B e g r ü n d u n g

z u m

v o r z e i t i g e n B e b a u u n g s p l a n

W o h n g e b i e t "A m s c h w a r z e n W e g"

mit integriertem Grünordnungsplan und örtlichen Bauvorschriften

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

Kreis Leipziger Land
Freistaat Sachsen

E - 112

1. Vorbemerkungen

1.1. Zielstellung

Für ein rd. 11,51 ha großes und weitgehend unbebautes Gebiet in der Gemarkung Kleinmiltitz östlich der Mittelstraße und südlich der Eisenbahnstrecke Leipzig - Weißenfels - Erfurt der Deutschen Bahn AG ist ein vorzeitiger Bebauungsplan aufzustellen, der die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gemeindebereiches in Übereinstimmung mit den Zielen des Entwurfes des Flächennutzungsplanes bilden soll.
Die Lage im Ortsteil Kleinmiltitz und die östlich benachbarte Zschampertaue sowie die kurze Anbindung an die Geschwister-Scholl-Straße (K 197), einer wichtigen verkehrlichen Verbindungsachse 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.

1.2. Begründung des Planverfahrens

Die Gemeindevertretung von Miltitz hat am 17.10.1990 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Nach der Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange und seiner öffentlichen Auslage im Sommer 1993 ist ein solcher konzeptioneller Planungsstand erreicht worden, daß vorzeitige Bebauungspläne sowie Vorhaben- und Erschliessungspläne aufgestellt werden können, die den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen.

Die Nachfrage nach bezahlbaren Baugrundstücken erfordern die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des vorgesehenen Wohnbaustandortes. Ebenso ist die Realisierung der notwendigen Erschließungsanlagen für das Plangebiet vorzubereiten und zu sichern und gegebenfalls ihre Ausführung durch einen Dritten gemäß § 124 Absatz 1 BauGB vertraglich durchführen zu lassen. Damit wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß den §§ 30 bis 33 BauGB in Verbindung mit dem seit 1. Mai 1993 rechtskräftigen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz geschaffen. Hierbei sind aber auch die Erfordernisse des Umwelt- und Immissionsschutzes sowie die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.
In Kenntnis dieser Sachlage und aufgrund einer hohen Bewerberanzahl von Interessenten an bebaubaren Grundstücken hat der Gemeinderat Miltitz am 31.03.1993 die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes für das Wohngebiet am "Schwarzen Weg" im Ortsteil Kleinmiltitz beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf, der entsprechend dem Flächennutzungsplan ein allge-

meines Wohngebiet und im südwestlichen Geltungsbereich ein Mischgebiet beinhaltete, wurde am 25.05.1995 vom Gemeinderat beschlossen und zur öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 13. Juni 1994 bis einschließlich 13. Juli 1994 bestimmt. Gleichzeitig ist die Beteiligung der Nachbargemeinden und berührten Träger öffentlicher Belange vorgenommen worden. Nachdem am 10. Mai 1995 die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Gemeinderat erfolgte, beschloß er am 21. Juni 1995 die Satzung für den Bebauungsplan. Der am 14. Juli 1995 gestellte Antrag zur Genehmigung des Bebauungsplanes mußte von der Gemeinde Miltitz zurückgezogen werden, weil er nach Prüfung durch das Regierungspräsidium Leipzig nicht genehmigungsfähig war. Die Gründe hierfür lagen in

- einem Abwägungsfehler in bezug auf eine vorhandene private Grünfläche in Form einer Mietergartenanlage,

- den vorgenommenen Änderungen in der zur Satzung beschlossenen Planfassung, die gegenüber dem ausgelegten Entwurf als die Grundzüge der Planung berührend eingeschätzt worden sind.

