ Die Hinweise <i>zu Anpflanzungen von Großgrün im Bereich von Kabeltrassen und Freileitungen</i> sind in den Anhang 6 (Pflanzenliste) der Begründung zum B-Plan übernommen worden.
LVB/29.04.2009	Der Hinweis, <i>die in der Begründung zum B-Plan erwähnte ÖPNV-Erschließung hinsichtlich der Fahrzeittakte richtig zu stellen</i> , wurde im Kap. 5.6.1. der Begründung zum B-Plan vorgenommen.
Regionaler Planungsverband Westsachsen /30.04.2009	Der Hinweis <i>zum Kap. 6.1.2. der Begründung, dass die dort formulierte Aussage: „Mit der Feststellung, dass die Planungsabsicht nicht im Widerspruch zum LEP steht, ist sie auch nach dem Regionalplan Westsachsen unbedenklich“ nicht korrekt ist</i> , wurde durch Ergänzungen richtig gestellt.
Stadtreinigung Leipzig /30.04.2009	Der Hinweis, <i>dass im gesamten Wendeanlagebereich der Stichstraße keine Stellplätze angeordnet werden dürfen, weil sonst die Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen nicht gewährleistet ist</i> , wurde in den Anhang 7 (Hinweise) der Begründung zum B-Plan übernommen.
AZV Parthe /30.04.2009	Die Hinweise <i>zur Abwasserentsorgung</i> sind schon in den Planunterlagen enthalten und damit bereits berücksichtigt (siehe hierzu Teil B: Text des B-Planes, Nrn. I.1.7.8 bis I.1.7.10 sowie Kap.5.6.2. der Begründung zum B-Plan).
KWL/04.05.2009	Die Hinweise, dass <ul style="list-style-type: none"> - <i>sich in der planexternen Ausgleichsfläche im Flurstück Nr. 189 der Gemarkung Probstheida die Hauptwasserversorgungsleitung DN 400 AZ sowie die Versorgungsleitung DN 300 GG befinden,</i> - <i>die Leitungen gemäß § 109 SächsWG Bestandschutz haben,</i> - <i>für die Dauer des Bestehens der Leitungen auf ihnen keine Gebäude oder Erdaufschüttungen errichtet, keine Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden,</i> wurden in den Anhang 7 (Hinweise) der Begründung zum B-Plan übernommen.
IHK Leipzig /05.05.2009	Die den eigentlichen Aufgabenbereich der IHK nicht betreffenden Hinweise, dass zu gewährleisten ist, dass sich <ul style="list-style-type: none"> - <i>die geplante Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur städtebaulich-architektonisch einfügt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und</i> - <i>der Bauleitplan mit den benachbarten Gemeinden abzustimmen ist,</i> sind Planverfahren bereits ausreichend berücksichtigt (siehe hierzu Kap. 9 und 8 der Begründung zum B-Plan).

TÖB/Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
MITGAS/05.05.2009	Die Mitteilung, dass die in der Stellungnahme vom 10.07.2008 gegebenen Hinweise und Forderungen für zwei weitere Jahre ihre Gültigkeit behalten, betrafen insbesondere die gesicherte Erdgasversorgung des Standortes. Dieser Sachverhalt ist bereits im Kap. 5.6.2. der Begründung zum B-Plan enthalten.
Landesdirektion Leipzig /20.05.2009	<p>Der Hinweis, dass mit der Änderung und Ergänzung des FNP der Stadt Leipzig die Planungen des 2. BA am Christian-Wille-Weg zu berücksichtigen sind und dabei insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Übereinstimmung mit den fachlichen Zielen der Raumordnung hinsichtlich einer bedarfsgerechten Ausweisung von Bauflächen einschließlich ihrer Anbindung an Siedlungseinheiten mit geeigneter Erschließung und sonstigen verfügbaren infrastrukturellen Einrichtungen sowie - die Anpassung der städtebaulichen Einordnung und Würdigung des Standortes im STEP „Wohnungsbau und Stadterneuerung“, <p>zu gewährleisten sind, ist bereits bei der weiteren Bearbeitung der Fortschreibung des FNP und im Teilplan Wohnungsbau im STEP „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ beachtet worden. Danach wird im STEP die beabsichtigte zeitnahe Realisierung des 2. BA am Christian-Wille-Weg akzeptiert, weil auch die aktuelle Fortschreibung des FNP den Standort als Wohnbaufläche darstellt und zugleich den südlichen Teil des westlich benachbarten Areals der brachgefallenen Geflügelfarm nicht mehr für den Wohnungsbau kennzeichnet. Überdies wird für die im FNP im nördlichen Teilbereich des Geflügelfarmgeländes dargestellte Wohnbaufläche erst nach 2015 geprüft, ob dort eine entsprechende Entwicklung erfolgen soll.</p>

9. Städtebauliches Konzept

9.1. Bebauungskonzept

Grundsätzliches Ziel der vorgesehenen Festsetzungen ist, die siedlungstypischen Merkmale zu unterstützen und die durch den Bebauungsplan vorzubereitende Bebauung in den Ortsteil zu integrieren. Charakteristisch für die Bebauung der benachbarten Straßenzüge sind insbesondere Einzelhäuser. Dieses Kennzeichen soll auch für die künftige Bebauung am Christian-Wille-Weg als Maßstab gelten. Als Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geplant, da das Areal entsprechend der umgebenden städtebaulichen Situation dem Wohnen dienen soll. Aber auch die sonstigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind städtebaulich vorstellbar und unbedenklich.

Zur Anpassung an den umgebenden Siedlungscharakter wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 niedrig gehalten. Das soll neben einer lockeren Bebauung auch eine entsprechende Durchgrünung ermöglichen. Durch die ausschließliche Anordnung von freistehenden Einzelhäusern, deren Anzahl sich infolge der vorgesehenen offenen Bauweise auf 33 begrenzt, werden die vorhandenen Baustrukturen berücksichtigt und maßvoll ergänzt.

Mit dieser kleinstrukturierten Bebauung wird außerdem die hinreichende Belichtung und Belüftung der meist 525 m² bis 900 m² großen Baugrundstücke gewährleistet, weil nach allen Seiten hin einzuhalten-Abstandsflächen entstehen, die den Schadstoffabtransport im freien Windstrom begünstigen und somit positiv zum örtlichen Mikroklima beitragen.

Um eine gewisse Vielfalt zuzulassen, wurde das Plangebiet in drei allgemeine Wohngebiete mit insgesamt sieben Baufeldern gegliedert. Dabei sollen die Baugebiete voneinander unterscheidbare kleine Ensembles bilden, die aber das beabsichtigte harmonische Einfügen der gesamten Wohnbebauung in den Siedlungskörper nicht in Frage stellen. Dazu ist es notwendig, einige grundlegende Festlegungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen zu treffen.

Der Gestaltungsrahmen wird dabei auf raumprägende Elemente beschränkt. Die diesbezüglichen Vorgaben werden zurückhaltend formuliert und geben den Bauinteressenten ausreichend Handlungsspielräume an die Hand. Eine Einschränkung für ihr Wohnhaus ist damit nicht verbunden.

Baugebiet WA 1:

Das mit ca. 60 % der möglichen Baugrundstücke größte Baugebiet umfasst vier Baufenster, wovon sich drei westlich und eins östlich des Christian-Wille-Weges befinden. Da die neue Bebauung nur von der westlich gelegenen Ziegelstraße in seiner Gesamtheit visuell erlebbar ist, sollen die Wohnhäuser in diesem, dem Sichtbereich zugewandten Baugebiet ein gewisses einheitliches Erscheinungsbild abgeben.

Hierzu werden eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen in Verbindung mit einer Traufhöhe von wenigstens 3,8 m und höchstens 4,8 m sowie die ausschließliche Anwendung des Satteldach-

ches mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dacheindeckungen⁴⁰ und einem Neigungsbereich von 35° bis 45° vorgegeben. Damit befindet sich ein angeordnetes zweites Geschoss im Dachbereich und lässt so das zulässige zweigeschossige Gebäude wie ein eingeschossiges erscheinen.

Mit dieser höhenmäßigen Begrenzung wird dieser Siedlungsteil höhenmäßig untereinander harmonisiert, auch weil infolge der einzuhaltenden Mindesttraufhöhe und der Dachneigungen niedrigere, d.h. in der Regel eingeschossige Wohngebäude ohne ausgebauten Dachgeschosse ausgeschlossen sind.

Baugebiet WA 2:

Um aber auch Standorte für die unverändert nachgefragten Bungalowhaustypen mit ihrer ausgeprägten Erdgeschossnutzung anzubieten, ist für sie das allgemeine Wohngebiet WA 2 mit zwei voneinander getrennten Baufenstern für Gebäude mit nur einem Vollgeschoss im städtebaulichen Konzept vorgesehen. Ein Baugebiet befindet sich in der zweiten Reihe an der östlichen Geltungsbereichsgrenze, während das zweite im südlichen Plangebiet, das durch den querenden Hohen Graben⁴¹ vom nördlichen getrennt wird, an der Ostseite des Christian-Wille-Weges angeordnet wurde.

Damit können insgesamt ca. 10 bis 11 Grundstücke mit diesem Haustyp bebaut werden, die dann zwei eigene Ensemble bilden, sich aber durch ihre gewollte Gruppierung verträglich in das Gesamtensemble der neuen Siedlung einfügen. Deshalb wurde eine maximale Traufhöhe von 3,5 m und ein Dachneigungsbereich von 25° bis 35° vorgegeben. Mit den Festlegungen zur Geschossigkeit und Dachneigung wird die Einordnung zweigeschossiger Einfamilienhäuser verhindert und somit ein städtebaulich ausgewogenes Bild für die Teilensembles gesichert.

Da Bungalowhäuser besonders mit einem Walmdach architektonisch ansprechend gestaltet werden können, ist neben dem Satteldach auch diese Dachform im Baugebiet WA 2 zulässig.

Baugebiet WA 3:

Das nur ein kleines Baufeld an der Ostseite des Christian-Wille-Weges im nördlichen Geltungsbereich umfassende Baugebiet ist zweigeschossigen Wohngebäuden vorbehalten, deren zweites Vollgeschoss nicht im Dachbereich angeordnet werden muss. Mit dem damit möglichen Bau zweier Stadtvillen bzw. -häuser wird hinsichtlich der Gebäudetypen ein von den anderen Baugebieten unterscheidbares Ensemble geschaffen, das zugleich das zunehmende Interesse für derartige Wohnformen bedient. Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Absicht ist neben den maximal zwei Vollgeschossen eine Traufhöhe von mindestens 3,8 m und ein Höchstmaß für die Firsthöhe = 9,0 m vorgesehen. Mit der festgelegten Firsthöhenbegrenzung wird eine höhenmäßige Übertonung und damit eine nicht gewollte Fernwirkung dieser Baukörper vermieden. In Verbindung mit den zulässigen Dachformen und -neigungen können die im benachbarten Baugebiet WA 1 vorgesehenen Wohnhäuser mit der begrenzten Traufhöhe von max. 4,8 m eine ähnliche Gebäudehöhe wie die beabsichtigten Villen erreichen.

