

Gemeindeverwaltung Holzhausen
Stötteritzer Straße 31
04454 Holzhausen (Sachsen)

Landratsamt Leipzig
Eing.: 14. JUN. 1994

VORHABEN- UND ERSCHLIEBUNGSPLAN

WOHN-PARK AN DER PARK-STRASSE

E- 146

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

1. Planzeichnung vom 17.02.1994, Maßstab 1:500
2. Begründung vom 18.02.1994
3. Durchführungsvertrag
4. Aufstellungsbeschluß vom 21.01.1993
5. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 16.02.1993
6. Billigungs- und Auslegungsbeschluß vom 15.07.1993 (1. Auslegung)
7. Ortsübliche Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 16.07.1993
8. Abstimmung mit den Nachbargemeinden
 - Übersicht der beteiligten Nachbargemeinden
 - Musteranschreiben vom 23.07.1993
 - Eingegangene Stellungnahmen
9. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 - Übersicht der beteiligten Träger öffentlicher Belange
 - Musteranschreiben vom 23.07.1993
 - Eingegangene Stellungnahmen
 - Übersicht der Träger öffentlicher Belange, die trotz schriftlicher Erinnerung keine Stellungnahme abgegeben haben
 - Muster des Mahnschreibens vom 14.09.1993
10. Eingegangene Stellungnahmen von Bürgern, Firmen und juristischen Personen
11. Abwägungsbeschluß vom 03.03.1994 zu den vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweisen der 1. Auslegung
 - Abwägungsprotokoll vom 18.02.1994
12. Billigungs- und Auslegungsbeschluß vom 03.03.1994 (2. Auslegung)
13. Ortsübliche Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 03.03.1994

14. Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange an der 2. Auslegung
 - Übersicht der erneut beteiligten Träger öffentlicher Belange
 - Kopien der Beteiligungsschreiben vom 04.03.1994
 - Eingegangene Stellungnahmen
15. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden von der 2. Auslegung
 - Übersicht der benachrichtigten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden
 - Kopien der Benachrichtigungsschreiben vom 04.03.1994
 - Eingegangene Stellungnahmen
16. Eingegangene Stellungnahmen von Bürgern, Firmen und juristischen Personen
17. Abwägungsbeschuß vom 05.05.1994 zu den vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweisen der 2. Auslegung
 - Abwägungsprotokoll vom 18.04.1994
18. Satzungsbeschuß vom 26.05.1994
19. Mitteilung der Abwägungsergebnisse an die Träger öffentlicher Belange und Bürger, die planungsrelevante Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht haben
 - Kopien der Mitteilungsschreiben

V o r h a b e n - u n d E r s c h l i e ß u n g s p l a n

Wohnpark an der Parkstraße in 04454 Holzhausen (Sachsen), Landkreis Leipzig

Bauherr:

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) "Wohnpark an der Parkstraße"

Planbearbeitung:

Ingenieurbüro für
Planung & Generalbau GmbH

Heidelberger Straße 18
04209 Leipzig

Tel. 0 341/4 11 01 13
Fax 0 341/4 11 31 59

Dr. Paatz und Partner
Ingenieurbüro für Stadtplanung
und Stadterneuerung GmbH
Heidelberger Straße 18
04209 Leipzig

Tel. 0 341/4 11 01 13
Fax 0 341/4 11 31 59

1. Vorbemerkungen

1.1. Zielstellung

Für ein ca. 1,3 ha großes Gebiet nördlich der Parkstraße ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, der die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gemeindebereiches in Übereinstimmung mit den Zielen des Entwurfes des Flächennutzungsplanes bilden soll.

Das benachbarte Wohngebiet an der Parkstraße tangierend und abrundend - mit kurzen Anbindungen an die Parkstraße und über diese an die Prager Straße als örtliche und überörtliche Verkehrsnetze - ist das Plangebiet prädestiniert zur Ansiedlung von Wohnbauten.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche soll durch eine optimale verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung und durch die Festlegung städtebaulicher Prämissen in ein Wohngebiet mit architektonischer Vielfalt gewandelt werden.

