Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan E-188 „Wohngebiet Bornaer Straße“ 1. Änderung

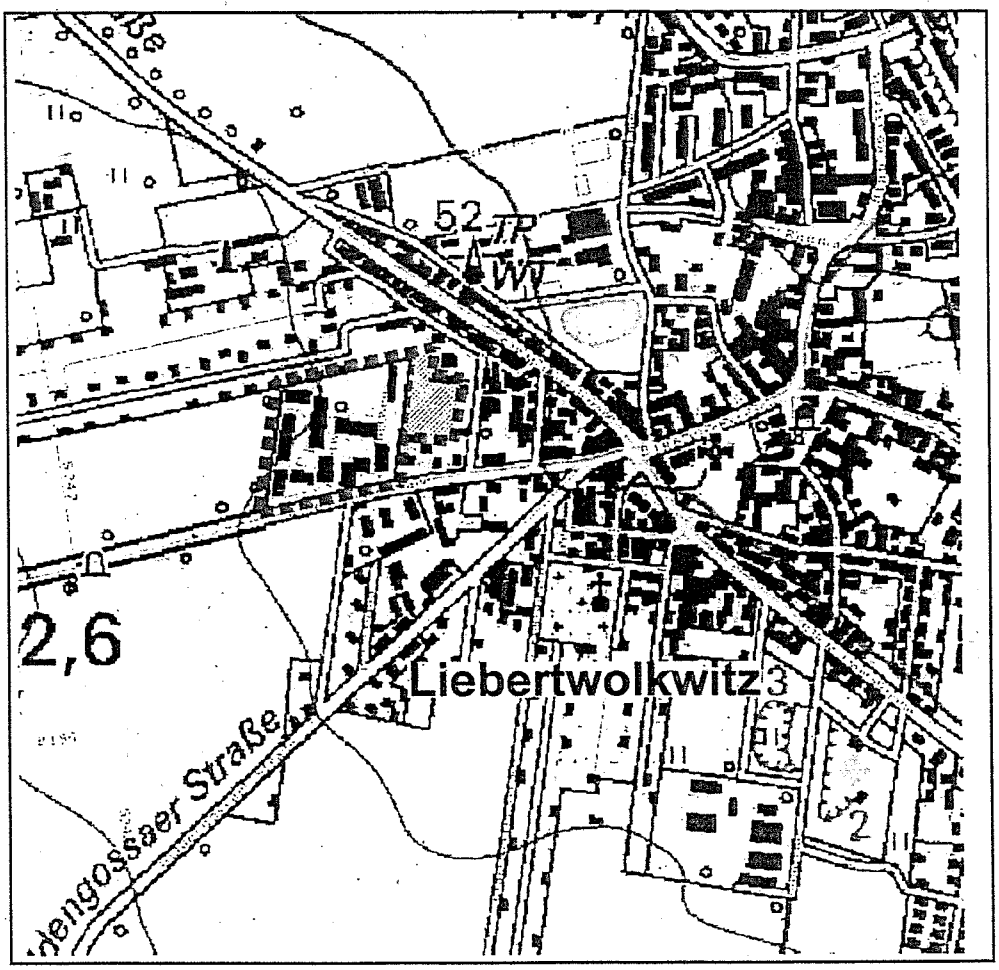
Stadtbezirk: Südost
Ortsteil: Liebertwolkwitz

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)

Bebauungsplan Nr. E-188

Änderungsgebiet



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

Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

A.	Einleitung	4
1.	Lage und Größe des Plangebietes	4
2.	Änderungsanlass und Änderungserfordernis	4
3.	Ziele und Zwecke der Änderung	4
4.	Verfahren	5
B.	Grundlagen der Planung	6
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	6
5.1	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	6
5.2	Soziale Infrastruktur	6
5.3	Technische Infrastruktur	6
5.3.1	Verkehrserschließung	6
5.3.2	Stadttechnische Infrastruktur	6
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	7
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	7
6.1.1	Landesentwicklungsplan	7
6.1.2	Regionalplan	7
6.1.3	Flächennutzungsplan	7
6.1.4	Landschaftsplan	8
6.1.5	Angrenzende Bebauungspläne	8
6.1.6	Zulässigkeit von Bauvorhaben	8
6.2	Sonstige Planungen	9
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo)	9
6.2.2	Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren 2009	9
6.2.3	Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ (STEP W+S)	9
6.2.4	Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen	9
6.2.5	Stadtentwicklungsplan (STEP) Verkehr und Öffentlicher Raum	9
7.	Umweltbelange	9
7.1	Einleitung	9
7.2	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	10
7.2.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte	10
7.2.2	Sonstige fachliche Grundlagen	10
7.3	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planänderung	11
7.3.1	Bestandsaufnahme	11
7.3.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	14
7.4	Zusammenfassung	16
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	17
8.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf	17
8.2	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf	18
8.3	Beteiligung der TöB zum Änderungsentwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	18
9.	Städtebauliches Konzept	20
C.	Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes	21
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	21
11.	Baugebiete	21
11.1	Art der baulichen Nutzung	21
11.2	Maß der baulichen Nutzung	21
11.2.1	Grundflächenzahl GRZ	21
11.2.2	Zahl der Vollgeschosse	22
11.2.3	Höhe baulicher Anlagen	22
11.3	Bauweise	23
11.4	Überbaubare Grundstücksfläche	23
11.5	Stellung der baulichen Anlagen	24
11.6	Flächen für Stellplätze und Garagen	24

11.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude	24
11.8	Verbot für Ein- und Ausfahrten	24
11.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
11.9.1	Niederschlagswasser	25
11.9.2	Oberflächenbefestigung	25
11.10	Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	26
11.11	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hinsichtlich bestimmter luftverunreinigender Stoffe	26
11.12	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
11.12.1	Hausgärten	27
11.12.2	Fassadenbegrünung	27
11.12.3	Pflanzempfehlungen	28
11.13	Örtliche Bauvorschriften	28
11.13.1	Dachform	28
11.13.2	Dachneigung	29
11.13.3	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	29
11.13.4	Dachfarben	29
11.13.5	Einfriedungen	29
D.	Städtebauliche Kalkulation	30
12.	Flächenbilanz des Planänderungsgebietes	30
13.	Kosten	30

Anhang 1: Bestandsplan
Anhang 2: Fotodokumentation
Anhang 3: Luftbildmontage (Gestaltungsplan)
Anhang 4: Pflanzempfehlung

A. Einleitung

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in etwa 9 km Entfernung vom Leipziger Stadtzentrum im Stadtbezirk Südost, im Ortsteil Liebertwolkwitz.

Das Gebiet des 1995 von der damaligen Gemeinde Liebertwolkwitz zur Satzung geführten Bebauungsplans E-188 „Wohngebiet Bornaer Straße“ wird im Süden von der Bornaer Straße begrenzt, östlich schließt sich die Bebauung des alten Siedlungsbereichs von Liebertwolkwitz an, während nördlich des Plangebiets aufgelassene Gärtnereiflächen und eine Kleingartenanlage gelegen ist. Im Westen begrenzen landwirtschaftliche Nutzflächen den durch den Bebauungsplan neu entstandenen Siedlungsbereich.

Der in diesem Bebauungsplan-Verfahren behandelte Änderungsbereich umfasst den baulich bislang nicht entwickelten östlichen Bereich des ursprünglichen Geltungsbereichs. Der Änderungsbereich umfasst nur die Fläche der Flurstücke 353/9 - 353/21, Gemarkung Liebertwolkwitz und hat eine Größe von rd. 0,64 ha. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von etwa 160 m über NHN[1] und ist nahezu eben.

2. Änderungsanlass und Änderungserfordernis

Änderungsanlass ist die gegenüber der Stadt Leipzig geäußerte Absicht des Eigentümers des Flurstückes 353/7, das im Änderungsgebiet befindliche bebaubare Grundstück zum Zwecke des Einfamilienhausbaus in Form freistehender Einzelhäuser zu veräußern.
Das **Änderungserfordernis** begründet sich mit der fehlenden Übereinstimmung des beabsichtigten Bebauungsanliegens mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. E-188 „Wohngebiet Bornaer Straße“ in Bezug auf die Flurstücke 353/9 - 353/21. Für das noch unbebaute Flurstück sind im rechtskräftigen Bebauungsplan zwei überbaubare Grundstücksflächen für maximal zweigeschossige Wohngebäude in geschlossener Bauweise mit zugehörigen Verkehrs- und Stellplatzflächen festgesetzt. Geplant waren hier zweigeschossige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise, ähnlich den Gebäuden des in den 1990er Jahren realisierten und bewohnten westlichen Teils des Bebauungsplan-Gebietes E-188.
Aufgrund der geänderten Nachfragesituation und der geänderten stadtentwicklungspolitischen Ziele wird Geschosswohnungsbau an diesem Standort nicht mehr favorisiert. Statt dessen soll die planungsrechtlich zulässige jedoch vergleichsweise dichte Bebauung durch eine lockere Einzelhausbebauung ersetzt werden. Da diese den Grundzügen des gültigen Bebauungsplans widerspricht, ist die Anpassung des Planungsrechts und damit die Durchführung eines Änderungsverfahrens für den östlichen Teilbereich erforderlich.

3. Ziele und Zwecke der Änderung

Ziel der Planänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte kleinteilig strukturierte Wohnbebauung zu schaffen und auch unter den veränderten planerischen Prämissen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen. Statt der Mehrfamilienhäuser sollen maximal zweigeschossige Eigenheime errichtet werden, die sich im Vergleich zu den baulichen Möglichkeiten des geltenden Bebauungsplans von 1995 besser in die nördlich, östlich und südlich angrenzende, ebenfalls kleinteilig strukturierte Umgebung und Einzelhausbebauung einfügen.
Mit der Planänderung wird weiterhin bezweckt, die auf den Flurstücken 353/9 - 353/21 bestehende innerörtliche Brachfläche, die einen städtebaulichen Missstand darstellt, einer sinnvollen wohnwirtschaftlichen Nutzung im Sinne der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zuzuführen.
Damit entspricht die Planung zur 1. Änderung auch den Zielen der Stadtentwicklungsplanung, die eine geringere Baudichte und einen größeren Freiflächenanteil in Form von Gärten für dieses Standort favorisiert.

[1] Höhen über Normalhöhennull (NHN).

Da sich das Grundstück im Eigentum des Antragstellers für die Bebauungsplanänderung befindet, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Rechte Dritter durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

4. Verfahren

Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes vom bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 18/2009 am 26.09.2009	16.06.2009
Bekanntmachung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sowie zur Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 BauGB), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 18/2009 am 26.09.2009	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	02.07.2009
Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 17/2011 vom 24.09.2011	05.10.2011 bis 04.11.2011

Dieses Verfahren wird als **beschleunigtes Verfahren** gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die im § 13 a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt sich um einen **Bebauungsplan der Innenentwicklung**. Näheres siehe Kapitel 1 und 7.
- Es wird einem **Bedarf an Investitionen** zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Näheres siehe Kapitel 1 und 2.
- Der zulässige **Größenwert 20.000 m²** wird nicht erreicht. Näheres siehe Kapitel 7.
- Die **Zulässigkeit von Vorhaben**, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Näheres siehe Kapitel 7.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung **der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter** bestehen nicht. Näheres siehe Kapitel 7.

Von der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der **Träger öffentlicher Belange** (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Unabhängig davon wurden bestimmte Teile der Öffentlichkeit, z.B. Bürgervereine, bestimmte TöB frühzeitig beteiligt. Die Ergebnisse daraus siehe Kapitel 8.

B. Grundlagen der Planung

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Änderungsgebiet besteht überwiegend aus einer ruderalisierten, früher durch einen Gartenbaubetrieb genutzten Fläche[2]. Großgehölze sind nicht vorhanden. Westlich des Änderungsgebietes befindet sich der auf der Grundlage des zu ändernden Bebauungsplanes E-188 entstandene 3-4-geschossige Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise einschließlich der zugehörigen Verkehrsflächen.
Nördlich grenzen weitere aufgelassene Gärtnereiflächen und ein Eigenheimgrundstück mit Zugang von der Straße An der Brauerei an das Änderungsgebiet. Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich freistehende Einfamilienhäuser, die als gewachsene Strukturen entlang der Bornaer Straße dem Siedlungsbereich von Liebertwolkwitz zuzuordnen sind.

5.2 Soziale Infrastruktur

Sowohl eine Grund- und auch eine Mittelschule existieren in Liebertwolkwitz. Beide befinden sich in der Nähe des nördlich vom „Wohngebiet Bornaer Straße“ gelegenen Wasserturmes. Zu Fuß sind dahin etwa 400 m zurückzulegen. Ein mit öffentlichen Verkehrsmitteln günstig zu erreichendes Gymnasium ist im ca. 5 km entfernten Ortsteil Stötteritz vorhanden. Eine Kindertagesstätte in der Güldengossaer Straße 6 bietet Kinderbetreuungsmöglichkeiten in der Nähe des Plangebietes an (ca. 600 m). Eine Sporthalle befindet sich an der Schule (ca. 400 m), ein Sportplatz stadteinwärts an der Muldentalstraße in ca. 1 km Entfernung.

5.3 Technische Infrastruktur

5.3.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bornaer Straße, die als Staatsstraße S 46 gewidmet die Verbindung zwischen der Muldentalstraße (S 38) in Liebertwolkwitz und der westlich von Liebertwolkwitz gelegenen Ortsumfahrung (S 242), mit Anschluss an die A 38, darstellt. Ausgehend von der Bornaer Straße ist das Plangebiet über den öffentlich gewidmeten Fliederweg erschlossen.

