B e b a u u n g s p l a n

"Wohnanlage Flurstück 66/55"

mit integriertem Grünordnungsplan und örtlichen Bauvorschriften

B e g r ü n d u n g

G e m e i n d e M i l t i t z

Land Sachsen

25.02.1998/06.05.1998

Planbearbeitung:

Dr. Paatz und Partner
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung GmbH
Dieskaustraße 155
04249 Leipzig

Tel. 0341/4989407
Fax. 0341/4989408

E - 110

1. Vorbemerkungen

Für ein rd. 7.200 qm großes Grundstück - südlich der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße gelegen - ist ein Bebauungsplan aufgestellt worden, der die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von kleinstrukturierten Wohnbauten in Übereinstimmung mit den Zielen des Entwurfes des Flächennutzungsplanes zum Inhalt hat.
Da bereits Anfang des Jahrhunderts östlich des Standortes die inzwischen denkmalgeschützte Werkssiedlung der früheren Firma Schimmel mit Einfamilien- und Doppelhäusern entstanden ist, eignet sich das Plangebiet zur Ansiedlung von ergänzenden Wohnbauten in ortsverträglicher Struktur. Die jetzt mit Baracken bestandene Fläche soll dabei durch eine zweckmäßige verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung sowie durch die Festsetzung städtebaulicher Prämissen in eine kleine Wohnanlage gewandelt werden.

2. Begründung des Planverfahrens

Die anhaltende Nachfrage nach bezahlbaren Wohnraum außerhalb von großen Geschoßwohnungsbausiedlungen und die Beseitigung eines städtebaulichen Mißstandes infolge der das Ortsbild störenden barackenähnlichen Gebäude machten es erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung des vorgesehenen Plangebietes herzustellen. Die Baracken dienten früher dem Chemischen Kombinat Miltitz als Monteursunterkünfte.
Nach 1989 wurden sie als Bauarbeiterunterkünfte verwendet. Jetzt besteht dafür kein Bedarf mehr. Damit ist die Gefahr groß, daß die schon jetzt unansehnlichen Flachbauten nicht mehr instandgehalten werden und dadurch zunehmend verfallen.
Da der Standort der schon erwähnten denkmalgeschützten Werkssiedlung nordwestlich benachbart ist und sowohl der gemeindeeigene Kindergarten als auch der Sportplatz des Sportvereins Grün-Weiß Miltitz nördlich bzw. westlich angrenzen, kann eine derartige absehbare Entwicklung nicht hingenommen werden.
Damit würde dem gesamten Gemeindebild Schaden zugefügt. Ausserdem beeinträchtigt dies auch die kommunalen Funktionen des Kindergartens und des Sportplatzes erheblich. Die Gemeinde ließ sich außerdem bei der Entwicklung des Plangebietes auch davon leiten, daß Miltitz entsprechend den bekannten Plänen der Landesregierung in absehbarer Zeit nach Leipzig eingegliedert wird. Damit kann der Standort die immer noch große Nachfrage von Leipziger Bürgern nach individuellen Wohnformen innerhalb des künftigen städtischen Territoriums mit befriedigen.
Das Plangebiet ist dann zu den innerstädtishen Flächenpotentialen für den Wohnungsbau der Stadt Leipzig zu werten und wird dabei infolge der vorgesehenen kleinstrukturierten Wohnformen eine besondere Wichtung erfahren.