Dabei dominieren Einzel- und Doppelhäuser in einer ortsverträglichen städtebaulichen Struktur. Mit dieser Bauweise wird auf die vorhandene bauliche Situation an der Parkstraße Rücksicht genommen, die größtenteils durch Ein- und Zweifamilienhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß gekennzeichnet ist.

1.2. Begründung des Planverfahrens

Bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes ist ein solcher konzeptioneller Planungsstand erreicht worden, daß vorzeitige Bebauungspläne sowie Vorhaben- und Erschließungspläne aufgestellt werden können, die den Zielen und Zwecken der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung und den Arten der Bodennutzung der Gemeinde nicht entgegenstehen.

Die Nachfrage nach Wohnraum machen es unverzüglich erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des vorgesehenen Wohngebietes herzustellen. Ebenso ist die Realisierung der notwendigen Erschließungsanlagen für das Plangebiet vorzubereiten und zu sichern und ihre Ausführung durch einen Dritten gemäß § 124 Abs. 1 BauGB vertraglich zu ermöglichen.

Damit wird die Voraussetzung der Zulässigkeit von Bauvorhaben eines Vorhaben- und Erschließungsplanes 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 hat die Gemeindevertretung von Holzhausen am 21.01.1993 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Flurstück 62/10 beschlossen. Am 16.07.1993 billigte sie den erarbeiteten Planentwurf und bestimmte ihn zur öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 27.

Juli 1993 bis zum 27. August 1993. Die Beteiligung der Nachbargemeinden und der berührten Träger öffentlicher Belange erfolgte gleichzeitig. Als Ergebnis des Abwägungsverfahrens wurde festgestellt, daß infolge von eingegangenen Hinweisen und Bedenken eine Überarbeitung erforderlich wird. Die wesentlichsten Änderungen sind die

- wegen immissionsschutzrechtlichen Bedenken vorgenommene Umwidmung des ursprünglich reinen Wohngebietes in ein allgemeines Wohngebiet,
- qualifizierten grünordnerischen Festsetzungen in Verbindung mit ebenfalls festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, die auf einer Bilanzierung der Eingriffsfolgen beruhen.

Mit der Umwidmung sind die Grundzüge der ersten Planfassung berührt, so daß eine erneute Auslegung erforderlich wird.

2. Erläuterungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

2.1. Lage und Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Zuckelhausen der Gemeinde Holzhausen. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt das Flurstück 62/10. Die Fläche des gemeindeperipheren Plangebietes, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, umfaßt rd. 1,3 ha.

Topographisch ist das Gelände im wesentlichen ebenflächig mit einem leichten Gefälle von West nach Ost. Während es sich an der westlichen Geltungsbereichsgrenze bei etwa 149,00 m über NN befindet, fällt es bis zur Feldstraße auf rd. 145,00 m über NN.

Wegen Altlasten bestehen keine Bedenken. 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 der Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen in Dresden, Telefon 0351 5670001 oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen.

Als Besonderheit ist zu verzeichnen, daß bei Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Funde auftreten können. Die daraus resultierenden Bedingungen wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan textlich festgesetzt.

2.2. Bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit folgenden Maßen der Bebauung festgesetzt:

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

Mit dieser restriktiven Anwendung der im § 17 BauNVO erlaubten Obergrenzen wird die vorhandene städtebauliche Situation in Holzhausen beachtet. Der Dachraum kann zu Wohnzwecken gemäß den Richtlinien der Sächsischen Bauordnung ausgebaut werden. Bei Anwendung der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgeschlagenen Parzellierung, die eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 400 bis 800 m² vorsieht, können 17 Wohnungseinheiten errichtet werden.