In Bezug auf den ÖPNV ist die Buslinienanbindung sowohl in Richtung Leipzig-Zentrum als auch ins Umland zu nennen. An der Muldentalstraße befinden sich in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet die notwendigen Haltestellen (Schwarzes Ross bzw. An der Brauerei). Die hier verkehrende Buslinie bietet in dichtem Takt (10 Minuten bis 20 Minuten) in Meusdorf eine direkte Anbindung an das Straßenbahnnetz.
Zudem befindet sich in ca. 900 m Entfernung der Bahnhof von Liebertwolkwitz mit Anschluss an den Regionalverkehr. Damit befinden sich die Haltestellen wichtiger Träger des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) im für die Leipziger Peripherie durchaus typischen Abstand. Das Plangebiet ist somit verkehrsseitig als erschlossen anzusehen.

5.3.2 Stadttechnische Infrastruktur

Hinsichtlich der stadttechnischen Erschließung des Planänderungsgebietes sind die technischen Ver- und Entsorgungsanlagen zu erweitern bzw. neu zu verlegen. Dazu kann auf die Leitungen für Strom, Gas, Trink- und Schmutzwasser zurückgegriffen werden, die als Resultat bzw. Vorleistung im Zuge des bereits errichteten Geschosswohnungsbaus westlich und nördlich des Fliederwegs vorhanden sind.
Nach Aussagen der Ver- und Entsorgungsbetriebe sind folgende Maßnahmen erforderlich:
Für die Sicherung der **Trinkwasserversorgung** ist die Neuverlegung einer Trinkwasserleitung PE-HD 63 x 5,8 mm im geplanten Anliegerweg zum Fliederweg vorzunehmen[3]. Zur

[2] Es ist davon auszugehen, dass am Standort ein intensiver Umgang mit Herbiziden und Pestiziden erfolgte. Siehe hierzu Bebauungsplan, Teil B: Text, Hinweis Nr. II-4.
[3] Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) vom 03.08.2009.

Schmutzwasserableitung wird die Neuverlegung einer Abwasserleitung DN 200 im Anliegerweg zum Fliederweg erforderlich. Die Anbindung erfolgt scheitelgleich am Schacht Nr. 31830556 der vorhandenen Schmutzwasserleitung DN 250 im Fliederweg[4]. Dagegen ist eine Ableitung des **Niederschlagswassers** nicht möglich. Deshalb muss das Regenwasser auf den Grundstücken verwertet oder versickert werden[5].
Das Änderungsgebiet kann auf der Grundlage der Bedarfsanmeldung der jeweiligen Bauherren durch den Aufbau des erforderlichen inneren Versorgungsnetzes mit **Elektroenergie und Gas** beliefert werden[6].

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan

Die Planänderung entspricht den Zielen der Raumordnung und berücksichtigt die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angemessen. Ausgeschlossen sind auch Konflikte mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen[7]. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes sprechen insbesondere die Ziele des Landesentwicklungsplanes (LEP 2003)[8] zum Siedlungswesen, so die Ziele

- 5.1.3, wonach der Erneuerung des vorhandenen Siedlungskörpers mit bedarfsgerechter Ausweisung von Bauflächen der Vorrang vor einer Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu geben ist.
- 5.1.4 mit der Forderung des Einfügens der Siedlungsentwicklung der Gemeinden in die vorhandene Siedlungsstruktur und Landschaft, was die geplanten, maximal zweigeschossigen Einfamilienhäuser gewährleisten.
- 5.1.5, nach dem bei Marktfähigkeit des Standortes brachliegende Flächen vorrangig einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.
- 5.1.6 mit der Forderung des Anbindens neuer Bauflächen an geeignete Siedlungseinheiten, die neben der Erschließung über die sonstige infrastrukturelle Anbindung (Schulen, Kindereinrichtungen, Einzelhandel, ÖPNV) verfügen.

6.1.2 Regionalplan

Die Änderungsabsicht zum Bebauungsplan E-188 steht auch dem Regionalplan Westsachsen (RPlWS 2008)[9] nicht entgegen. Hinsichtlich seiner Zielstellungen in Bezug auf die Bauflächenentwicklung erfüllt die 1. 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-188 „Wohngebiet Bornaer Straße“ genutzt wird.
Die Planung beachtet auch das Ziel 5.1.2. So passt sich die Neubebauung an die bebaute Umgebung an und berücksichtigt damit deren siedlungsstrukturelle Verhältnisse. Überdies entspricht die Planänderung dem Ziel 5.1.4 RPlWS 2008, weil mit ihr das Wohnraumangebot vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst wird.

6.1.3 Flächennutzungsplan

Ein wirksamer Flächennutzungsplan für den Ortsteil Liebertwolkwitz existiert nicht. Im Vorentwurf des für die Stadt Leipzig fortzuschreibenden Flächennutzungsplans mit Stand vom 07.12.2007 ist die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Für diese Planfassung erfolgte im Zeitraum vom 08.04.2008 bis zum 09.05.2008 eine frühzeitige Beteili-

[4] Ebenda.
[5] Ebenda.
[6] Stellungnahmen der *envia* Verteilnetz GmbH vom 14.07.2009 und der MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH vom 12.08.2009.
[7] Stellungnahme der Landesdirektion Leipzig vom 04.08.2009.
[8] Verbindlich seit 01.01.2004.
[9] Verbindlich seit 25.07.2008.

gung der Öffentlichkeit. Bezüglich des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes gingen dabei keine Stellungnahmen ein. Damit bleibt dessen Darstellung als Wohnbaufläche auch im Entwurf des Flächennutzungsplanes bestehen.
In Bezug auf die Ziele der gesamtstädtischen Entwicklung ist damit ein Planungsstand erreicht der belegt, dass der geänderte Bebauungsplan Nr. E-188 „Wohngebiet Bornaer Straße“ den zukünftigen Zielen des Flächennutzungsplanes in diesem Gebiet entspricht und somit gemäß § 8 Abs. 4 BauGB vor dem Satzungsbeschluss des Flächennutzungsplans bekannt gemacht werden kann.

6.1.4 Landschaftsplan

Gemäß § 6 Abs. 1 SächsNatSchG wurde für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan erarbeitet (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 für die Gesamtstadt fortgeschrieben.
Im aktuellen Entwurf vom April 2007 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche mit der ergänzenden Signatur „Anreicherung von Lebensräumen in bebauten Gebieten“ dargestellt. Für die geplanten Bauflächen gilt das teilräumliche Leitbild 10 „Alte Dorfkerne/städtisch überprägte, ehemalige Dörfer“. Danach sind die Erhaltung und Sicherung des Dorfkernes sowie der teilweise städtisch geprägten dörflichen Siedlungsreste mit den für sie typischen Bebauungs- und Freiraumelementen, wie z.B. bäuerliche Gehöfte, Obstgärten und Teiche als wertvolle Kulturlandschaftselemente anzustreben.
Mit dem kleinen Wohngebiet und seinem durch großzügige Hausgartenflächen hohen Durchgrünungsgrad, das durch die erste Änderung des Bebauungsplanes E-188 entwickelt werden soll, wird diese Zielstellung gewährleistet, zumal der Standort eine Brachfläche revitalisiert und sich in den gewachsenen Siedlungskörper einfügt.

6.1.5 Angrenzende Bebauungspläne

Angrenzend an den Bebauungsplan E-188 „Wohngebiet Bornaer Straße“ sind keine Bebauungspläne vorhanden.

6.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der in diesem Planverfahren behandelte Geltungsbereich der 1. Änderung ist die östliche Teilfläche des Geltungsbereichs zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan E-188, so dass die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB erfolgt.
Das frühere Konzept sah auch für den Änderungsbereich eine Entwicklung mit einer höheren städtebaulichen Dichte durch Mehrfamilienhäuser bzw. alternativ eine Reihenhausbebauung vor. Entsprechend dazu wurde das Planungsrecht im wirksamen Bebauungsplan ausgerichtet: Innerhalb des Änderungsgebietes sind allgemeine Wohngebiete mit großflächigem Baufenster für eine zweigeschossige, geschlossene Bebauung mit einer GRZ von 0,4 zuzüglich der Überschreitung nach § 19 BauNVO und einer GFZ von 1,0 festgesetzt. Als Ergänzung dazu waren im Vergleich zum Änderungsentwurf größere öffentliche Verkehrsflächen und zusätzliche Stellplatzflächen festgesetzt worden. Die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen wurden weniger differenziert betrachtet planungsrechtlich ausgeschlossen.
Infolge der Entwicklungen ab Mitte der 90er Jahre und aufgrund einzelner Festsetzungen im östlichen Teilgebiet des Bebauungsplans E-188 kam es jedoch dazu, dass seit über 10 Jahren kein Interesse mehr an einer mit dem Bebauungsplan konformen Bebauung besteht.
In Übereinstimmung mit den inzwischen angepassten Zielen der Stadtentwicklung für den Ortsteil Liebertwolkwitz und die Lage des Standortes am Stadtrand, wurde daher das Entwicklungskonzept überarbeitet und ein in seiner städtebaulichen Dichte geringerer und planungsrechtlich differenzierter Änderungsentwurf vorgelegt.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo)

Der Ortsteil Liebertwolkwitz befindet sich nicht im Bereich von Schwerpunkträumen des SEKo und wird im Plan der fachübergreifenden Strategien der Ortsteilentwicklung als „Entwicklung begleitend“ dargestellt. Der Ortsteil gehört auch nicht zu den benachteiligten Stadtteilen oder schwierigen, aber stadtbildprägenden Lagen der Stadt. Im Fachkonzept Wohnen ist der Ortsteil Liebertwolkwitz als konsolidiert dargestellt.
Die Änderung des Bebauungsplans E-188 mit dem Ziel der Revitalisierung einer Brachfläche in integrierter Lage inmitten von Wohnbauflächen bei gleichzeitiger Bedarfsanpassung (Eigenheimbau) steht den Zielen des SEKo nicht entgegen.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren 2009

Für das in den Siedlungsbestand integrierte Plangebiet ist die im STEP Zentren 2009 enthaltene Aussage zum Nahversorgungszentrum der Kategorie D, das sich entlang der Muldentalstraße und Kirchstraße erstreckt und in ca. 250m Entfernung erreicht werden kann, von Bedeutung.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ (STEP W+S)

Die Stadt Leipzig verfügt mit dem STEP W+S über ein integriertes strategisches Konzept zur Entwicklung der Wohnfunktion und des Stadtumbaus. Ziel des STEP ist es, die Wettbewerbsfähigkeit der innerstädtischen und infrastrukturell gut erschlossenen Stadtteile zu erhöhen, aber auch das extensive Wachstum durch neue Flächeninanspruchnahme zu begrenzen. Nur so kann eine langfristige Sicherung einer qualitativ guten Wohnversorgung für alle Bevölkerungsschichten und die Rentabilität von Investitionen im Wohnungsmarkt gewährleistet werden. Die Grundlage bilden die aktuellen und zu erwartenden Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes, die in einem kleinteiligen Monitoring des Stadtumbaus laufend ausgewertet und überprüft werden.
Im Teilplan Wohnungsbau wurde der Standort 1999 als weitestgehend fertiggestellt eingestuft und nicht in die Bewertung einbezogen. Aufgrund der infrastrukturellen Qualitäten des Änderungsbereiches (relative Nahlage zum Nahversorgungszentrum, gute Freiraumqualitäten sowie ÖPNV-Erreichbarkeit) und der Verringerung der Baudichte entspricht der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes E-188 den Zielen des STEP W+S.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen

Für das in den Siedlungsbestand integrierte Plangebiet sind im STEP „Gewerbliche Bauflächen“ keine planungsrelevanten Aussagen enthalten.

6.2.5 Stadtentwicklungsplan (STEP) Verkehr und Öffentlicher Raum

Für das in den Siedlungsbestand integrierte Plangebiet ist die im STEP „Verkehr und Öffentlicher Raum“ enthaltene Aussage zur künftig beabsichtigten Rückstufung der Bornaer Straße von einer Bundesstraße (B 186) zu einer Haupterschließungsstraße mit entsprechender Reduzierung der Verkehrsbelegung enthalten, was inzwischen mit Wirkung vom 01.01.2011 durch Abstufung der B 186 in diesem Bereich zur Staatsstraße S 46 erfolgte.

7. Umweltbelange

7.1 Einleitung

Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes E-188 wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die dafür notwendigen Voraussetzungen sind erfüllt:

- Die Größe des Plangebietes von 0,64 ha und die laut Planung maximal zu versiegelnde Fläche von ca. 0,32 ha liegen weit unterhalb des im § 13a Abs. 1 BauGB angeführten Grenzwertes von 2 ha.
- Bei der Planänderung handelt es sich sowohl aufgrund der stadträumlich integrierten Lage als auch wegen des bestehenden Baurechtes um eine Bauleitplanung der Innenent-

wicklung mit dem Ziel der Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung, wodurch auch eine Verbesserung der ökologischen Situation im Vergleich zum bestehenden Baurecht zu erwarten ist.

- Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzgüter der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht zu erwarten. Im Änderungsgebiet und in dessen Umfeld sind keine derartigen Gebiete vorhanden.
- Die Änderung des Bebauungsplanes begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Unter diesen Voraussetzungen kann die Durchführung des Planverfahrens als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dabei ist für das Änderungsgebiet im Bebauungsplan-Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen bzw. Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Obwohl die Umweltprüfung nicht erforderlich ist, stellt die nachstehende zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie des Vorhabens und dessen Auswirkungen eine wesentliche Grundlage für die Beachtung der umweltschützenden Belange innerhalb des Änderungsverfahrens dar. Daher hat die folgende Darlegung der Umweltbelange eine kurze Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des geänderten Planbereiches zum Inhalt und berücksichtigt dabei alle Schutzgüter, so auch den Menschen und die Kulturgüter.
Dabei ist folgender planungsrechtlicher Sachverhalt zu beachten: Eingriffe in Natur und Landschaft, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne nach § 13a BauGB als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Für diese Eingriffe ist damit rechtlich kein Ausgleich erforderlich, die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung (§ 1a Abs. 3 BauGB).

