Stadt Leipzig

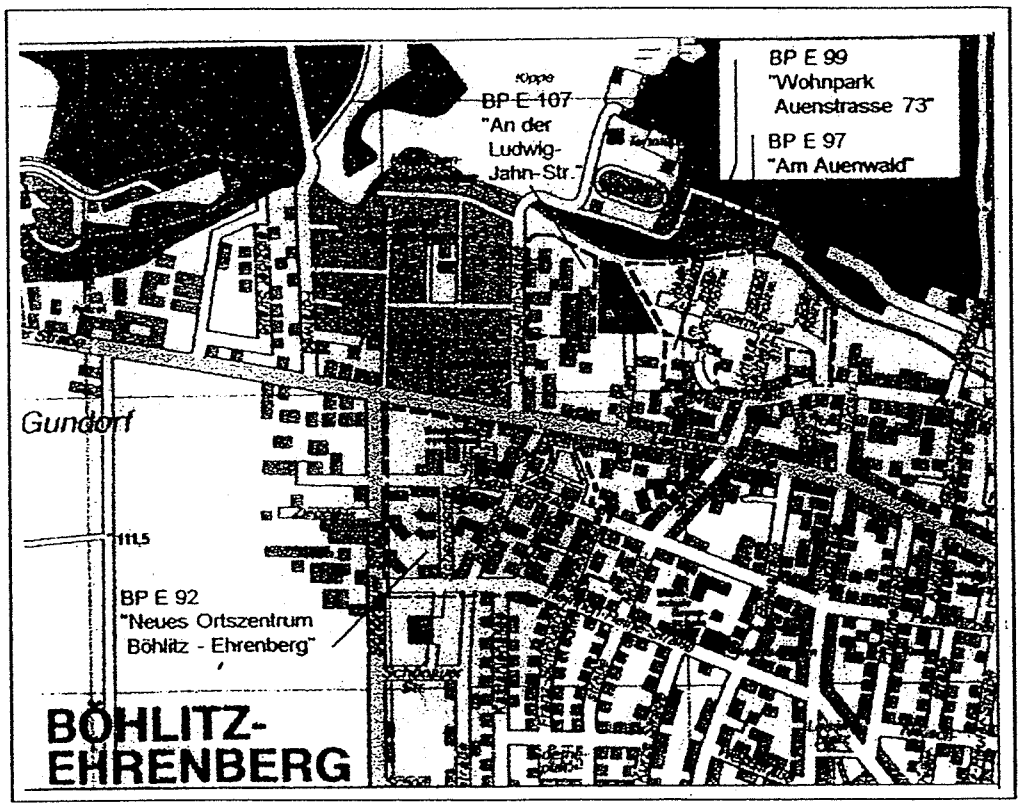
Begründung zum Bebauungsplan Nr. E - 107 An der Ludwig - Jahn - Straße

Stadtbezirk: Alt-West

Ortsteil: Böhlitz-Ehrenberg

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

bks
Ingenieurbüro GbR
Wasser- und Abwassersysteme
08112 Wilkau-Haßlau 7
Rudolf-Breitscheid-Straße

Tel. 0375/6799950
Fax: 0375/67999534
e-mail: mail@ib-bks.de
homepage: www.ib-bks.de

28.10.2009

Datum/Unterschrift

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes....3
2 Planungsanlass und -erfordernis....3
3 Planverfahren....3
4 Grundlagen der Planung....4
4.1 Flächennutzungsplan....4
4.2 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung....5
4.3 Landesentwicklungsplan....5
5 Städtebauliche Situation....5
5.1 Gebietsprägung....5
5.2 Verkehrliche Erschließung....5
5.3 Ver- und Entsorgung....5
5.4 Altlasten und Schadstoffimmissionen....6
5.5 Grünbestand....6
6 Ziele und Zwecke der Planung....6
7 Planinhalt....7
7.1 Art der baulichen Nutzung....7
7.2 Maß der baulichen Nutzung....8
7.2.1 Grundflächenzahl....8
7.2.2 Zahl der Vollgeschosse....8
7.2.3 Höhe der baulichen Anlagen....9
7.3 Bauweise....9
7.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen....9
7.5 Flächen für Stellplätze und Garagen....10
7.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung....10
7.7 Grünflächen....11
7.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft....11
7.9 Grünordnung....13
7.10 Feste und flüssige Brennstoffe....14
7.11 Örtliche Bauvorschriften nach § 89 Sächsische Bauordnung (SächsBO)....15
7.12 Hinweisliche Darstellung – Schmutzwasserkanal....15
8 Beteiligungen....15
8.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung....15
8.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange....15
8.3. Öffentliche Auslegung....15
9 Umweltbericht....18
9.1 Beschreibung der Umwelt....18
9.1.1 Menschen....18
9.1.2 Flora und Fauna....19
9.1.3 Boden....19
9.1.4 Wasser....20
9.1.5 Luft / Klima....20
9.1.6 Landschaft....20
9.1.7 Kultur und sonstige Sachgüter....21
9.2 Vorhabensbeschreibung....21
9.3 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen....21
9.3.1 Eingriffs-, Ausgleichsbilanz....21
9.3.2 Immissionsschutz....21
9.3.3 Schutz von Boden, Wasser, Flora und Fauna....21

9.4 Auswirkungen des B-Planes auf Mensch und Umwelt 22
9.4.1 Menschen 22
9.4.2 Flora und Fauna 23
9.4.3 Boden 23
9.4.4 Wasser 23
9.4.5 Luft / Klima 24
9.4.6 Landschaft 24
9.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 24
9.4.8 Wechselbeziehungen / Risikogesamteinschätzung 25
9.5 Zusammenfassung, Schlussfolgerungen 25
10 Flächenverteilung 26
10.1 Gesamtfläche des Bebauungsplanes 26
10.2 Bruttobauland 26

Anhang 1 – Pflanzliste 27
Anhang 2 – Hinweise 28
Anhang 3 – Baumkataster 29

1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf den Flurstücken 211/2, 210/1, teilweise 210/2 der Gemarkung Böhlitz-Ehrenberg an der Ludwig-Jahn-Straße.

Das ca. 1,15 ha große Planungsgebiet liegt im nördlichen Teil des Ortsteiles Böhlitz-Ehrenberg des Stadtbezirkes Alt-West der Stadt Leipzig. Begrenzt wird das Plangebiet im Westen an der Ludwig-Jahn-Straße von einer Kleingartenanlage, im Norden vom Bachlauf „Alte Luppe" und vom Landschaftsschutzgebiet "Leipziger Auwald" , im Osten von Brachland und im Süden von einem teilgenutzten, bestehenden Handwerkerhof . In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich zwei Sportanlagen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche, die Ludwig-Jahn-Straße an. Durch die Anbindung der Ludwig-Jahn-Straße an die Leipziger Straße ist die überörtliche Anbindung des Plangebietes über Straßenbahnlinien sowie über Buslinien möglich. Die Haltestellen befinden sich in einer Entfernung von ca. 250 m vom Plangebiet.

Die Autobahnabfahrt an der A 9 Leipzig West befindet sich im Abstand von ca. 8,5 km zum Standort und kann über die Leipziger Straße – Miltitzer Straße – Bundesstraße B 181 erreicht werden.

2 Planungsanlass und -erfordernis

Das Plangebiet stellt sich derzeit als ungenutzte Gewerbebrache und damit einen städtebaulichen Missstand dar.
Ein Bauträger beabsichtigt, auf dieser Fläche individuellen Wohnungsbau in Form von Eigenheimen zu errichten.

Das Plangebiet gehört zu den Standorten, die im unbeplanten Innenbereich liegen. Bauvorhaben sind hier auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen, wonach dieses Areal auf Grund der in der Umgebung vorhandenen Bebauung vor allem für Geschosswohnungsbau oder gewerbliche Nutzungen bebaubar wäre. Das Gebiet eignet sich auf Grund seiner Lage jedoch hervorragend als Wohnstandort für individuellen Wohnungsbau. Auch wegen der nicht ausreichend gesicherten Erschließung und zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3 Planverfahren

Für das Plangebiet wurde mit Beschluss-Nr. 217/11/98 der ehemaligen Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg am 26.11.1998 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Vorstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes am 08.11.2001 in einer Bürgerversammlung durch Vertreter der Stadtverwaltung sowie des Bauträgers durchgeführt. Die Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung wurde dabei von den anwesenden Bürgern wahrgenommen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum Juni / Juli 2003.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind in die Entwurfsfassung eingeflossen. In der Ratsversammlung am 13.07.05 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung der Planung fand im Zeitraum vom 02.08. bis 16.09.2005

statt. Von der öffentlichen Auslegung wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.07.2005 benachrichtigt.

Veranlasst durch die EU-Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-Richtlinie), wurde das BauGB mit dem "Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau" geändert. Die Änderung trat am 20. Juli 2004 in Kraft. Die Neufassung des BauGB vom 23. September 2004 wurde am 01. Oktober 2004 bekannt gemacht.
Dieses Verfahren wird jedoch gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach den Vorschriften des BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.

4 Grundlagen der Planung

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der früheren Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg, der seit dem 04.12.1998 wirksam ist, ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.
Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung ist eine FNP-Änderung erforderlich. Die Paralleländerung der FNP-Darstellungen im Umgriff der B-Plan-Änderung wird nicht separat durchgeführt, sondern in das laufende Verfahren zur Fortschreibung des FNP der Stadt Leipzig, die mit der Gemeindegebietsreform im Jahr 2000 erforderlich wurde, integriert:

In den Jahren 2003 bis 2005 wurden teilräumliche FNP-Vorentwürfe für mehrere Ortsteile erarbeitet, für die zum Zeitpunkt der Gemeindegebietsreform kein wirksamer FNP vorliegt. Hierzu wurden jeweils eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Im weiteren Verfahren werden auch die Darstellungen des wirksamen FNP für das alte Stadtgebiet einschließlich der eingemeindeten Ortsteile mit wirksamen FNP auf ihre Aktualität hin überprüft und ggf. geändert. Dieser gesamtstädtische Vorentwurf soll 2006 in einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgestellt und diskutiert werden. Im Jahr 2007 ist die Offenlage des überarbeiteten FNP-Entwurfes für die Gesamtstadt geplant. Mit dem Wirksamwerden des fortgeschriebenen FNP kann somit ab Ende 2007 gerechnet werden.
Im Rahmen des beschriebenen Verfahrens der Fortschreibung des FNP wird auch der Bereich der B-Plan-Änderung Berücksichtigung finden und die Darstellung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche geändert. Die Darstellung "Regenüberlaufbauwerk" im nördlichen Bereich des Plangebietes entfällt.

Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem geänderten Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan mit den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen wird.
Mit der Diskussion der oben beschriebenen Darstellungsänderungen für den Bereich der B-Plan-Änderung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Gesamt-FNP-Fortschreibung und der öffentlichen Auslegung des neuen FNP-Entwurfes, wird zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der B-Plan-Änderung ein Planungsstand erreicht sein, der belegt, dass der B-Plan den zukünftigen Zielen des FNP für diesen Bereich entsprechen wird und damit gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB vor dem fortgeschriebenen FNP bekannt gemacht werden kann.

Der für die ehemalige Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg als Bestandteil des FNP vorliegende Landschaftsplan schreibt Entwicklungsziele für die angrenzende Elster-Luppe-Aue fest, die mit der vorliegenden Planung berücksichtigt werden (siehe Umweltbericht Kap. 9)

4.2 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung

Im Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung" ist das Plangebiet im Teilplan Wohnungsbau erfasst und dort als Standort mit Entwicklungspriorität eingestuft.

4.3 Landesentwicklungsplan

Seit dem 01.01.2004 ist der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen 2003 in Kraft. Im Ergebnis dessen erfolgte eine erneute Prüfung der Planungsabsicht. Danach kann festgestellt werden, dass die Planungsabsicht den nunmehr geltenden Zielen der Raumordnung entspricht und die angezeigten Änderungen den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen des Freistaates Sachsen nicht entgegenstehen.

5 Städtebauliche Situation

5.1 Gebietsprägung

Das zur Zeit als Gewerbebrache vorhandene Plangebiet liegt am Rand zu bestehender mehrgeschossiger Bebauung in der Ludwig-Jahn-Straße. Im Plangebiet befinden sich zur Zeit abbruchreife Baracken sowie befestigte Flächen, die früher vom Voreigentümer größtenteils als Lagerflächen genutzt wurden. Es handelt sich um eine versiegelte Gewerbebrache.

Das Gelände hat von Westen nach Osten bei einer Länge von ca. 150m ein durchschnittliches Geländegefälle von ca. 1,5% und von Norden nach Süden bei einer Länge von ca. 160m ein Geländegefälle von 1 %. Im nördlichen und östlichen Grenzbereich des Plangebietes befinden sich abfallende Böschungen mit einem Höhenunterschied von bis zu 2 m.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die das Plangebiet erschließende Ludwig-Jahn-Straße besitzt den Status einer Anliegerstraße der Bauklasse D V.

Das Plangebiet ist sowohl durch den öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) in Form von Anbindung an Straßenbahn und Bus als auch für den motorisierten Individualverkehr sehr gut erschlossen. Die Entfernung zu den Haltestellen beträgt ca. 250m.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsnetze – Abwasser, Trinkwasser, Löschwasser, Telekommunikation, Energieversorgung – befinden sich auf Grund der benachbarten vorhandenen Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe und müssen in das Gebiet hineinverlegt werden. Zur bedarfsgerechten Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Löschwasser ist die Trinkwasserleitung in der Ludwig-Jahn-Straße von der Leipziger Straße bis zum Baugebiet auf DN 100 zu erweitern. Für die Planung der Trinkwasserversorgungsleitung sind die Vorschriften der Kommunalen Wasser Leipzig GmbH Nr. TR/10/01 „Feuerlöschwasser“ und TR/10/04 „Festlegung zur Gestaltung von Trinkwassernetze“, insbesondere bezüglich der Herstellung der Hausanschlüsse zu berücksichtigen.
Im Plangebiet selbst befindet sich entlang der Ludwig-Jahn-Straße ein Schmutzwassersammler DN 250, der nicht überbaut und bepflanzt werden darf.

5.4 Altlasten und Schadstoffimmissionen

Altlasten
In Auswertung durchgeführter Altlastenerkundungen auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes sowie der Sächsischen Altlastenmethodik von einem fachkundigen Gutachter[1] konnten Bedenken hinsichtlich von Altlastengefährdungen ausgeschlossen werden.

Schadstoffimmissionen
Für das gesamte Stadtgebiet von Leipzig wird ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotential hinsichtlich der Feinstaubkonzentration festgestellt, was zur Überschreitung der Grenzwerte nach der 22. BImSchV führen kann.
(s. a. Umweltbericht Kap. 9.1.3 bis 9.1.5)

5.5 Grünbestand

Das Plangebiet befindet sich südlich des Landschaftsschutzgebietes "Leipziger Auwald", das durch den Wasserlauf „Alte Luppe" begrenzt wird. Auf Grund der Lage des Sportplatzes mit Rollhockeybahn und der ehemaligen Kippe ist das FFH-Gebiet an deren nördliche Grenze gelegt worden, tangiert das Plangebiet also in einem Minimalabstand von ca. 250 m. Die SPA (Europäische Vogelschutzgebiets-) -grenze in dem vom Freistaat Sachsen gemeldeten Vogelschutzgebiet „Leipziger Auwald und Cospudener See" befindet sich mit einem Minimalabstand von ca. 80 m vom Plangebiet entfernt.

Das Gebiet ist derzeit ein mit Altbeton bzw. abbruchreifen Gebäuden weitgehend befestigtes – von 1,15 ha Gesamtfläche sind derzeit ca. 0,818 ha mit Gebäuden und Verkehrsflächen (Bitumen, Beton) befestigt –, ungenutztes Gelände. Derzeit sind auf dem Plangebiet insgesamt ca. 3.322 m² Grünflächen in Form von Wiesenflächen, einer Birkenreihe und einer unbefestigten Böschung vorhanden. Es ist in den Randbereichen zur Alten Luppe, zur Ludwig-Jahn-Straße, zum Park und zum Handwerkerhof erhaltenswerte Vegetation in Form von Bäumen vorhanden. (s. a. Umweltbericht Kap. 9.1.2)

6 Ziele und Zwecke der Planung

Auf Grund der Attraktivität des Areals als Siedlungsschwerpunkt im Stadtrandbereich von Leipzig wird die städtebauliche Entwicklung von Flächen für den individuellen Wohnungsbau angestrebt. Durch die per 01.01.1999 erfolgte Eingemeindung von Böhlitz-Ehrenberg nach Leipzig ist das Interesse an der Bebauung dieses Standortes wesentlich gestiegen.

Mit Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet wurde die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um den Planstandort an der Ludwig-Jahn-Straße bebauen und nutzen zu können.
Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit der behutsamen Bebauung dieser bereits teilweise erschlossenen Grundstücke. Die Auslastung der bestehenden Infrastruktur-Einrichtungen kann weiter verbessert werden, ohne dass für die Stadt Leipzig zusätzliche Kosten entstehen.

Mit der Realisierung der Planung ist zudem eine wesentliche Verbesserung des Ortsbildes möglich, indem bestehende Missstände behoben werden. So werden anstelle der bestehenden abrissfälligen Restgebäude und eines verwilderten Grundstücks ansehnliche Wohngebäude mit Begrünung errichtet.

[1] siehe Gutachten Dr. Muntzos & Partner vom 27.10.2003

Die weiterführenden Planungen sollten sich an den Leitsätzen des „Klimaschutzprogramms der Stadt Leipzig" orientieren, welches die Entwicklung Energie sparender und klimagerechter Wohnbaustandorte fordert. Bei der Entwicklung der Baustruktur (Energieeinsparung ohne Mehrkosten) sind deshalb Varianten mit höchster passiver Sonnenenergienutzung anzuwenden (Firstausrichtung Ost/West-Richtung in Plangebieten WA 4 und WA 5).

Der vorliegende Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Verwirklichung dieser Ziele. Damit werden die Voraussetzungen für die Abrundung eines bestehenden hochwertigen Wohngebietes geschaffen, da durch die außerordentlich attraktive Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe des Landschaftsschutzgebietes „Leipziger Auwald" für die Bauherren und Einwohner gute Möglichkeiten zur Naherholung problemlos genutzt werden können.

7 Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grund der direkten Anbindung des Plangebietes an die Ludwig-Jahn-Straße, westlich an die Kleingartensiedlung und südlich an mehrgeschossige Wohnhäuser der Wohnbaugenossenschaft, werden die geplanten Flächen entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* i.S. § 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung:
Mit dieser Festsetzung wird eine Anpassung der geplanten Nutzung, die vor allem Wohnzwecken dienen soll, an die bestehende umgebende Bebauungs- und Nutzungsstruktur erreicht.
Die Festlegung für ein Allgemeines Wohngebiet wurde gewählt, um sowohl die überwiegend angestrebte Wohnnutzung als auch nicht störenden handwerklichen Kleinbetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften die Möglichkeit der Niederlassung zu geben. Auf Grund der Gesamtheit der Festsetzungen hinsichtlich der Bebaubarkeit können diese den Charakter des Wohngebietes nicht beeinträchtigen.

Es sollen die folgenden Nutzungen im Wohngebiet *nicht zulässig* sein: *der Versorgung dienende Läden sowie Anlagen für sportliche Zwecke.*

Begründung:
Das Plangebiet befindet sich in geringer Entfernung zu bestehenden Versorgungszentren an der Leipziger Straße in Böhlitz-Ehrenberg. Damit ist ein zusätzlicher Bedarf an Handelseinrichtungen nicht nachweisbar; eine Zulässigkeit kann zu einem Überangebot und damit Leerstand der Einrichtungen führen, die in jedem Fall unerwünscht sind.
Auf Grund vorhandener Sporteinrichtungen (Sportanlagen Fußball, Rollhockeyanlage, Tennisanlage) ist kein unmittelbares Erfordernis vorhanden. Wegen der zu erwartenden Größe einer neuen Sportanlage kann der geplante Wohngebietscharakter nicht gewährleistet werden, so dass die Zulässigkeit von Vornherein ausgeschlossen werden soll.

Es sollen die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Wohngebiet *nicht Bestandteil des B-Planes* sein: *Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen*

Begründung:
Für die genannten auszuschließenden Nutzungen nach BauNVO kann kein unmittelbarer Bedarf nachgewiesen werden. Weiterhin würde der Charakter des bestehenden und geplanten Wohngebietes durch Störwirkungen infolge gewerblicher Emissionen, Publikums- und Lieferverkehr usw. beeinträchtigt werden.

Es bestehen hier außerdem konkrete Bauabsichten für den individuellen Wohnungsbau, so dass die Ansiedlung der anderen nach § 4 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise Nutzungsarten nicht angestrebt ist.