Die Erfordernisse des Immissionsschutzes wurden beachtet und werden ggf. im Rahmen der Bauantragsprüfung baugenehmigungsrechtlich festgesetzt und/ oder zur Auflage gemacht.

2.3. Verkehr

Das Plangebiet wird sowohl im Westen als auch im Osten - dort die auszubauende Feldstraße - über die Parkstraße an das kommunale Straßennetz angeschlossen. Für den Ausbau der Kreuzung Parkstraße/Feldstraße sowie für die Herstellung des Anschlusses der Planstraße an die Parkstraße sind dem Straßenbauamt Leipzig Entwurfsgrundlagen nach der RAS-K-1 im Rahmen der Erschließungsplanung zur Bestätigung vorzulegen. In westlicher Richtung ist über die Parkstraße nach wenigen Metern die Stadtgrenze von Leipzig (Meusdorf) zu erreichen. Nach Norden gelangt man von hier über die Prager Straße ins Leipziger Stadtzentrum. Die verkehrliche Anbindung der verkehrsberuhigten Anliegerstraße an die Park- und Feldstraße wird wegen der dort vorhandenen schmalen Zuschnitte des Flurstückes 62/10 nach Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt Leipzig wie folgt gestaltet:

1. Eine Einfahrt von der Parkstraße in das Wohngebiet ist unter folgenden Bedingung zulässig:

- an die Einfahrt werden die nachstehenden Verkehrsschilder gemäß StVO aufgestellt:

- . Zeichen 253: Verbot für Kraftfahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtmasse über 2,8 t, einschließlich ihrer Anhänger und Zugmaschinen, ausgenommen Personenkraftwagen.

- . Zeichen 325: Beginn eines verkehrsberuhigten Bereiches. Innerhalb dieses Bereiches gilt:

1. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.
2. Der Fahrzeugverkehr muß Schrittgeschwindigkeit einhalten.
3. Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern, wenn nötig, müssen sie warten.
4. Die Fußgänger dürfen den Verkehr nicht unnötig behindern.
5. Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

- . Zeichen 357: Sackgasse

2. Im Bereich der geplanten Schmutzwassersammelgrube wird ein Wendedreieck für PKW vorgesehen.
3. An die Fortführung der Wohnanliegerstraße in Richtung Feldstraße wird in Höhe der westlichen Grenze des Flurstückes 62 i das

. Zeichen 260: Verbot für Kraftwagen und Krafträder aufgestellt.

4. An die Einfahrt von der Feldstraße wird ebenfalls das

. Zeichen 325: Beginn eines verkehrsberuhigten Bereiches aufgestellt.

Mit diesen verkehrsorganisatorischen Maßnahmen werden folgende Effekte für die als Mischverkehrsfläche geplante Anliegerstraße erreicht:

1. Radfahrer können sowohl zur Park- oder Feldstraße ausfahren.
2. Im besonders schmalen Abschnitt von der Schmutzwassersammelgrube bis zur Feldstraße findet kein Begegnungsverkehr von Kraftfahrzeugen statt. Damit ist dort auch die Fahrzeugfrequenz niedriger und belastet die Anlieger entsprechend weniger.
3. LKW (Feuerwehr, Kranken-, Möbel-, Müll-, Flüssiggas- und Heizölfahrzeuge u.a.) fahren von der Feldstraße ein und an der Parkstraße aus - ohne wenden zu müssen.
4. PKW können sowohl an der Parkstraße oder Feldstraße einfahren - aber nur an der Parkstraße ausfahren. Da der Querschnitt des zentralen und des westlichen Abschnittes der Anliegerstraße einen Begegnungsverkehr im ohnehin vorgeschriebenen Schrittempo erlaubt, sind für die Bewohner, Anlieger, Besucher und Anlieferer bei Beachtung der verkehrsorganisatorischen Erfordernisse optimale Verkehrsbedingungen gegeben.