In Kenntnis dieser Sachlage beschloß der Gemeinderat am 28.01.1998 die Aufstellung dieses Bebaungsplanes. Zuvor änderte er durch Beschluß den Entwurf des Flächennutzungsplanes. Dort war die Plangebietsfläche als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dargestellt. Stattdessen wurde sie in eine Wohnbauflä-

che umgewidmet. Am 25.02.1998 billigte der Gemeinderat den ausgearbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes und bestimmte ihn in der Zeit vom 16.03.1998 bis zum 24.04.1998 zur öffentlichen Auslegung. Die Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich am Planverfahren beteiligt. Die als Resultat der Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise sind vom Gemeinderat am 06.05.1998 geprüft worden.
Da diese die Planungsabsicht nicht in Frage stellten, beschloß er in der gleichen Sitzung die Satzung für den Bebauungsplan.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1. Lage und Bestand

Das Plangebiet befindet sich südlich der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße und liegt in der Gemarkung Kleinmiltitz. Es umfaßt das Flurstück 66/55. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen vom Sportplatz des Sportvereins Grün-Weiß Miltitz, im Norden vom gemeindeeigenen Kindergarten sowie im Osten von der bereits genannten denkmalgeschützten Werkssiedlung an der Rosenstraße begrenzt.
Die Fläche des Plangebietes beträgt rd. 7.200 qm. Sie ist jetzt mit vier Baracken bestanden, wobei die beiden südlichen Baukörper durch einen massiven Zwischenbau verbunden sind. Neben den betonierten Verkehrsflächen zur Andienung der Baracken, hat sich vor allem im nördlichen Plangebiet eine kurzlebige Ruderalflur mit einzelnem jungen Gehölzbestand entwickelt.
Als Besonderheit ist zu verzeichen, daß zur Sicherung eventuell freigelegter archäologischer und bauarchäologischer Funde sofort das Landesamt für Archäologie Sachsen, Telefon: 0351 8144-50, zu informieren ist. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern (siehe hierzu auch § 20 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes).
Des weiteren ist das Plangebiet der örtlich zuständigen Behörde nicht als munitionsverseucht bekannt. Ein Absuchen des Baugeländes wird aus diesem Grund für nicht erforderlich gehalten. Das Auffinden einzelner Munitionskörper ist aber bei Erdarbeiten nicht ausgeschlossen. Deshalb ist bei jeglichen Munitionsfunden die Polizeidirektion Zentrale Dienste - Kampfmittelbeseitigungsdienst - in Dresden, Telefon 0351 8501450 oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen.
Topographisch ist das Gelände im wesentlichen ebenflächig und bewegt sich im Mittel bei etwa 118,00 m über NN.

3.2. Bauliche Nutzung

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet - wie weiter vorn schon erläutert - nunmehr als Wohnbaufläche dargestellt. Deshalb werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sieben allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO mit folgenden Maßen der Bebauung festgesetzt:

- Allgemeine Wohngebiete **WA 1** bis **WA 3**:
  - . Bauweise : offen
  - . Höchstmaß der Vollgeschosse : II + D (D < Vollgeschoß)
  - . Grundflächenzahl GRZ : 0,4
  - . Geschoßflächenzahl GFZ (Höchstmaß) : 0,8

- Allgemeine Wohngebiete **WA 4** bis **WA 7**:
  - . Bauweise : offen (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)
  - . Höchstmaß der Vollgeschosse : I + D (D ≤ Vollgeschoß)
  - . Grundflächenzahl GRZ : 0,4
  - . Geschoßflächenzahl GFZ (Höchstmaß) : 0,8

Mit diesen Festsetzungen können in Verbindung mit den zugehörigen überbaubaren Flächen etwa 14 Wohnungseinheiten (WE) in Form von überwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern errichtet werden. In den WA-Gebieten sind die in § 4 Absatz 3 Nummern 1, 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsbetriebes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig und somit gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Für die Ausführung der Wohnananlage sind folgende örtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Absatz BauGB in Verbindung mit § 83 SächsBO im Bebauungsplan textlich festgesetzt worden:

Gestaltung der Gebäude

Dach

Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 40° bis 48° auszubilden, wobei für die Dacheindeckung nur unglasierte Materialien mit roten und braunen Farben zulässig sind. Die Dächer von Doppelhäusern sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten. Die Errichtung von Dachgaupen und Zwerchhäusern ist zulässig. Dächer von Garagen und Nebengebäuden können auch als Flachdach ohne Farbbindung ausgeführt werden.

