Begründung

zum

vorzeitigen Bebauungsplan

Wohngebiet "Am schwarzen Weg"

mit integriertem Grünordnungsplan und örtlichen Bauvorschriften

1. Änderung

Gemeinde Miltitz

Kreis Leipziger Land
Freistaat Sachsen

E-112 1

1. Begründung der Planänderung

Für ein rd. 11,3 ha großes und weitgehend unbebautes Gebiet in der Gemarkung Kleinmiltitz östlich der Mittelstraße und südlich der Eisenbahnstrecke Leipzig - Weißenfels - Erfurt der Deutschen Bahn AG lag seit September 1996 der rechtskräftige Bebauungsplan Wohngebiet "Am schwarzen Weg" in der Fassung vom 26.06.1996 vor. Mit ihm wurde die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gemeindebereiches in Übereinstimmung mit den Zielen des im Entwurf vorliegenden Flächennutzungplan geschaffen.
Die Lage im Ortsteil Kleinmiltitz und die östlich benachbarte Zschampertaue sowie die kurze Anbindung an die Geschwister-Scholl-Straße, einer Kreisstraße und damit wichtigen Verbindungstraße der Gemeinde Miltitz zu den Bundesstraßen B 87 und B 181, sind geeignete Merkmale in diesem Plangebiet ortsverträgliche Wohnbauten anzusiedeln.
Das städtebauliche Konzept sieht als Haupterschließungsachse den "Schwarzen Weg" als vorgegebene Trasse mit direkter Anbindung an die Mittel- und Geschwister-Scholl-Straße im Westen vor. Nördlich und südlich gliedern sich Wohnbauten in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) an und bestimmen das künftige städtebauliche Ensemble.
Da der "Schwarze Weg" als Haupterschließungsstraße an der Zschampertaue endet, erhält das Wohngebiet keine störenden Einflüsse von außen und orientiert sich damit vorrangig auf die Gemeinde Miltitz.
Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes sind die Erschliessungsarbeiten als Voraussetzung für den geplanten Wohnungsbau bereits abgeschlossen worden. Infolge von Auflagen von berührten Trägern öffentlicher Belange bei der Erschließungsplanung und durch die vorgenommene Parzellierung des Plangebietes ergaben sich Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.
Sie waren notwendig, um diesen verbindlichen Bauleitplan der Realität anzupassen und damit wieder eine zweifelsfreie Rechtsgrundlage für die Besiedlung des Plangebietes zu schaffen. Im Einzelnen handelte es um folgende Änderungen:

- Veränderung der östlichen Baugrenzen im Bereich der Zschampertaue infolge der vorgenommenen Grundstücksteilung. Um überhaupt hinreichende überbaubare Flächen in diesen neuen Grundstücken anbieten zu können, waren in bestimmten Abschnitten Verschiebungen der Baugrenze in östliche Richtung unumgänglich. In zwei Fällen konnte die Baugrenze auch zurückgenommen werden. Als Saldo entstand eine Bauflächenerweiterung von rd. 1.282 qm. In bezug auf die Plangebietsgröße von rd. 11,3 ha handelt es sich hierbei um eine geringe Größenordnung (1,1 %). Als Kompensation für den Eingriff in die ursprünglich unbebauten Flächen setzt der geänderte Bebauungsplan für die Grundstücke unmittelbar am Zschampert eine ausschließliche Einzelhausbebauung fest. In der Planfassung vom 26.06.1996 waren dort auch Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.
- Verkürzung der beiden westlichen Planstraßen C nördlich des Schwarzen Weges. Dafür wurde jeweils ein zusätzlicher Weg als Planstraße D nördlich der Wendeanlagen angeschlossen.
- Anschluß der Planstraße B zur nördlich des Plangebietes befindlichen Garagenstraße (Flurstück 45e) nur durch einen Gehweg.

- Vergrößerung der Wendeanlage an der nordöstlichsten Planstraße C.
- Verschiebung der südöstlichen Planstraße D (Stichstraße) um rd. 20 m nach Norden und Ausbildung als Planstraße C.
- Wegfall des Gehweges zum Grundstück des Herrn Torsten Beinroth (Flurstück 14/6) zwischen den Baufeldern WA 15 und 16 im südlichen Plangebiet.
- Geänderter Verlauf des Fußweges vom Ende des Schwarzen Weges zur Straßenbahnendstelle und Verbreiterung von 2,0 auf 2,5 m (Planstraße E).
- Verschiebung eines Teiles des Kinderspielplatzes in die neue Zschampertaue.
- Verkleinerung der Fläche für eine Lärmschutzanlage an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze mit der Festsetzung, daß ausschließlich eine zwei Meter hohe Lärmschutzwand zu errichten ist. Das seinerzeit erstellte Lärmschutzgutachten verlangt diese Maßnahme nicht, weil der Abstand zum Lärmemittenten Eisenbahn zu groß ist und deshalb ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand wirkungslos ist. Im Bebauungsplan in der Fassung vom 26.06.1996 sollte die Lärmschutzanlage vorrangig zur Abschirmung gegenüber der wenig attraktiven Garagenanlage an der Eisenbahn dienen und gleichzeitig noch Garagen aufnehmen. Da der Einbau von Garagen in den ursprünglich vorgesehenen Lärmschutzwall entfällt, genügt als Sicht- und Lärmschutzblende zur Garagenanlage auch eine zwei Meter hohe Lärmschutzwand, für die weniger Fläche benötigt wird.
- Veränderung der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze, indem die Straße zur Garagenanlage (Flurstück 45 e) nicht mehr zum Geltungsbereich gehört. Diese Straße wird nicht mehr zur Erschließung des Plangebietes benötigt.
- Festsetzung der Flächen für die beiden Regenwasserversickerungsbecken entsprechend der Erschließungsplanung einschließlich der zugegehörigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.
- Anpassung der westlichen Grenze der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der Zschampertaue an die dort teilweisen veränderten Grundstücksgrenzen.
- Veränderung des Trafostandortes aufgrund einer neuen Vorgabe der Westsächsischen Energie Aktiengesellschaft (WESAG) während der Erschließungsplanung.

