



Leipziger Ingenieurbüro
für Verkehrs-, Tiefbau und Umweltschutz GmbH
Podelwitzer Str. 13 - 15, 04159 Leipzig
Tel. 0341 / 90 33 - 600 • Fax 0341 / 90 33 80

Begründung des Vorhaben und Erschließungsplanes

"Am Schwinderplan"

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das überplante Gebiet befindet sich in der Gemeinde Baalsdorf am östlichen Stadtrand von Leipzig.

Es wird im Norden von einem Feldweg und im Osten von der Feldstraße begrenzt. Im Süden und Westen schließen sich Felder an.

In den Vorhaben- und Erschließungsplan werden Teile der Grundstücke 103; 104; 104 a und 117 e mit einer Gesamtfläche von ca. 0,5 ha einbezogen.

2. Regionale Einbindung

Baalsdorf liegt ca. 8 km östlich vom Stadtzentrum Leipzigs.

Hauptverkehrswege sind die A 14 nach Leipzig und Dresden sowie die B 6 nach Dresden und die B 87 in Richtung Torgau, die von Baalsdorf aus schnell zu erreichen sind.

In 2 km Entfernung ist ein Anschluß an das Netz der Deutschen Bahn AG vorhanden.

Die verkehrsgünstige, ruhige Lage an der Stadtgrenze Leipzigs und die damit verbundene Arbeitsplatznähe, die Nähe vielfältiger Kultureinrichtungen und Versorgungsmöglichkeiten, wie des Paunsdorfcenters machen die Gemeinde zu einem interessanten Wohnstandort.

3. Übergeordnete Planung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan begründet sich auf den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der 2. aktualisierten Fassung vom 23.02.1998, welcher vom 09.03.1998 bis 09.04.1998 ausliegt und für den Instruktionsbereich "Allgemeines Wohngebiet" vorsieht.

4. Planungserfordernis

In dem im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der 2. aktualisierten Fassung vom 23.02.98, wurde der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes von 0,5 ha „Allgemeines Wohngebiet“ aufgenommen. Die Ausweisung dieses Gebietes als Bauland für Wohnbebauung erfolgte mit dem Beschluß Nr. 28 / 29 der Gemeinde Baalsdorf vom 09.06.1992. Diese Fläche war bereits zu DDR-Zeiten als Bauland ausgewiesen und überplant. Bauwillige erhielten Nutzungsurkunden. Eine Bebauung wurde durch die politische Umgestaltung 1989 verhindert.

Die im FNP und auch im Beschluß Nr. 28 / 29 vorgesehene Fläche bezieht sich nur auf die damals in Anspruch genommene Fläche. Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen.

Die Planung bezieht sich ausschließlich auf die einreihige straßenbegleitende Bebauung entlang der Feldstraße und geht nicht über die vorhandene Bebauung hinaus.

Neben der Schaffung von Bauland für max. 12 WE hat der Vorhaben- und Erschließungsplan auch das Ziel, unter Abrundung des Ortsbildes die erforderliche Erschließung beidseitig der Feldstraße zu realisieren. Die vorhandenen Gebäude sind nicht am Abwassernetz angeschlossen und die Feldstraße befindet sich in diesem Abschnitt in einem unbefestigtem, baulich sehr schlechten Zustand, der einen grundhaften Ausbau erfordert. Bei einseitiger Bebauung sind die Erschließungskosten für die Anwohner nicht tragbar.

Baalsdorf ist Ortsteil des Kleinzentrums Engelsdorf, das dem Verdichtungsraum zugeordnet wird und an den regionalen Entwicklungsachsen Leipzig - Wurzen / Grimma liegt (Regionalplan Westsachsen, Entwurf 8 / 96). Die Erneuerung und maßvolle Erweiterung des vorhandenen Siedlungskörpers vorrangig vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile steht vom Grundsatz her in Übereinstimmung mit dem Ziel III. 4.3 der Raumordnung und Landesplanung (LEP). Das 0,5 ha große Plangebiet liegt am Rande des vorhandenen Siedlungskörpers und geht mit max. 12 WE nicht viel über den Eigenbedarf hinaus.

Trotz genehmigter und in Planung befindlicher Gebiete, ist der Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Schwinderplan“ der einzige Planbereich im Ortsteil Baalsdorf, auf dem in absehbarer Zeit Standorte für Einfamilienhäuser ausgewiesen werden könnten.

