

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. E-138
"Südlich des Friedhofes"
in Leipzig, Ortsteil Wiederitzsch

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	S. 3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	S. 4
3.	Flächennutzungsplanung	S. 5
4.	Infrastrukturelle Voraussetzungen	S. 5
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen innerhalb des WA	S. 5
6.	Örtliche Bauvorschriften innerhalb des WA	S. 6
7.	Öffentliche Grünfläche Friedhof	S. 7
8.	Erschließung	S. 8
8.1	Verkehr	
8.2	Ver- und Entsorgung	
9.	Immissionsschutz	S. 10
10.	Grünordnung und Eingriffsbewertung	S. 11
11.	Kinderfreundlichkeit	S. 13
12.	Eigentumsverhältnisse	S. 13
13.	Kosten	S. 13

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die ehemalige Gemeinde Wiederitzsch hatte das Planverfahren zur Umsetzung ihrer Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) am 24.05.1995 eingeleitet und nach Durchführung des Planverfahrens am 29.01.1998 einen Satzungsbeschluss gefasst.

Am 18.12.1998 erging im Rahmen des Anzeigeverfahrens die Mitteilung des RP Leipzig, dass Rechtsvorschriften verletzt wurden und der Plan nicht bekannt gemacht werden darf. Im Kern ging es um die Unterschreitung der Abstandsregelungen des Sächsischen Friedhofs- und Bestattungsgesetzes, die einen Mindestabstand von Wohngebieten zu Friedhöfen von 35 Metern vorsehen.

Der daraufhin von der Gemeinde Wiederitzsch gegen die Entscheidung des RP Leipzig eingelegte Widerspruch wurde nach der Eingemeindung von Wiederitzsch zu Leipzig am 10.02.1999 von Leipzig zurückgezogen.

Vor dem Hintergrund der mit dem Eingemeindungsvertrag eingegangenen Verpflichtung der Stadt Leipzig zur Fortführung der in Wiederitzsch begonnenen Planverfahren und der langen Entstehungsgeschichte dieses Planverfahrens, hat der Fachausschuss Planung und Bau der Stadt Leipzig in seiner Sitzung am 19.10.1999 der Fortführung des Planverfahrens und der Behebung der im Anzeigeverfahren gerügten Mängel zugestimmt. Auf der Grundlage einer Stellungnahme des Regierungspräsidiums Leipzig vom 23.11.1999 sind die Festsetzungen in Bezug auf einen größtmöglichen Schutz der Friedhofsruhe hin ergänzt worden. Neben der Beibehaltung der grundsätzlichen Inhalte sind notwendige fachliche Korrekturen und Anpassungen vorgenommen worden.

Planungsanlass und die wesentlichen Planungsziele lassen sich wie folgt beschreiben:

Das beabsichtigte Vorhaben liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß §34 BauGB. Deshalb ist es erforderlich, das notwendige Planungsrecht über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen. Mit dem B.-Plan Nr. E-138 "Südlich des Friedhofes" soll entsprechend § 1 (1) BauGB die bauliche und sonstige Nutzung der Flurstücke 111/2, 111/3 und 111/4, Gemarkung Kleinwiederitzsch, an der Delitzscher Landstrasse vorbereitet werden.

Bei den Flurstücken handelt es sich um brachliegendes Weideland, das zunehmend verwildert. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund des kleinteiligen Flächenzuschnitts unter den heutigen Bewirtschaftungsbedingungen der Landwirtschaft nicht mehr realistisch. Durch die Planung soll die Fläche wieder einer, der Lage angemessenen Nutzung zugeführt und harmonisch in das örtliche Landschaftsbild eingefügt werden.

Hauptziel ist es dabei, die notwendige flächenmäßige Erweiterung des Wiederitzscher Friedhofes in westliche Richtung (Flst. 111/3) abzusichern und vorzubereiten. Desweiteren sollen die Mängel unzureichender Parkplatzflächen, die sich derzeit im Zusammenhang mit dem Friedhof auf tun, im Zuge der Planung beseitigt werden. Hierzu soll südlich des Friedhofes eine Zufahrt mit öffentlichen Parkplätzen angelegt werden.

