



Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan E-174 Neue Ortsmitte Baalsdorf 8. Änderung

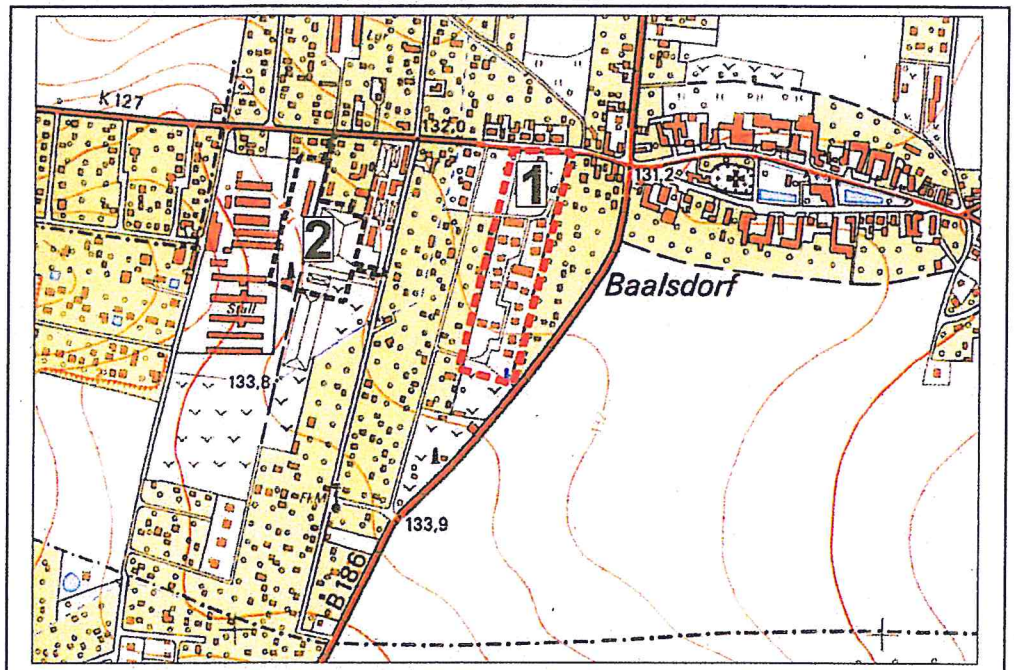
**Stadtbezirk: Ost
Ortsteil: Baalsdorf**

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)

1 = Bebauungsplan Nr. E-174

2 = Bebauungsplan Nr. 283



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

Dr. Paatz und Partner GmbH
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung
Gerhard-Ellrodt-Straße 24; 04249 Leipzig
Telefon: 0341 4243240, Telefax: 0341 4243246
eMail: paatz.gmbh@t-online.de

Paatz
Dr.sc.techn. Paatz

14.01.2009
Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

A.	Einleitung	3
1.	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Änderungsanlass und Änderungserfordernis	3
3.	Ziele und Zwecke der Änderung	3
4.	Verfahren	3
B.	Grundlagen der Planung	4
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	4
5.1.	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	4
5.2.	Soziale Infrastruktur	4
5.3.	Technische Infrastruktur	5
5.3.1.	Verkehr und technische Infrastruktur	5
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	5
6.1.	Planungsrechtliche Grundlagen	5
6.1.1.	Landesentwicklungsplan	5
6.1.2.	Regionalplan	6
6.1.3.	Flächennutzungsplan	6
6.1.4.	Landschaftsplan	6
6.1.5.	Angrenzende Bebauungspläne	6
6.1.6.	Zulässigkeit von Bauvorhaben	6
6.2.	Sonstige Planungen	7
6.2.1.	Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“	7
7.	Zusammenfassende Darstellung der Umweltbelange	7
7.1.	Einleitung	7
7.2.	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	7
7.2.1.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	7
7.2.2.	Sonstige fachliche Grundlagen	7
7.3.	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planänderung	8
7.3.1.	Bestandsaufnahme	8
7.3.2.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	10
7.4.	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	12
7.5.	Zusammenfassung	12
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	12
8.1.	Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes	12
8.2.	Beteiligung der TöB zum Änderungsentwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	12
9.	Städtebauliches Konzept	13
9.1.	Planungsvarianten	13
9.2.	Bebauungskonzept	14
9.3.	Erschließungskonzept	15
9.4.	Grünkonzept	15
C.	Inhalte der 8. Änderung des Bebauungsplanes	15
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	15
11.	Baugebiet Wohnen	15
11.1.	Art der baulichen Nutzung	15
11.2.	Maß der baulichen Nutzung	16
11.3.	Bauweise	16
11.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	16
11.5.	Stellung der baulichen Anlagen	16
11.6.	Stellplätze und Garagen	16
11.7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
11.8.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hinsichtlich bestimmter luftverunreinigender Stoffe	17
11.9.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hinsichtlich des Lärmschutzes	18
11.10.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
11.11.	Höhenlage	19
11.12.	Örtliche Bauvorschriften	19
12.	Verkehrsflächen	19
D.	Städtebauliche Kalkulation und Kostenbilanz	20
Anhang 1:	Gestaltungsplan	21
Anhang 2:	Pflanzenliste	22
Anhang 3:	Hinweise	23

A. Einleitung

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das ebenflächige, in einer Höhe von etwa 132 m über HNN liegende Plangebiet, befindet sich im Osten von Leipzig - etwa 7,5 km vom Stadtzentrum entfernt - im Stadtbezirk Ost, Ortsteil Baalsdorf. Es wird von der Brandiser Straße im Norden begrenzt. Östlich befinden sich die Gärten der Kleingartensparte „Zur Ecke“, während südlich und westlich durchgrünte Eigenheimgrundstücke vorhanden sind, die im Nordwesten von einem rd. 0,3 ha großen Spielplatz abgelöst werden.

Der räumliche Geltungsbereich des rd. 0,22 ha großen Änderungsgebietes liegt im äußersten nördlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. E-174 „Neue Ortsmitte Baalsdorf“ und umfasst die Flurstücke 97/48, 97/87, 97/94 (teilweise) und 97/95 der Gemarkung Baalsdorf.

2. Änderungsanlass und Änderungserfordernis

Änderungsanlass war die gegenüber der Stadt Leipzig geäußerte Absicht eines Investors, die im Änderungsgebiet befindlichen bebaubaren Grundstücke zum Zwecke des Einfamilienhausbaus in Form freistehender Einzel- bzw. Doppelhäuser zu veräußern.

Das **Änderungserfordernis** begründete sich in der fehlenden Übereinstimmung des beabsichtigten Bebauungsanliegens mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. E-174 „Neue Ortsmitte Baalsdorf“. Die noch unbebauten Grundstücke waren im seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiete festgesetzt. Es bestanden insbesondere Abweichungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die überbaubaren Grundstücksflächen erlaubten dort maximal dreigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, in denen neben Wohnungen, Einzelhandels-, Dienstleistungs- bzw. kleine Handwerksbetriebe vorgesehen waren. Weiterhin war als städtebaulicher Freiraum die Aufweitung des das Änderungsgebiet trennenden öffentlichen Fußweges konzipiert, um die nördliche Eingangszone von der Brandiser Straße zu markieren.

Mit der beantragten Änderung des Bebauungsplanes zur Parzellierung der Flächen zum Zwecke des Baus von privaten Eigenheimen anstelle der dort ursprünglich möglichen mehrgeschossigen Blockrandbebauung bestand für deren betonte Unterbrechung in Form des platzartig verbreiterten Fußweges kein städtebauliches Erfordernis mehr.

Grundlage für die Realisierung des neuen Bebauungskonzeptes war somit die diesbezügliche Anpassung des bestehenden Bauplanungsrechtes. Dazu bedurfte es der Änderung des Bebauungsplanes.

3. Ziele und Zwecke der Änderung

Ziel ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte kleinstrukturierte Wohnbebauung zu schaffen. Anstatt mehrgeschossiger Gebäude mit teilweiser verträglicher gewerblicher Nutzung sollen nunmehr maximal zweigeschossige Wohngebäude als Einzelhäuser entlang der Brandiser Straße errichtet werden. Es wird der Zweck verfolgt, die aus überwiegend Einfamilienhäusern bestehende bauliche Struktur südlich der Brandiser Straße zu verfestigen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu sichern.

Weil innerhalb dieser, die Bebauung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. E-174 abschließenden Wohnungsbaumaßnahme ein öffentlicher Freiraum entbehrlich ist, kann die hierfür festgesetzte Aufweitung des öffentlichen Fußweges zurückgenommen werden. Mit dem unmittelbar westlich angrenzenden öffentlichen Spielplatz besteht überdies ein ansprechender Ersatz. Dagegen soll der etwa mittig mit nord-südlicher Richtung durch das Plangebiet verlaufende und noch nicht hergestellte öffentliche Fußweg weiterhin als Planungsabsicht festgesetzt bleiben.

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes wird der Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben so modifiziert, dass die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des vom Grundstückseigentümer beabsichtigten Bebauungskonzeptes gegeben sind. Die Rechte des allein betroffenen Grundstückseigentümers werden damit auf sein Bestreben hin so verändert, dass er sein Grundstück seinen aktuellen Nutzungsabsichten entsprechend verwerten kann.

Rechte Dritter sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht betroffen.

4. Verfahren

Die Änderung des Teilbereiches des Bebauungsplanes wurde als **vereinfachtes Verfahren** gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die im § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Mit der Änderung, die nicht einmal 10 % der Geltungsbereichsfläche umfasst, werden die Grundzüge des Bebauungsplanes zur Entwicklung eines kleinparzellierten allgemeinen Wohngebietes als neue Ortsmitte nicht berührt.

- Das Änderungsgebiet umfasst nur einen kleinen untergeordneten räumlichen Teilbereich des Bebauungsplanes. In weitaus größten Teil des Geltungsbereiches ist das planerische Grundkonzept des Bauleitplanes bereits verwirklicht. Das durch die Änderung zu erreichende Bebauungskonzept fügt sich in das Gesamtkonzept ein.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Die für die UVP-Pflicht maßgeblichen Größen- oder Leistungswerte nach Anlage zum UVPG werden nicht erreicht.
- Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes [BNatSchG]) sind nicht zu erwarten. Im Änderungsgebiet und dessen Umfeld sind keine derartigen Gebiete vorhanden.

In der nachfolgenden Übersicht ist der Verlauf des Planverfahrens chronologisch geordnet worden, wobei von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen wurde.

