

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4/5

Nürnberg, den 20. März 1993

**Architekturbüro
Michael Straus
Waltherstraße 1
8500 Nürnberg 80
Tel.: 0911-26 70 06**



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4/5 für das Gebiet der Flurstücke 115/1 (teilweise) 120 (teilweise), 106 (teilweise) und 112 (teilweise) nördlich der Podelwitzer Straße bis 20.00 m hinter die Rietzschke im Süden und Westen, und die Flurstücke westlich der Göbschelwitzer Straße bis ca. 50.00 m vor der Feldscheune im Osten und Norden, sowie des Flurstücks 112 (teilweise) begrenzt im Süden von der Südgrenze des Flurstücks Nr. 115/1, im Norden vom Gebiet des Vorhabens- und Erschließungsplanes "Wohnbebauung an der Alten Mühle", im Osten durch die Göbschelwitzer Straße und im Westen ca. 135 m hinter dem jetzigen Verlauf der Rietschke.

PLANERISCHE VORGABEN

Mit Beschluß vom 20. 10. 1992 hat der Gemeinderat der Gemeinde Seehausen beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den genannten Bereich durchzuführen. Gem. § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB kann der vorliegende Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan genehmigt und bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeit anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Das in Aufstellung befindliche Flächennutzungskonzept der Firma Weidleplan sieht für das Planungsgebiet die Darstellung Wohnbaufläche vor.

ALLGEMEINES

Der bestehende Grundriß des Dorfgebietes ist ein typisches Beispiel für ein Straßendorf in seiner ursprünglichen Form.

Da innerorts eine Ausweisung von Wohnflächen an bauliche Grenzen stoßen würde und vorhandene Flächen für Gemeinde-Bedarfsnutzung freigehalten werden sollten, wird von seiten der Gemeinde eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach Norden, bzw. Nord-Osten, der einzigen wirklichen Erweiterungsmöglichkeit, gestattet.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche darzustellen.

Im Bebauungsplan ist der genannte Bereich als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO. darzustellen.

PLANUNGSZIEL:

Aufgrund steigender Anfragen bezüglich der Schaffung neuer Wohnbauflächen, sieht sich die Gemeinde Seehausen veranlaßt, neue Baugebiete auszuweisen. Bedingt durch seine günstige Lage zum Stadtzentrum, der neu entstehenden Messe Leipzig und den entstehenden Baulichkeiten der Firma Quelle erfolgt eine günstige Entwicklung der Gemeinde Seehausen, welche einen Mehrbedarf nach sich zieht.

Geeignete Flächen für eine Ausweitung des Gemeinderaums befinden sich auf einem Areal, das nach Westen hin von der Straße nach Podelwitz, im Osten von der Straße nach Göbschelwitz eingerahmt wird.

Das Neubaugebiet "Wohnpark an der Rietzschke" dient der Schaffung von circa 169 Wohneinheiten in freistehenden Einzelhäusern, Einfamilienreihenhäusern und Mehrfamilienhäusern.

Die Bebauung soll maximal 3-geschossig plus Dach sein, muß jedoch zum westlichen und nordwestlichen Bebauungsrand und im Bereich der Hochspannungsfreileitung abflachen. Die bedingt, durch die Lage der Freileitung entstehende, nicht bebaubare Freifläche dient als Zone der Erholung, wobei der Verlauf der renaturierten Rietzschke nach Süden, durch die Schaffung einer Wasserfläche, verlegt wird.

Die Rietzschke soll beidseitig mit einer 20 - 30.00 m breiten Schutzzone versehen werden. Für die weitere Ausgestaltung der Grünzone, wird ein Grünordnungsplan erstellt.

Das neue Wohngebiet setzt sich, bedingt durch die trennende Hochspannungsfreileitungstraße aus zwei Baugebieten zusammen.

Der süd-östliche Teil wird über die Göbschelwitzer Straße, der süd-westliche und nördliche Teil über die Podelwitzer Straße erschlossen.

Eine Umgehungsstraße am nördlichen Rand ist zu untersuchen.

ÖRTLICHE SITUATION:

Das Planungsgebiet BBPl. 4 - 5 ist unbebaut und zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück weist keine nennenswerten Höhenunterschiede zu den Nachbarflächen auf.