Einzig bisher realisierter Bebauungsplan für Wohnbauland ist die „Neue Ortsmitte“ mit 52 realisierten WE Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern und max. 35 vorgesehenen WE Geschößwohnungsbau.

Der genehmigte Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Kirchweg“ mit 33 WE wurde noch nicht realisiert. Es ist eine Verringerung auf 8 WE Dachgeschoßausbau sowie 7 WE Einzel- und Doppelhäuser beabsichtigt. Die Erhöhung der anteiligen Abwassererschließungskosten führt zu einer Verschiebung der Realisierung auf unbestimmte Zeit.

Eine weitere Ausweisung von Wohnbauland östlich der alten Ortslage mit dem Ziel einer übersichtlicheren Anbindung des Kirchweges an die K 7920 ist in nächster Zeit nicht beabsichtigt.

In Bereichen einer mögliche Bebauung nach § 34 BauGB ist die Abwassererschließung nicht gesichert.

5. Städtebauliche Struktur

Die zur Bebauung ausgewiesene Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. An den Standort angrenzende Siedlungsflächen dienen überwiegend dem Wohnen. Hier dominieren einzeln stehende Einfamilienhäuser mit Sattel- und Krüppelwalmdach.

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" mit den zulässigen Nutzungen ausgewiesen. Es gilt die im Plan dargestellte offene Bauweise. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 und die Geschosßflächenzahl mit 0,7 festgesetzt. Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, aber nicht innerhalb der privaten Grünfläche möglich. Zulässig ist ein Geschosß sowie ein weiteres Vollgeschosß im Dach, so daß sich die Höhenentwicklung der neuen Baukörper an die vorhandene Bebauung anpaßt.

Mit der geplanten Einzel- bzw. Doppelhausbebauung paßt sich das zukünftige Wohngebiet gut in das vorhandene Ortsbild ein.

Um der architektonischen Gestaltung entsprechend dem dörflichen Charakter den nötigen Freiraum zu lassen, wurde auf die Festsetzung von Baulinien gemäß § 23, Abs. 2 BauNVO verzichtet. Die Ausweisung von Baugrenzen gemäß § 23 / 3 BauNVO ist aus gestalterischer Sicht im Plan festgesetzt. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Dachneigung soll 38° - 45° betragen.

Die Firstrichtung der Häuser wird nicht festgesetzt, es sind Giebel- als auch Traufstellung zulässig.

Bei den geplanten Gebäuden handelt es sich um eine einreihige straßenbegleitende Bebauung, die nicht über die gegenüberliegende vorhandene Bebauung hinausgeht.

6. Erschließung

6.1 Äußere Erschließung

Das Wohngebiet wird vom Ortskern Baalsdorf über die Feldstraße erschlossen. Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 1 km.

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz wird hauptsächlich über die B 6 und die A 14 realisiert.

6.2 Technische Infrastruktur

Im Planbereich befinden sich bereits FM-Anlagen der Deutschen Telekom, Gasleitungen der Erdgas West-Sachsen GmbH sowie Verteilungsanlagen des Mittelspannungsnetzes der Westsächsischen Energie Aktiengesellschaft, die falls erforderlich erweitert werden.

Zur Gewährleistung der Versorgung mit Trinkwasser durch die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH ist die Neuverlegung von ca. 250 m Trinkwasserleitung notwendig.

Die geplante Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist keine Entwässerungsleitung in diesem Abschnitt der Feldstraße vorhanden. Bei der Bebauung wird durch äußere Erschließung der Kanal in der Feldstraße bis zum Anbindeschacht des im nördlichen Teil der Feldstraße neu verlegten Schmutzwasserkanals hergestellt. Die Übernahme des Schmutzwassers ist nach der geplanten Fertigstellung der Verbandskläranlage Ende 1998 möglich. Das entspricht dem voraussichtlichen Ende der Hochbaumaßnahmen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser der Grundstücke ist auf den jeweiligen Grundstücken soweit möglich zu versickern oder zu sammeln und wiederzuverwenden. Das Niederschlagswasser der öffentlichen befestigten Fläche gelangt über den Graben im nördlichen Teil der Feldstraße zur Vorflut.

Der nördliche Leitungskorridor wird Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes, um diesen durch Festsetzungen von Bebauung freizuhalten und einen Grünplan im Anschluß an den Ortskern einzuarbeiten. Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen.