Mit diesen Festsetzungen ist gewährleistet, dass die entsprechend dem Bedarf angestrebte künftige Nutzung des Gebietes in umweltverträglicher Art und Weise umgesetzt werden kann.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl *GRZ* wird in Abhängigkeit der Zuordnung zu den einzelnen Teilbaugebieten auf *0,3 bis 0,35* festgesetzt. Sie darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

Begründung:
Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ von 0,3 bis 0,35 wird gewährleistet, dass der spezifische Charakter einer Wohnsiedlung geschaffen wird und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden. Weiterhin stehen damit ausreichend Flächen zur Verfügung, die begrünt werden können. Die Begrenzung der Grundflächenzahl dient weiterhin einer Beschränkung des Versiegelungsgrades, d.h. einer Gewährleistung der Bereitstellung ausreichender Versickerungsflächen auf den Baugrundstücken.
Eine Erhöhung der GRZ auf 0,35 im geplanten Teilbaugebiet WA 5 wurde gewählt, um für die Bebauung in diesem zentralen Bereich des Plangebietes eine größere Individualität bei der architektonischen Gestaltung der Einzelobjekte zu erzielen. Damit wird den Vorstellungen des Bauträgers entsprochen.

Es wurde festgesetzt, dass eine *Überschreitung der GRZ* infolge der Berücksichtigung von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einem Wert von *0,5* zulässig ist.

Begründung:
Das liegt in der relativ geringen Größe der künftigen Baugrundstücke begründet. Da mit der festgesetzten GRZ von 0,3 bis 0,35 die gemäß BauNVO zulässige Obergrenze von GRZ = 0,4 für allgemeine Wohngebiete nicht ausgeschöpft wird, sind durch die zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs.4 BauNVO keine negativen Auswirkungen auf die Wohnqualität des Plangebietes zu erwarten. Damit kann der gewünschte Charakter als Eigenheimstandort in Übereinstimmung mit der Absicht des Bauträgers erzielt werden.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird in Abhängigkeit der Zuordnung zu den einzelnen Teilbaugebieten *auf I bzw. II* festgesetzt.

Begründung:
Mit der Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse wird auf die bestehende Nachbarbebauung eingegangen. Das heißt, es ist im Wohngebiet WA 1, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung auf dem Flurstück Nr. 211/1, die Errichtung von zwei Vollgeschossen vorgesehen.
Zur Anpassung an die weiteren an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke ohne Bebauung bzw. mit Barackenbebauung sowie die Kleingartenanlage wird die Anzahl der Vollgeschosse in den übrigen Bereichen des Plangebietes (WA 2 bis WA 6) auf ein Vollgeschoss festgesetzt.

7.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige *Traufhöhe* wird in Abhängigkeit der Zuordnung zu den einzelnen Teilbaugebieten auf *5,0m bzw. 7,75m* festgesetzt.
Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstückes.

Begründung:
Mit der Festsetzung der zulässigen Traufhöhen im Teilbaugebiet WA 1 wird auf die bestehende Nachbarbebauung eingegangen. Das heißt, es ist in diesem Teilbaugebiet, angrenzend an die bestehende mehrgeschossige Wohnbebauung auf dem Flurstück Nr. 211/1, eine maximale Traufhöhe von 7,75m vorgesehen. Die Darstellung der Abgrenzung der Baugebiete erfolgt entsprechend Planzeichnung (Pkt. I.1.7 – Planungsrechtliche Festsetzungen)
Zur Anpassung an die weiteren an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke ohne Bebauung bzw. mit Barackenbebauung sowie die Kleingartenanlage wird die Traufhöhe in den übrigen Bereichen des Plangebietes (WA 2 bis WA 6) auf 5,0m festgesetzt.

7.3 Bauweise

Es werden in Abhängigkeit der Zuordnung zu den einzelnen Teilbaugebieten offene oder abweichende Bauweisen festgesetzt. Als *abweichende Bauweise* werden *Kettenhäuser* festgesetzt; Kettenhäuser sind Doppelhäuser, die durch Garagen bzw. Carports mit dem jeweils nächsten Doppelhaus bzw. dessen Garagen verbunden sind.

Begründung:
Für das direkt an der Ludwig-Jahn-Straße gelegene Teilbaugebiet WA 2 wird als abweichende Bauweise (a) der Bau von Kettenhäusern festgesetzt. Damit wird die Anlehnung des äußeren Erscheinungsbildes an die vorhandenen ca. 45m langen Wohngebäude erreicht. Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise im Teilbaugebiet WA 2 wird somit auf die bestehende Nachbarbebauung eingegangen, wodurch ein harmonisches und ausgewogenes Ortsbild entstehen soll.

In Anlehnung an die Nachbarbebauung ist für die Baugebiete WA 1 und WA 3 bis WA *6 offene Bauweise* festgesetzt.

Begründung:
Mit dieser Festsetzung kann einerseits eine architektonische Vielfalt und Individualität entsprechend den Wünschen der einzelnen Bauherren und andererseits eine städtebauliche Ordnung im Baugebiet selbst gewahrt werden.

7.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels *Baugrenzen*.

Begründung:
Diese Festsetzung ermöglicht eine weitgehend flexible Bebauung innerhalb der überbaubaren Flächen. Dem Bauträger wird damit die Möglichkeit eingeräumt, individuelle Bauwünsche umzusetzen, ohne die angestrebte städtebauliche Ordnung im Plangebiet aufzugeben. Die Bemessung der Baufenster erfolgte unter Berücksichtigung der geplanten Parzellierung und Bebauung derart, dass für die künftigen Baugrundstücke die festgesetzte GRZ von 0,3 bzw. 0,35 nicht überschritten wird.

Die Festsetzung der nördlichen Baugrenze in den Baugebieten WA 2 und WA 3 erfolgte unter der Maßgabe der Freihaltung des Böschungsbereiches von jeglicher Bebauung, was sowohl aus wirtschaftlichen als auch ökologischen Gründen geboten ist.
Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Begrenzung der Grundstücksflächen im Abstand von 3 bzw. 5m zur jeweiligen Erschließungsstraße ermöglicht die Anlage von Vorgärten.

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baufenster zulässig, so dass hierfür keine gesonderte Festsetzung erforderlich ist.

7.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Pro Baugrundstück ist eine Garage/Carport zulässig. Ein weiterer Stellplatz ist nur vor der Ein- bzw. Ausfahrt der Garagen/Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:
Es wird mit dieser Festsetzung angestrebt, den Anteil von Garagen bzw. Carports auf den Einzelgrundstücken so gering wie möglich zu halten. Damit soll vor allem dem Ziel der Planung, eine Flächenentsiegelung zu erzielen, Rechnung getragen werden. Weiterhin wird dadurch die gewünschte Offenheit im Plangebiet erzielt. Entsprechend der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) müssen je Grundstück / Wohneinheit mindestens 1,5 PKW-Stellplätze ausgewiesen werden. Es sind daher pro Grundstück 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Errichtung eines zweiten Stellplatzes je Grundstück außerhalb der Baugrenzen wird ausschließlich in Verlängerung der Garagen/Carports, d.h. in der Zufahrt zu Garage/Carport zugelassen, um den Stellplatzbedarf von derzeit 2 PKW / WE (Grundstück) auf den relativ klein bemessenen Grundstücken abdecken zu können und um zusätzliche Flächenversiegelungen zu vermeiden.

Die Zufahrtsbreiten dürfen pro Baugrundstück max. 3,0m betragen.

Begründung:
Damit soll vermieden werden, dass 2 Stellplätze nebeneinander angeordnet werden können. Weiterhin unterstützt diese Festsetzung das Ziel nach einer maximal möglichen Entsiegelung im Baugebiet.

7.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb des Plangebietes ist eine *öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – mit einer Gesamtlänge von 265m und einer Regelbreite zwischen 6m und 10m (mit Parkplätzen)* festgesetzt.

Begründung:
Mit Erschließung des Plangebietes muss eine Anliegerstraße zur verkehrlichen Anbindung der Baugrundstücke neu gebaut werden.
Entsprechend der geplanten Nutzung und der damit zu erwartenden Verkehrsmenge werden die Anlagen im fließenden Verkehr so festgesetzt, dass sowohl der Charakter einer Wohnsiedlung als auch gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Die Erschließungsstraße ist entsprechend EAE 85/95 als Anliegerstraße mit einer Gesamtausbaubreite von 6,0m incl. Einbauten (Rückenstütze) vorgesehen. Dies entspricht einer nutzbaren Breite von 5,50 m. Damit ist die Zufahrt sowohl für Rettungs- als auch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge abgesichert.
Die Organisation des Verkehrsflusses (Beschilderung, Fahrbahngestaltung) innerhalb des Plangebietes kann in einem der Bauleitplanung nachgeordneten Verfahren geregelt werden, z. B. Festlegung einer verkehrsberuhigten Zone.

Zur Abdeckung weiteren Stellplatzbedarfes (Besucherverkehr), der sich aus dem städtebaulichen Konzept des Bauträgers ergibt, ist in der Verkehrsfläche „Verkehrsberuhigter Bereich" die Errichtung von 16 öffentlichen Stellplätzen mit einer Länge von je mind. 5,25m und einer Breite von 2,0m mit Anschluss an die Anliegerstraße vorgesehen. Diese vorgesehene Funktion ist durch die im B-Plan dargestellten Flächenerweiterungen erkennbar und damit umsetzbar.

Die Erschließung der Grundstücke der Baugebiete WA 1 und WA 2 direkt von der Ludwig-Jahn-Straße aus ist möglich. Es ist jedoch kaum zu erwarten, dass bei geplanter Wohnnutzung davon Gebrauch gemacht wird, da hierbei die sonnige Westseite der Grundstücke in Anspruch genommen werden müsste und somit die eigenen Wohnbedingungen beeinträchtigt würden, weiterhin auch längere und damit kostenaufwändigere Zufahrten errichtet werden müssten.

7.7 Grünflächen

Entsprechend § 9 SächsBO ist die Herstellung einer *privaten Grünfläche mit der zweckbestimmenden Nutzung als Spielplatz* vorgesehen, deren Unterhaltung durch den Vorhabensträger abgesichert wird. Entsprechende Vereinbarungen werden mit dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Bauträger abgeschlossen.
Zur Abwendung von Gefahren ist der Spielplatz gegenüber der Uferböschung der Alten Luppe entlang der Plangebietsgrenze mit einer geeigneten Einfriedung zu sichern.

Begründung:
Mit dieser Maßnahme werden vor allem die Belange von Kindern und Jugendlichen berücksichtigt. Es wird ihnen damit die Möglichkeit gegeben, sich intensiv mit der Natur, das heißt der Pflanzen- und Tierwelt zu beschäftigen. Außerdem kann durch die Gestaltung des Spielplatzes der Bewegungsdrang und die Phantasie der Kinder entwickelt und gefördert werden.