Als ökologisch wertvoller Bereich ist der Verlauf der Rietzschke zu sehen, welcher, parallel zur Erschließung des Baulandes, renaturiert werden muß.

BAULICHE GEGEBENHEITEN:

Die im Dorfgebiet vorhandenen Baulichkeiten setzen sich aus einfachen und klar gegliederten, durch ehemalige landwirtschaftliche Nutzung geprägten Bauteilen zusammen. Sie bestehen in der Regel aus ein bis zwei Vollgeschossen mit Satteldach.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen dörfliche Gegebenheiten in Grundform und Höhenentwicklung auf, wobei an der Straße nach Göbschelwitz teilweise dreigeschossige sowie am nördlichen Anschluß an die Bebauung "An der Alten Mühle" zwei- und eingeschossige Bebauung vorgesehen sind.

ERSCHLIESSUNG:

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist, trotz eines vorhandenen Wasserwerkes in Seehausen, nicht erschlossen.

Ein Anschluß an die Fernwasserversorgung ist nach Errichtung der Verteilerstation auf dem Gelände der Neuen Messe Leipzig für 1994 vorgesehen.

Die Abwasserentsorgung stellt ein weiteres Problem dar, da z.Zt. die Abwässer Seehausens nur ungenügend in 3-Kammer-Klärgruben im Mischsystem geklärt werden und dann in die Rietzschke fließen. Geplant ist die Nutzung einer alten Druckabwasserleitung einer früheren Verrieselungsanlage als Abwasserkanal mit Anschluß an eine Großkläranlage der Stadt Leipzig. Diese Maßnahme ist von der WAB Leipzig GmbH fest eingeplant.

Bis zur Realisierung dieser Maßnahme muß über eine Containerkläranlage, z.B. "Biowag", die Abwasserentsorgung sichergestellt werden.

Die Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück teilweise zu gewährleisten.

Belastetes Niederschlagswasser ist einer Klärung zuzuführen und kann dann teils in den renaturierten Mühlgraben aber auch in die Straßengräben der Göbschelwitzer und Podelwitzer Straße geleitet werden.

Es ist also im Trennsystem geplant und muß auch so realisiert werden.

Alle abwassertechnischen Einrichtungen sollen so angelegt und bemessen werden, daß eine Nutzung über das Baugebiet Bebauungsplan Nr. 4 - 5 hinaus, für weitere Neubaugebiete möglich ist.

Die Berücksichtigung weiterer abwassertechnischer Planungen im Territorium muß gesichert sein.

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Flächenverteilung und bauliche Nutzung des Planungsgebietes setzt sich wie folgt zusammen

FLÄCHE DES PLANUNGSGEBIETS

107.890 m²

VERKEHRSFLÄCHEN ZUR ÖFFENTL. WIDMUNG

8.500 m²

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

55.074 m²

BAULAND

44.316 m²

DURCHSCHNITTliches MASS DER BAULICHEN NUTZUNG DES NETTO-BAULANDES IM PLANUNGSGEBIET

GFZ 0.8 - 1.2

GRZ 0.4

ZAHL DER GEPLANTEN WOHN EINHEITEN

ca. 169 in Einzel- und Reihenhäusern
und Mehrfamilienhäusern

DURCHSCHNITTliche GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

je

Einzelhaus: 570.0 m²

Reihenhaus: 227.5 m²

FÜR DAS PLANUNGSGEBIET ZU ERWARTENDE EINWOHNERZAHL

410

FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR STEHEN ZUR VERFÜGUNG

Einzelgaragen: 16

Carports: 97

Stellplätze: 73

KOSTEN

Die Kosten für den Straßengrunderwerb, die Herstellung der Straßen, die Beleuchtung der Straßen und Fußwege, sowie die Kosten für die Herstellung der Versorgungsleitungen für die einzelnen Baugrundstücke werden von einem privaten Maßnahmenträger finanziert.

