Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 382 Wohngebiet am Lausener Dorfplatz

Stadtbezirk: **West**

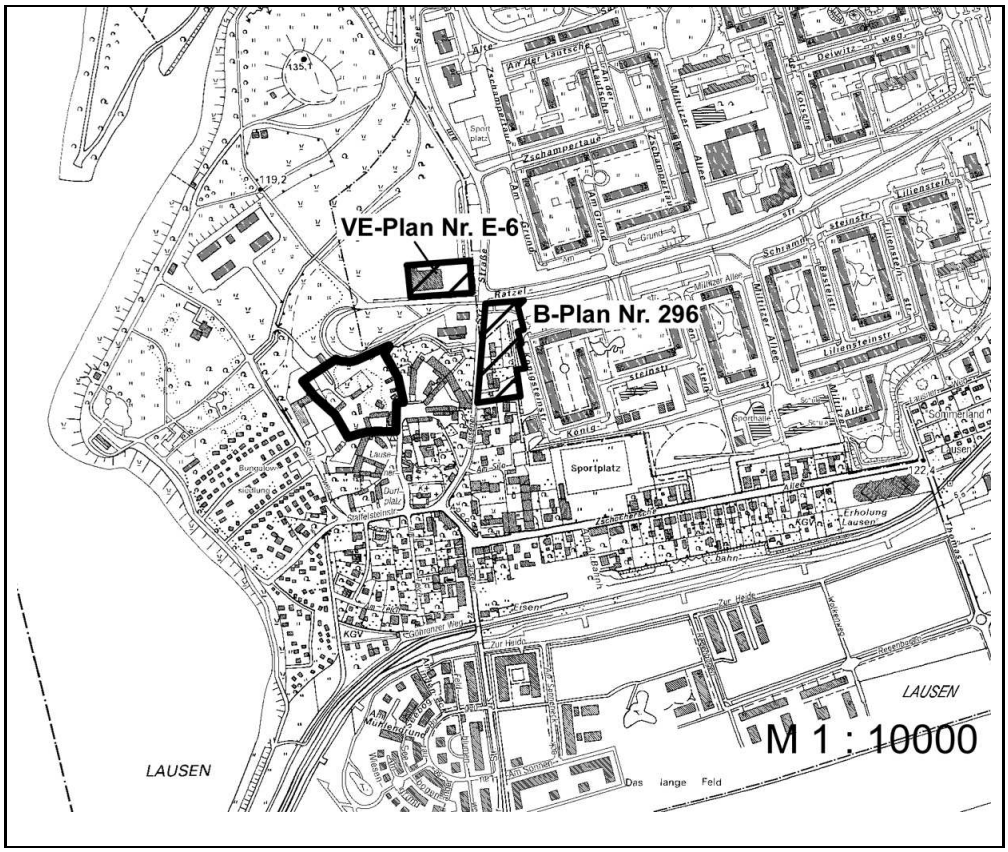
Ortsteil: **Lausen-Grünau**

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)

VE-Plan Nr. E - 6
Verbrauchermarkt in Lausen, Str. am See

B-Plan Nr. 296
Ortseingang Lausen



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: **Stadtplanungsamt**

INHALTSVERZEICHNIS

A. EINLEITUNG..... 4

1. Lage und Größe des Plangebietes 4
2. Planungsanlass und -erfordernis 4
3. Ziele und Zwecke der Planung 4
4. Verfahren 5

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 6

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes 6
5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse 6
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen 6
5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung 7
5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung 7
5.5 Soziale Infrastruktur 7
5.6 Technische Infrastruktur 7
5.6.1 Verkehrsinfrastruktur 7
5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen 8

6. Planerische und rechtliche Grundlagen 9
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen 9
6.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 9
6.1.2 Regionalplan 9
6.1.3 Flächennutzungsplan 9
6.1.4 Landschaftsplan 10
6.1.5 Bebauungspläne 10
6.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben 11
6.2 Sonstige Planungen 11
6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo) 11
6.2.2 Stadtentwicklungsplan „Zentren“ (STEP Zentren) 11
6.2.3 Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ (STEP W+S) 12
6.2.4 Sonstige Stadtentwicklungspläne 12

7. Umweltbelange / Grünordnung 12
7.1 Einleitung 12
7.2 Fachliche Grundlagen und Ermittlungen 12
7.2.1 Überörtliche Ziele des Umweltschutzes 12
7.2.2 Örtliche Ziele des Umweltschutzes 13
7.3 Eingriff in Natur und Landschaft 13
7.4 Bestandsaufnahme 13
7.4.1 Schutzgut Mensch 13
7.4.2 Pflanzen und Tiere 14
7.4.2.1 Pflanzen 14
7.4.2.2 Tiere 14
7.4.3 Schutzgut Boden 15
7.4.3.1 Geologische und hydrogeologische Rahmenbedingungen 15
7.4.3.2 Versiegelung 16
7.4.4 Schutzgut Wasser, Grundwasser 17
7.4.5 Schutzgut Klima, Luft 18
7.4.6 Landschaftsbild 18
7.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 19
7.4.8 Wechselbeziehungen 19
7.5 Eingriff und Kompensation 19
7.6 Zusammenfassung 19
8. Ergebnisse der Beteiligungen 21
8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 21

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) ..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
8.3 Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung....22
8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf....22

9. Städtebauliches Konzept....24
9.1 Gliederung des Gebietes....24
9.2 Bebauungs- / Nutzungskonzept....24
9.3 Erschließungskonzept.... 25
9.4 Grünkonzept....26

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.... 27

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches....27

11. Gliederung des Plangebietes....27

12. Baugebiet....27
12.1 Art der baulichen Nutzung....27
12.2 Maß der baulichen Nutzung....28
12.3 Bauweise....29
12.4 Überbaubare Grundstücksflächen....29
12.5 Flächen für Garagen (auch Carports) mit ihren Einfahrten....29
12.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft....30
12.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen....31
12.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen....32
12.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen....32
12.10 Einsatz von Brennstoffen....33
12.11 Örtliche Bauvorschriften....33

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION.... 34

13. Flächenbilanz....34
14. Kosten....34

ANHANG I: Hinweise....35
ANHANG II: Pflanzempfehlungen für Neupflanzungen....36
ANHANG III: Literatur....37

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Leipziger Stadtbezirk West, Ortsteil Lausen-Grünau. Es liegt in der alten Ortslage von Lausen am Lausener Dorfplatz, östlich vom Zschampert und südlich von der Wendeschleife der Straßenbahnlinie 1 Lausen - Mockau. Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 1,24 ha und umfasst die Flurstücke 12/4 und 12/5 der Gemarkung Lausen vollständig.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Planumgriffes und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile kann aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kap. 10 dieser Begründung entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Der Planungsanlass ist die Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen, ehemals genutzten Gutsareals mit ruinösen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die Teil eines landwirtschaftlichen Produktionsbetriebes mit Schuppen, Stallungen und Silos waren. Der Grundstückseigentümer, Reinbau GmbH Leipzig, beabsichtigt, das brachliegende Grundstück für eine Bebauung mit 18 Einfamilien- und Doppelhäusern, privaten Erschließungsstraßen und dazugehörigen Grün- und Freiflächen zu entwickeln.

Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet, welches nach § 34 BauGB grundsätzlich bebaubar ist. Zur Schaffung des Baurechts für das Gesamtvorhaben ist allerdings ein Planverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und eine qualitätsvolle Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten.

Das Planerfordernis liegt in der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, in der Erfüllung der Anforderungen insbesondere an gesunde Wohnverhältnisse, in der Sicherung der erforderlichen Erschließung des beabsichtigten Vorhabens sowie der Sicherung eines einheitlichen und harmonischen, städtebaulichen Erscheinungsbildes innerhalb des bestehenden Umfeldes.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen
Maßgebliches Ziel der Stadt Leipzig für diesen Bebauungsplan ist die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen, insbesondere unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der umweltschützenden Anforderungen, um damit die Entwicklung eines der dörflichen Situation angepassten Einfamilienhausstandortes zu ermöglichen.

Sichern einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Wiedernutzbarmachung einer Brache im Innenbereich (Innenentwicklung)
Das Plangebiet ist durch die brachgefallenen und verwilderten Hofanlage sowie ruinöse Gebäude geprägt. Mit der beabsichtigten Bebauung soll vor allem darauf hingezielt werden, sich in die örtlichen Gegebenheiten einzufügen und zwischen den angrenzenden baulichen Strukturen zu vermitteln. Insgesamt soll eine sinnvolle Umnutzung der Flächen auch die Wohnumfeldqualität der benachbarten Grundstücke verbessern.

Sicherung der geordneten Erschließung
Es soll eine geordnete verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke gewährleistet werden, bei möglichst geringer Flächeninanspruchnahme für Erschließungsanlagen und möglichst geringer Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke.

Weiterhin soll die spätere Herstellung einer öffentlichen Wegeverbindung zwischen dem Lausener Dorfplatz und der Straßenbahnwendeschleife bzw. dem nördlich gelegenen Naturraum mit dem Kulkwitzer See abgesichert werden.

Schaffung von Rechtssicherheit
Mit dem Planverfahren soll für den jetzigen Grundstückseigentümer und die zukünftigen Erwerber Rechtssicherheit hinsichtlich der künftigen Entwicklungs- und Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden.

4. Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden vor dem Satzungsbeschluss folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom	08.03. 2012
Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr.: RBV-1173/12, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 07/2012 vom 31. März 2012	21.03.2012
Bekanntmachung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sowie zur Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 BauGB) erfolgte, verbunden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	31.03.2012
Öffentliche Auslesung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 05/2013 vom 09.03.2013	19.03.2013 - 18.04.2013

Dieses Verfahren wird als **beschleunigtes Verfahren** gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die im § 13a Abs. 1 und 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt sich um einen **Bebauungsplan der Innenentwicklung** für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und für die Nachverdichtung.
- Es wird einem **Bedarf an Investitionen** zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.
- Der zulässige **Größenwert 20.000 m²** wird nicht erreicht, da der Geltungsbereich des Plangebietes lediglich eine Größe von ca. 12.400 m² hat.
- Die **Zulässigkeit von Vorhaben,** die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet (näheres siehe Kap. 7.1).
- Anhaltspunkte für eine **Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter** bestehen nicht (näheres siehe Kap. 7.1).

Von den **frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB **sowie der Träger öffentlicher Belange** (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB kann unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden. Unabhängig davon wurden bestimmte Teile der Öffentlichkeit, z.B. Bürgervereine und bestimmte TöB, frühzeitig beteiligt.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Geländeniveau variiert zwischen 118,1 m NHN im Südwesten und 119,4 m NHN im Nordosten. Laut Baugrundgutachten befinden sich in der oberen Schicht Auffüllungen in einer Mächtigkeit von 0,4 m bis 1,5 m. Sie setzt sich zusammen aus sandigen Schluffen mit Beimengungen von Bauschutt, insbesondere Ziegelbruch sowie organischen Beimengungen und weisen eine lockere bis mitteldichte Lagerung auf. Unterlagert werden die Auffüllungen von saalekaltzeitlichen Geschiebelehm bzw. -mergel aus Schluffen mit sandigen, zum Teil kiesigen Anteilen, die bis in eine Tiefe von 1,8 m bis 3,0 m reichen. Vereinzelt wurden organische Reste angetroffen. Darunter wurden bis zur Endtiefe von 6,0 m kiesiger Saaleschotter festgestellt, die als mittelsandige Kiese mit dichter Lagerung vorliegen.
Im Geschiebelehm und -mergel können erfahrungsgemäß horizont- und mächtigkeitsbeständige Schmelzwassersande eingelagert sein, welche eine temporäre Wasserführung aufweisen können. Eine konstante Grundwasserführung ist in den saalekaltzeitlichen Sanden / Kiesen zu erwarten. Die oberflächennah anstehenden Geschiebemergel- und -lehm weisen nur eine geringe Versickerungsfähigkeit (sog. Grundwassergeringleiter / Grundwasserhemmer) auf und sind als frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren. Die unterste Schicht ist als durchlässig bis stark durchlässig einzustufen und lässt eine Versickerung zu.
Der Grundwasserspiegel wurde in Tiefen zwischen 113,55 und 114,67 m ü. NHN festgestellt, das sind zwischen 4,1 m und 5,1 m unter Oberkante derzeitiges Gelände bei einer nach Westen bis Nordwesten gerichteten Fließrichtung. Weitere Aussagen sind dem Kapitel 7.4.3 zu entnehmen.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet selbst ist grundsätzlich frei von Nutzungen. In der Vergangenheit war das Grundstück Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Schuppen, Stallungen, Silos und Gutshaus. Das ursprünglich genutzte Gutshaus am Lausener Dorfplatz wurde aufgegeben und fällt zunehmend brach. Dieses noch relativ gut erhaltene, unter Denkmalschutz stehende Gebäude soll im Zusammenhang der Bebauung des Plangebietes geschützt und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auf dem Gelände befinden sich weitere ruinöse Gebäude, die teilweise bereits abgerissen wurden bzw. brachgefallen und z. T. stark mit Abfall belegt waren. Die Reste einer ehemaligen Siloanlage sind ebenfalls mit Müll verfüllt. Zwischenzeitlich wurde der Haus- und Gewerbemüll größtenteils beräumt. Die verbliebene Bebauung sowie alte Flächenbefestigungen sollen im Rahmen der Entwicklung des Geländes abgerissen werden. In diesem Zusammenhang sind möglicherweise archäologische Grabungen erforderlich, da das süd-östliche Plangebiet in einem archäologischen Relevanzbereich liegt.
Die Umgebung des Plangebietes ist durch die typischen heterogenen Baustrukturen der Vororte geprägt, wobei zumeist ehemalige Hofstelle, Ein- und Mehrfamilienhäuser mit steileren Satteldächern sowie unterschiedliche Nebengebäude vorzufinden sind. Die Gebäude weisen zumeist ein oder zwei Vollgeschosse zuzüglich der Dachgeschosse auf, die teilweise auch als Vollgeschosse ausgebaut sind. Nördlich grenzt die Straßenbahnendhaltestelle der Linie 1 einschließlich Wendeschleife an das Plangebiet sowie eine gewerblich genutzte Halle an. Direkt am Lausener Dorfplatz (südlich der Baufläche) ist ein Transportunternehmen ansässig sowie die Freiwillige Feuerwehr und die Lausener Kirche mit dem Friedhof. Östlich des Bauvorhabens befindet sich in den ehemaligen Bauernhöfen verschiedene Kfz-nahe Gewerbebetriebe sowie westlich Lagerhallen des Zweckverbandes Erholungsgebiet Kulkwitzer See.