Da insbesondere der Geltungsbereich und die überbaubaren Flächen berührt wurden, handelte es sich um eine wesentliche Änderung des Bebauungsplanes. Demzufolge konnte das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB nicht zur Anwendung kommen. Vielmehr bedurfte es des Verfahrens nach §§ 3 und 4 BauGB sowie der erneuten Genehmigung nach § 10 Absatz 2 BauGB. Aus diesem Grund hatte der Gemeinderat Miltitz in seiner Sitzung am 01.10.1997 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Billigung des neuen Entwurfes sowie die Bestimmung zur öffentlichen Auslegung erfolgte mit entsprechender Beschlußfassung in der gleichen Gemeinderatssitzung. Danach lag der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes in der Zeit vom 20. Oktober 1997 bis zum 21. November 1997 im Gemeindeamt Miltitz während der Dienststunden öffentlich aus.
Die eingangenen Stellungnahmen von gleichzeitig beteiligten Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden kulminierten insbesondere in den geäußerten Bedenken bezüglich der

- ursprünglich vollständig vorgesehenen Verschiebung des Kinderspielplatzes in die neue Zschampertaue,
- im Zusammenhang mit dem Wegfall des Lärmschutzwalles an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze nach Nordwesten verschobenen Baugrenzen und der somit sich dort vergrößernden überbaubaren Flächen.

Im Abwägungsverfahren am 17.12.1997 griff der Gemeinderat Miltitz hinsichtlich des Kinderspielplatzes den Vorschlag des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig auf und verschob nur den östlichen Teil des Spielplatzes in die gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB ausgewiesene Fläche für die Entwicklung der Bachaue des neuverlegten Zschampert und setzte fest, diesen naturbelassen zu gestalten.
Als Ergebnis einer geforderten Flächenbilanz der überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes vom 26.06.1996 und der der geänderten Planfassung vom 25.08.1997 nahm der Gemeinderat die vorgenommene Vergrößerung der nordwestlichen Baufelder auf den Stand vom 26.06.1996 zurück.

Die Ablehnung der Planänderung durch die Stadt Leipzig mit der Behauptung, daß diese die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes verletzt, fand der Gemeinderat jedoch wegen der nicht haltbaren Begründung inakzeptabel. Keine der mit diesen Fragen befaßten Ämter bzw. Behörden teilte übrigens die Leipziger Auffassung.

Im Anschluß an das Abwägungsverfahren in der schon erwähnten öffentlichen Sitzung am 17.12.1997 beschloß der Gemeinderat die Satzung für den geänderten Bebauungsplan.

2. Erläuterungen zum Bebauungsplan

2.1. Lage und Bestand

Das Plangebiet war ein überwiegend brachliegendes Areal und hat eine zentrale Lage in der Gemeinde Gemeinde Miltitz. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Fläche von rd. 11,3 ha auf. Im Westen wird das Plangebiet von der Mittelstraße und den Flurstücken 12a, 13a, 14/1, 14/3 und 14/4 begrenzt, während sich an seiner östlichen Seite die Gemarkung Großmiltitz befindet.
Im Süden grenzt das neue Wohngebiet "An der Kirchgasse" an. Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich das Flurstück 45e, das als kommunale Straße die Andienung des sich nordwestlich daran anschließenden Pkw-Garagenkomplexes sichert.
Ein ca. 0,9 ha großes und nicht mehr betriebenes Gehöft (Flurstück 14/6) schließt sich an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze an. Östlich davon und innerhalb des Planungsgebietes befanden sich stillgelegte und ruinöse Gewächshausanlagen einer früheren gärtnerischen Produktionsgenossenschaft, die im Rahmen der Erschließungsarbeiten abgebrochen worden sind.
Rund 6.000 qm des Flurstückes 45c sind von einer privaten Grünanlage belegt. Sie besteht aus Mietergärten. Sie gehören hauptsächlich zu Wohnungen, die sich früher im Bestand der Miltitz Duft und Aroma GmbH befanden. Die restlichen Flächen waren ehemals landwirtschaftlich genutzt. Als Besonderheit