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 17/2008 vom	20.09.2008
Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 8. Änderung des B-Planes vom bis zum	30.09.2008 29.10.2008
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	29.09.2008

Die Resultate der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Kap. 8. dargelegt.

B. Grundlagen der Planung

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1. Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Ein großer Teil des Änderungsgebietes wird von einer infolge der vorangegangenen Bauprozesse im südlich angrenzenden Geltungsbereich verdichteten und dadurch weitgehend vegetationslosen Rohbodenfläche eingenommen. An den Rändern haben sich Ruderalfluren mit einigen Schösslingen der von benachbarten Laubbäumen entwickelt. Großgehölze sind nicht vorhanden. Zwar sind im vom Amt für Geoinformation und Bodenordnung als Kartengrundlage für die Änderung des Bebauungsplanes autorisierten Auszug der Liegenschaftskarte an der westlichen Geltungsbereichsgrenze Symbole für fünf Laubbäume sowie im westlichen Plangebiet ein Graben dargestellt, aber dieser Stand entspricht mehr der Realität.

So wurden die fünf Hybridpappeln gefällt. Auch der Graben ist verfüllt worden und existiert nicht mehr. Eine Bebauung kann also dort uneingeschränkt erfolgen. Weil diese zwischenzeitlich erfolgten Änderungen noch nicht eingemessen wurden, kommt es zu jenen Abweichungen zwischen der Kartengrundlage¹ und der Realität.

Westlich des Änderungsgebietes befindet sich ein mit der Besiedlung der „Neuen Ortsmitte“ entstandener Kinderspielplatz. Nördlich und östlich begrenzen mit der Brandiser Straße und dem Gottfried-Jähnichen-Weg öffentliche Verkehrsflächen das verwahrloste Gelände, während auf seiner südlichen Seite südlich unlängst weitere Eigenheime entstanden sind.

Die im Zuge der Brandiser Straße vorhandene Bebauung weist einen kleinstädtischen Charakter auf und betont damit diese als Kreisstraße K 6520 eingestufte wichtige Verkehrsachse. Im Gegensatz dazu erschließt der Gottfried-Jähnichen-Weg auf seiner östlichen Seite als östliches Nachbargelände des Änderungsstandortes einen stark durchgrünten und mit kleinteiliger Bebauung gestalteten Siedlungsteil.

5.2. Soziale Infrastruktur

Schulen existieren in Baalsdorf nicht. Diese befinden sich im westlich gelegenen Ortsteil Mölkau (Mittelschule) sowie im rd. 3 km entfernten Ortsteil Engelsdorf, wo auch ein Gymnasium vorhanden ist. Eine Kindertagesstätte bietet in unmittelbarer Nähe in der Brandiser Straße 20 die Betreuung der Kinder an.

Wie bereits oben erwähnt grenzt ein Kinderspielplatz am Kurt-Hänsele-Weg westlich an das Änderungsgebiet an.

¹ Eine Änderung der Kartengrundlage in diesem Bereich ist wegen des beim Amt für Geoinformation und Bodenordnung befindlichen Urheberrechtes nicht zulässig.

Ein örtliches Versorgungszentrum oder andere Einkaufsmöglichkeiten sind im Ortsteil Baalsdorf nicht vorhanden. Neben Ladenlokalen und Einzelhandelsgeschäften im größeren Ortsteil Engeldorf und gleichen Einrichtungen in Mölkau ist auch das in nördlicher Richtung liegende und ca. 5 km entfernte Einkaufszentrum „Paunsdorf Center“ mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

5.3. Technische Infrastruktur

5.3.1. Verkehr und technische Infrastruktur

Das Änderungsgebiet ist hinsichtlich des Verkehrs und der Stadttechnik erschlossen. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Brandiser Straße. Auf ihr verkehren zwei Buslinien, die u.a. eine direkte Verbindung zur Leipziger Innenstadt anbieten. In unmittelbarer Nähe vom künftigen Baustandort sind deren Haltestellen. Ca. 1.400 m in westlicher Richtung liegt der Eisenbahnhaltepunkt Mölkau. Damit befinden sich die Haltestellen wichtiger Träger des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) im für die Leipziger Peripherie durchaus typischen Abstand.

Ebenso sind Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Telekommunikationsnetze der stadttechnischen Erschließung vorhanden. Danach erfolgt für die künftigen Grundstücke im Plangebiet mit direkter Anliegerschaft an der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 200 GGG in der Brandiser Straße der Hausanschluss an diese über einen Anschlussvertrag mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig (KWL)². Die genannte Trinkwasserleitung sichert auch den erforderlichen Löschwasserbedarf.

Hinsichtlich der häuslichen Schmutzwasserentsorgung ist das Änderungsgebiet im Trennsystem erschlossen. Der zuständige Abwasserzweckverband für die Reinhaltung der Parthe (AZV Parthe) bietet für jedes geplante Grundstück den entsprechenden Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Brandiser Straße an³. Dagegen ist eine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung nur bedingt gegeben, weil die Aufnahmefähigkeit des sich in der Brandiser Straße befindlichen Niederschlagswasserkanals nahezu erschöpft ist⁴.

Deshalb muss das Regenwasser wegen ungünstiger Versickerungsbedingungen des Baugrundes vorrangig in den Grundstücken verwertet werden. Hier sind die Möglichkeiten der individuellen Vorratshaltung zur Gewinnung des Niederschlagswassers umfassend zu nutzen, um es für die Bewässerung des Hausgartens bzw. zum Grundstück gehörender Grünanlagen oder für die häusliche Brauchwassernutzung zu verwenden. Überschüssiges, nicht versickerbares Niederschlagswasser kann dosiert in den Niederschlagswasserkanal in der Brandiser Straße eingeleitet werden⁵.

Das Plangebiet kann auf der Grundlage der Bedarfsanmeldung der jeweiligen Bauherren mit Elektroenergie beliefert werden⁶. Ebenso befinden Gasleitungen der Mitteldeutschen Gasversorgung GmbH (MITGAS) in der Brandiser Straße, die auch für die Erdgasversorgung der geplanten Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Für den erforderlichen Netzanschluss ist eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem jeweiligen Grundstückseigentümer und der MITGAS notwendig.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1. Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1. Landesentwicklungsplan

Die vier geplanten, maximal zweigeschossigen Einfamilienhäuser fügen sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein und entsprechen damit dem raumordnerischen Ziel Z 2.5.1. des Landesentwicklungsplanes (LEP 2003)⁷. Es besteht weiterhin Übereinstimmung mit dem Ziel Z 5.1.4 des LEP, wonach der Erneuerung des vorhandenen Siedlungskörpers der Vorrang vor einer Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu geben ist.

Der Bebauungsplanänderung genügt auch dem Ziel Z 5.1.5, nach dem bei Marktfähigkeit des Standortes brachliegende Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Somit stimmt die Änderung des Bebauungsplanes mit den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein⁸.

² Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH vom 14.10.2008.

³ Stellungnahme des AZV Parthe vom 14.10.2008.

⁴ Ebenda.

⁵ Ebenda.

⁶ Stellungnahme der envia Verteilnetz GmbH vom 20.10.2008.

⁷ Verbindlich seit 01.01.2004.

⁸ Bestätigt von der Landesdirektion Leipzig mit Stellungnahme vom 28.10.2008.

6.1.2. Regionalplan

Die Änderungsabsicht steht den Zielstellungen des rechtskräftigen Regionalplanes Westsachsen⁹ nicht entgegen¹⁰. Hinsichtlich seiner Zielstellungen in Bezug auf die Bauflächenentwicklung erfüllt die 8. Änderung des Bebauungsplanes insbesondere das Ziel Z 5.1.1, indem für die damit mögliche Errichtung von Einfamilienhäusern das Brachflächen- und Innenentwicklungspotential des Bebauungsplanes E-174 „Neue Ortsmitte“ genutzt wird.

Die Planung beachtet auch das Ziel 5.1.2. So passt sich die Neubebauung an die bebaute Umgebung an, insbesondere an die der „Neuen Ortsmitte“ und berücksichtigt damit deren siedlungsstrukturelle Verhältnisse.

6.1.3. Flächennutzungsplan

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes weicht von der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-174 „Neue Ortsmitte Baalsdorf“ ab. Dort sind die angrenzenden Bereiche beidseitig der Brandiser Straße als gemischte Baufläche dargestellt. Ziel der damaligen Gemeinde Engelsdorf war, die vorhandene Nutz Mischung entlang dieser Straße zu erhalten. Die nunmehr geplante Festsetzung eines Wohngebietes auf einer Länge von rd. 50 m im Zuge der Brandiser Straße berührt nur einen geringen Teil der gemischten Baufläche südlich der Straße.

Da auch eine derartige bauliche Nutzung in einem Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig ist, wird mit der Änderung der Festsetzung der Nutzungsart von Mischgebiet zum allgemeinen Wohngebiet im nur 2.148 m² großen Umgriff des Änderungsgebietes des Bebauungsplanes Nr. E-174 das beschriebene Ziel des Flächennutzungsplanes für den Bereich südlich der Brandiser Straße zwischen Ziegelstraße und Baalsdorfer Straße nicht in Frage gestellt.

Wegen seiner geringen Größe ist das vorgesehene allgemeine Wohngebiet innerhalb des Mischgebietes im nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplan nicht darstellbar. Entsprechend ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-174 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und erübrigt dessen parallele Änderung.

6.1.4. Landschaftsplan

Gemäß § 6 Abs. 1 SächsNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 15.12.1999). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Gegenwärtig wird der Landschaftsplan der Stadt Leipzig auf die eingemeindeten Ortsteile ausgedehnt und fortgeschrieben. Der Entwurf des Landschaftsplanes vom 10.08.2007 stellt das Plangebiet als Wohngebiet mit dem Leitbild 9 „Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser“ dar. Danach sind Siedlungsgebiete mit hohem Durchgrünungsgrad (Hausgärten) zu entwickeln und Wegeverbindungen zu Erholungsräumen zu gewährleisten.

6.1.5. Angrenzende Bebauungspläne

Direkt angrenzend sind keine Bebauungspläne vorhanden. Rd. 400 m westlich befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 283 „Wohngebiet am Christian-Wille-Weg“, dessen Besiedlung mit maximal 25 Eigenheimen abgeschlossen ist. Für das an seiner südlichen Plangebietsgrenze befindliche Gelände wird zur Zeit der Bebauungsplan Nr. 312 als zweiter Bauabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 283 aufgestellt.