Der Maßnahmenträger wird die erstellten Straßen und Fußwege unentgeltlich in den Besitz der Gemeinde überführen, so daß sich eine Abrechnung der Erschließungskosten erübrigt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 - 5

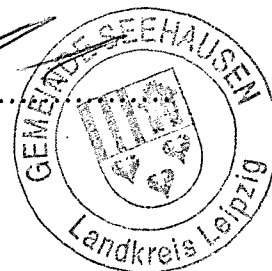
FLURNUMMER 120 / 115-1 / TEILFLACHEN 112 / 106

GEMEINDE SEEHAUSEN LANDKREIS LEIPZIG

MASSTAB 1 : 1000

GEMEINDE SEEHAUSEN, DEN 07.03.94

DER BÜRGERMEISTER



GRÜNORDNUNG
-BEGRÜNDUNG-

PLANUNG
DIPL. ING. MICHAEL STRAUS
ARCHITEKT

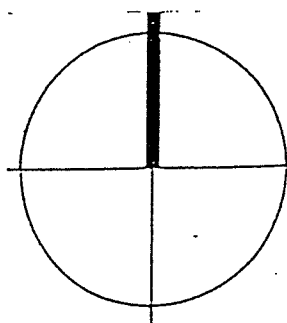
WALTHERSTRASSE 1

90429 NÜRNBERG

0911-267006 FAX 0911-288499

BEARBEITER

GRÜNPLANUNG
BAER + MÜLLER



neidplan LEIPZIG

Gemeinde Seehausen Bebauungsplan Nr. 4/5

**Grünordnungsplan vom 20.12.1993
Geändert am**

weidleplan

Bearbeiter: Baer + Müller

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 4/5 Gemeinde Seehausen

Inhalt:

1.0 Einleitung

- 1.1 Projektbeschreibung
- 1.2 Rechtsgrundlagen der Grünordnungsplanung
- 1.3 Beschreibung des Plangebietes
- 1.4 Vorgaben der Bauleitplanung und anderer grünplanerisch relevanter Pläne

2.0 Bestandsaufnahme und Wertung

- 2.1 Vorhandene Nutzung
- 2.2 Wasserhaushalt
- 2.3 Lokalklima
- 2.4 Erholungsfunktion
- 2.5 Biotopbestand
- 2.6 Bestehende Schutzgebiete
- 2.7 Landschaftsbild

3.0 Konfliktanalyse

4.0 Ziele und Maßnahmen der Grünordnung

- 4.1 Pflanzgebote Verkehrsgrün
- 4.2 Öffentliche Grünflächen
- 4.3 Private Grünflächen
- 4.4 Wasserhaushalt
- 4.5 PKW-Stellplätze
- 4.6 Abgrabungen und Aufschüttungen
- 4.7 Altlasten
- 4.8 Zeitplan

5.0 Flächenbilanz und -bewertung

6.0 Kostenschätzung

7.0 weitergehende Empfehlungen und Hinweise zur Grünordnung

8.0 Anhang

Bestandsplan 1:1000
Grünordnungsplan 1:1000

1.0 Einleitung

1.1 Projektbeschreibung

Bedingt durch die massive gewerbliche Neuansiedlung im Leipziger Nordraum (Neue Messe, Quelle, Sachsenpark u.a.) und deren unmittelbare Nähe zur Gemeinde Seehausen sowie auch die günstige Lage Seehausens zum Stadtzentrum Leipzig hin ist eine starke Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum zu verzeichnen. Die Gemeinde Seehausen begegnet dieser Nachfrage mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen, speziell am nördlichen Ortsrand.

1.2 Rechtsgrundlagen der Grünordnungsplanung

Die Grünordnungsplanung berücksichtigt folgende Rechtsgrundlagen:

Sächsisches Gesetz über Naturschutz + Landschaftspflege
(SächsNatSchG) vom 16.12.1992

BauGB i.d.F. vom 8.12.1986
zuletzt geändert am 31.8.1990

BauNVO i.d.F. vom 23.1.1990
zuletzt geändert am 31.8.1990

PlanZVO i.d.F. vom 18.12.1990

BauO i.d.F. vom 20.7.1990

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)
i.d.F. v.12. März 1987

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 11 ha.

Die östliche Begrenzung bildet die Göbschelwitzer Str. ab Höhe Wasserwerk im Süden bis zu den Flurstücken 109/2 und 109/1 im Norden(Vorhabens- und Erschließungsplan "Wohnbebauung an der alten Mühle"), die auch gleichzeitig die nördliche Begrenzung des Plangebietes darstellen.