ist zu verzeichnen, daß das Plangebiet zur archäologisch relevanten Besiedlungseinheit des Zschamperteinzuges mit hoher archäologischer Funddichte gehört. Die daraus resultierenden Bedingungen wurden im Bebauungsplan textlich festgesetzt.
Danach ist vor Beginn der Tiefbauarbeiten eine archäologische Voruntersuchung im Beisein eines Facharchäologen des Landesamtes für Archäologie Sachsen vorzunehmen, die in der Zwischenzeit stattgefunden hat und keine Funde aufwies. Topographisch ist das Gelände im wesentlichen ebenflächig mit einem leichten Gefälle zum Zschampert hin, das auf einer Länge von ca. 280 von Nordwesten nach Südosten rd. 4,00 m aufweist. Die durchschnittliche Höhenlage des vorhandenen Zustandes bewegt sich bei etwa 116 m über NN.
Wegen Altlasten bestehen gewisse Bedenken in bezug auf die Kontaminierung von Teilen des Bodens im Bereich der ehemaligen Gärtnerei infolge des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln. Die diesbezüglichen Bodenbelastungen sind allerdings nicht so erheblich, daß umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vor Baubeginn erforderlich werden (nähere Ausführungen hierzu siehe Abschnitt 2.4.4. Bodenschutz). Das Plangebiet ist auch 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.

2.2. Bauliche Nutzung

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Entsprechend werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die überbaubaren Flächen als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO mit folgenden Maßen der Bebauung festgesetzt:

- Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 4, WA 7, WA 9 bis WA 11, WA 15 (9 Baufelder):

  . Bauweise : Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen
  . maximale Zahl der Vollgeschosse: 2
  . Grundflächenzahl GRZ : 0,4
  . Geschoßflächenzahl GFZ : 0,8

- Allgemeine Wohngebiete WA 5, WA 6, WA 8, WA 12 bis WA 14, WA 17 und WA 18 (8 Baufelder):

  . Bauweise : Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen
  . maximale Zahl der Vollgeschosse: 2
  . Grundflächenzahl GRZ : 0,3
  . Geschoßflächenzahl GFZ : 0,6

- Allgemeine Wohngebiete WA 16, WA 19 bis WA 24 (7 Baufelder):

. Bauweise	: Einzelhäuser
. maximale Zahl der Vollgeschosse	: 2
. Grundflächenzahl GRZ	: 0,3
. Geschoßflächenzahl GFZ	: 0,6

Für die der künftigen Zschampertaue benachbarten überbaubaren Flächen wurden die Grund- und Geschoßflächenzahl auf 0,3 bzw. 0,6 herabgesetzt, um einen verträglichen Übergang zu begünstigen. Dabei sind, wie weiter vorn schon erwähnt, für die unmittelbar an die Zschampertaue angrenzenden Grundstücke nur Einzelhäuser zulässig.
Zur Berücksichtigung des städtebaulichen Charakters von Kleinmiltitz sind außerdem für die geplanten Baukörper Obergrenzen für die Erdgeschoßfußboden-, Trauf- und Firsthöhe festgesetzt worden. Mit diesen Restriktionen wird die vorhandene städtebauliche Situation in Kleinmiltitz beachtet. Es dominiert eine maximal zweigeschossige und offene Bebauung mit durchgrünten Straßenzügen, die ein Durchwandern des neuen städtebaulichen Ensembles in östliche Richtung bis zur sich anschließenden Zschampertaue ermöglicht. Die Planung des Wohngebietes umfaßt eine Geländefläche von ca. 113.100 qm auf der rd. 190 bis 195 Wohnungseinheiten in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern realisierbar sind.

2.3. Verkehr

Das Plangebiet wird westlich über die Mittel- und Trift- sowie Geschwister-Scholl-Straße an das kommunale und überregionale Straßennetz angeschlossen. In südlicher Richtung ist über die Mittel- bzw. Geschwister-Scholl-Straße und den Auenweg sowie die Schulstraße nach ca. 1.500 Metern die Bundesstraße B 87 und die Stadtgrenze von Leipzig (Grünau) zu erreichen.
Nach Osten gelangt man von hier über die Lützner Straße ins Leipziger Stadtzentrum. Nach Norden hin kann über die Geschwister-Scholl-Straße nach etwa drei Kilometern die Bundesstraße B 181 angefahren werden. Von dort beträgt die Entfernung bis Anschlußstelle Leipzig-West/Merseburg der Bundesautobahn A 9 München - Berlin nur 4 km. Nach weiteren neun Kilometern in nördliche Richtung ist auch schnell die A 14 Halle - Dresden über das Schkeuditzer Kreuz erreicht. An der Kreuzung dieser beiden Autobahnen befindet sich auch der Flughafen Leipzig/Halle.
Die Haupterschließungsstraße für das Plangebiet befindet sich mit ihrer Trasse auf dem früheren Wirtschaftsweg "Schwarzer Weg". Die weitere innere Verkehrserschließung erfolgt durch ein unterschiedlich strukturiertes Netz von verkehrsberuhigten Mischverkehrsflächen.
In diese Verkehrsplanung ist auch ein Fußwegenetz integriert, das entlang der Haupterschließungsstraßen aber auch eigenständig angeordnet ist. Damit werden für die Anlieger und Besucher des Wohngebietes ausreichend dimensionierte Wegeverbindungen sichergestellt.
Sie führen zu fast allen Geltungsbereichsgrenzen und ermög-

lichen damit den Zutritt in die dort beginnende Siedlungsstruktur der Gemeinde Miltitz - aber auch in die Zschampertaue. Garagen und Stellplätze müssen auf den Grundstücksflächen angeordnet werden. Für die Bestimmung der Anzahl und Größe der Stellplätze oder Garagen sind die diesbezüglichen Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung und die zugehörigen Empfehlungen der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 20.02.1995, veröffentlich am 08.03.1995 im Sächsischen Amtsblatt, Sonderdruck 4/95, zugrunde zu legen.