6.1.6. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Änderungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, so dass die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB gegeben ist. Als Resultat muss festgestellt werden, dass Wohnen als bauliche Nutzung im festgesetzten Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig ist, aber die Zweckbestimmung eines Mischgebietes liegt in einer gleichartigen und gleichwertigen Ansiedlung von Wohnungen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe.

Deshalb sieht der Bebauungsplan den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen nördlich vorgelagerte Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Andienung der künftigen Baulichkeiten bzw. Einordnung von Stellplätzen vor. Insbesondere diese Festsetzungen verhindern die beabsichtigte Eigenheimbebauung mit zugehörigen Hausgartenbereichen, die auch nicht auf dem Wege von Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB geregelt werden kann, weil damit die Grundzüge der Pla-

⁹ Verbindlich seit 25.07.2008.

¹⁰ Gemäß Stellungnahme vom 23.10.2008 der Regionalen Planungsstelle des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen.

nung berührt würden.

Hinzu kommt, dass ausschließliche Wohnnutzung nicht der Nutzungsstruktur eines Mischgebietes entspricht und somit in dieser Baukategorie nicht zulässig ist.

6.2. Sonstige Planungen

6.2.1. Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“

Die Stadtentwicklungspläne (STEP) „Wohnungsbau und Stadterneuerung“, „Zentren“ und „Gewerbe“ enthalten für das kleine Änderungsgebiet keine relevanten Aussagen und haben für das Vorhaben somit keine Bedeutung. Dennoch erfüllt die Realisierung der maximal vier Einfamilienhäuser mit geringer Höhe die Vorgaben des STEP Wohnungsbau und Stadterneuerung hinsichtlich der Entwicklung in Siedlungsschwerpunkten und der ÖPNV-Nähe sowie der Inanspruchnahme von Bauflächenpotenzialen im Bestand.

7. Zusammenfassende Darstellung der Umweltbelange

7.1. Einleitung

Bei dem vorliegenden zu ändernden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bauleitplan, bei dem das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung kommt. Damit ist für das Änderungsgebiet keine Umweltprüfung durchzuführen. Obwohl sie im vorliegenden Fall nicht erforderlich ist, stellt die nachstehende zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie des Vorhabens und dessen Auswirkungen eine wesentliche Grundlage für die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange innerhalb des Änderungsverfahrens dar.

Daher hat die folgende Darlegung der Umweltbelange eine kurze Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Änderungsinhaltes zum Inhalt und berücksichtigt dabei alle Schutzgüter.

7.2. Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

Die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im besiedelten und unbesiedelten Bereich und die Grundsätze des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind in den §§ 1 und 2 BNatSchG aufgestellt. Die Verpflichtung zur Berücksichtigung landschaftspflegerischer Ziele ist in den §§ 1, 1a und 9 BauGB festgelegt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB gleichrangig zu berücksichtigen.

7.2.1. Schutzgebiete und Schutzobjekte

a) Vogelschutzrichtlinie

Das Änderungsgebiet berührt kein Europäisches Vogelschutzgebiet (Special Protected Area [SPA]) gemäß EU-Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie).

b) Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes innerhalb des Bebauungsplanes tangiert kein Flora-Fauna-Habitat [FFH]-Gebiet (SCI) gemäß EU-Richtlinie 92/43/EWG (F-F-H-Richtlinie).

c) Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind im Änderungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

d) Landschaftsschutzgebiete

Auch Landschaftsschutzgebiete berühren nicht den zu ändernden Bereich des Bebauungsplanes und sind auch in dessen angrenzender Nachbarschaft nicht ausgewiesen.

e) Flächennaturdenkmale

Ebenso sind Flächennaturdenkmale im Änderungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht zu finden.

f) § 26 -Biotope

Im Änderungsgebiet selbst und dessen naher Umgebung befinden sich keine besonders geschützten Biotope.

7.2.2. Sonstige fachliche Grundlagen

a) Grünordnungsplan

Auf die Erarbeitung eines eigenständigen Grünordnungsplanes wurde verzichtet. Statt dessen sind grünordnerische Maßnahmen als ökologische Grundlage für den Bauleitplan als unmittelbarer Bestandteil des zu ändernden Bebauungsplanes zeichnerisch und textlich festgesetzt worden. Hierzu wurden die vom Gesetzgeber vorgegebene Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet vorgenommen.

Daraus ableitend erfolgte die Darlegung der Maßnahmen in Form von zugehörigen textlichen Festsetzungen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Damit wurde der notwendige Fachbeitrag im Sinne eines Grünordnungsplanes für die Belange von Natur und Landschaft geleistet, der eine hinreichende Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen darstellt.

b) Eingriffsregelung

Im vorliegenden vereinfachten Verfahren für Bebauungspläne gelten Eingriffe, die aufgrund der 8. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“¹¹. Für diese Eingriffe ist damit rechtlich kein Ausgleich erforderlich. Damit erübrigt sich die Erstellung einer detaillierten verbalen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie einer quantitativen Bilanzierung.

7.3. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planänderung

7.3.1. Bestandsaufnahme

a) Tiere

Eigene Bestandsaufnahmen zur Fauna erfolgten nicht. Relevante Zufallsbeobachtungen wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbegehung nicht gemacht. Das Änderungsgebiet wird wegen seiner strukturarmen und gering ausgeprägten Vegetation von untergeordneter Bedeutung für Tiere eingeschätzt. Relevante Ziele des Umweltschutzes sind im vorliegenden Fall das Ziel, das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Tierarten zu sichern und weitestmöglich zu entwickeln.

b) Pflanzen

Im Untersuchungsgebiet wurden keine FFH-Lebensraumtypen und keine Biotoptypen oder Pflanzengesellschaften der Roten Listen nachgewiesen. Folgende Biotoptypen wurden kartiert.

Flächennutzung/Biotoptypen	Fläche in m ²
Lückige Ruderalfluren	1.064
Nahezu vegetationsfreie Flächen	1.084
Summe	2.148

Die Ruderalfluren befinden sich insbesondere an den Grenzen des Änderungsgebietes und haben hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit nur eine geringe Bedeutung. Unlängst wurden mehrere große Hybridpappeln an der westlichen Geltungsbereichsgrenze gefällt, so dass das Plangebiet bis auf einige wenige selbst ausgesäte Junggehölze (Eschen, Pappeln) in der an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandenen Ruderalflur nun keine relevanten Bäume mehr aufweist.

c) Boden

Die Böden im Änderungsgebiet sind aufgrund der langjährigen Beanspruchung durch die Bauprozesse im südlich angrenzenden Geltungsbereich bereits in erheblichem Maße anthropogen überprägt und dadurch zu einem Großteil mit Mineralboden überzogen. In den nicht anthropogen überprägten Bereichen ist oberflächennah saalekaltzeitlicher Geschiebemergel und -lehm (Grundmoräne, unterer Teilvorstoß = Bruckdorfer Vorstoß) verbreitet, in dem horizont- und mächtigkeitsunbeständige Schmelzwassersande eingelagert sind, die saisonbedingt grundwassergefüllt sein können.

Der anstehende Geschiebemergel und -lehm weist im Regelfall eine geringe Versickerungsfähigkeit auf und ist als frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren. Der Geschiebemergel und -lehm wird von fluvialen bis glazifluvialen Sanden/Kiesen unterlagert. Im tieferen Untergrund stehen tertiäre Sande, Schluffe, Tone und Braunkohle an¹².

d) Wasser

Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Änderungsgebiet nicht ausgewiesen. In ihm und dessen Umgebung existieren auch keine Oberflächengewässer.

e) Luft

Rastermessungen in der Stadt Leipzig hinsichtlich gasförmiger Komponenten und Staubbiederschläge erbrachten für das Plangebiet die nachfolgenden Ergebnisse. Die daraus ableitbare Bewertung der Luftqualität erfolgt durch den Vergleich der in der 22. BImSchV sowie der TA-Luft festgelegten Immissionsgrenzwerte, die in der unten dargestellten tabellarischen Übersicht aufgeführt sind. Die Auswer-

¹¹ § 1a Abs. 3 BauGB.

¹² Die geologischen Angaben wurden der Stellungnahme vom 27.10.2008 des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie entnommen.

tung der Rastermessungen im Messnetz Leipzig ergibt keine Überschreitung der Grenzwerte.

Komponente	Maßeinheit	Jahres-Mittel	98-Perzentil	Grenzwerte		
				Arithmetischer Jahresmittelwert	98 % der Jahresmittelwerte	8-h-Mittel
NO ₂ ¹³	µg/m ³	20 - 25	50 - 55	40 (22. BImSchV) 80 (TA-Luft)	160 (22. BImSchV) 200 (TA-Luft)	
Ozon ¹⁴	µg/m ³	50 - 55	120 - 125			110 (22. BImSchV) 110 (TA-Luft)
PM10 ^{20, 15}	µg/m ³	18 - 20		40 (EU-RL 1999/30)		

f) Klima

Das Änderungsgebiet ist dem Ortsklima zuzuordnen. Es zeichnet sich aus durch

- geringe Frischluftbildung,
- mäßige Warmluftentstehung durch Aufheizung und Abwärme,
- mäßige tägliche Temperaturschwankungen,
- mäßige Durchlüftung,
- geringe Eignung als Luftleitbahn.

Gegenwärtig stellt sich die Fläche als offene Brachfläche mit Ruderalvegetation dar, die wegen ihrer geringen Größe für das Stadtklima keine klimatischen Entlastungsfunktionen erfüllt und kaum zur Frisch- und Kaltluftentstehung beitragen kann. Erhebliche klimatische Vorbelastungen liegen nicht vor.

g) Landschaft

Das Änderungsgebiet prägen insbesondere zum Teil vegetationsfreie und verdichtete Flächen mit Ruderalfluren auf stark anthropogen überformten Böden mit Beimengungen aus Schutt und anderen technogenen Substraten. Im Norden grenzt die baumlose Brandiser Straße an mit zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden an ihrer nördlichen Seite. Westlich des zu ändernden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes lockert die umgebende Bebauung auf und ermöglicht dort einen öffentlichen Spielplatz. Im Osten am Gottfried-Jähnichen-Weg befindet sich eine Kleingartenanlage. Durchgrünte Eigenheimgrundstücke begrenzen im Süden das Änderungsgebiet.