Südlich wird das Plangebiet begrenzt durch das Wasserwerk (Flurstück 115/2), durch bestehende Wohnbebauung (Flurstücke 120g, 120h, 120i, 120k, 120l, 120m, 120n) sowie durch die Podelwitzer Str. bis ca. 20 m nach dem Durchlaß des Mühlgrabens.

Die westliche Begrenzung bildet die Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 120/1 und 120/2 in ihrer Verlängerung nach Norden bis zu dem o.g. V- und E- Plan.

Das Gelände ist annähernd eben, es fällt kaum merklich in süd-östlicher Richtung ab. Der höchste Punkt mit 131,50 ü.NN.befindet sich im Nord-Westen des B-Plangebietes, der tiefste Punkt mit 129,20 ü.NN. am Durchlaß Mühlgraben - Podelwitzer Straße.

1.4 Vorgaben der Bauleitplanung und anderer grünordnerisch relevanter Pläne

Flächennutzungsplan Gemeinde Seehausen vom 01.08.1993, erstellt von Weidleplan

Städtebaulicher Rahmenplan - Wohnbebauung Seehausen vom März 1993, erstellt von Weidleplan

Umweltverträglichkeitsstudie (Zwischenbericht) vom August 1992, erstellt von UGB-ECO/og

Landschaftsplan Nordraum Leipzig vom April 1993, erstellt von Weidleplan/Burkhardt/Duhme

Umweltverträglichkeitsstudie Neue Messe Leipzig - Teilleistung Vegetation - vom August 1992 erstellt von Oecocart

2.0 Bestandsaufnahme und Wertung

2.1 Vorhandene Nutzung

Annähernd die gesamte Fläche des Plangebietes wird derzeit noch ackerbaulich genutzt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Feldscheune, die über einen Feldweg erschlossen wird. Dieser setzt sich in westlicher Richtung durch das Plangebiet fort.

In der näheren Umgebung der Feldscheune finden sich Restflächen, die als Lagerflächen benutzt werden.

2.2 Wasserhaushalt

Hoch anstehender Geschiebelehm verhindert eine schnelle Versickerung anfallender Wassermengen. In diesem Lehm sind Sandlinsen enthalten, die zu unterschiedlichen Zeiten unterschiedliche Mengen von versickertem Oberflächenwasser ("Oberes Grundwasser") bis zu einer Tiefe von 4 - 7 m enthalten.

Ein einheitlicher Grundwasserspiegel ist somit erst in einer Tiefe von 15- 20 Metern zu erwarten.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich das Wasserwerk Seehausen, die nördliche Begrenzung der entsprechenden Trinkwasserschutzzone III verläuft in etwa entlang des Mühlgrabens. Der Mühlgraben stellt ein naturfern ausgebautes, periodisch wasserführendes Element dar, daß entsprechend der unmittelbar angrenzenden Nutzung (Ackerbau) belastet sein kann.

2.3 Lokalklima

Seehausen liegt im Bereich des immerfeuchten, sommerwarmen, wärmegemäßigten Regenklima (Cfb) mit vorherrschenden Winden aus Westen.

Das Mesoklima im Raum Leipzig stellt sich wie folgt dar:

Jahresniederschlag: 550mm

mittl. jährl. Abflußmenge : 150mm/qm

durchschnittl. Jahrestemperatur: 9,1° C (Jan. 0° ; Juli 19°)

vorherrschende Winde aus westlichen Richtungen

Die großen Ackerflächen rings um Seehausen stellen eine wichtige Kaltluftentstehungszone dar, die allerdings in Hinblick auf einen Luftaustausch bzw. eine Lüfterneuerung im Stadtgebiet Leipzig aufgrund der als Barriere wirkenden BAB A 14 nicht relevant ist.

2.4 Erholungsfunktion

Das Plangebiet ist im nördlichen Teil durch einen Feldweg erschlossen, der auch noch weiter in nordwestlicher Richtung in die Feldflur hineinführt. Das Gebiet wird jedoch nur ackerbaulich genutzt. Deshalb muß der Erholungswert als gering eingestuft werden. Das Charakteristikum dieser Landschaft, die Weite und Offenheit, gegliedert von linearen Strukturelementen, stellt jedoch ein gewisses Potential dar, an dem sich künftige Nutzungen orientieren sollten.