Für die Stadtvillen mit ihren oft kubischen Baukörpern sind u.a. auch die für sie typischen Walm- oder Zeldächer zulässig.

Um keine Schrägstellung der Gebäude am Christian-Wille-Weg zuzulassen, wird für die Firstrichtung entweder die parallele oder rechtwinklige Ausrichtung zur Haupterschließungsachse vorgegeben. Mit den festgelegten Gebäudestellungen kann bei mehr als die Hälfte der Häuser mit ihren südlichen Dachflächenanteilen die Sonnenenergie optimal genutzt werden. Dafür interessierte Bauherren finden somit genügend Baugrundstücke, um diese erneuerbare Energie effizient erzeugen und nutzen zu können. Dennoch bleibt die Dachlandschaft bei Einhaltung der sie betreffenden Vorgaben für den Betrachter als siedlungstypisch erlebbar.

Die Gestaltungsregelungen grenzen die Dacharten und Farben der Dacheindeckung auf ortsübliche Erscheinungsformen ein und dienen dem Ziel, das Baugebiet in die Landschaft zu integrieren.

Insgesamt werden mit der lockeren und durchgrünten Bebauung gute Lebens- und Wohnbedingungen für die künftigen Bewohner geschaffen. Für die Anwohner des vorhandenen Wohnumfeldes sind mit der Besiedlung des geplanten Wohngebietes keine negativen Auswirkungen verbunden.

9.2. Erschließungskonzept

9.2.1. Verkehr

Das Plangebiet wird über den Christian-Wille-Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Form eines verkehrsberuhigten Bereiches an die Brandiser Straße (Kreisstraße K 6520) und damit an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Dazu wird diese öffentliche Straße innerhalb des Geltungsbereiches fortführend vom nördlichen 1. BA in westliche Richtung auf 6,0 m verbreitert und nach der EAE 85/95 ausgebildet. Die damit entstehende überfahrbare Breite von 5,5 m sichert die Verkehrsanforderungen der stadtrandnahen Wohnanliegerstraße.

⁴⁰ Die angegebenen Farbtöne gelten für alle Baugebiete.

⁴¹ Siehe hierzu Ausführungen zum Grünkonzept im Kap. 9.3.

Durch eine ergänzende 5,25 m bis 6,00 m breite Stichstraße, die vom Christian-Wille-Weg in östliche Richtung führt, werden die Grundstücke in der zweiten Reihe an der östlichen Geltungsbereichsgrenze erschlossen. An ihrem östlichen Ende besteht eine Wendemöglichkeit für dreiachsige bis 10,00 m lange Fahrzeuge.

Stellplätze für Besucher sollen im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung im öffentlichen Straßenraum ausgewiesen werden. Ihre Anordnung trägt gleichzeitig zur angestrebten Verkehrsberuhigung bei, die aber auch durch Pflanzflächen und Versatze bewirkt werden kann.

9.2.2. Medien

Die Trinkwasserversorgung kann durch die Verbindung des Versorgungsnetzes des 1. Bauabschnittes mit dem des bestehenden Siedlungsgebietes und der dabei vorzunehmenden Erneuerung der vorhandenen Versorgungsleitung DN 80 AZ gesichert werden. Für die Schmutzwasserentsorgung, die in der Verantwortung des Vorhabenträgers liegt, besteht eine Anschlussmöglichkeit an den im Christian-Wille-Weg noch in diesem Jahr vom Abwasserzweckverband für die Reinhaltung der Parthe (AZV Parthe) zur Entsorgung der südlich des Plangebietes liegenden Grundstücke hergestellten Schmutzwasserkanal.

Dagegen ist eine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung nicht gegeben. Deshalb ist das Regenwasser weitgehend in den Grundstücken zu verwerten und/oder zu versickern. Da für die Versickerung ungünstige Baugrundverhältnisse erwartet werden, sind auf den Grundstücken angeordnete Zisternen eine zweckmäßige Alternative. Das in ihnen aufgefangene Regenwasser steht dann für die Bewässerung der Hausgärten und/oder zur häuslichen Brauchwassernutzung zur Verfügung.

Für den öffentlichen Christian-Wille-Weg wird an dessen westlicher Seite ein lineares Mulden-Versickerungssystem zur Einleitung des Niederschlagswassers von der Verkehrsfläche hergestellt. Nach beantragter wasserrechtlicher Erlaubnis können nicht verwert- bzw. versickerbare Niederschlagswässer in den das Plangebiet durchquerenden Hohen Graben mit einer maximalen Menge von maximal $4 \text{ l/(s} \cdot \text{ha)}^{-1}$, bezogen auf die angeschlossene Bruttofläche, eingeleitet werden⁴².

9.3. Grünkonzept

Das Grünkonzept dient insbesondere der aus stadtoökologischen Gründen erforderlichen Neuanlage von Bepflanzungen zur Minderung der nach der Realisierung des Bebauungsplanes eintretenden ökologischen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Plangebietsfläche. Es besteht insbesondere in

- der Renaturierung des verrohrten Hohen Grabens und dem Anpflanzen einer Strauchhecke unmittelbar östlich der westlichen Grenzen der Flurstücke 85/39, 85/41 bis 85/46 und 85/48 an der westlichen Geltungsbereichsgrenze als externe Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 283.
- der südlichen Fortsetzung der Offenlegung des verrohrten Hohen Grabens als Ausgleichsmaßnahme für den 2. BA. Da dessen durchschnittlich nur ca. 1,85 m breites Flurstück die Grenze zum westlich benachbarten privaten Grundstück bildet und dadurch dessen Beeinflussung während der Renaturierungsmaßnahmen für den Graben nicht auszuschließen ist, wird der Hohe Graben mit unmittelbarer östlicher und paralleler Lage zu seinem ursprünglichen Flurstück verlegt⁴³. Hierzu wurde für den Bach eine Flurstücksbreite von 3 m eingeordnet.
- der Anlage einer öffentlichen Grünfläche im Zentrum mit der Möglichkeit der Einordnung eines Spiel- und Begegnungsplatzes.
- alleinartige Pflanzung von empfohlenen Laubbaumarten zur Betonung des Christian-Wille-Weges als Haupterschließungsachse auf den angrenzenden Privatgrundstücken als Fortführung dieser im 1. BA durchgeführten Pflanzmaßnahme.
- der Anpflanzung einheimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher gemäß empfohlener Pflanzenlisten.
- der landschaftsgerechten Gestaltung mit Großgrün und Erhöhung des ökologischen Wertes der Hausgärten durch festgesetztes Anpflanzen einheimischer, standortgerechter Laubbäume und Sträucher.
- der Minimierung der Bodenversiegelung durch Stellplätze, Zufahrten und Wege in teilversiegelter/wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Decke, Pflaster).

Durch die vorgesehene Einzelhausbebauung mit einer maximalen Grundflächenzahl $GRZ = 0,3$ wird ein hoher Vegetationsflächenanteil in Form von zusammenhängenden und nicht überbaubaren Grundstücksflächen geschaffen, die der künftigen Wohnsiedlung einen durch Grün aufgelockerten Gebietscharakter verleihen. Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind spezielle Pflanzlisten zur Orientierung im Anhang 6 der Begründung enthalten.

Die dabei vorgenommene Begrenzung auf standortgerechte Artenauswahl gewährleistet in der Regel

⁴² Siehe hierzu auch Kap. 5.6.2.

⁴³ Die Maßnahme ist inzwischen bereits vorgenommen worden.

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

Mit diesen Pflanzmaßnahmen wird die vorhandene Durchgrünung der umgebenden Wohnsiedlungen im Plangebiet fortgesetzt. Dazu tragen auch die mit der Offenlegung des Hohen Grabens angelegten und von jeder Bebauung frei zu haltenden Gewässerrandstreifen von jeweils 6,5 m Breite mit ihren zur Verschattung des Fließgewässers angepflanzten Gehölzen bei. Sie verhindern zudem u.a. eine erhöhte Wassere Erwärmung, aber auch Verschlammung des Baches.

Damit entstehen außerdem Nistgelegenheiten, werden Blüten sowie Nahrungsangebot vermehrt und dadurch der vorhandene Biotopverbund gestärkt. Zudem dienen die Begleithölzer zur Landschaftsmarkierung entlang des Fließgewässers. Um diese angestrebte Bereicherung der Natur qualitativ und quantitativ sicher zu stellen, sind in den Gewässerrandstreifen zu pflanzen:

- auf mindestens 60 % der Fläche einheimische, standortgerechte Sträucher (mindestens 4 Stück je 10 m²).
- je angefangene 100 m² der der direkten Sonneneinstrahlung abgewandten Uferseite ein hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mindestens 14 bis 16 cm.
- je angefangene 100 m² der der direkten Sonneneinstrahlung zugewandten Uferseite zwei hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mindestens 14 bis 16 cm.

Die Gehölzpflanzungen werden mit der Ansaat eines wildkräuterreichen Landschaftsrasens für Feuchtstandorte ergänzt.

Das mit den o.a. Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 283 verbundene Anpflanzen der Gehölze in einem rd. 3,5 m breiten Pflanzstreifen an der westlichen Geltungsbereichsgrenze nördlich des das Plangebiet querenden Hohen Grabens grenzt in einem gewissen Maße das Plangebiet zum benachbarten Gelände der ehemaligen Geflügelfarm Baalsdorf ab, die sich zu einem überkommenen städtebaulichen Missstand entwickelt hat⁴⁴.

Da diese Gehölzanpflanzungen bis an das südwestliche Ende des geöffneten Hohen Grabens reichen, entsteht zugleich ein sinnvoller Biotopverbund zwischen der Strauchhecke und dem Bach. Dessen Offenlegung renaturiert nicht nur den Hohen Graben, sondern belebt auch das Landschaftsbild sowie verbessert die Wasserqualität durch die wieder mögliche Sauerstoffanreicherung⁴⁵.