Außenwand

Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten.

Bauliche Nebenanlagen

Garagen

Benachbarte Grenz- und Doppelgaragen sind mit einheitlicher Dachform, -neigung und -deckung auszuführen.

Einfriedungen

Als äußere Grundstückseinfriedungen sind Mauern nicht zulässig.

3.3. Verkehr

Das Plangebiet wird über eine mehrfach abgewinkelte Stichstraße an die vorhandenene und unlängst von der Gemeinde ausgebaute öffentliche Anliegerstraße mit Anbindung an die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße an das örtliche Straßennetz angeschlossen.
Die Planstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Form eines verkehrsberuhigten Bereiches ist als Mischfläche ohne Trennung der Verkehrsarten auszuführen. Am westlichen Ende der Erschließungsstraße besteht eine Wendemöglichkeit mit einem Radius von 8,0 m.
Durch den dort unmittelbar nach Norden abbiegenden und befahrbaren Wohnanliegerweg für die Baufelder WA 1 und WA 4 können durch Rückwärtsstoßen auch Fahrzeuge mit einem größeren Wendekreis wenden.
Die erforderlichen Stellplätze und Garagen gemäß den Bestimmungen der SächBO sind auf den Grundstücksflächen zu schaffen. Dabei dürfen sie sowohl auf den überbaubaren als auch nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Aufstandsflächen der Pkw-Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind Schotterrasen, Rasengitterplatten mit Bewuchs in den Gitterzwischenräumen oder Öko-Pflaster mit Rasenfugen. Der zur biologischen Behandlung des Regenwassers erforderliche Bewuchs bei den festgesetzten Ausführungsarten für die Stellplätze ist dauerhaft zu erhalten.
Der Anschluß des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr wird über mehrere Straßenbahn- und Buslinien der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) hergestellt, wobei die Entfernung bis zur nächsten Haltestelle allerdings rd. 1.150 m beträgt.
Außerdem liegt die Gemeinde Miltitz an der Eisenbahnlinie Leipzig - Weißenfels - Erfurt und besitzt einen eigenen Bahnhof, der sich südöstlich der vorgesehenen Wohnanlage befindet. Die Entfernung bis dahin ist gegenüber den nächsten Bus- bzw. Straßenbahnhaltestellen mit ca. 650 m deutlich kürzer. Durch die alle zwei Stunden verkehrenden Regionalzüge ist ein Erreichen des S-Bahnnetzes von Leipzig einschließlich des Hauptbahnhofes dieser Stadt möglich.

3.4. Umweltverträglichkeit
3.4.1. Naturraumausstattung

Geologie:
Es ist folgendes geologisches Normalprofil zu erwarten (ohne Berücksichtigung von Aufschüttungen und Abtragungen):

Mächtigkeit	Geol. Bezeichnung	Geol. Alter
2 bis 3 m	Geschiebelehm mit Sandschichten	Quartär, Saalekaltzeit
3 bis 5 m	Sand und Kies (Flußschotter)	Quartär, Saalekaltzeit
6 bis 8 m	Geschiebelehm mit Sandschichten	Quartär, Elsterkaltzeit
2 bis 3 m	Sand und Kies (Flußschotter)	Quartär, Elsterkaltzeit

Die Sandschichten sind in dem Geschiebelehm sehr unregelmäßig eingelagert und führen in Abhängigkeit von den Niederschlägen mehr oder weniger viel oberes Grundwasser. Wegen der wechselhaften Baugrundverhältnisse wird empfohlen, im Rahmem der Bauvorbereitung eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen.

Klima:
Der Charakter des Klimas wird hauptsächlich von ozeanischen Luftmassen bestimmt und kann als gemäßigtes Klima eingestuft werden. Vorwiegend westliche bis nordwestliche Winde sind wetterbestimmend. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 9,3° C. Der durchschnittliche Jahresmittelwert für Niederschläge wird mit dem Wert 618 mm umschrieben.