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

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, zwischenzuspeichern bzw. mindestens zu 50% auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

Begründung:
Ziel dieser Festsetzung ist es, zu erreichen, dass das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser so weit wie möglich versickert wird. Mit diesen Maßnahmen wird die Absicherung eines Gleichgewichtes des Bodenwasserhaushalts angestrebt, auch um nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung soweit möglich zu vermeiden. Entsprechend der im Bodengutachten[1] nachgewiesenen hydrogeologischen Verhältnisse ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens jedoch begrenzt, so dass nur eine anteilige Versickerung möglich ist. Die Höhe des Anteils von 50% wurde gewählt, da auf Grund der festgesetzten Dachformen (Sattel- bzw. Krüppelwalmdach) und den damit je Gebäude zu erwartenden zwei Dachflächen annähernd gleicher Flächengröße die Erfassung des Dachwassers zur Hälfte unschwer in der Praxis umgesetzt werden kann. Es wird davon ausgegangen, dass trotz verminderter Aufnahmefähigkeit des Bodens eine 50%ige Versickerung mit entsprechender Verzögerung durch Zwischenspeicherung möglich ist. Eine derartige Rückhaltung, etwa durch Zisternen, ist auf den jeweiligen Baugrundstücken grundsätzlich machbar auch zumutbar. Von Bedeutung ist hier insbesondere auch, dass den Herstellungs- und Betriebskosten für die Rückhal-

[1] siehe Gutachten Dr. Muntzos & Partner vom 27.10.2003

teanlage verminderte Kosten für die Abwasserableitung in die öffentliche Kanalisation gegenüber stehen.

Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser sowie Niederschlagswasser, dass nicht auf den Grundstücken versickert oder über eine Vorratshaltung zur Haushalt- oder Gartennutzung genutzt werden kann, ist in die Alte Luppe abzuleiten.

Begründung:
Ziel dieser Festsetzung ist es zu erreichen, dass sämtliches im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser, welches weder versickert noch als Brauchwasser verwendet werden kann, dennoch dem Naturhaushalt zugeführt wird. Gleichzeitig wird damit sinnvoll zur Regulierung der Wassermenge dieses Flusslaufes beigetragen.
Die untere Wasserbehörde als hierfür zuständige Genehmigungsbehörde wurde an der Planung beteiligt. Demnach ist vom Erschließungsträger ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in ein Oberflächengewässer gemäß § 7 Wasserhaushaltgesetz bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen, in dessen Rahmen auch die Bilanz der zu erwartenden Niederschlagsmengen (Niederschlag, Versickerung, Ableitung) vorzulegen ist.
Die technische Umsetzung der Möglichkeit der Ableitung von Regenwasser in die Alte Luppe wird durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gesichert, in dem sich der Erschließungsträger verpflichtet, Vorkehrungen im Plangebiet zu treffen, die dies auch nach Teilung des Areals in einzelne Baugrundstücke ermöglicht, z.B. als Rohrleitung in der künftigen Erschließungsstraße.
Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Straßen und Plätzen in die Alte Luppe sind technische Maßnahmen vorzusehen, die verhindern, dass mit dem Niederschlagswasser Schadstoffe eingeleitet werden.
Die genannten Maßnahmen sind für die künftigen Grundstückseigentümer zumutbar, da auch hier mit verminderten Kosten gegenüber der Abwasserableitung in die öffentliche Kanalisation gerechnet werden kann.

Die Vorschriften des ATV-Merkblattes ATV-DVWK M 153 und das Technische Regelwerk der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH Nr. TR/20/01 sind bei weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.
Für die Nutzung von Regenwasser im Haushalt bedarf es der vorherigen Befreiung vom Benutzungszwang durch das Tiefbauamt der Stadt Leipzig bzw. den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Leipziger-Land.

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder an ihrem Rand versickern kann.

Begründung:
Die Begrenzung der Flächenversiegelung mit Hilfe wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen dient der Vermeidung von Wärmeinseln, der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und damit der Erhaltung und Verbesserung des örtlichen Kleinklimas. Deshalb sind Bodenversiegelungen entsprechend dem Charakter bzw. der Funktion der für die jeweiligen Flächen geplanten Nutzung, auf das notwendig Maß zu begrenzen. Durch eine ausschließlich randliche Versickerung des Niederschlagswassers, die mit der aktuellen Formulierung („oder") nicht ausgeschlossen wird, wird die entsprechende Maßnahme, bezogen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Klima, nicht ihrer Funktion bei der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gerecht.

7.9 Grünordnung

Die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzliste - Anhang 1) zu bepflanzen.

Begründung:
Mit dieser Festsetzung wird die naturnahe und standortgerechte Grüngestaltung der Außenanlagen angestrebt, um die Entwicklung eines einheimischen Bestandes an Flora und Fauna im Plangebiet zu fördern.

Auf den privaten Grundstücken sind nach Abschluss der Baumaßnahmen mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer standortgerechter Laubbaum (StU 14-16cm) je angefangene 200m² nicht überbaubare Grundstücksfläche anzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, langfristig zu erhaltenden und bei Abgang zu ersetzenden Bäume einzurechnen.
Mindestens 80% der unbebauten Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche anzulegen. Mindestens 30% davon sind mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe Pflanzliste).

Begründung:
Diese Festsetzung dient der Durchgrünung des Plangebiets mit einheimischen Pflanzenarten, da sie einen optimalen Lebensraum für einheimische Tierarten bieten. Es wird dadurch eine Auflockerung und Bereichung des Landschaftsbildes erzielt. Die Wirkung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Leipziger Auwald" als Erholungs- und Ruhefläche kann dadurch verstärkt werden.

Fensterlose Fassadenteile mit mehr als 20m² sind mit kletternden und rankenden Pflanzen (siehe Pflanzliste) zu begrünen, wobei an Südfassaden laubabwerfende und Nordfassaden immergrüne Arten zu bevorzugen sind.

Begründung:
Mit dieser Festsetzung sollen aus gestalterischen Gründen diese Fassaden in die allgemeine Flächenbegrünung des Plangebietes integriert werden. Neben optischen Vorteilen können weiterhin Verbesserungen der mikroklimatischen und der bauphysikalischen Eigenschaften am Baukörper erzielt werden. Es können sich mit diesen Fassaden Kleinsträume für die Entwicklung von Flora und Fauna entwickeln.

Entsprechend § 1 Abs. BauGB ist es die Aufgabe jeder Bauleitplanung den Belangen von Umwelt- und Naturschutz, Ökologie und Landschaftspflege, Rechnung zu tragen. Der vorliegende Bebauungsplan soll mit Hilfe grün- und landschaftsplanerischer Festsetzungen diesen Belangen gerecht werden.

Auf die Erarbeitung eines gesonderten Grünordnungsplanes, der gemäß § 6 SächsNatSchG als ökologische Grundlage des Bebauungsplanes aufzustellen ist, wurde ausnahmsweise verzichtet, da durch die *Gehölzkartierung und -bewertung* und die Erarbeitung des *Umweltberichtes* grünordnerische Belange frühzeitig in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden und den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege aufgrund des geringen Umfangs der Planung auch auf diese Weise Rechnung getragen werden konnte (§ 6 SächsNatSchG).
Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Innenbereich. Es war zunächst zu untersuchen, ob es sich bei der vorliegenden Planung um einen Eingriff im Sinne des § 1a BauGB handelt, der entsprechend der *Eingriffsregelung* nach dem Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen ist.

Der § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sagt aus: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits von der planerischen Entscheidung erfolgt sind ...". Dies trifft für das Plangebiet zu, dessen Flächen bis auf die Bereiche der vorhandenen Baumgruppen nahezu vollständig versiegelt ist. Mit der Umsetzung der Planung wird eine spürbare Verbesserung der ökologischen Verhältnisse im Geltungsbereich eintreten, da die künftigen Wohngrundstücke zum überwiegenden Teil als private Grünflächen –Hausgärten u.ä. – genutzt werden.

Der Ersatz von Bäumen, die nicht zu erhalten sind, wird mit der gültigen *Baumschutzsatzung* der Stadt Leipzig vom 16.09.1992 entschieden. Eine standorttypische Pflanzenauswahl ist aus der Anhang 1 ersichtlich.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB am nördlichen Plangebietsrand zwischen der geplanten Bebauung und der Landschaft des Leipziger Auwaldes vor. Die Anpflanzung raumwirksamer Strauch- und Baumgruppen dient neben ökologischen und gestalterischen vor allem Sichtschutzgründen. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern soll langfristig die Funktion der Birkenreihe, die für die geplante Bebauung gefällt werden muss, als Abgrenzung der Bebauung zur offenen Landschaft bzw. dem Landschaftsschutzgebiet übernehmen. Bäume und Sträucher sollen flächig angepflanzt werden, um die Eingrünung des Wohngebiets und damit einen räumlich wirksamen Übergang zur offenen Landschaft zu gewährleisten. Die Festsetzung von einheimischen, standortgerechten Arten und die Breite von 5m sichert die Entwicklung eines auch ökologisch wirksamen Übergangsbereichs zwischen offener Landschaft und Siedlung.

Geeignete Maßnahmen zur weiteren Reduzierung der Versiegelungsfolgen sind die Verwendung von wasserdurchlässigen Verbundsteindecken und großzügigen Baumscheiben sowohl im Bereich des Anliegerweges als auch der Pflasterstreifen und Hofeinfahrten. Diese wasserdurchlässigen Verbundsteine weisen ökologische Vorteile auf.

Zur Absicherung der Begrünung im Plangebiet soll für je 4 geplante Stellplätze 1 standortgerechter Großbaum von mindestens 16/18cm Stammumfang gepflanzt werden. Es wird als zweckmäßig erachtet, diese Regelung in den zwischen dem Bauträger und der Stadt noch abzuschließenden Erschließungsvertrag aufzunehmen. Eine diesbezügliche Festsetzung ist daher nicht erforderlich. Die Standorte sind aus Gründen der Absicherung der Verkehrsberuhigung vorzugsweise zwischen den Parkplätzen vorzusehen.

7.10 Feste und flüssige Brennstoffe

Die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung ist nur zulässig, wenn bei der Verbrennung keine stärkeren Luftverunreinigungen durch Staub und Stickstoffoxid (NO_x) als bei der Verbrennung von Erdgas 'H' auftreten. Für Anlagen der Wärmeversorgung sind folgende maximalen Schadstoffausstoßwerte einzuhalten:

Staub: 1 mg/kWh;
NO_x: 175 mg/kWh.

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

ihres Verursacheranteiles festgelegten Maßnahmenbündel - eine auf einer planerischen Gesamtkonzeption beruhende, wirkungsvolle Reduzierung der Immissionskonzentration im gesamtstädtischen Raum erfolgen.

7.11 Örtliche Bauvorschriften nach § 89 Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Der Bebauungsplanentwurf trifft Festsetzungen zur baulichen Ausbildung und Gestaltung der wesentlichen Baukörperlelemente (Dachlandschaft) mit Bedeutung für das städtebauliche Gesamterscheinungsbild. So sind für das Plangebiet *Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 45°* zulässig. Die *Firstrichtungen* für die zu planenden Gebäude sind für die Baugebiete WA 3 und WA 4 parallel zum Flusslauf Alte Luppe und für die Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 6 parallel zur Ludwig-Jahn-Straße festgesetzt.