2.5 Biotopbestand

Die Heutige Potentielle Natürliche Vegetation (HPNV) im B-Plan - Gebiet wäre ein Seegras- Eichen- Hainbuchenwald. Diese Ausbildung ist jedoch vollständig anthropogen überformt, der größte Teil der Fläche wird ackerbaulich genutzt. In der näheren Umgebung der Feldscheune findet sich auf einer ackerbaulich nicht genutzten Fläche eine Beifußflur, im Randstreifen des Mühlgrabens und der Podelwitzer Strasse dominieren ruderales Queckenpionierfluren. Als eines der wichtigsten Elemente kann die alte Obstbaumreihe entlang der Göbschelwitzer Strasse betrachtet werden.

2.6 Bestehende Schutzgebiete

Die südliche Hälfte des Plangebietes liegt in den Schutzzonen II und III des Wasserwerkes Seehausen. Die Trinkwassernutzung wird im Dezember 1994 eingestellt. Bis dahin behalten die Schutzzonen unbeschränkte Rechtskraft.
(Stellungnahme RP Leipzig zum B-Plan 4/5 vom 11.10.1993)

2.7 Landschaftsbild

Großräumig, generell sehr flach und hohe visuelle Verletzbarkeit aufweisend.
Nur wenige, aber bedeutsame, strukturierende Elemente im Randbereich des Raumes (Lineare Feldheckengehölze, Streuobstwiesen und Kleingärten am Ortsrand).

3.0 Konfliktanalyse

Die Neubebauung durch die geplanten Wohnsiedlungen mit den dazugehörigen infrastrukturellen Maßnahmen werden das Gebiet versiegeln und eine höhere Verkehrsbelastung hervorrufen.

Andererseits erfahren die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Zuge der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, vor allen Dingen im Rahmen des öffentlichen Grüns, eine ökologische Aufwertung.

Durch geeignete landschaftsgestalterische Maßnahmen sollen die geplanten Wohngebiete in ortstypischer Weise in ihre Umgebung integriert werden.

Der Verlauf der 110 KV - Freileitung im Bereich der projektierten öffentlichen Grünfläche stellt eine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität dar. Nutzungsintensive Einrichtungen wie z.B. Kinderspielfeld werden soweit wie möglich an den Rand des öffentlichen Grüns verlegt.

4.0 Maßnahmen der Grünordnung

4.1 Pflanzgebot Verkehrsgrün

Die Straßen sollen weitestgehend Alleen oder Reihen erhalten.
Die gewählten Baumarten tragen zur Identifikation und Orientierung im Quartierbild bei.

Durch die Pflanzung im Kronenschluß bilden sie Wanderungsschienen für Vögel und Insekten.

Straßenbäume mildern die Aufheizung der Straße, haben eine Lüftungsfunktion und sind immissionsschützend, indem sie Staub binden.

Aus diesem Grund sind auch die Pkw-Stellplätze mit Bäumen zu bepflanzen und zwar pro 4 Stellplätze ein Baum, z.B. Traubeneiche (*Quercus petraea*).

Die Baumscheibengröße von mind. 6qm unversiegelter Fläche kann auch als Rechteck ausgebaut sein (z.B. 3,00m x 2,00 m), um sich platzsparend in verkehrstechnische Vegetationsstreifen einzupassen.

Die Leitungstrassen dürfen nicht unter den Baumreihen verlaufen und sind lagemäßig mit den Baumreihen rechtzeitig abzustimmen.

4.2 Öffentliche Grünflächen

Als ökologische Ausgleichsflächen mit hoher Artenvielfalt sollen sie extensiv ausgebaut und mit wenig Pflegeaufwand unterhalten werden.

Sie erfüllen soziale Funktionen der Erholung und sollen ästhetischen Ansprüchen genügen.

Der Siedlungsrand ist mit neu anzulegenden Streuobstwiesen bzw. Heckenanpflanzungen zu begrünen.