Vegetation:
Der erweiterte Planungsraum ist durch Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Das Plangebiet wird nur von wenigen ökologisch relevanten Biotopen umgeben. So sind keine Schutzgebiete und geschützten Biotope nach dem Sächsischen Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG) vorhanden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb bestehender Trinkwasserschutzzonen.
Das Plangebiet ist gegenwärtig zu knapp 60 % versiegelt. Davon wird ein gutes Drittel durch die barackenähnlichen Gebäude verursacht. Die größere versiegelte Restfläche sind betonierte Verkehrsflächen. Aufgelassene Grünanlagen bilden die nicht versiegelten Areale. Sie haben sich zu einer kurzlebigen Ruderalflur entwickelt.

3.4.2. Grünordnung

Zur Grünordnung der geplanten Wohnanlage sind im Bebauungsplan Maßnahmen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 7 Absatz 2 SächsNatSchG einschließlich Pflanzgeboten, Erhaltung von Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB im Sinne eines Grünordnungsplanes zeichnerisch und textlich festgesetzt worden:

1. Entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung sind Laub- oder Obstbäume sowie Sträucher und Strauchhecken zu pflanzen. Eine Veränderung der ausgewiesenen Standorte bis maximal 5 m bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl ist zulässig. Die Auswahl der Gehölze hat aus den Artenlisten 1 und 3 zu erfolgen.
2. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen. Hierbei ist je Vorgarten mindestens ein Baum zu pflanzen ("Hausbaum"). Die Auswahl der Gehölze hat aus den Artenlisten 1 und 3 zu erfolgen.
3. Mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse als Vegetationsflächen anzulegen und zu erhalten. Ein Drittel dieser Flächen ist mit aus den Artenlisten 1 und 3 ausgewählten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Es können auch Obstgehölze angepflanzt werden. Nichteinheimische Ziergehölze dürfen einen Anteil von 30 % der Anpflanzungen nicht überschreiten.

4. Garagen und Carports sowie Giebelflächen und Fassaden ohne Gliederung oder baulicher Gestaltung sind mit den empfohlenen Kletterpflanzen der Artenliste 2 zu begrünen.
5. Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind während der Bauarbeiten zu schützen. Es gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen". Unvermeidbare Eingriffe in den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Gehölze sind rechtzeitig mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.
6. Die ebenerdigen und nicht überdachten Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten sowie die Garagenzufahrten dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind Schotterrasen, Rasengitterplatten mit Bewuchs in den Gitterzwischenräumen oder Öko-Pflaster mit Rasenfugen. Der zur biologischen Behandlung des Regenwassers erforderliche Bewuchs bei den im Satz 2 festgesetzten Ausführungsarten für die Stellplätze und Zufahrten ist dauerhaft zu erhalten.
7. Auf den Grundstücken ist das Oberflächenwasser unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen und der hydrogeologischen Verhältnisse zu versickern. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist durch eine Baugrunduntersuchung zu erkunden. Zur Sicherung der Versickerung des Regenwassers auf befahrenen und begangenen Flächen innerhalb der Grundstücke und der dabei erforderlichen mechanischen und biologischen Behandlung des Niederschlagswassers sind die privaten Verkehrsflächen entsprechend den Festsetzungen in der grünordnerischen Maßnahme Nr. 6 auszubilden. Das Regenwasser von den Dachflächen ist in hauseigenen Kleinzisternen aufzufangen. Das so gewonnene Oberflächenwasser ist für die Bewässerung des Gartens zu nutzen. Die Kleinzisternen sind mit einem Notüberlauf in eine auf dem Grundstück nachgeordnete und hinreichend dimensionierte Versickerungsmulde zu versehen.

Artenlisten (zu pflanzende Arten)

Artenliste 1: Sträucher für die Grundstücksabgrenzung

Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Einheimische Wildrosenarten	(Rosa spp.)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Roter Holunder	(Sambucus racemosa)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
Eingriffliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Zweigriffliger Weißdorn	(Crataegus oxyacantha)
Hainbuche als geschnittene Hecke	(Carpinus betulus)

Pflanzqualität: zweimal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch.