7.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

Die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im besiedelten und unbesiedelten Bereich sind im § 1 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) Europäische Vogelschutz- und Flora-Fauna-Habitat-Gebiete

Das Änderungsgebiet berührt weder ein Europäisches Vogelschutzgebiet (Special Protected Area [SPA]) gemäß EU-Richtlinie 79/409/EWG noch ein Flora-Fauna-Habitat [FFH]-Gebiet (SCI) gemäß EU-Richtlinie 92/43/EWG.

b) Schutzgebiete und -objekte nach Sächsischem Naturschutzrecht

Im Änderungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Flächennaturdenkmale oder § 26-Biotope.

7.2.2 Sonstige fachliche Grundlagen

a) Grünordnungsplan

Auf die Erarbeitung eines eigenständigen Grünordnungsplanes für das Änderungsgebiet wurde verzichtet. Stattdessen sind grünordnerische Maßnahmen als unmittelbarer Bestandteil des zu ändernden Bebauungsplanes textlich festgesetzt worden. Hierzu wurde 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 grünordnerische Fachbeitrag für die Belange von

Natur und Landschaft geleistet, der eine hinreichende Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen und die Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß den §§ 13 bis 18 BNatSchG darstellt. Die Belange von Natur und Landschaft sind damit inhaltlich bereits berücksichtigt und somit die Voraussetzungen nach § 6 SächsNatG erfüllt.

b) Eingriffsregelung
Im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne gelten Eingriffe, die aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Für diese Eingriffe ist damit rechtlich kein Ausgleich erforderlich.
Für das vorliegende Änderungsgebiet kommt hinzu, dass der heute wirksame Satzungsbeschluss des B-Plans Nr. E-188 bereits Anfang der 1990er Jahre und damit vor der BauGB-Novellierung zur grünordnerischen Ausgleichsverpflichtung vorlag. Die Forderung nach einer Ausgleichsverpflichtung im Zusammenhang mit dem vorliegenden Änderungsverfahren kann daher rechtlich nicht gehalten werden. Allerdings ist anzuerkennen, dass das wesentliche Ziel dieser Änderung in einer geringen städtebaulichen Dichte und Nutzungsintensität liegt und damit im Vergleich zum geltenden Planungsrecht mit der Änderung auch in einer geringeren Versiegelung und einer besseren Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und grünordnerischen Belange.
In Bezug auf das B-Plan-Änderungsverfahren erübrigt sich vor diesem Hintergrund die Erstellung einer detaillierten verbalen sowie quantitativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

7.3 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen 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 ist wegen seiner strukturarmen und gering ausgeprägten Vegetation von untergeordneter Bedeutung als Lebensraum für Tiere. Es kann zum Ziel, das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Tierarten zu sichern und weitestmöglich zu entwickeln, nicht wesentlich beitragen.

b) Pflanzen
Im Untersuchungsgebiet wurden keine FFH-Lebensraumtypen und keine Biotoptypen oder Pflanzengesellschaften der Roten Listen nachgewiesen. Die großflächigen ruderalisierten Wiesenbereiche dominieren eindeutig. In diesem Biotoptyp ist die Ausbildung von Ruderalfluren mit annuellen[10] Arten auf teilweise schuttdurchsetztem, teilversiegelten, verdichteten Untergrund zu beobachten. Dabei verbreitet sich die Goldrute (*Solidago canadensis*) zunehmend und verdrängt sukzessive andere einjährige Ruderal- und Segetalarten[11] sowie Trittpflanzen (z.B. Vogel-Knöterich [*Polygonum aviculare*], Großer Wegerich [*Plantago major*]).
Folgende flächige Biotoptypen wurden kartiert und sind im Bestandsplan (Anhang 1) dargestellt. Im Anhang 2 zeigen einige aktuelle Fotos die gegenwärtige Situation des Änderungsgebietes.

[10] Einjährige Lebensdauer.
[11] I.d.R. Ackerwildkräuter, oft mit ausgeprägter Wurzelvermehrung. In bewirtschafteten Beständen mit Kulturpflanzen meist unerwünscht („Unkräuter“).

Flächennutzung/Biotoptypen	Fläche in m²
Brombeergebüsch	227
Ruderalisierte Wiesenbereiche	3.886
Nahezu vegetationsfreie Flächen mit geringem Ruderalaufwuchs (lückige Ruderalfluren auf Schottermaterial)	391
Baumaterialienablagerungen einschließlich Gerümpel	331
Ruderalflur, dominante Pflanzenart: Kanadische Goldrute [*Solidago canadensis*]	1.505
Flächenanteile vorhandener brachgefallener baulicher Anlagen	2
Summe	**6.342**

Auch eine, allerdings noch schwach ausgeprägte Gehölzsukzession mit Jungbäumen, insbesondere der Arten Gemeine Eschen und Birken findet statt. In Teilbereichen der ruderalisierten Wiesenbereiche sind fließende Übergänge zu nahezu vegetationsfreien Flächen vorhanden. Auf einem derartigen Areal sind im zentralen Geltungsbereich Baumaterialien und diverse Bauhilfsmittel sowie Gerümpel abgelagert.
Entlang des nördlichen Teiles der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Änderungsgebietes wurde eine derzeit ca. 60 cm bis 70 cm hohe Hecke aus ca. 30 serbischen Fichten (*Picea omorika*) gepflanzt. Der südliche Teil dieser Grenze ist dagegen mit einer ähnlich hohen Koniferenhecke aus etwa 10 bis 12 Eiben (*Taxus baccata*) bestanden. Im südlichen Zentrumsbereich des Änderungsgebietes wächst auf einer kleinen Teilfläche Brombeergebüsch. Es handelt sich hier ggf. um eine Sukzessionsentwicklung.

c) Boden
Das Änderungsgebiet ist durch seine Nutzungsgeschichte unterschiedlich stark anthropogen überprägt worden, so dass dort oberflächennah inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung zu erwarten sind. Infolge des intensiven Gebrauches weist der Boden infolge seiner dadurch beeinträchtigten Struktur und der sehr wahrscheinlichen Biozid- und Düngemittelanwendung[12] eine Vorbelastung auf. Hinzu kommt die offensichtliche Beanspruchung des Änderungsgebietes durch Bauprozesse im unmittelbar angrenzenden westlichen Geltungsbereich.
Regionalgeologisch ist im Änderungsgebiet oberflächennah saalekaltzeitlicher Geschiebemergel und –lehm (Grundmoräne) verbreitet[13]. Darunter folgen glazifluviatile[14] kiesige Sande. Der tiefere Untergrund wird einheitlich von Tertiärablagerungen (Sande, Schluffe, Tone, Braunkohle) gebildet. Der anstehende Geschiebemergel und –lehm weist im Regelfall eine geringe Versickerungsfähigkeit auf und ist als frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren. Im Geschiebemergel und –lehm sind horizont- und mächtigkeitsunbeständige Schmelzwassersande eingelagert, die saisonbedingt grundwassergefüllt sein können.
Deshalb wird zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 empfohlen[15].

d) Wasser
Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgewiesen. In ihm und dessen naher Umgebung existieren auch keine Oberflächengewässer.
Infolge des Einstellens der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig ist das Ansteigen der

[12] Siehe hierzu Bebauungsplan, Teil B: Text, Hinweis Nr. II-4.
[13] Die geologischen Angaben wurden der Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 21.07.2009 entnommen.
[14] Durch kaltzeitliche Schmelzwässer transportierte und abgelagerte Sedimente.
[15] Hierbei ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Freiberg (LfULG) gem. § 4 Lagerstättengesetz (Sächs. Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.01 und Sächs. Gesetz- u. Verordnungsblatt Nr. 10 vom 18.07.08) zu beachten.

Grundwasserstände im Plangebiet nicht auszuschließen. Es befindet sich im Randbereich des „Bergrechtlichen Betriebsplans für die Folgen des Grundwasserwiederanstiegs im Bereich der zukünftigen Tagebauseen Markkleeberg und Störmthal des Tagebaus Espenhain“ der LMBV mbH. Auskünfte können bei der LMBV mbH, Walter-Köhn-Str. 2 in 04356 Leipzig eingeholt werden.

e) Luft

In der Stadt Leipzig gibt es insgesamt vier durch das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) betriebene Messstationen, an denen die Luftqualität überwacht wird. Anhand der Messergebnisse der verkehrsnahen Messstationen (Leipzig - Lützner Straße und Leipzig - Mitte) ist feststellbar, dass seit 1999 der seit 01.01.2005 geltende Tagesgrenzwert für Feinstaub in Höhe von 50 $\mu g/m^3$ mehr als zulässig (35 Tage im Kalenderjahr) überschritten wird.
Der Jahresmittelwert für Stickstoffdioxid liegt seit dem Jahr 1995 über dem seit 01.01.2010 geltenden Jahresgrenzwert in Höhe von 40 $\mu g/m^3$. Aus den vorgenannten Gründen hat die Stadt Leipzig einen neuen Luftreinhaltplan erarbeitet und im Jahr 2009 in Kraft gesetzt.

Grundlage für die Bewertung der Immissionssituation im Plangebiet sind folgende aus der 39. BImSchV - Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - resultierende Immissionsgrenzwerte für Feinstaub (Partikel PM_{10}) und Stickstoffdioxid (NO_2)[16]:

Komponente	Immissionsgrenzwert (Jahresmittel)	Immissionsgrenzwert (Tagesmittel)	Immissionsgrenzwert (Stundenmittel)
PM_{10}	40 $\mu g/m^3$	50 $\mu g/m^3$ (35 zul. Überschreit./Kal.-Jahr)	-
NO_2	40 $\mu g/m^3$	-	200 $\mu g/m^3$ (18 zul. Überschreit./Kal.-Jahr)

Zur Bewertung der im Jahr 2011 zu erwartenden Luftschadstoffbelastung im “Wohngebiet Bornaer Straße“ wurden die im Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig vom 18.12.2009 enthaltenen Karten 28 und 30 herangezogen. Diese Karten weisen modellierte Jahresmittelwerte der PM_{10} – Belastung (Karte 28) und der NO_2 – Belastung (Karte 30) für das Jahr 2011 aus.

Im Bebauungsplangebiet kann von einer durchschnittlichen Belastung in Höhe von 16 $\mu g/m^3$ bis 20 $\mu g/m^3$ PM_{10} - Feinstaub sowie von NO_2 - Belastungen kleiner 20 $\mu g/m^3$ ausgegangen werden.
Durch die Randlage des Wohngebietes zwischen den zeitweise stark befahrenen Straßen Muldentalstraße und Bornaer Straße können je nach Windrichtung zeitweise erhöhte Luftbelastungen von ca. 25 $\mu g/m^3$ bis 28 $\mu g/m^3$ PM_{10} bzw. ca. 25 $\mu g/m^3$ bis 30 $\mu g/m^3$ NO_2 auftreten. Die im Plangebiet zu erwartenden Luftbelastungen unterschreiten die gesetzlichen Immissionsgrenzwerte deutlich.

f) Klima

Das Änderungsgebiet ist dem Ortsrandklima zuzuordnen. Da insbesondere mit Großgehölzen bestandene Flächen fehlen, sind geländeklimatisch keine Frischluftentstehungsgebiete vorhanden. Es zeichnet sich aus durch

- geringe Frischluftbildung,
- mäßige Warmluftentstehung durch Aufheizung und Abwärme,
- mäßige tägliche Temperaturschwankungen,
- mäßige Durchlüftung,

[16] Die 39. BImSchV ist die in deutsches Recht umgesetzte EU-Richtlinie 2008/50/EG (am 21. Mai 2008 in Kraft getreten). Diese fasst die Luftqualitätsrahmenrichtlinie (Richtlinie 96/62/EG) und die ersten drei Tochterrichtlinien (Richtlinie 1999/30/EG, Richtlinie 2000/69/EG und Richtlinie 2002/3/EG sowie die EoI-Richtlinie (Entscheidung 97/101/EG zum Austausch von Daten und Informationen) zusammen. Die bestehenden Grenzwerte für die Luftqualität wurden nicht geändert. Erstmals können aber Fristen, bis zu denen die Grenzwerte eingehalten werden müssen, unter bestimmten Bedingungen verlängert werden.