Bei der Sortenauswahl ist auf einheimische, standortgerechte Gehölze zurückzugreifen.

Die Uferbereiche der neu angelegten Retentionsflächen und der Wasserrückhaltebecken (Lage und Dimensionierung nachrichtlich von Ingenieur Consult Leipzig, ICL, 16.12.1993) sind mit entsprechenden Pionierarten zu begrünen.

Zur Verbindung der beiden Siedlungsteile und zur Erschließung der Öffentlichen Grünfläche werden Rad/Fusswege angelegt.

4.3 Private Grünflächen

Grundstücksflächen, die nicht überbaut werden, sollen weitestgehend unversiegelt bleiben und begrünt werden.

Für befestigte Nutzflächen und die Erschliessung soll eine 100%ige Versiegelung nur erfolgen, wenn Schadstoffeintrag in den Untergrund zu erwarten ist (Autoöl, Gummiabrieb auf ständig genutzten Flächen).

Die Offenhaltung von Flächen ist wichtig, damit die Möglichkeit einer Versickerung von Regenwasser gegeben ist, Grundwasser angereichert werden kann und die Möglichkeit von Retentionsflächen gegeben wird. Auch werden hierdurch Kosten für eine Kanalbenutzung eingespart. Die Begrünung verbessert das Mikroklima innerhalb der Bebauung.

4.4 Wasserhaushalt

Generell wird eine hohe Verdunstungs- und Versickerungsrate angestrebt, um den durch die Bebauung eingeschränkten Einzugsbereich zur Versickerung in das Grundwasser zu kompensieren und Kosten in der Regenwasserbeseitigung einzusparen.

Das gesamte, unbelastete Niederschlagswasser wird Rückhaltebecken (Nutzung auch als Feuerlöschteich) bzw. Retentionsflächen zugeführt (nachrichtlich durch ICL, 16.12.1993).

4.5 PKW - Stellplätze

Die PKW-Stellplätze sind mit wassergebundener Decke, Schotterrasen oder Rasenpflaster zu versehen.

4.6 Abgrabungen und Aufschüttungen

Ungestaltete Abgrabungen und Aufschüttungen sollen vermieden werden , da eine gestaltete Bodenmodellierung entscheidend die Attraktivität des Freiraumes mitbestimmt.

4.7 Altlasten

Dem Verdacht auf Altlasten muß zur Vermeidung oder Behebung von Umweltschäden nachgegangen werden und die Richtlinien des Umweltbundesamtes zur Behandlung von Altlasten sind zu beachten.

4.8 Zeitplan

Es ist eine schnelle Begrünung anzustreben, damit die Beeinträchtigungen und Schäden durch die Bebauung nicht mehr als unbedingt nötig bestehen bleiben.

5.0 Flächenbilanz

In der Flächenbilanz werden die Ausgleichs- und Sicherungsmaßnahmen gegen den Eingriff in die Natur und der Landschaft durch die Bebauung dargestellt.

Nach § 8 BNatSchG Abs. 2 und §9 SächsNatSchG wird der Verursacher eines Eingriffes in die Natur und Landschaft verpflichtet, die Beeinträchtigungen durch eine Stufenabfolge von Pflichten und innerhalb einer bestimmten Frist mit Maßnahmen des Naturschutzes und Landschaftspflege auszugleichen. Ist nach dem SächsNatSchG ein Ausgleich nicht möglich, so soll mittels Ersatzmaßnahmen ein möglichst gleichwertiger Zustand wiederhergestellt werden. Ist der Eingriff weder durch eine Ausgleichs- noch durch eine Ersatzmaßnahme kompensierbar, so besteht die Möglichkeit eine Ausgleichsabgabe zu leisten.

Um die vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen im Sinne der Ausgleichsregelung zu bilanzieren, wurden alle vorgefundenen Strukturen im Gelände erfaßt und nach einem abgestimmten Bewertungsschlüssel beurteilt.

Der Bewertungsschlüssel ("ökologischer Faktor") als abstrakte Größe macht unterschiedliche Biotoptypen untereinander vergleichbar.

Neu geschaffene Strukturen werden aufgrund ihrer geringeren ökologischen Wertigkeit mit einem geringeren Wertefaktor als der Bestand gewertet.