Begründung:
In Anlehnung an die bestehende Bebauung und die o.g. Gestaltungssatzung soll ein nach außen in sich geschlossen wirkendes Gebäudeensemble erreicht werden. Außerdem wird mit diesen Festsetzungen ein harmonisches, einem Wohngebiet in randstädtischer Lage angemessenes Ortsbild gewährleistet und gleichzeitig ein gewisse Gestaltungsvielfalt ermöglicht.

7.12 Hinweisliche Darstellung – Schmutzwasserkanal

Es sind derzeit aus dem Grundbuch Abteilung II des Flurstückes 211/2 Leitungsrechte für den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 250 (Tiefe ca. 3,30m) erkennbar. (s.a. Kap. 4.3) Dieser Kanal wird von der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt, was durch zeichnerische Darstellung dokumentiert wurde. Die Schutzstreifenbreite von 6m ist abzusichern, das heißt auf diesen Flächen dürfen keine Maßnahmen ergriffen werden, die den Betrieb und die Unterhaltung des Kanals beeinträchtigen können. Eine Überbauung oder tiefwurzelnde Bepflanzung ist daher in diesem Bereich zu vermeiden.

8 Beteiligungen

8.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte in Form einer Planvorstellung durch Mitarbeiter der Stadtverwaltung gemeinsam mit dem Bauträger im Rahmen der Ortschaftsratssitzung Böhlitz-Ehrenberg am 08.11.2001. Dort bestand auch Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

8.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.06.2003. Insgesamt wurden 16 Behörden bzw. Verbände beteiligt, von denen 14 eine Stellungnahme abgaben. Von folgenden Partnern wurde keine Stellungnahme abgegeben:
- Stadtverband der Kleingärtner e.V.
- Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V.

Die nachfolgend genannten Träger öffentlicher Belange erklärten, dass sie gegen die Planungen keine Einwände haben oder dass ihre Belange nicht berührt werden:
- Industrie- und Handelskammer Leipzig
- Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt Leipziger Land

- Regionale Planungsstelle
- Stadtreinigung Leipzig, Abteilung Abfallentsorgung
- Stadtwerke Leipzig GmbH
- GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH

Die folgenden Anregungen aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden in der Planung berücksichtigt und in den Entwurf zur Auslegung eingearbeitet:

Die *Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH* fordern, dass keine Überbauung von Leitungen und keine tiefwurzelnde Bepflanzung erfolgen darf. Dieser Hinweis wurde in Kapitel 7.12 der Begründung übernommen. Der Hinweis, dass die Trinkwasserleitung in der Ludwig-Jahn-Straße von der Leipziger Straße aus auf DN 100 verstärkt werden muss, wurde in Kapitel Kap. 5.3 der Begründung ergänzt
Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass Regenwasser möglichst auf den Grundstücken zu belassen und zu versickern ist. Es wurde empfohlen, ein Gutachten über die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes erstellen zu lassen.
Für die direkte Einleitung von Oberflächenwasser in die Alte Luppe ist die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Die Nutzung von Regenwasser im Haushalt bedarf einer Genehmigung durch das Tiefbauamt bzw. den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Leipzig-Land. Diese Hinweise sowie die Hinweise auf die Beachtung des einschlägigen Technischen Regelwerks wurden in die Begründung, Kapitel 7.8., aufgenommen.

Die *Untere Wasserbehörde* beim Amt für Umweltschutz fordert, dass im Falle der Einleitung von Niederschlagswasser in die Alte Luppe Maßnahmen gegen das Eindringen von Schadstoffen vorzusehen sind. Dieser Hinweis wurde in Kapitel 7.8. der Begründung aufgenommen.

Das *Landesamt für Archäologie* fordert die Durchführung von Grabungen durch das Landesamt vor Baubeginn und die Beantragung der denkmalschutzrechtlicher Genehmigung nach § 14 SächsDSchG vor Beginn der Aufgrabungsarbeiten. Auftretende Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Diese Hinweise wurden in Kapitel 9.1.7 der Begründung sowie im Anhang 2 – Hinweise – aufgenommen.

Das *Regierungspräsidium Leipzig* fordert den Nachweis der Vermeidung von Nutzungskonflikten infolge Lärm, Luftverunreinigungen und Erschütterungen. Diese Forderung wurde mit Erarbeitung des Schallschutzgutachtens erfüllt[2] (siehe Kap. 9.1.1 und 9.3.2).

Das *Staatliche Umweltfachamt Leipzig (StUFA)* fordert den Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Baugrunds durch eine Fachplanung. Dies wurde durch Erstellen eines Gutachtens[1] berücksichtigt. Weiterhin wird der Erhalt der Grünlandfläche in ihrer Bestandsgröße gefordert, was wie folgt berücksichtigt wurde: Die durchgehende Freihaltung eines Grünlandstreifens in einer Breite von 30m ist für die geplante Fläche des B-Planes nicht einzuhalten, da für das Baugrundstück dadurch erhebliche Einschränkungen in der Bebaubarkeit entstehen würden. Mit Einhaltung der Böschungsoberkante als Bebauungsgrenze wird die bestehende Grünfläche jedoch zumindest als Böschung erhalten, die nicht bebaut werden kann. Weiterführend stehen auf der Fläche des Baugebietes derzeit von insgesamt ca. 1,15 ha ca. 3.322m² Grünflächen zur Verfügung. Mit Beendigung der Baumaßnahme (siehe Kapitel 9.2 dieser Begründung) werden bei Einhaltung GRZ = 0,35 insgesamt 6.783 m² Grünland-/ Gartenflächen als minimale Grünfläche zur Verfügung stehen .Es wird also insgesamt eine Verbesserung der Verhältnisse mit Entsiegelung und zusätzlicher Begrünung erreicht.

---

[1] siehe Gutachten Dr. Muntzos & Partner vom 27.10.2003
[2] siehe schalltechnische Untersuchung Dorsch Consult vom 13.02.2004

Weiterhin wurde die Prüfung der Lärmeinwirkungen durch Sportanlagen gefordert. In Auswertung einer schalltechnischen Untersuchung der Lärmimmissionen von den Sportplätzen[2] wurde eingeschätzt, dass der Bebauungsstandort für ein Allgemeines Wohngebiet geeignet ist und keine Erfordernisse von Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich sind (siehe Kapitel 9.1.1 und 9.3.2). Der Hinweis zur Auswertung Immissionen und Emissionen wurde durch eine Festsetzung zur Einschränkung der Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen berücksichtigt (siehe Kap. 5.4, 7.10 und 9.4.5).

Vom *Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)* wurde der Erhalt Birkenreihe gefordert. Dies kann nicht erfolgen, da ansonsten das gesamte Planvorhaben in Frage gestellt werden muss. Für die erforderlichen Baumfällungen werden jedoch entsprechend Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen erbracht und somit die Forderung angemessen berücksichtigt.

Der *Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Sachsen e.V.* fordert die Überprüfung der Baumaßnahme mit dem Hochwasserschutzkonzept der Talsperrenmeisterei Untere Pleiße. In Kapitel 9.1.4 der Begründung ist dargelegt, das die Überprüfung mit dem Hochwasserschutzkonzept der Stadt Leipzig erfolgte und im Ergebnis dessen keine Gefährdung des Plangebietes zu erwarten ist.

Die folgenden Anregungen aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind in der Planung bereits berücksichtigt:

Die *Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH* (KWL) fordern die Darstellung des Schutzstreifens für den Kanal DN 250 von 6m in der Planzeichnung. Da das Leitungsrecht für den Kanal im Grundbuch bereits dinglich gesichert ist, wird die bisherige hinweisliche Darstellung als ausreichend erachtet und so beibehalten. Es erfolgt jedoch ein entsprechender Hinweis in Kapitel 7.12. der Begründung.

Das Staatliche Umweltfachamt Leipzig (StUFA) fordert eine Überprüfung des Altlastenverdachtes durch orientierende Baugrunduntersuchungen. Ein entsprechendes Gutachten wurde erstellt[1] , in dessen Ergebnis keine Nutzungsbeschränkungen ableitbar sind.

Der *Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.* forderte, die Eignung der Fläche für Wohnzwecke zu prüfen und die Nachfrage an Wohnbaustandorten generell zu klären. Durch das Vorliegen entsprechender informeller Planungen der Stadt Leipzig, auf deren Grundlage der vorliegende Bebauungsplan erstellt wird, kann diese Forderung als erfüllt betrachtet werden. (siehe Kap. 4.2).

Die folgenden Anregungen aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern werden auf anderer gesetzlicher Grundlage geregelt, und finden daher keinen Niederschlag in der vorliegenden Dokumentation:

Die *Kommunalen Wasserwerke Leipzig* (KWL) weisen darauf hin, dass bei Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen in nicht öffentlichen Flächen Leitungsrechte grunddienstlich zu sichern sind.

Das *Staatliche Umweltfachamt Leipzig (StUFA)* fordert die Durchführung objektkonkreter Baugrunduntersuchungen. Im Ergebnis der durchgeführten Bodenuntersuchungen wurde die

[2] siehe schalltechnische Untersuchung Dorsch Consult vom 13.02.2004
[1] siehe Gutachten Dr. Muntzos & Partner vom 27.10.2003

Annahme bestätigt, dass es sich bei dem Areal um Auffüllungen handelt; der Nachweis der Tragfähigkeit des Baugrundes ist objektspezifisch zu erbringen.

8.3. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs.2 BauGB fand im Zeitraum vom 02. August bis zum 16. September 2005 statt, nachdem in der Ratsversammlung am 13.07.2005 der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst worden war. Mit Schreiben vom 20.07.2005 wurden die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der bevorstehenden öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung gingen eine Anregung eines Bürgers und neun Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ein. Davon erklärten sechs Behörden, dass sie gegen die Planung keine Einwände bzw. Bedenken haben:

- GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation
- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
- Landratsamt Leipziger Land
- Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH
- Regionaler Planungsverband Westsachsen
- Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie

Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) GmbH sowie das Landesamt für Archäologie erklärten, dass ihre jeweilige Stellungnahme, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Juli 2003 abgegeben wurde, weiterhin Gültigkeit besitzt.
Das Regierungspräsidium Leipzig präzisierte in seiner Stellungnahme vom 15.09.2005 seine Aussagen zur Raumordnung.

Die vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und entsprechend Anlage 1 in der Planung berücksichtigt. Im Ergebnis der Prüfung kam es zu keiner inhaltlichen Änderung der Planung gegenüber der Entwurfsfassung. Es erfolgte lediglich eine redaktionelle Überarbeitung der Begründung.

9 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen. Dennoch werden die Ermittlung, die Beschreibung und die Bewertung der für diesen Bebauungsplan bedeutsamen Umweltbelange im folgenden, dem § 2a BauGB entsprechenden Umweltbericht dargestellt.