Insgesamt ist das Landschaftsbild akzeptabel, wird aber durch die Brache im Änderungsgebiet beeinträchtigt.

h) Menschen

Das Änderungsgebiet wurde bis heute nicht von Menschen bewohnt oder genutzt. Neben der Vorbelastung durch den Verkehrslärm der Brandiser Straße ist der mit der neuen Start- und Landebahn Süd des Flughafens Leipzig/Halle mögliche Überfluglärm - insbesondere in der Nacht - hervorzuheben. Weitere negative Einflüsse für die künftigen Bewohner bestehen nicht. Umgekehrt sind relevante Beeinträchtigungen für die in der angrenzenden Umgebung lebenden Menschen durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Als Orientierungswerte nach DIN 18005¹⁶ gelten folgende Werte für allgemeine Wohngebiete:

Tags	55 dB(A)
Nachts	45 dB(A)

Das umliegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche im Süden sowie östlich und westlich angrenzende gemischte Bauflächen dargestellt.

i) Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Änderungsgebiet sind keine relevanten oberirdischen Sach- und Kulturgüter vorhanden. Eine Beeinträchtigung vorhandener Kultur- und Sachgüter in der Nachbarschaft erfolgt durch den beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes nicht. Allerdings besitzt das Areal eine archäologische Relevanz¹⁷, die belegt ist durch aus dem Umfeld bekannte, archäologische Kulturdenkmale (u.a. Dorfkern/Mittelalter; unbekannte Wehranlagen), die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmal-

¹³ Jahresbericht 2002 des Landesamtes für Umwelt und Geologie.

¹⁴ Stadtklimauntersuchung von Leipzig und Umgebung, Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, 1997.

¹⁵ PM10 sind Feinstaub-Emissionen mit Staubpartikelkonzentration im Korngrößenbereich < 10 µm. Als Hauptverursacher von Feinstäuben gelten der Verkehr und das Gewerbe. Der Abrieb von Fahrbahn, Reifen und Bremsen und das Aufwirbeln von abgelagertem Staub im Straßen-, Luft- und landwirtschaftlichen Verkehr tragen zur Emission bei.

¹⁶ DIN 18005, Teil 1: „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“, Ausgabe Mai 1987; Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1: „Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Ausgabe Mai 1987.

¹⁷ Stellungnahme des Landesamt für Archäologie vom 10.10.2008.

schutzes sind.

Die Auswirkungen auf die im Änderungsgebiet eventuell befindlichen archäologischen Kulturdenkmale durch die geplante Überbauung und Versiegelung der vorgesehenen Wohnbebauung sind hoch, da in der Regel dadurch ein Totalverlust eintritt. Deshalb ist vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten das Landesamt für Archäologie vom exakten Beginn dieser Baumaßnahmen mindestens drei Wochen vorher schriftlich zu informieren. In der Bauanzeige sind zudem die ausführenden Firmen, der Verantwortliche und die jeweiligen Telefonnummern zu nennen¹⁸.

Insoweit kann sich in Abhängigkeit eines tatsächlichen Fundes ein mittleres bis hohes Risiko für dieses Kultur- und Sachgut ergeben.

7.3.2. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

a) Tiere

Insgesamt wird nicht von einer erheblichen Veränderung des heute vorhandenen Arteninventars ausgegangen, insbesondere nicht von einer kurz- bis mittelfristigen Erhöhung der Bedeutung des Änderungsgebietes für besonders bedeutende Arten der FFH- und Vogelschutz-Richtlinien, der Roten Listen sowie nach Bundesartenschutzverordnung. Bei Durchführung der Änderung können die relevanten Ziele des Umweltschutzes eingehalten werden.

Dem Ziel, das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Tierarten zu sichern und weitest möglich zu entwickeln, steht das Vorhaben nicht entgegen. Voraussichtlich sind also keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten. Als Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen wird im geänderten Bebauungsplan für die nicht überbauten Grundstücksflächen die Entwicklung strukturreicher Vegetationsflächen mit Laub- bzw. Obstbäumen sowie Gehölzpflanzungen als neuer Lebensraum festgesetzt.

Der Einsatz lärm- und abgasarmer Baufahrzeuge und die Beschränkung der Bauzeit sind weitere Maßnahmen zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere.

b) Pflanzen

Es wird keine Beeinträchtigung der gegenwärtig bestehenden Biotoptypen und des Pflanzenarteninventars erwartet, insbesondere keine kurz- bis mittelfristigen Erhöhung der Bedeutung des Plangebietes für als besonders bedeutend eingestufte Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie, Biotoptypen und Pflanzengesellschaften. Die Vegetationsflächen werden sich aufgrund der Neuversiegelung und Bebauung nur unwesentlich verringern.

Bei Plandurchführung sind die relevanten Ziele des Umweltschutzes einhaltbar. Demzufolge werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen durch das Vorhaben eintreten. Die bereits beim Naturbestandteil Tiere ausgeführte Entwicklung strukturreicher Vegetationsflächen mit Laub- bzw. Obstbäumen sowie Gehölzpflanzungen für die nicht überbauten Grundstücksflächen stellt gleichzeitig auch eine Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen dar.

c) Boden

Bei Durchführung der Planung werden ca. 1.087 m² neu versiegelt. Weitere Bodenfunktionen werden nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt, weil eine beachtliche Vorbelastung durch anthropogene Überprägung vorliegt. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen und dem Fehlen natürlicher Bodenbildungen sind erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden durch das Vorhaben nicht wahrscheinlich.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen für den Boden sieht der Bebauungsplan zur Minimierung der Versiegelung vor:

- Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ auf max. 0,3.
- Anlage von Stellplätzen wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, Fahrstreifen etc.).

d) Wasser

Bzgl. Grundwasser gelten die Ziele, Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser auch außerhalb bestehender Schutzzonen zu vermeiden, sowie die vorhandenen Grundwasserleiter in ihrem natürlichen Zustand (Schichtenaufbau, Porenvolumen, Grundwasserstand, -fließrichtung und -fließgeschwindigkeit) weitgehend zu erhalten. Bei Durchführung der Planung beträgt die Neuversiegelung insgesamt ca. 0,1 ha bislang unversiegelter Flächen, womit eine Verringerung der Versickerung verbunden ist.

Ein relevanter Schad- und Nährstoffaustrag aus dem Änderungsgebiet ist nach derzeitigem Kenntnis-

¹⁸ Ebenda.

stand nicht zu erwarten. Die o.g. umweltrelevanten Ziele können eingehalten werden. Daher sind durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Naturbestandteil Wasser zu befürchten.

e) Luft

Bei Durchführung der Änderung ist gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes nicht mit einem Anstieg der Luftschadstoffbelastung durch Abgase aus Pkw und Heizungsabluft zu rechnen. Damit sind durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft verbunden. Mit der im Bebauungsplan festgesetzten

- Anlage von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise,
- Neuanpflanzung von großkronigen Laubbäume und Sträuchern in den nicht überbauten Grundstücksflächen

wird zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen für den Naturbestandteil Luft beigetragen.

f) Klima

Bei Durchführung der Änderung ist gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes nicht mit einem lokalen Temperaturanstieg durch Versiegelung und Vegetationsverlust sowie Heizungsabluft zu erwarten. Damit sind durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten. Hinsichtlich der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung negativer Einflüsse auf das Schutzgut Klima wird auf die Ausführungen zum Naturbestandteil Luft verwiesen.

g) Landschaft

Mit der Beseitigung der Brachfläche durch die Neustrukturierung des Gebietes und der Anlage von struktur- und gehölzreichen Grünflächen in Form der künftigen Hausgärten wird das Stadt- und Landschaftsbild aufgewertet.

h) Menschen

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden insbesondere in den nördlichen Randbereichen des Änderungsgebietes mit 60 dB(A) - 65 dB(A) für den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und für die Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) mit 50 dB(A) - 55 dB(A) durch den Verkehrslärm der Brandiser Straße überschritten¹⁹. Die nach der Wärmeschutzverordnung auszubildenden Außenbauteile weisen Parameter auf, die den aus dem Straßenverkehr ableitbaren Lärmpegelbereich III nach DIN 4109²⁰ mit einem resultierenden Schalldämm-Maß $R'_{w, res} = 35$ dB für die betroffenen Außenbauteile der Wohngebäude gewährleisten.

Einer Empfehlung der DIN 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" folgend, sind für die westlichen, nördlichen und östlichen Fassaden von den Fenstern unabhängige Lüftungen für dahin ausgerichtete Schlafräume festzusetzen, da an diesen Seiten der Wert von 50 dB (A) im Nachtzeitraum überschritten wird. Durch die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen können die Richtwerte eingehalten werden.

Mögliche Überfluglärmimmissionen infolge des Luftverkehrs zum bzw. vom Flughafen Leipzig/Halle führen dagegen zu keinen erforderlichen Festsetzungen hinsichtlich des Lärmschutzes, weil sie unter den diesbezüglichen Richtwerten bleiben.

Insgesamt sind durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen zu erwarten.

i) Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Änderungsabsicht ist kein Risiko für die insbesondere im historischen Siedlungskern von Baalsdorf vorhandenen Kultur- und sonstigen Sachgüter verbunden. Möglicher Bestand an archäologischen Kulturdenkmalen wird durch eine archäologische Voruntersuchung erkundet und ggf. durch eine Rettungsgrabung geborgen.

Eine Aufwertung vorhandener Kultur- und Sachgüter in der Nachbarschaft erfolgt durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes nicht. Dennoch sind die Schutzziele für diese Umweltbestandteile gewahrt, weil sie nicht negativ beeinträchtigt werden. Das trifft auch für die Schutzziele der im Änderungsgebiet eventuell vorhandenen unterirdischen archäologischen Kulturdenkmale zu, die durch eine vorsorgliche Erkundung der Nachwelt erhalten bleiben können.

¹⁹ Gemäß einer entsprechenden Aktualisierung des Schallimmissionsplanes für die Bebauungsvariante 2 (siehe hierzu Kap. 9.1.). Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig, 04.10.2007.

²⁰ DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989.

7.4. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation für diesen zu ändernden Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.

Außerdem ist beim vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB die Überwachung gemäß § 4c BauGB nicht anzuwenden. Daher sind keine besonderen Überwachungsmaßnahmen für das Änderungsgebiet vorgesehen.

7.5. Zusammenfassung

Beim vorliegenden zu ändernden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bauleitplan, bei dem das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung kommt. Somit wird für das Plangebiet von einer Umweltprüfung abgesehen (§ 13 Abs. 2 BauGB). Daher hat die zusammenfassende Darstellung der Umweltbelange eine kurze Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen dieses zu ändernden Bebauungsplanes zum Inhalt. Berücksichtigt wurden dabei die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft, Menschen sowie Sach- und Kulturgüter.