Zudem sollen auf den Flurstücken 111/2 und 111/4 (teilweise) Wohnbauflächen für den Bau von Einfamilienhäusern entwickelt werden. Die Bebauung wurde ursprünglich seitens der Gemeinde Wiederitzsch in relativ hoher Dichte mit einer geschlossenen Bauweise geplant. Insgesamt sollten 50 Einfamilienhäuser in geschlossener Bauweise errichtet werden können (Begründung: dringender Wohnbedarf der Bevölkerung).

Nach Überarbeitung der Planung soll nun eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und einer verringerten GRZ/ GFZ stattfinden, so dass insgesamt eine bessere Standortanpassung gegeben ist. Die Zahl der mit dieser Planung realistischen Einfamilienhäuser liegt bei max. 20 und füllt in angemessener Form den brachliegenden Bereich zwischen Friedhof und südlich angrenzender Kleingartenanlage.

Die südwestlich gelegene übrige Fläche des Flurstücks 111/4 soll durch Ausgleichsmaßnahmen eine dauerhafte landschaftsgerechte Gestaltung erhalten.

Da die Flurstücke des Aufstellungsbereiches sich alle im Eigentum eines Privateigentümers befinden, kann durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Eigentümer die Realisierung bzw. Abtretung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Anlagen und Flächen sowie die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die zu beplanende Fläche liegt südlich und westlich des kirchlichen Friedhofs an der Delitzscher Landstrasse im nördlichen Bereich der Ortschaft Wiederitzsch.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 111/2, 111/3 und 111/4 der Gemarkung Kleinwiederitzsch und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den angrenzenden Friedhof,
- im Nordwesten und Westen durch Weideflächen,
- im Süden durch die angrenzende Kleingartenanlage,
- im Osten durch die Delitzscher Landstraße.

3. Flächennutzungsplanung

Für die Gemeinde Wiederitzsch wurde am 29.09.1994 der Flächennutzungsplan vom Gemeinderat beschlossen und am 26.04.1995 durch das Regierungspräsidium genehmigt. Die Wirksamkeit erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung am 08.05.1995. Darin sind die Flurstücke 111/2, 111/3 und 111/4 (ehemals 111/1 und 111/2) als Wohnbaufläche (WA) bzw. öffentliche Grünfläche (Friedhof) dargestellt worden.

Die vorliegende Planung folgt dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs.2 BauGB, in dem gefordert wird, dass verbindliche Bauleitplanungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Mit der Überplanung des Gebietes "Südlich des Friedhofs" wird dem Flächennutzungsplan entsprochen.

4. Infrastrukturelle Voraussetzungen

Zur Nutzung mit Eigenheimen ist der Standort infrastrukturell gut ausgestattet. Die medienseitige Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telekom) ist gesichert bzw. mit geringfügigen Netzerweiterungen möglich.

Die Straßenverkehrsanbindung ist durch die Lage zur Delitzscher Landstraße sehr gut. Das Planungsgebiet wird im ÖPNV über die ca. 200 Meter entfernt liegende Bushaltestelle Alte Salzstraße erschlossen. Aufgrund eines fehlenden Gehwegs an der Delitzscher Landstraße muss der Zugang zur Haltestelle über die Fichtestraße erfolgen.

In der Ortslage Wiederitzsch sind alle wesentlichen öffentlichen Einrichtungen wie Bürgeramt, Kindertagesstätte, Grundschule, sowie Versorgungseinrichtungen mit Gütern des täglichen Bedarfs vorhanden.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen innerhalb des WA (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Nebenanlagen)

Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet als Wohnbaufläche (WA) dargestellt. Die B.-Plan Festsetzung gemäß § 4 BauNVO entspricht diesem Ziel und integriert das Baugebiet mit einem hohen Anteil an Frei- und Grünflächen, in umsichtiger Art und Weise, in die Umgebung.

Die auf max. zwei Geschosse bei gleichzeitig höchstzulässiger Firsthöhe von 7,50 m begrenzte Bebaubarkeit bewirkt eine Siedlungsform, die sich aufgrund der geringen Höhe in besonderem Masse in die Ortsrandlage und den Übergang zur freien Landschaft einfügt.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 und durch die Beschränkung auf Einzel- bzw.

Doppelhäuser in offener Bauweise soll gesichert werden, dass großzügig bemessene Grundstücksflächen entstehen, die in überwiegender Weise begrünt und damit auch zur Versickerung des anfallenden Regenwassers genutzt werden können.