Artenliste 2: Kletterpflanzen zur Begrünung von Außenwänden, Mauern und Zäunen

Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia und Parthenocissus tricuspidata)
Gemeine Waldrebe	(Clematis vitalba)
Efeu	(Hedera helix)

Artenliste 3: Gehölze für die übrigen Bereiche

a) Bäume:		b) Sträucher :		c) Weitere Arten:	
Rotbuche	(Fagus sylvatica)	Salweide	(Salix caprea)	Hasel	(Corylus avellana)
Hängebirke	(Betula pendula)	Schlehe	(Prunus spinosa)	Himbeere	(Rubus idaeus)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)	Roter Holunder	(Sambucus racemosa)	Wildapfel	(Malvus silvestris)
Feldahorn	(Acer campestre)	Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Wildbirne	(Pyrus communis)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Steinbeere	(Rubus saxatilis)	veredelte Obstbäume:	
Feldulme	(Ulmus minor)	Brombeere	(Rubus fruticosus agg.)	Apfel	
Zitterpappel	(Populus tremula)	Einh. Wildrosen	(Rosa spp.)	Birne	
Stieleiche	(Quercus robur)			Pflaume	
Winterlinde	(Tilia cordata)			Süßkirsche	
				Sauerkirsche	

d) Als Hecken sind zu pflanzen:		e) Zur Begrünung von Außenwänden, Mauern und Zäunen sind zu pflanzen:	
Eingr.Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia und Parthenocissus tricuspidata)
Zweigr.Weißdorn	(Crataegus oxyacantha)	Gemeine Waldrebe	(Clematis vitalba)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Efeu	(Hedera helix)

Pflanzqualität für die Gehölze: Bäume : Hochstamm, zweimal verpflanzt, 8 bis 10 cm Stammumfang.
Sträucher: zweimal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch.

3.4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Nach der Realisierung des Bebauungsplanes kommt es zur Veränderung von Gestalt und Nutzung der Planfläche. Deshalb wurden zur Bilanzierung der Eingriffsfolgen die oben beschriebenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Sinne eines Grünordnungsplan in die vorgenommene Bewertung des baulichen Eingriffs nach den Richtlinien zur Bemessung der Eingriffe in Natur und Landschaft des Landes Hessen eingeführt. Bei der Hessischen Methode werden sowohl die Nutzungs- bzw. Biotoptypen des Bestandes als auch die des angestrebten Ausgleiches mit Punkten bewertet.
Diese Bilanzierung, die nachfolgend dargestellt ist, zeigt, daß der Eingriff in die Natur und Landschaft infolge der geplanten Wohnanlage im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden kann. Erreicht wird dies durch die Beachtung von Hinweisen zur Grünordnung im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden. Dazu tragen insbesondere die zusätzlichen Festsetzungen zur Begrünung des südlichen Geltungsbereichsrandes und für die Pflanzung eines "Hausbaumes" im Vorgarten der künftigen Grundstücke wesentlich bei.
In der ausgelegten Planfassung vom 25.02.1998 lag der erreichte Ausgleich noch bei 98,4 %.

3.4.4. Immissionsschutz

Eine vorgenommene Untersuchung der Schallimmissionen[1)] infolge des westlich vorhandenen Sportplatzes ergab, daß für den schalltechnisch ungünstigsten Fall zwischen 13.00 bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen im westlichen und mittleren Plangebiet der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) überschritten wird.
Basierend auf den im Gutachten gegebenen Hinweisen zur Beherrschung der Lärmimmissionen setzt der Bebauungsplan an der westlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich des Baufeldes WA 6 eine mindestens 3,0 m hohe Lärmschutzwand - gemessen von