C. Inhalte des Bebauungsplanes

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der in der Gemarkung Baalsdorf befindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 312 „Wohngebiet am Christian-Wille-Weg, 2. BA“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von West nach Ost durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 85/8, 85/11 und über den Christian Wille-Weg fortführend durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 88/33, 88/8 sowie 89/62.
- im Osten von Nord nach Süd durch die
 - westlichen Grenzen der Flurstücke 89/5, 89/4, 89/73 und 89/72.
 - südöstliche Grenze des Flurstückes 93 (Hoher Graben) und über den Graben in südliche Richtung hinweg durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 90, 90/3, 90/4, 90a sowie 90b.
- im Süden von Ost nach West durch die nördliche Grenze des Flurstückes 87a und in südlicher Richtung entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 87a, 87/1 bis 87/3, 87/5 sowie 87d fortführend bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes 86/2. Von da in westlicher Richtung den Verlauf der nördlichen Grenze des Flurstückes 86/2 aufnehmend über den Christian-Wille-Weg und nach dem Flurstück 86/2 über den Hohen Graben (Flurstück 93) hinweg bis zur östlichen Grenze des Flurstückes 83.
- im Westen von Süd nach Nord durch die östliche Grenze des Flurstückes 83 bis zur südlichen

⁴⁴ Diese im Bebauungsplan Nr. 283 vorgesehene Ausgleichsmaßnahme sieht eine Heckenbreite von mindestens 7 m vor. Im Zusammenhang mit Abstimmungen zum 2. BA kam vom Stadtplanungsamt die Anregung, die Hecke in dieser Breite wegen der fehlenden städtebaulichen Notwendigkeit der dadurch sehr deutlichen westlichen Abgrenzung des Wohngebietes nicht auszuführen. Deshalb wird nun die Hecke - wie im 1. BA bereits so zunächst ausgeführt - in ihrer südlichen Fortführung nur 3,5 m breit gepflanzt. Für die dadurch aber nun erforderliche externe Ersatzausgleichsmaßnahme bieten sich Entsiegelungsmaßnahmen in einer Größenordnung von 925 m² versiegelter Flächen in den Ortsteilen Baalsdorf und Engelsdorf an. Die zugehörigen Einzelheiten werden durch eine entsprechende Änderung des bestehenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Leipzig und der RUBA Hausbau GmbH als Vorhabenträger geregelt.

⁴⁵ Die für die Offenlegung des Hohen Grabens erforderliche Plangenehmigung wurde mit Bescheid vom 12.06.08 der unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig erteilt.

11. Baugebiete

11.1. Wohnen

11.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die vorgesehene Festsetzung für das Plangebiet mit einer baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entspricht der umgebenden städtebaulichen Situation, in der durch die begonnene Realisierung des 1. BA (Bebauungsplan Nr. 283) das Wohnen vorherrscht. Deshalb sind auch die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden damit von der Besiedlung des Plangebietes ausgeschlossen.

Neben der nicht möglichen flächenmäßigen Einordnung besteht für die Ansiedlung dieser Einrichtungen und Unternehmen kein Bedarf. Dagegen werden in die Wohngebäude integrierte Büros, Kanzleien und Praxen als oft wichtige Ansiedlungsvoraussetzung für Freiberufler, Selbständige und Ärzte nach § 13 BauNVO zugelassen.

11.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ:

Die geplante Grundflächenzahl GRZ = 0,3 sichert das Planungsziel, eine durchgrünte Eigenheimsiedlung als Fortsetzung des 1. BA zu entwickeln. Damit wird außerdem eine dichtere Bebauung als die vorhandene in der Umgebung verhindert. Zur Unterstützung dieser städtebaulichen Absicht und zur Minimierung der Versiegelung wird textlich festgesetzt, dass die auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erlaubte Überschreitung der zulässigen Grundfläche für die Flächen von

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

nicht zulässig ist.

Geschossflächenzahl GFZ:

Für die Wohngebiete WA 1 und WA 3 ist die Geschossflächenzahl GFZ = 0,5 als Höchstmaß festgesetzt. Das sichert eine komfortable Bruttogeschossfläche je Grundstück, die auch die Einordnung von zwei Wohnungen je Wohngebäude ermöglicht. Die festgesetzte eingeschossige Bauweise im Wohngebiet WA 2 erübrigt die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

Zahl der Vollgeschosse:

Wegen der städtebaulichen Randlage sieht das Planungsziel keine höheren Wohngebäude als die in der Umgebungsbebauung vor. Deshalb sind als Höchstmaß zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei für das Wohngebiet WA 2 wegen der dort beabsichtigten Ansiedlung von Wohngebäuden mit nur einem Vollgeschoss ein Geschoss als Obergrenze für die Zahl der Vollgeschosse vorgeschrieben ist. Mit der Zweigeschossigkeit in den Wohngebieten WA 1 und WA 3 entsteht keine höhenmäßige Überbetonung des baulichen Siedlungsrandes.

Eine Unterschreitung dieses Höchstmaßes ist akzeptabel und in der umliegenden Bebauung vorgeprägt.

11.1.3. Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt, um die hinreichende Belichtung und Belüftung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Zur Unterstützung dieses Effektes werden deshalb nur Einzelhäuser erlaubt.

11.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

11.1.5. Stellung der baulichen Anlagen

Für die entlang des Christian-Wille-Weges vorgesehenen Wohnhäuser ist deren Hauptfirstrichtung vorgegeben. Die damit hervorgerufene Gebäudestellung gilt ausschließlich für die Hauptbaukörper und soll diese städtebaulich harmonisch gruppieren. Das gewählte Ordnungsprinzip für die Hauptfirstrichtung orientiert sich dabei an der parallelen Ausrichtung der Wohngebäude am Christian-Wille-Weg. Um hierbei eine monotone gleichartige Stellung der Wohngebäude zu vermeiden, wird abschnittsweise entweder ihre trauf- oder giebelständige Ausrichtung erlaubt.

Da die östlichen Grundstücke in der „zweiten Reihe“ vom Christian-Wille-Weg als Haupterschließungsachse nicht erlebbar sind, können dort Festlegungen für die Hauptfirstrichtung im Sinne planerischer Zurückhaltung entfallen.

11.1.6. Stellplätze, Garagen und Carports

Der Bebauungsplan weist dafür keine Flächen aus. Die erforderlichen privaten Stellplätze und Garagen (auch Carports) müssen somit auf den künftigen Grundstücksflächen geschaffen werden. Um aber die nicht überbaubaren Grundstücksflächen für die Hausgärten nicht übermäßig durch Garagen zu stören, dürfen diese Nebenanlagen in den Grundstücken westlich und unmittelbar östlich des Christian-Wille-Weges nur innerhalb der dieser Straße nächstliegenden überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Davon abweichend sind weitere Garagen in den genannten Grundstücken in deren nicht überbaubaren Flächen zulässig, die von der westlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze am Christian-Wille-Weg und der gedachten nördlichen bzw. südlichen Verlängerung der äußeren westlichen bzw. östlichen Baugrenze des zugehörigen Baufensters begrenzt werden.

Für die äußeren östlichen Grundstücke in der „zweiten Reihe“ im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfällt diese Festlegung wegen ihrer komplizierteren Erschließung.

11.1.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude

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

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

Wie bereits zum Grünkonzept im Kap. 9.3. ausgeführt, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 312 als externe Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplanes Nr. 283 die Renaturierung des das Plangebiet querenden verrohrten Hohen Grabens durch Öffnung eines rd. 130 m langen Abschnittes realisiert. Diese Maßnahme wurde im zugehörigen Städtebaulichen Vertrag vereinbart und in den Bebauungsplan Nr. 312 übernommen⁴⁶.

Als wesentliche Maßnahme zur Minderung der mit der baulichen Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 312 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Öffnung und östliche Verlegung des südlichen Teils des verrohrten Hohen Grabens als Fortsetzung der oben dargelegten Renaturierungsmaßnahme festgesetzt. Die Einzelheiten sind ebenfalls im Kap. 9.3. ausführlich dargelegt, so dass sie hier nicht wiederholt werden müssen.

Als weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft setzt der Bebauungsplan fest, dass

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

Die im Kap. 7.5. durchgeführte Bilanzierung der durch die Planungsabsicht verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt eine Abwertung, d.h. Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Naturbestandteile bei der Umsetzung der vorgesehenen Bebauung. Der Eingriff kann nicht vollständig

⁴⁶ Siehe hierzu Kap. 14.

durch die vorgesehenen grünordnerischen und ökologischen Entwicklungsmaßnahmen im Geltungsbereich kompensiert werden. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind deshalb notwendig.

Daraus resultiert eine erforderliche Festsetzung hinsichtlich der Zuordnung der als Ergebnis der Bilanzierung hierzu empfohlenen Maßnahmen. Es handelt sich um die Entsiegelung von 2.150 m² voll- bzw. teilversiegelter Flächenanteile des aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Leipzig als externe Ausgleichsfläche bereitgestellten Flurstückes 189 an der Harnischstraße in der Gemarkung Probstheida.

Die entsiegelte Fläche ist anschließend parkähnlich mit einer Gehölzbepflanzung zu gestalten. Im Anhang 5 sind in einem Luftbild die vorgeschlagenen zu entsiegelnden Flächenanteile des Flurstückes 189 gekennzeichnet. Die Einzelheiten der Umsetzung dieser externen Ausgleichsmaßnahmen regelt der nach § 11 bzw. § 124 BauGB abzuschließende städtebauliche-/Erschließungsvertrag zwischen Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger.

11.1.9. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die für die Erschließung der Grundstücke an der östlichen Geltungsbereichsgrenze erforderliche Stichstraße muss nicht unbedingt als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Stattdessen ist sie als mit Geh- und Fahrrechten für die Anlieger sowie Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Fläche ausgewiesen. Diese Festsetzung stellt die erforderliche Art der Benutzbarkeit der Fläche je Begünstigten und den Belasteten klar.

Es handelt sich somit um die planerische Vorbereitung der rechtlichen Sicherung der Begünstigten durch Belastung mit Grunddienstbarkeiten des noch zu bildenden Flurstückes für die Anliegerstraße. Sie ist sowohl für die Anwohner als auch die Stadt Leipzig (für diese fallen keine Kosten an) städtebaulich sowie wirtschaftlich zweckmäßig, weil flächensparend und damit kostengünstig. Die Breite dieser Erschließungsfläche von 5,25 m bis 6,0 m sichert sowohl die verkehrlichen als auch die medienseitigen Erfordernisse. Hierzu gehört auch die vorgesehene Wendeanlage für dreiaxlige bis 10,00 m lange Fahrzeuge an ihrem östlichen Ende.

Im Zusammenhang mit den oben beschriebenen Renaturierungsmaßnahmen für den Hohen Graben müssen auch die Belange der laufenden Wartung in Form des ungehinderten Zuganges zu periodischen Inspektionen, Mäh- und Beräumungsarbeiten beachtet werden. Deshalb ist in den Uferbereichen des das Plangebiet querenden Bachabschnittes jeweils ein 3 m breiter Geländestreifen mit einem Gehrecht zu Gunsten der Stadt Leipzig als Unterhaltungspflichtigen festgesetzt worden.

Für den östlich verlegten südlichen Grabenabschnitt genügt hierzu das im städtischen Eigentum befindliche Flurstück 93 des ursprünglichen Bachlaufes. Es muss deshalb nicht mit einem Gehrecht zu Gunsten der Stadt Leipzig belastet werden.