Selbstverständlich wird am Ende der Ausfahrt auf die Park- bzw. Feldstraße das

. Zeichen 326: Ende eines verkehrsberuhigten Bereiches

aufgestellt. Es regelt gleichzeitig die Beachtung der Vorfahrt auf der Park- und Feldstraße im Sinne eines Stopzeichens.

In die Mischverkehrsfläche sind 19 Stellplätze integriert, die überwiegend den Besuchern des Wohngebietes vorbehalten sind. Die privaten Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen zu schaffen.

Durch die Straßenbahnlinie 15 der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB), die auf der Prager Straße verkehrt, ist das Plangebiet und die Gemeinde an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Außerdem liegt die Gemeinde Holzhausen an der

Eisenbahnlinie Leipzig-Chemnitz und besitzt einen eigenen Bahnhof. Die Entfernung zum Wohngebiet beträgt etwa 1600 m. Durch Regionalzüge ist ein Erreichen des S-Bahnnetzes von Leipzig einschließlich des Hauptbahnhofes dieser Stadt möglich.

2.4. Umweltverträglichkeit

Der vorgesehene Wohnpark wird im Naturraum Leipziger Land und in der Landschaftseinheit Störmthal - Liebertwolkwitzer Platte vorbereitet. Er befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Landschaftsschutzgebiet "Östliche Rietzsche".

Die grünordnerischen Festsetzungen des Vorhabens haben auch den Anforderungen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes Rechnung zu tragen. Für dieses Gebiet existiert nunmehr auch ein Landschaftsplan. Er wurde für die Formulierungen der grünordnerischen und Ausgleichsmaßnahmen herangezogen. Dabei konnte aufgrund der vorgenommenen Gliederung des künftigen Landschaftsschutzgebietes in 16 Erfassungseinheiten und die danach erfolgte Biotopkartierung ein genauer territorialer Bezug zum Wohnpark mit konkreten Biotoptypen hergestellt werden.

So grenzt das Vorhaben mit seiner nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze an die Erfassungseinheit Nr. 16 an, die dort vom relativ homogenen Biotyp "Acker, unkrautfrei" dominiert wird. Ökologisch interessante Flächen sind selbst in größerer Entfernung nicht vorhanden, wenn von einer im Abstand von ca. 400 m entfernten rekultivierbaren Ruderalfläche abgesehen wird.

Laut Aussage im Landschaftsplan haben Ruderalflächen als Biotopbestand aber wegen ihrer kurzen Entwicklungszeit eine geringere Bedeutung. In den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes wird für das an die geplante Wohnsiedlung nordwestlich angrenzende Territorium des künftigen Landschaftsschutzgebietes gefordert, die dort befindlichen stadtnahen Offenlandbereiche in Form landwirtschaftlich genutzter Fluren unbedingt zu erhalten.

Konfliktsituationen entstehen damit durch das geplante Wohnbauvorhaben mit maximal 17 Einfamilienhäusern nicht, weil entsprechend den Forderungen des Landschaftsplanes für die Siedlungsrandbereiche ein durchgrüntes Wohngebiet mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Bebauung und Naturelementen vorgesehen ist.

So beträgt der Anteil der gesamtbebauten bzw. befestigten Fläche etwa 30 %. Das Bauvorhaben weist damit keine höhere Bebauungsdichte als die bestehende Wohnbebauung an der Parkstraße auf und erfüllt somit eine adequate Forderung des Landschaftsplanes.

Dennoch ist der infolge der Überbauung und Versiegelung verbundene Eingriff in den Klima- und Wasserhaushalt gemäß den §§ 8 bis 11 des Sächsischen Naturschutzgesetzes ausgleichspflichtig. Zur Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der daraus eventuell resultierenden Ausgleichsmaßnahmen wurden die Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft des Landes Hessen herangezogen.