- 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 anthropogen überformten Böden. Es ist in die Kategorie der „Urbanen Landschaften“ einzuordnen. Dieser Landschaftstyp weist eine vorwiegende Bebauung und anthropogene Nutzung der Böden auf. In den Randbereichen der „Urbanen Landschaften“ sind insbesondere die Siedlungen mit Gärten strukturreich durchgrünt.
Die aufgelassene Gärtnerei am früheren Rand des Siedlungsgebietes prägt das Landschaftsbild im Änderungsgebiet. Die Erholungsfunktion mit den wesentlichen Kriterien Erlebbarkeit und Benutzbarkeit der Landschaft ist nicht vorhanden. Die Naturnähe wurde durch intensiven menschlichen Einfluss zurückgedrängt. Infolge der entstandenen Brachfläche ist ihre beginnende „Rückeroberung“ durch die Natur in Form der zunehmenden Sukzession zu beobachten.
Insgesamt ist das Landschaftsbild akzeptabel, wird aber durch die Brache im Änderungsgebiet beeinträchtigt.

h) Menschen
Das Änderungsgebiet wurde bis heute nicht von Menschen bewohnt. Es wird vom überwiegend mit Wohnhäusern unterschiedlicher Struktur bebauten Siedlungskörper sowohl im Süden und Osten als auch im Westen begrenzt. Nördlich sind aufgelassene Flächen vorhanden. Aus dieser Situation sind keine negativen Einflüsse für die künftigen Bewohner zu befürchten. Umgekehrt sind relevante Beeinträchtigungen für die in der angrenzenden Umgebung lebenden Menschen durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

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 Relevanz[17], die belegt ist durch aus dem Umfeld bekannte archäologische Kulturdenkmale, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (ausgewiesenes archäologisches Relevanzgebiet im Zuge der Muldentalstraße).
Deshalb müssen durch das Landesamt für Archäologie (LfA) vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden.
Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der künftige Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und LfA abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.
Die Festsetzung des vereinbarten Erstattungsbetrages erfolgt durch die Landesdirektion Leipzig.

7.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. 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 Vogel-

[17] Stellungnahme des Landesamt für Archäologie vom 13.07.2009.

schutz-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 keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten. Als Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung 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
Mit der Realisierung des Baugebietes werden voraussichtlich die vorhandenen Biotoptypen weitgehend beseitigt und durch Hausgärten, Bebauung und Verkehrserschließung ersetzt[18]. Die Entwicklung strukturreicher Vegetationsflächen mit Laub- bzw. Obstbäumen sowie Gehölzpflanzungen für die nicht überbauten Grundstücksflächen stellt eine Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen dar.
Zudem werden durch die Bepflanzungen mit standortgerechtem Großgrün und die individuellen Begrünungsmaßnahmen auf den entstehenden Eigenheimgrundstücken die Bedingungen für das lokale Klima langfristig verbessert.

c) Boden
Bei Durchführung der Änderung können max. 2.537 m² (40 % des Änderungsgebietes) bislang nicht versiegelte Flächen versiegelt werden. Weitere Bodenfunktionen werden nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt, weil eine Vorbelastung durch anthropogene Überprägung vorliegt. Aufgrund dieser Vorbelastung und dem teilweise 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes in ihrem Geltungsbereich folgende deutliche Reduzierung der Versiegelung gegenüber dem geltenden Bebauungsplan E-188 (GRZ = 0,4) vor:

- Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ auf max. 0,3.
- Anlage von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, breitfugiges 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 Änderung darf die Neuversiegelung insgesamt nur noch rd. 0,29 ha bislang unversiegelter Flächen betragen, womit eine Verringerung der Versiegelung und eine Erhöhung der versickerungsfähigen Grundfläche gegenüber dem geltenden Bebauungsplan E-188 verbunden ist.
Ein relevanter Schad- und Nährstoffaustrag aus dem Änderungsgebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand 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.

[18] Hierbei ist die Baumschutzsatzung (BSchS) der Stadt Leipzig zu beachten. Nach der sind bei Veränderungen im Wurzelbereich von gem. § 3 Abs.1 BSchS geschützten Gehölzen, Beeinträchtigungen geschützter Gehölze oder deren Entfernung die entsprechenden Genehmigungserfahren gem. §§ 7 bzw. 9 BSchS durchzuführen. Das gilt auch, soweit Gehölze außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. der Grenzen der Baugrundstücke betroffen sind. Bei Verlust von geschützten Gehölze sind entsprechende Ersatzpflanzungen zu leisten.

e) Luft
Mit der Realisierung 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
- Neuanpflanzung von großkronigen Laubbäumen und Sträuchern in den nicht überbauten Grundstücksflächen und
- der Begrenzung des Staubgehaltes im Abgas von Feuerungsanlagen

wird zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Luft beigetragen.

f) Klima
Durch eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbefestigungen sowie durch Begrünungsmaßnahmen kann einem lokalen Temperaturanstieg bzw. der Verschlechterung der lokalen klimatischen Bedingungen im neu entstehenden Wohngebiet entgegengewirkt werden[19].
Darüber hinaus ist zum Schutz des globalen Klimas durch geeignete bauliche Maßnahmen der Gebäudeenergiebedarf möglichst gering zu halten. Durch eine südliche Ausrichtung der Hauptwohnräume kann ein hoher Anteil der benötigten Energie für Raumwärme durch passive Sonnenenergienutzung bereitgestellt werden. Neben der Nutzung von Solarenergie ist durch die zukünftigen Grundstückseigentümer im Interesse des Klimaschutzes über die Verwendung weiterer alternativer bzw. erneuerbarer Energieträger (z. B. Erdwärme) zu entscheiden.
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
Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine 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 Liebertwolkwitz vorhandenen Kultur- und sonstigen Sachgüter verbunden. Möglicher Bestand an archäologischen Kulturdenkmalen wird durch eine archäologische Rettungsgrabung geborgen.
Eine Aufwertung vorhandener Kultur- und Sachgüter in der Nachbarschaft erfolgt durch die 1. 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.

7.4 Zusammenfassung
Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes stellen der Verlust von Ruderalfluren und dem damit verbundenen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, sowie die Neuversiegelung gegenüber dem derzeitigen Zustand des Plangebietes zwar dar, jedoch werden diese nachteiligen Umweltauswirkungen auf die naturbezogenen Schutzgüter durch die angestrebte Änderung des Bebauungsplans in der vorliegenden Fassung deutlich reduziert, so dass gegenüber dem geltenden Bebauungsplan E-188 Verbesserungen eintreten. Somit stellt die Änderung des Bebauungsplans selbst eine Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen im Änderungsgebiet dar. Mit verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

[19] Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung negativer Einflüsse auf das Schutzgut Luft [siehe Kap. 7.3.2e) der Begründung zum Bebauungsplan] tragen auch zur Vermeidung negativer Einflüsse auf das Schutzgut Klima bei.

Die Neuversiegelung wird gegenüber dem geltenden Bebauungsplan E-188 deutlich reduziert. Bei Durchführung der Änderung wird keine Beeinträchtigung, sondern eine Aufwertung des Landschaftsbildes erwartet. Insbesondere durch die Neustrukturierung des Gebietes mit gehölzreichen Hausgärten kann eine Erhöhung der Stadt- und Landschaftsbildqualität erreicht werden. Insgesamt bestehen damit keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen für die betrachteten Naturbestandteile.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf [§ 4 Abs. 2 BauGB]

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Änderungsentwurf erfolgte durch Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.07.2009. Von den 25 beteiligten TöB bzw. Umweltverbänden gaben die folgenden Träger öffentlicher Belange entweder keine Stellungnahme ab oder stimmten der Planung ohne Anregungen zu bzw. erklärten ihr Einverständnis:

- Autobahnamt Sachsen,
- Bundesnetzagentur,
- Fernwasserversorgung GmbH,
- GDMcom im Auftrag der Verbundnetz Gas AG,
- Gemeinde Großpösna
- Polizeidirektion Leipzig,
- Regionale Planungsstelle des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen,
- Stadt Markkleeberg,
- Stadtwerke Leipzig GmbH,
- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Leipziger Land.

Folgende wesentliche Anregungen und Hinweise wurden in der Planung beachtet:

TÖB/Stellungnahme vom	*Hinweise* → Erläuterungen und Bemerkungen
Landesamt für Archäologie/13.07.2009	***Archäologische Funde.*** → Die übermittelten Sachverhalte wurden in die Begründung zum B-Plan (Kap. 7.3.1.i und 7.3.2.i) und in den Absch. II. Hinweise des Teiles B: Text des B-Planes übernommen.
envia Verteilnetz GmbH/14.07.2009	***Geplante Trassen im öffentlichen Verkehrsraum in schwächer befestigten Flächen einordnen.*** → Diese Forderung zur Trassenwahl ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens, sondern der nachfolgenden Erschließungsplanung. Im Übrigen sind keine öffentlichen Verkehrsflächen geplant. ***Vorhandene sowie geplante Trassen mit dazu gehörigem Schutzstreifen im B-Plan ausweisen.*** → Im Plangebiet ist ein neues Kabelnetz zur Versorgung der geplanten Eigenheime zu verlegen. Die Planung dieses Netzes ist nicht Gegenstand des B-Planes, sondern der nachfolgenden Erschließungsplanung. Für eine Festsetzung von Kabeltrassen oder Schutzstreifen im Teil A des B-Planes besteht somit aus planungsrechtlicher Sicht kein Anlass. ***Anpflanzungen von Großgrün im Bereich von Kabeltrassen und Freileitungen.*** → Die diesbezüglichen Hinweise sind in den Anhang 4 (Pflanzenliste) der Begründung zum B-Plan übernommen worden.
Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Abt. 10 Geologie/ 21.07.2009	***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 die Kap. 7.3.1.c (Umweltbericht) und 11.9. der Begründung des B-Planes übernommen.
IHK Leipzig/ 29.07.2009	***Lärm- und Staubimmissionen infolge der westlich befindlichen S 38 und A 38.*** → Für das Planänderungsgebiet relevante Immissionen von der rd. 500 m entfernten und im Einschnitt liegenden S 38 sowie der im Abstand von ca. 2000 m verlaufenden A 38 sind nicht zu erwarten, entsprechende Forderungen wurde vom Amt für Umweltschutz als untere zuständige Fachbehörde nicht erhoben. Überdies

TÖB/Stellungnahme vom	*Hinweise* → Erläuterungen und Bemerkungen
	kommen besondere Maßnahmen zum Lärmschutz nicht in Betracht, weil die Umhüllungskonstruktionen der künftigen Wohngebäude schon aus Gründen des einzuhaltenden Wärmeschutzes bewertete Schalldämmmaße aufweisen, die eine ausreichende Wohnruhe in den Wohnhäusern sichern.
Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB)/ 30.07.2009	***ÖPNV-Erschließung.*** → Die Hinweise zu den Haltestellen der in der Nähe des Änderungsgebietes verkehrenden Buslinie, die im Ortsteil Meusdorf in dichter Taktfolge eine direkte Anbindung an das Straßenbahnnetz bietet, führten zur Ergänzung der diesbezüglichen Ausführungen im Kap. 5.3.1. der Begründung zum B-Plan.
Landesdirektion Leipzig / 04.08.2009	***Überarbeitung der Planbegründung bzgl. der Ziele des LEP 2003 und Ergänzung bzgl. der Ziele des Regionalplans Westsachsens 2008*** → Kap. 6.1.1 und 6.1.2 der Begründung des B-Planes wurde entsprechend überarbeitet bzw. ergänzt.
Stadtreinigung Leipzig /30.07.2009	***Prüfen der Einfahrtmöglichkeit vom Fliederweg in die Erschließungsstraße für dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge.*** → Die Prüfung mit der Schleppkurve eines derartigen Fahrzeuges ohne lenkbare Schleppachse ergab die unproblematische Befahrbarkeit in beide Fahrtrichtungen, ***Sicherung der ungehinderten Befahrbarkeit der Wendeanlage am nördlichen Ende der Erschließungsstraße.*** → Der Hinweis, dass im gesamten Wendeanlagebereich der Stichstraße keine Stellplätze angeordnet werden dürfen, weil sonst die Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen nicht gewährleistet ist, wurde in den Anhang 5 (Hinweise) der Begründung zum B-Plan übernommen.
Kommunale Wasserwerke Leipzig (KWL)/ 03.08.2009	***Angaben zur möglichen Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung.*** → Die gegebenen Hinweise sind in das Kap. 5.3.2. der Begründung zum B-Plan eingearbeitet worden.
MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung /12.08.2009	***Angaben zu Schutzstreifen und Sicherheitsabständen bestehender Gasleitungen einschließlich der Erfordernisse bei Nichteinhaltung bzw. notwendigen Leitungsumverlegungen.*** → Diese Angaben und Forderungen sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens, sondern der nachfolgenden Erschließungsplanung. ***Mögliche gastechnische Erschließung.*** → Diese Angabe wurde in das Kap. 5.3.2. der Begründung zum B-Plan eingefügt.

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf [§ 3 Abs. 2 BauGB]

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgte durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.10.2011 bis 04.11.2011. Ausgelegen haben folgende Unterlagen:

- 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 01.07.2011 (Maßstab 1:500) als Rechtsplan mit Begründung vom 01.07.2011.

Von Bürgern und Dritten sind während der öffentlichen Auslegung des Planes keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorgebracht wurden.

8.3 Beteiligung der TöB zum Änderungsentwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung [§ 4 Abs. 3a BauGB] [§ 3 Abs. 2 BauGB]

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Änderungsentwurf erfolgte durch Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.10.2011. Das wurde unter Anwendung des § 4a Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Von den 22 beteiligten TöB bzw. Umweltverbänden gaben die folgenden Träger öffentlicher Belange entweder keine Stellungnahme ab oder stimmten der Planung ohne Anregungen zu bzw. erklärten ihr Einverständnis:

- Stadtwerke Leipzig GmbH,
- Landesamt für Archäologie,
- Polizeidirektion Leipzig,
- GDMcom im Auftrag der Verbundnetz Gas AG,

- Stadtreinigung Leipzig,
- Regionale Planungsstelle des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen,
- Stadt Markkleeberg,
- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie,
- Landesdirektion Leipzig,
- Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB),
- Bürgerverein Probstheida,
- Gemeinde Großpösna,
- Autobahnamt Sachsen,
- Bundesnetzagentur,
- Fernwasserversorgung GmbH,
- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Leipziger Land.