Die erforderliche Heilung dieser Verfahrensfehler wurde für eine Modifizierung der Planungsabsicht genutzt. So erstreckt sich jetzt der Geltungsbereich nur noch auf die Flurstücke, die die Erschließungs- und Baugesellschaft mbH Miltitz als Vorhabenträger in ihrem Besitz hat. Damit vermindert sich die Fläche des Plangebietes von ehemals 12,64 ha auf 11,51 ha. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf sieht nunmehr nur noch ein allgemeines Wohngebiet für die ausschließliche Ansiedlung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vor. Überbaubare Flächen für den Geschoßwohnungsbau sind nicht mehr vorhanden. In Verbindung mit der Festsetzung der schon erwähnten privaten Grünfläche reduziert sich damit die möglichen Anzahl der Wohnungseinheiten (WE) von ursprünglich ca. 400 WE auf rd. 190 bis 195 WE.
Das Regierungspräsidium Leipzig als zuständige höhere Raumordnungsbehörde befürwortete in seiner Stellungnahme vom 25. Juli 1994 generell die erste Planfassung vorbehaltlich der Zustimmung des Oberzentrums Leipzig. In der Beratung am 30. Januar 1995 in der Gemeindeverwaltung Miltitz mit dem Beigeordneten für Planung und Bau der Stadt Leipzig, Herrn Gormsen, zur Flächennutzung der Gemeinde Miltitz wurde in der vom 31. Januar 1995 datierten Niederschrift zum Wohngebiet "Schwarzer Weg" festgehalten, daß "... diese Planungsabsicht eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung des Gemeindeteiles Kleinmiltitz ist. Bei Wahrung eines Abstandes von 50 m zum rückverlegten Zschampert bestehen gegen dieses Plangebiet keine Bedenken."
Dieser auch von anderen Trägern öffentlicher Belange geforderte 50 m Abstand vom neuverlegten Zschampert bis zu den nächstgelegenen überbaubaren Flächen ist sowohl in der ersten als auch in der zweiten Planfassung festgesetzt worden. Die Zustimmung des Oberzentrums wurde auch nicht in Frage gestellt, als die Stadt Leipzig mit dem Schreiben vom 07. März 1995 Gegendarstellungen zur Beratungsniederschrift vom 30. Januar 1995 zu zwei anderen Planungsabsichten der Gemeinde Miltitz geltend machte.
Das Resultat dieser Besprechung, die als Planungsabstimmung

zwischen den beiden Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zu werten ist, untermauerte auch die generelle raumordnerische Befürwortung des Regierungspräsidiums. Dieser Sachverhalt und auch die Tatsache, daß die

- vorgesehene Anzahl der Wohnungseinheiten um mehr als die Hälfte gegenüber der ersten Planfassung reduziert wurde,

- Interessentenzahl für den Standort unvermindert groß ist,

bewog den Gemeinderat Miltitz in seiner öffentlichen Sitzung am 10. April 1996 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes zu billigen und ihn erneut in der Zeit vom 24. April 1996 bis zum 24. Mai 1996 öffentlich auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden wiederum gleichzeitig am Verfahren beteiligt. Da die in der öffentlichen Sitzung am 26.06.1996 vom Gemeinderat vorgenommene Abwägung der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise den ausgelegten zweiten Planentwurf im wesentlichen bestätigte, wurde in der gleichen Sitzung die Satzung für den Bebauungsplan beschlossen.

2. Erläuterungen zum Bebauungsplan

2.1. Lage und Bestand

Das Plangebiet ist ein überwiegend brachliegendes Areal und hat eine zentrale Lage in der Gemeinde Gemeinde Miltitz. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke 14/2, 45^{c}, 45^{e} und 45^{f} sowie 61/3 und weist eine Fläche von 11,51 ha auf.
Im Westen wird das Plangebiet von der Mittelstraße begrenzt, während sich an seiner östlichen Seite die Gemarkung Großmiltitz befindet. Im Süden bildet das Flurstück 15 die Geltungsbereichsgrenze. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich das Flurstück 109, auf der ein Pkw-Garagenkomplex angelegt ist.
Ein ca. 0,9 ha großes und nicht mehr betriebenes Gehöft befindet an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze (Flurstück 14/6). Östlich davon und innerhalb des Planungsgebietes sind stillgelegte und ruinöse Gewächshausanlagen einer früheren gärtnerischen Produktionsgenossenschaft vorhanden. Rund 6.000 qm des Flurstückes 45^{c} 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 i.L. befanden. Die restlichen Flächen waren ehemals landwirtschaftlich genutzt. Unmittelbar südlich von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und zu dieser parallel verläuft ein unterirdischer Abwasserkanal 800/1200 als Mischwasserleitung.
Außerdem befindet sich noch eine Trinkwasserleitung DN 300 im Verlauf des "Schwarzen Weges". Beide Leitungen werden von den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH betrieben. Sie und ein 10 kV-Kabel der Westsächsischen Energie Aktiengesellschaft (WESAG) an der westlichen Geltungsbereichsgrenze wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Für eventuelle Umverlegungsmaßnahmen am Nieder- und Mittelspannungsnetz der WESAG infolge von Baumaßnahmen ist der Betriebsbereich Nord, Querstraße 15-17 in 04103 Leipzig, Telefon 0341

120-7339 (Umverlegungen) bzw. Telefon 0341 120-7348 (Planungsfragen), zu konsultieren. Dies gilt auch für Veränderungen in der Tiefenlage der Kabel.
Überdies befinden sich im Plangebiet sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Zur Einweisung in die genaue Lage und für eventuelle Umverlegungsmaßnahmen infolge von Baumaßnahmen ist durch die Bauausführenden vorher der Telekombaubezirk 73, Thomas-Müntzer-Straße 1 in 04429 Leipzig-Lausen, Telefon: 0341 4265010, zu konsultieren.
Als Besonderheit ist zu verzeichnen, daß das Plangebiet zur archäologisch relevanten Besiedlungseinheit des Zschampert-einzuges 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.
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 (6 Baufelder):