6.3 Innere Erschließung

Die Hauptanbindung erfolgt über die Feldstraße. Da diese in einem sehr schlechten Zustand und unbefestigt ist, wird die Feldstraße und deren Ausbau in den Vorhaben- und Erschließungsplan mit aufgenommen.

Die geplante Mischverkehrsfläche wird insgesamt 5,50 m breit, mit einem 0,50 m breiten Randstreifen. Zur Verkehrsberuhigung ist eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 7 km/h vorgesehen.

Am südlichen Ende der Feldstraße ist ein Wendehammer erforderlich. Der Wenderadius von 8,0 m ist für ein zweiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den Grundstücken unterzubringen. Besucherstellplätze werden längs der Fahrbahn nachgewiesen.

7. Ökologische Auswirkung der Planung

7.1 Bestehende Vegetation

Der Planungsbereich wurde bisher als Acker bewirtschaftet. Naturnah entwickelte Flächen werden somit für den Wohnungsbau nicht in Anspruch genommen. Baum- bzw. Heckenbestand ist nicht vorhanden.

In der Feldstraße befinden sich zwei Bäume, die bei der Gestaltung von Parkbuchten bzw. verkehrsberuhigenden Maßnahmen mit einzubeziehen und zu erhalten sind.

7.2 Geplante Grünflächen

Die Größe und Anordnung der geplanten Grünflächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt.

Durch die Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Fläche in Baufläche ist eine Versiegelung größerer Teilbereiche nicht zu vermeiden. Die Freiraumgestaltung der öffentlichen und privaten Fläche mit entsprechenden Festsetzungen zur Bepflanzung schafft einen leistungsfähigen Ausgleich.

Zur naturnahen Gestaltung und Anpassung an die Umgebung wird das überplante Gebiet in verschiedene Zonen unterteilt.

Nach Westen und Süden, zum Acker hin, ist eine ein- oder mehrreihige, artenreiche, freiwachsende Hecke zu pflanzen, die gleichzeitig als Windschutz dient. Die Baufelder sind zum Acker hin beschränkt und für intensivere Grüngestaltung vorgesehen (Hausgarten mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Obstbäumen). Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist gärtnerisch als Vorgarten zu gestalten. Hier sind in Anpassung an den Baumbestand der umliegenden Gärten auch Nadelholzgewächse entsprechend der Pflanzliste zulässig.

In der sich anschließenden Mischverkehrsfläche entsteht straßenbegleitendes Grün im Zusammenhang mit Besucherparkplätzen und verkehrsberuhigenden Maßnahmen, wobei zwei einzeln stehende, vorhandene Bäume mit eingebunden werden.

Zum Ortskern Baalsdorf nach Norden hin entsteht im Bereich des Leitungskorridors eine aufgelockerte Grünzone mit größeren Hecken und Büschen. Die Bepflanzung ist mit dem Betreiber abzustimmen.

Die Pflanzliste ist der Anlage zu entnehmen. Sie stellt einen Auszug aus dem "Merkblatt zur Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen" (aufgestellt vom Staatlichen Umweltfachamt Leipzig, Naturschutz und Landschaftspflege vom 10.01.1996) dar. (Anlage 1 zur Begründung)

7.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß der Anlage zu § 3 UVPG in der Fassung vom 12.02.1990 sind Bauleitpläne einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen (UVP), sofern sie die Grundlagen für UVP-pflichtige Vorhaben nach § 2 (3) UVPG bilden. Das ist im Bezug auf den vorliegenden Plan nicht der Fall, so daß auf die Durchführung einer UVP verzichtet werden kann.

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist auch nicht Grundlage für solche Vorhaben, die, nach § 8 SächsNatSchG, Eingriffe in Natur und Landschaft sind. Daher finden die Zulässigkeits- und Ausgleichsregelungen der §§ 9 ff SächsNatSchG keine Anwendung.

7.4 Trinkwasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH.

8. Denkmalschutz

Ein Eingriff in die Belange des Denkmalschutzes liegt nicht vor, da das Dorf Baalsdorf nicht als Denkmalschutzgebiet deklariert ist.