Folgende wesentliche Anregungen und Hinweise wurden in der Planung beachtet:

TÖB/Stellungnahme vom	*Hinweise* → Erläuterungen und Bemerkungen
MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung /12.10.2011	***Angaben zu Schutzstreifen und Sicherheitsabständen bestehender Gasleitungen einschließlich der Erfordernisse bei Nichteinhaltung bzw. notwendigen Leitungsumverlegungen.*** → Diese Angaben und Forderungen sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens, sondern der nachfolgenden Erschließungsplanung. ***Anpflanzungen von Gehölzen im Bereich von Gasversorgungsanlagen.*** → Der Hinweis ist in den Anhang 4 (Pflanzenliste) der Begründung zum B-Plan aufgenommen worden. ***Mögliche gastechnische Erschließung.*** → Diese Angabe ist bereits im Kap. 5.3.2. der Begründung zum B-Plan enthalten.
Mitteldeutsche Energie AG (*envia*), Verteilnetz GmbH /18.10.2011	***Forderungen zu vorhandenen sowie geplanten Kabeltrassen und Umverlegungen von envia-Anlagen*** → Weil die Sachverhalte sich nicht auf dieses Bauleitplanverfahren beziehen, sondern spätere Genehmigungs- oder Planverfahren betreffen, wurden sie nicht berücksichtigt.
Kommunale Wasserwerke Leipzig (KWL)/ 07.11.2011	***Die Stellungnahme vom 20.07.2009 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.*** → Die gegebenen Hinweise zur möglichen Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung sind bereits im Kap. 5.3.2 der Begründung zum B-Plan enthalten. ***Hinsichtlich der häuslichen Brauchwassernutzung wird auf das Technische Regelwerk der KWL - Pkt. 9 - Schutz des Trinkwassernetzes bei Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser - verwiesen.*** → Der Hinweis wurde in das Kap. 11.9.1 der Begründung zum B-Plan eingefügt.
IHK Leipzig/ 08.11.2011	***Berücksichtigung der Lärm- und Staubimmissionen infolge der westlich in ca. 500 m entfernten S 38 und im Abstand von ca. 2000 m südlich verlaufenden A 38 durch ggf. einzuplanende Schutzmaßnahmen.*** → Weder die im Einschnitt liegende Ortsumgehung von Liebertwolkwitz (S 242, früher S 38), noch die A 38 verursachen im Plangebiet Lärm- oder Staubimmissionen, die aus planerischer Sicht zu beachten wären. Die von diesen Straßen verursachten Lärmimmissionen bleiben weit unter den für allgemeine Wohngebiete heranzuziehenden Orientierungswerten der DIN 18005. Auch die Staubimmissionen - wie z.B. Feinstaub PM_{10} - erreichen im Plangebiet nicht die einschlägigen Grenzwerte.

9. Städtebauliches Konzept

Bebauung: Grundsätzliches Ziel des Bebauungskonzeptes und der daraus abzuleitenden Festsetzungen für den Änderungsbereich ist es, die Bebauung in das in der Umgebung vorhandene Siedlungsgefüge in angemessener Weise zu integrieren und gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan zu reduzieren. Es soll die Errichtung von ca. 10 Eigenheimen als Einzelhäuser ermöglicht werden, die sich um eine gemeinschaftliche private Erschließungsfläche gruppieren. Die städtebauliche Neuordnung erfolgt unter der Beibehaltung der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Mit dem geänderten Konzept wird ein überschaubares Gebäudeensemble gebildet, das sich in den vorhandenen Siedlungskörper einfügt. Siehe auch: Luftbildmontage in Anhang 3.

Erschließung: Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bornaer Straße, zugleich Staatsstraße S 46, und den Fliederweg.
Für die Erschließung der geplanten Siedlungseinheit mit etwa 10 Eigenheimen ist ein 6,00 m breiter Stichweg mit einer Wendeanlage (ausgelegt für 3-achsiges Müllfahrzeug) ausreichend. Die als Gemeinschaftsanlage festgesetzten private Erschließung wird im Hinblick auf ihre Funktion zusätzlich mit einem Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen ausgestatten. Diese Festsetzung ergänzt notwendig die Funktionserfordernisse der privaten Erschließung und dient einer dauerhaften Konfliktminimierung der Nutzer und Anlieger. Mit dieser Erschließung wurde im Änderungsentwurf der versiegelte Flächenbedarf auf rd. 530 m² und damit um rund 1/3 reduziert.

Grünordnung: Das grünordnerische Konzept im Änderungsgebiet besteht in der Anpflanzung neuer standortgerechter Gehölzstrukturen, mit dem die Einbettung der geplanten Eigenheime in das grüne Erscheinungsbild der umgebenden Siedlungsstruktur von Liebertwolkwitz gesichert wird. Mit der beabsichtigten Einzelhausbebauung entstehen zusammenhängende, nicht überbaubare Grundstücksflächen, die im Verbund mit denen der Nachbargrundstücke als Grünzonen in Form der neu angelegten Hausgärten wirken. Insbesondere die vorgesehenen flächigen Strauchanpflanzungen für die nicht bebauten Grundstücksbereiche, die mit hochstämmigen Laubbäumen durchsetzt werden, erzeugen neben der positiven Wirkung auf das Landschaftsbild gleichzeitig optimalere Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten für die Fauna.
Im Unterschied dazu ließ der rechtskräftige Bebauungsplan E-188 wegen der festgesetzten geschlossenen Bauweise nur eine monostrukturierte Reihenbepflanzung von Solitärgehölzen in den Randbereichen zu.

C. Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes des Bebauungsplanes Nr. E-188 „Wohngebiet Bornaer Straße“ umfasst die Flurstücke 353/9 - 353/21 der Gemarkung Liebertwolkwitz.

11. Baugebiete

Im Folgenden werden für das in der Planzeichnung festgesetzte Baugebiet alle getroffenen Festsetzungen dargelegt und begründet. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in der Begründung zum besseren Verständnis *kursiv* aufgeführt.

11.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

In dem als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Baugebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 BauNVO]

Begründung:
In der gültigen Fassung des B-Plans E-188 ist der Änderungsbereich bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine grundsätzliche Neuausrichtung der Nutzung des Bereichs erfolgt daher auch im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes E-188 nicht. Allerdings wird der bereits für den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan gültige Ausschluss der in den allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch für den Änderungsbereich beibehalten, da dieses Baugebiet vorrangig Wohnzwecken dienen soll.
Um nicht nur eine überwiegende, sondern nahezu eine ausschließliche Wohnnutzung in dem künftig mit Eigenheimen zu bebauenden Planänderungsbereich sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind. Diese Einschränkung dient dem Schutz der Wohnruhe, soll zusätzliche Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr vermeiden, da die dafür notwendigen Stellplatz-, Abstell- oder Rangierflächen das städtebauliche Konzept und Gefüge am Standort erheblich stören würden, und ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung.
Für die Ansiedlung der hier ausgeschlossenen Nutzungen ist im Planänderungsgebiet entweder kein Bedarf erkennbar oder stehen in der näheren und weiteren Umgebung im Ortsteil Liebertwolkwitz ausreichend Angebote bzw. Flächen dafür zur Verfügung. Der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet bleibt weiterhin gewahrt, da neben der Zulässigkeit von Wohngebäuden Räume für freiberuflich Tätige gem. § 13 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke regelzulässig bleiben.

11.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

11.2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl im Baugebiet WA wird einheitlich mit 0,30 zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:
Mit der für das Planänderungsgebiet zeichnerisch festgesetzten Grundflächenzahl GRZ = 0,3 wird die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige GRZ = 0,4 deutlich unterschrit-

ten. In Verbindung mit dem städtebaulichen Änderungsziel, Einzelhäuser als Eigenheime zu errichten, die sich als lockere Bebauung verträglich in die Umgebung einfügen, werden damit gleichzeitig die Eingriffe in das Schutzgut Boden verringert und die Bedingungen für das örtliche Klima und die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken verbessert.

*Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von **0,4**. [§19 Abs. 4 BauNVO]*

Begründung:
Im Hinblick auf die planerisch gewünschte städtebaulich geringere Dichte und unter Berücksichtigung des maßvollen Umgangs mit dem Schutzgut Boden, soll die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Höchstüberschreitung durch die baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken nicht voll ausgeschöpft werden.
Planerisch wurde der Ansatz zugrunde gelegt, dass in der Gesamtbilanz des Plangebietes auch die versiegelten Flächen der gemeinschaftlichen Erschließungsanlage zu berücksichtigen sind. In diesem Sinne wurde daher die sonst zulässige Überschreitung der GRZ von 0,3 auf 0,45 für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um den Anteil der versiegelten Gemeinschaftsflächen auf eine maximale Gesamtgrundflächenzahl von **0,4** reduziert.

11.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Für das Änderungsgebiet werden im Bebauungsplan als Höchstmaß zwei Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:
Diese Festsetzung übernimmt die analoge Festsetzung des noch gültigen Bebauungsplans E-188 und gewährleistet gleichzeitig die städtebauliche Vermittlung zwischen der westlich angrenzenden 3-4-geschossigen Wohnbebauung und der sich östlich und südlich anschließenden 1-2-geschossigen Siedlungsbebauung.
Eine Unterschreitung dieses Höchstmaßes ist akzeptabel und in der umliegenden Bebauung als maßgebliches Vorbild vorhanden, eine zwingende Festsetzung von 1 oder 2 Vollgeschossen wäre in Anbetracht der Lage des Planänderungsgebietes städtebaulich nicht begründbar.

11.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens über der mittleren Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belastenden Fläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstückes (Bezugshöhe), darf 0,60 m nicht überschreiten.

Begründung:
Die Festsetzung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe und damit der maximalen Höhe des Sockelgeschosses verhindert, dass einzelne Gebäude zu weit aus dem vorhandenen Gelände herausragen. Weiterhin sollen im Zuge der Bebauung gartengestalterische Maßnahmen bezüglich der Topographie auf ein vertretbares Maß begrenzt und übertriebene Auf- und Anschüttungen unterbunden werden. Da diese Festsetzung für alle Gebäude im Plangebiet gilt, dient sie wesentlich zur Gestaltung eines einheitlichen Siedlungsbildes und nimmt Bezug auf die maßgebliche Umgebung.

Für das nordwestliche Baufenster wird zeichnerisch eine Traufhöhe von mindestens 3,8 m und höchstens 6,8 m festgesetzt.

Begründung:
Das Baufenster ist Wohngebäuden vorbehalten, deren zweites Vollgeschoss nicht im Dachbereich angeordnet werden muss und ermöglicht mit Bezug auf das westlich gelegene dreigeschossige Bestandsgebäude den Bau dreier Stadtvillen bzw. -häuser. Es kann damit hinsichtlich der Gebäudetypen ein von der zweiten überbaubaren Grundstücksfläche des Änderungsgebietes unterscheidbares Ensemble geschaffen werden. Mit der festgelegten Traufhöhenbegrenzung wird i.V. mit einem vorgegebenen Neigungsbereich für das Dach[20] eine höhenmäßige Überbetonung gegenüber den in den südlich und östlich benachbarten Baufensterabschnitten vorgesehenen Wohnhäusern vermieden.

Für das südöstliche Baufenster wird zeichnerisch eine Traufhöhe von höchstens 4,8 m festgesetzt, wobei für den südlichen Abschnitt zusätzlich ein Mindestmaß von 3,8 m gilt.

Begründung:
Der östliche und nördliche Abschnitt dieses Baufensters ist Wohngebäuden vorbehalten, die entweder nur ein Vollgeschoss besitzen, um auch Standorte für Bungalowhaustypen mit ihrer ausgeprägten Erdgeschossnutzung anzubieten, oder deren zweites Geschoss sich im Dachbereich befindet.

Mit der Festsetzung einer Mindesttraufhöhe von 3,8 m im südlichen Baufensterabschnitt wird bezweckt, eingeschossige Wohngebäude ohne ausgebaute Dachgeschosse im Interesse einer höhenmäßige Harmonisierung mit den westlich benachbarten dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und den südlich angrenzenden Einfamilienhäusern auszuschließen.

Damit soll sowohl den unterschiedlichen Interessen potenzieller Bauherren entsprochen, als auch einer harmonischen städtebaulichen Entwicklung des Standortes gedient werden.

11.3 Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans wird als Bauweise Einzelhausbebauung zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:
Die Festsetzung der Bauweise als Einzelhäuser resultiert aus den geänderten Marktbedingungen und steht in Übereinstimmung mit den städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielen für den Standort, die neue Bebauung besser in die durch Einzelhausbebauung geprägten Strukturen östlich und südlich des Planänderungsgebietes einzufügen und den Bau von Mehrfamilienhäusern im Stadtrandbereich einzuschränken.

11.4 Überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:
Das Änderungsgebiet zeichnet sich durch seine städtebaulich integrierte Lage hinter den Grundstücken an der Bornaer Straße und den Grundstücken entlang der Straße an der Brauerei aus. Städtebaulich maßgebliche Raumkanten und Baufluchten sind in diesem Bereich bislang nicht gegeben.
Mit der Neuanlage der abgewinkelten privaten Erschließungsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind Baufluchten in ost-westlicher und nord-südlicher Richtung ableitbar, die für die Fassung der Wohnbebauung entlang der südlichen und westlichen Grenze der Straße durch die Festsetzung von **Baulinien** markiert werden. Damit wird im Planänderungsbereich ein erforderliches Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung durch die Fortführung der durch die westlich angrenzenden Wohnbauten vorgegebenen Raumkanten gewährleistet. Für die künftigen Bauherren entstehen daraus keine Nachteile, weil die bevorzugte Süd- bzw. Westausrichtung der Gartenseiten nicht beeinträchtigt wird.