1) Bericht über die schalltechnische Beurteilung einer geplanten Wohnanlage in der Gemeinde Miltitz, Leipziger Land (Bericht Nr. 728/980140).
TÜV Ostdeutschland, Sicherheit und Umweltschutz GmbH, Abteilung Immissionsschutz, Köthener Straße 33, 06118 Halle - 25.02.1998.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz der Eingriffe in Natur und Landschaft (nach Hessischem Naturschutzgesetz)
Bezeichnung der Maßnahme: Bebauungsplan "Wohnsiedlung Flurstück 66/55", Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Gemeinde Miltitz, Freistaat Sachsen

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme	nach Maßnahme	Biotopwert vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x Sp.4	
Bestand:						
09.120 kurzlebige Ruderalflur, nährstoffreiche Böden	23	2.920		67.160		
10.510 Sehr stark oder 10.520 völlig versiegelte Flächen 10.710	3	4.280		12.840		
Ausgleich:						
02.400 Hecken-/Gebüschpflanzung, standortgerecht	27		530		14.310	
04.110 Einzelbäume, einheimisch, standortgerecht	31		540		16.740	
10.510 Sehr stark oder 10.520 völlig versiegelte Flächen 10.710	3		2.510		7.530	
10.540 Befestigte und begrünte Flächen mit Rasengittersteinen (Stellplätze)	7		175		1.225	
10.743 Fassadenbegrünung, neu	13		100		1.300	
11.223 strukturarme Hausgärten(neu)	14		3.445		48.230	
Summe/Übertrag		7.200	mit Fassadenbegrün. 7.300	80.000	89.335	
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6 für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: + 9.335 (111,7 %)		

der künftigen Geländehöhe - fest, die in nördliche Richtung bis an den Südgiebel der vorhandenen Sporthalle geführt wird. Weiterhin ist festgesetzt, daß in den westlichen Baufeldern WA 1, WA 4, und WA 6 die Stellung der Hauptfirstrichtung der künftigen Wohngebäude in Nord-Süd-Richtung zu erfolgen hat, um schutzbedürftige Räume und Außenbereiche (Terrassen) an den lärmabgewandten Seiten anordnen zu können. Vor der Ostseite der so orientierten Häuser ergeben sich dann Beurteilungspegel zwischen 43 dB(A) und 47 dB(A). Diese liegen dann unter den Richtwerten gemäß der 18. BImSchV und den Orientierungswerten der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Als zusätzliche empfohlene Lärmschutzmaßnahmen zur Verminderung von Lärmimmissionen sind außerdem folgende Hinweise zu beachten:

1. Die Wohnungsgrundrisse in den Baufeldern WA 1, WA 4 und WA 6 sollten so gestalten werden, daß an den lärmbelasteten Fassaden keine schutzbedürftigen Räume angeordnet sind.
2. Falls die in Nummer 1 formulierte Empfehlung nicht einzuhalten ist, sollte eine zweite Lüftungsmöglichkeit für die schutzbedürftigen Räume an einer weniger von Lärmimmissionen belasteten Fassade in Erwägung gezogen werden.

3. Zur Verminderung von Lärmimmissionen während der Bauarbeiten sind Baumaschinen einzusetzen, die der 15. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Baumaschinenlärm-VO - 15. BImSchV) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, daß der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet ist. Nachtarbeit sollte deshalb in der Zeit von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr ausgeschlossen werden.

Zur Luftreinhaltung setzt der Bebauungsplan überdies gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23 BauGB fest, daß im gesamten Geltungsbereich die Verwendung von festen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme nicht zulässig ist. Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

3.4.5. Bodenschutz

Im Stoffhaushalt der Ökosphäre bilden Böden ein natürliches Reinigungssystem, das emittierte Schadstoffe aufnehmen, zu binden und - je nach Art der Schadstoffe und Bodeneigenschaften - in mehr oder weniger hohem Maße aus dem Stoffhaushalt zu entfernen vermag.
Die tatsächlich entstehende Versiegelung im Plangebiet liegt bei 35 % und damit unter der Obergrenze eines allgemeinen Wohngebietes. Zur weiteren Verminderung der Versiegelung dürfen die Aufstandsflächen der Pkw-Stellplätze nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind Schotterrasen, Rasengitterplatten mit Bewuchs in den Gitterzwischenräumen oder Öko-Pflaster mit Rasenfugen.