9.1 Beschreibung der Umwelt

9.1.1 Menschen

Das Plangebiet stellt zur Zeit eine ungenutzte Fläche dar, die auf Grund dessen einen optisch verwahrlosten Zustand aufweist. Für die Besucher der benachbarten Kleingartenanlagen und die Anwohner der angrenzenden mehrgeschossigen Bebauung ist der Anblick als störend zu bezeichnen, außerdem muss die Möglichkeit der schrittweisen Ansiedlung von Ungeziefer (Ratten o.ä.) und ggf. von streunenden und verwilderten Haustieren befürchtet werden.
Die vorhandene Umgebung des Plangebietes mit dem Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald" und der Kleingartenanlage ist als optimaler Standort für die zukünftigen Bewohner

des Planstandortes anzusehen. In Auswertung einer schalltechnischen Untersuchung [2] der Lärmimmissionen von den Sportplätzen wurde eingeschätzt, dass der Bebauungsstandort für ein Allgemeines Wohngebiet geeignet ist und keine Erfordernisse von Festsetzungen im vorliegenden B-Plan-Entwurf zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich sind.

9.1.2 Flora und Fauna

Das Gebiet wurde innerhalb der EU- Schutzgebietsausweisung in der 3. Meldetranche als FFH- Gebiet vorgeschlagen. Dabei sind Teilgebiete, wie z.B. die Burgaue, aufgrund früherer Meldungen bereits als FFH- Gebiet festgesetzt. 2004 erfolgte durch den Freistaat Sachsen zusätzlich eine Nachmeldung als Vogelschutzgebiet (SPA- Status).
Die unversiegelte Fläche des Plangebietes ist zur Zeit überwiegend mit einer Kraut- und Strauchschicht besiedelt. Innerhalb des B-Plan-Gebietes stehen insgesamt 67 Bäume mit einem Stammdurchmesser über 10 cm. Dabei handelt es sich vorwiegend um Birken, vermutlich Wildwuchs (s. Baumkataster in Anhang 3). Folgende Gehölze sind aufgrund ihrer Größe und ihres markanten Habitus als besonders schützenswert einzustufen:

Baum-Nr.	Baumart	Stammd. (m)
7	Birne	0,5
10	Ahorn	0,5
96	Kastanie	0,7
110	Buche	0,5
112	Esche	0,4
168	Birke	0,5
169	Birke	0,5
258	Eiche	0,7

Generell kann eingeschätzt werden, dass die bestehende Birkenreihe im Verbundsystem von Flora und Fauna sowie Landschaft eine Abgrenzung zum Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald" darstellt, der Erhalt ist allerdings nicht möglich (siehe auch Umweltbericht Kapitel 9.4.6 und 9.5).
Dass der Standort Aufenthaltsort von geschützten Tieren ist, ist nicht zu vermuten, obwohl für den Standort keine faunistische Kartierung durchgeführt wurde.
Der vorhandene Böschungsbewuchs an der Alten Luppe mit Laubbäumen und die bestehende Ufervegetation sind nach § 26 SächsNatSchG geschützt. Auf Grund der Nähe zum Bachlauf Alte Luppe hat sich in diesem Abschnitt eine entsprechende Flora und Fauna angesiedelt, die weder durch die Bebauung noch in der Bauzeit beeinträchtigt werden darf. Deshalb wurde diese schützenswerte Zone aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeklammert.
Der an der Böschung zur Luppe befindliche verbleibende Grundstücksstreifen in einer Größe von ca. 100m² zur Luppe besteht derzeit aus einer brachliegenden Wiesenfläche.

9.1.3 Boden

Entsprechend vorliegender Bestandsvermessung kann festgestellt werden, dass zum jetzigen Zeitpunkt von der Bruttobaufläche 1,15 ha insgesamt 0,30 ha Grünland in Form von Wiesenflächen mit Baumbewuchs vorhanden sind. Das heißt, der Boden ist derzeit zum größten Teil versiegelt, so dass nur geringfügig die Möglichkeit besteht, dass Niederschlagswasser in den Boden versickern kann.

[2] siehe schalltechnische Untersuchung Dorsch Consult vom 13.02.2004

Im Ergebnis der orientierenden Altlastenerkundungen auf einer ehemals gewerblich genutzten Grundstückfläche wurden keine konkreten Anhaltspunkte für Belastungen des Bodens durch umweltgefährdende Schadstoffe festgestellt. (siehe auch Kap. 5.4.)
Die vorhandenen Bodenschichten sind aufgrund der baulichen Vornutzungen des Geländes durch unregelmäßig verteilte inhomogene Auffüllungen geprägt. Die sich ergebenden hydrogeologischen Bedingungen am Standort lassen nur eine geringe natürliche Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser zu. Die Bodenverhältnisse sind aufgrund der geringen Mächtigkeit des vorhandenen Sickerraumes für großflächige Versickerungen ungeeignet.

9.1.4 Wasser

Im Zuge der durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurde der Grundwasserhorizont als Momentanwasserspiegel zwischen 1,30m und 2,80m unter OK Gelände angetroffen. Es handelt sich um einen freien Grundwasserleiter. Der Grundwasserstand variiert in jedem Fall mit dem Wasserspiegel der Alten Luppe, der den Grundwasserspiegel in jedem Fall beeinflusst.
Aufgrund der hydrogeologischen Situation am Standort und der Nähe zum Vorfluter Alte Luppe sind, entsprechend der Ergebnisse langjähriger durchgeführter Messreihen, in niederschlagsreichen Zeiträumen Grundwasserstände nahezu flurgleich zu erwarten.
Durch die Ratsversammlung der Stadt Leipzig wurde im Februar 2004 das Hochwasserschutzkonzept der Stadt beschlossen. Durch das vorgesehene steuerbare System von Wehren kann der Abfluss im Flussbett der Alten Luppe bei Hochwassergefahr reguliert werden. Entsprechend HWSK liegt das Gebiet außerhalb der Überschwemmungsbereiche. Mit den steuerbaren Wehren ist eine Überschwemmungsgefahr für das Gebiet nicht mehr zu erwarten.

9.1.5 Luft / Klima

Die Luftqualität im Plangebiet wird durch den Straßenverkehr auf der Leipziger Straße sowie durch Luftschadstoffe anderweitiger Emittenten in der Ortslage Böhlitz-Ehrenberg beeinflusst. Die Luftverschmutzung im Umgriff des B-Planes durch Stickoxide, Benzol, Ruß und Staub (PM 10) ist aufgrund der Entfernung von der Verkehrstrasse und der Nähe zum Auwald als gering zu bewerten. Es besteht jedoch eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber der mit der Wohnbebauung vorgesehenen Nutzungsintensivierung durch Verkehr und Raumheizung. Darüber hinaus ist zu beachten, dass im Stadtgebiet von Leipzig insgesamt ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotential hinsichtlich der Feinstaubkonzentration festgestellt wurde, was bei der Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend zu berücksichtigen ist.
Das Plangebiet kann entsprechend vorliegender Daten dem subkontinentalen Binnentieflandklima des Leipziger Landes mit einer Jahresmitteltemperatur von ca. 9°C und einem mittleren Jahresniederschlag von ca. 565mm zugeordnet werden. Mit der Temperatur >8°C gehört es der Klimazone des feucht-milden Hügellandes an.
Auf Grund der großflächigen Versiegelung und starken Überbauung der vorhandenen Flächen ist von einer kleinräumig wirksamen klimatischen Vorbelastung auszugehen.
Das Plangebiet liegt in einem Großraum der wärmebegünstigten Landschaft Mitteldeutschlands, am östlichen Rand des niederschlagsarmen Gebietes.

9.1.6 Landschaft

Positiv wirkt die bestehende Birkenreihe, die eine Abgrenzung des bebauten Bereiches zur nördlich angrenzenden Landschaft, das LSG "Leipziger Auwald" bildet. Insgesamt ist aber auf Grund des desolaten Zustandes der Bauwerke auf dem Grundstück das Landschaftsbild als gestört zu bezeichnen.

9.1.7 Kultur und sonstige Sachgüter

Das Vorhabensareal ist Teil eines fundreichen Altsiedlungsgebietes, wie sich durch archäologische Feldbeobachtungen ergeben hat. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und allen weiteren 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. Es besteht Meldepflicht entsprechend § 2 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG), entsprechend § 14 SächsDSchG ist vor Beginn der Tiefbauarbeiten eine Genehmigung bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

9.2 Vorhabensbeschreibung

Das ca. 1,15 ha große Planungsgebiet soll für den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern genutzt werden. Die geplante Grundflächenzahl GRZ wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf 0,3 bzw. 0,35 festgesetzt. Aus den derzeit vorhandenen unbefestigten Flächen von 0,3ha mit Baumbewuchs werden Grünflächen als Gartenflächen mit mind. 0,49ha vorgesehen. Damit wird abgesichert, dass der spezifische Charakter einer Wohnsiedlung geschaffen wird und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden.

9.3 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen

9.3.1 Eingriffs-, Ausgleichsbilanz

Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich, da entsprechende Eingriffe im Plangebiet bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (§ 1 a Abs. 3 BauGB) Gemäß § 1a BauGB werden im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von Eingriffen aufgezeigt und geprüft.

9.3.2 Immissionsschutz

In Auswertung durchgeführter schalltechnischer Untersuchungen sind an allen Wochentagen und Beurteilungszeiten die Immissionsrichtwerte entsprechend 18. BimSchV gewährleistet, das heißt die vorgeschriebenen Immissionswerte vor der Wohnbebauung (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A) werden eingehalten. Es sind keine Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB erforderlich.
Staubemissionen und –immissionen sind in der Bauzeit entsprechend § 2 SächsBO zu begrenzen. Die Geräusch-Immissionen sind entsprechend der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung zu begrenzen.

9.3.3 Schutz von Boden, Wasser, Flora und Fauna

Die GRZ wird im Bebauungsplan mit 0,35 angegeben, zulässig wäre für das Plangebiet als Allgemeines Baugebiet entsprechend § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4, das heißt die überbauten Flächen werden gegenüber dem nach BauNVO möglichen Überbauungsgrad minimiert.
In Auswertung durchgeführter Altlastenerkundungen auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes sowie der Sächsischen Altlastenmethodik wurde von einem fachkundigen Gutachter festgestellt, dass es auf Grund der ermittelten Schadstoffgehalte kaum Einschränkungen hinsichtlich der zukünftigen Nutzung gibt. Lediglich im Bereich des Kinderspielplatzes ist auf grund des sensiblen Nutzungscharakters ein Bodenaustausch mit geeigneten Bodenmaterialien vorzunehmen.

Bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen ist umgehend die Abfall- und Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz zu informieren.
Durch die Baumaßnahme wird die natürliche Bodenstruktur der bisher unbefestigten Flächen zerstört. Der Mutterboden ist vor Baubeginn abzutragen, zwischen zulagern und wiedereinzubauen.
Gemäß § 1 Bodenschutzgesetz sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Weiterhin ist entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wobei Bodenversiegelungen auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sind. Prinzipiell wird eine erhebliche Entsiegelung der Flächen erzielt. Dsgl. sind bei Ausführung der Erdarbeiten die Hinweise aus § 7 Abs. 2 SächsABG zu berücksichtigen. Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
Entsprechend § 4 Abs. 1 und § 6 Abs. 1 KrW-/AbfG Abfälle ist Bodenaushub soweit nicht anders vermeidbar zu verwerten.
Verunreinigungen des fließenden Gewässers Alte Luppe durch Abschwemmung von abgelagerten Erdstoffen oder auslaufendem Öl aus den Baumaschinen im Zuge der Bauarbeiten müssen durch entsprechende Vorsichtsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Nach der Tagesarbeit müssen die Baumaschinen und -geräte so abgestellt werden, dass eine Gefährdung des Gewässers ausgeschlossen werden kann.
Während der Bauzeit sind Aushub-, Baumaterial und dergleichen so zu lagern, dass sie bei einem eventuellen Hochwasser nicht abgeschwemmt werden können. Aushubmaterial, Bauschutt und dgl. dürfen nicht in das Gewässer eingebracht oder an dessen Ufer gelagert werden. Es dürfen im Überschwemmungsgebiet des Gewässers keine wassergefährdenden Stoffe gelagert bzw. umgeschlagen werden.
Eine gewisse Entlastung der Pflanzen- und Tierwelt, die durch die Bauarbeiten in jedem Fall beeinträchtigt werden, stellt die Ausführung der Baumaßnahme in der vegetationsarmen Zeit, d. h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Anfang März, dar. Dadurch ist für die Fauna zumindest die Gewährleistung gegeben, dass Brutplätze mit Vögeln, Jungtieren und Larven nicht beschädigt bzw. vernichtet werden. Zum Schutz des Baumbestandes, der erhalten werden soll, ist vor Eingriffen innerhalb des Wurzelbereichs (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) ein Antrag nach Baumschutzsatzung zu stellen.
In den weiteren Planungen und während der Bauausführung müssen Maßnahmen nachgewiesen werden, die eine Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Leipziger Auwald", des FFH-Gebietes „Leipziger Auensystem" und des Europäischen Vogelschutzgebietes „Leipziger Auwald" ausschließen.

9.4 Auswirkungen des B-Planes auf Mensch und Umwelt

9.4.1 Menschen

Mit Festlegung der geringen Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,35 (mit Garagen, Stellplätzen sowie deren Zufahrten max. 0,5) für den Planstandort kann abgesichert werden, dass der Anteil an Grünflächen in Form der Hausgärten im Gebiet selbst ausreichend bemessen ist. Dadurch kann ein Erholungseffekt für die einzelnen Anwohner erzielt werden. Auf Grund der vorhandenen Umgebung – unmittelbare Nähe eines Fließgewässers, keine Haupt- oder Durchgangsstraßen, keine Bahnlinien – ist der Planstandort ideal für Wohnbebauung geeignet, da keine Emissionen (Verkehrslärm, Staub) zu erwarten sind, die sich auf das Wohnklima auswirken werden.
Durch den Bau treten für die Anwohner der bestehenden Wohnbebauung in der Bauphase geringfügige Immissionen durch den Einsatz von Baumaschinen auf.

9.4.2 Flora und Fauna

Im Zuge der Bebauung des Plangebietes müssen insgesamt 41 Bäume (Art und Stammdurchmesser siehe Anhang 3 – Baumkataster) gefällt werden. Für die in Punkt 9.1.2 genannten schützenswerten Gehölze ergeben sich folgende Auswirkungen :

Baum-Nr.	Baumart	Stammd. (m)	von Baumaßnahme betroffen Fällantrag stellen
7	Birne	0,5	Erhalt
10	Ahorn	0,5	Erhalt
96	Kastanie	0,7	Verlust
110	Buche	0,5	Verlust
112	Esche	0,4	Verlust
168	Birke	0,5	Erhalt
169	Birke	0,5	Erhalt
258	Eiche	0,7	Erhalt

Entsprechend den Festsetzungen (Kap. 6.9) müssen durch die Grundstückseigentümer insgesamt 51 Laubbäume (vorwiegend Obstbäume) neu gepflanzt werden. Für weitere Baumpflanzungen, die sich aus den erforderlichen Baumfällungen und den Ersatzpflanzungen entsprechend der aktuellen Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig ergeben, sind geeignete Pflanzstandorte abzustimmen.
Ein positiver Effekt und damit eine Verbesserung des derzeitigen Zustandes wird mit Realisierung der Festsetzungen (Teil B, Text) entsprechend Punkt 6 durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern erzielt.
Weiterhin wird ein positiver Effekt dadurch erzielt, dass der in Punkt 9.1.2 genannte Grünstreifen in einer Größe von ca. 100m² für weitere Baum- und Strauchpflanzungen (Pflanzarten entsprechend Anhang 3 – mindestens 16/18 cm Stammumfang, Pflanzdichte 1 Stück / 1 bis 3m² in Abhängigkeit von Pflanzart) genutzt werden soll, wodurch sich ein weiterer positiver Effekt für Fauna und Flora ergibt und optisch wieder eine Abgrenzung zum FFH hergestellt wird.
Entsprechend [3] sollen die zur Aue gerichteten evtl. geplante Panoramafenster im oberen Drittel zur Vergrämung Vogelsilhouetten angebracht werden.

9.4.3 Boden

Mit Realisierung der Baumaßnahme wird eine gravierende Entsiegelung der Flächen erreicht, was sich u.a. in der Größe der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,35 bzw. von max. 0,5 widerspiegelt. Demgegenüber steht die geringfügige Neuversiegelung auf bisher nicht versiegelten Böden. Bei den nicht versiegelten Böden handelt es sich überwiegend um Aufschüttungsböden, d.h. um bereits gestörte Bodenprofile.

9.4.4 Wasser

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten. Es werden keine Eingriffe mit dauerhaften Auswirkungen auf Fließgewässer oder das Grundwasser erfolgen. Bauzeitliche ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen werden ohne dauerhafte Auswirkungen auf die Gesamthydrologie vorgenommen.

[3] siehe Vorprüfung Erheblichkeitseinschätzung für das Europäische Vogelschutzgebiet Leipziger Auwald vom IB bioplan vom 07.12.2004

Mit Realisierung der festgesetzten Grundflächenzahlen in den einzelnen Baufenstern wird der Befestigungsgrad generell begrenzt, so dass ausreichend Flächen zur Verfügung stehen werden, um über Versickerung von Oberflächenwasser in den Untergrund den Wasserhaushalt positiv zu beeinflussen. Weiterhin wird der Anteil der Versickerungsflächen für Oberflächenwasser durch die Textliche Festsetzung, Punkt 5.2. mit Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Wegbefestigungen erhöht.

9.4.5 Luft / Klima

In der Stadt Leipzig wird ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotential hinsichtlich der Feinstaubkonzentration festgestellt. Aufgrund der derzeitigen und auch zukünftig zu erwartenden Überschreitungen der Grenzwerte nach der 22. BImSchV wurde für die Stadt Leipzig ein Luftreinhalteplan erstellt. Als eine geeignete und wirkungsvolle Maßnahme wurde die Verankerung einer "Verwendungsbeschränkung" in Bebauungsplänen im Maßnahmenkatalog festgeschrieben. Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 23 a BauGB werden damit in Gebieten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt zugelassen. Damit kann durch diese Maßnahme – als eine Maßnahme aus einem über alle Emittentengruppen entsprechend ihres Verursacheranteiles festgelegten Maßnahmenbündel - eine auf einer planerischen Gesamtkonzeption beruhende, wirkungsvolle Reduzierung der Immissionskonzentration im gesamtstädtischen Raum erfolgen.
Auch wenn für das Plangebiet selbst festgestellt wurde, dass die in den vorliegenden Immissionsbelastungskarten des Landesamtes für Umweltschutz und Geologie (Stand 2001) zur Hintergrundbelastung des Untersuchungsraumes mit Luftschadstoffen angegebenen Grenzwerte für heizungsrelevante Stoffe wie Stickstoff, Schwefeldioxid und Schwebstaub nicht bzw. nur geringfügig überschritten werden, wird die Einschränkung der Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen im Bebauungsplan festgesetzt.
Für das Plangebiet ergibt sich auf Grund der Nutzungsintensivierung durch zusätzliche Belastungen aus dem Kfz-Verkehr und der Raumheizung für das Schutzgut Luft ein geringes bis mittleres ökologisches Risiko.
Durch die Bauarbeiten treten für die Anwohner in der Bauphase Belästigungen durch Staub infolge des Einsatzes der Baumaschinen auf.

9.4.6 Landschaft

Die Fällung der mit einem hohen landschaftlichen Wert eingeschätzten Birkenreihe ist als ein Verlust für Natur und Landschaft zu bewerten. Mit den genannten Baumpflanzungen kann hier jedoch ein akzeptabler Ersatz geschaffen werden.
Es wird eingeschätzt, dass mit Realisierung der Wohnbebauung und dem Abbruch der Baracken und Altgebäude auf dem Planstandort in jedem Fall eine Verbesserung des Landschaftsbildes insgesamt erreicht wird. Weiterhin wird mit Realisierung der Planungen eine großflächige Entsiegelung der vorhandenen Flächen erreicht, was zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes führt.

9.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Einbeziehung der Denkmalschutzbehörde zur Sicherung vorhandener archäologischer Kulturgüter im Umgriff des B-Planes (Antragstellung nach § 14 und Wahrnahme der Meldepflicht entsprechend § 2 SächsDSchG) wird den vorhandenen Risiken der vorhandenen Kulturgüter Rechnung getragen.

9.4.8 Wechselbeziehungen / Risikogesamteinschätzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben Auswirkungen auf einige Schutzgüter zur Folge. Da die Fläche, insbesondere das Schutzgut Boden, infolge der bestehenden Versiegelung als stark vorbelastet zu bezeichnen ist, wird entsprechend Nachweis gegenüber den derzeitigen Verhältnissen eine Bodenentsiegelung erreicht. Diese Bodenentsiegelung ist mit positiven Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie Flora/Fauna-Klima verbunden.
Bei Einschätzung des derzeitigen Landschaftsbildes ist der bestehenden Birkenreihe eine große Bedeutung zuzuordnen. Dieser Gesamteindruck des Plangebietes wird jedoch durch den derzeitigen Bestand mit ruinösen Baracken stark relativiert, so dass durch die geplante Bebauung von Einfamilienhäusern mit Hausgärten in jedem Fall eine Bereicherung des Landschaftsbildes erwartet werden kann.
Entsprechend [3/4] wurde weiterhin eingeschätzt, dass die Bauzeit und die Bebauung selbst sowohl gegenüber dem FFH-Gebiet „Leipziger Auensystem" als auch gegenüber dem Vogelschutzgebiet „Leipziger Auwald und Cospudener See" mit ihren Erhaltungszielen und maßgeblichen Bestandteilen verträglich sind.
Unter diesen Gegebenheiten wird das Gesamtrisiko als niedrig eingeschätzt.