. Bauweise	: Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen
. 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. 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. 115.100 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 Triftsowie Geschwister-Scholl-Straße (K 197) 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 jetzigen 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 allen Geltungsbereichsgrenzen und ermöglichen

damit den Zutritt in die dort beginnende Siedlungsstruktur der Gemeinde Miltitz - aber auch in die Zschampertaue. Garagen und Stellplätze werden auf den Grundstücksflächen angeordnet. Je Wohnungseinheit ist mindestens ein PKW-Stellplatz, bei Wohnflächen über 100 qm je Wohnungseinheit sind zwei Pkw-Stellplätze vorzusehen.
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. Diese 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:

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.

---

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

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 Winderlinden 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 Populati-

onsdichte 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

Nach 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 wird deshalb der Zschampert annähernd in sein ursprüngliches Bett zurückverlegt und erhält eine naturnah ausgebildete Bachaue mit einer mäandrierten Form und einer Breite von mindestens 15 m sowie beiderseitige Baum- und Strauchbepflanzung.
Es soll eine Bachaue entstehen, 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 in dieses Konzept integriert. 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 vorgesehenen Regenwasserrückhaltebecken 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 12 BauGB festgesetzten Regenwasserrückhaltebecken 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 ist mit den notwendigen Ausstattungselementen zu versehen. Der Spielplatz 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.
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. Bei Ausfall der festgesetzten Anpflanzungen innerhalb der ersten drei Jahre ist nachzupflanzen. Notwendig werdende Räumungen in den Regenwasserrückhaltebecken 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. Als Frist wird der darauf folgende Pflanztermin von November bis April festgesetzt.
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 grün-

ordnerischen Maßnahme Nr. 18 auszubilden. Das Regenwasser von den Dachflächen ist in grasbewachsenen Mulden zu versickern. Zur Sicherung der biologischen Reinigung dieses Niederschlagswassers dürfen diese Versickerungsflächen nicht gärtnerisch bearbeitet und mit Gehölzen bepflanzt werden. Die auf diese Weise eventuell nicht vollständig versickerbaren Regenwässer sind durch einen Überlauf in eine nachgeordnete hauseigene Kleinzisterne aufzufangen. Das so gewonnene Oberflächenwasser ist für die Bewässerung des Gartens zu nutzen.

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 pubesceus)	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 Vorkehrung des Schutzes vor Lärmimmissionen, die insbesondere vom Schienenfahrzeugverkehr auf der nördlich des Plangebietes befindlichen Strecke Leipzig-Weißenfels-Erfurt hervorgerufen werden, wurde an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine Fläche gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB für die Errichtung einer mindestens 3,5 m hohen Lärmschutzanlage (Lärmschutzwall/Lärmschutzwand) festgesetzt. Zusätzlich ist zur Beurteilung dieser Immissionen für mögliche weitere Lärmschutzmaßnahmen ein Schallschutzgutachten[1)] 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 I verwendet werden.
Diese zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen sind für eine ausgewiesene Fläche gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB textlich festgesetzt worden. 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 Reduzierung der Luftschadstoffbelastung sind ferner 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.
3. Die Verwendung von Steinkohlen, Braunkohlen oder Koks bzw. Briketts für Feuerungsanlagen sind nicht zulässig.

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

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 Bestimmungen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. §§ 8, 9 und 10 des Ersten Gesetzes zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen vom 12.08.1991 (EGAB) festgesetzt:
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. Für die gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB festgesetzte Fläche muß eine Separierung der Aushubmassen vorgenommen werden. 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. Tonverlagerungs-

gefahr 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

Schmutzwasser:
Der Schmutzwasseranfall von rd. 3,5 l/s wird im Trennsystem über eine neue Entsorgungsleitung in den von der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ca. 130 m entfernten Schmutzwassersammler DN 800 entsorgt.

Oberflächenwasser:
Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen und der hydro-geologischen Verhältnisse zu versickern. Zur Sicherung der Versikkerung des Regenwassers auf befahrenen und begangenen Flächen innerhalb der Grundstücke und der dabei erforderlichen mechanischen und biologischen Behandlung des Niederschlagswassers sind die privaten Verkehrsflächen als Schotterrasen, Rasengitterplatten mit Bewuchs in den Gitterzwischenräumen oder Öko-Pflaster mit Rasenfugen auszubilden. Der zur biologischen Behandlung des Regenwassers erforderliche Bewuchs bei den festgesetzten Ausführungsarten für die Stellplätze ist dauerhaft zu erhalten.
Das Regenwasser von den Dachflächen ist in grasbewachsenen Mulden zu versickern. Zur Sicherung der biologischen Reinigung dieses Niederschlagswassers dürfen diese Versickerungsflächen nicht gärtnerisch bearbeitet und mit Gehölzen bepflanzt werden. Die auf diese Weise eventuell nicht vollständig versickerbaren Regenwässer sind durch einen Überlauf in eine nachgeordnete hauseigene Kleinzisterne aufzufangen. Das so gewonnene Oberflächenwasser ist für die Bewässerung des Gartens zu nutzen.
Für das Regenwasser von den öffentlichen Straßen mit einer rechnerischen Menge von rd. 112 l/s bieten sich nach den vorgenommen Abstimmungen mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH (KWWL) und dem Staatlichen Umweltfachamt Leipzig drei Behandlungsverfahren an:

1. Das Oberflächenwasser wird über ein Trennbauwerk und einem nachgeordneten Regenwasserklärbecken in ein naturnah gestaltetes Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet.
2. Das Oberflächenwasser wird nach dem Spülstoßverfahren einem Regenwasserfangbecken mit vorgeschaltetem Trennbauwerk zugeführt. Je nach Verschmutzungsgrad erfolgt dann die Ableitung in das Schmutzwassernetz oder in das nachgeordnete naturnah gestaltete Regenwasserrückhaltebecken.
3. Aufgrund des mit einer sehr guten Versickerungfähigkeit ausgestatteten Baugrundes wird das Regenwasser kostengünstig durch einen zentral angeordneten Festbettspeicher versikkert. Diese Entsorgungsvariante sichert ebenfalls die notwendige mechanisch-biologische Reinigung des Regenwassers vor Eintritt in das Grundwasser.

Bei der 1. und 2. Variante wird das Niederschlagswasser anschließend dem Zschampert zugeführt. Die konkrete Überlaufmenge in den Zschampert ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Für die genannten Regenwasserbehandlungsverfahren sind im Bebauungsplan zwei hinreichend dimensionierte Flächen festgesetzt, die eine getrennte Entsorgung des nördlichen und südlichen Plangebietes erlauben.
Die endgültige Auswahl des Verfahrens für die Regenwasserent-

sorgung ist in der Erschließungsplanung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu bestimmen. Dabei sind die Aufwendungen, die Versickerungsmöglichkeit und die Einleitmenge in den Zschampert zugrundezulegen.

Trinkwasser:
Der mittlere Stundenverbrauch beträgt etwa 2,8 l/s und wird über die im "Schwarzen Weg" vorhandene Trinkwasserleitung Grünau-Miltitz-Markranstädt DN 300 gedeckt. Dazu steht für die Versorgung des Wohngebietes im Plangebiet unmittelbar östlich des Flurstückes 14/1 eine Druckmindererstation mit einem Abgang DN 200 und einem Druck von 3,5 bar zur Verfügung. Diese Leitung stellt darüber hinaus Löschwasser mit einer Menge von 48 m^3/h für zwei Stunden Vorhaltezeit zur Verfügung.

Für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist ein Erschließungsvertrag mit den KWWL erforderlich, der nach Rechtskraft des Bebauungsplanes abzuschließen ist. In diesem werden u.a. die technischen Voraussetzungen und Bedingungen für die Ver- und Entsorgung und die mit der Planung und Ausführung verbundene Kostenübernahme geregelt.

Elektroenergie:
Der erforderliche Anschlußwert für die elektroenergetische Versorgung des Plangebietes beträgt etwa 350 kVA. Er wird aus dem vorhandenen primären Leitungsnetz im Gemeindeteil Kleinmiltitz über eine neue Ortsnetzstation bereitgestellt. Der Standort dieser Transformatorenstation wurde gemäß der Stellungnahme der Westsächsische Energieversorgung AG (WESAG) nachrichtlich übernommen und entsprechend festgesetzt. Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldung des Vorhabenträgers durch die WESAG als örtlichen Energieversorger. Dazu ist von ihm ein offizieller Antrag auf Versorgung bei der WESAG zustellen, der bewirkt, daß es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

Gasversorgung
Grundsätzlich ist die Erdgasversorgung möglich. Sobald die die Verbraucherkennzahlen bekannt sind, werden sie im Rahmen der Erschließungsplanung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes dem zuständigen örtlichen Versorgungsunternehmen, der Erdgas Westsachsen GmbH, zur Einleitung der erforderlichen Maßnahmen vorgelegt.

Fernmeldetechnische Versorgung:
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 Niederlassung 1 Leipzig der Deutschen Telekom, so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

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

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.
Die Finanzierung der Bauleitplanung erfolgt im wesentlichen durch flächenäquivalente Umlegung der Aufwendungen auf die Grundstückseigentümer bzw. Investoren.

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
2. Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06. Mai 1993 (BGBl. S. 622).
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).
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

Walther
Bürgermeister

MILTITZ LANDKREIS LEIPZIG