9. Städtebauliche Planungsdaten

Gesamtfläche: ca. 0,5 ha

davon:

- 0,03 ha Verkehrsfläche
- 0,47 ha Nettobauland

Anzahl der Wohneinheiten: ca. 12 WE

10. Kosten

Die anfallenden Kosten des Bauleitverfahrens werden durch den Investor getragen.
Die Verteilung der Erschließungskosten zwischen Investor, Gemeinde und Anwohnern wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

/s. Sedlacek

Dipl.-Ing. Ilka Sedlacek
Planverfasserin

Leipzig, den 06.04.1998

Pflanzliste

Auswahl aus: "Merkblatt zur Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen"
vom Staatlichen Umweltfachamt Leipzig, Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege,
Stand: 10. Januar 1996

1. Geeignete Gehölze für eine Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in Nordwestsachsen

Art		Standortsansprüche (wenn eingeklammert, nur eingeschränkt geeignet)				
		mittlere	trocken- warm	frisch feucht	nass u. Ufer	sandig trocken
Acer campestre	Feldahorn	x	-	x	-	-
Betula pendula	Hängebirke	(x)	x	x	-	x
Calluna vulgaris	Heidekraut	-	-	-	-	x
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	x	-	-
Cornus sanguinea	Hartriegel	x	x	x	-	-
Corylus avellana	Hasel	x	x	x	-	-
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	x	x	x	-	-
Cytisus scoparius ³	Besenginster	-	x	-	-	(x)
Daphne mezereum ⁴	Seidelbast	x	-	-	-	-
Genista tinctoria ³	Färberginster	x	x	x	-	x
Hedera helix ³	Efeu	x	-	x	-	-
Malus sylvestris	Wildapfel	x	x	x	-	-
Prunus avium	Vogelkirsche	-	-	x	-	-
Prunus spinosa	Schlehe	x	x	x	-	-
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	-	-	x	(x)	-
Ribes rubum	Rote Johannisbeere	-	-	x	-	-
Rosa spp.	einheim. Wildrosenarten	x	x	(x)	-	-
u. a.						
R. caesia						
R. canina						
R. corymbifera						
R. elliptica						
R. inodora						
R. majalis						
R. rubiginosa						
R. scabriuscula						
R. subcollina						
R. tomentosa						
R. vosagiana						
Rubus fruticosus agg.	einheimische Brombeere	x	x	x	-	(x)
Rubus idaeus	Himbeere	x	x	x	x	x
Salix caprea	Salweide	x	x	x	-	-
Sambucus nigra ¹	Schwarzer Holunder	x	x	x	x	-

2. Im Regierungsbezirk *nicht* bodenständige Arten, die aber in anderen ($\pm$ benachbarten) Gebieten Deutschlands einheimisch sind und daher für eine Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen eingeschränkt bzw. in geringem Umfang oder für Sonderzwecke geeignet sind.

Cornus mas	Kornelkirsche
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa majalis	Zimtrose
Viburnum lantana ³	Wolliger Schneeball
Vitis vinifera	Wein

Anmerkungen zu Giftwirkungen:

- 1) Früchte roh schwach giftig
- 2) Pflanze selber ist giftig, Früchte nicht
- 3) Pflanze ist giftig: nicht an Spielplätze pflanzen!
- 4) Pflanze ist stark giftig: nicht an Spielplätzen pflanzen!

3. Obstbäume, (alte, in Sachsen bewährte Sorten)

BIRNEN

Amanlis Butterbirne
Clapps Liebling
Köstliche von Charneu
Lucius
Gellerts Butterbirne
Phillipsbirne
Gute Graue
Poiteau
Marianne

PFLAUMEN

The Czar
Große grüne Renecloude
Althanns Renecloude
Nancymirabelle

KIRSCHEN

Altenburger Melonen
Maibigarrow
Badeborner
Büttners Rote Knorpel
Große Germesdorfer
Große Schwarze Knorpel
Hedelfinger
Schneiders Späte Knorpel
Teickners
Werdersche Braune

ANDERE

Juglans regia
Castanea sativa

ÄPFEL

Geflammtter Kardinal
Jakob Lebel
Lunow
Prinzenapfel
Roter Eiserapfel
Rheinischer Krummstiel
Kaiser-Wilhelm
Zabergäu-Renette
Winterrambour
Goldrenette von Blenheim
Großer Rheinischer Bohnapfel
Bittenfelder Sämling
Schöner von Boskop
Gascoynes Scharlachroter
Coulonrenette

Walnuß
Eßkastanie