Die **Lärmsituation** im Plangebiet wird vor allem durch die östlich verlaufende Lausener Straße, der Planstraße im Bebauungsplangebiet und der im Norden verlaufenden Straßenbahnwendeschleife der Linie 1 bestimmt.
Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro goritzka akustik (Gutachten Nr. 3191E1/11 vom 14.10.2011, Überarbeitung vom 30.11.2011) wurde nachgewiesen, dass die Summe der Außenlärmpegel aus den genannten Verkehrsquellen „Straße“ und „Schiene“ mit im Mittel 48,5 dB tags und 39,6 dB nachts durchgängig unter den Orientierungswerten für ein allgemeines Wohngebiet (tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)) liegen. Gesamt betrachtet werden im

Bereich des Plangebietes Schallpegel zwischen 44,9 - 53,6 dB(A) für den Tagzeitraum und zwischen 36,5 - 43,5 dB(A) für den Nachtzeitraum ausgewiesen.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Ortsteil Lausen-Grünau lebten im Jahr 2009 (Quelle: Ortsteilkatalog von 2010) auf einer Fläche von ca. 3,7 km² etwa 11.664 Einwohner in 6.740 Haushalten. Die Anzahl der Bewohner ist gegenüber dem Vorjahr etwas gesunken (-286). Das Durchschnittsalter liegt im Ortsteil bei 47,9 Jahren und ist damit im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnitt von 44,0 Jahren etwas höher (+3,9). Während die Jugendquote in Lausen-Grünau bei 13,1 % unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 17,0 % liegt (-3,9), überschreitet die Altenquote mit 36,8 % den gesamtstädtischen Durchschnitt von 34,8 % (+2,0). Der Ausländeranteil mit 2,5 % liegt deutlich unter dem gesamtstädtischen mit 5,3 %. Der Anteil der Beschäftigten, aber auch der Anteile der Arbeitslosen und der Leistungsempfänger liegen über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Das Plangebiet wurde ursprünglich durch einen landwirtschaftlichen Produktionsbetrieb genutzt.
Derzeit ist das Gelände sowie die aufstehende Bebauung ungenutzt. Das brachgefallene, verwilderte Grundstück weist größtenteils ruderale Flächen auf, die teilweise mit Bäumen bzw. Baumgruppen bewachsen sind. Die Freiflächen sind durch die Ablagerung von Haus- und Gewerbemüll sowie technischem Schrott gekennzeichnet und machen einen verwahrlosten Eindruck. In der Zwischenzeit wurde das Plangebiet größtenteils beräumt und vom Haus- und Gewerbemüll befreit.
Die Zufahrtsmöglichkeit vom Ortskern Lausen zum Plangebiet ist durch eine Schranke gesichert, von Norden her ist das Gelände jedoch frei zugänglich und aufgrund dessen stark mit Trampelpfaden durchquert.
In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet Richtung Westen befindet sich der Kulkwitzer See mit seinen ausgedehnten Erholungsräumen.

5.5 Soziale Infrastruktur

In Lausen-Grünau befinden sich insgesamt 4 Kindertagesstätten: die Integrationseinrichtungen „Am Kulkwitzer See“ in der Zingster Straße 2c,„Knirpsenland am Königstein“ in der Königsteinstraße 72 A und die „Raxli-Faxli“ in der Königsteinstraße 70 B sowie die kombinierte Tageseinrichtung „Entdeckerland“ in der Kändlerstraße 11. Die nächsten Grundschulen liegen in der Binzer Straße (78. Schule) sowie die Grundschule „100. Schule“ in der Miltitzer Allee 12.

Im Ortsteil befinden sich 32 niedergelassene Ärzte sowie 5 Zahnärzte, 4 Apotheken und 2 Alten- / Pflegeheime mit 167 Plätzen.

Wohnnahe Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nördlich des Plangebietes an der Lausener Straße / Straße am See in einer Weite von ca. 200 m Luftlinie, in den 1 km bzw. 1,5 km entfernten Nahversorgungszentren „An der Kotsche“ und „Miltitzer Allee“ sowie südlich des Plangebietes im ca. 800 m entfernten medizinischen Zentrum Zschochersche Allee mit einem SB-Markt.

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet liegt westlich der Lausener Straße, welche - in Fortführung der Straße am See - als Haupterschließungsstraße die südwestlichen Ortsteile von Leipzig erschließt. Zudem hat die Lausener Straße eine wichtige Verbindungsfunktion zu den zwischen Lausen - Grünau und der Autobahn A 38 gelegenen kleineren Dörfern. Über die Staffelsteinstraße und den Lausener Dorfplatz wird das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.
Lediglich die innere Erschließung des Plangebietes bedarf neu zu errichtender privater Erschließungsstraßen, die die Zugänglichkeit der einzelnen Grundstücke ermöglichen.

Das Plangebiet ist sehr gut an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Eine Anbindung des Gebietes an das öffentliche Personennahverkehrsnetz besteht nördlich des Plangebietes in ca. 200 m Entfernung: Zum einen durch die Straßenbahnlinie 1 an der Endhaltestelle Lausen (Wendeschleife), welche von Lausen nach Mockau tagsüber im 15-Minuten-Takt verkehrt und zum anderen über die Bushaltestelle Am Silo durch die Buslinie 61 zwischen Schönau und Schkeitbar, die Linie 62 Richtung Böhlitz-Ehrenberg, die Linie 161 (Regionalbus) zwischen Schönau und Markranstädt sowie die Linie 162 nach Großzschocher.

Zu Fuß oder mit dem Fahrrad kann der Kulkwitzer See mit seinen ausgedehnten Erholungsräumen sehr gut erreicht werden.

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Am Lausener Dorfplatz liegen alle Medien für die technische Erschließung (Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie, Gas, Telekommunikation) dem Gebiet an. Lediglich eine Regenentwässerung steht vor Ort nicht zur Verfügung.

Energieversorgung
Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas ist - ausgehend vom vorhandenen Netz des angrenzenden Lausener Dorfplatzes - nach Abstimmung mit den entsprechenden Stellen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ) und der MITGAS GmbH realisierbar. Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen im und außerhalb des Planbereiches erforderlich.

Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung des Baugebietes ist mit der Erschließung des Plangebietes über den angrenzenden Lausener Dorfplatz gesichert und entspricht somit den technischen Anforderungen der Stadtreinigung Leipzig GmbH. Die Abfallbehälter werden am jeweiligen Entsorgungstag durch die Eigentümer der Einfamilien- und Doppelhäuser selbst am Lausener Dorfplatz zur Entsorgung bereitgestellt. Der genaue Bereitstellplatz ist in Zusammenhang mit der Anmeldung der Behälter mit der Stadtreinigung, Abteilung Abfallentsorgung abzustimmen.

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung
Eine innere Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser ist notwendig und kann grundsätzlich über die vorhandenen Trinkwasserleitungen des angrenzenden Lausener Dorfplatzes erschlossen und ausreichend versorgt werden. Eine Löschwasserbereitstellung in Höhe von 48 m³/h ist im Umkreis von 300 m um das Plangebiet möglich. Ein Löschwassernachweis des vorgesehenen Erschließungsträgers der Privatstraße liegt vor.

Schmutzwasserentsorgung
Das Plangebiet ist grundsätzlich über die vorhandene Schmutzwasserleitung des angrenzenden Lausener Dorfplatzes erschlossen und entsorgbar. Eine innere Erschließung der Planstraße mit Schmutzwasser ist notwendig und auch vorgesehen.

Regenwasserentsorgung
Eine Regenentwässerungsleitung ist in der Staffelsteinstraße südlich des Plangebietes vorhanden. Jedoch besteht keine Verbindung zum Plangebiet. Die am Plangebiet anliegenden Abwasserkanäle sind reine Schmutzwasserleitungen.
Auf Grundlage des vorliegende Baugrundgutachtens ist jedoch eine Versickerung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers über geeignete Versickerungsmaßnahmen möglich. Näheres hierzu in den Kapiteln 7.4.3, 7.4.4, 7.6 sowie 12.6.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen
6.1.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 (LEP Sachsen, verbindlich seit 01.01.2004) ist die Stadt Leipzig innerhalb der Europäischen Metropolregion „Sachsendreieck“ als Zentraler Ort und Oberzentrum dargestellt. In dieser Funktion ist Leipzig ebenfalls Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt der Region Westsachsen.

Die städtebaulich geordnete Etablierung von 18 Einfamilien- und Doppelhäusern auf der Fläche eines ehemals genutzten, nunmehr brachgefallenen Gutsareals in der alten Ortslage Lausen entspricht den Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen. Insbesondere ist die Übereinstimmung mit den fachlichen Zielen zur Siedlungsentwicklung hervorzuheben, so zum

- Vorrang der Nutzung vorhandener Bauflächen vor der Ausweisung neuer Baugebiete (LEP 2003 Ziel 5.1.3),
- Vorrang der Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges vor der Neuausweisung von Bauflächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (LEP 2003 Ziel 5.1.4),
- Beplanung und Wiedernutzung einer brachgefallenen Fläche (LEP 2003 Ziel 5.1.5),
- Anbindung von Bauflächen an geeignete infrastrukturell erschlossene und teilerschlossene Siedlungseinheiten und Anbindung and den ÖPNV und das Fuß- und Radwegenetz (LEP 2003 Ziel 5.1.6).

Ausreichende Berücksichtigung findet auch der Grundsatz zum Erhalt der Unverwechselbarkeit der Ortsbilder (LEP 2003 Grundsatz 5.1.8) und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung liegen mit dem Beteiligungsentwurf des LEP 2012 vor. Die raumordnerische Prüfung ergab, dass der E-LEP 2012 in der Beteiligungsfassung keine Ziele enthält, die einer künftigen Bebauungsplangenehmigung entgegengestellt werden könnten oder eine nachträgliche Anpassung an die Ziele der Raumordnung einfordern würden.

6.1.2 Regionalplan

Im Regionalplan Westsachsen 2008 (RPlWS 2008, verbindlich seit 25.07.2008) sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsplanes Sachsen regionsspezifisch räumlich und sachlich formuliert. Er stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur dar.
Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen, insbesondere hinsichtlich der:

- Anpassung des Angebotes an Wohnraum unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und der differenzierten Ansprüche hinsichtlich der Wohnformen, Wohnungsgrößen und Wohnungsausstattung (RPlWS 2008 Ziel 5.1.4),
- Vermeidung von Nutzungskonflikten durch Luftverunreinigung, Lärm und Erschütterung bei der Flächenzuordnung (RPlWS 2008 Ziel 5.1.7),
- Erhalt, Pflege und Entwicklung von Landschaftsbestandteilen, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, die Gliederung von Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität haben (RPlWS 2008 Ziel 5.1.9).

6.1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig (Bekanntmachung der Genehmigung am 15.04.1995) ist der Planumgriff des Bebauungsplangebietes nicht enthalten. Das betroffene Flurstück liegt in der Gemarkung Lausen. Für das Plangebiet besteht gegenwärtig kein wirksamer FNP.

Derzeit erfolgt die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leipzig (FNP-Fortschreibung). Die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des fortgeschriebenen FNP fanden im I. Quartal 2012 statt.
Im Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (Stand: 25.01.2012) ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche mit einem historischem Dorfkern dargestellt.
Das Vorhaben dient der Entwicklung der Wohnnutzung in einem insgesamt gemischtgenutzten Gebiet. Da Wohnbebauung auf einer gemischten Baufläche allgemein zulässig ist, gilt der Bebauungsplan als grundsätzlich aus der künftigen Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Das Verfahren für den B-Plan wird nach § 13a BauGB geführt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Änderung des FNP parallel auch der Bebauungsplan aufgestellt und bekannt gemacht werden (Parallelverfahren), wenn dieser sich aus der künftigen FNP-Darstellung entwickelt.

6.1.4 Landschaftsplan

Gemäß § 6 (1) SächsNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 15.12.1999). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Der Planumgriff des Bebauungsplangebietes ist im wirksamen Landschaftsplan der Stadt Leipzig nicht enthalten.

Ein aktueller Landschaftsplan liegt als Entwurf vor (Stand 25.01.2012). Darin wird für das Plangebiet das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplans das Plangebiet als bebauten Bereich mit dem integrierten landschaftsräumlichen Leitbild alte Dorfkerne / städtisch überprägte ehemalige Dörfer (LB 10) dargestellt.
Das integrierte landschaftsräumliche Leitbild hält als wesentlichste Ziele einer künftigen Entwicklung u.a. fest:

- Erhaltung, Sicherung alter Dorfkerne, dörflicher Siedlungsreste und städtisch überprägter, ehemaliger Dörfer, mit den für sie typischen Bebauungs- und Freiraumelementen der Anger, bäuerlichen Gehöfte, Güter, Mühlen, Obstgärten und Teiche als wertvolle Kulturlandschaftselemente

Für das Schutzgut Arten / Biotope wird als Ziel die „Erhaltung / Entwicklung dorfspezifischer Biotopmosaike“ sowie die „Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten“ formuliert. Darüber hinaus ist das gesamte Plangebiet als „Fläche für die Grundwasserneubildung“ dargestellt. Für das Schutzgut Klima / Luft wird im nördlichen Bereich des Plangebietes das Ziel der „Erhaltung von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten“ festgelegt. Der nördliche Teil des Plangebietes weist für das Schutzgut Boden „Böden mit überdurchschnittlichem Ertragspotential“ sowie für das Schutzgut Erholung / Landschaftsbild den „Ausbau der Erholungsinfrastruktur“ aus.
Der Landschaftsplan wurde einer Umweltprüfung unterzogen und ist Grundlage der Umweltprüfung für den Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig.