Schutzgebiete sind im Änderungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes stellen insbesondere der Verlust von einigen Ruderalfluren und dem damit verbundenen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, sowie die Neuversiegelung dar. Den nachteiligen Umweltauswirkungen auf die naturbezogenen Schutzgüter kann durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen im Plangebiet begegnet werden, so dass mit verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen nicht zu rechnen ist.

Bei Durchführung der Änderung wird keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erwartet. Im Gegenteil kann insbesondere mit der Neustrukturierung des Gebietes durch gehölzreiche Grünflächen in Form der künftigen Hausgärten eine Erhöhung der Stadt- und Landschaftsbildqualität erreicht werden. Für das Schutzgut Menschen sind bei Durchführung der Änderung als negative Auswirkung teilweise Verkehrslärmimmissionen über die Richtwerte hinaus zu erwarten. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Menschen durch diese Lärmimmissionen können durch passive Lärmschutzmaßnahmen vermieden werden.

Insgesamt bestehen damit keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1. Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgte während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Ausgelegt haben folgende Unterlagen:

- 8. Änderung des Bebauungsplanes vom 02.04.2008 (Maßstab 1:500) als Rechtsplan mit Begründung vom 02.04.2008.

Von der Öffentlichkeit sind während der öffentlichen Auslegung des Planes keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

8.2. Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Änderungsentwurf erfolgte durch Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.09.2008. Das wurde unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Von den 26 beteiligten TöB gaben alle eine Stellungnahme ab, wovon die folgenden Träger öffentlicher Belange der Planung ohne Anregungen zustimmten bzw. ihr Einverständnis erklärten:

- IHK Leipzig,
- GDMcom im Auftrag der Verbundnetz Gas AG,
- Stadtreinigung Leipzig,
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH,
- Ev.-luth. Kirchgemeinde Baalsdorf und Mölkau,
- Fernwasserversorgung GmbH,
- Gemeindeverwaltung Borsdorf,
- Landesdirektion Dresden,

- Regionale Planungsstelle des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen,
- Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB).

Folgende wesentliche Anregungen und Hinweise wurden in der Planung beachtet:

TÖB/Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
AZV Parthe/ 14.10.2008	Angaben zur Abwasserentsorgung. → Die Ausführungen im Kap. 5.3.1. der Begründung zum B-Plan wurden anhand der Hinweise ergänzt.
Mitteldeutsche Energie AG (envia), Verteilnetz GmbH/ 20.10.2008	Forderungen zu Anpflanzungen von Großgrün im Bereich von Kabeltrassen und Freileitungen. → Die Hinweise sind in den Anhang 2 (Pflanzenliste) der Begründung zum B-Plan übernommen worden.
Flughafen Leipzig-Halle GmbH/ 23.10.2008	Fluglärm: → Entsprechende Ausführungen zum möglichen Überfluglärm wurden in die zusammenfassende Darstellung der Umweltbelange (Kap. 7.3.1.h und 7.3.2.h) als Bestandteil der Begründung zum B-Plan eingearbeitet.
Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH/ 14.10.2008	Angaben zur möglichen Versorgung mit Trink- und Löschwasser. → Die Hinweise zur Trink- und Löschwasserversorgung sind in das Kap. 5.3.1. der Begründung zum B-Plan eingearbeitet worden.
Landesamt für Archäologie/ 10.10.2008	Archäologische Funde. → Die übermittelten Sachverhalte wurden in die Begründung zum B-Plan (Kap. 7.3.1.i und 7.3.2.i sowie Anhang 3 Hinweise) und in den Abschn. II. Hinweise des Teiles B: Text des B-Planes übernommen.
Landesdirektion Leipzig/ 02.10.2008	Korrektur der Planbegründung hinsichtlich der verallgemeinerten Aussagen zum Regionalplan. → Das Kap. 6.1.2. der Begründung zum B-Plan ist entsprechend der Stellungnahme korrigiert worden.
Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Abt. 10 Geologie/ 18.08.2008	Geologie und Baugrund. → Die Hinweise bezüglich der regionalgeologischen Situation und der Empfehlung standortkonkreter Baugrunduntersuchungen zur näheren Quantifizierung der Baugrundschichtverhältnisse einschließlich Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes und Grundwasserflurabstände sowie der dabei zu beachtenden Gesetzlichkeiten wurden in das Kap. 7.3.1.c des Umweltberichtes als Bestandteil der Begründung des B-Planes übernommen.

Eine Reihe von Hinweisen konnten nicht berücksichtigt werden, weil sie sich nicht auf dieses Bauleitplanverfahren bezogen, sondern Sachverhalte außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bzw. späterer Genehmigungs- oder Planverfahren betrafen. Es handelte sich um Hinweise der

- Mitteldeutschen Energie AG (envia), Verteilnetz GmbH, Netzregion West-Sachsen, Netzregionalsitz Markkleeberg mit Stellungnahme vom 20.10.2008 zu Forderungen zu vorhandenen sowie geplanten Kabeltrassen, Umverlegungen von envia-Anlagen und zum im Eigentum der envia befindlichen Flurstück 97/72 in der Gemarkung Baalsdorf.
- Mitteldeutschen Gasversorgung GmbH (MITGAS) mit Stellungnahme vom 21.10.08 zu bestehenden Gasleitungen und den zu beachtenden Schutzstreifen.
- Polizeidirektion Leipzig mit Stellungnahme vom 17.10.08 zur Gestaltung der Grundstücksausfahrten zur Brandiser Straße.

9. Städtebauliches Konzept

9.1. Planungsvarianten

Für das Bebauungskonzept wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes für die 8. Änderung des Bebauungsplanes drei Grundvarianten untersucht. Die **Variante 1** verkleinerte den in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes vorgesehenen kleinen öffentlichen Platz auf 6 m und sieht auf den beiden neuen westlichen Grundstücken nur Einzelhäuser vor, während für die zwei östlichen Grundstücken eine Doppelhausbebauung angeordnet wurde, die auch in den westlichen Grundstücken an Stelle der dargestellten Einzelhausbebauung möglich ist.

Für die beiden relativ schmalen westlichen Grundstücke wurde eine Nord-Süd-Firstrichtung vorgeschlagen, die für die östliche Doppelhausbebauung nicht gegeben ist und so die anzustrebende Einheitlichkeit entlang der Brandiser Straße verhinderte.

Bei der **Variante 2** wurde der Platz eliminiert, nur der 2,5 m breite mittlere Gehweg blieb. Das ermöglichte für alle vier neuen Baugrundstücke eine ausschließliche Einzelhausbebauung mit einheitlicher Nord-Süd-Firstrichtung. Quasi als Untervariante ergab sich die **Variante 3**, die statt der giebelständigen Ausrichtung zur Brandiser Straße dafür die traufseitige Gebäudeausrichtung vorschlug.

Anhand eines vorgenommenen Variantenvergleiches, der die städtebauliche Lösung als Bewertungskriterium einbezog, wurde als Resultat die Variante 3 für die Erarbeitung der 8. Änderung des Bebauungsplanes ausgewählt. Die Gründe liegen in den in der Variante 3 vorgeschlagenen Einzelhäusern, die für die Bauherren gegenüber der Variante 1 die größeren Freiheitsgrade erlauben. So können die vorgeschlagenen Einzelhäuser unabhängig voneinander geplant und gebaut werden. Die Doppelhauslösung der Variante 1 bietet diesen Vorteil nicht.

Da die Variante 3 mit ihrer traufseitigen Ausrichtung zur Brandiser Straße im Gegensatz zur giebelständigen Einzelhauslösung der Variante 2

- sich an die gleichartige Gebäudestellung der gegenüberliegenden Straßenseite anlehnt und damit für diese wichtige Verkehrsachse ein homogenes Erscheinungsbild ermöglicht,
- die sich an die künftigen Wohnhäuser südlich anschließenden Hausgarten optimaler genutzt und gestaltet werden können,
- mit ihrer damit eintretenden Firstausrichtung in Ost-West-Richtung eine hohe passive Sonnenenergienutzung erlaubt,

wurde sie letztlich als Vorzugsvariante gewählt. Der zugehörige Gestaltungsplan ist im Anhang 1 ersichtlich.

9.2. Bebauungskonzept

Grundsätzliches Ziel ist, die siedlungstypischen Merkmale zu unterstützen und die durch den geänderten Bebauungsplan vorzubereitende Bebauung in das südlich entstandene Wohnensemble zu integrieren. Damit verbunden ist eine Anpassung an den Siedlungscharakter der benachbarten baulichen Umgebung, die neben einer lockeren Bebauung eine entsprechende Durchgrünung ermöglichen soll. Charakteristisch für die umgebende Bebauung sind insbesondere Einzelhäuser.

Dieses Merkmal gilt auch für die künftige Bebauung für das Änderungsgebiet an der Brandiser Straße als Maßstab. Durch die ausschließliche Anordnung von freistehenden Einzelhäusern, deren Anzahl sich infolge der vorgesehenen offenen Bauweise auf vier in jeweils rd. 500 m² großen Baugrundstücken begrenzt und für die das Änderungsgebiet in zwei Baufelder gegliedert wurde, werden die in benachbarten kleinteiligen Baustrukturen berücksichtigt und maßvoll ergänzt.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Wohngebäude sind ebenfalls der baulichen Umgebung angepasst. Deshalb wurden 4,8 m über der Geländeoberfläche als Höchstmaß für die Traufhöhe vorgegeben. Damit befindet sich ein angeordnetes zweites Geschoss im Dachbereich und lässt so das zweigeschossige Gebäude wie ein eingeschossiges erscheinen. Mit dieser höhenmäßigen Begrenzung wird der neue Siedlungsteil höhenmäßig mit der umgebenden Bebauung des Siedlungskörpers harmonisiert.

Da das Änderungsgebiet eine Lage an einer wichtigen Verkehrsstraße aufweist, ist eine einheitliche Bauflucht als städtebauliches Ziel anzustreben. Deshalb sind die überbaubaren Grundstücksflächen an ihrer nördlichen Seite mit einem Abstand von 12 m von der zugehörigen Flurstücksgrenze durch Baulinien begrenzt, während die anderen Seiten Baugrenzen aufweisen. Damit werden die Wohngebäude an die Brandiser Straße orientiert, deren Hauptfirstrichtung parallel zu dieser Straße auszurichten ist.

Die damit hervorgerufene Gebäudestellung, die auch die Baulichkeiten auf der gegenüberliegenden Straßenseite aufweisen, gilt ausschließlich für die Hauptbaukörper und soll diese städtebaulich harmonisch gruppieren und eine Schrägstellung der Gebäude vermeiden, weil diese nicht vorgeprägt ist. Mit der festgelegten Gebäudestellung können die südlichen Dachflächenanteile die Sonnenenergie optimal genutzt werden. Für eine Verwendung erneuerbarer Energien interessierte Bauherren können damit diese Energie effizient erzeugen.