(Dieser Bewertungsschlüssel wurde ebenfalls bei der Berechnungen der Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan Leipzig-Nord Neue Messe angewendet.)

1a. Ökologische Bewertung der Bestandsstrukturen

Gesamtfläche Bebauungsplan

Biotoptyp	Fläche	x	ökol. Faktor	=	ökol. Wert
naturfern ausgebaute					
Gewässerlauf	1700 qm		x 2		3.400
Hochstaudenflur/Bachsaum	2000 qm		x 4		8.000
Langlebige Ruderalflur	3.700 qm		x 4		14.800
Acker	102.210 qm		x 1		102.210
unversiegelte/vegetationslose Flächen	630 qm		x 1		630
versiegelte Fläche	950 qm		x 0		0
<u>Gesamt</u>	<u>111.190 qm</u>				<u>129.040</u>

Der ökologische Gesamtwert des Vegetationsstrukturbestandes beträgt nach den oben aufgeführten Auflistungen 129.040 Punkte.

1b. Ökologische Bewertung der Planungsstrukturen:

Gesamtfläche Bebauungsplan

Biotoptyp	Fläche	x	ökol. Faktor	=	ökol. Wert
Bäume Verkehrsgrün	111 Stck		x 50		5.550
Bäume ÖG	12 Stck.		x 50		600
Streuobstwiese	6.700 qm		x 3		20.100
Strauchpflanzung	1.100 qm		x 3		3.300
ÖG	45.574 qm		x 3		136.722
Verkehrsflächen, vers.	10.500 qm		x 0		0
privat. Grün	28.390 qm		x 2		56.780
versiegelt, privat.	18.926 qm		x 0		0
<u>Gesamt</u>	<u>111.190 qm</u>				<u>223.002</u>

Der ökologische Wert der auf dem Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen beträgt 223.002 Punkte.

Die Differenz des ökologischen Wertes zwischen Bestand und Planung beträgt:

	Bestand	Planung	plus
Gesamt (B-Plan)	129.040	223.002	93.962

Der ökologische Wert der vorhandenen Strukturen, die auf dem B-Plan- Gebiet durch den geplanten Eingriff vernichtet werden, kann auf demselben Gebiet durch die Maßnahmen des Grünordnungsplanes ausgeglichen werden.

Es ergibt sich ein Punkteüberhang von 93.962 Punkten.

(Dies entspricht einer Fläche von 93.962 Punkten : 2 = 46.981 qm, wenn z.B. Acker mit der Wertzahl 1 aufgewertet wird zu ÖG mit der Wertzahl 3.)

7.0 weitergehende Empfehlungen und Hinweise zur Grünordnung

Das Entwicklungsziel in der Objektplanung für die öffentlichen Grünflächen soll die Schaffung ökologisch hochwertiger Freiräume mit höchstmöglicher Artenvielfalt in der Pflanzen- und Tierwelt sein.

Dazu ist die Planung bewußt auf die Schaffung neuer Biotope auszurichten und mit vorhandenen Biotopstrukturen zu vernetzen.

Die gezielte Ausmagerung von Flächen zur Entwicklung von Magerrasenbiotopen und die teilweise Zulassung der Flächenbegrünung durch Sukzession kommt dem o.g. Ziel nicht nur nahe, sondern ist auch in Hinblick auf eine Kostenreduzierung bei der Herstellung und Pflege eine sinnvolle Maßnahme.

Großer Wert wird auf die Erhaltung bzw. Nachpflanzung der Obstbaumreihe entlang der Göbschelwitzer Str. und das Anlegen von ortstypischen Streuobstwiesen gelegt. Auch sollte die Neugestaltung des Mühlgrabens dazu genutzt werden, nicht nur wertvolle Biotopbereiche zu erhalten, sondern auch qualitätsvolle, öffentliche Freiräume zu schaffen.

Schliesslich sei noch auf die Bedeutung der grünplanerischen Anbindung nicht nur dieses B-Planes, sondern der ganzen Gemeinde Seehausen an die großen Leipziger Grünzüge hingewiesen.

8. Anhang

Bestandsplan 1:1000

Grünordnungsplan 1:1000