Die Karte der Schutzgebiete enthält für das südliche Plangebiet folgenden Hinweis auf geschützte Biotope oder Landschaftsbestandteile: „Archäologische Kulturdenkmale (Stand: 09/2003) bzw. Relevanzbereiche“.

Die Ziele des Bebauungsplanes stehen den Zielen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

6.1.5 Bebauungspläne

Der VE-Plan Nr. E-6 „Verbrauchermarkt in Lausen, Straße am See / West“ liegt nordöstlich des Plangebietes, welcher am 29.12.1994 beschlossen wurde. Östlich des Planumgriffes befindet sich der B-Plan Nr. 296 „Ortseingang Lausen“ mit Satzungsbeschluss 1635/09 vom 17.06.2009, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 19 am 10.10.2009.

Die beiden Bauleitpläne haben keine Auswirkungen auf den B-Plan Nr. 382 „Wohngebiet am Lausener Dorfplatz“.

6.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, im so genannten unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch. Die Eigenart der näheren Umgebung des Plangebietes, das durch den Lausener Dorfplatz und die Straßenbahnwendeschleife begrenzt wird, entspricht aufgrund der vorhandenen Nutzungsarten (Wohnungsnutzung sowie unterschiedliche und im Wesentlichen nicht störende Gewerbebetriebe) einem Mischgebiet entsprechend § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Hinsichtlich der Bebauung wird das Gebiet durch eine maximal 3-geschossige Bebauung in offener bzw. abweichender Bauweise mit unterschiedlich großen Abständen zur vorderen Grundstücksgrenze geprägt.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) vom Stadtrat beschlossen worden (RB IV - 1595/09 vom 20.05.2009).

Im SEKo wird eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig bis 2020 formuliert. Auf Basis der Vernetzung sektoraler Planungen (Stadtentwicklungspläne und Fachplanungen) benennt es inhaltliche und stadträumliche Ziele und Handlungsschwerpunkte sowie zentrale Maßnahmeschwerpunkte zu deren Umsetzung.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes entspricht den im SEKo formulierten gesamtstädtischen Zielen - insbesondere will die Stadt Leipzig mittels einer aktiven, nachhaltigen Flächenpolitik die innerstädtische Eigentumsbildung stärken und Leipzig als familienfreundlichen und generationenverbindenden Wohnort profilieren.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan „Zentren“ (STEP Zentren)

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Dieser wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2009 (RB IV-1544/09) fortgeschrieben. Damit liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, das Aussagen über die zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt trifft. Dieses ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes, der Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält, zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der tatsächlich vorhandenen und im STEP „Zentren“ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche im Ortsteil Lausen-Grünau, jedoch in ihren Kerneinzugsbereichen. In einer Entfernung von ca. 1 km nördlich des Plangebietes befindet sich die im STEP ausgewiesene Nahversorgungslage „An der Kotsche“. Das D-Zentrum besteht aus einem Supermarkt, einer kleinteiligen Ladenzeile und der Stadtteilbibliothek. Nahe des S-Bahnhofs Miltitzer Allee, in ca. 1,5 km Entfernung nördlich des Plangebietes, existiert ein weiteres D-Zentrum in der Fußgängerzone „Miltitzer Allee“. Die Zentrumslage umfasst die „Selliner Passage“, das neue Ärztehaus mit Post und Sparkasse, eine kleine Ladenzeile, das KOMM-Haus sowie einen Supermarkt und ein Bekleidungsfachgeschäft.

Die Zielstellungen dieses Bebauungsplanes stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen des STEP Zentren. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes zur Art der Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche verhindern wirksam eine dem STEP Zentren widersprechende Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet.

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

Der STEP W+S (RB III-432/00 vom 18.10.2000) legt die mit Priorität zu entwickelnden Standorte sowohl des Wohnungsneubaus als auch der Stadterneuerung in jeweils entsprechenden Teilplänen fest und verortet die erhaltungs- bzw. umbauorientierten Ansätze der Bestandsentwicklung. Für den Neubau von Wohnungen liefert der Teilplan (TP) Wohnungsbau die analytischen Grundlagen und entwickelt strategische Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung. Er benennt die fachlich geeigneten Wohnungsneubauflächen und leitet hieraus sowie aus der rechtlichen Situation seine Zielkategorien für die Standortentwicklung ab. Die grundlegenden Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und des Wohnungspolitischen Konzeptes für die Inanspruchnahme neuer Wohnbauflächen wurden mit der Neufassung des TP Wohnungsbau konkretisiert. Der TP Wohnungsbau wurde im April 2011 von der Leipziger Ratsversammlung (RBV-771/2011) beschlossen.

Im TP Wohnungsbau wurde das Plangebiet anhand seiner Versorgungsqualitäten als insgesamt günstig beurteilt und als Standort mit Entwicklungspriorität eingestuft. Damit entsprechen die Ziele und Inhalte des B-Planes den Belangen des STEP W+S, Teilplan Wohnungsbau.

6.2.4 Sonstige Stadtentwicklungspläne

Die Stadtentwicklungspläne „Gewerbliche Bauflächen“ (RB IV-330/05) in der Fortschreibung vom 13.07.2005, und „Öffentlicher Raum und Verkehr“ (RB III-1440/03) vom 15.10.2003 als Fortschreibung und Ergänzung der „Verkehrspolitischen Leitlinien für Leipzig“, enthalten keine für diesen Bebauungsplan relevanten Aussagen.

7. Umweltbelange / Grünordnung

7.1 Einleitung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der der Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen sowie der Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB dient und im Übrigen die im § 13a Abs. 1 und 2 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die festgesetzte Grundfläche liegt weit unter 20.000 m² (das Plangebiet umfasst insgesamt nur eine Fläche von 1,24 ha).
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, wird nicht begründet. Im B-Plan werden Festsetzungen für ein Wohngebiet mit Grünflächen getroffen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Europäischen Vogelschutzgebieten bzw. FFH-Gebieten vor. Das nächstgelegene Gebiet ist ca. 2,5 km entfernt (FFH-Gebiet „Kulkwitzer Lachen“).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB bzw. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht abgesehen. Ungeachtet dessen sind die Belange des Umweltschutzes in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Im folgenden werden daher die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung beschrieben und bewertet.

7.2 Fachliche Grundlagen und Ermittlungen

7.2.1 Überörtliche Ziele des Umweltschutzes

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB), deren Erhaltungsziele und Schutzzwecke durch das Vorhaben gefährdet werden könnten. Es existieren keine Hinweise bzw. Anhaltspunkte für eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Kulkwitzer Lachen“ ist ca. 2,5 km entfernt.

Der Abstand zum westlich des Plangebietes gelegenen Kulkwitzer Sees und seinem dazugehörigen Naherholungsgebiet beträgt rund 400 m.

7.2.2 Örtliche Ziele des Umweltschutzes

Für das Stadtgebiet von Leipzig wurde ein durch die Ratsversammlung am 15.12.1999 beschlossener Landschaftsplan aufgestellt, der auf die eingemeindeten Ortsteile ausgedehnt, inhaltlich fortgeschrieben und einer Strategischen Umweltprüfung (Februar 2009) unterzogen wurde. Der aktuelle Entwurf des Landschaftsplanes (Stand: 01/2012) befindet sich derzeit gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan im Verfahren. Der Landschaftsplan wurde für den baulichen Innen- und Außenbereich aufgestellt und ist die für die Bauleitplanung zunächst relevante Zusammenführung und Grundlage der Umweltbelange.

Im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans wird das Plangebiet dem teilräumlichen Leitbild LB 10: "Alte Dorfkerne/ städtisch überprägte, ehemalige Dörfer und alte Ortslagen" zugeordnet. Folgende Planungsziele werden formuliert: Erhaltung, Sicherung alter Dorfkerne, dörflicher Siedlungsreste und städtisch überprägter, ehemaliger Dörfer mit den für sie typischen Bebauungs- und Freiraumelementen der Anger, bäuerlichen Gehöfte, Güter, Mühlen, Obstgärten und Teiche als wertvolle Kulturlandschaftselemente.

Weitere Aussagen des Landschaftsplanes sind zusammengefasst: Das gesamte Plangebiet ist eine Fläche für die Grundwasserneubildung. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wurde das Ziel „Erhaltung von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten“ festgelegt.

7.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Dieses Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die aufgrund der Aufstellung des B-Planes zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs ist somit nicht erforderlich.

7.4 Bestandsaufnahme

7.4.1 Schutzgut Mensch

Bei Auswirkungen auf den Menschen sind deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen:
- Auswirkung der geplanten Bebauung auf den Menschen,
- Einflüsse von Umweltfaktoren auf die geplante Bebauung und damit auf die da anzusiedelnden Menschen.

Bestand
Das Grundstück war in der Vergangenheit Teil eines landwirtschaftlichen Produktionsbetriebes mit Schuppen, Stallungen, Silos und einem Vierseithof. Im Bestand waren die Flächen zuletzt durch Ablagerungen von Hausmüll und technischem Schrott gekennzeichnet (HPC AG: Baugrundstück Leipzig-Lausen, Umwelttechnische Beurteilung, Leipzig, 2009).
Gegenwärtig ist die Fläche ungenutzt, die Müllablagerungen sind teilweise beräumt.

Auswirkungen der Planung
Mit der geplanten Bebauung wird die Fläche geordnet und aufgewertet. Neue Wege verbinden die alte Ortslage mit dem Erholungsgebiet Kulkwitzer See und der Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 1.
Durch die geplante Wohnbebauung ist gegenüber dem gegenwärtigen Zustand mit einer Zunahme an PKW-Verkehr zu rechnen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmpegel folgender Lärmquellen untersucht:
Lausener Straße, Anliegerstraße (Planstraße), Straßenbahnlinie, Wendeschleife.
Es wurde nachgewiesen, das die Summe der Außenlärmpegel aus den genannten Verkehrsquellen mit im Mittel 48,5 dB tags und 39,6 dB nachts - an allen Wohngebäuden unter den Orientierungswerten - tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bleiben (Goritzka und Partner, 30.11.2011).

Im obersten Bodensubstrat (anthropogene Auffüllungen) wurden Verunreinigungen festgestellt so dass Gefährdungen über den Wirkungspfad Boden - Mensch nicht vollständig ausgeschlossen werden können.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
Es wird vorgeschlagen, den oberen Auffüllhorizont zu entfernen und einer Verwertung / Entsorgung zuzuführen.

7.4.2 Pflanzen und Tiere

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete für Tiere und Pflanzen. Dies betrifft Gebiete des europäischen Netzes „Natura 2000“ (FFH und SPA) sowie auch Schutzgebiete und geschützte Biotope nach Sächsischem Naturschutzgesetz.

7.4.2.1 Pflanzen

Bestand
Im Plangebiet ist Gehölzbestand in Form von Einzelbäumen und Baumgruppen vorhanden. Dabei handelt es sich in der Mehrzahl um Eschen und Berg-Ahorn. Diese stehen nach Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig unter Schutz. Unter Anwendung des Landesrechtes „Gesetz zur Vereinfachung des Umweltrechtes“ gilt der Baumschutz auf Grundstücken, welche mit Gebäuden bebaut sind, für Laubgehölze ab 100 cm Stammumfang in 1,00 m Höhe gemessen sowie Laub-Sträucher ab 4,00 m Höhe.

Auswirkungen der Planung
Der Bebauungsentwurf sieht die Errichtung von Wohngebäuden und die Anlage von Verkehrsflächen vor. Gehölzbestand im Bereich dieser bebauten Flächen sowie deren Baugruben kann nicht erhalten werden. Dies betrifft 8 Stück der nach Umweltrecht geschützten Gehölze. Der Baum Nr. 15 (Bergahorn) ist so stark geschädigt, dass die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben ist. Dieser sollte gefällt werden, um die Entwicklung der restlichen Berg-Ahorn-Gruppe zu befördern.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
Die Bebauung wurde so eingeordnet, dass größere Baumgruppen und Sträucher im Norden und Westen des Plangebietes erhalten bleiben. Weiterhin wurden die Baufenster so festgesetzt, dass die Bäume teilweise erhalten werden können. Unvermeidliche Fällungen von geschützten Gehölzen müssen durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden. Diese können direkt am Standort durchgeführt werden. Zum einem im unbebauten, nördlichen Teil des Plangebietes sowie im Bereich der Plangebietsstraßen.
Nicht unter Schutz stehender vorhandener Gehölzbestand kann trotzdem erhalten werden.

Der Ausgleich für Fällungen geschützter Gehölze erfolgt nach Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig.

7.4.2.2 Tiere

Bestand
Im Plangebiet befinden sich 5 leerstehende und ruinöse Bauwerke. Diese könnten Quartiermöglichkeiten für gebäudebesiedelnde Tierarten bieten.

Auswirkungen der Planung
Im Zuge der Bebauung werden die leerstehende, ruinösen Gebäude abgerissen. Damit würden, wenn vorhanden, Brut- oder Lebensstätten vernichtet.

Die fünf leerstehenden Gebäude bzw. Gebäudeteile wurden im Rahmen eines Artenschutzfachlichen Gutachtens untersucht. Dabei wurde festgestellt ob Brut- oder Lebensstätten gem. § 7 Abs. 2 BNatSchG besonders oder streng geschützter Tierarten an dem zu untersuchenden Gebäude oder in dessen Umfeld existieren bzw. ein Verdacht darüber besteht.

Im Ergebnis wurden sehr alte Brutstätten von Hausrotschwanz und Rauchschwalbe sowie ein altes, abgestorbenes Nest von Hornissen und 7 alte, nicht mehr besiedelte Wespennester von Faltenwespen aufgefunden. Für diese muss kein Ersatz hergestellt werden, da es sich um schon länger nicht mehr genutzte Brutreviere bzw. Nester handelt. An einem Gebäude wies die Außenfassade Bruträhren von Mauerbienen auf. Aufgrund der geringen Anzahl besiedelter Bruträhren kann davon ausgegangen werden, dass ein Verlust zu keiner Beeinträchtigung der lokalen Population führt, da im Umfeld weitere ähnliche und besser geeignete Lebensräume (unverputztes Mauerwerk mit Kalkmörtel, unverputzte Lehmwände, Löcher im Holz) bestehen bleiben.