Diese Belange sind übrigens auch im BauGB²¹ sowie im Klimaschutzprogramm der Stadt Leipzig enthalten.

Um die nicht überbaubaren Grundstücksanteile für die Hausgärten nicht übermäßig durch Garagen und Carports sowie deren Zuwegung zu stören und zugleich einen wirksamen Lärmschutz für die südlichen Außenwohnbereiche zu erreichen, sind diese Nebenanlagen nur in dafür festgesetzten Flächen im nördlichen Baugrundstück zulässig.

Zur Unterstützung der Integration der gewollten städtebaulichen Struktur in die benachbarte Siedlung, ist es notwendig, einige grundlegende Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen zu treffen. Der Gestaltungsrahmen wird auf für den Raum prägende Elemente beschränkt. Die diesbezüglichen Festsetzungen wurden zurückhaltend formuliert und geben den Bauinteressenten ausreichend Gestaltungsspielräume an die Hand.

Als Dachform sind im Änderungsgebiet auf Hauptgebäuden nur geneigte Satteldächer zulässig. Die

²¹ § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e) und f) BauGB

Dachneigung soll mindestens 35 Grad und maximal 45 Grad betragen. Für die Dächer von Anbauten und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Die Dachlandschaft bleibt bei Einhaltung dieser Vorgaben auch in Zukunft für den Betrachter als siedlungstypisch erlebbar.

Insgesamt werden mit der lockeren und durchgrünzten Bebauung gute Lebens- und Wohnbedingungen für die künftigen Bewohner geschaffen. Für die Anwohner des vorhandenen Wohnumfeldes sind mit der Besiedlung des geplanten Wohngebietes keine negativen Auswirkungen verbunden.

9.3. Erschließungskonzept

Die Brandiser Straße (Kreisstraße K 6520) erschließt das Änderungsgebiet. Hinsichtlich der erforderlichen Medien sind die künftigen Grundstücke als erschlossen einzustufen. Dabei ist das Niederschlagswasser weitestgehend auf den Grundstücken zu verwerten oder zu versickern, bevor es in die Kanalisation geleitet wird.

9.4. Grünkonzept

Das Grünkonzept besteht in der Anpflanzung neuer standortgerechter Gehölzstrukturen, mit dem die Einbettung der kleinen Wohnbebauung in das grüne Erscheinungsbild der umgebenden Siedlungsstruktur von Baalsdorf gesichert wird. Mit der beabsichtigten Einzelhausbebauung werden zugleich zusammenhängende und nicht überbaubare Grundstücksflächen geschaffen, die im Verbund mit denen der Nachbargrundstücke als Grünzonen in Form der neu angelegten Hausgärten wirken.

Zur Betonung des Beginnes des die beiden Baufelder trennenden öffentlichen Gehweges ist an seinem nördlichen Ende an der Brandiser Straße auf den angrenzenden Privatgrundstücken jeweils ein Laubbaum zu pflanzen.

Für die vorgegebenen Pflanzgebote werden spezielle Pflanzlisten zur Orientierung der Begründung empfohlen (Anhang 2). Die dabei vorgenommene Begrenzung auf standortgerechte Artenauswahl gewährleistet in der Regel die Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzungen und somit deren Zukunftsfähigkeit. Sie begünstigt zudem die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna. Die vorgesehenen Gehölzqualitäten sollen schon zum Pflanzzeitpunkt ein Mindestmaß der gestalterischen und ökologischen Wirkungen der Bepflanzungen sichern und gleichzeitig als Rückzugsmöglichkeit für die Fauna dienen.

C. Inhalte der 8. Änderung des Bebauungsplanes

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes des Bebauungsplanes Nr. E-174 „Neue Ortsmitte Baalsdorf“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes 97/94, wobei im Bereich des öffentlichen Weges zwischen den beiden zum Änderungsbereich gehörenden Flurstücken 97/48 und 97/87 eine gedachte Linie als Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstückes 97/48 zur nördlichen Grenze des östlichen Flurstückes 97/87 die Grenze bildet.
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes 97/53.
- im Süden von Ost nach West durch die
 - nördliche Grenze des Flurstückes 97/96,
 - nördliche Grenze des Flurstückes 97/88,
 - als kürzeste Verbindung gedachte Linie vom nordwestlichen Grenzstein des Flurstückes 97/88 zum nordöstlichen Grenzstein des Flurstückes 97/86,
 - nördliche Grenze des Flurstückes 97/86,
 - nördliche Grenze des Flurstückes 97/85.
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes 94/15.

11. Baugebiet Wohnen

11.1. Art der baulichen Nutzung

Die vorgesehene Festsetzung für das Änderungsgebiet mit einer baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entspricht der umgebenden städtebaulichen Situation, in der das Wohnen vorherrscht. Als Kompromiss zu den ursprünglich festgesetzten Mischgebieten werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind somit zulässig.

Für die damit ebenfalls zulässigen, aber dort nicht gewollten Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen besteht wegen der vorgesehenen sehr kleinen überbaubaren Grundstücksflächen praktisch keine Einordnungsmöglichkeit und sind dadurch von der Besiedlung des Plangebietes ausgeschlossen. Ebenfalls zugelassen sind in die Wohngebäude nach § 13 BauNVO integrierte Büros, Kanzleien und Praxen als oft wichtige Ansiedlungsvoraussetzung für Freiberufler, Selbständige

11.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ:

Die geplante Grundflächenzahl GRZ = 0,3 sichert das Änderungsziel, die südlich entstandene Wohnsiedlung als neue Ortsmitte durch ihre nördliche Abrundung zu vollenden. Damit wird die im zu ändernden Bebauungsplan E-174 für die Baugebiete festgesetzte GRZ-Obergrenze von 0,4 unterschritten und vermeidet eine dichtere Bebauung als die vorhandene in der Umgebung.

Zahl der Vollgeschosse:

Für die Wohngebiete setzt der Bebauungsplan E-174 maximal drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss fest. Diese städtebauliche Vorgabe wird als Anpassung an die umgebende Wohnbebauung um ein Vollgeschoss verringert, wobei das bislang extra festgesetzte Dachgeschoss nicht mehr gesondert ausgewiesen ist. Dafür ist für die Traufhöhe ein Höchstmaß von 4,8 m über der Geländeoberfläche vorgegeben. Mit dieser Höhenentwicklung entsteht keine Überbetonung der baulichen Kante der Brandiser Straße.

11.3. Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgte, um die hinreichende Belichtung und Belüftung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Zur Unterstützung dieses Effektes sind nur Einzelhäuser erlaubt. Die bei diesem Haustyp charakteristischen und nach allen Seiten hin einzuhaltenden Abstandsflächen begünstigen den Schadstoffabtransport im freien Windstrom und tragen somit positiv zum örtlichen Mikroklima bei.

11.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Um das Erscheinungsbild der favorisierten Vorzugsvariante als städtebauliches Ziel an der Südseite der Brandiser Straße durchzusetzen, sind dort für die überbaubaren Grundstücksflächen Baulinien festgesetzt worden. Für die östlichen, südlichen und westlichen Begrenzungen der beiden Baufelder genügen Baugrenzen. Damit entstehen die beabsichtigten überbaubaren Grundstücksflächen, die durch den vom rechtskräftigen Bebauungsplan modifiziert übernommenen Gehweg getrennt werden und die vorgesehene Einzelhausbebauung unproblematisch ermöglichen.

11.5. Stellung der baulichen Anlagen

Für die entlang der Brandiser Straße vorgesehenen Wohnhäuser wird deren Hauptfächrichtung vorgegeben. Die damit hervorgerufene Gebäudestellung gilt ausschließlich für die Hauptbaukörper und soll diese städtebaulich harmonisch gruppieren. Das gewählte Ordnungsprinzip für die Hauptfächrichtung orientiert sich dabei an der parallelen Ausrichtung der Wohngebäude an der Brandiser Straße. Zur gleichartigen Stellung der Wohngebäude ist nur ihre traufständige Ausrichtung erlaubt. Mit dieser Vorgabe wird die mit der Vorzugsvariante angestrebte Bebauung –ausschließlich mit freistehenden Einzelhäusern – unterstützt.

11.6. Stellplätze und Garagen

Der geänderte Bebauungsplan setzt im nördlichen Baugrundstück Flächen zur planungsrechtlichen Sicherung der Stellplätze fest. Das erfolgte, um die nicht überbaubaren Grundstücksanteile für die Hausgärten nicht übermäßig durch Garagen und Carports sowie deren Zuwegung zu stören und zugleich einen baulichen Lärmschutz für die südlichen Außenwohnbereiche zu erreichen, den angeordnete Garagen in Verbindung mit Wohnhäusern bewirken können.

Deshalb ist festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze nur in die dafür vorgesehenen Flächen zulässig sind. Zusätzlich darf ein weiterer Stellplatz in der von der nördlichen Grundstücksgrenze und der Baulinie begrenzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden.

11.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahmen zur Minderung der mit der baulichen Entwicklung des Änderungsgebietes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass

- das Niederschlagswasser, das nicht für Brauchwasser verwendet wird, in den Baugrundstücken versickert werden muss.
- befestigte Wege und Zufahrten sowie Stellplätze in den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind.

Diese Festsetzungen regen neben der Versickerung auch die Nutzung des Regenwassers für Brauchwasserzwecke an und tragen damit zur Schonung der Trinkwasserressourcen bei. Die wasser-

durchlässige Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen verfolgt nicht nur das Ziel der Versickerung von Niederschlagswasser, das immer anteilig in der belebten oberen Bodenzone möglich ist. Die Begrenzung der Flächenversiegelung vermeidet auch Wärmeinseln und erhöht die Luftfeuchtigkeit. Damit wird das örtliche Kleinklima erhalten bzw. verbessert.

Da ungünstige Versickerungsbedingungen am Standort vorherrschen, ist eine umfassende Versickerung erschwert. Deshalb ist die Eignung des Untergrundes mit standortkonkreten hydrogeologischen Untersuchungen unter Beachtung des Arbeitsblattes ATV-DWK-A 138²² für eine beabsichtigte Niederschlagswasserversickerung zu prüfen. Daher bietet sich eine Vorratshaltung des von versiegelten und überdachten Flächen erfassten Niederschlagswassers zur weitestgehenden Nutzung (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) besonders an.