Der Anschluß des Wohngebietes an den öffentlichen Personennahverkehr wird über mehrere Straßenbahnlinien der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) hergestellt. In ca. 300 m Entfernung vom Zentrum des Bebauungsgebietes befindet sich unmittelbar an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze auf Miltitzer Gebiet deren Endstelle.
Außerdem liegt die Gemeinde Miltitz an der Eisenbahnlinie Leipzig-Weißenfels-Erfurt und besitzt einen eigenen Bahnhof, der unmittelbar nordwestlich des Plangebietes liegt. Die Distanz zum Zentrum des Wohngebietes beträgt etwa 200 m. Durch die alle zwei Stunden verkehrenden Regionalzüge ist ein Erreichen des S-Bahnnetzes von Leipzig einschließlich des Hauptbahnhofes dieser Stadt möglich.

2.4. Umweltverträglichkeit

2.4.1 Naturraumausstattung

Geologie:
Die Miltitzer Gegend ist Teil der Leipziger Tieflandsbucht. Die Oberflächen sind demgemäß eben bis leicht wellig mit Höhen um 120 m über NN. Von Süden nach Norden fließt durch die Ebene das Flüßchen Zschampert. Das künftige Baugelände fällt vom Bahnhof Miltitz von 118 m NN nach Osten in Richtung dieses Gewässers bis 115 m NN ab. Die Sohle des Bachbettes liegt im Bereich des Plangebietes bei ca. 114 m NN. Die oberflächengeologische Situation ist eiszeitlich geprägt. Miltitz liegt nahe der westlichen Flanke des Endmoränenzuges, der sich von Rückmarsdorf her (Sandberg, Wachberg) nach Süden vorbei an Lausen und Albersdorf hinzieht und dann nach Südwest abbiegt und bis in die Gegend von Lützen verfolgt werden kann.
Dieser Hügelzug besteht größtenteils aus Schmelzwassersanden. Darunter folgt die saalekaltzeitliche Grundmoräne mit Geschiebelehm/Geschiebemergel, der die Oberfläche und den oberflächennahen Bereich des Bebauungsgebietes einnimmt. Das Liegende des Geschiebelehms/-mergels bildet der sogenannte Elsterschotter, eine saalekaltzeitliche Bildung. Dieser Schotter liegt auf der Grundmoräne der 1. Eiszeit, der Elsterkaltzeit. Die Mächtigkeit des gesamten pleistozänen Komplexes dürfte ca. 12 bis 15 m betragen. Ein erstelltes Baugrundgutachten[1)] weist für das Plangebiet folgende Bodenklassifikation auf:

---

1) Gutachten über Baugrund und Gründung, Bauvorhaben Miltitz (Geotechnischer Bericht gemäß DIN 4020), vom 11.05.1994
Ingenieurbüro Kröger, Lenbachstraße 9, 04425 Taucha

Schicht 1: Oberboden, bestehend aus Sand-Schluff-Gemisch mit Humusbestandteilen (Kulturboden); Mächtigkeit durchschnittlich 0,3 m.
Schicht 2: Sandiger Schluff, Geschiebelehm; Mächtigkeit 0,1 bis 0,8 m.
Schicht 3: Kiessand.

Insbesondere mit den in der Schicht 3 anliegenden Kiessanden liegt ein sehr gut geeigneter Baugrund vor.

Klima:
Das auftretende Klima ist dem maritimen Bereich zuzurechnen. Die Winter sind relativ mild und die Sommer nur mäßig warm. Der kälteste Monat ist der Januar (-0,5 °C), der wärmste der Juli (+18 °C). Im langjährigen Mittel ergeben sich +8,4 °C, die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge liegt bei 550 bis 570 mm.
Die Verteilung der Windrichtung weist ein ausgeprägtes Maximum im Bereich West aus. Deutlich niedrigere Häufigkeiten liegen im Bereich Ost vor, während die verbleibenden Windrichtungen nur geringe Häufigkeitsanteile aufweisen.

Hydrologie:
Das einzige Fließgewässer innerhalb der Ortslage Miltitz ist der Zschampert. Dieser Bach mit seiner ausgeprägten Aue wurde im Bereich des Plangebietes vor Jahren bis zu 60 m in westliche Richtung verlegt. Das gesamte Bachbett wurde vertieft und erweitert, um das Regenwasser des Neubaugebietes Leipzig - Grünau über Regenwasserrückhaltebecken einleiten zu können. Damit ist der Bach zu einem Graben degradiert. Das Bebauungsgebiet liegt derzeit in keiner bestätigten Trinkwasserschutzzone.
Der Grundwasserstand lag 1994 im Planungsbereich durchschnittlich bei 3,6 m unter der Geländeoberfläche. Das entspricht bei 114 bis 118 m Geländehöhe einem Grundwasserspiegel im Bereich von 110 bis 114 m über NN. Allerdings wurde durch ausgewählte Probemessungen festgestellt, daß der Grundwasserstand innerhalb eines Jahres um rd. 1,10 m gestiegen ist.
Die bis einschließlich 12.05.1996 laufend vorgenommenen Grundwasserstandsmessungen an drei Pegeln im Plangebiet ergaben, daß sich der Grundwasserstand gegenwärtig bei 112,49 bis 113,67 m über NN bewegt und gegenüber dem Vorjahr eine Senkung um 0,28 m eingetreten ist. Das Bebauungsgebiet ist nicht überschwemmungsgefährdet.