Die max. zweigeschossige Bauweise mit einer max. Firsthöhe von 7,50 m begrenzt die Höhenentwicklung des Baugebietes im Übergang zu angrenzenden Außenbereichsflächen und erschwert die mögliche Einsichtnahme auf den Friedhof. Mit dieser Kombinationsfestsetzung lassen sich zwar zwei baurechtliche Vollgeschosse realisieren, das zweite Vollgeschoss ist aber immer zugleich das Dachgeschoss.

Die Baufelder wurden bei geringer GRZ/ GFZ großzügig geschnitten, um eine weitgehend grundstücksoptimierte Standortwahl der Gebäude zu ermöglichen. Besondere städtebauliche Anforderungen waren an diesem Standort nicht zu berücksichtigen, so dass versucht wurde, dem individuellen Bauen einen möglichst freien Raum zu lassen.

Der allgemeinen Zielsetzung folgt auch die Festsetzung, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass zwar eine weitgehend freie Standortwahl möglich ist, Vorgartenzonen aber frei von Garagen und Stellplätzen sind.

6. Örtliche Bauvorschriften innerhalb des WA

Für das Wohngebiet wurden Trauf- und Firsthöhen auf max. 4,00 m bzw. 7,50 m über der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden befestigten Verkehrsfläche festgesetzt. Dadurch soll erreicht werden, dass sich das Baugebiet höhenmäßig in die Ortsrandlage mit Friedhof und Kleingärten in der unmittelbaren Nachbarschaft einfügt.

Als weitere höhenmäßige Begrenzung wird die Sockelhöhe auf max. 0,50 m über der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden befestigten Verkehrsfläche festgesetzt. Zudem darf der Abstand zwischen Oberkante Gelände und Oberkante Erdgeschossfußboden an den Gebäudeaußenmauern 0,50 m nicht überschreiten. Damit soll vermieden werden, dass Baukörper mit ihren Kellergeschossen zu hoch aus dem Gelände ragen und dass gestörte Außenwandproportionen, Anschüttungen für Terrassen sowie hohe Eingangstreppe im Vorgarten das Siedlungsbild negativ beeinflussen.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße wird eine Traufständigkeit der Hauptbaukörper festgesetzt. In der Tiefe des WA sollen sich die Hauptbaukörper dann an den notwendigen privaten Stichwegen orientieren und in Richtung Westen zur freien Landschaft traufständig stehen. Die Farben der Dacheindeckung sind auf rote bis braune Farbtöne begrenzt.

Durch die festgesetzte Hauptfirstrichtung und die Farbe der Dacheindeckung soll erreicht werden, dass bei einer geduldeten Vielfalt im Detail ein möglichst ruhiges und spannungsarmes Siedlungsbild im Übergang zur Landschaft und zum Friedhof entsteht. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass Balkone und Terrassen an den, dem Friedhof zugewandten Seiten unzulässig sind. Gleichzeitig werden hierdurch mögliche Einsichtnahmen von den Balkonen auf den Friedhof verhindert und wohnbedingte Geräuschbelästigungen für den Friedhof minimiert.

Die festgesetzte höhenmäßige Begrenzung von Einfriedungen mit Ausnahme von Hecken soll zu einem der Außenbereichslage angepassten offenen bzw. grünen Charakter beitragen.

Auf weitere örtliche Bauvorschriften wurde bewusst verzichtet, um an diesem peripheren Standort eine den Ansprüchen der Bewohner entsprechende Gestaltung zu ermöglichen.

7. Öffentliche Grünfläche Friedhof

Die Erweiterungsfläche für den Wiederitzscher Friedhof wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. Der Friedhof wird von der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde in Wiederitzsch betrieben. Dies ist auch für die mögliche Erweiterung so vorgesehen, da die Erweiterung über den vorhandenen Friedhof erschlossen wird. Die Erweiterung wird absehbar notwendig aufgrund des überproportionalen Einwohnerzuwachses der Ortschaft Wiederitzsch (ca. 70 % seit 1994).

Die Friedhofsfläche ist sinnvollerweise in Richtung Westen zu erweitern. Zudem soll der südlich des Friedhofs vor der Friedhofsmauer anzulegende und an die öffentlichen Parkplätze angrenzende Pflanzstreifen mit vom Friedhofsbetreiber verwaltet werden. Die öffentlichen Parkplätze sind in ihrer Lage und Zahl ebenfalls auf die Nutzung durch Friedhofsbesucher ausgelegt, so dass bei Bestattungen in der Regel ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen.