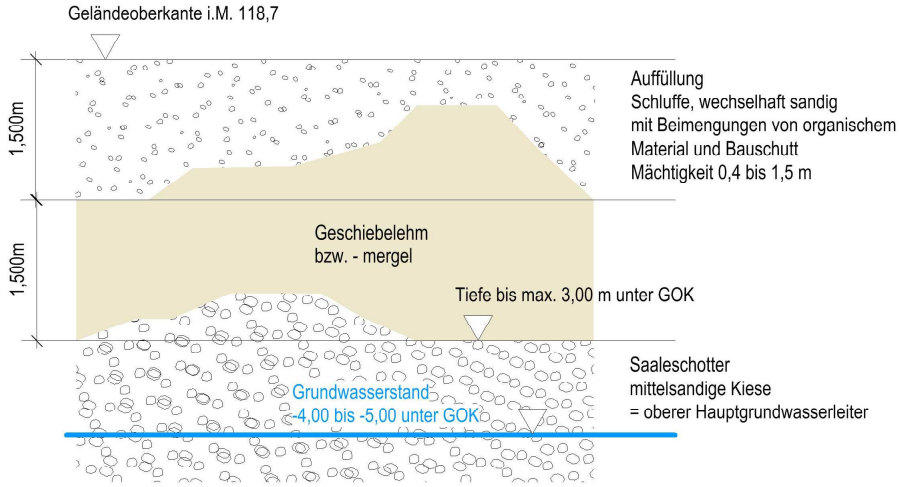
In einem Gebäude wurden Flügelreste von Tagfaltern gefunden, was auf einen Fraßplatz von Fledermäusen der Gattung Plecotus (Langohren) hindeutet. Diese kurzzeitig genutzten Fraßplätze müssen nicht ersetzt werden, da in der Umgebung ausreichend geeignete Situationen vorhanden sind.
Bei dem Eiskeller (Gebäude Nr. 4) handelt es sich um ein doppelwandig gemauertes Bauwerk mit Frostfreiheit und guten klimatischen Bedingungen für ein Fledermaus-Winterquartier. Da die Winterschlafzeit zum Zeitpunkt der Untersuchung bereits vorüber war, konnte kein Nutzungsnachweis geführt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
Das Gutachten empfiehlt, den Eiskeller als potentielles Winterquartier für Fledermäuse zu erhalten und zu sichern. Entscheidend ist die Frostfreiheit, hohe Luftfeuchtigkeit, ganzjährige Befliegbarkeit und geringe Störungsintensität.

7.4.3 Schutzgut Boden
7.4.3.1 Geologische und hydrogeologische Rahmenbedingungen

Bestand
Natürlich anstehend sind quartäre Geschiebemergel, die von Saaleschottern unterlagert werden. Das Grundwasser wurde in Tiefen von ca. 4,1 bis 5,1 m u. OK derzeitigem Gelände festgestellt.
Die Geschiebemergel sind von anthropogenen Auffüllungen mit Mächtigkeiten zwischen 0,4 und 1,5 m überlagert. Die Auffüllungen setzen sich aus sandigen Schluffen mit Beimengungen von Bauschutt zusammen und weisen eine lockere bis mitteldichte Lagerung auf.
Für das Flurstück liegen keine Erkundungsergebnisse über mögliche Altlasten vor. Aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) leitet sich kein Altlastverdacht für die Flurstücke 12/4 und 12/5 der Gemarkung Lausen ab. Werden bei der Vorbereitung und Durchführung des Vorhabens umweltrelevante Sachverhalte festgestellt, ist das Amt für Umweltschutz, Sachgebiet Abfall- / Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Von der Behörde wird dann der weitere Verfahrensweg festgelegt, der vom Bauherrn zu realisieren ist §§ 10 (2), 12 (2) SächsABG (Schreiben AfU vom 26.04.2011).
Im Zuge der Baugrunduntersuchungen wurden in den oberflächennahen Bereichen des Auffüllhorizontes erhöhte Werte an PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe), MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) und Sulfaten festgestellt. Dies ist ursächlich auf die frühere Nutzung durch den Landwirtschaftsbetrieb zurückzuführen. Die chemische Untersuchung der Mischprobe MP 1 aus dem westlichen Grundstücksbereich ergab eine Einordnung in die Zuordnungsklasse LAGA Z 2. Die Untersuchung der Probe MP 2 (östlicher Grundstücksbereich) ergab eine Einstufung > Z2 aufgrund der Sulfat-Belastung. Gefährdungen des Grundwassers können aufgrund der bindigen Deckschichten im oberen gewachsenen Horizont ausgeschlossen werden (HPC AG: Baugrundstück Leipzig-Lausen, Baugrundbeurteilung, Leipzig, 2009).

Generalisierte Schichtenfolge im Bereich des Baugrundstücks:
(nach HPC AG: Baugrundstück Leipzig-Lausen, Baugrundbeurteilung, Leipzig, 2009)



Auswirkungen der Planung
Die Bebauung sieht Wohngebäude mit Gärten vor. Aufgrund des Vorkommens von Verunreinigungen in oberflächennahen Bodenbereichen können Gefährdungen über den Wirkungspfad Boden-Mensch durch eine direkte Schadstoffexposition nicht ausgeschlossen werden.
Eine Gefährdung des Grundwassers ist aufgrund der durchgängig vorhandenen Deckschichten aus bindigem Material nicht gegeben.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
Aus der nicht auszuschließenden Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch können sich im Zuge der Vermarktung, Forderungen zur Gefahrenabwehr ergeben. In der Umwelttechnischen Beurteilung von HPC AG (HPC, 2009) wird deshalb empfohlen, den Auffüllhorizont aufzunehmen, einer Verwertung / Entsorgung zuzuführen und damit die festgestellten Belastungen mit MKW und PAK zu beseitigen.
Die erforderliche Mächtigkeit des Abtrags sollte für das jeweilige Bauvorhaben einzeln nachgewiesen werden. Im Bereich von Baumwurzeln ist in Handschachtung zu arbeiten. Im Bereich der Gartennutzung ist Vegetationsschicht neu aufzutragen. Die neuen Auffüllungen müssen ausreichend versickerungsfähig sein. Die im Norden des Baugebietes als Grünflächen ausgewiesenen Flächen müssen nicht ausgetauscht werden.

7.4.3.2 Versiegelung

Bestand
Das Grundstück wurde bereits weitestgehend beräumt. Aufgrund von Resten der Flächenbefestigungen sowie der Gebäudesubstanz wird eingeschätzt, dass der Versiegelungsgrad im Bestand etwa 30 % betrug. Dies sind bei 12.400 m² Grundstücksfläche 3.720 m² Versiegelung.

Auswirkungen der Planung
Die Versiegelung im geplanten Baugebiet stellt sich folgendermaßen dar:

Kategorie	**Fläche absolut / m²**	**Abflussbeiwert**	**Fläche relativ / m²**
WA davon:			
Baulandfläche GRZ 0,3	2.016,0		2.016,0
Baulandfläche GRZ Überschreitung	504,0		504,0
Verkehrsfläche	1.240,0	0,8	992
Summe	**3.760,0**		**3.512,0**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: 12.400 m²

Neue Versiegelung bei einer GRZ von 0,3: ca. 24 %

Die Versiegelung des Plangebietes wird mit ca. 28 % (bei einer maximalen Ausnutzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,3) bis zu 25 von Hundert) in etwa den gleichen Versiegelungsgrad wie im Bestand aufweisen. Es wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass alle Baugrundstücke die maximale Ausnutzung der GRZ nutzen. Die GRZ in der Umgebung nach § 34 BauGB liegt bei etwa 0,4.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
Um das Versickerungspotential des Oberbodens trotzdem so hoch wie möglich zu halten, sollen auf den privaten Grundstücken weitestgehend offenporige Flächenbefestigungen verwendet werden.
Da es sich bei den alten Flächenbefestigungen (versiegelte Flächen) innerhalb des Plangebietes um schadstoffbelastetes Material handeln könnte, sind diese vor der Umsetzung des Vorhabens zu entfernen.

7.4.4 Schutzgut Wasser, Grundwasser

Grundwasser
Der Geschiebemergel wurde im Plangebiet bis in Tiefen von max. 3,0 m u. OKG erbohrt. Darunter befinden sich kiesige Saaleschotter, die in der Regel als mittelsandige Kiese mit dichter Lagerung vorliegen. Diese Saaleschotter stellen den oberen Hauptgrundwasserleiter des Untersuchungsgebietes dar mit einer nach Westen gerichteten Fließrichtung. Das Grundwasser wurde in Tiefen von 4,1 bis 5,1 unter OK derzeitiges Gelände festgestellt und stimmt mit der Höhe des Seewasserspiegels Kulkwitzer See überein (HPC AG: Baugrundstück Leipzig-Lausen, Baugrundbeurteilung, Leipzig, 2009).

Oberflächenwasser
Das Plangebiet befindet sich nicht in einem gemäß § 76 Abs. 2 i.V.m. § 106 Abs. 3 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Neufassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) festgelegten Überschwemmungsgebiet.
Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Gewässer. Im Westen, zwischen Plangebiet und Kulkwitzer See, liegt die Zschampert-Aue, der Rest eines alten Urstromtales. Durch den Kohlebergbau ist der Flusslauf im südlichen Teil weitestgehend trockengefallen. Der ursprüngliche Verlauf wurde verändert. Als eines der wenigen Fließgewässer im Leipziger Westen hat der Zschampert jedoch eine hohe Bedeutung für den Artenschutz und ist geschütztes Biotop nach § 26 SächsNatSchG. Als Gewässer II. Ordnung liegt die wasserrechtliche Zuständigkeit bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Leipzig.

Auswirkungen der Planung
Von Dächern sowie versiegelten Verkehrswegen fällt Niederschlagswasser an. Das anfallende Niederschlagswasser kann nicht in die Kanalisation eingeleitet werden (Schreiben KWL von 09/2008, Vorgangsnummer 919259). Eine Einleitung in den Zschampert ist aufgrund der Tiefenlage der Rohrsohle Straßenentwässerung nicht möglich (Schreiben vom Amt für Umweltschutz vom 01.09.2011).
Das Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu belassen. Die natürlich anstehenden bindigen Geschiebemergel weisen kein Versickerungspotential auf. Die darüber befindlichen Auffüllungen besitzen unterschiedliche Mächtigkeiten. Für das anfallende Niederschlagswasser sind die notwendigen Einrichtungen zur Versickerung oder Regenrückhaltung für jedes Bauvorhaben einzeln nachzuweisen, wobei zur Ermittlung des für eine Versickerungsanlage maßgeblichen höchsten Grundwasserstandes als Bemessungswasserspiegel das natürliche Schwankungsverhalten des Grundwassers zu berücksichtigen ist. Dazu sind die im Rahmen der Baugrunderkundung ermittelten Grundwasserstände in eine langjährige Messreihe der nächstgelegenen repräsentativen Grundwassermessstelle einzuordnen. Die technischen Regeln für Versickerungsanlagen sind im DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (Stand 04/2005) dokumentiert.
Die bei der Bebauung angetroffenen Grundwasseraufschlüsse und/oder Brunnen sowie technische Lösungen sind unverzüglich der unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig zu benennen und abzustimmen, sobald der obere Hauptgrundwasserleiter berührt wird. Zwischen Versickerungseinrichtung und oberstem Grundwasserstand ist ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
Der Anteil versiegelter Verkehrsflächen ist so gering wie möglich zu halten. Flachdächer können begrünt oder mit Kiesschüttungen versehen werden, um eine Verzögerung des Ablaufs zu erzielen.

7.4.5 Schutzgut Klima, Luft

Bestand
Lokalklimatisch befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen Freiland und Bebauung („Gartenstadtklima“). Die lockere Bebauung, ein geringer Versiegelungsgrad und die gute Durchgrünung wirken einer stadttypischen Überwärmung entgegen und unterstützen die Durchlüftung.
Der Kulkwitzer See sowie die Zschampertaue liegen als Frischluftentstehungsgebiete in der Hauptwindrichtung. Somit weist das Plangebiet bioklimatisch günstige Eigenschaften auf.
Die Jahresmitteltemperatur in Leipzig beträgt 8,8°C (Januar: -0,4°C, Juli: 17,9°C).
Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 512 mm. Der Februar ist der trockenste Monat mit durchschnittlich 30 mm Niederschlag. Im niederschlagsreichsten Monat Juni fallen durchschnittlich 62 mm Niederschlag.
Die Hauptwindrichtung ist aus West (46%) (Mittelwerte 1960-1995 der Wetterstation Schkeuditz).

Auswirkungen der Planung
Aufgrund der lockeren Bebauung und starken Durchgrünung sind vom Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf benachbarte besiedelte Gebiete zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
Der nördliche Bereich des Baugebietes bietet die Möglichkeit der Anpflanzung von Bäumen. Damit werden die Filterwirkung von Emissionen (Straßenbahnschleife) sowie das lokale Mikroklima verbessert.

7.4.6 Landschaftsbild

Bestand
Das geplante Baugebiet liegt im Bereich eines historischen Dorfkerns. Von der Siedlungsform kann die alte Ortslage Lausen typologisch als ein inzwischen stark überformtes Rundangerdorf (Rundling) bezeichnet werden, dass ab dem 6./7. Jhd. Im Zuge der slawischen Besiedlung angelegt wurde. Im Jahre 1234 wurde das Dorf Lausen erstmals urkundlich als *Lusene* (slawisch: Wiesenland) erwähnt (wikipedia). Am 1. Januar 1995 wurde die Gemeinde Lausen in die Stadt Leipzig eingemeindet.
Das Plangebiet gehörte zu einem landwirtschaftlichen Produktionsbetrieb und war mit Ställen Silos und Lagerflächen bebaut. Die Fläche ist eben, die geografische Höhe liegt bei 119,5 m üNHN.
Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Leipzig, Fortschreibung 2012, ist der Dorfkern Lausen dem landschaftsräumlichen Leitbild „Alte Dorfkerne / städtisch überprägte, ehemalige Dörfer und alte Ortslagen“ zugeordnet mit der Zielstellung: „Erhaltung, Sicherung alter Dorfkerne, dörflicher Siedlungsreste und städtisch überprägter, ehemaliger Dörfer, mit den für sie typischen Bebauungs- und Freiraumelementen der Anger, bäuerlichen Gehöften, Güter, Mühlen, Obstgärten und Teiche als wertvolle Kulturlandschaftselemente“.
Im Bestand ist dieses Leitbild durch die Brachfläche des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes mit rudimentären Gebäudestrukturen sehr stark beeinträchtigt.