Für die im südlichen Geltungsbereich das Plangebiet unterquerende Gashochdruckleitung TN 102.00, DN 200/PN 16 wurde die 2 m beidseitig zur Rohrleitungsachse betragende Breite des zugehörigen Schutzstreifens zu Wartungszwecken ein Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der MITGAS GmbH als Betreiber festgesetzt.

11.1.10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hinsichtlich bestimmter luftverunreinigender Stoffe

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

Mit dieser Maßnahme kann - als eine aus einem über alle Emittentengruppen entsprechend ihrem Verursacheranteil festgelegten Maßnahmenbündel - eine auf einer planerischen Gesamtkonzeption beruhende, wirkungsvolle Reduzierung der Immissionskonzentration im gesamtstädtischen Raum erfolgen. Deshalb ist im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig ist, wenn bei der Verbrennung ein maximaler Staubwert von ≤ 50 mg/m³ im Abgasvolumenstrom eingehalten wird (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas entsprechend Herstellerangabe)⁴⁷.

⁴⁷ Die aufgeführten Schadstoffgrenzwerte sind in der Richtlinie vom 28.11.2001 des Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Gewährung von Fördermitteln für Vorhaben des Immissions- und Klimaschutzes einschließlich Nutzung erneuerbarer Energien im Freistaat Sachsen enthalten.

11.1.11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die in Frage kommende Grünordnung zur Minderung der Eingriffsfolgen sind folgende wesentliche Pflanzmaßnahmen zur landschaftsgerechten Neugestaltung des Ortsbildes und Kompensation für den Eingriff infolge der vorgesehenen Bebauung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zeichnerisch und textlich festgesetzt:

- Alleinartig auf den Privatgrundstücken gepflanzte Laubbäume zur Betonung des Christian-Wille-Wegs als Haupterschließungsachse. Dazu wurden die Gehölzstandorte im Bebauungsplan plangrafisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit einer Pflanztoleranz von maximal 2 m parallel zum Christian-Wille-Weg festgesetzt.
- Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind ohne Anrechnung der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen⁴⁸ und der Maßnahmenflächen **M1**⁴⁹ bis **M3** als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen:
 - zu mindestens 20 % mit einheimischen standortgerechten Sträuchern (mindestens 5 Stück pro 10 m²) und
 - mit einem hochstämmigen Obstbaum oder einem einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Baum, Stammumfang mindestens 14 bis 16 cm, je angefangene 150 m².
- An fensterlosen Hauswänden und Mauern ab 10 m² Flächengröße ist eine Fassadenbegrünung zu pflanzen.

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

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

Die für die grünordnerischen Maßnahmen empfohlenen Pflanzenlisten im Anhang 6 der Begründung begrenzen die Arten auf eine standortgerechte Auswahl. Diese gewährleisten in der Regel die Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzungen und somit deren Zukunftsfähigkeit. Sie begünstigt zudem die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna. Die vorgesehenen Gehölzqualitäten sollen schon zum Pflanzzeitpunkt ein Mindestmaß der gestalterischen und ökologischen Wirkungen der Bepflanzungen sichern und gleichzeitig als Rückzugsmöglichkeit für die Fauna dienen.

11.1.12. Höhenlage

Zur Unterstützung der städtebaulichen Absichten bei der vorgeschriebenen Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe wird für die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe als Übernahme aus dem 1. BA eine Obergrenze festgesetzt. Sie beträgt maximal 0,60 m, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstückes (Bezugshöhe) der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Damit soll verhindert werden, dass die Ebene des Erdgeschossfußbodens nur durch eine Treppeanlage mit mehr als vier Stufen oder eine entsprechende Anrampung erreicht wird und dadurch dem Einfamilienhaus ein gewisser turmartiger Charakter verliehen wird, was der vergleichbaren Umgebungsbebauung widerspricht.

11.1.13. Örtliche Bauvorschriften

Das angestrebte städtebauliche Ziel, im Plangebiet voneinander unterscheidbare kleine Ensembles mit in sich weitgehend stimmigen Gebäudeformen und -höhen zu entwickeln, erfordert zur Gestaltung der Wohnhäuser einige grundlegende örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO. Deshalb sind als wesentliches Gliederungsmerkmal unterschiedliche Mindest- bzw. maximale Höhen für die Traufen und teilweise zusätzlich Höchstmaße für die Firste festgesetzt worden. Im Kap. 9.1. Bebauungskonzept ist die damit beabsichtigte städtebauliche Ordnung ausführlich beschrieben. Zu ihrer Unterstützung wurden noch ergänzende Festlegungen für die Gestaltung der Dachform, Dachneigung und Dachfarben der Hauptgebäude erlassen. Das erfolgte insbesondere deshalb, weil das Dach eines kleinstrukturierten Einzelhauses hinsichtlich seines Größenverhältnisses zum Gesamtbaukörper ein herausragendes architektonisches Gestaltungspotential aufweist.

⁴⁸ Siehe Kap. 14.

⁴⁹ Dto.

Die dazu vorgesehenen Vorschriften orientieren sich auch an der vorhandenen Umgebungsbebauung und sollen damit das Einfügen der geplanten Wohngebäude sichern. Deshalb wird für die Dachform der Grundstücke der Wohngebiete WA 2 und WA 3 mit ihren möglicherweise vom konventionellen Einfamilienhaus abweichenden Bauformen neben dem Satteldach auch das Walmdach und für die Dachneigung ein relativ großer Neigungsbereich zugelassen, weil damit auch Wohngebäude im Bungalowstil mit ihren flacheren Dächern möglich sind.

Dieser Haustyp, der insbesondere mit einem Walmdach architektonisch vernünftig gestaltet werden kann, ist in der Nachbarschaft häufig zu finden. Für das kleine Wohngebiet WA 3 mit seinen möglichen Stadtvillen ist auch die dafür häufig angewendete Zeltdachform zulässig. Um für die Dächer von Anbauten und Nebenanlagen nicht unverhältnismäßige Kosten zu verursachen, wurden für diese auch Flachdächer zugelassen. Sie eignen sich überdies in dieser Form zur Ausbildung als begrüntes Dach, was insbesondere für Garagendächer empfohlen wird.

Für die Farbigkeit der Dächer werden anthrazit-graue, braune und rote Farbtöne festgesetzt. Diese Farbbereiche sollen der Wohnbebauung ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleisten.

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

12. Verkehrsflächen

Der Christian-Wille-Weg ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Form eines verkehrsberuhigten Bereiches festgesetzt worden. Damit wurde die analoge Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 283 übernommen. Öffentliche Stellplätze für Besucher des Wohngebietes sind in diese Haupterschließungsstraße im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung integrierbar. Ihre Anordnung kann gleichzeitig zur angestrebten Verkehrsberuhigung beitragen, die aber auch durch Pflanzflächen und Versatze erreichbar ist.

Um die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche für ihre Niederschlagswasserentsorgung festgesetzten Versickerungsmulden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in ihrer Wirksamkeit durch Grundstückszufahrten nicht über Gebühr einzuschränken, wurde - wie im Bebauungsplan Nr. 283 - textlich festgesetzt, dass in diesen Bereichen nur eine Zufahrt bzw. ein Zugang je Grundstück zulässig ist, die zusammen eine maximale Breite von 5 m nicht überschreiten dürfen.

Auch die Herstellung von Grundstückseinfriedungen hat so zu erfolgen, dass die Mulden in ihrer Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden und vom Christian-Wille-Weg zu Wartungs- und Unterhaltungszwecken ungehindert zugänglich sind. Damit wird unabhängig von den Eigentumsverhältnissen der von der Anordnung der Versickerungsmulden betroffenen Flächen die Entwässerung der Straße gesichert.

Da die Versickerungsmulden für die Niederschlagswasserentsorgung der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist ggf. eine dingliche Belastung zur Sicherung der Ein- und Fortleitung des Niederschlagswassers sowie von Wartungs- und Erhaltungsarbeiten durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit in das Grundbuch vorzunehmen.

Gemäß der Stellungnahme der Abt. Wasserwirtschaft im Umweltfachbereich des Regierungspräsidiums Leipzig vom 25.06.2008 sollte bei einer Einleitung von Niederschlagswasser in den Hohen Graben die maximale Einleitmenge von $4 \text{ l/(s} \cdot \text{ha)}^{-1}$, bezogen auf die angeschlossene Bruttofläche nicht überschreiten. Diese Menge soll vorrangig für die Entwässerung der der Erschließung dienenden Verkehrsflächen dienen, also im Wesentlichen der Ableitung des angesammelten Niederschlagswassers in den an der Westseite des Christian-Wille-Weges angeordneten Versickerungsmulden.

Deshalb wird nachfolgend der Regenwasserabfluss von den befestigten Flächen der Erschließungsstraßen überschläglich auf der Grundlage folgender hydrologischer Parameter berechnet:

- Erforderliche Regendauer T_B : 10 min;
- Regenhäufigkeit n : 0,5;
- Zeitbeiwert ϕ : $38(n^{0,25} - 0,3684)/T + 9 = 1,642$;
- Örtliche Regenspende $r_{15(1)}$: 115 l/s*ha;
- Regenspende $r_{T(n)}$: $\phi * r_{15(1)} = 1,642 * 115 \text{ l/(s*ha)} = 188,83 \text{ l/(s*ha)}$;
- Abflussbeiwerte ϕ : Versiegelte Straßenflächen: 0,9

Berechnung A_{red} :

Bezeichnung der Flächen	Einzugsfläche A (m ²)	Abflussbeiwert ϕ	A_{red} (m ²)
Straßenflächen	2.467	0,9	2.220,3
Gesamtfläche	2.467		2.220,3

Regenwasserabfluss: $Q_r: r_{T(n)} * A_{red} = 188,83 \text{ l/(s*ha)} * 0,22203 \text{ ha} = 41,9 \text{ l/s}$

Bemessung des erforderlichen Speichervolumens⁵⁰:

- Zulässige Drosselabflussspende $Q_{Dr,max}$: $4 \text{ l/(s*ha)} \rightarrow 4*0,22203 = 0,88812 \text{ l/s}$;
 - Regenwasseranteil der Drosselabflussspende $q_{Dr,R}$: $Q_{Dr,max}/A_{red} \rightarrow 0,88812/0,22203 = 4 \text{ l/(s*ha)}$
 - Abminderungsfaktor $f_A = 0,94$ (mit rechnerischer Fließzeit $t_r \leq 30 \text{ min}$ und Überschreitungshäufigkeit $n = 0,5/a$)
 - Gewählter Zuschlagsfaktor $f_z = 1,2$ (geringes Risikomaß)
 - Spezif. Speichervolumen: $V_{red} = (r_{T(n)} - q_{Dr,R}) * T_B * f_z * f_A * 0,06 \rightarrow (188,83 - 4) * 10 * 1,2 * 0,94 * 0,06 = 125,1 \text{ m}^3/\text{ha}$
 - Erforderliches Rückhaltevolumen: $V = V_{red} * A_{red} \rightarrow 125,1 * 0,22203 = \underline{27,8 \text{ m}^3}$
- ⇒ Festgesetztes max. Gesamtmuldenvolumen 670 m^3 (Gesamtmuldenlänge: 335 m, max. Muldenbreite: 2 m, max. Mulden-tiefe: 1,0 m.)
- ⇒ Praktisches Gesamtmuldenvolumen (max. 0,7 m Aufstauhöhe) $\rightarrow 50 \%: \rightarrow 670 * 0,5 = \underline{335 \text{ m}^3 > 27,8 \text{ m}^3}$

Aus der Differenz des Regenwasserabflusses von rd. 42 l/s zur zulässigen Abflussspende von rd. 0,9 l/s folgt eine notwendige Regenwasserrückhaltung mit gedrosseltem Abfluss in der genannten zulässigen Größenordnung. Hierzu dienen die bereits erwähnten Versickerungs- bzw. Speichermulden. Von dort gelangen die Wässer über ein im Übergabeschacht zum Hohen Graben angeordnetes Anstauregelorgan, das die Einleitung der erlaubten Menge von 0,9 l/s in das Gewässer 2. Ordnung gewährleistet. Die so gewählte Ableitung des Niederschlagswassers ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig und deshalb bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen⁵¹.