9.5 Zusammenfassung, Schlussfolgerungen

Mit Fällung von 40 Bäumen, überwiegend Birken, wird aus landschafts- und naturschutzrelevanten Gesichtspunkten eine durchaus negative Veränderung erreicht. Mit den Festsetzungen zur Bepflanzung kann jedoch längerfristig gesehen eine ausreichende Durchgrünung mit Bäumen erreicht werden und die Abgrenzung zum LSG neu gestaltet werden.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass infolge der geplanten Bebauung mit festgesetzter Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,35 und den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen für Natur, Landschaft, Mensch, das heißt für die Umwelt generell ein positiver Gesamteffekt entsteht. Das betrifft die Minimierung des derzeit vorhandenen Versiegelungsgrades, die erhebliche zu befürwortende Auswirkungen auf Boden, Wasser und Natur hat. Weiterhin kann das Landschaftsbild positiv gestaltet werden.

In Zusammenfassung der o.g. Aussagen wird eingeschätzt, dass mit Realisierung des Wohnbaustandortes grundsätzlich eine Verbesserung der Situation unter umweltschutzrelevanten Gesichtspunkten gesehen, eintreten wird. Insgesamt wird sich das Umfeld für die Anwohner, Nutzer der Gartenanlage sowie Spaziergänger mit Realisierung des Wohnbaustandortes verbessern.

Vorübergehende Beeinträchtigungen der Umwelt und Anwohner können in der Bauphase nicht ausgeschlossen werden, sind jedoch auf Grund der nur kurzen Zeitdauer als nicht maßgeblich und prioritär einzustufen, können also im Allgemeinen vernachlässigt werden.

Es wird in Auswertung der genannten Punkte eingeschätzt, dass mit dem geplanten Baugebiet für den Teillebensraum Burgaue innerhalb des Leipziger Auwaldes die Verträglichkeit sowohl gem. Artikel 6 der FFH- Richtlinie als auch nach Art. 4 der Vogelschutz- Richtlinie gegeben sind.

---

[3] siehe Vorprüfung Erheblichkeitseinschätzung für das Europäische Vogelschutzgebiet Leipziger Auwald vom IB bioplan vom 07.12.2004

[4] siehe Vorprüfung Erheblichkeitseinschätzung für das FFH-Gebiet Leipziger Auensystem vom IB bioplan vom 07.12.2004

10 Flächenverteilung

10.1 Gesamtfläche des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst entsprechend dem dargestellten Geltungsbereich und der grundbuchlichen Eintragungen folgende Einzelflächen :

Flurstück-Nr. 211/2	–	4.904 m²,
Flurstück 210/1	–	3.399 m²,
teilweise Flurstück 210/2	–	ca. 3.200 m²
Bruttobaulandfläche	–	ca. 11.503 m² ≈ ca. 1,15 ha

10.2 Bruttobauland

Es entfallen auf:

Erschließungsstraße	ca. 0,159 ha	13,83 %
Parkflächen/Gehwege	ca. 0,002 ha	0,17 %
Spielplatz	ca. 0,020 ha	1,74 %
Zwischensumme	ca. 0,181 ha	15,74 %
Baufläche	ca. 0,969 ha	84,26 %
Bruttobaulandfläche	ca. 1,15 ha	100,00 %
davon Nettobauland 0,969 ha * 0,5 (max. GRZ)	ca. 0,484 ha	42,09 %
Grünlandflächen	ca. 0,485 ha	42,17 %

Leipzig, den 12.1.2006

R. Wölpert

Wölpert
amtierender Amtsleiter

Anhang 1 – Pflanzliste
Anhang 2 – Hinweise
Anhang 3 – Baumkataster mit Lageplan

Anhang 1 : Pflanzliste

Bäume:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer campestre	-	Feldahorn
Fraxinus exelsior	-	Esche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Salix caprea	-	Salweide
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Betula spec.	-	Birke
Obstbäume in Sorten		

Heister / Großsträucher:

Acer campestre	-	Feldahorn
Corylus avellana	-	Haselnuss
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaea	-	Europ. Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	-	Sanddorn
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Lonicera nigra	-	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rubus spec.	-	Himbeere, Brombeere
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Salix spec.	-	Weiden
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Obstbäume in Sorten		

Klettergehölze:

Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Clematis montana	-	Bergwaldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Lonicera periclymenum	-	Waldgeißblatt
Parthenocissus tricuspidata	-	Wilder Wein

Diese Pflanzliste hat empfehlenden Charakter. Verwiesen wird an dieser Stelle auf das Merkblatt zur Bepflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen, herausgegeben vom Staatlichen Umweltfachamt, Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege, Stand 25. Oktober 1999

Anhang 2 : Hinweise

Archäologische Funde
Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hoher archäologischer Relevanz. Vor Beginn von Erschließungs- und Bauarbeiten muss daher vom Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende archäologische Funde oder Befunde sind durch sachgerechte Ausgrabung zu bergen und zu dokumentieren. Eine entsprechende Klausel ist in die Leistungsverzeichnisse für Tiefbauarbeiten aufzunehmen.

Altlasten
Für bekannt werdende Altlastenverdachtsflächen besteht gemäß § 10 Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodengesetz (SächsABG) Anzeigepflicht bei der zuständigen Behörde.

In Auswertung durchgeführter Baugrunduntersuchungen wurde festgestellt, dass sich auf Grund der ermittelten Schadstoffgehalte kein Einschränkungen hinsichtlich der zukünftigen Nutzung ergeben. Es ergibt sich, dass anfallendes Bodenaushubmaterial nach LAGA-Richtlinie den Kategorien Z 1.1 bis Z 1.2 sowie bereichsweise der Kategorie > Z 2 (Zinkgehalt) zuzuordnen ist. Die Verwertung und Entsorgung des Aushubs hat entsprechend der LAGA-Richtlinie zu erfolgen. Im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes sollte jedoch ein Bodenaustausch mit geeigneten Bodenmaterialien erfolgen.

Baugrund
Zur Feststellung und Absicherung der Tragfähigkeit des Baugrundes sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten Baugrunduntersuchungen durchzuführen, um die Tragfähigkeit festzustellen. Es handelt sich im Plangebiet überwiegend um Auffüllungen, die infolge ihrer inhomogenen Zusammensetzung in der Regeln als nicht tragfähig für Gründungen angesehen werden müssen.
Unterirdisch umbaute Räume sowie die hinterfüllten Arbeitsräume sollten durch dauerwirksame Drainagen vor möglichen Stauwasserbildungen geschützt werden. Bei Erfüllung dieser Bedingungen erscheinen die üblichen Sperrmaßnahmen mittels Sickerwasserdichtung, horizontale und vertikale Sperrung als ausreichend. Ansonsten wird der Bau von weißen Wannen empfohlen.

Im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes dürfen mit den Tiefbauarbeiten keine schadstoffbelasteten Erdstoffe eingebracht werden. Nach Abschluss der baulichen Maßnahmen ist in Tiefen von 0,3m bis 0,5m ein Bodenaustausch mit geeigneten Bodenmaterialien durchzuführen.

Örtliche Bauvorschriften
Ergänzend gelten die Vorgartensatzung der Stadt Leipzig vom 26.10.1996, die Spielplatzsatzung der Stadt Leipzig vom 23.03.1999 sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig vom 16.09.1992.

Anhang 3: Baumkataster

Baum-Nr.	Baumart	Stammd. (m)	von Baumaßnahme betroffen
3	Pflaume	0,3	Erhalt möglich
4	Pflaume	0,3	Erhalt möglich
5	Pflaume	0,2	Erhalt möglich
6	Kirsche	0,4	Erhalt möglich
7	Birne	0,5	Erhalt möglich
10	Ahorn	0,5	Erhalt möglich
11	Esche	0,3	Erhalt möglich
16	Apfel	0,2	Erhalt möglich
50	Ahorn	0,3	Verlust
96	Kastanie	0,7	Verlust
107	Kiefer	0,3	Erhalt möglich
110	Buche	0,5	Verlust
111	Kiefer	0,4	Verlust
112	Esche	0,4	Verlust
168	Birke	0,5	Erhalt möglich
169	Birke	0,5	Erhalt möglich
206	Ahorn	0,5	Erhalt möglich
207	Eiche	0,5	Erhalt möglich
247	Pappel	0,4	Verlust
258	Eiche	0,7	Erhalt möglich
262	Birke	0,2	Verlust
263	Birke	0,2	Verlust
265	Birke	0,2	Verlust
267	Birke	0,2	Verlust
268	Birke	0,2	Verlust
271	Birke	0,2	Verlust
272	Birke	0,2	Verlust
273	Birke	0,2	Verlust
274	Birke	0,2	Verlust
303	Birke	0,2	Verlust
304	Birke	0,2	Verlust
305	Birke	0,2	Verlust
310	Birke	0,2	Verlust
311	Birke	0,2	Verlust
312	Birke	0,2	Verlust
313	Birke	0,2	Verlust
314	Birke	0,2	Verlust
315	Birke	0,2	Verlust
316	Birke	0,2	Verlust
317	Birke	0,2	Verlust
318	Birke	0,2	Verlust
319	Birke	0,2	Verlust
320	Birke	0,2	Verlust
321	Birke	0,2	Verlust
322	Birke	0,2	Verlust
323	Birke	0,2	Verlust
324	Birke	0,2	Verlust
325	Birke	0,2	Verlust
326	Birke	0,2	Verlust

Baum-Nr.	Baumart	Stammd. (m)	von Baumaßnahme betroffen
327	Birke	0,2	Verlust
328	Birke	0,2	Verlust
329	Birke	0,2	Verlust
330	Birke	0,2	Verlust
331	Birke	0,2	Verlust
341	Apfel	0,2	Verlust
195	Linde	0,3	Erhalt möglich
196	Esche	0,3	Erhalt möglich
197	Esche	0,3	Erhalt möglich
198	Eiche	0,3	Erhalt möglich
199	Eiche	0,2	Erhalt möglich
200	Eiche	0,3	Erhalt möglich
201	Eiche	0,3	Erhalt möglich
202	Eiche	0,4	Erhalt möglich
203	Eiche	0,4	Erhalt möglich
204	Eiche	0,4	Erhalt möglich
205	Eiche	0,4	Erhalt möglich

gesamt vom B-Plan betroffen 41 Bäume