Auswirkungen der Planung
Das Plangebiet grenzt direkt an den Dorfanger. Im B-Plan-Entwurf wird die Hofstruktur der am Dorfanger liegenden Grundstücke nachempfunden. Die Wohngebäude werden um zwei Verkehrsflächen gruppiert. Dadurch entstehen Strukturen, welche der benachbarten Hofbebauung ähneln. Das Gebiet wird damit optisch und infrastrukturell aufgewertet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
Nach wie vor handelt es sich um einen ländlich geprägten Bereich, welcher im Umfeld von Gärten und großzügiger Durchgrünung geprägt ist. Mit dem Erhalt von Baumbestand sowie der Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen im Norden des Grundstücks wird das B-Plangebiet in den Landschaftsraum integriert. Die zwei zentral gruppierten Gebäudeensembles erhalten je einen Solitär als „Hofbaum“.

7.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig handelt es sich beim Dorfkern Lausen um ein archäologisches Kulturdenkmal. Die bebaute Fläche des B-Plan-Gebietes ist darin eingeschlossen. Bei Aufgrabungen ist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu informieren.
Die Lausener Kirche mit dem Kirchhof ist ein Kulturdenkmal, nach SächsDSchG. Eine Beeinträchtigung ist durch die geplante Bebauung nicht gegeben.

7.4.8 Wechselbeziehungen

Bei der Betrachtung der Schutzgüter nimmt das Wirkungsgefüge Mensch - Boden - Grundwasser eine herausragende Stellung ein. Der Austausch der schadstoffbelasteten anthropogenen Auffüllungen dient dem Schutz des Menschen wie auch dem Schutz des Grundwassers.
Ein weiterer sensibler Bereich ist das Landschaftsbild. Unter Orientierung an dem landschaftsräumlichen Leitbild „Alte Ortskerne“ wird die Bebauung den vorhandenen dörflichen Strukturen nachempfunden. Erhalt und Nachpflanzung von einheimischen Laubbäumen sorgen für die Integration des Baugebietes in die dörflich geprägte Umgebung.

7.5 Eingriff und Kompensation

Die mit dem Bauvorhaben vorbereiteten Eingriffe waren bereits vor der planerischen Entscheidung rechtlich zulässig, da sie im Innenbereich gemäß § 34 BauGB liegen. Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ist daher kein Ausgleich erforderlich. Eine Bilanzierung nach § 8 ff SächsNatSchG ist nicht erforderlich.

Für die Eingriffe in den Gehölzbestand ist nach Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig sowie dem „Gesetz zur Vereinfachung des Landesumweltrechtes“ vom 19.10.2010 ein Ersatz vorzusehen.
Gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig kann von folgenden Ausgleichspflanzungen ausgegangen werden:

Freiraumkategorie: Einfamilienhäuser, Bauvorhaben

Stammumfang	Baum-Nr.	Ersatz
100-157	5, 6; 8; 19	Je 2 x C (Hochstamm STU 14 - 20) = 14 x C
157-220	1; 15	Je 2 x C (Hochstamm STU 14 - 20) = 4 x C
1 Großstrauch, Corylus avellana Höhe 6 m, Kronendurchm. 8 m	22; 23	2 x C (Hochstamm STU 14 - 20) = 2 x C

Demnach wären im Plangebiet 16 Bäume der Kategorie C (Hochstamm, Stammumfang 14 - 20 cm) neu anzupflanzen.
Dies entspricht einem Geldwert von 16 x 715,00 EUR = 11.440 ,00 EUR. Dieser Geldwert kann auch mit anderen Pflanzgrößen gemäß Baumschutzsatzung untersetzt werden. So sollen die „Hofbäume“ in den privaten Verkehrsflächen Straßenbaumqualität aufweisen, in der Regel Stammumfang 20 - 30 cm.

7.6 Zusammenfassung

Die Plangebietsfläche ist derzeit ungenutzt und besitzt einigen Gehölzbestand.
Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete für Tiere und Pflanzen. Jedoch ist geschützter Gehölzbestand in Form von Einzelbäumen und Baumgruppen vorhanden. Zur Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen müssen 8 geschützte Gehölze gefällt werden. Dafür werden 16 großkronige Laubbäume im Baugrundstück neu angepflanzt. Das Baugrundstück weist nach Norden einen unbebauten Bereich, angrenzend zur Wendeschleife der Straßenbahnlinie 1 auf, in welchem die Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft durchgeführt werden können.

Anthropogene Auffüllungen weisen Belastungen bis > Z 2 auf. Aufgrund bis zu 3 m mächtiger Geschiebemergel wird eine Grundwassergefährdung ausgeschlossen. Um den Wirkungspfad Boden-Mensch nicht zu gefährden wird der Austausch des belasteten Auffüllhorizontes sowie die Beseitigung der alten Flächenbefestigungen empfohlen.
Anfallendes Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern. Die bindigen Bodenschichten besitzen kein Versickerungspotential. Die notwendigen Einrichtungen zur Versickerung oder Regenrückhaltung sind für jedes Bauvorhaben einzeln nachzuweisen. Im Einzelfall sind Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde erforderlich.

Das geplante Baugebiet liegt in einer städtebaulich wenig exponierten Randlage zwischen der Erholungslandschaft Kulkwitzer See und gewachsenen Siedlungsstrukturen, welche den Übergang zum WK 8 des Neubaugebietes Leipzig-Grünau bilden. Aufgrund der lockeren Bebauung, starker Durchgrünung und Anlehnung an die dörflichen Bebauungsstrukturen sind vom Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf benachbarte besiedelte Gebiete zu erwarten. Zur Verbesserung der Infrastruktur entstehen zwei Wegeverbindungen auf der öffentlichen Grünfläche:
Entlang der Straßenbahnschleife wird die Verbindung zwischen WK 8 und Kulkwitzer See fortgeführt. Der zur Straßenbahnschleife weisende Randbereich bleibt öffentliches Grün. Von diesem Weg wird eine Verbindung zum Dorfanger an der östlichen Grenze des Baugebietes hergestellt.
Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand aufgewertet.
Bei Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung, wie bei den jeweiligen Schutzgütern beschrieben, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten.
Aus den Umweltbelangen ergeben sich für die Grünordnung folgende Schwerpunkte:

- Erhalt, Ersatz von Vegetation:
  Die Bebauung wurde so eingeordnet, dass zwei größere Baumgruppen und Sträucher im Norden und Westen des Plangebietes erhalten bleiben. Vorhandener Bewuchs aus nicht geschützten Bäumen und Sträuchern kann außerhalb der Bauflächen verbleiben. Verbleibender Baumbestand ist während der Bauzeit mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.
- Bodenschutz:
  Zum Schutz des Bodens sollen schadstoffbelastete anthropogene Auffüllungen sowie alte Flächenbefestigungen entfernt und fachgerecht entsorgt werden. Im Bereich von Gärten und Grünflächen sind diese durch Vegetationsschicht von mind. 40 cm Stärke zu ersetzen. Für Baumpflanzungen sind Baumgruben gemäß (FLL, Empfehlungen für Baumpflanzungen, Bonn 2004) herzustellen.
- Ökologisches Regenwassermanagement, Minimierung der Bodenversieglung:
  Jeder Grundstückseigentümer ist selbst in der Verantwortung, Regenwasser auf seinem Grundstück zurückzuhalten und zu nutzen oder zur Versickerung zu bringen. Gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltgesetz, hat die Versickerung klaren Vorrang vor der Einleitung in eine leitungsgebundene Abwasseranlage.
  Die anstehenden bindigen Mineralböden weisen schlechte Versickerungseigenschaften auf. Zur Rückhaltung von Regenwasser eignen sich folgende Maßnahmen:
  - Minimierung der Flächenversiegelung,
  - Ausbildung von Flachdächern als Kiesdach oder extensives Gründach,
  - Errichtung von technischen Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung.
  Bei der Bemessung der Ausgestaltung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik (Bemessung nach DWA-A 138) zu beachten. Für die Versickerung von Regenwasser im Bereich der Saaleschotter ist die wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde (AFU) einzuholen.
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Maßnahmen der Bepflanzung:
  Ersatzpflanzungen können in der nördlich gelegenen privaten Grünfläche realisiert werden. Deren Eigentumsverhältnisse werden im Zuge der Vermarktung präzisiert.
  Zusätzlich erhalten die beiden Erschließungsflächen einen Solitär als „Hofbaum“. Die privaten und öffentlichen Grünflächen sollen zusätzlich mit Sträuchern und Ansaaten begrünt werden.
  Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten einheimischen Gehölzen.

8. Ergebnisse der Beteiligungen
8.1 Frühzeitige Beteiligung

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Im Rahmen dieser Beteiligung ging eine Stellungnahme ein. In die Abwägung eingestellt und in der Planung **bereits berücksichtigt** wurden die Bedenken hinsichtlich der unzureichenden Parkmöglichkeiten. Jedem Grundstück steht eine Garage sowie ein Stellplatz vor der Garage zu. **Nicht berücksichtigt** wurden die Aussagen zur Verlegung der Zufahrtsstraße. Der Hinweis bzgl. des Verbleibes des Containerplatzes am Standort Lausener Dorfplatz ist **nicht Gegenstand des Planverfahrens**.

Als Dritte wurden die Deutsche Telekom Technik GmbH sowie die Umweltverbände BUND LV Sachsen e.V., NABU Landesverband Sachsen e.V. und Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V. mit Schreiben vom 08. März 2012 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
Mit Schreiben vom 08. März 2012 wurden die Träger öffentlicher Belange (TöB) durch Übersendung des Planvorentwurfs von der Planung unterrichtet und ebenfalls zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
Von den insgesamt 18 Beteiligten sind 14 Stellungnahmen eingegangen.

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:
- Landesamt für Denkmalpflege,
- Industrie- und Handwerkskammer zu Leipzig,
- Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V. und
- BUND LV Sachsen e.V.

Keine Bedenken oder Hinweise zur Planung wurden vorgebracht vom:
- Regionaler Planungsverband Westsachsen,
- Sächsisches Oberbergamt und
- Stadtwerke Leipzig GmbH (keine Anlagen im Plangebiet),

Die **Hinweise** folgender Institutionen waren in der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt gewesen bzw. besaßen keine planungsrechtliche Relevanz:
- Leipziger Verkehrsbetriebe LVB GmbH und
- Stadtreinigung Leipzig

Grundsätzliche fachliche Einwände gegenüber der Planung wurden auch von den folgenden Trägern öffentlicher Belange bzw. den Dritten nicht vorgebracht. Allerdings enthielten deren Stellungnahmen Hinweise zur Planung, die im weiteren Verfahren wie folgt berücksichtigt wurden:

beteiligte TöB / Dritte:	**wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen:**
NABU Landesverband Sachsen e.V.	Notwendigkeit Artenschutzfachliche Erhebung für Brutvögel und Fledermäuse sowie einer Gehölzkartierung *→ Die Ergebnisse eines Artenschutzfachlichen Gutachtens von 04/2012 sowie einer Baumbestandkartierung innerhalb des Grünordnungsplanes von 07/2012 wurden im Kapitel 7 der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.*
Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (envia-Gruppe)	Bestandssituation für Nieder- und Mittelspannungsanlagen *→ Der Hinweis wurde im Kapitel 5.6.2 der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.*
Mitgas GmbH	Bestandssituation für Gasmitteldruckleitungen *→ Der Hinweis wurde im Kapitel 5.6.2 der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.*

beteiligte TöB / Dritte:	**wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen:**
Deutsche Telekom Technik GmbH	Erforderlichkeit neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des Plangebietes *→ Der Hinweis wurde im Kapitel 5.6.2 der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.*
Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH	Wasserversorgung und Abwasserbehandlung *→ Die Begründung zum Bebauungsplan wurde unter dem Kapitel 5.6.2 und 9.3 entsprechend geändert bzw. ergänzt.*
Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)	Allgemeine geologische Verhältnisse im Plangebiet *→ Der Hinweis wurde im Kapitel 5.1 der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.*
Landesdirektion Sachsen	Ziele der Raumordnung des Freistaates Sachsen im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 und im Regionalplan Westsachsen 2008 *→ Die Begründung zum Bebauungsplan wurde im Kapitel 6.1.1 und 6.1.2 entsprechend ergänzt.*
Landesamt für Archäologie	Archäologischer Relevanzbereich *→ Die Hinweise wurden im Anhang I der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.*
Polizeidirektion Leipzig	Materialität der Erschließung zwischen den beiden Angern *→ Der Hinweis wurde im Kapitel 9.3 der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.* Parkplatzsituation *→ Der Hinweis wurde im Kapitel 12.5 der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.* Dimensionierung Erschließungsstraße *→ Der Hinweis wurde im Kapitel 9.3 der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.* Abfallentsorgung *→ Der Hinweis wurde im Kapitel 5.6.2 der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt und wird im weiteren Verfahren konkretisiert.*

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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte durch Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) mit Schreiben vom 11.03.2013. Mit gleichem Schreiben wurden die TöB auch von der öffentliche Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
Es wurden 10 TöB beteiligt. Seitens der TöB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die grundsätzlich gegen die Planung sprechen würden.

Keine Stellungnahme wurde abgegeben vom Landesamt für Denkmalpflege.