[20] Siehe Kap. 11.13.2.

Für die Fassung der anderen überbaubaren Grundstücksflächen genügt die Festsetzung von **Baugrenzen**, weil dort die festgesetzten Baufenstertiefen von max. 12,5 m ohnehin keine großen Abweichungen erwarten lassen und die städtebauliche Gesamtkonzeption unterstützen.

11.5 Stellung der baulichen Anlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Im Bebauungsplan wird die Firstrichtung für die Wohngebäude zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:
Um eine nicht vorgeprägte Diagonalstellung der Wohngebäude zur Erschließungsstraße sowie einen unmotivierten Wechsel der Firstrichtung nebeneinander stehender Eigenheime im Änderungsgebiet auszuschließen, wird die Firstrichtung in den Baufenstern mit paralleler oder rechtwinkliger Ausrichtung zur angrenzenden Erschließungsfläche vorgegeben. Diese Festsetzung erwirkt die städtebauliche Zusammengehörigkeit der vergleichsweise kleinen Siedlungseinheit. Die für die Wohnhäuser geltende Gebäudestellung ermöglicht ein städtebaulich harmonisches Ortsbild.
Das gewählte Ordnungsprinzip für die Hauptfirstrichtung orientiert sich dabei an der sonnenseitigen Ausrichtung der Wohngebäude. Mit den festgesetzten Firstrichtungen und i.V.m. den zulässigen Dachformen kann bei allen Wohngebäuden durch südlich angeordnete Dachflächen bzw. Dachflächenanteile die Sonnenenergie optimal genutzt werden. Dafür interessierte Bauherren finden somit Baugrundstücke, um diese erneuerbare Energie effizient erzeugen und nutzen zu können.

11.6 Flächen für Stellplätze und Garagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:
Mit dieser Festsetzung soll die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt werden, um ein möglichst geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten und der Versiegelung der zur Verfügung stehenden Freiflächen im Sinne des Bodenschutzes eine enge Grenze zu setzen.
Außerdem soll mit dieser Festsetzung auch dem nachbarlichen Unfrieden vorgebeugt werden, der aus der ungesteuerten Errichtung solcher Anlagen immer wieder entstehen kann.

11.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) je Wohngebäude auf zwei WE zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:
Diese Festsetzung erfolgt, um die geplante Wohnanlage der städtebaulichen Eigenart des umgebenden alten Siedlungsgebietes anzupassen und den Bau von weiteren Mehrfamilienhäusern, für die an diesem Standort kein Bedarf mehr besteht, im Stadtrandbereich auszuschließen.
Gleichzeitig wird der Möglichkeit Rechnung getragen, dass beispielsweise im eigenen Haus eine Einliegerwohnung für Familienangehörige oder Gäste entstehen kann.

11.8 Verbot für Ein- und Ausfahrten [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Entlang der östlichen Straßenbegrenzung des Fliederweges wird ein Verbot für Ein- und Ausfahrten in der 1. Änderung des Bebauungsplans E-188 zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:
Ein (bisher noch nicht realisiertes) Pflanzgebot im gültigen Bebauungsplan E-188 sieht außerhalb des Bebauungsplan-Änderungsgebietes, jedoch in Grenzlage zum westlichen Geltungsbereich, entlang der östlichen Straßenbegrenzung des Fliederweges die Anpflanzung von Bäumen vor.

Um dieses Pflanzgebot nicht zu stören und um keinen planungsrechtlichen Eingriff über die Flurstücke 353/9 - 353/21 des Änderungsgebietes hinaus zu bewirken, wird für diesen Abschnitt ein Verbot für Ein- und Ausfahrten festgesetzt.
Die Grundstücke im Änderungsgebiet können alle problemlos von der geplanten privaten Erschließungsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen werden.

11.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

11.9.1 Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken von versiegelten und überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) oder zur Gartenbewässerung verwendet wird, weitestgehend auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

Begründung:
Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind hier die Möglichkeiten der individuellen Vorratshaltung zur Gewinnung bzw. Sammlung, Verwendung und Versickerung des Niederschlagswassers umfassend zu nutzen und im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben z.B. in Form von Zisternen, Brauchwasseranlagen, Rückhalteteichen oder andere Anlagen der Regenrückhaltung zu berücksichtigen. Je nach Anlage kann das Wasser für die Bewässerung des Hausgartens bzw. zum Grundstück gehörender Grünanlagen oder für die häusliche Brauchwassernutzung[21] verwendet werden. Je nach konkreter Baugrundbeschaffenheit können zudem auch entsprechende Versickerungsanlagen vorgesehen werden. Damit trägt die Festsetzung zur gleichmäßigen Verteilung des anfallenden Niederschlagswassers und zur Schonung der Trinkwasserressourcen bei. Diese Maßnahme zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist in Verbindung mit standortkonkreten hydrogeologischen Untersuchungen unter Beachtung des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138[22] für die Niederschlagswasserversickerung zu prüfen. Insofern wird eine grundstückbezogene Baugrunduntersuchung zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse empfohlen.
Für die sich anbietende Vorratshaltung des Niederschlagswassers wurde der zu erwartende Regenwasserabfluss von den Baugrundstücken überschlägig berechnet. Der Regenwasserabfluss beträgt danach je Baugrundstück rd. 6,0 l/s, davon von den maximal versiegelbaren Flächen ca. 5,3 l/s. Daraus resultieren Zisternen mit Mindestvolumina von rd. 5 m³, die in dieser Größenordnung vom Fachhandel angeboten 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.
Ein Nachweis über die gewählte Anlage zur Regenrückhaltung und zeitversetzten Versickerung oder Verwendung ist im Bauantrag zu erbringen.

Ergänzender Hinweis: Im Ortsteil Liebertwolkwitz kann eine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung nicht gewährleistet werden, weil die Aufnahmefähigkeit des Niederschlagswasserentsorgungsnetzes erschöpft ist. In Anbetracht ungünstiger Versickerungsbedingungen des Baugrundes muss daher auch vor diesem Hintergrund das Regenwasser auf den Grundstücken verwertet werden.

11.9.2 Oberflächenbefestigung

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

[21] Hinsichtlich der häuslichen Brauchwassernutzung wird auf das Technische Regelwerk der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) - Pkt. 9 - Schutz des Trinkwassernetzes bei Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser - verwiesen.
[22] Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – April 2005.

Begründung:
Die wasserdurchlässige Gestaltung dieser Anlagen 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. Außerdem werden die Grundwasserneubildung gefördert und die Abwassersysteme entlastet.

11.10 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m. Nr. 22 BauGB]

Die innere Erschließungsanlage des Änderungsgebietes wird als Gemeinschaftsanlage der Eigentümer der anliegenden Grundstücke in Verbindung mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit sowie Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsunternehmen zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:
Für die Erschließung der ca. zehn privaten Eigenheimgrundstücke im Änderungsgebiet ist es nicht erforderlich, eine öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Stattdessen wird die Erschließung durch eine mit Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit sowie Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Fläche in Form eines Stichweges gesichert. Die Festsetzung stellt die erforderliche Art der Benutzbarkeit der Fläche je Begünstigten und den Belasteten klar. Im Hinblick auf die Sicherung der Funktionalität und dauerhafte Unterhaltung sowie Betreibung der Erschließungsanlage wird diese Fläche zugleich als Gemeinschaftsanlage der Eigentümer der anliegenden Grundstücke festgesetzt.

Die Breite dieser Erschließungsfläche von 6,0 m sichert sowohl die verkehrlichen als auch die medienseitigen Erfordernisse. Hierzu gehört auch die vorgesehene Wendeanlage für dreiachsige bis 10,00 m lange Fahrzeuge an ihrem nördlichen Ende.

Diese Erschließungsanlage ist sowohl für die Anwohner als auch die Stadt Leipzig städtebaulich sowie wirtschaftlich zweckmäßig. Es handelt sich somit um die planerische Vorbereitung der rechtlichen Sicherung des Anliegerweges, der als Gemeinschaftsanlage der künftigen Anwohner betrieben wird.

11.11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hinsichtlich bestimmter luftverunreinigender Stoffe [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB]

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für neue oder wesentlich geänderte Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe eine abweichende Festlegung zu den in der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38) genannten Emissionsgrenzwerten für Staub.
Danach dürfen die staubförmigen Emissionen im Abgas aller Festbrennstoff-Feuerungsanlagen die Massenkonzentrationen der Stufe 2 der 1. BImSchV nicht überschreiten.

Begründung:
Für das Gebiet der Stadt Leipzig ist ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotential hinsichtlich Feinstaub festzustellen. In den vergangenen Jahren wurde der Tagesgrenzwert der 39. BImSchV regelmäßig mehr als zulässig überschritten[23].
Um eine wirkungsvolle Reduzierung an luftverunreinigenden Stoffen im gesamtstädtischen Raum zu erzielen, wurde entsprechend der Forderung aus § 47 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG die Festsetzung einer Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe als Maßnahme (M 4.1) in den Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (LRP) v. 18.12.2009 aufgenommen.

[23] Hausmitteilung vom 23.05.2011 des Amtes für Umweltschutz.

Die Maßnahme ist entsprechend § 47 Abs. 4 BImSchG an einer neben den verkehrsbedingten Emissionen weiteren bedeutsamen Quelle der Feinstaubbelastung (Hausbrand/Kleinverbraucher) ausgerichtet. Ein Verzicht auf die Festsetzung einer Verwendungsbeschränkung würde die mit dem LRP verbundenen Bestrebungen, die Sicherung bzw. Wiederherstellung einer guten Luftqualität zu gewährleisten, hemmen.
Die Stufe 2 der 1. BImSchV wird zeitlich vorgezogen und gilt mit sofortiger Wirkung. Entsprechend § 47 Abs. 6 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 9 Nr. 23a BauGB sind die vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen durch die zuständigen Planungsträger bei ihren Planungen zu berücksichtigen.

11.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

11.12.1 Hausgärten

Hausgärten: Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen:
a) ≥20 % mit einheimischen standortgerechten Sträuchern (≥5 Stk./10 m²) und
b) mit einem hochstämmigen Obstbaum oder einem einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbaum, Stammumfang mindestens ≥14 cm bis 16 cm, je angefangene 150 m².
Bereits vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für die Auswahl der Gehölze, Pflanzen und Pflanzqualitäten wird auf den Anhang 4 der Begründung (Pflanzempfehlungen) hingewiesen.

Begründung:
Die Festsetzung dient dazu, negativen Auswirkungen infolge Versiegelung und Überbauung entgegenzuwirken. Das Anlegen von Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen unterstützt die Zielstellung einer Durchgrünung des Planänderungsgebietes, steigert die Wohnqualität, leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zum Erhalt der Bodenfunktionen, zur Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht damit auch einen Biotopverbund mit den an das Planänderungsgebiet angrenzenden Grünstrukturen.
Weiterhin wird mit dieser Festsetzung bezweckt, dass die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken erfolgt. Die Artenauswahl entsprechend Pflanzempfehlung orientiert sich grundsätzlich an der potenziellen natürlichen Vegetation und den Standortverhältnissen im Stadtgebiet und innerhalb von Siedlungen.
Die Festsetzung, dass pro angefangene nicht überbaubare Grundstücksfläche von 150 m² mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist, verpflichtet bei den zu erwartenden Grundstücksgrößen der Baugrundstücke zu zwei bis drei Baumpflanzungen pro Baugrundstück, wobei der vorhandene Baumbestand anzurechnen ist, sofern er dauerhaft erhalten wird.
Der Baumbestand ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig geschützt. Für den Einschlag von geschützten Bäumen ist Ersatz entsprechend Baumschutzsatzung nach Maßgabe des Amtes für Stadtgrün und Gewässer zu leisten.
Nach der öffentlichen Auslegung wurde diese Festsetzung in ihrem Wortlaut bezüglich der Auswahl der Gehölze redaktionell im Sinne einer sprachlichen Klarstellung korrigiert.

11.12.2 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung: An fensterlosen Wänden der Wohnhäuser, Nebenanlagen und Garagen sowie an Mauern ist ab 20 m² Flächengröße eine Fassadenbegrünung zu pflanzen. Je laufende 1 m Fassaden- bzw. Mauerlänge sind mindestens zwei Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für die Auswahl der Gehölze, Pflanzen und Pflanzqualitäten wird auf den Anhang 4 der Begründung (Pflanzempfehlungen) hingewiesen.

Begründung:
Diese Festsetzung erfolgt 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.
Nach der öffentlichen Auslegung wurde diese Festsetzung in ihrem Wortlaut bezüglich der Auswahl der Gehölze redaktionell im Sinne einer sprachlichen Klarstellung korrigiert.

11.12.3 Pflanzempfehlungen
(Anhang 4 der Begründung)
Für die vorgegebenen Pflanzgebote werden spezielle Pflanzenlisten zur Orientierung empfohlen. 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.

11.13 Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

11.13.1 Dachform
Mit Ausnahme von Anbauten und baulichen Nebenanlagen sind ausschließlich die im Teil A: Planzeichnung als Einschrieb festgesetzten Dachformen mit gleichbleibender Firsthöhe zulässig. Sonder- oder Unterformen, z.B. Krüppelwalmdächer, Zwerchgiebeldächer, mit Dachflächen aus Pultdächern ohne gemeinsamen First nachempfundene Sattel- oder Walmdächer, sind nicht zulässig.