Der zu erwartende Regenwasserabfluß von den Baugrundstücken wurde überschläglich wie folgt auf der Grundlage folgender hydrologischer Parameter berechnet:

- Regendauer T_B : 10 min;
- Regenhäufigkeit n : 0,5;
- Zeitbeiwert ϕ : $38(n^{0,25} - 0,3684)/T + 9 = 1,642$;
- Örtliche Regenspende $r_{15(1)}$: 125 l/s*ha;
- Regenspende $r_{T(n)}$: $\phi \cdot r_{15(1)} = 1,642 \cdot 125 \text{ l/(s*ha)} = 205,25 \text{ l/(s*ha)}$;
- Abflussbeiwerte ϕ :
 - o Unversiegelte Flächen (Gartenflächen u.ä.): 0,1;
 - o Versiegelte Flächen (zulässige Bauflächen durch GRZ): 0,9

Berechnung A_{red} :

Bezeichnung der Flächen	Einzugsfläche $A \text{ (m}^2\text{)}$	Abflussbeiwert ϕ	$A_{red} \text{ (m}^2\text{)}$
Unversiegelte Flächen	1061	0,1	106,1
Bauflächen (GRZ: 0,3 + 50 %)	869	0,9	782,1
Gesamtfläche	1930		888,2

Regenwasserabfluß: Q_r : $r_{T(n)} \cdot A_{red} = 205,25 \text{ l/(s*ha)} \cdot 0,08882 \text{ ha} = 18,2 \text{ l/s}$

Der Regenwasserabfluß beträgt danach je Baugrundstück rd. 4,6 l/s. Daraus resultieren Zisternen mit Mindestvolumina von 4,5 m³. Für die empfohlene weitestgehende Verwertung des Niederschlagswassers sollten die Zisternen zur dazu ausreichenden Vorratshaltung größer ausgeführt werden. Der Notüberlauf kann über eine nachgeordnete Rigole in den Untergrund versickert werden (erforderliche Fläche: ca. 12 m²). Ggf. ist aber hierfür ein Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerung vorzunehmen.

Nur nachgewiesenermaßen nicht versickerbares Niederschlagswasser kann dosiert in den Niederschlagswasserkanal in der Brandiser Straße eingeleitet werden²³.

11.8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hinsichtlich bestimmter luftverunreinigender Stoffe

In der Stadt Leipzig wird ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotenzial hinsichtlich der Feinstaubkonzentrationen festgestellt. Wegen dieser derzeitigen und auch künftig zu erwartenden Überschreitungen der Grenzwerte nach 22. BImSchV wurde für die Stadt ein Luftreinhalteplan erstellt. Als eine geeignete und wirkungsvolle Maßnahme ist im Maßnahmenkatalog die Verankerung einer Verwendungsbeschränkung von festen Brennstoffen zur Raumheizung im Sinne der Begrenzung von Luftverunreinigungen in Bebauungsplänen festgeschrieben worden.

Damit kann durch diese Maßnahme - als eine aus einem über alle Emittentengruppen entsprechend ihrem Verursacheranteil festgelegten Maßnahmenbündel - eine auf einer planerischen Gesamtkonzeption beruhende, wirkungsvolle Reduzierung der Immissionskonzentration im gesamtstädtischen Raum erfolgen. Deshalb ist im geänderten Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig ist, wenn bei der Verbrennung ein maximaler Staubwert von $\leq 50 \text{ mg/m}^3$ im Abgasvolumenstrom eingehalten wird (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas entsprechend Herstellerangabe)²⁴. Der dazu notwendige Einsatz emissionsarmer Feuerungsanlagen wird gefördert²⁵.

²² Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – April 2005.

²³ Stellungnahme des AZV Parthe vom 14.10.2008.

²⁴ Die aufgeführten Schadstoffgrenzwerte sind in der Richtlinie vom 28.11.2001 des Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Gewährung von Fördermitteln für Vorhaben des Immissions- und Klimaschutzes einschließlich Nutzung erneuerbarer Energien im Freistaat Sachsen enthalten.

²⁵ Ebenda.

11.9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hinsichtlich des Lärmschutzes

Das Änderungsgebiet wird durch Lärm infolge des Verkehrs auf der Brandiser Straße belastet. Deshalb ist eine Aktualisierung des Schallimmissionsplanes²⁶ vorgenommen worden. Danach kann den für die geplante Wohnbebauung maßgebenden Straßenverkehrslärmimmissionen mit passiven Lärmschutzmaßnahmen begegnet werden. Deshalb sind solche für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in den Wohngebäuden und der zum Aufenthalt dienenden Außenbereiche vorgesehen.

Diese erfordern für den zutreffenden Lärmpegelbereich III nach DIN 4109²⁷ ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res} = 35$ dB für die genannten Außenbauteile der Wohnhäuser. Die nach der Wärmeschutzverordnung auszubildende Umhüllungskonstruktion weist diesen Parameter auf. Schlaf- und Kinderzimmer sollten aber in den von der Brandiser Straße abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Andernfalls wird für die westlichen, nördlichen und östlichen Fassaden der Einbau schalldämmter fensterunabhängiger Belüftungseinrichtungen erforderlich, um die Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten²⁸.

Die Wohnqualität für die Außenbereiche kann durch die Verlärmung durch den Verkehr auf der Brandiser Straße beeinträchtigt werden, was eventuell eine verminderte Nutzbarkeit zumindest in der warmen Jahreszeit als Einschränkung bei der Gestaltung der Frei- und Ruhezeit bedeutet. Daher sollten zum Aufenthalt dienende Außenbereiche wie Terrassen, Sitzecken o.ä. auf der straßenabgewandten Seite geplant werden, so dass die Geräuschbelastung aufgrund der Eigenabschirmung deutlich reduziert wird. Hierzu wurden zur Unterstützung die Garagen als vorgebaute Gebäude für den Lärmschutz festgesetzt.

Für der Straße zugewandte Außenbereiche können durch Abschirmmaßnahmen, wie Palisadenwände mit einer flächenbezogenen Masse von ≥ 10 kg/m² vertikaler Fläche geschützt werden.

Die dargelegten notwendigen Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan durch eine entsprechende textliche Festsetzung eingearbeitet. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der passive Schallschutz eine ausreichende Wohnruhe in den Gebäuden gegenüber der Verkehrslärmvorbelastung gewährleistet. Er verhindert auch nachts zusätzliche Aufwachreaktionen durch den Straßenverkehr. Eventuell nur eingeschränkt genutzt werden kann dagegen der dem Verkehrslärm ausgesetzte Außenwohnbereich.

11.10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die in Frage kommende Grünordnung im Änderungsgebiet wurden folgende wesentliche Pflanzmaßnahmen zur landschaftsgerechten Neugestaltung des Ortsbildes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zeichnerisch und textlich festgesetzt:

1. Als modifizierte Übernahme aus der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. E-174 sind für die unmittelbar westlich und östlich am mittleren Gehweg angrenzenden Baugrundstücke, anlehnend an die im Rechtsplan vorgesehene Eingrünung des ursprünglichen Platzes am nördlichen Ende des Fußweges zwei zu pflanzende Laubbäume zur Betonung des Gehwegbeginnes vorgegeben worden. Dazu wurden die Gehölzstandorte im Bebauungsplan plangrafisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit einer Pflanztoleranz von maximal 2 m parallel zum öffentlichen Gehweg festgesetzt.
2. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen:
 - zu mindestens 20 % mit einheimischen standortgerechten Sträuchern (mindestens 5 Stück pro 10 m²) und
 - mit einem hochstämmigen Obstbaum oder einem einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbaum je angefangene 150 m².
3. An fensterlosen Wänden sowie an Mauern ist ab 10 m² Flächengröße eine Fassadenbegrünung zu pflanzen.

Diese Maßnahmen gewährleisten eine hinreichende Eingrünung der Grundstücke. Durch die Festsetzung eines Mindestanteiles der Begrünung in den Abstandsflächen wird zudem eine unkontrolliert hohe Versiegelung durch Zufahrten und Nebenanlagen vermieden. Vor allem zur Schaffung eines grünen Ortsbildes, aber auch wegen der vielfältigen positiven Umweltwirkungen werden die relativ hohen

²⁶ Gemäß einer entsprechenden Aktualisierung des Schallimmissionsplanes für die Bebauungsvariante 2 (siehe hierzu Kap. 9.1.). Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig, 04.10.2007.

²⁷ DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989.

²⁸ Gemäß Empfehlung der DIN 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, weil an diesen Seiten der Wert von 50 dB (A) im Nachtzeitraum überschritten wird.

Mindestforderungen zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern aufgestellt. Außerdem ist neben der positiven Wirkung auf das Landschaftsbild durch die Grünflächen der Erhalt der Böden mit ihren Biotopfunktionen verbunden.

Die Festsetzung zur Begrünung von Fassaden- und Mauerteilen erfolgte in erster Linie aus siedlungsgestalterischen Gründen, um fensterlose, funktional gestaltete Fassaden sowie Mauern optisch in das Siedlungsbild zu integrieren. Weiterhin tragen derartige Begrünungen zur Verbesserung der mikroklimatischen-lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich, zu verbesserten bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren bei.

Die für die grünordnerischen Maßnahmen empfohlenen Pflanzlisten im Anhang 2 der Begründung begrenzen die Arten auf eine standortgerechte Auswahl. Diese gewährleisten in der Regel die Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzungen und somit deren Zukunftsfähigkeit. Sie begünstigt zudem die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna. Die vorgesehenen Gehölzqualitäten sollen schon zum Pflanzzeitpunkt ein Mindestmaß der gestalterischen und ökologischen Wirkungen der Bepflanzungen sichern und gleichzeitig als Rückzugsmöglichkeit für die Fauna dienen.

11.11. Höhenlage

Zur Unterstützung der städtebaulichen Absichten bei der vorgeschriebenen Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe wurde für die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe eine Obergrenze festgesetzt. Sie beträgt maximal 0,60 m, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstückes (Bezugshöhe) der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Damit soll verhindert werden, dass die Ebene des Erdgeschossfußbodens nur durch eine Treppenanlage mit mehr als vier Stufen oder eine entsprechende Anrampung erreicht wird und dadurch dem Einfamilienhaus einen gewissen turmartigen Charakter verleiht, was der vergleichbaren Umgebungsbebauung widerspricht.