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Leipziger Land, Sachgebiet Altlasten, wird das Plangebiet nicht als Verdachtsfläche geführt. Somit ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand davon auszugehen, daß keine Bodenbelastungen im Sinne des § 8 Absatz 2 des Ersten Gesetzes zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen vom 12.08.1991 (nachfolgend EGAB genannt) vorhanden sind. Eine Besorgnis gemäß § 8 Absatz 3 EGAB besteht nicht.
Zum weiteren Schutz des Bodens wird auf die Vorschriften dieses Gesetz verwiesen [veröffentlicht im SächsGVBl. S. 306, verkündet am 20.08.1991, zuletzt geändert am 04.07.1994 (SächsGVBl. S. 1261)].

3.5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Gas und Fernmeldeeinrichtungen bzw. die Entsorgung des Abwassers wird durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe sichergestellt. Infolge der bisherigen Nutzung als Standort für die Arbeiterwohnunterkünfte kann der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als erschlossen gelten. Die Übernachtungskapazität der Unterkünfte beträgt 119 Betten, die oft zu rd. 80 % ausgelastet waren. Somit übersteigt die geplante Umgestaltung des Standortes zu einer Wohnanlage mit etwa 14 WE die anlie-

genden Ver- und Entsorgungsparameter nicht. Für die Erschließungskonzeption können folgende Aussagen gemacht werden:

Trinkwasser:
Der durchschnittliche Stundenverbrauch für das Trinkwasser (ohne Löschwasser) beträgt 0,08 l/s. Als größter Stundenverbrauch ergeben sich 0,45 l/s. Gemäß Stellungnahme vom 20.04.1998 der Kommunalen Wasserwerken Leipzig (KWWL) ist als äußere Erschließung ein Anschluß an die in der Geschwister-Scholl-Straße befindliche Trinkwasserleitung DN 150 erforderlich, weil die bestehende Wasserleitung DN 100 in der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße weitgehend verschlissen ist.

Schmutzwasser:
Die Schmutzwasserentsorgung mit einem durchschnittlichen Stundenanfall von 0,08 l/s (größter Stundenanfall: 0,09 l/s) erfolgt im Trennsystem über den vorhandenen Anschluß an die öffentliche Abwasserleitung DN 300 in der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße. In der o.g. Stellungnahme der KWWL wird diese Entsorgungsmöglichkeit bestätigt.

Oberflächenwasser:
Das Oberflächenwasser auf den Grundstücken ist unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen und der hydro-geologischen Verhältnisse zu versickern. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist durch eine Baugrunduntersuchung zu erkunden. Zur Sicherung der Versickerung des Regenwassers auf befahrenen und begangenen Flächen innerhalb der Grundstücke und der dabei erforderlichen mechanischen und biologischen Behandlung des Niederschlagswassers sollten die privaten Verkehrsflächen weitgehend unversiegelt ausgebildet werden. Dafür geeignet sind Schotterrasen, Rasengitterplatten mit Bewuchs in den Gitterzwischenräumen oder Öko-Pflaster mit Rasenfugen. Der zur biologischen Behandlung des Regenwassers erforderliche Bewuchs ist bei diesen Ausführungsarten dauerhaft zu erhalten.