Keine Bedenken oder Hinweise zum B-Plan wurden geäußert von
- Polizeidirektion
- Regionaler Planungsverband Westsachsen.

Die **Hinweise** von
- Industrie- und Handelskammer (IHK) Leipzig sowie der Landesdirektion Sachsen zur Anpassung der Darstellung des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig
- Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) bzgl. der Regenwasserversickerung auf den Grundstücken, der Grunddienstbarkeit der Trink- und Schmutzwasserableitung und die Beachtung der einzuhaltenden Mindestabstände bei vorgesehenen Pflanzmaßnahmen
- Landesamtes für Archäologie zur Meldepflicht von Bodenfunden
- MITNETZ Gas mbH zu den im B-Plangebiet vorhandenen Bestandsanlagen
- MITNETZ Strom mbH zur Einordnung geplanter Trassen und Einhaltung von Schutzstreifen für geplante sowie vorhandene Trassen

waren in der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt gewesen bzw. besaßen keine planungsrechtliche Relevanz.

Der **Hinweis** von
- Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung

wurde berücksichtigt und die Begründung an entsprechender Stelle (Punkt 5.6.2) ergänzt.

Der **Hinweis**
- des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) zur Radioaktivität

ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung, sondern sollte in der hochbaulichen Planung berücksichtigt werden.

Stellungnahmen, die eine Änderung oder Ergänzung der Planung erforderlich machen würden oder die aus sonstigen Gründen Gegenstand der Abwägung sein müssten, wurden nicht vorgebracht. Hieraus resultierend hat bereits der Entwurf dieses Bebauungsplanes einen Zustand nach § 33 Absatz 1 BauGB erreicht.

Eine Beteiligung von Nachbargemeinden war nicht erforderlich, da deren Interessen durch diesen Bebauungsplan nicht in abwägungserheblicher Art und Weise berührt sein können.

8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Der Entwurf zum Bebauungsplan und seiner Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 19.03.2013 bis 18.04.2013 im Neuen Rathaus für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging **eine Stellungnahme** zum Bebauungsplan ein. In die Abwägung eingestellt und in der Planung **bereits berücksichtigt** wurden die Bedenken hinsichtlich der unzureichenden Parkmöglichkeiten. **Nicht berücksichtigt** wurden die Aussagen zur Änderung der Zufahrtsstraße über den Parkplatz des ehemaligen Rewe-Marktes sowie der möglicherweise entstehenden Schäden an den Wasserleitungen im öffentlichen Raum bei Befahrung mit Baufahrzeugen. Der Hinweis bzgl. des Verbleibes des Containerplatzes am Standort Lausener Dorfplatz ist **nicht Gegenstand des Planverfahrens**.

Als Dritte wurden die Deutsche Telekom Technik GmbH sowie der Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V., der Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND) LV Sachsen e.V. sowie der Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V. durch Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) mit Schreiben vom 11.03.2013 beteiligt.

Von den an der Planung beteiligten Dritten nutzten lediglich der Naturschutzbund (NABU) und die Deutsche Telekom Technik GmbH die Möglichkeit einer aktiven Beteiligung. NABU mit dem Hinweis bzgl. der Beauftragung eines Büros mit der Nachkontrolle des Eiskellers als mögliches Winterquartier für Fledermäuse. Dieser Hinweis wurde nicht berücksichtigt, da der Eiskeller nicht durch die Planung verändert wird. Die Deutsche Telekom Technik GmbH äußerte den Hinweis zu den vorhandenen Telekommunikationslinien, die bereits in der vorliegenden Planung berücksichtigt waren.
BUND und Ökolöwe gaben keine Stellungnahmen ab.

9. Städtebauliches Konzept
9.1 Gliederung des Gebietes

Das vorliegende Plangebiet soll als Wohngebiet entwickelt werden und mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern straßenraumbegleitend in offener Bauweise bebaut werden. Das Plangebiet soll über eine neu zu errichtende Privatstraße erschlossen werden.

Städtebauliches Konzept, Büro Akzente

9.2 Bebauungs- / Nutzungskonzept

Die ursprünglich historische Bebauung bestand aus einer kernförmigen Anordnung, die sich rund um den Lausener Dorfplatz entwickelte. Die Baustruktur wurde über die organisch angeordneten Höfe definiert. In den vergangenen Jahren ist im nordwestlichen Teilbereich des ehemaligen Ortskerns die Bebauung brachgefallen. Dadurch ist in dem überplanten Bereich eine Lücke entstanden. Bei der angestrebten Bebauung ist es bedeutend, den ehemaligen Ortskern städtebaulich wieder herzustellen und zu schließen.
Dabei kommt dem Erhalt des unmittelbar an den Dorfplatz angrenzenden, denkmalgeschützten Gebäudes (Lausener Dorfplatz Nr. 2) eine besondere Bedeutung zu. Im Zusammenhang der Bebauung des gesamten Areals ist die Erhaltung des zweigeschossigen Hauses mit ausgebauten Dachgeschoss zu sichern.

Im Rücken dieses Gebäudes sollen innerhalb des Plangebietes 18 Wohngebäude auf Grundstücken mit etwa 240 m² bis 570 m² Größe errichtet werden. Diese verteilen sich auf zwei kleine Anger mit jeweils acht bzw. zehn Wohngebäuden. Diese beiden Anger prägen die charakteristische städtebauliche Struktur, da sich um die Anger herum die Wohngebäude anordnen. Die dörfliche Umgebung des noch vorhandenen Ortskerns findet sich in den beiden Höfen wieder, die durch die beiden geplanten Anger entstehen. In Anlehnung an die ursprünglich organisch angeordneten Höfe wurden die Anger als unregelmäßige, aber dennoch stimmige Formen gebildet.
Um die Anger herum gruppieren sich die Gebäude mit ihren Hauseingängen und öffnen sich nach hinten, zu der von den Erschließungsflächen abgewandten Seite. Die straßenbegleitenden Wohngebäude sollen so angeordnet werden, dass zu jedem der Häuser in Bezug auf die Erschließungsflächen ein Vorgarten mit einer Tiefe zwischen 2,00 und 7,50 m entsteht, je nach gegebener Grundstückssituation und -tiefe sowie vorhandenen und zu schützenden Baumbeständen. Der ruhende Verkehr soll innerhalb der jeweiligen Grundstücke in Garagen untergebracht werden. Die jeweilige Garagenzufahrt dient gleichermaßen als zusätzliche Stellplatzfläche. Die Garagen sollen nach Möglichkeit eine bauliche Einheit mit den Hauptgebäuden bilden, um den Flächenverbrauch zu minimieren und größere zusammenhängende Gartenflächen zu bilden.
Es sollen freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser mit Satteldächern entstehen, die hauptsächlich eingeschossig mit ausgebautem Dach errichtet werden sollen. Davon ausgenommen ist das südlichste Haus direkt am Lausener Dorfplatz. Dieses ist als zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss ausgeführt.
Um den gewünschten Ensemblecharakter zu stärken soll die jeweilige Firstrichtung der Gebäude parallel zur angrenzenden Erschließungsfläche verlaufen.

9.3 Erschließungskonzept

Über die mit zwei Angern ausgebildete Privatstraße erfolgt die Erschließung der Wohngebäude, die das Plangebiet vom Lausener Dorfplatz aus, so wie das gesamte Gebiet von der Staffelsteinstraße aus, als Sackgasse für Kraftfahrzeuge erschließt. Die Erschließungsstraße endet im südlichen Bereich an der Plangebietsgrenze und wird mit Pollern abgegrenzt, so dass eine weitere rad-/ fußläufige Verbindung zum Lausener Dorfplatz besteht. Eine vertragliche Regelung über die Aufstellung notwendiger Poller wird Bestandteil des Erschließungsvertrages zum Bauvorhaben.
Die Privatstraße schließt an der vorhandenen öffentlichen Verkehrsstraße Lausener Dorfplatz an und wird aus Betonsteinpflaster hergestellt. Bis zur 5,00 m breiten Querverbindung zwischen den beiden Angern beträgt die lichte Breite der Privatstraße 6,00 m, weiter nördlich ist diese 12 m bzw. z.T. bis zu 16 m zwischen den Baugrundstücken breit. Um die befestigte Fläche gering zu halten, werden in den Angerbereichen kleine Grünflächen mit je einem Hofbaum angelegt.

Die Befahrung mit den Entsorgungsfahrzeugen innerhalb des Plangebietes ist auf der Privatstraße nicht erforderlich. Die Abfallbehälter werden am Tag der Entsorgung durch die jeweiligen Eigentümer der Einfamilien- und Doppelhäuser selbst am Lausener Dorfplatz zur Entsorgung bereitgestellt. Zu diesem Zweck wird im Zuge der Errichtung der privaten Erschließungsstraße ein Sammelplatz an der Einmündung zum Lausener Dorfplatz durch den Grundstückseigentümer eingerichtet. Der Ausbaugrad und die Breite entsprechen den Standards der Stadt Leipzig, so dass das Befahren der privaten Erschließungsstraße für die Feuerwehrfahrzeuge gewährleistet ist. Innerhalb der Privatstraße werden die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt und in den Leitungsbestand am Lausener Dorfplatz eingebunden.
Auf den privaten Verkehrsflächen wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht zugunsten der Anwohner festgesetzt, so dass ein öffentlicher Straßencharakter gewährleistet wird.

Entlang der nördlichen und nordöstlichen Plangrenze soll innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche eine wassergebundene, öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung ermöglicht werden, die den bereits existierenden Pfad südlich der Straßenbahnwendeschleife mit dem Lausener Dorfplatz verbinden soll. Sowohl den Bewohnern des Plangebietes als auch den Anwohnern der benachbarten Grundstücke soll damit eine kurze Anbindung an das ÖPNV-Netz sowie zum Erholungsgebiet Kulkwitzer See im Norden ermöglicht werden.

Das auf den Grundstücken und den Dächern anfallende Niederschlagswasser soll weitestgehend innerhalb der jeweiligen Grundstücke versickert werden. Entsprechend dem vorliegenden Baugrundgutachten ist dies mit einer Versickerungsanlage möglich. Das Niederschlagswasser der Privatstraße wird entsprechend der Entwurfsplanung Erschließung (Stand: 02/2011) durch Straßeneinläufe abgeführt und über Rigolen versickert.

9.4 Grünkonzept

Das Plangebiet soll stark begrünt bleiben. Nach Begutachtung des Gebietes wurde geprüft, in welchem Umfang große und raumprägende Einzelbäume oder Baumgruppen im Rahmen des Bebauungskonzeptes erhalten und im Weiteren bauplanungsrechtlich gesichert werden können. Mit der Entwicklung der Fläche wird durch entsprechende Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße und der nördlich und östlich verlaufenden Wegeverbindung ein harmonisches und unverwechselbares Erscheinungsbild der neuen Siedlung geschaffen.

Besonders im rückwärtigen Bereich des Lausener Dorfplatzes haben sich größere zusammenhängende Grünflächen entwickelt. Diese Grünräume dienen unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange als Abstandsfläche zur Straßenbahn-Wendeschleife. Weiterhin definieren sie den Übergang zur Zschampert-Aue. Der direkt an die Wohnbebauung angrenzende Grünbereich wird vom Grundstückseigentümer übernommen und als private Grünfläche entwickelt. Der daran angrenzende Bereich wird zur Sicherstellung einer Wegeverbindung für die Allgemeinheit zwischen dem Lausener Dorfplatz im Südosten und der Zschampert-Aue und Kulkwitzer See sowie der Anbindung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln im Norden als öffentliche Grünfläche entwickelt. Der Verlauf der Wegeverbindung definiert die Grenze zwischen der zukünftig privaten und öffentlichen Grünfläche.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird durch folgende Flurstücke der Gemarkung Lausen begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 99/3, 99/1 und 12/2 (Straßenbahnwendeschleife)
- im Osten durch das Flurstück 17a sowie durch das Flurstück 27/1 Lausener Dorfplatz
- im Süden ebenso durch das Flurstück 27/1 Lausener Dorfplatz und
- im Westen durch das Flurstück 97.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat damit eine Fläche von ca. 1,24 ha und umfasst die zur Gemarkung Lausen gehörenden Flurstücke 12/4 und 12/5 vollständig. Das Plangebiet umfasst damit alle Flächen, die zum Erreichen der Planungsziele erforderlich sind.

11. Gliederung des Plangebietes

Inhalt der Planung sollen die Festsetzungen sein, die für die Zulässigkeit der im städtebaulichen Konzept dargestellten Bebauung mit 18 Einfamilienhäusern und Erschließungsstraße erforderlich sind (siehe Kapitel 9).

Das Plangebiet gliedert sich entsprechend dem städtebaulichen Konzept in:

- ein Baugebiet für Wohnnutzung mit überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- eine Privatstraße zur Erschließung der Baugrundstücke und
- einen Fuß-/Radweg im nördlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes als Wegeverbindung sowie private und öffentliche Grünflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen.

12. Baugebiet

Im Folgenden wird für das in der Planzeichnung festgesetzte Baugebiet und alle dazu im B-Plan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Zum besseren Verständnis werden die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Beginn ab Kapitel 12 inhaltlich und mit dem Verweis auf den entsprechenden Fundort im Rechtsplan in *kursiver Formatierung* wiedergegeben.

12.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO]

Das Baugebiet wird zeichnerisch gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. [§ 1 Abs. 5 BauNVO]

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bauungsplanes.
[§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

Begründung:
Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da es entsprechend dem städtebaulichen Konzept vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben soll. Mit dieser Festsetzung soll vor allem der künftige Nutzungszweck planungsrechtlich klargestellt und die Umsetzung des beabsichtigten Vorhabens gesichert werden. Darüber hinaus wird gewährleistet, dass die angestrebte künftige Nutzung des Gebietes in umweltverträglicher Art und Weise umgesetzt und an die umgebende Nutzungsstruktur angepasst werden kann.

Der Ausschluss von allgemein zulässigen Anlagen für Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für sportliche Zwecke dienen dem Schutz der Wohnruhe, da so zusätzliche Belastungen durch z.B. den motorisierten Individualverkehr vermieden werden. Die so gestärkte Wohnruhe befördert letztlich auch die Entwicklung des Gebietes als Standort für den Einfamilien- bzw. Doppelhausbau.