13. Grünfläche

13.1. Vorbemerkungen

Hinsichtlich der gleichlautenden Festsetzungen für die Ableitung des Niederschlagswassers und der Stellplatz- sowie Wegeausführung wird auf die diesbezüglichen Ausführungen im Kap. 11 verwiesen.

13.2. Allgemeine öffentliche Grünfläche

Auf einer Fläche von 709 m^2 westlich des Christian-Wille-Weges und unmittelbar an die südliche Flurstücksgrenze des Hohen Grabens angrenzend wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt, zu der der südöstliche Gewässerrandstreifen (301 m^2) des offengelegten Fließgewässers und die in der Grünfläche an der Westseite des Christian-Wille-Weges verlaufende Versickerungsmulde (75 m^2) zur Einleitung des Niederschlagswassers von dieser Verkehrsfläche gehören.

Eine zugehörige textliche Festsetzung erlaubt für den 333 m^2 großen zentralen Teil der Grünfläche die Einordnung eines mit Sitzgelegenheiten gestalteten Begegnungsplatzes. Dieser könnte zu einem späteren Zeitpunkt noch mit einem Kinderspielplatz ergänzt werden. Auch die zeitlich umgekehrte Reihenfolge oder gleichzeitige Einordnung dieser Einrichtungen ist möglich. Mit dieser Festsetzung kann ein diesbezüglicher Bedarf infolge der Besiedlung des Wohngebietes realisiert werden.

Die Festsetzung der Grünfläche dient insbesondere zur Vorhaltung für die infrastrukturelle Vervollständigung des Wohngebietes. Gleichzeitig ist mit ihr eine Reduzierung der für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebenden Grundstücksfläche verbunden, weil Grünflächen nicht zum Bauland gehören. Dadurch wird die durch Baumaßnahmen versiegelbare Fläche begrenzt und ein nicht bebaubares Areal geschaffen.

14. Übernahme von externen Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 283

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 312 werden externe Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 283 realisiert. Diese sind im zugehörigen Städtebaulichen Vertrag vereinbart und wurden in den Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich um die

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, in der eine 3,5 m breite Strauchhecke aus einheimischen standortgerechten Sträuchern (mindestens 5 Stück/ 10 m^2) gemäß den Artenempfehlungen in der Pflanzenliste unmittelbar östlich der westlichen Grenzen der Flurstücke 85/39, 85/41 bis 85/46 und 85/48 an der westlichen Geltungsbereichsgrenze anzupflanzen ist.
- Maßnahmenfläche **M1**, in der die Renaturierung des verrohrten Hohen Grabens erfolgt durch Öffnung eines rd. 130 m langen Abschnittes mit beidseitig angelegten und dauerhaft begrüntem sowie von jeder Bebauung freigehaltenen Gewässerrandstreifen von jeweils 6,5 m Breite. Im nordwestlichen Gewässerrandstreifen sind auf mindestens 60 % der Fläche einheimische, standortgerechte Sträucher (mindestens 4 Stück/ 10 m^2) und je angefangene 100 m^2 ein hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mindestens 14 bis 16 cm, zu pflanzen.
Innerhalb des südöstlichen Ufersaumes ist wegen der damit erreichbaren Verschattung des Ge-

⁵⁰ Nach Arbeitsblatt DWA-A 117: Bemessung von Regenrückhalteräumen, April 2006.

⁵¹ Gemäß Stellungnahme vom 31.07.2007 der unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig.

wässers eine dichtere Bepflanzung vorgegeben. Deshalb sind neben der gleichen Anzahl von Sträuchern je angefangene 100 m² zwei hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mindestens 14 bis 16 cm, zu pflanzen. Hierfür geeignete Gehölze enthält die Pflanzenliste im Anhang 6.

D. Städtebauliche Kalkulation und Kostenbilanz

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich außer einer Teilfläche (rd. 1.200 m²) des Christian-Wille-Weges (Stadt Leipzig) ausnahmslos in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig. Kosten für die Planung und Erschließung des Vorhabens entstehen der Stadt Leipzig nicht. Sie werden vollständig vom Vorhabenträger getragen. Die für die Erschließung der an der privaten Erschließungsstraße liegenden Grundstücke anfallenden Kosten und die erforderliche Sicherung von Grunddienstbarkeiten werden durch den Vorhabenträger getragen.

Primäre Erschließungsmaßnahmen für die notwendigen Medien organisiert ebenfalls der Vorhabenträger. Die Herstellung der Hausanschlüsse z.B. für Trinkwasser und Elektroenergie ist zwischen den Eigentümern der Grundstücke und den zuständigen Versorgungsbetrieben privatrechtlich zu vereinbaren. Die dafür entstehenden Kosten sind von den Grundstückseigentümern zu tragen. Die Grundstücksanschlussleitungen zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers werden vom Vorhabenträger im Rahmen der Erschließung hergestellt.

Der Stadt entstehen Folgekosten für die Wartung und Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsfläche, das Betreiben der Straßenbeleuchtung, die Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche sowie des Ufersaums zum Hohen Graben (Westseite) im Bereich des Flurstückes Nr. 93.

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

Planung	Fläche	
	m ²	%
Versiegelte und befestigte Flächen	10.484	34,2
Bauflächen		
Maximal versiegelbare Flächen gemäß GRZ = 0,3	8.017	
Verkehrsflächen	2.467	
Unversiegelte Flächen	15.697	51,3
▪ Versickerungsmulden	675	
▪ Hausgärten, arten- und struktureich	14.689	
▪ Öffentliche Grünfläche	333	
	15.697	
Ausgleichsmaßnahmen	1.609	5,3
▪ Verlegung und Öffnung des Hohen Grabens	62	
▪ Ufersäume	1.547	
	1.609	
Übernahme von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 283		
Ausgleichsmaßnahmen	2.806	9,2
▪ Geöffneter Hoher Graben	59	
▪ Ufersäume	2.103	
▪ Strauchhecke	644	
	2.806	
Gesamtfläche des Plangebietes	30.596	100,0

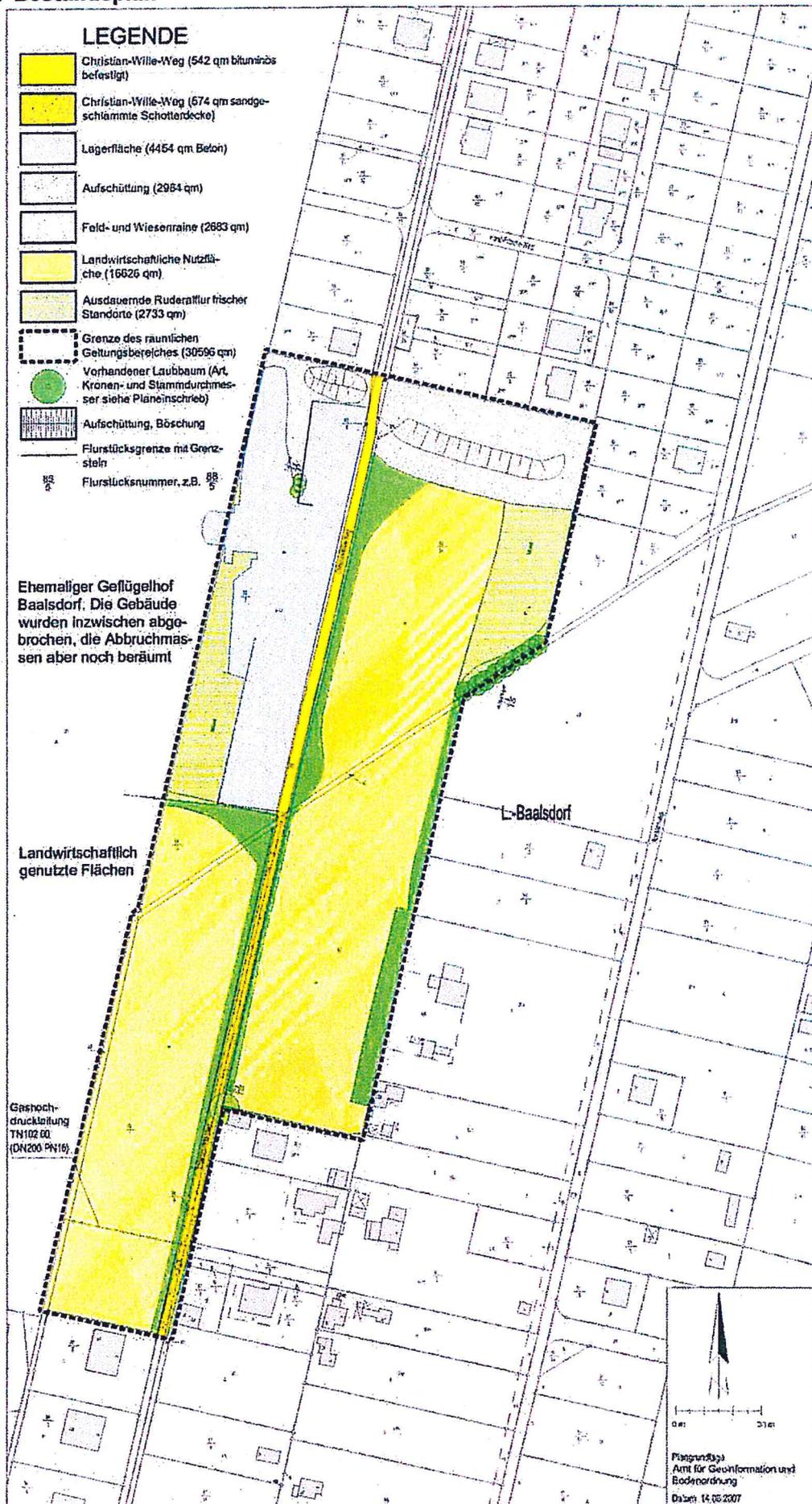
Leipzig, den 02.10.09



Kunz
 Leiter des
 Stadtplanungsamtes

Anhang

- Anhang 1: Bestandsplan
- Anhang 2: Fotodokumentation
- Anhang 3: Gestaltungsplan
- Anhang 4: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Anhang 5: Luftbild Flurstück 189, Gemarkung Probstheida (Hamischstraße)
- Anhang 6: Pflanzenliste
- Anhang 7: Hinweise
- Anhang 8: Zusammenfassende Erklärung





Christian-Wille-Weg: Blick nach Norden von der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Westlich sind landwirtschaftlich genutzte Flächenanteile, unter denen sich der verrohrte Hohe Graben befand, der inzwischen offengelegt ist.