Das Regenwasser von den Dachflächen mit einer Menge von rd. 18 l/s ist in hauseigenen Kleinzisternen aufzufangen. Das so gewonnene Oberflächenwasser kann für die Bewässerung des Gartens genutzt werden. Die Kleinzisternen sind mit einem Notüberlauf in eine auf dem Grundstück nachgeordnete und hinreichend dimensionierte Versickerungsmulde zu versehen. Gemäß Stellungnahme der KWWL vom 30.04.1998 kann das Oberflächenwasser der Planstraße mit einer Menge von rd. 9,3 l/s in den vorhandenen Regenwasserkanal DN 250 in der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße eingeleitet werden.

Hinweis:
Für die trink- und abwasserseitige Erschließung ist ein Erschließungsvertrag mit den KWWL notwendig, der nach Rechtskraft des Bebauungsplanes abzuschließen ist. In diesem werden u.a. die technischen Voraussetzungen und Bedingungen für die Trink- und Abwasserentsorgung und die mit der Planung und Ausführung verbundene Kostenübernahme geregelt.

Elektroversorgung:
Die Umgestaltung des inneren Versorgungsnetzes für einen Leistungsbedarf von etwa 450 kVA erfolgt durch die Westsächsiche Energie AG (WESAG) als örtlichen Energieversorger auf der Grundlage der Bedarfsanmeldung des Vorhabenträgers . Dazu ist von ihm ein offizieller Antrag auf Versorgung bei der WESAG zu stellen, der bewirkt, daß es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt (siehe hierzu auch Stellungnahme der WESAG vom 30.03.1998).

Gasversorgung:
Die Erdgasversorgung ist gemäß Stellungnahme vom 02.04.1998 Westsachsen GmbH (EWS), grundsätzlich möglich. Sobald die Verbraucherkennzahlen bekannt sind, werden sie im Rahmen der Erschließungsplanung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes der EWS zur Einleitung der erforderlichen Maßnahmen vorgelegt.

Fernmeldetechnische Versorgung:
Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen an den Fernmeldeanlagen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Bezirksbüro Zugangsnetze 65, Kärrnerweg 66, 04454 Holzhausen, Telefon: 0341 1226600, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.
Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Erschließungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG, Niederlassung 1 Leipzig, Rs SuP/TP1-L3, 04095 Leipzig, so früh wie möglich, mindestens neun Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Wärmeversorgung:
Das Plangebiet ist fernwärmetechnisch durch einen Anschluß an die Wärmeerzeugungsanlagen der Miltitz Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH versorgt. Deren Standort befindet sich auf dem Gelände des früheren Chemischen Kombinates. Diese ökologisch günstige Wärmeversorgung, die gemäß dem Stand der Technik ausgeführt ist, bietet sich auch für die Heizung der künftigen Wohngebäude an. Vom o.g. Betreiber der Wärmeerzeugungsanlagen liegt dazu die grundsätzliche Lieferbereitschaft für die Fernwärme vor.

Müllberäumung:
Die Beseitigung des Haus- und Sperrmülls von den im Plangebiet liegenden Grundstücken betreibt eine von der Gemeinde Miltitz beauftragte Firma entsprechend der seit dem 01.01.1995 rechtskräftigen Satzung des Kreises Leipziger Land.

3.6. Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2142), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902, 2903).
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der seit dem 27.01.1990 geltenden Neufassung (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), verkündet am 22.01.1991.
4. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 04.07.1994 (SächsGVBl. S. 1261) in der seit 26.07.1994 geltenden Fassung (SächsGVBl. S. 1401), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.02.1997 (SächsGVBl. S. 105).
5. Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), verkündet am 16.03.1993, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.07.1994 (SächsGVBl. S. 1261).
6. Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG) vom 16.12.1992 (SächsGVBl. S. 571) in der seit 26.07.1994 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1994 (SächsGVBl. S. 1601), berichtigt am 20.02.1995 (SächsGVBl. S. 106).
7. Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (EGAB) vom 12.08.1991 (SächsGVBl. S. 306), verkündet am 20.08.1991, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 04.07.1994 (SächsGVBl. S. 1261).

Miltitz, den 25.02.1998/06.05.1998

Walther
Bürgermeister

MILTITZ
LANDKREIS LEIPZIGER LAND