Botanik:
Im Planungsraum treten folgende wesentlichen Biotoptypen auf: Bisher intensiv genutztes Ackerland mit minimierten Feldrainen. Extensiv genutztes Grünland östlich des jetzigen Zschampertverlaufes. Kleingärten mit typischer Obstbaumausstattung. Baumgruppen westlich der Wendeschleife der Straßenbahn, die zusammen mit dem Gras- und Kräuterunterwuchs die wertvollsten Biotope im Planungsraum bilden. Es dominieren Winterlinden und Eschen.
Die meisten Bäume sind erhaltenswert. Der Wassergraben des Zschampert ist von naturnahen Elementen weitgehend entblößt. An der ca. 350 m langen Fließstrecke innerhalb des Planungsbereiches befinden sich lediglich fünf kleine bis mittelgroße

Sträucher der Arten Schwarzer Holunder, Weißweide, Hybridpappel und Esche. Zur Fauna liegen keine mehrjährigen Beobachtungen aus dem Planungsraum vor. Bei der Bestandsaufnahme der Vegetation wurden Fasane gesichtet. Der Artenbestand und die Populationsdichte von Landvögeln weicht vermutlich nicht von dem der angrenzenden Bereiche ab. Nach Angaben vom 18.05.1996 des Herrn Zimmermann, Mittelstraße 4 in 04205 Miltitz, wird der Gartenteich in seinem, in der festgesetzten privaten Grünfläche gelegenen Mietgartens seit ca. drei Jahren als Laichgewässer von Erdkröten benutzt. Im Wasser des Zschampert konnten im makroskopischen Bereich keine Tiere beobachtet werden.

2.4.2. Grünordnung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes kommt es zur Veränderung von Gestalt und Nutzung der früher intensiv landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen. Diese Veränderungen können zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Obwohl gemäß § 65 Absatz 4 und 5 SächsNatSchG Wohnungsbauvorhaben von der Eingriffsregelung nach den §§ 8 bis 11 des gleichen Gesetzes befreit sind, wurden grünordnerische Maßnahmen im Sinne eines Grünordnungsplanes erarbeitet, die festgesetzter Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen ist deshalb der Zschampert in sein ursprüngliches Bett annähernd zurückverlegt worden und hat eine naturnah ausgebildete Bachaue mit einer mäandrierten Form und einer Breite von mindestens 15 m sowie beiderseitige Baum- und Strauchbepflanzung erhalten. Damit entsteht eine Bachaue, in der Strauch-, Silber-, Bruch- und Kopfweiden sowie Schwarzerlen dominieren. Ergänzt werden die Gehölzanpflanzungen durch Schwarzpappeln, Stieleichen und Hainbuchen als Solitärbäume. Der noch vorhandene Gehölzbestand aus Winterlinden und Eschen des früheren Bachlaufes wird erhalten und ist in dieses Konzept integriert worden. Die Plangenehmigung für die Umverlegung des Zschampert wurde nach dem vorgeschriebenen Verfahren am 10.04.1995 von der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Leipziger Land erteilt.
Als weitere Bereicherung für den Klima- und Wasserhaushalt sind auch die beiden geschaffenen Regenwasserversickerungsbecken zu sehen. Insgesamt sind folgende grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 7 Absatz 2 SächsNatSchG integriert worden:

1. Die gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in dem gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB ausgewiesenen Areal für die Entwicklung der Bachaue des neuverlegten Zschampert sind als Feuchtgrünland zu gestalten.
   Die angrenzenden östlichen Böschungsbereiche des neuverlegten Zschampert sind dabei so auszubilden, daß bei höherem Wasserstand des Fließgewässers die Grünlandflächen überflutet werden.

2. Die gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in dem gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB ausgewiesenen Areal für die Entwicklung der Bachaue des neuverlegten Zschampert ist durch Sandauftrag und Anordnung von Steinhaufen als Standort für einen Trockenrasen und zu einem Lebensraum für Reptilien zu gestalten.
3. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB sind entsprechend dem Planeintrag in der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB festgesetzten Fläche für die Entwicklung der Bachaue des neuverlegten Zschampert feuchtigkeitsliebende klein- und mittelkronige Laubbäume sowie Sträucher zu pflanzen, wobei eine Veränderung der ausgewiesenen Pflanzstandorte bis maximal 5 m bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl zulässig ist. Die Auswahl der Gehölze hat aus der Artenliste 2 zu erfolgen.
4. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB sind entsprechend dem Planeintrag in der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB festgesetzten Fläche zur Entwicklung der Bachaue des neuverlegten Zschampert acht mittel- und großkronige Laubbäume als Solitärbäume zu pflanzen, wobei eine Veränderung der ausgewiesenen Pflanzstandorte bis maximal 5 m bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl zulässig ist. Die Auswahl der Gehölze hat aus der Artenliste 3 zu erfolgen.
5. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB ist entsprechend dem Planeintrag im Südbereich (östlich des Flurstückes 14/6) der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB festgesetzten Fläche für die Entwicklung der Bachaue des neuverlegten Zschampert ein einreihiger Saum von Kopfweiden zu pflanzen.
   Gehölzart: Salix alba als Kopfweide gezogen; Pflanzabstand: 3 - 4 m; Pflanzqualität: Hochstamm, zweimal verpflanzt, 8 bis 10 cm Stammumfang.
6. Die gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 14 BauGB festgesetzten Regenwasserversickerungsbecken in der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB ausgewiesenen Fläche für die Entwicklung der Bachaue des neuverlegten Zschampert sind in naturnaher Bauweise als Erdbecken anzulegen. Entsprechend dem Planeintrag sind an der Westseite Sträucher zu pflanzen, wobei eine Veränderung der ausgewiesenen Standorte bis maximal 5 m bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl zulässig ist.
   Die Auswahl der Gehölze hat aus den nachfolgend aufgeführten Arten zu erfolgen. Straucharten: Salweide (Salix caprea), Mandelweide (Salix triandra), Purpurweide (Salix purpurea); Pflanzqualität: Strauch, zweimal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch.
7. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB sind entsprechend dem Planeintrag in der Planstraße A und an der westlichen Geltungsbereichsgrenze parallel zur Mittelstraße kleinkronige Laubbäume (Kronenbreite 3 bis 6 m) zu pflanzen, wobei eine Veränderung der ausgewiesenen Standorte bis maximal 5 m bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl zulässig ist.
   Die Auswahl der Gehölze hat aus der Artenliste 4 zu erfolgen.

8. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB sind entsprechend dem Planeintrag an der südwestlichen Grenze des Flurstücks 45b klein- und mittelkronige Bäume sowie Sträucher zu pflanzen, wobei eine Veränderung der ausgewiesenen Pflanzstandorte bis maximal 5 m bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl zulässig ist. Die Auswahl der Gehölze hat aus der Artenliste 1 zu erfolgen.
9. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB ist entsprechend dem Planeintrag an der Südseite der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche ein Strauchgürtel zu pflanzen. Die Auswahl der Gehölze hat aus der Artenliste 5 zu erfolgen.
10. Der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB festgesetzte Kinderspielplatz darf nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Die Eingrünung ist entsprechend dem Planeintrag mit Sträuchern aus der Artenliste 6 vorzunehmen. Der Teil in der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB festgesetzten Fläche für die Entwicklung der Bachaue des neuverlegten Zschampert ist naturbelassen zu gestalten.
11. Die Abgrenzung der Grundstücke ist mit freiwachsenden Hecken und kleinkronigen Bäumen vorzunehmen. Die Auswahl der Gehölze hat aus der Artenliste 1 zu erfolgen.
12. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Auswahl der Gehölze hat aus den Artenlisten 1 und 2 zu erfolgen.
13. Garagen und Carports sowie Giebelflächen und Fassaden ohne Gliederung oder baulicher Gestaltung sind mit Arten aus der Artenliste 7 zu begrünen.
14. Mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse als Vegetationsflächen anzulegen und zu erhalten. Ein Drittel dieser Flächen ist mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 zu bepflanzen.
    Ziergehölze dürfen einen Anteil von 30 % der Anpflanzungen nicht überschreiten.
15. Notwendig werdende Räumungen in den Regenwasserversickerungsbecken und in der Bauchaue des Zschampert sind räumlich und zeitlich in Abschnitten durchzuführen, um Rückzugsgebiete für die Fauna zu gewährleisten.
16. Die Grüngestaltung hat gemäß den grünordnerischen Festsetzungen in Verbindung mit den zugehörigen Artenlisten zu erfolgen und ist nach Beendigung der Baumaßnahmen in den Baugrundstücken bzw. nach den Erdarbeiten für das neue Zschampertbett zu beginnen.
17. Die gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB ausgewiesenen vorhandenen Bäume sind zu erhalten und 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 Bäume sind rechtzeitig mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

18. Die ebenerdigen und nicht überdachten 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 im Satz 2 festgesetzten Ausführungsarten für die Stellplätze ist dauerhaft zu erhalten.

19. Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen und der hydrogeologischen Verhältnisse zu versickern. 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. 18 auszubilden. Das Regenwasser von den Dachflächen ist in einer hauseigenen Kleinzisterne aufzufangen.
Das so gewonnene Oberflächenwasser ist für die Bewässerung des Gartens zu nutzen. Zur sicheren Ableitung des Regenwassers ist die Zisterne mit einem Überlauf in eine nachgeordnete grasbewachsenen Mulde zu versehen, in der das Regenwasser versickert wird. Zur Sicherung der biologischen Reinigung dieses Niederschlagswassers dürfen diese Versickerungsflächen gärtnerisch nicht bearbeitet und mit Gehölzen bepflanzt werden.

Artenliste 1

Bäume:		Sträucher :		Weitere Arten:	
Stieleiche	(Quercus robur)	Salweide	(Salix caprea)	Hasel	(Corylus avellana)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	Schlehe	(Prunus spinosa)	Himbeere	(Rubus idaeus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)	Roter Holunder	(Sambucus racemosa)	Wildapfel	(Malus silvestris)
Winterlinde	(Tilia cordata)	Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Wildbirne	(Pyrus communis)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)	Brombeere	(Rubus fruticosus agg.)		
Obstbäume als Hochstamm veredelt:		Eingr. Weißdorn	(Crataegus monogyna)		
Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche		Zweigr.Weißdorn	(Crataegus oxyacantha)		
		Einh. Wildrosen	(Rosa spp.)		