Westlich des Christian-Wille-Weges im nördlichen Plangebiet befinden sich befestigte Frei- und Lagerflächen mit abgelagerten Baustoffen. Im Hintergrund eine aus jungen Birken bestehende kleine Gehölzgruppe an den Trümmern eines früheren Heizhauses. Der in der Nähe stattfindende Hausneubau erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 283, dem 1. BA des Wohngebiets am Christian-Wille-Weg.



Östlich gegenüber der Lagerflächen eine weitere landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Hintergrund die Wohnungsneubauten am Apfelsteinweg und des 1. BA.



Christian-Wille-Weg: Blick nach Süden von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Westlich der Straße die ausgedehnten Lagerflächen. Im Hintergrund an der östlichen Geltungsbereichsgrenze beachtliche Gehölzgesellschaften des bestehenden Siedlungskörpers. Davor die im Plangebiet landwirtschaftlich genutzten Flächenanteile östlich des Christian-Wille-Weges.



Eine Gehölzgruppe in der Mitte des Plangebietes in dessen westlicher Seite. Im Vordergrund beginnt die sich von hier in nördlicher Richtung ausdehnende befestigte Lagerfläche. Vor dem niedrigen Metallgitterzaun verläuft der verrohrte und nunmehr geöffnete Hohe Graben in Richtung Nordosten und unterquert hier dabei den Christian-Wille-Weg.



Blick unmittelbar südlich der im obigen Bild dargestellten Gehölzgruppe über die westliche im Plangebiet genutzte landwirtschaftliche Fläche zur südlichen Geltungsbereichsgrenze. Etwa im Bereich des im Bild östlich erkennbaren gemähten Streifens verlief geradlinig der verrohrte Hohe Graben aus Richtung Süden kommend. Dieser Abschnitt ist als wesentliche Ausgleichsmaßnahme des 2. BA bereits offen gelegt.



Tabelle 1: Bewertung des Bestandes

Biotyp/Nutzungstyp	Fläche in qm	Boden Leistungszahl	15% Klima		10% Wasser		10% Flora/Fauna		50% Landschaftsbild		15% GL/NT	Wertzahl gwr. Nutzungstyp
			Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl		
Vollversiegelte Flächen:	4.736	0	0	0	0	0	4	18.944	40	189.440		37.888
Sandgeschlämme Schotterbeläge	574	10	5.740	15	8.610	15	8.610	4.592	40	22.960		9.323
Feld- und Wiesenraine	2.450	55	134.750	55	134.750	70	171.500	112.700	40	98.000		121.988
Aufschüttungen	2.956	30	88.680	30	88.680	30	88.680	53.208	40	118.240		75.379
Äcker intensiv genutzt:	14.963	45	673.335	45	673.335	50	748.150	314.223	40	598.520		490.038
Ruderflächen	2.111	55	116.105	55	116.105	80	168.880	97.106	40	84.440		107.133
Geöffneter Hoher Graben	59	40	2.360	70	4.130	100	5.900	2.183	40	2.360		2.803
Ufergehölzsaum, neu, heimisch, standortgerecht	2.103	45	94.635	90	189.270	80	168.240	134.592	40	84.120		129.960
Strauchhecke, standortgerecht	644	45	28.980	55	35.420	80	51.520	22.540	40	25.760		28.175
Summe	30.596		1.144.695		1.250.300		1.411.480	760.080		1.223.840		1.001.488
Wertzahl Schutzgut			171.888		126.030		141.748	380.044		183.676		1.001.488
Ges amwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												

Tabelle 2: Bewertung des Planungszustandes

Biotyp/Nutzungstyp	Fläche in qm	Boden Leistungszahl	15% Klima		10% Wasser		10% Flora/Fauna		50% Landschaftsbild		15% GL/NT	Wertzahl gwr. Nutzungstyp
			Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl		
Vorsiegelbare Fläche (Gebäude u.a. GRZ: 0,3)	8.017	0	0	0	0	0	4	32.068	40	320.680		64.136
Erschließungsstraße, Christian-Wille-Weg	2.467	0	0	0	0	0	4	9.868	40	98.680		19.736
Straßenränder (Versickerungsmulden), neu, intensiv gepflegt, artenarm:	675	40	27.000	55	37.125	80	54.000	11.475	40	27.000		22.960
Strukturreiche Hausgärten:	14.689	45	661.005	55	807.895	60	1.175.120	381.914	40	587.560		676.643
Venfigler und geöffneter Hoher Graben	62	40	2.480	70	4.340	100	6.200	2.284	40	2.480		2.946
Westlicher Ufersaum, neu, heimisch, standortgerecht	462	45	20.790	90	41.580	80	36.960	12.474	40	18.480		19.982
Östlicher Ufergehölzsaum, neu, heimisch, standortgerecht	1.065	45	48.825	90	97.650	80	86.800	69.440	40	43.400		66.959
Geöffneter Hoher Graben	59	40	2.360	70	4.130	100	5.900	2.183	40	2.360		2.803
Ufergehölzsaum, neu, heimisch, standortgerecht	2.103	45	94.635	90	189.270	80	168.240	134.592	40	84.120		129.960
Öffentliche Grünfläche, neu	333	45	14.985	55	18.315	70	23.310	6.993	40	13.320		28.175
Strauchhecke, standortgerecht	644	45	28.980	55	35.420	80	51.520	22.540	40	25.760		28.175
Summe	30.596		901.060		1.296.726		1.608.060	686.841		1.223.840		934.128
Wertzahl Schutzgut			135.169		123.573		160.805	342.921		183.676		946.033
Ges amwertzahl Planung (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												

Bilanzierung des externen Ausgleiches

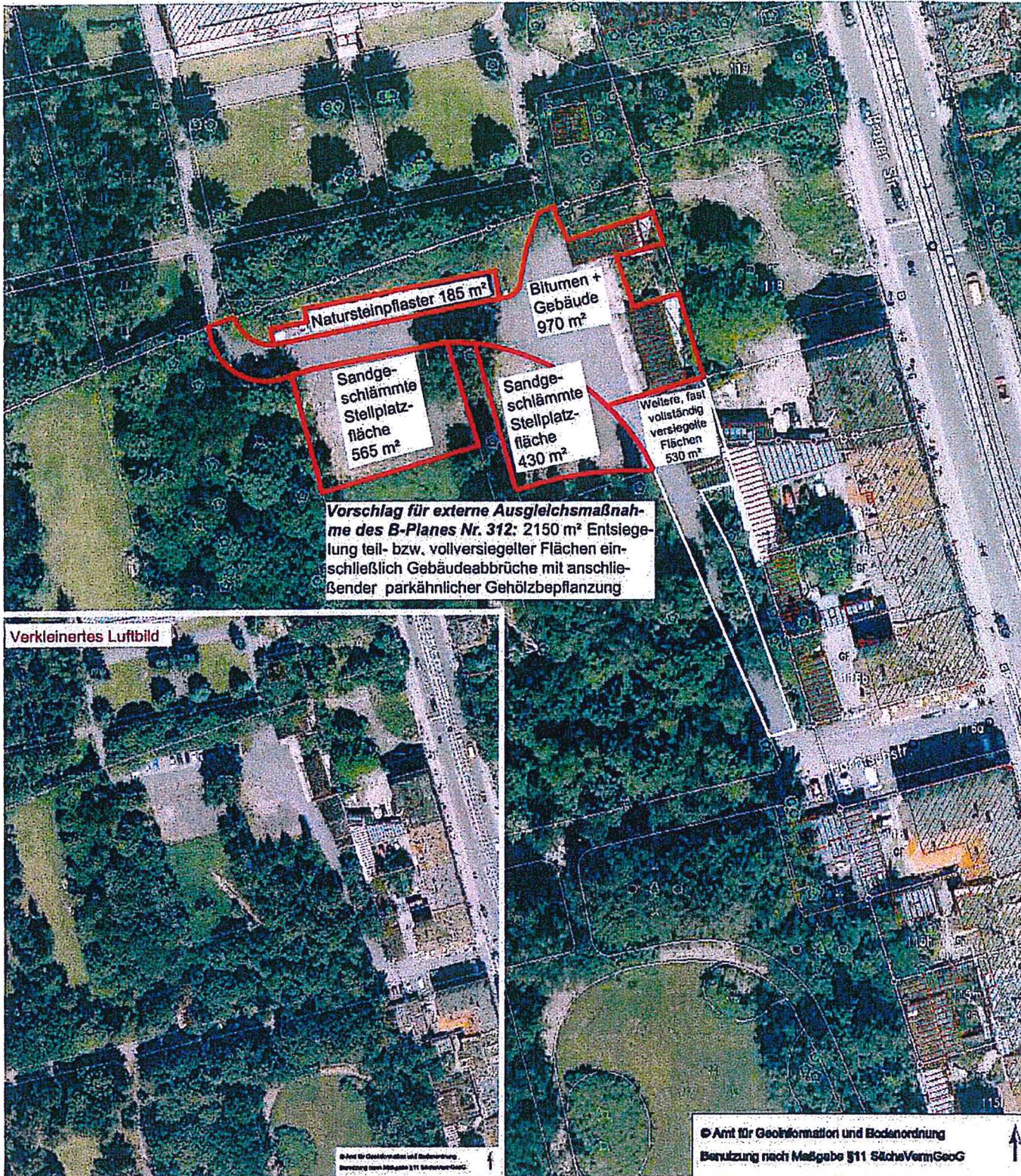
Tabelle 1: Bewertung des Bestandes

Biotyp/Nutzungstyp	Fläche in qm	Boden		15% Klima		10% Wasser		10% Flora/Fauna		50% Landschaftsbild		15% Wertzahl, gew.	
		Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl
Vollversiegelte Flächen einschließlich Gebäude	970	0	0	0	0	0	0	4	3.880	40	38.800	7.760	
Stark versiegelte Flächen (Steilplätze mit Granitpflaster)	185	0	0	0	0	0	0	4	740	40	7.400	1.480	
Teilversiegelte Flächen (Schotterbelag)	995	10	9.950	15	14.925	15	14.925	6	7.950	40	39.800	14.428	
Summe	2.150		9.950		14.925		14.925		12.580		86.000	23.668	
Wertzahl Schutzgut			1.493		1.493		1.493		6.290		12.900	23.668	
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):													23.668

Tabelle 2: Bewertung des Planungszustandes

Biotyp/Nutzungstyp	Fläche in qm	Boden		15% Klima		10% Wasser		10% Flora/Fauna		50% Landschaftsbild		15% Wertzahl, gew.	
		Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl
Entsiegung voll- und teilversie- gelter Flächen mit anschließender parkähnlicher Gehölzbeplan- zung	2.150	45	96.750	55	118.250	70	150.500	21	45.150	50	107.500	80.088	
Summe	2.150		96.750		118.250		150.500		45.150		107.500	80.088	
Wertzahl Schutzgut			14.513		11.825		15.050		22.575		16.125	80.088	
Gesamtwertzahl Planung (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):													80.088
Differenz Planung-Bestand:													56.420

⁵² Siehe hierzu Luftbild im Anhang 5.