Zur Berücksichtigung der Schutzziele des Sächsischen Friedhofs- und Bestattungsgesetzes (Sicherung der Ruhe und Würde des Friedhofes) wurden mehrere Festsetzungen getroffen, die die Voraussetzung für die Erteilung von Ausnahmen von der teilweise gegebenen Unterschreitung des Abstandes von 35 Metern von Wohngebäuden zum Friedhof schaffen sollen. Seitens des Regierungspräsidiums Leipzig wurde bei Berücksichtigung entsprechender Festsetzungen die Gestattung von Ausnahmen nach dem Sächsischen Friedhofs- und Bestattungsgesetz in Aussicht gestellt.

So wurde festgesetzt, dass

- möglicherweise emissionshaltige Nutzungen im WA (Gaststätten, Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sowie alle Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO) unzulässig sind,

- Gebäude nur max. zweigeschossig bei einer begrenzten Firsthöhe errichtet werden dürfen und
- die außenbezogenen Wohnnutzungen (Balkone und Terrassen) nur an der friedhofsabgewandten Seite des angrenzenden Wohngebietes zulässig sind.

Zudem tragen die südlich des Friedhofs festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Herbeiführung einer optischen Trennung und als Pufferzone zwischen der inneren Friedhofsfläche und der Straße bzw. dem Baugebiet bei.

8. Erschließung

8.1 Verkehr

Über die geplante öffentliche Straße in nördlicher Richtung parallel zum Friedhof wird das Gebiet an das vorhandene Straßennetz der Delitzscher Landstraße angebunden. Die Stichstraße endet mit einer Wendeanlage, die in den Abmessungen den Erfordernissen öffentlicher Müll- und Rettungsfahrzeuge entspricht. Hiervon können in südlicher Richtung auf der Parzelle 111/4 private Wohnwege als Strichstraßen abzweigen und die dort dann befindlichen Wohngebäude verkehrstechnisch erschließen. Eine Festlegung der privaten inneren Erschließung des Baugebietes ist nicht erforderlich, da sich die Wohngebietsfläche in der Hand eines Eigentümers befindet.

Dem Wohngebietscharakter kommt die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich entgegen. Die im Straßenverlauf vorgesehenen öffentlichen Parkplätze dienen zum einen der Behebung des Mangels an Parkfläche für den Friedhofsbetrieb zum anderen auch als naheliegende Besucherparkplätze für das Wohngebiet.

Die ÖPNV-Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Bushaltestelle Alte Salzstraße. Aufgrund des fehlenden Gehwegs an der Delitzscher Landstraße muss der Zugang bis zu einer späteren Anlage eines Geh-/ Radweges an der Delitzscher Landstraße über die parallele Fichtestraße erfolgen.

8.2 Ver- und Entsorgung

Alle zur Ver- und Entsorgung notwendigen Medien können parallel, gemäß den technischen Richtlinien der jeweiligen Träger, im Bereich der Verkehrsflächen angeordnet werden. Soweit private Wohnwege innerhalb des Baugebietes erstellt werden sollen, sind entsprechende Leitungs- bzw. Wegerechte den Ver- und Entsorgern einzuräumen, um den Nachweis der gesicherten Erschließung zu erbringen. Dies hat durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen. Eine

Festsetzung von Leitungsrechten ist nicht erforderlich, da es sich derzeit nur um ein Flurstück handelt.

Regenwasser

Das Regenwasser hat im Baugebiet zu verbleiben. Die Regenwässer der Dachflächen sollen in Zisternen gesammelt und in den natürlichen Wasserhaushalt durch Versickerung/ Gartenbewässerung rückgeführt werden. Zudem ist die Anlage von Mulden zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung innerhalb der nördlich festgesetzten Ausgleichsfläche bei Bedarf zulässig. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist auf der Grundlage der "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" der ATV Arbeitsgruppe, veröffentlicht in der Korrespondenz Abwasser 8/96, die für das Baugebiet vorgesehene Regenwasserentsorgungslösung nachzuweisen.

Schmutzwasser

Gemäß der Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH vom 23.03.2000 ist die Schmutzwasserentwässerung durch die Anbindung an die neue Kanalisation DN 250 in der naheliegenden Fichtestraße möglich. Der Anschluss kann innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen hergestellt werden.