Das erfolgte auf Empfehlung des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig, Bereich Naturschutz und Landschaftspflege. Dieses

Fachamt verwendet diese brauchbare Methodik ebenfalls bei der Beurteilung von Eingriffsfolgen. Die nachfolgende Flä-

chenbilanz zeigt in einer detaillierten Übersicht den Bestand vor und nach der Planungsmaßnahme und den Ausgleich, der durch das Planvorhaben erfolgt.

Flächenbilanz zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (nach Hessischem Naturschutzgesetz)
Bezeichnung der Maßnahme: Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnpark an der Parkstraße" in 04454 Holzhausen, Landkreis Leipzig

Blatt: 1

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert		
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x Sp.4	
<u>Bestand:</u>						
09.150 Feldrain	36	490		17.640		
10.610 bewachsene Feldwege	21	708		14.868		
11.191 Sonstiger Acker, intensiv genutzt	13	11.502		149.526		
<u>Ausgleich:</u>						
04.110 Einzelbäume, einheimisch, standortgerecht	31		620		19.220	
10.510 sehr stark versiegelte Fläche (Schmutzwasser- sammelgrube) platz)	3		187		561	
10.540 befestigte und begrünte Flächen mit Rasen- gittersteinen, ökopflaster (Straße und Stellplätze)	7		1.270		8.890	
10.710 Dachflächen, nicht begrünt	3		3.046		9.138	
11.221 strukturarmer Hausgärten	13		1.044		13.572	
11.223 strukturreiche, Hausgärten	20		6.533		130.660	
Summe/Übertrag				182.034	182.041	
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: + 7		

Sowohl die Nutzungs- bzw. Biototypen des Bestandes als auch die des angestrebten Ausgleiches werden mit Punkten entsprechend der verwendeten Richtlinie bewertet. Aus der eventuellen Biotopwertdifferenz wird die mögliche finanzielle Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft bemessen. Dabei werden gemäß der Hessischen Richtlinie 0,62 DM je Wertpunkt zum Ansatz gebracht.

Aus der nach dieser Richtlinie aufgestellten Bilanz ist erkennbar, daß der Eingriff in die Natur und Landschaft mit den nachfolgend aufgeführten und festgesetzten grünordnerischen und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird.

1. Je 12 m Länge der ausgewiesenen Pflanzstreifen sind ein Laubbaum und je 10 m² fünf Sträucher zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es sind die in der Pflanzenliste genannten Gehölzarten zu verwenden.
2. Je 50 m² versiegelter Grundstücksfläche (überbaute und befestigte Fläche) sind ein Laubbaum und je 140 m² zehn Sträucher auf den unbebauten Flächen zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es sind die in der Pflanzenliste genannten Gehölzarten oder heimische Obstgehölze zu verwenden.
3. Entsprechend dem Planeintrag sind mittelkronige Laubbäume zu pflanzen, wobei eine Veränderung des ausgewiesenen Standortes bis maximal 5 m zulässig ist.
4. Ungenutzte Grundstücksflächen sind zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse in ihrer Oberflächenbeschaffenheit zu erhalten und zu 60 % als Vegetationsflächen anzulegen. 40 % sind mit Gehölzen zu bepflanzen und zu erhalten. Die Pflanzauswahl hat sich nach der Pflanzenliste zu richten. Es können auch heimische Obstgehölze angepflanzt werden.
5. Das unbelastete Oberflächenwasser ist vor Ort unter Beachtung der hydro-geologischen Bodenverhältnisse und der wasserrechtlichen Bestimmungen zu versickern.
6. Vorhandener Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist maximal zu erhalten.
7. Die Grüngestaltung hat nach den grünordnerischen Festsetzungen in Verbindung mit der Pflanzenliste zu erfolgen und ist nach Beendigung der Baumaßnahmen in den Baugrundstücken zu beginnen. Als Frist wird der darauf folgende Pflanztermin von November bis April festgesetzt.
8. Die Stellplatzanlagen dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind Schotterrasen, Rasengitterplatten oder Öko-Pflaster mit Rasenfugen.
9. Die Verkehrsflächen für den Fahrverkehr sowie Zufahrten und Fahrgassen zu den Stellplatzanlagen und Garagen sind mit Öko-Pflaster auszuführen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist.
10. Fuß- und Radwege sind in wassergebundener Form auszuführen.
11. Offene Wasserflächen und Grabenläufe sind in naturnaher Bauweise als Erdbecken bzw. -graben anzulegen und mit Gehölzen der Pflanzenliste zu gestalten. Die Anwuchspflege beschränkt sich auf einmal jährlich Freischneiden der Jungpflanzen. Bei Ausfall innerhalb der ersten drei Jahre ist nachzupflanzen. Notwendig werdende Räumungen sind räumlich und zeitlich in Abschnitten durchzuführen, um Rückzugsgebiete für die Fauna zu gewährleisten.