Als Hecken sind zu pflanzen:
Weißdornarten (Crataegus monogyna)
(Crataegus oxyacantha)
Hainbuche (Carpinus betulus)

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

Artenliste 2

Bäume:		Sträucher:		Stauden:	
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)	Faulbaum	(Frangula alnus)	Mädesüß	(Filipendula ulmaria)
Moorbirke	(Betula pubescens)	Schwarze Johannisbeere	(Ribes nigrum)	Waldengelwurz	(Angelica sylvestris)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)	Roter Holunder	(Sambucus racemosa)	Breitblättriger Rohrkolben	(Typha latifolia)
Schwarzpappel	(Populus nigra)	Kratzbeere	(Rubus caesius)	Kalmus	(Acorus calamus)
Traubenkirsche	(Prunus padus)	öhrchenweide	(Salix aurita)	Gem. Froschlöffel	(Alisma plantago-aquatica)
Weißweide	(Salix alba)	Grauweide	(Salix cinerea)	Sumpfschwertlilie	(Iris pseudacorus)
Bruchweide	(Salix fragilis)	Purpurweide	(Salix purpurea)	Blutweiderich	(Lythrum salicaria)
Lorbeerweide	(Salix pentandra)	Mandelweide	(Salix triandra)	Zottiges Weidenröschen	(Epilobium hirsutum)
Flatterulme	(Ulmus laevis)	Wasserschneeball	(Viburnus opulus)	Gilbweiderich	(Lysimachia vulgaris)
				Gemeine Pestwurz	(Petasites hybridus)

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

Artenliste 3

Stieleiche (Quercus robur) Hainbuche (Carpinus betulus) Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) Schwarzpappel (Populus nigra) Flatterulme (Ulmus laevis)

Pflanzqualität: Solitär, viermal verpflanzt, 2,50 bis 3,00 m hoch.

Artenliste 4

Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) Vogelbeere (Sorbus aucuparia) Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) Kugelahorn (Acer platanoides "Globosum") Rotdorn (Crataegus laevigata "Paulii")

Pflanzqualität: dreimal verpflanzt, 10 bis 12 cm Stammumfang.

Artenliste 5

Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum) Rote Johannisbeere (Ribes rubrum) Himbeere (Rubus idaeus) Kratzbeere(Rubus caesius)
öhrchenweide (Salix aurita) Purpurweide (Salix purpurea)

Pflanzqualität: zweimal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch.

Artenliste 6

Zwergmispel (Coboncaster tomentosus) Deutzia-Hybriden (Deutzia x hybrida) Schw. Johannisbeere (Ribes nigrum)
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum) Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)aesius) öhrchenweide (Salix aurita)
Purpurweide (Salix purpurea) Spierstrauch (Spirea thunbergii)

Pflanzqualität: zweimal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch.

Artenliste 7

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

2.4.3. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen, die insbesondere vom Schienenfahrzeugverkehr auf der nordwestlich des Plangebietes befindlichen Strecke Leipzig-Weißenfels-Erfurt hervorgerufen werden, ist ein Schallschutzgutachten[2)] erstellt worden. Danach tritt in der Nacht im nördlichen Plangebiet durch die Geräuschimmission des Eisenbahnverkehrs eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 auf. Im Gutachten wird deshalb vorgeschlagen, im nördlichen Teil des Planungsraumes die Fenster in Aufenthaltsräumen als Schallschutzfenster der Lärmschutzklasse II auszubilden. Für Schlafräume sollten Fenster der Schallschutzklasse III verwendet werden.
Diese Schallschutzmaßnahmen sind für eine gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB ausgewiesenen Fläche festgesetzt worden. Zur weiteren Vorkehrung des Schutzes vor diesen Lärmimmissionen ist die Errichtung einer Lärmschutzanlage (Lärmschutzwall/ Lärmschutzwand) im Gutachten nicht vorgeschlagen worden, weil der Abstand zum Lärmemittenten Eisenbahn zu groß und deshalb ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand wirkungslos ist. Als Sicht- und Lärmschutzblende zur nordwestlich des Plangebietes befindlichen Garagenanlage ist aber dennoch im Bebauungsplan eine zwei Meter hohe Lärmschutzwand gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB festgesetzt worden.

---

2) Bericht über die zu erwartende Geräuschsituation an einer geplanten Wohnbebauung durch Schienenverkehr in Miltitz bei Leipzig vom 25.05.1994. TÜV Ostdeutschland, Sicherheit und Umweltschutz GmbH, Abt. Immissionsschutz, Köthener Straße 33, 06118 Halle

Zur weiteren Verminderung von Lärmimmissionen in der festgesetzten Fläche für Schutzvorkehrungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sollten die Wohnungsgrundrisse so gestaltet werden, daß an den lärmbelasteten Fassaden keine schutzbedürftigen Räume angeordnet sind. Falls diese Empfehlung nicht einzuhalten ist, sollte eine zweite Lüftungsmöglichkeit für die schutzbedürftigen Räume an einer weniger von Lärmimmissionen belasteten Fassade in Erwägung gezogen werden. 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.
Zur Verminderung der Luftschadstoffbelastung ist festgesetzt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von Steinkohlen, Braunkohlen oder Koks bzw. Briketts für Feuerungsanlagen nicht zulässig ist. Außerdem sind im Zusammenhang mit diesem Sachverhalt die nachstehenden Hinweise zu berücksichtigen:

1. Bei den geplanten Gebäuden sind eine verbesserte Wärmedämmung und effiziente Heizsysteme nach dem neuesten Stand der Technik einzusetzen.
2. Bei nicht genehmigungsbedürftigen Feuerungsanlagen ist vorwiegend auf Heizöl EL (schwefelarm, 0,2 % Schwefel) oder Gas zu orientieren.