1
2
3



Anhang 6: **Pflanzenliste**

Bäume:

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

Obstbäume:

Apfel
Birne
Pflaume
Süßkirsche
Sauerkirsche

Sträucher:

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

Kletterpflanzen:

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

Bodendecker:

Efeu	(Hedera helix)
Scheinquitt	(Chaenomeles japonica)
Immergrün	(Vinca major)
Gefleckte Taubnessel	(Lamium maculatum)

Arten für die Bepflanzung der Uferbereiche des Hohen Grabens:

Sträucher:

Blutroter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
Salweide	(Salix caprea)
Roter Holunder	(Sambucus racemosa)

Bäume:

Silberweide	(Salix alba)
Gräuweide	(Salix cinerea)
Korbweide	(Salix viminalis)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Erle	(Alnus glutinosa)

Pflanzgesellschaft für die Uferzonen:

Breitblättriger Rohrkolben	(Typha latifolia)
Gewöhnlicher Schilf	(Phragmites australis)
Schnabel-Segge	(Carex rostrata)
Blasen-Segge	(Carex vericaria)
Schlank-Segge	(Carex gracilis)

Pflanzqualität der Gehölze:

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

Hinweis: Bei Anpflanzungen von Großgrün in der Nähe von Kabeltrassen ist zu diesen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen von Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Anhang 7: **Hinweise**

1. Stellplätze

Im gesamten Wendeanlagebereich der Stichstraße sollten keine Stellplätze angeordnet werden, weil sonst die Befahrbarkeit mit bis zu 10,00 m langen Fahrzeugen, wie z.B. Abfallsammelfahrzeuge, nicht gewährleistet ist.

2. Beachtung und Schutz vorhandener Wasserleitungen

In der planexternen Ausgleichsfläche im Flurstück Nr. 189 der Gemarkung Probstheida befinden sich die Hauptwasserversorgungsleitung DN 400 AZ sowie die Versorgungsleitung DN 300 GG, die gemäß § 109 SächsWG Bestandschutz haben. Für die Dauer des Bestehens dieser Leitungen dürfen auf ihnen keine Gebäude oder Erdaufschüttungen errichtet, keine Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden.

Zusammenfassende Erklärung
zum **Bebauungsplan** Nr. 312 „Wohngebiet am Christian-Wille-Weg, 2. BA“
Stadtbezirk Ost, Ortsteil Baalsdorf

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung
2. Verfahrensablauf
3. Umgang mit wesentlichen Anregungen zu Umweltbelangen
4. Berücksichtigung der Umweltbelange
5. Relevante Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit
6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
7. Satzungsbeschluss

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der Areale mit inakzeptablen Hinterlassenschaften von früheren und jetzigen Gewerbe aufweist, soll durch künftige Eigenheimstandorte gewandelt werden. Wesentliches Ziel ist neben dieser Flächenwiederverwertung die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der südlichen Fortsetzung der mit dem Bebauungsplan Nr. 283 unlängst ergänzten Siedlung am Christian-Wille-Weg in Baalsdorf.

Hierzu gehört die verträgliche Integration der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild von Baalsdorf mit Beachtung der umgebenden Landschaft und angrenzenden Nutzungen.

2. Verfahrensablauf

In der nachstehenden tabellarischen Übersicht ist der Verlauf des Planverfahrens chronologisch geordnet.

Zustimmung des Fachausschusses Stadtentwicklung und Bau des Stadtrates zur Erarbeitung des Bebauungsplanes am	18.07.2006
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Vorentwurf mit Schreiben vom	28.05.2008
Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) durch öffentliche Auslegung vom	10.06.2008 bis
und je eine Erörterung/Anhörung am	24.06.2008 17.06.2008 und 24.06.2008
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 07/2009 vom	28.03.2009
Öffentliche Auslegung des B-Planentwurfes vom	07.04.2009
bis zum	06.05.2009
Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen	___.2009
Satzungsbeschluss	___.2009

Die wesentlichen Resultate hinsichtlich der Umweltbelange als Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit⁵³, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie deren Berücksichtigung in der Planung werden nachfolgend dargelegt.

3. Umgang mit wesentlichen Anregungen zu Umweltbelangen

Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 06.05.2009 (1) 	<p>Der Hinweis, die Nutzung der allgemeinen öffentlichen Grünfläche als Begegnungsstätte und/oder Spielplatz wegen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ angeblich fehlenden Bedarfes, ▪ der Gefahr einer nicht gewollten Zweckentfremdung durch Jugendliche mit massiver Lärmbelästigung durch laute Musik und Gespräche in den Abend- und Nachtstunden, ▪ möglichen Vandalismus und dadurch geminderter Wohnqualität im Baugebiet, fallen zu lassen und die Grünfläche ohne Zweckbestimmung zu belassen, wurde nicht berücksichtigt. Es handelt sich um eine öffentliche Grünfläche, die mit den genannten Anlagen ausgestattet werden kann, aber nicht muss.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 06.05.2009 (2) 	<p>Die Forderungen,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ den Ausgleich für die zu versiegelnden Teilflächen vor Ort vorzunehmen, ▪ der Zurücknahme der Bebauungsdichte und Erweiterung des grünen Bereichs zur Erhöhung der Umweltqualität bzw. Wohnqualität, ▪ nach der Nichtrealisierung von Teilen der Bebauung in Bereichen am Hohen Graben, damit hier ein noch qualitativ hochwertigerer Biotopverbund ausgeprägt werden kann, ▪ nach der Nichtbebauung der Grundstücke 21 und 22, ▪ nach der Reduzierung der restlichen Baugrundstücke um 50 %, so dass keine großen Einheiten von Reihenhäusern entstehen können. Pflanzung von standorttypischen Obstbäumen auf den dadurch unbebauten Flächen, ▪ nach der Hinwirkung zur Renaturierung des sich westlich des B-Planes befindlichen ehemaligen Geflügelhofes Baalsdorf nach dessen Beräumung, <p>wurden nicht berücksichtigt, weil</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ein vollständiger Ausgleich für die zu versiegelnden Teilflächen vor Ort nicht möglich ist. Der Ausgleich wird aber entsprechend den gesetzlichen Vorschriften erbracht. Mit der straßenbegleitenden Bebauung entlang des Christian-Wille-Weges wird ein Verbund mit der südlich angrenzenden Siedlungsbebauung hergestellt und bedeutet keine Zersiedelung der Landschaft, sondern eine sinnvolle und harmonische Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers. Dabei werden auch Brachflächen und illegale Baustofflagerplätze beseitigt. ▪ die geforderte Freihaltung weiterer Bereiche entlang des Hohen Grabens über die bestehenden Festsetzungen hinaus nicht erforderlich ist. Die 6,5 m breiten mit Sträuchern bewachsenen Uferrandstreifen sind überwiegend privat zugeordnet und deren Bepflanzungen müssen von den Eigentümern gepflegt werden. Erst die B-Pläne am Christian-Wille-Weg mit den dazu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermöglichten die Öffnung des ehemals verrohrten Hohen Grabens. Ein am Graben angrenzender Teilbereich ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. ▪ auch eine weitere Rücknahme der Bebauungsdichte um 50 % nicht praktikabel ist, da der B-Plan festsetzt, dass nur Einzelhäuser mit max. 2 WE (keine Reihenhäuser) realisierbar sind. Die Grundstücke werden zwischen 600 m² und 800 m² groß sein. Noch größere Baugrundstücke widersprechen den Anforderungen an kostensparendes Bauen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. ▪ die ursprüngliche Planungsabsicht, den externen Ausgleich auf dem benachbarten Flurstück Nr. 83 (ehemaliger Geflügelhof) durch Entsiegelungen von betonierten Flächen durchzuführen, auf Grund des fehlenden Einverständnisses des Grundstückseigentümers nicht durchgeführt werden konnte.
<p>Envia Verteilnetz GmbH/21.04.2009</p>	<p>Die Hinweise zu Anpflanzungen von Großgrün im Bereich von Kabeltrassen und Freileitungen sind in den Anhang 6 (Pflanzenliste) der Begründung zum B-Plan übernommen worden.</p>

⁵³ Aus Datenschutzgründen ist bei Stellungnahmen von Bürgern / Dritten anstelle des Namens und der Anschrift jeweils nur das Datum der Stellungnahme angegeben.

Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
KWL/04.05.2009	Die Hinweise, dass - sich in der planexternen Ausgleichsfläche im Flurstück Nr. 189 der Gemarkung Probstheida die Hauptwasserversorgungsleitung DN 400 AZ sowie die Versorgungsleitung DN 300 GG befinden, - die Leitungen gemäß § 109 SächsWG Bestandschutz haben, - für die Dauer des Bestehens der Leitungen auf ihnen keine Gebäude oder Erdaufschüttungen errichtet, keine Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden, wurden in den Anhang 7 (Hinweise) der Begründung zum B-Plan übernommen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die benachbarten Wohnstandorte sind mit dem neuen Wohngebiet keine negativen Auswirkungen verbunden. Hierzu tragen die im Bebauungsplan eingearbeiteten Maßnahmen und Festsetzungen zum Schutz der Umweltbestandteile Klima, Luft, Landschaftsbild sowie Pflanzen und Tiere. Diese beeinflussen wesentlich die Wohnqualität im Plangebiet. So werden mit der durchgrünten Bebauung angenehme Lebensbedingungen im beabsichtigten Wohngebiet geschaffen, die sich nicht negativ auf die bebauete und unbebaute Umgebung auswirken.