Trinkwasser

Gemäß der Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH vom 15.03.2001 ist die Trinkwasserversorgung über die Fichtestraße möglich. Dort befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 150 GGG, an die eine DN 100 GGG Leitung angeschlossen und in der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße verlegt werden kann. In den privaten Wohnwegen sind zur Versorgung dann Trinkwasserleitungen PE-HD 63x5,8mm zu verlegen. Die notwendigen Löschwasseranschlüsse werden in Abstimmung mit der Feuerwehr und den Kommunalen Wasserwerken GmbH im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.

Elektroversorgung

Zuständig für die Elektroversorgung ist die envia Energie Sachsen Brandenburg AG. Gemäß Schreiben der envia vom 01.03.2000 ist die Versorgung des Wohngebietes mit Elektroenergie aus dem vorhanden Niederspannungsnetz möglich.

Gasversorgung

Zuständig für die Gasversorgung ist die EWS GmbH Leipzig. Gemäß Schreiben der EWS GmbH vom 04.03.2000 ist die Versorgung von 19 Einfamilienhäusern durch das in der Delitzscher Landstrasse befindliche Versorgungssystem möglich.

Müllentsorgung

Die Andienung von Gebäuden ist über die von der Delitzscher Landstraße abzweigende geplante öffentliche Erschließungstichstraße mit abschließendem Wendehammer möglich. Aus dem Bereich privater Wohnwege werden die

Mülltonnen nur an den Tagen auf öffentlichen Flächen abgestellt, an welchen die Müllentsorgung durchgeführt wird. Die genaue Lage und Markierung wird im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.

9. Immissionsschutz

Für den B.-Plan-Bereich wurde durch den TÜV Ostdeutschland ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Gutachten wurden die Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr, Schienenverkehr und durch das benachbarte Gewerbegebiet Breitenfeld Ost beurteilt.

Bei den Verkehrsimmissionen sind die Schallquellen BAB14/ B2 und die Delitzscher Landstraße die dominierenden Lärmquellen, die für einzelne Immissionspunkte tags zu einer geringfügigen (bis 2 dB(A)) und nachts zu einer auffälligeren (bis 5 dB(A)) Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte nach Din 18005 für Allgemeine Wohngebiete beitragen.

Gegenüber dem Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens im Dezember 1996 hat sich einerseits die städtebauliche Konzeption etwas verändert, andererseits hat sich die Verkehrsstärke auf der Delitzscher Landstraße (damals B184) durch den Entfall der Autobahnauffahrt Leipzig Nord spürbar verringert, so dass sich bei Neuberechnung geringfügige Abweichungen von den Rechenergebnissen ergäben, die jedoch in der Größenordnung keine Auswirkungen auf die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen hätten.

Die im Bau befindliche ICE-Neubaustrecke Erfurt - Leipzig/Halle besitzt nach Berechnung mit geplanten Verkehrsdaten keine maßgebliche Relevanz in schallschützender Hinsicht. Die dB(A) Werte erreichen am ungünstigsten Immissionspunkt lediglich 40,2 dB(A) am Tage. Die Nachtwerte erreichen nur bis zu 35,2 dB(A). Auf den Gesamtimmissionspegel Verkehr wirken sie sich mit weniger als 1 dB(A) aus.

Die bisher in Wiederitzsch vorhandene Schallbelastung durch den Flugverkehr ist durch die Verlagerung des Start- und Landekorridors der neuen Start- und Landebahn des Flughafens Leipzig/ Halle nach Norden weitestgehend entfallen. Trotzdem kann es zu bei der Benutzung der alten südlichen Start- und Landebahn zeitweise zu Überflügen in Höhe von 400 m in einem 24 h-Flugbetrieb kommen. Das Plangebiet liegt außerhalb der gesetzlich geltenden Fluglärmschutzbereiche. Eine Untersuchung des Fluglärms erfolgte nicht.