11.12. Örtliche Bauvorschriften

Zum Erreichen der einheitlichen Gestaltung der Dachform, Dachneigung und Dachfarben sowie der Dachaufbauten für die Hauptgebäude werden örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 SächsBO im geänderten Bebauungsplan für den neuen Wohnstandort vorgeschrieben. Die dazu vorgesehenen Vorschriften orientieren sich ausschließlich an der vorhandenen Umgebungsbebauung und sollen damit das Einfügen der geplanten Wohngebäude sichern.

Daher wurde eine Satteldachform mit einer zulässigen Dachneigung von 35° bis 45° vorgeschrieben. Weil andere Dachformen für die Hauptgebäude dieses angestrebte homogene Erscheinungsbild stören, sind sie ausgeschlossen worden. So drücken z.B. Walm- und Krüppelwalmdächer mehr eine ländlich/dörfliche Bauweise aus, die hinsichtlich des Standortes im Widerspruch zum doch eher städtisch geprägten Umfeld stehen.

Für die Dacheindeckung können rote und braune Farbtöne verwendet werden. Um für die Dächer von Anbauten und Nebenanlagen nicht unverhältnismäßige Kosten zu verursachen, wurden für diese auch Flachdächer zugelassen. Sie eignen sich überdies in dieser Form zur Ausbildung als begrüntes Dach, was insbesondere für Garagendächer empfohlen wird.

Die Gestaltungsregelungen grenzen die Dachform und die Farben der Dacheindeckung auf die ortsüblichen Erscheinungsformen ein und dienen dem Ziel, das Änderungsgebiet in das Stadtbild zu integrieren. Dennoch verbleibt den künftigen Bauherren im Rahmen dieser örtlichen Bauvorschriften für die Dachgestaltung ausreichender Gestaltungsspielraum. Eine Einschränkung für ihr Wohnhaus ist damit nicht verbunden.

Zur Unterstützung der höhenmäßigen Anpassung an die bauliche Umgebung wurden zusätzlich zur oben beschriebenen Höhenlage der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe als Höchstmaß für die Traufhöhe 4,8 m über der Bezugshöhe festgesetzt.

12. Verkehrsflächen

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen bleiben bis auf den ursprünglichen Fußgängerbereich (Flurstück 97/95) an der westlichen Seite des Gottfried-Jähnichen-Weges weitgehend erhalten. Der entfallene Gehweg ist entbehrlich, weil der Gottfried-Jähnichen-Weg Merkmale eines verkehrsberuhigten Anliegerweges aufweist. Ebenso gibt es für die ehemals festgesetzte platzartige nördliche Aufweitung an der Brandiser Straße des das Änderungsgebiet etwa mittig teilenden Fußweges infolge des veränderten Baucharakters im äußersten nördlichen Plangebiet keine städtebauliche Notwendigkeit mehr. Deshalb wurde dieser Verkehrsflächenanteil nicht mehr festgesetzt.

D. Städtebauliche Kalkulation und Kostenbilanz

Die im Änderungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich bis auf die öffentliche Verkehrsfläche (rd. 218 m²) ausnahmslos in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind für die östliche Teilfläche von rd. 133 m² des noch nicht realisierten kleinen öffentlichen Platzes in Form des aufgeweiteten Fußweges unmittelbar südlich der Brandiser Straße notwendig, der städtebaulich nicht benötigt und deshalb dem östlich angrenzenden künftigen Baugrundstück zugeordnet wird. Der Flächenanteil ist in städtischem Eigentum.

Der das Änderungsgebiet trennende öffentliche Gehweg von der Brandiser Straße im Norden zum Gottfried-Jähnichen-Weg im Süden ist noch nicht fertiggestellt. Die zugehörige Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Leipzig. Für die noch ausstehende Herstellung dieses Gehweges ist mit Kosten in Höhe von ca. 20.000,00 € für die Stadt zu rechnen. Hier fallen nach Fertigstellung die für die öffentlichen Verkehrsflächen üblichen Folgekosten zur Instandhaltung für die Stadt Leipzig an.

Kosten für die Erarbeitung des geänderten Bebauungsplanes entstehen der Stadt nicht. Sie werden vollständig vom Antragsteller zur Änderung des Bauleitplanes getragen. Ebenso werden keine neuen Erschließungs- und Folgekosten verursacht. So sind für die notwendigen Medien keine primären Erschließungsmaßnahmen notwendig. Die Herstellung der Hausanschlüsse z.B. für Trink- und Schmutzwasser sowie Elektroenergie ist zwischen den künftigen Eigentümern der Grundstücke und den zuständigen Versorgungsbetrieben privatrechtlich zu vereinbaren. Die dafür entstehenden Kosten sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.

Die nachfolgende Übersicht weist die aus den Festsetzungen resultierenden wichtigsten Flächenanteile für den geänderten Bereich des Bebauungsplanes aus.

Planung	Fläche	
	m ²	%
Versiegelte und befestigte Flächen	1.087	50,6
Bauflächen		
Maximal versiegelbare Flächen gemäß GRZ = 0,3 (+ 50 %)	869	
Versiegelte und teilversiegelte Verkehrsflächen	<u>218</u> 1087	
Unversiegelte Flächen	1.061	49,4
Hausgärten, arten- und strukturreich	1061	
Gesamtfläche des Änderungsgebietes	2.148	100,0

Leipzig, den 26.01.09

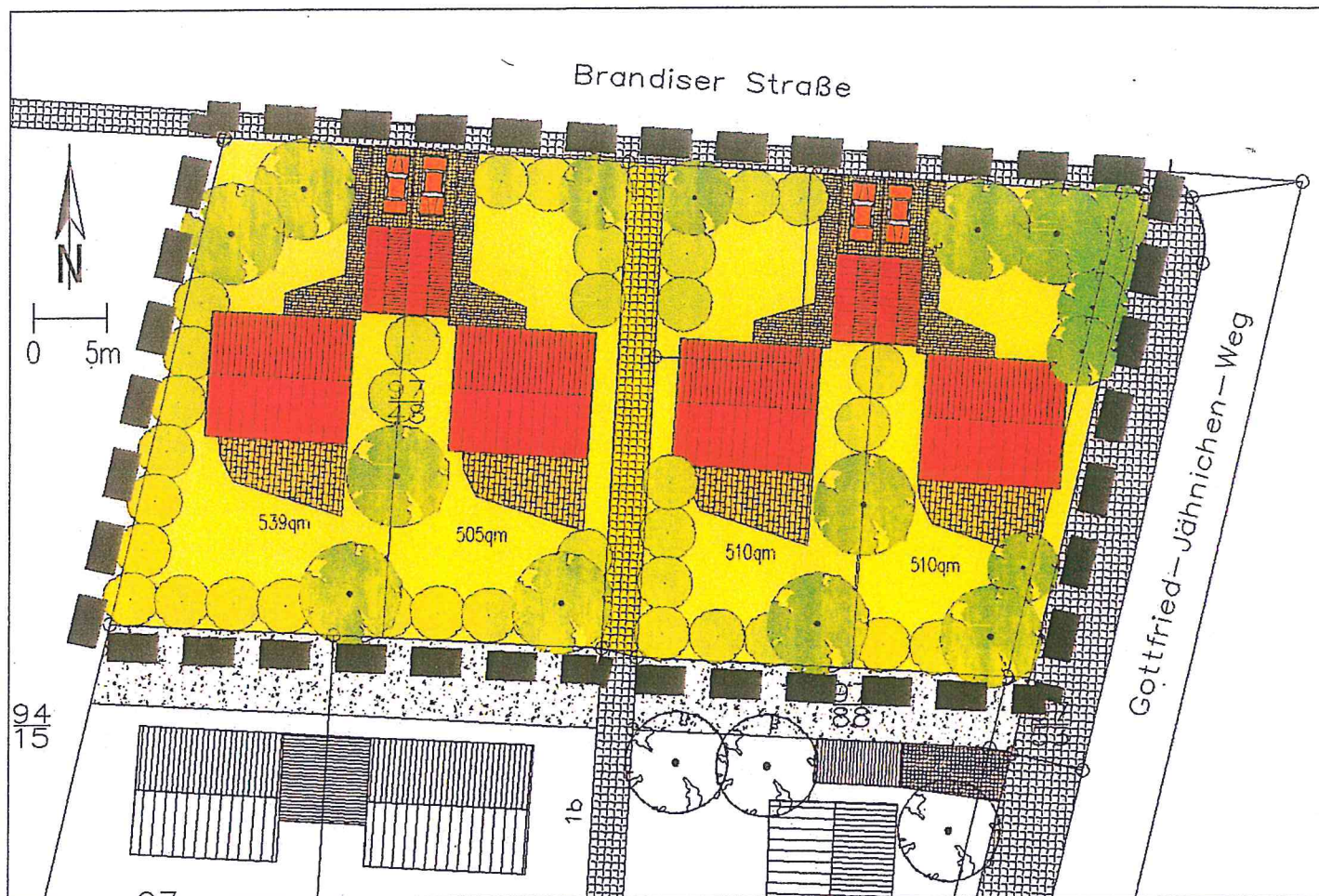
Kunz

Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang

- Anhang 1: Gestaltungsplan
- Anhang 2: Pflanzenliste
- Anhang 3: Hinweise

06.01.2009



0

C

Anhang 2: **Pflanzenliste**

Bäume:

Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Sandbirke	(Betula pendula)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Caminus betulus)
Feldulme	(Ulmus minor)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)

Obstbäume:

Apfel
Birne
Pflaume
Süßkirsche
Sauerkirsche

Sträucher:

Blutroter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen	(Evonymus europaeus)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)

Kletterpflanzen:

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

Bodendecker:

Efeu	(Hedera helix)
Scheinquitte	(Chaenomeles japonica)
Immergrün	(Vinca major)
Gefleckte Taubnessel	(Lamium maculatum)
Storchschnabel	(Geranium macrorrhium)

Pflanzqualität der Gehölze:

Bäume:	Hochstamm, zweimal verpflanzt, 14 -16 cm Stammumfang für Hecken: leichter Heiser, einmal verpflanzt
Solitärs:	Hochstamm, dreimal verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang
Obstbäume:	Hochstamm, 18 cm bis 20 cm Stammumfang
Sträucher:	Zweimal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch für Hecken: einmal verpflanzt

Hinweis:

Bei Anpflanzungen von Großgrün ist zu Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
Im Schutzstreifen von Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Anhang 3: **Hinweise**

1. Archäologische Funde

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten mindestens drei Wochen vorher schriftlich zu informieren. In der Bauanzeige sind die ausführenden Firmen, der Verantwortliche und die jeweiligen Telefonnummern zu nennen.