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden ausgeschlossen, da diese dem Charakter eines neu zu schaffenden Wohngebietes für Einfamilien- und Doppelhäuser nicht entsprechen und den städtebaulichen Zielen, insbesondere der Wohnruhe, entgegenstehen. Darüber hinaus besteht im Plangebiet für Tankstellen und Gartenbaubetriebe weder ein Bedarf, noch stehen die für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Flächen im Plangebiet zur Verfügung. Zudem stehen Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen ihres wesentlich höheren Flächenanspruches, ihrer besonderen Bautypologie und der insbesondere von Tankstellen ausgehenden Störwirkung im Widerspruch zu den bereits aufgeführten städtebaulichen Zielstellungen und sind daher nicht erwünscht.

12.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO]

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Baugebiet mit 0,3 sowie die Geschossigkeit im Baugebiet mit II bzw. III als Höchstmaß zeichnerisch festgesetzt.

Im Baugebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,3) durch Nebenanlagen, Garagen (auch Carports), Stellplätze, Zufahrten und Terrassen bis zu 25 von Hundert überschritten werden gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

Begründung:
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt.
Das Plangebiet ist durch die bauliche Dichte der bestehenden, benachbarten Wohn- und Dorfgebiete vorgeprägt. Die baulichen Dichten, die hier erreicht werden, entsprechen der beabsichtigten Festsetzung. Die Festsetzung zur Grundflächenzahl unterschreitet die im § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ausgewiesene Obergrenze von 0,4 zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass auf den Grundstücken eine den übergeordneten städtebaulichen Zielen entsprechende Bebauung mit den heute üblicherweise angestrebten und städtebaulich verträglichen Dichtewerten realisiert werden kann. Ferner ermöglichen die Festsetzungen die wirtschaftlich tragfähige Vermarktung der Grundstücke und eine im gewissen Rahmen bodenschonende Entwicklung des Gebietes.
Entlang des Lausener Dorfplatzes wird für das Baugebiet eine Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen festgesetzt, die sich an der umgebenden, angrenzenden Bebauung orientiert. Für das nördliche Baugebiet wird eine Geschossigkeit von maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt, um einen Übergang in die nördlich angrenzende Landschaft gewährleisten zu können.
Mit diesen Festsetzungen wird der gewünschte städtebauliche Rahmen entsprechend dem städtebaulichen Konzept vorgegeben und eine harmonische Integration der zukünftigen Bebauung in die vorstädtisch und dörflich geprägte Bebauung der Umgebung sichergestellt.

Um jedoch dem Grundstückseigentümer genügend Spielraum zu ermöglichen, eine qualitätsvolle Bebauung zu gewährleisten, kann die festgesetzte GRZ von 0,3 um 25 % für Nebenanlagen, Garagen (auch Carports), Stellplätze, Zufahrten und Terrassen überschritten werden. Unter Betrachtung der zukünftig beabsichtigten Grundstücksgrößen wird dies als ausreichend betrachtet, um Gebäude und deren Nebenanlagen, Garagen (auch Carports), Stellplätze bzw. Zufahrten und Terrassen auf dem Grundstück unterzubringen.

12.3 Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

Im Baugebiet wird zeichnerisch eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Begründung:
Grundsätzlich entspricht die offene Bauweise der Eigenart der näheren Umgebung. Zudem soll mit dieser Festsetzung dem städtebaulichen Konzept entsprochen und die beabsichtigte Entwicklung der Grundstücke mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglicht werden.

Dem aktuell am häufigsten nachgefragten Segment der Einzel- und Doppelhäuser soll durch eine entsprechende Präzisierung der zulässigen offenen Bauweise entsprochen werden, in den Gebieten sollen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Zudem wird dadurch einer, dem städtebaulichen Rahmen unangemessen dichten Bebauung auf zu kleinen Grundstücken entgegengewirkt.

12.4 Überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:
Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sichern grundsätzlich die Anordnung der Baukörper im Plangebiet entsprechend dem städtebaulichen Konzept. Die gewählten Abmessungen gewährleisten eine flexible Bebaubarkeit der Grundstücke innerhalb der einzelnen Baufenster und gewährleisten die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes in Hinblick auf die gewünschte Bebauungsstruktur in den einzelnen Baugebieten.
Insbesondere die Festsetzung der Baulinien entlang der angrenzenden Straßen unterstützt den gewünschten Charakter einer geordneten straßenbegleitenden Bebauung. Die einheitlichen Baufluchten unterstützen dabei die städtebauliche Zielstellung baulich gefasster Straßenräume, welche wegen der nur geringen Höhe der Gebäude auf andere Weise nur schwer umzusetzen wäre. Die Festsetzung von Baulinien verhindert das stadträumlich ungewollte Verspringen der Häuserfronten innerhalb der jeweiligen Gebäudeeinheiten.

Die Entfernung der Baulinie zur Straße beträgt zwischen 2 m und 7,30 m. Dieser Bereich dient als Vorgarten und ist von Bebauung freizuhalten. Die unterschiedliche Breite des Vorgartenbereiches richtet sich nach der gegebenen Grundstückssituation, dem Gebäudebestand und nach dem vorhandenen geschützten Baumbestand (siehe dazu auch Punkt 12.6).

Die Tiefe der Baufenster in den Baugebieten beträgt jeweils 10 m, so dass eine sinnvolle und variable Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich sowie eine Flexibilität vorhanden ist. Gleichzeitig sichern diese Festsetzungen auch eine ausreichende Freifläche für die einzelnen Grundstücke.

12.5 Flächen für Garagen (auch Carports) mit ihren Einfahrten [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Garagen (auch Carports) sind im Baugebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen (auch Carports) können hinter der Baulinie zurückbleiben. [§ 23 Abs. 2 BauNVO*]*

Begründung:
Das Ziel dieser Festsetzung ist die weitgehende Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von baulichen Anlagen. Dadurch soll eine zu intensive bauliche Beanspruchung der Gartenflächen und eine unnötige bzw. zu hohe Bodenversiegelung im Plangebiet vermieden werden. Durch die Einschränkung der Lage von Anlagen des ruhenden Verkehrs soll der ungeordneten Errichtung dieser Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere in den Vorgartenzonen entgegengewirkt werden, um so ein harmonisches Gesamtbild des beabsichtigten Vorhabens zu erreichen.

Um vor den Garagen eine zusätzliche Stellfläche zu ermöglichen, dürfen Garagen und Carports dementsprechend hinter der Baulinie zurückbleiben. Demnach stehen jedem Haushalt zwei Stellplätze auf dem Grundstück selbst zur Verfügung, wodurch ein ungeordnetes Parken auf den Erschließungsflächen entgegengewirkt wird.

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

Das auf den Baugrundstücken (Dächer, Terrassen, Wege, Abstellflächen und andere Nebenanlagen) anfallende Niederschlagswasser ist, so weit es nicht für Brauchswasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, weitestgehend auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst zu belassen, zwischenzuspeichern, zu verwenden oder zur Versickerung zu bringen.
Die Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den privaten Grundstücken sind so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

Begründung:
Durch diese Festsetzungen soll dazu beigetragen werden, natürliche Versickerungsvorgänge, trotz verminderter Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet, nicht zu unterbinden bzw. möglichst wenig zu beeinträchtigen. Dadurch kann z.B. durch die entsprechende Behandlung des jeweiligen Untergrunds oder den Einbau von Versickerungsanlagen, wenn auch nur in einem sehr geringen Umfang zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen beigetragen werden. Das Niederschlagswasser kann in Rückhalteanlagen (Zisternen, Rückhaltebecken) gehalten, verwendet und über einen Überlauf entsprechend den gegebenen hydrogeologischen Standortbedingungen versickert werden. Das bevorratete Niederschlagswasser kann für die Bewässerung der Hausgärten und der zum Grundstück gehörenden Grünanlagen oder für die häusliche Brauchwassernutzung verwendet werden.
Auf der Grundlage der durchschnittlich zu erwartenden Niederschlagsmengen im Gebiet, der Größe der zu entwässernden Flächen sowie der zur Versickerung zur Verfügung stehenden Flächen und der gegebenen hydrogeologischen Bedingungen (Bilanz des Niederschlagswassers) kann über die Höhe des erforderlichen Rückhaltevolumens entschieden werden. Ausreichend groß ausgeführte Rückhalteanlagen (ca. 50 bis 100 l je m² versiegelter Fläche) verbessern die Bedingungen für eine möglichst umfassende Nutzung bzw. natürliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Soweit erforderlich, sind technische Maßnahmen vorzusehen, die verhindern, dass mit dem Niederschlagswasser Schadstoffe in das Grundwasser gelangen.
Die Bevorratung und Nutzung von Niederschlagswasser ist als eine umweltvorsorgende Klimaanpassungsmaßnahme zu bewerten.

Insbesondere im Umfeld von Bäumen kommt dem Verzicht auf voll versiegelte Flächen eine besondere Bedeutung zu, da so eine bessere Wasser- und Luftversorgung der Baumwurzeln erzielt werden kann und damit die Vitalität sowie die Verkehrs- und Standsicherheit der Bäume gefördert wird. Als Minderungsmaßnahme für Eingriffe in das Schutzgut Boden und Wasserhaushalt werden Stellplätze, Zufahrten und Wege so angelegt, dass Funktionen der Schutzgüter teilweise erhalten bleiben.

Weiterhin dient die Festsetzung der Schonung natürlicher Ressourcen (verzögerter Abfluss, Grundwasserneubildung) und einer kostengünstigen Lösung der Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers. Die oberflächennah anstehenden Geschiebelehm und -mergel weisen keine ausreichenden Durchlässigkeiten auf. Gemäß Baugrundgutachten sind die ab ca. 3,0 m unter dem derzeitigen Gelände anstehenden rolligen Böden als durchlässig bis stark durchlässig einzustufen. Als Anforderung an den Standort einer dezentralen Versickerungsanlage nennt die ATV A 139, dass der wasserfreie Sickerraum mindestens eine Mächtigkeit von 1,0 m aufweisen muss. Bei den festgestellten Grundwasseranschnitten im Tiefenbereich von 4,1 und 5,1 m u. GOK wird durch eine in den oberen Bereichen einbindende Sickeranlage auch dieses Kriterium erfüllt. Entsprechend dem Bewertungsverfahren nach dem Merkblatt DWA-M 153 kann die Versickerung des Oberflächenwassers der Straße durch Rigolen erfolgen. Die entsprechenden Nachweise sind in dem Erschließungskonzept des Ingenieurbüros Messmer zusammengestellt.

Unter den gegebenen Verhältnissen ist somit eine Versickerung von Dachflächen- und Oberflächenwasser am Standort realisierbar. Die Regenwasserversickerung wird für das jeweilige Bauvorhaben einzeln nachgewiesen. Technische Lösungen, die den oberen Grundwasserleiter tangieren sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Die oberste Bodenschicht enthält Verunreinigungen, welche sich aus der vorausgegangenen landwirtschaftlichen Nutzung herleiten. Eine Gefährdung des Menschen über den Wirkungspfad Boden - Mensch ist nicht auszuschließen. Da der bindige Mineralboden schlechte Versickerungseigenschaften aufweist, soll möglichst viel Regenwasser in der obersten Bodenschicht gespeichert werden. Zur Gewährleistung, dass die festgestellten Belastungen des Bodens entfernt und eine daraus resultierende mögliche Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch ausgeschlossen werden kann, sind im Bereich der Baugrundstücke und Verkehrswege die schadstoffbelasteten Auffüllungen sowie die alten Flächenbefestigungen auch außerhalb der Baugrundstücke fachgerecht abzutragen und zu entsorgen. Im Bereich der Gartennutzung und geplanten Grünflächen ist Vegetationsschicht neu aufzutragen. Diese soll aus Gründen der Wasseraufnahmefähigkeit aus schwachbindigem Boden mit organischen Anteilen bestehen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Eiskeller) dient der Vorhaltung eines dauerhaften Fledermaus-Sommer- und Winterquartiers. Der Eingangsbereich ist entsprechend dem Stand der Technik als Zugang für die Tierart Fledermaus zu optimieren.

Begründung:
Die Festsetzung dient dem Erhalt und der Sicherung des bestehenden Eiskellers als potentielles Fledermausquartier (Sommer und Winter) sowie als Ersatzquartier für Aufenthaltsorte (oberirdisch für den Abriss vorgesehener Gebäude) entsprechend dem Artenschutzfachlichen Gutachten von 04/2012 sowie der Befreiung vom Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG für den Abbruch der Gebäude von 04/2012.

12.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandbegrünung ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:
Die Bepflanzung dient der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes, der Kompensation der Eingriffe in den Gehölzbestand sowie der Erhaltung und Verbesserung des Mikroklimas, des Naturhaushaltes, zur Luftreinhaltung und zum Erhalt der Bodenfunktion. Die gepflanzten Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm sind als Ersatzpflanzungen für die Beseitigung von geschützten Gehölzen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig anrechenbar.
Mit der festgesetzten Flächengröße von 150 m² je Grundstück bzw. jeder angefangenen Teilfläche wird eine volle Kompensation der zu fällenden Bäume gewährleistet.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit je einem einheimischen Laubbaum oder Obstbaum, Stammumfang 14 - 16 cm, je angefangene 250 m² Grundstücksfläche zu bepflanzen. Vorhandene Bäume, die den genannten Anforderungen entsprechen, können angerechnet werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:
Gemäß Landschaftsplan ist der dörfliche Charakter des Gebietes zu erhalten und zu fördern. In den begrünten Gärten sind die typischen dörflichen Freiraumelemente, wie Obstbäume oder einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm anzusiedeln. Die Bepflanzung wird als Mindestanforderung geregelt und soll gleichzeitig zur Verbesserung des Mikroklimas und des Na-

turhaushaltes, zur Luftreinhaltung, zum Ausgleich von Gehölzverlusten und zum Erhalt der Bodenfunktion beitragen. Mit der Anrechnung bestehender Bäume soll deren Erhalt gefördert werden.