Die potentielle Geräuschimmission durch das in ca. 100 m angrenzende Gewerbegebiet "Breitenfeld Ost" wurde auf Grundlage der Annahme berechnet, dass der flächenbezogene Schallleistungspegel für Gewerbegebiete 60 dB(A) beträgt. Unter Annahme einer gleichmäßigen Geräuschentwicklung am Tage und in der Nacht ergaben sich Orientierungswerte, die am Tag nicht zu einer Überschreitung des Orientierungswertes für WA von 55 dB(A) und in der Nacht

zu einer wahrscheinlichen Überschreitung der Orientierungswerte für WA von 40 dB(A) bei einzelnen Immissionspunkten führten. Die Aussage des Gutachtens, dass die nächtlichen Immissionspegel auch geringer ausfallen können, wenn im südöstlichen Bereich des Gewerbegebietes keine geräuschintensiven Betriebe angesiedelt werden, ist mittlerweile durch die teilweise vollzogene Bebauung des Gewerbegebietes mit immissionsarmen Betrieben bereits umgesetzt. Es ist heute realistischerweise nicht mehr mit einer Überschreitung der nächtlichen Orientierungswerte durch Gewerbelärm zu rechnen.

Um den zu Schallimmissionsbelastungen entgegenzuwirken sind im B.-Plan nachfolgende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt worden:

- Parallel zur Delitzscher Landstraße ist ein 3 m hoher und intensiv begrünter Lärmschutzwall zu errichten, welcher in Fortführung der vorhandenen Friedhofsmauer wesentlich zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm vor allem der Außenwohnbereiche beiträgt. In nördlicher Richtung erfolgt eine maßgebliche Schallreduzierung durch die vorhandene Friedhofseinfriedung.
- In Wohn- und Schlafräumen sind zusätzlich Fensterkonstruktionen der Schallschutzklasse 2 gem. VDI 2719 festgesetzt, womit in diesen Räumen ein Innenraumschallpegel von < 30 dB(A) erreicht wird.

Der vorhandene alte Baumbestand auf dem Friedhofsgelände bewirkt zwar rechnerisch keine Schallminderung, trägt jedoch zur optischen Abschirmung Richtung Nordosten (Gewerbegebiet und BAB 14) bei. Zusammen mit dem begrünten Lärmschutzwall und der Friedhofsmauer ergibt sich somit auch ein entsprechend nutzbarer Außenwohnbereich.

10. Grünordnung und Eingriffsbewertung

Der Bebauungsplan enthält eine Reihe von Festsetzungen, die die Grünordnung betreffen. Diese Festsetzungen dienen alle der Kompensierung des durch die Baumaßnahme entstehenden Eingriffs in die Natur.

Um zu gewährleisten, dass sich eine intensive Begrünung der nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Baugebietes einstellt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß reduziert wird, sind im Plan- und Textteil, gem. § 9 Abs. 1 Nr.20 bzw. 25 a und b, entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

Der zu der Planung erarbeitete Grünordnungsplan des Büros Dr. Bormann und Partner GmbH und die darin enthaltene Eingriffsbewertung kommen nach verbal argumentativer naturschutzfachlicher Prüfung zu dem Ergebnis, dass bei flächenmäßiger und qualitativer Umsetzung der vorgeschlagenen Ausgleichs- und Grüngestaltungsmaßnahmen ein Ausgleich gewährleistet werden kann.

Entsprechend Eingriffsbilanzierung nach dem Berechnungsmodell von Rheinland - Pfalz ergibt sich nach Umsetzung der Planung sogar ein Plus von 942 Biotopwertpunkten (6481 Punkte : 7423 Punkte).

Der Grünordnungsplan wurde auf Grundlage der Bebauungsplanfassung erarbeitet, die in 1998 von der Gemeinde Wiederitzsch zur Satzung beschlossen wurde. Die Planung ist seitdem zwar in Bezug auf einige Festsetzungen überarbeitet worden, die überbaubaren Flächen, die GRZ und GFZ sind aber nahezu gleich geblieben, so dass eine Überarbeitung des GOP als Beurteilungsgrundlage für den B.-Plan nicht erforderlich wurde. Die im GOP inhaltlich vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen wurden in entsprechende B.-Plan-Festsetzungen überführt und festgesetzt.