Hier sind sonstige schützenswerte Nutzungen wie Kindergärten, Altenheime u. ä. nicht geplant. Als Vorbelastung für das neue Wohngebiet ist der Verkehrslärm von der Liebertwolkwitzer Straße (B 186) im Osten und der Brandiser Straße (K 6520) im Norden sowie der mit der neuen Start- und Landebahn Süd des Flughafens Leipzig/Halle mögliche Überflüglärm insbesondere in der Nacht in Betracht zu ziehen.

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärmes können die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005⁵⁴ für das beabsichtigte Wohngebiet [tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)] eingehalten werden⁵⁵. Maßnahmen zum Schutz vor eventuellem Überflüglärm sind ausgeschlossen, weil sich der Geltungsbereich in keinem Lärmschutzgebiet des Planfeststellungsbeschlusses zum Ausbauprojekt „Start- und Landebahn Süd mit Vorfeld“ befindet⁵⁶. Allerdings kann für den Außenwohnbereich keine sinnvolle Schutzvorkehrung gegen diese möglichen Lärmimmissionen empfohlen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Vorbelastungen eine ausreichende Wohnruhe in den Gebäuden gewährleisten. Die Wohnqualität für den Außenbereich kann durch die nicht auszuschließende Überflüglärm beeinträchtigt werden, was eventuell eine verminderte Nutzbarkeit zumindest in der warmen Jahreszeit als Einschränkung bei der Gestaltung der Frei- und Ruhezeit bedeutet.

Im Hinblick auf die Luft gibt es kaum Auswirkungen durch den Wohnstandort. Da es sich um eine aufgelockerte Bebauung handelt, treten Emissionen hauptsächlich nur durch Abgase der Heizungsanlagen und des individuellen motorisierten Verkehrs auf. Obwohl die Heizungsanlagen gemäß den einschlägigen Bestimmungen emissionsarm betrieben werden müssen, wurde bei Verwendung von festen Brennstoffen die zulässige Luftbelastung durch Staub mit einer textlichen Festsetzung begrenzt. Andererseits ist das Plangebiet hinsichtlich der Lufthygiene keinen relevanten Immissionsbelastungen ausgesetzt.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Landschaft erfolgt durch den beabsichtigten Wohnstandort nicht. Flächenhafte Gehölzrodungen sind nicht erforderlich. Als Kompensation für die zusätzlich entstehende Versiegelung dienen die oben aufgeführten Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen, die auch die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes bewirken. Hierzu tragen besonders die Festsetzungen im Bebauungsplan bei, die die

- Beseitigung verwilderter Brachflächen,
- Neuanlage von Großgrün (Gartenbäume, Baum-/Strauchhecken) und Hausgärten,
- Renaturierung des Hohen Grabens durch seine Öffnung und Bepflanzung der zugehörigen Gewässerrandstreifen mit Bäumen und Sträuchern,
- Eingrünung von fensterlosen Fassadenteilen und Mauern

zum Inhalt haben. Der im Plangebiet vorhandene Zustand mit teilweise verwahten und nicht beäumten Abbruchflächen der früheren Bebauung wird durch das geplante Vorhaben abgelöst und behebt damit den städtebaulichen Missstand, den die ehemalige Gewerbefläche mit Verbrachungs- und

⁵⁴ DIN 18005, Teil 1: „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“, Ausgabe Mai 1987; Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1: „Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Ausgabe Mai 1987.

⁵⁵ Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Leipzig vom 25.06.2008.

⁵⁶ Gemäß Stellungnahme des Flughafens Leipzig/Halle vom 10.06.2008.

Verwahrlosungstendenzen ohne historisch/kulturelle Bedeutung darstellt.

Mit der Planungsabsicht ergibt sich eine Neuversiegelung von rd. 5.174 m². Der ökologische Wert des Schutzgutes Boden verringert sich dabei um mehr als 20 %. Mit Hilfe der vorgesehenen internen und externen Kompensationsmaßnahmen kann der mit der Neuversiegelung verbundene Eingriff durch Aufwertung der Naturbestandteile Wasser und Klima kompensiert werden.

Das Schutzgut Boden erfährt durch die Ausgleichsmaßnahmen jedoch nur eine geringe Aufwertung. Es verbleibt ein schutzgutspezifisches Defizit von ca. 14 %. Durch die konsequente Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind erheblich nachteilige Umweltauswirkungen auf den Naturbestandteil Boden zu verhindern. Deshalb ist zur Minimierung der Eingriffsfolgen für den Boden im Bebauungsplan diesbezüglich festgesetzt,

- die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,3, wobei die 50 %-ige Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig ist.
- dass Zufahrtswege, Zufahrten sowie Stellplätze mit wasserdurchlässigen Bauweisen herzustellen sind. Mit dieser Maßnahme sollen die natürlichen Versickerungsvorgänge nicht beeinträchtigt werden.
- dass die nichtbebauten Flächen mit Begrünungsmaßnahmen naturnah mit Gehölzen zu gestalten sind. Diese Maßnahme verbessert die Bodenfunktionen an den Pflanzorten.

Unabhängig von diesen Festsetzungen ist die Begrenzung der Bodenversiegelung der Grundstücke auf das individuell notwendige Maß eine weitere Möglichkeit zur Erhaltung und Verbesserung des Bodenwertes.

5. Relevante Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

TÖB/Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
Landesamt für Archäologie /21.04.2009	Die bestehenden Hinweise zu Bodendenkmalen im Teil B: Text des B-Planes (Hinweise Nr. II.2.) wurden durch die <i>übermittelten Auflagen</i> ersetzt. Weitere Ausführungen zu den Gründen und dazu ergänzende Hinweise sind in die Begründung zum B-Plan aufgenommen worden.
Regionaler Planungsverband Westsachsen /30.04.2009	Der Hinweis zum Kap. 6.1.2. der Begründung, dass die dort formulierte Aussage: „Mit der Feststellung, dass die Planungsabsicht nicht im Widerspruch zum LEP steht, ist sie auch nach dem Regionalplan Westsachsen unbedenklich“ nicht korrekt ist, wurde durch Ergänzungen richtig gestellt.
Stadtreinigung Leipzig /30.04.2009	Der Hinweis, dass im gesamten Wendeanlagebereich der Stichstraße keine Stellplätze angeordnet werden dürfen, weil sonst die Befahrbarkeit mit Abfallsammlfahrzeugen nicht gewährleistet ist, wurde in den Anhang 7 (Hinweise) der Begründung zum B-Plan übernommen.
AZV Parthe /30.04.2009	Die Hinweise zur Abwasserentsorgung sind schon in den Planunterlagen enthalten und damit bereits berücksichtigt (siehe hierzu Teil B: Text des B-Planes, Nrn. I.1.7.8 bis I.1.7.10 sowie Kap.5.6.2. der Begründung zum B-Plan).
MITGAS/05.05.2009	Die Mitteilung, dass die in der Stellungnahme vom 10.07.2008 gegebenen Hinweise und Forderungen für zwei weitere Jahre ihre Gültigkeit behalten, betrafen insbesondere die gesicherte Erdgasversorgung des Standortes. Dieser Sachverhalt ist bereits im Kap. 5.6.2. der Begründung zum B-Plan enthalten.
Landesdirektion Leipzig /20.05.2009	Der Hinweis, dass mit der Änderung und Ergänzung des FNP der Stadt Leipzig die Planungen des 2. BA am Christian-Wille-Weg zu berücksichtigen sind und dabei insbesondere <ul style="list-style-type: none"> - die Übereinstimmung mit den fachlichen Zielen der Raumordnung hinsichtlich einer bedarfsgerechten Ausweisung von Bauflächen einschließlich ihrer Anbindung an Siedlungseinheiten mit geeigneter Erschließung und sonstigen verfügbaren infrastrukturellen Einrichtungen sowie - die Anpassung der städtebaulichen Einordnung und Würdigung des Standortes im STEP „Wohnungsbau und Stadterneuerung“, zu gewährleisten sind, ist bereits bei der weiteren Bearbeitung der Fortschreibung des FNP und im Teilplan Wohnungsbau im STEP „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ beachtet worden. Danach wird im STEP die beabsichtigte zeitnahe Realisierung des 2. BA am Christian-Wille-Weg akzeptiert, weil auch die aktuelle Fortschreibung des FNP den Standort als Wohnbaufläche darstellt und zugleich den südlichen Teil des westlich benachbarten Areals der brachgefallenen Geflügelfarm nicht mehr für den Wohnungsbau kennzeichnet. Überdies wird für die im FNP im nördlichen Teilbereich des Geflügelfarmgeländes dargestellte Wohnbaufläche erst nach 2015 geprüft, ob dort eine entsprechende Entwicklung erfolgen soll.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist vom umgebenden Siedlungskörper vorgeprägt, gekennzeichnet von relativ langen, geradlinigen Anliegerstraßen in Nord-Süd-Richtung, die wie der Christian-Wille-Weg das zugehörige Wohngebiet mittig erschließen. Östlich und westlich entstehen dadurch komfortable und großzügig zugeschnittene Grundstücke. Deren Tiefe ist andererseits meist nicht so groß, um Wohngrundstücke in der „zweiten Reihe“ entwickeln zu können.

Damit sind grundsätzlich andere Bebauungsvarianten als die mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 312 vorgeschlagene kaum möglich. Schon deshalb nicht, weil der zweite Bauabschnitt der Wohnbebauung am Christian-Wille-Weg als später Wohnstandort die vorhandene benachbarte Bebauung berücksichtigen muss und dadurch nicht ohne weiteres zusätzliche Anliegerstraßen in östliche und oder westliche Richtung entwickeln kann.

Weitere Planungsvarianten ohne Eingriffe in die bereits baulich fertiggestellten bzw. schon seit längerer Zeit bestehenden baulichen Strukturen sind somit praktisch kaum möglich. Die mit dem Bebauungsvorschlag beabsichtigte Grundstücksgliederung resultiert aus den dargelegten Prämissen und ermöglicht eine sinnvolle städtebauliche Zonierung. Der darauf basierende vorgesehene Bau der Wohngebäude gewährleistet bei relativ geringem Eingriff gesunde Wohnbedingungen.

Deshalb wird die vorliegende Planung als Vorzugsvariante für die Revitalisierung des ehemals für landwirtschaftliche und gewerbliche Zwecke genutzten Standortes mit einer Lage im Siedlungsbereich Baalsdorf angesehen.

7. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 312 „Wohngebiet am Christian-Wille-Weg, 2. BA“ wurde von der Ratsversammlung der Stadt Leipzig am __. __. 2009 als Satzung beschlossen und wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtskräftig. Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan beigelegt.

2110