Begründung:
Im nordwestlichen Baufenster werden Satteldach und Walmdach zugelassen, um neben dem „konventionellen“ Eigenheim auch Stadtvillen mit 2 Vollgeschossen und abgewalmten Dachformen in Anlehnung an die westlich davon stehenden Bestandsgebäude zu ermöglichen. Im östlichen und nördlichen Bereich des südöstlichen Baufensters soll diese Festsetzung dazu dienen, den Bau von eingeschossigen Bungalows zu ermöglichen und gestalterisch bewältigen zu können. Die Dächer müssen mit gleichbleibender Firsthöhe ausgeführt werden, um höhenmäßige Absätze zu vermeiden, die hinsichtlich der Dachlandschaft eine „unruhige“ Topografie erzeugen können.
Andere Dachformen wurden für die Hauptgebäude explizit ausgeschlossen, da sie das in der Umgebung vorgeprägte Erscheinungsbild stören würden. So drücken z.B. Krüppelwalmdächer mehr eine ländlich/dörfliche Bauweise aus, die hinsichtlich des Standortes im Widerspruch zum doch eher städtisch überprägten Umfeld stehen. Zwerchgiebeldächer dagegen überbetonen die Dachgestaltung der kleinstrukturierten Wohnhäuser, während Dachflächen aus versetzten Pultdächern ohne gemeinsamen First mit der dabei oft entstehenden „Oberlichtfensterreihe“ in der Umgebung ebenfalls nicht vorzufinden sind.
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.

11.13.2 Dachneigung

Für die Gebäude mit Ausnahme von Anbauten und baulichen Nebenanlagen[24] sind ausschließlich die im Teil A: Planzeichnung als Einschrieb festgesetzten Dachneigungen zulässig.

Begründung:
Für die Umsetzung des beabsichtigten Bebauungskonzeptes in Form eines kleinen Gebäudeensembles sind auch zurückhaltend formulierte Vorgaben hinsichtlich zulässiger Dachneigungen für das vorgeschriebenen Dachformen notwendig.
So wurde für die nordwestliche Baufenster ein Dachneigungsbereich von 20° bis 38° vorgegeben, um i.V.m. dem festgesetzten Traufhöhenbereich[25] den dort angestrebten Bau dreier Stadtvillen mit ihren nicht untypischen relativ flachgeneigten Dächern anzuregen. Auf der anderen Seite lässt dieser Neigungsbereich für das Dach bei fehlender Nachfrage für die Stadthäuser auch konventionelle Einfamilienhäuser zu.

Dagegen ist für den östlichen und nördlichen Bereich des südöstlichen Baufensters ein Dachneigungsbereich von 25° bis 45° festgesetzt worden, um sowohl „konventionelle“ Eigenheime als auch eingeschossigen Bungalows zu ermöglichen. Im südlichen Abschnitt des südöstlichen Baufensters gilt ein Mindestmaß von 30°, um i.V.m. der ausschließlichen Festsetzung von Satteldächern und einer Mindesttraufhöhe ein „barackenartiges“ Erscheinungsbild zu vermeiden und den Bau von eingeschossigen Wohngebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss anzuregen.

11.13.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf max. 50 % der Gebäudelänge betragen. Die Abstände der Dachaufbauten und Dacheinschnitte vom Ortgang bzw. Eckgrad müssen mindestens 1,0 m betragen.

Begründung:
Die Zulässigkeit von Dachaufbauten wurde in Bezug auf ihre Länge und höhenmäßige Ausbreitung beschränkt. Das soll sicherstellen, dass die verbleibenden Dachflächen noch als zusammenhängende Ansicht wirken und dass die Traufe als ein bestimmendes, gegenüber den Dachaufbauten und Dacheinschnitten dominierendes Element erhalten bleibt. Außerdem wird damit angestrebt, dass die Firstlinie des Daches als oberster Hausabschluss klar und ohne optische Überschneidungen durch Dachaufbauten durchläuft.

11.13.4 Dachfarben

Für die Farbgebung der Dacheindeckungen sind nur rote bis rotbraune, nicht glänzende Materialien zulässig. Das gilt nicht für Solarenergieanlagen.

Begründung:
Diese Festsetzung soll dazu dienen, ein einheitliches Erscheinungsbild des Plangebietes in einem notwendigen Mindestmaß sicher zu stellen. Ausgenommen davon sind Solarenergieanlagen (z.B. Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen) die als Einzelanlagen auf der Dachhaut, als Teil der Dachhaut oder als gesamte Dachfläche unabhängig von Material und Farbe der Dacheindeckungen installiert werden können, da sie einen besonderen, zeitgemäßen Beitrag zum klimagerechten Bauen und zur alternativen Energieerzeugung leisten..

11.13.5 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Zäune und/oder Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Drahtzäune sind nur zulässig in Verbindung mit Hecken- oder Strauchhinterpflanzungen, die ebenfalls eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten dürfen.

[24] Siehe hierzu Kap. 11.13.1.
[25] Siehe hierzu Kap. 11.2.3.

Begründung:
Mit dieser örtlichen Bauvorschrift soll ein harmonisches Erscheinungsbild in Bezug auf die Grundstückseinfriedungen erreicht werden. Die auf 1,5 m beschränkte maximale Höhe der Einfriedungen verhindert ghettohafte „Grundstückseinmauerungen" mit hohen Einfriedungen, die auch mit entsprechend hochwachsenden Hecken erzeugt werden können.
Die Strukturvielfalt, die sich auf die ökologische Vielfalt auswirkt, wird durch Hecken erhöht. Die Einfriedungen bleiben für Kleinsäuger und Reptilien durchlässig. Die Anordnung der Zäune sollte auf der Innenseite der Hecken erfolgen, um den Eindruck eines grünbestimmten Ortsbildes hervorzuheben, aber auch dem Sicherheitsbedürfnis der Eigentümer Rechnung zu tragen.

D. Städtebauliche Kalkulation

12. Flächenbilanz des Planänderungsgebietes

Planung	Flächen im gültigen B-Plan		Flächen nach der B-Plan-Änderung	
	m²	%	m²	%
Versiegelte und befestigte Flächen **Bauflächen** (einschließlich der im Sinne einer Gemeinschaftsanlage zur Erschließung der Baugrundstücke mit Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit sowie Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzten Fläche) Maximal versiegelbare Flächen gemäß GRZ = 0,3 (+ 33 % Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen)	**4.321** (einschl. Erschließungsstraße und Gemeinschaftsstellplätze) Max. versiegelbare Flächen gemäß GRZ = 0,4 (+ 50 %)	68,1	**2.537**	40,0
Unversiegelte Flächen Hausgärten, arten- und strukturreich	**2.021**	31,9	**3.805**	60,0
Gesamtfläche des Änderungsgebietes	**6.342**	100,0	**6.342**	100,0

13. Kosten

Die im Änderungsbereich liegenden Flurstücke sind oder waren vollständig im Eigentum des Antragstellers, der die Kosten für das Planverfahren trägt.
Im Hinblick auf die notwendige Erschließung wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Leipzig ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, der die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlage sichert. Aufgrund der privaten Erschließung und der Tatsache, dass in vorliegendem Fall keine naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, sind aus dem Vorhaben auch dauerhaft keine Folgekosten für die Stadt Leipzig zu erwarten.

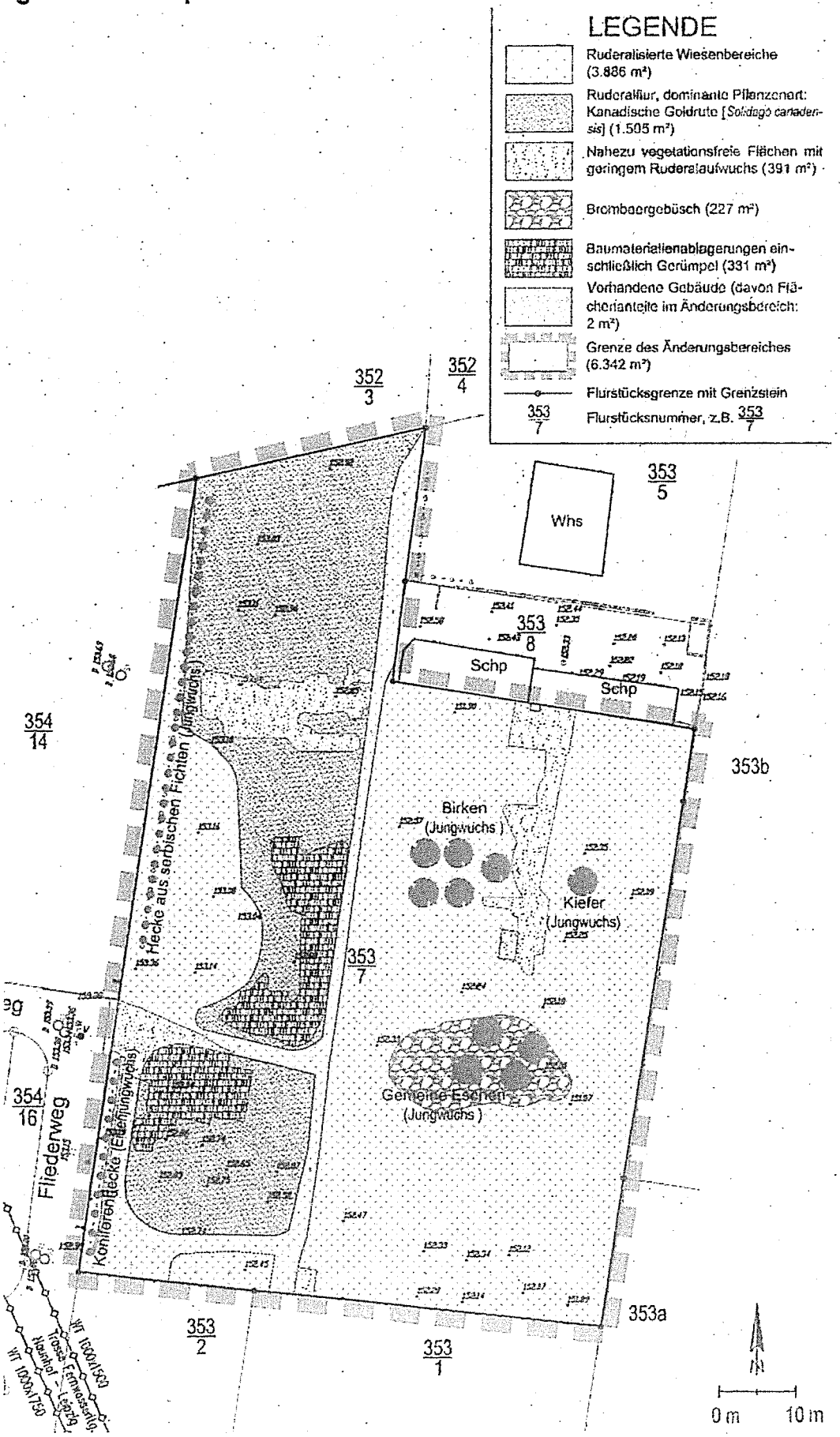
Leipzig, den 15. 5. 2012

Lunebach
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang

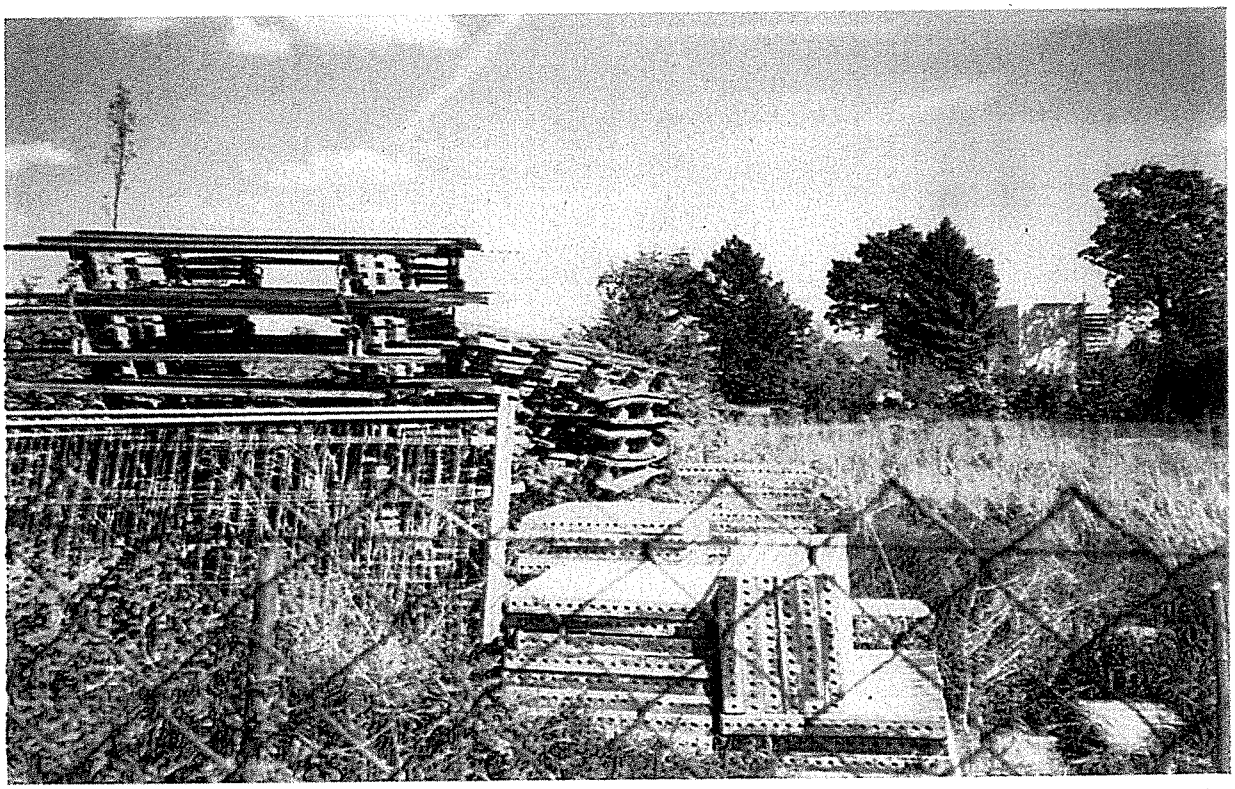
Anhang 1: Bestandsplan
Anhang 2: Fotodokumentation
Anhang 3: Luftbildmontage (Gestaltungsplan)
Anhang 4: Pflanzempfehlung