2.4.4. 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.
Aufgrund der vormaligen Nutzung eines Teils des Plangebietes durch eine Gärtnerei liegt der Verdacht nahe, daß der Boden durch den Umgang mit Pflanzenschutzmitteln überdurchschnittlich belastet ist. Deshalb wurde im Rahmen der bereits erwähnten Baugrunduntersuchung eine orientierende Altlastenuntersuchung vorgenommen, die für die ehemaligen Gewächshausflächen eine Grenzwertüberschreitung für Quecksilber und Zink aufzeigt.
Gemäß der Richtlinie des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig "Fachliche Anforderungen zum Abriß von baulichen Anlagen und zur Separierung, Behandlung, Verwertung und Entsorgung von Reststoffen und Abfällen" vom Dezember 1992 ist der Boden aus dem Bereich der ehemaligen Gewächshäuser wegen dieser Überschreitungen für den nutzungsbedingt eingeschränkten Wiedereinbau geeignet, wobei die Aushubmassen in diesem Gebiet zu separieren sind.
Aus den Erkenntnissen der orientierenden Altlastenuntersuchung und zum Schutz des Bodens wurden im Bebauungsplan die nachstehenden Hinweise aufgeführt (siehe hierzu auch die §§ 8, 9 und 10 des Ersten Gesetzes zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen vom 12.08.1991 - EGAB):
Mit der Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen ist die Massenbilanz über den anfallenden Erdaushub vorzulegen und durch Aussagen über die Verwendung des gewonnenen Mutter- und

Mineralbodens zu ergänzen. Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub zu trennen, ebenso zu lagern und separat wieder einzubauen. Aushub und Einbau des Bodens dürfen wegen der Gefahr der nachhaltigen Strukturzerstörung nicht im nassen Zustand erfolgen. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen. Eventuelle Bodenbelastungen im Plangebiet sind dem Landratsamt Leipziger Land, Referat Altlasten, auf der Grundlage des § 10 Absatz III EGAB unverzüglich zu melden, damit die erforderlichen Maßnahmen gemäß § 9 EGAB eingeleitet werden können. Unbelastetes und belastetes Material muß getrennt und letzteres entsprechend der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan (nachfolgend LEP genannt) vom 16.08.1994, Punkt III 1 sowie Punkt III 18.1.4.5 einer Sanierung zugeführt werden.
Nur in begründeten Ausnahmefällen ist eine ordnungsgemäße Entsorgung vorzusehen. Nachweislich unkontaminiertes Abbruchmaterial nicht umnutzbarer baulicher Anlagen ist gemäß LEP, Punkt III 18.1.3.5 soweit wie möglich einer Verwertung zuzuführen, wobei das Material beim Abbruch getrennt zu erfassen ist. Die zu erarbeitende Abrißkonzeption ist der zuständigen Verwaltungsbehörde zuzustellen.
Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) darf wegen der Versauerungs- und Nährstoff- bzw. Tonverlagerungsgefahr nur bis zu einer Höhe von maximal 2 m erfolgen. Baubetriebliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß beschränkt bleiben und sind nach Bauabschluß zu beseitigen.
Die Bauarbeiten sind so zu organisieren, daß für Baustelleneinrichtungen bereits versiegelte Flächen genutzt werden.

2.5. Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsleistungen zur Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Fernmeldeeinrichtungen bzw. die Entsorgung des Abwasser sind bereits durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe abgeschlossen worden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen an diesen Anlagen vermieden werden. Zur Einweisung in die genaue Lage sind diese Unternehmen zu konsultieren.

3. Sicherung der Bauleitplanung und rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Grundlage für bodenordnende Maßnahmen. Bei der Sicherung der Flächen zur Durchführung der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes - z.B. für Verkehrs- und Versorgungsanlagen, Verkehrsgrünflächen, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt sind - kann § 24 BauGB (Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde) Anwendung finden.

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 27.08.1997 (BGBl. I S. 2142).
2. Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGBMaßnG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06. Mai 1993 (BGBl. S. 622), zuletzt geändert am 01.11.1996 (BGBl. I S. 1626).
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der seit 27.01.1990 geltenden Neufassung (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), verkündet am 22.01.1991.
5. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 04.07.1994 (SächsGVBl. S. 1261) in der seit 26.07.1994 geltenden Fassung (SächsGVBl. S. 1401), zuletzt geändert am 29.03.1996 (SächsGVBl. S. 122.
6. Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), verkündet am 16.03.1993, geändert am 04.07.1994 (SächsGVBl. S. 1261).
7. Sächsisches Naturschutzgesetz (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).
8. Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (EGAB) vom 12.08.1991 (SächsGVBl. S. 306), verkündet am 20.08.1991, geändert am 04.07.1994 (SächsGVBl. S. 1261).

Miltitz, den 26. Juni 1996/01. Oktober 1997/17. Dezember 1997

Walther
Bürgermeister