An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind einheimische standortgerechte Bäume zu pflanzen, Stammumfang 20 - 25 cm. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:
Die Gebäude sind um die beiden privaten Verkehrsflächen in einer Art Hofstruktur gruppiert. Je ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang 20 -25 cm soll den „Hofbaum“ darstellen.

12.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Die im Plangebiet zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist unverzüglich ein standortgerechter Laubbaum, Stammumfang 20 - 25 cm, nachzupflanzen. Die Nachpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:
Die Festsetzung dient der Eingriffsvermeidung. Die Bäume sind aufgrund ihrer Lage, Größe, Vitalität und Wuchsform zum Erhalt besonders prädestiniert. Sie übernehmen mikroklimatische Ausgleichsfunktionen und sind als Lebensraum insbesondere für Vögel und Insekten von Bedeutung. Für die Wohnnutzung im Umfeld kommt dem Baumerhalt daher eine besondere Bedeutung zu, da die Bäume wesentlich das vorhandene und geplante Wohnumfeld aufwerten.
Mit der Festsetzung, dass bei einem Verlust des Baumes an gleicher Stelle ein neuer Laubbaum zu pflanzen ist, soll sichergestellt werden, dass die positiven Wirkungen der Bäume bzgl. Ortsbild, Wohnumfeld, Mikroklima und Lebensraum am Standort dauerhaft abgesichert bleibt.
Der in der Festsetzung gegebene Hinweis auf die Pflanzempfehlung soll den Erfolg der Nachpflanzungen garantieren und absichern, dass neu gepflanzte Bäume schnell die Funktion der Ausgefallenen erfüllen können. Dem dient auch die Festsetzung, dass bei Neupflanzungen ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von 20 - 25 cm zu verwenden ist. Die Standorte liegen außerhalb der Baufenster und lösen keine Nutzungskonflikte aus.

12.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Die in der Planzeichnung festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Fläche ist mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit, mit Fahrrechten zugunsten der im Plangebiet befindlichen Baugrundstücke, mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde sowie mit auf die erforderliche Anbindung der Baugrundstücke beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Begründung:
Zur inneren verkehrlichen und technischen Erschließung des Plangebietes und der neu zu bildenden Baugrundstücke ist der Bau eines privaten Erschließungsweges notwendig. Die Privatstraße wird, beginnend am Lausener Dorfplatz, als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Begünstigte des Gehrechts ist die Allgemeinheit, so dass ein öffentlicher Straßencharakter gewährleistet wird. Begünstigte des Fahrrechts sollen jedoch nur die Anlieger sein, um unnötigen Fahrverkehr im Plangebiet zu vermeiden. Begünstigte der Leitungsrechte sind die Versorgungsträger.
Die Festsetzung stellt die erforderliche Art der Benutzbarkeit der Fläche je Begünstigtem und die dafür zu schaffenden Rechtsverhältnisse zwischen den Begünstigten und den Belasteten (rechtliche Absicherung der Begünstigungen durch Belastung des - zumindest anteilig in fremdem Eigentum befindlichen - Grundstückes mit Grunddienstbarkeiten) klar.

Die Privatstraße mit zwei angelegten Wendeanlagen hat eine Breite von durchschnittlich 6,00 m und ist damit ausreichend dimensioniert, um z.B. von der Feuerwehr befahren werden zu können.

Begegnungsfälle sind wegen der wenigen Nutzer höchst selten. Ein Befahren der Fahrzeuge der Stadtreinigung erfolgt nicht, da die Mülltonnen am Tag der Entsorgung am Lausener Dorfplatz durch die Eigentümer selbst bereitgestellt werden. Ein entsprechender Abstellplatz wird durch den Grundstückseigentümer in Absprache mit der Stadtreinigung der Stadt Leipzig eingerichtet.
Die Breite der Privatstraße ist ausreichend für die Verlegung der Wasser- und Abwasserleitungen zur Ver- und Entsorgung der jeweiligen Baugrundstücke.

12.10 Einsatz von Brennstoffen [§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB]

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für neue oder wesentlich geänderte Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe eine abweichende Festlegung zu den in der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38) genannten Emissionsgrenzwerten für Staub. Danach dürfen die staubförmigen Emissionen im Abgas aller Festbrennstoff-Feuerungsanlagen die Massenkonzentrationen der Stufe 2 der 1. BImSchV nicht überschreiten.

Begründung:
Für das Gebiet der Stadt Leipzig ist ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotential hinsichtlich Feinstaubs festzustellen. In den vergangenen Jahren wurde der Tagesgrenzwert der 39. BImSchV regelmäßig mehr als zulässig überschritten.
Um eine wirkungsvolle Reduzierung an luftverunreinigenden Stoffen im gesamtstädtischen Raum zu erzielen, wurde entsprechend der Forderung aus § 47 Abs. 1 (BImSchG) die Festsetzung einer Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe als Maßnahme (M 4.1) in den Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (LRP) vom 18.12.2009 aufgenommen.
Die Maßnahme ist entsprechend § 47 Abs. 4 BImSchG an einer neben den verkehrsbedingten Emissionen weiteren bedeutsamen Quelle der Feinstaubbelastung (Hausbrand/ Kleinverbraucher) ausgerichtet.
Ein Verzicht auf die Festsetzung einer Verwendungsbeschränkung würde die mit dem LRP verbundenen Bestrebungen, die Sicherung bzw. Wiederherstellung einer guten Luftqualität zu gewährleisten, hemmen.
Die Stufe 2 der 1. BImSchV wird zeitlich vorgezogen und gilt mit sofortiger Wirkung. Entsprechend § 47 Abs. 6 BImSchG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 9 Nr. 23a BauGB sind die vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen durch die zuständigen Planungsträger bei ihren Planungen zu berücksichtigen.

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

Einfriedungen

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandbegrünung sind Einfriedungen zulässig, wobei Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche errichtet werden dürfen.

Begründung:
Einfriedungen auf der privaten Grünfläche in Form von Zäunen dienen der Abgrenzung zur direkt angrenzenden öffentlichen Grünfläche bzw. zur Aufteilung der privaten Grünfläche auf unterschiedliche Eigentümer und soll dem Sicherheitsbedürfnis der Eigentümer Rechnung tragen. Die Beschränkung der Zaunhöhe auf 1,20 m soll einer zu starken Abschottung entgegenwirken.

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

13. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst entsprechend dem festgesetzten Geltungsbereich **12.400 m².**

Flächenbilanz Plangebiet		**Flächengröße**	**Anteil**
WA	überbaubare Grundstücksflächen	2.419 m²	19 %
	nichtüberbaubare Grundstücksflächen	4.291 m²	35 %
	Erschließungsfläche (G,F,L-Fläche)	1.240 m²	10 %
Grünflächen	Private Grünfläche	2.480 m²	20 %
	Öffentliche Grünfläche	1.970 m²	16 %
Gesamt		**12.400 m²**	**100 %**

14. Kosten

Hinsichtlich der Erschließung trägt der Grundstückseigentümer die finanziellen Aufwendungen zur Schaffung der gesicherten Erschließung für das künftige Wohngebiet. Das heißt, die Entfernung alter Flächenbefestigungen innerhalb des Plangebietes sowie die Planung und Herstellung

- von Ver- und Entsorgungsanlagen dazu notwendiger Medien einschließlich der ggf. erforderlichen Organisation primärer Erschließungsmaßnahmen für diese Medien,
- der Oberflächenwasser abführenden (Straßenmulden) und versickernden (Rigolen) Entwässerung,
- der öffentlichen und privaten Grünflächen und Wege sowie die Anpflanzung von Bäumen und
- des inneren Straßensystems.

Hierzu wird zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Leipzig bis zum Satzungsbeschluss ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.
Die Herstellung eventuell noch erforderlicher bzw. gewünschter Hausanschlüsse ist zwischen dem Grundstückseigentümer und den zuständigen Versorgungsbetrieben privatrechtlich zu vereinbaren.

Die Erschließungsflächen bleiben im Privateigentum, so dass der Stadt Leipzig keine Kosten entstehen. Lediglich die kleine öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebietes von 1.970,5 m² soll im ausgebauten Zustand der Stadt Leipzig übergeben werden. Der Wert der Fläche beträgt ca. 10.000 EUR (ca. 5 EUR / m²). Die Unterhaltungspflege der Fläche inkl. des Weges beläuft sich auf ca. 6.000,- EUR / Jahr (1.970,5 m² x 3 EUR brutto / m² = 5.911,50 EUR).

Leipzig, den

Jochem Lunebach
Leiter des
Stadtplanungsamtes

ANHANG I: Hinweise
II: Pflanzempfehlungen für Neupflanzungen
III: Literatur

ANHANG I: Hinweise

Archäologischer Relevanzbereich
Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Im Umfeld des Vorhabenareals befinden sich bekannte archäologische Kulturdenkmale (mittelalterlicher Dorfkern). Gemäß § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle mit archäologischer Relevanz ausführen will.
Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der Termin für Grabung ist mit dem Landesamt für Archäologie im Rahmen einer Vereinbarung zwischen dem Bauherren und der Behörde abzustimmen, die den Zeit- und Kostenrahmen benennt.

Bodenaustausch
Im Plangebiet wurden anthropogene Auffüllungen der Zuordnung Z 2 und > Z 2 nach LAGA ermittelt. Diese sind fachgerecht einem geeigneten, zugelassenen Verwerter zuzuführen. Der Nachweis der fachgerechten Entsorgung ist von der ausführenden Firma zu erbringen. Die Aushubarbeiten sollten gutachterlich begleitet werden.

Baugründungen
Der anstehende Geschiebelehm bzw. -mergel ist aufgrund seiner überwiegend festgestellten steifen, teilweise lediglich weichen Konsistenzen als nur gering tragfähig einzuschätzen. Für die Gebäude wird empfohlen, Flachgründungen in Form einer biegesteifen Bodenplatte auf einem mindestens 1,0 m mächtigen Gründungspolster vorzunehmen.
Hinsichtlich der Erschließungsstraßen ist festzustellen, dass das Untersuchungsgebiet in der Frosteinwirkungszone II liegt und die Böden im potentiellen Planungsbereich der Frostempfindlichkeitsklasse F 3 „sehr frostempfindlich“ nach ZTVE zuzuordnen sind. Daraus ergibt sich bei einer Einordnung in die Bauklasse V nach RstO 01 eine erforderliche Gesamtdicke des frostsicheren Oberbaus von 55 cm. Zur Einhaltung der Frostsicherheit wird empfohlen, das Gründungspolster als Frostschutzschicht (Feinstkornanteil <= 5 %) auszuführen oder alternativ die Anordnung von Frostschutzschürzen vorzusehen.

Bestandsschutz von Ver- und Entsorgungsanlagen
Die im Plangebiet liegenden Ver- und Entsorgungsanlagen genießen Bestandsschutz und sind nicht ersatzlos zu entfernen, zu überbauen oder mit Bäumen zu bepflanzen. Die Zugänglichkeit ist zu gewähren.

Pflanzempfehlung
Für die Auswahl der Gehölze und sonstigen Pflanzen wird auf Anhang II Pflanzempfehlungen für Neupflanzungen der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

ANHANG II: Pflanzempfehlungen für Neupflanzungen

Einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher in Nordwestsachsen,
Standort: mittlere bis frisch-feucht

Tab. 1, Bäume

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 12 - 14 cm

Tab. 2, Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Obstbäume

Alle Obstsorten,
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 12 - 14 cm

ANHANG III: Literatur

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

BauNVO (Baunutzungsverordnung) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

PlanZV (Planzeichenverordnung) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung

SächsBO (Sächsische Bauordnung) vom 28. Mai 2004 (GVBl. S. 200) in der zuletzt geänderten Fassung

Pflanzempfehlungen, die als Anhang der Begründung zum B-Plan beigefügt sind

Entwurfsplanung Erschließung vom Ingenieurbüro Messmer, Leipzig (Stand: 12 / 2012)

Umwelttechnische Beurteilung vom Büro HPC HARRES PICKEL CONSULT AG, Leipzig (Stand: 17.12.2009)

Baugrundbeurteilung vom Büro HPC HARRES PICKEL CONSULT AG, Leipzig (Stand:17.12.2009)

Schalltechnische Untersuchung, Bericht 3191E1/11 vom Ingenieurbüro goritzka akustik, Leipzig (Stand: 30.11.2011)

Grünordnerischer Fachbeitrag vom Büro AMIN Landschaftsarchitektur, Leipzig (Stand: 12 / 2012)

Artenschutzfachliches Gutachten von hensen - Büro für Naturschutz, Markkleeberg (Stand: 04 / 2012)

Befreiung vom Verbot des § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG für den Abbruch der Gebäude am Lausener Dorfplatz innerhalb des B-Planes Nr. 382 „Wohngebiet am Lausener Dorfplatz“ vom Amt für Umweltschutz, Untere Naturschutzbehörde, Stadt Leipzig (Stand: 19.04.2012)

Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung, Landesentwicklungsplan Sachsen, Dresden 2004

Regionaler Planungsverband Westsachsen, Regionalplan Westsachsen 2008

Stadt Leipzig, Ortsteilkatalog 2010 vom 15.10.2010

Stadt Leipzig, Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig vom 15.04.2012 in der Fassung der Fortschreibung mit Stand vom 25.01.2012

Stadt Leipzig, Landschaftsplan der Stadt Leipzig vom 15.12.1999 in der Fassung der Fortschreibung mit Stand vom 25.01.2012

Stadt Leipzig, Integrierte Stadtentwicklungkonzept Leipzig 2020 (SEKo) vom 20.05.2009

Stadt Leipzig, Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren) vom 18.03.2009

Stadt Leipzig, Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau u. Stadterneuerung (STEP W+S) vom 04 / 2011

Stadt Leipzig, Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen vom 13.07.2005

Stadt Leipzig, Stadtentwicklungsplan Öffentlicher Raum und Verkehr vom 15.10.2003

Stadt Leipzig, Stellungnahme vom Amt für Umweltschutz (AfU) vom 01.09.2012