Diese Maßnahmen wurden mit dem Staatlichen Umweltfachamt Leipzig abgestimmt und vom Bereich Naturschutz und Landschaftspflege gebilligt. Ebenso ist die nachfolgende Pflanzenliste im Rahmen einer Konsultation bei diesem Fachamt qualifiziert worden.

Pflanzenliste (Gehölzartenverwendung)

a) Im Bereich von Straßen, Park- und Stellplätzen und auf den privaten Grundstücksflächen einschließlich der Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot sind zu pflanzen:

Bäume:	Sträucher :	Weitere Arten:
Stieleiche (Quercus robur)	Deutsche Ginster (Genista germanica)	Steinbeere (Rubus saxatilis)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Salweide (Salix caprea)	Hasel (Corylus avellana)
Sandbirke (Betula pendula)	Schlehe (Prunus spinosa)	Himbeere (Rubus idaeus)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	Roter Holunder (Sambucus racemosa)	Wildapfel (Malvus silvestris)
Feldahorn (Acer campestre)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	Wildbirne (Pyrus communis)
Waldkiefer (Pinus sylvestris)	Einh. Wildrosen (Rosa spp.)	
Hainbuche (Carpinus betulus)	Eingr. Weißdorn (Crataegus monogyna)	
Feldulme (Ulmus minor)	Einh. Brombeere (Rubus fruticosus agg.)	
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Färberginster (Genista tinctoria)	
Zitterpappel (Populus tremula)	Zweiggr. Weißdorn (Crataegus oxyacantha)	
Winterlinde (Tilia cordata)		

- b) Als Hecken sind zu pflanzen:
- | | |
|-------------------------------|---|
| Weißdorn (Crataegus monogyna) | c) Zur Begrünung von Außenwänden, Mauern und Zäunen sind zu pflanzen: |
| Hainbuche (Carpinus betulus) | Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia) |
| | Gemeine Waldrebe (Clematis sinensis) |
| | Waldrebe (Clematis vitalba) |
| | Efeu (Hedera helix) |
| | Klimmerarten |

Zur Verminderung der Luftschadstoffbelastung sind außerdem die nachstehenden Hinweise im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt worden:

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. Damit sind die Energie- u. Brennstoffverbräuche so gering wie möglich zu halten (Energieeinsparungsgesetz vom 22.07.1976, Wärmeschutzverordnung vom 24.02.1982, Heizanlagenverordnung vom 20.01.1989).
3. Bei Verwendung von Steinkohlen, Braunkohlen oder Koks bzw. Briquettes gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 1-3 der 1. BImSchV (VO über Kleinfeuerungsanlagen) sollte deren Massegehalt an Schwefel 1,0 vom Hundert der Rohsubstanz nicht überschreiten. Diese Forderung ist gemäß § 23 der 1. BImSchV ab 01.01.1995 bindend einzuhalten.