Zur Sicherstellung der im B.-Plan festgesetzten Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen sollen diese vor Satzungsbeschluss bzw. vor Erteilung von Baugenehmigungen entsprechend § 33 (1) BauGB über den Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Grundstückseigentümer durch eine Bürgschaft abgesichert werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes regeln Folgendes:

- Entlang des Friedhofs, auf mindestens 50% der Fläche, ist pro 3 m² ein einheimischer, standortgerechter Strauch, in der Mindestpflanzqualität 60 - 80 cm zweimal verpflanzt, anzupflanzen. Die übrige Fläche ist mit Bodendeckern und Rasen zu bepflanzen.
- Auf dem Lärmschutzwall entlang der Delitzscher Straße ist pro 3 m² ein einheimischer, standortgerechter Strauch, in der Mindestpflanzqualität 60 - 80 cm zweimal verpflanzt, anzupflanzen.
- Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf mindestens 25% der Fläche pro 3 m² ein einheimischer, standortgerechter Strauch, in der Mindestpflanzqualität 60 - 80 cm zweimal verpflanzt, anzupflanzen. Ferner sind 20 einheimische Laubbäume, in der Mindestpflanzqualität Stammumfang 16 - 20 cm, anzupflanzen. Die übrige Fläche ist nach Wiesensaat der Sukzession zu überlassen. Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung sind zulässig.
- Auf den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen innerhalb der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße sind großkronige, einheimische Laubbäume in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 20 - 25 cm, anzupflanzen.
- Fassaden sind auf 15% der Fassadenlänge mit Kletterpflanzen zu begrünen. Außenwände von Garagen, Nebenanlagen, sowie tragende Konstruktionen von Carports und Müllplätzen sind vollständig zu begrünen.

- Flachdächer und flach geneigte Dächer 0 - 15 % sind ab 10 m² Fläche auf einer durchwurzelbaren Substratschicht von 8 - 12 cm extensiv und dauerhaft zu begrünen.
- Stellplatzflächen und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise, als Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil oder Schotterrasen, auszuführen und mit standortgerechten Gräsern zu begrünen.

Durch die Baumaßnahmen wird kein Baumbestand betroffen.

11. Kinderfreundlichkeit

In Folge der geplanten Eigenheimbebauung entstehen im Wesentlichen freistehende Einfamilienhäuser mit z.T. großzügig bemessenen Gartenflächen, die sich zum Spielen für Kleinkinder eignen.

Durch die privaten Wohnwege und die Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich bietet das Baugebiet auch für ältere Kinder Spielmöglichkeiten im privaten und halböffentlichen Bereich.

Die angrenzende Kleingartenanlage und das Landschaftsschutzgebiet eröffnen weitere Möglichkeiten des freien Spiels und des Naturerlebens. Für Jugendliche interessante Einrichtungen lassen sich über die nahegelegene Haltestelle des ÖPNV erreichen. Die Delitzscher Landstraße verfügt über einen begleitenden Radweg, was zu einer verbesserten Mobilität der Kinder und Jugendlichen beiträgt.

12. Eigentumsverhältnisse

Die Parzellen 111/2, 111/3 und 111/4 befinden sich im Privateigentum. Mit Schenkungsvertrag vom 15.12.1993 wurde die Parzelle 111/3 zur Erweiterung des Friedhofs an die Stadt Leipzig (Gemeinde Wiederitzsch) abgetreten.

13. Kosten

Die Planungs- und Erschließungskosten sollen vollständig vom Grundstückseigentümer getragen werden. Erstellungskosten für private und öffentlich gewidmete Straßen, für das Heranführen aller Medien, für die Erstellung des Lärmschutzwalles sowie die Begrünung mit Anwuchsgarantie der festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen werden vom Grundstückseigentümer getragen.

Für die Stadt Leipzig entstehen mit dieser Planung keine Kosten.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. E-138 "Südlich des Friedhofs" in Leipzig, Ortsteil Wiederitzsch

Die im Einzelnen einzugehenden Verpflichtungen des Grundstückseigentümers gegenüber der Stadt Leipzig werden derzeit parallel in einem Erschließungsvertrag geregelt. Spätestens bis zum Satzungsbeschluss, auf jeden Fall vor der Erteilung von Genehmigungen auf der Grundlage von § 33 (1) BauGB hat dieser Erschließungsvertrag ausgefertigt und mit Vertragserfüllungsbürgschaften vorzuliegen. Nach jetziger Planung soll der Erschließungsvertrag im Mai 2001 abgeschlossen werden.