2.5. Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist folgendes geologisches Normalprofil zu erwarten:

<u>Mächtigkeit</u>	<u>Geol. Bezeichnung</u>	<u>Geol. Alter</u>
rd. 10 m	Geschiebelehm und -mergel mit Sandlinsen	Quartiär, Saale- und Elsterkaltzeit
> 5 m	Ton	Tertiär (Braunkohlenzeit)

Das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt und weist keinen nennenswerten Baumbestand auf. Durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht weder eine schutzwürdige Vegetation - noch ist von einer Artenvielfalt der vorhandenen Flora und Fauna auszugehen.

Vielmehr ist infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine erhebliche Bodenverdichtung und die Gefahr der Überdüngung mit schädlichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu vermuten. Umfangreiche Geländeregulierungen sind nicht erforderlich.

Durch die Festsetzung, daß der Erdgeschoßfußboden bis maximal 1,50 m über das Fahrbahnniveau der Anliegerstraße angeordnet werden kann, sind Devastierungen des Bodens durch größere Abtragungen vermeidbar. Die Grundstücksflächen dürfen maximal mit 30 % versiegelt werden (Grundflächenzahl GRZ = 0,3). Mit dieser Festsetzung wird die diesbezüglich mögliche Obergrenze GRZ = 0,4 nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterschritten.

Zur weiteren Verminderung der Versiegelung dürfen die Aufstandsflächen der oberirdischen Abstellmöglichkeiten nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind Schotterrasen, Rasengitterplatten oder Öko-Pflaster mit Rasenfugen.

Ebenso wird die Fahrbahn der Anliegerstraße vollständig mit Öko-Pflaster ausgeführt.

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 den zuständigen Behörden zu melden. Unbelastetes und belastetes Material muß getrennt und letzteres ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) darf wegen der Versauerungs- und Nährstoff- bzw. Tonverlagerungsgefahr nur bis zu einer Höhe von max. 2 m erfolgen.

2.6. Ver- und Entsorgung

- Schmutzwasser:

Der Schmutzwasseranfall von rd. $0,3 \text{ m}^3/\text{h}$ kann nicht ungeklärt in das gegenwärtige Mischwasserkanalnetz der Gemeinde eingeleitet werden. Deshalb ist bis zur Neugestaltung der kommunalen Abwassernetze und -behandlungsanlagen eine Interimslösung in Form einer Kläranlage mit vollbiologischen Abwasserreinigung erforderlich. Das häusliche Schmutzwasser wird dieser Anlage über eine Freispiegelleitung DN 250 zugeführt. Die Ableitung des geklärten Abwassers erfolgt anschließend durch eine Rohrleitung mit gleichem Durchmesser über die Feldstraße bis zur Parkstraße in den dort vorhandenen Mischwasserkanal DN 600. Das so geschaffene Schmutzwassernetz kann auch später für die künftige Abwasserentsorgung verwendet werden.

- Oberflächenwasser:

Die insbesondere von den Dachflächen abzuleitende Regenwassermenge muß vollständig auf den Grundstücken aufgefangen und versickert werden. Infolge des festgesetzten Öko-Pflasters für die Fahrbahn der Wohnanliegerstraße und der ebenfalls festgesetzten Rasengitterplatten für den dort angelegten Parkierungsstreifen entsteht nur eine geringe Versiegelung, die eine gesonderte Regenwasserableitung erübrigt.

- Trinkwasser:

Der Trinkwasserbedarf beträgt etwa $0,2 \text{ l/s}$ und wird durch eine Ringleitung DN 90 PE von der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 150 in der Parkstraße gedeckt.

- Elektroenergie:

Der erforderliche Anschlußwert für die elektroenergetische Versorgung des Plangebietes beträgt etwa 75 bis 100 kVA. Dieser Bedarf wird vom öffentlichen Netz über eine neue Ortsnetzstation im Plangebiet bereitgestellt.

Leipzig, den 18.02.1994


Dr. sc. techn. Paatz