Leipzig, den 18.05.01



Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Teil B Text

1. Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 - 3 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sind nicht zulässig. [§ 1 (5) BauNVO]

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig. [§ 1 (6) BauNVO]

1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]

1.3 Immissionsschutz

Im Allgemeinen Wohngebiet sind für Wohn- und Schlafräume Fensterkonstruktionen mindestens der Schallschutzklasse 2 gem. VDI 2719 zu verwenden. [§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein begrünter Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0 m über der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. [§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

1.4 Grünordnerische Festsetzungen

1.4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Auf mindestens 50 % der Fläche ist pro 3 m² ein einheimischer, standortgerechter Strauch in der Mindestpflanzqualität 60 - 80 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen. Die übrige Fläche ist mit Bodendeckern und Rasen zu bepflanzen. [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

1.4.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf mindestens 25 % der Fläche ist pro 3 m² ein einheimischer, standortgerechter Strauch in der Mindestpflanzqualität 60 - 80 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen. Zudem sind 20 einheimische Laubbäume in der Mindestpflanz-

qualität Stammumfang 16 - 20 cm anzupflanzen. Die übrige Fläche ist nach Wiesenansaat der Sukzession zu überlassen. Die Anlage von Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung ist zulässig. [§9(1) Nr. 20 BauGB]

1.4.3 Fläche für Anlagen zum Schallschutz

Auf der Fläche für Anlagen zum Schallschutz ist pro 3 m² ein einheimischer, standortgerechter Strauch in der Mindestpflanzqualität 60 - 80 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen. [§9 (1) Nr.25a BauGB]

1.4.4 Stellplatzflächen und Zufahrten

Stellplatzflächen und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise als Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil oder Schotterrasen auszuführen und mit standortgerechten Gräsermischungen zu begrünen. [§9 (1) Nr.25a BauGB]

1.4.5 Baumpflanzungen

Auf den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind großkronige, einheimische Laubbäume in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 20 - 25 cm anzupflanzen. [§9 (1) Nr.25a BauGB]

1.4.6 Fassaden- und Dachbegrünung

Fassaden sind auf 15 % der Fassadenlänge mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Außenwände von Garagen, Nebenanlagen sowie tragende Konstruktionen von Carports und Müllplätzen sind vollständig zu begrünen. Flachdächer und flach geneigte Dächer (0 -15° Dachneigung) sind ab 10 m² Fläche auf einer durchwurzelbaren Substratschicht von 8 - 12 cm extensiv und dauerhaft zu begrünen. [§9 (1) Nr.25a BauGB]

2. **Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift**

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 SächsBO

- 2.1 Die max. zulässige Trafhöhe beträgt 4,0m, die max. zulässige Firsthöhe 7,5m über der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden befestigten Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze. Zulässig ist eine Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) von Gebäuden bis zu 0,5m über der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden befestigten Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze.
- 2.2 Der Abstand zwischen Oberkante Gelände und Oberkante Erdgeschossfussboden darf an den Gebäudeaussenmauern 0,5m nicht überschreiten.
- 2.3 Balkone und Terrassen sind an den, dem Friedhof zugewandten Gebäudeseiten nicht zulässig.

- 2.4 Dacheindeckungen sind nur in der Farbskala rot - braun zulässig.
- 2.5 Einfriedungen mit Ausnahme von Hecken dürfen eine Höhe von 1,20m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.

3. Hinweise

Es ist davon auszugehen, daß sich archäologische Funde im Plangebiet befinden können. Es wird auf die gesetzliche Meldepflicht für arch. Funde und Befunde hingewiesen. Erschließungsmaßnahmen sind dem Sächs. Landesamt für Archäologie anzuzeigen.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird eine Bodenuntersuchung zur Gefahrenprognose sowie eine visuelle Kontrolle des Erdaushubs empfohlen.

Planzeichenerklärung entsprechend PlanzV

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Art der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO]
WA Allgemeines Wohngebiet
[§ 4 BauNVO]
- Maß der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO]
GFZ Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO]
o Offene Bauweise
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- Verkehrsflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie

- Grünflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Friedhof

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB]
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB]
Anpflanzen: Bäume

7. Sonstige Planzeichen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
[§ 9 Abs. 7 BauGB]
- Stellung der Hauptbaukörper (Hauptfirstrichtung)
[§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 SachsBauO]
- Abgrenzung zwischen unterschiedlicher Stellung der Hauptbaukörper (Hauptfirstrichtung)
- Umgrenzung der Fläche für Anlagen zum Schallschutz
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Darstellungen der Kartengrundlage: (unvollständig)

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschoßigkeit
GRZ	GFZ
Bauweise	