Anhang 1: Bestandsplan

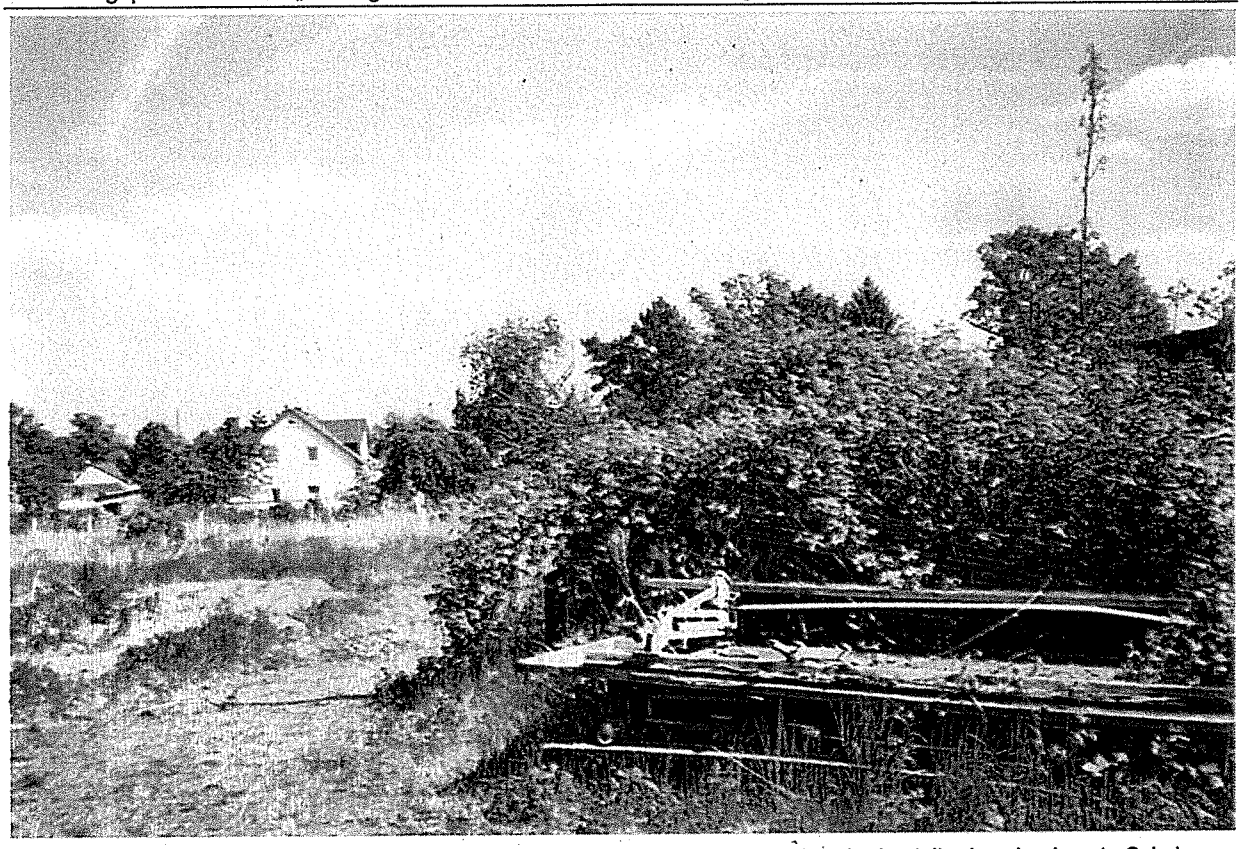


Anhang 2: Fotodokumentation

Blick aus Westen auf das südliche Änderungsgebiet. Innerhalb der ruderalisierten Wiese nimmt die Goldrute große Bereiche ein.



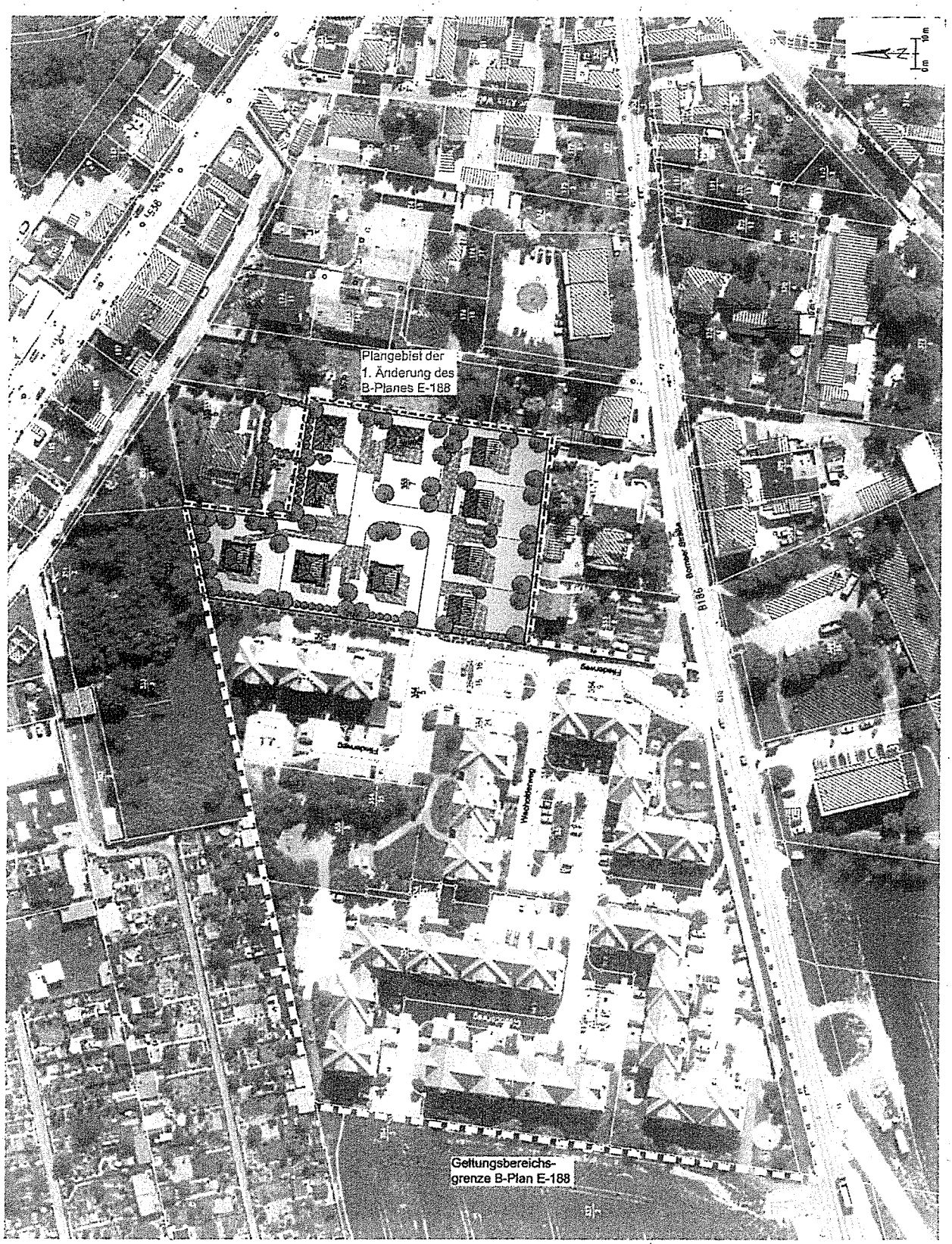
Aus gleicher Blickrichtung die im Zentrum des Änderungsgebietes abgelagerten Baumaterialien, Bauzaunelemente und Einschalungsteile sowie weiteres Gerümpel.



Wiederum von der westlichen Geltungsbereichsgrenze gesehen, das Brombeergebüsch, das teilweise abgelagerte Schalungsteile und anderes Gerümpel überwuchert. Links Ausläufer der vegetationsarmen Zugangszone in das Änderungsgebiet.

Der Eingangsbereich zum Plangebiet. Links die schon durch die Realisierung des Bebauungsplanes als Bestandteil des Fliederweges hergestellte Straßenzufahrt. Das Gebäude mit dem zugehörigen Schornstein im Hintergrund befindet sich auf dem Flurstück 353/8. Der ruderalisierte Wiesenstreifen links von diesem Gebäude bis zur Baumgesellschaft, die außerhalb des vorgesehenen Änderungsgebietes ist, gehört zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Anhang 3: Luftbildmontage (Gestaltungsplan)



Anhang 4: Pflanzempfehlung

Bäume:

Sandbirke	(Betula pendula)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Caminus betulus)
Feldulme	(Ulmus minor)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Esche	(Fraxinius 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)
Eingriffliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)

Kletterpflanzen:

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

Bodendecker:

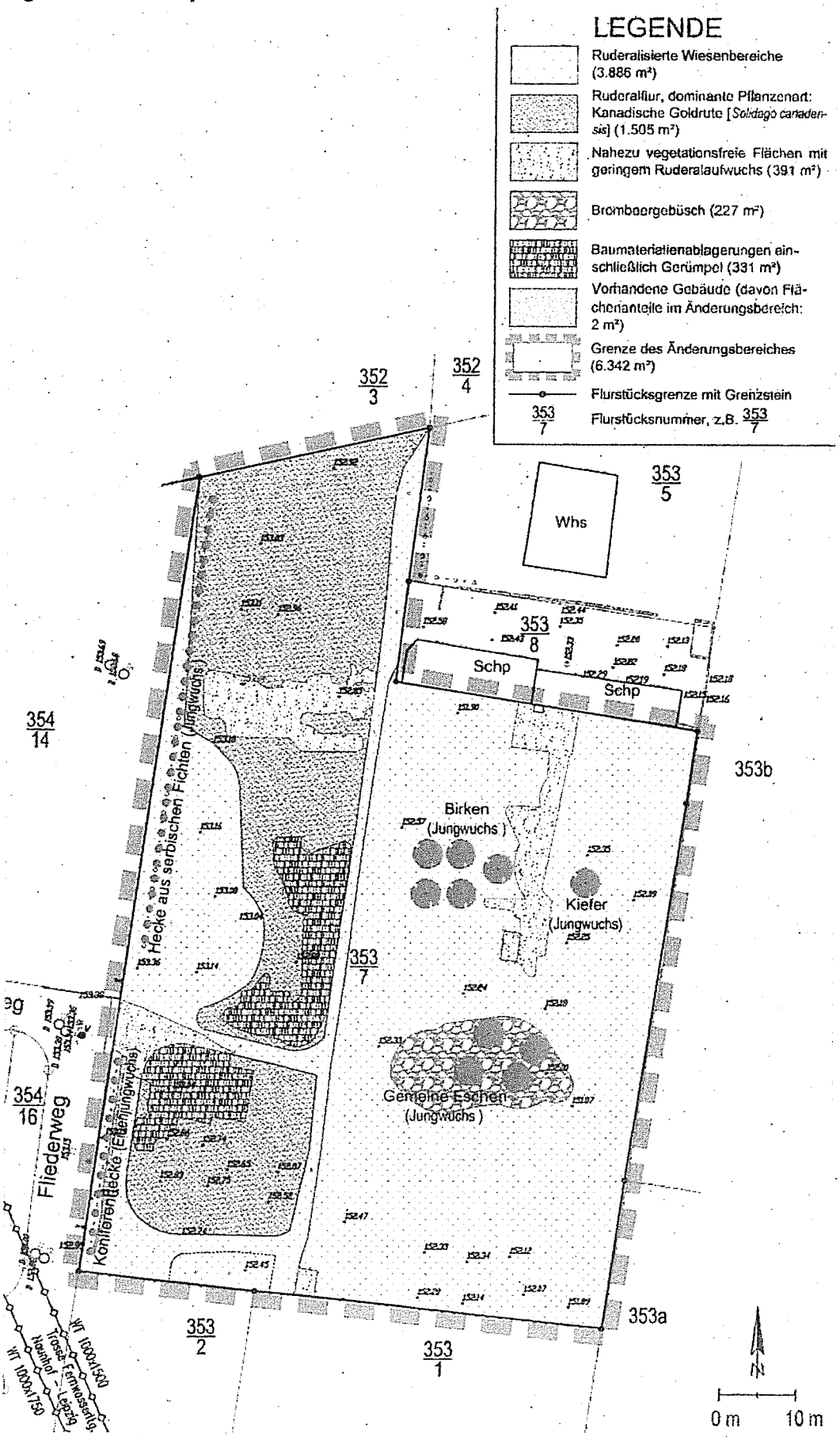
Efeu	(Hedera helix)
Scheinquitte	(Chaenomeles japonica)
Immergrün	(Vinca major)
Gefleckte Taubnessel	(Lamium maculatum)
Storchschnabel	(Geranium macrorrhium)

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

Bei Anpflanzungen von Großgrün in der Nähe von Kabeltrassen ist zu diesen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen von Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.
Bei geplanten Pflanzmaßnahmen in der Nähe von Gasversorgungsanlagen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5 m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage.

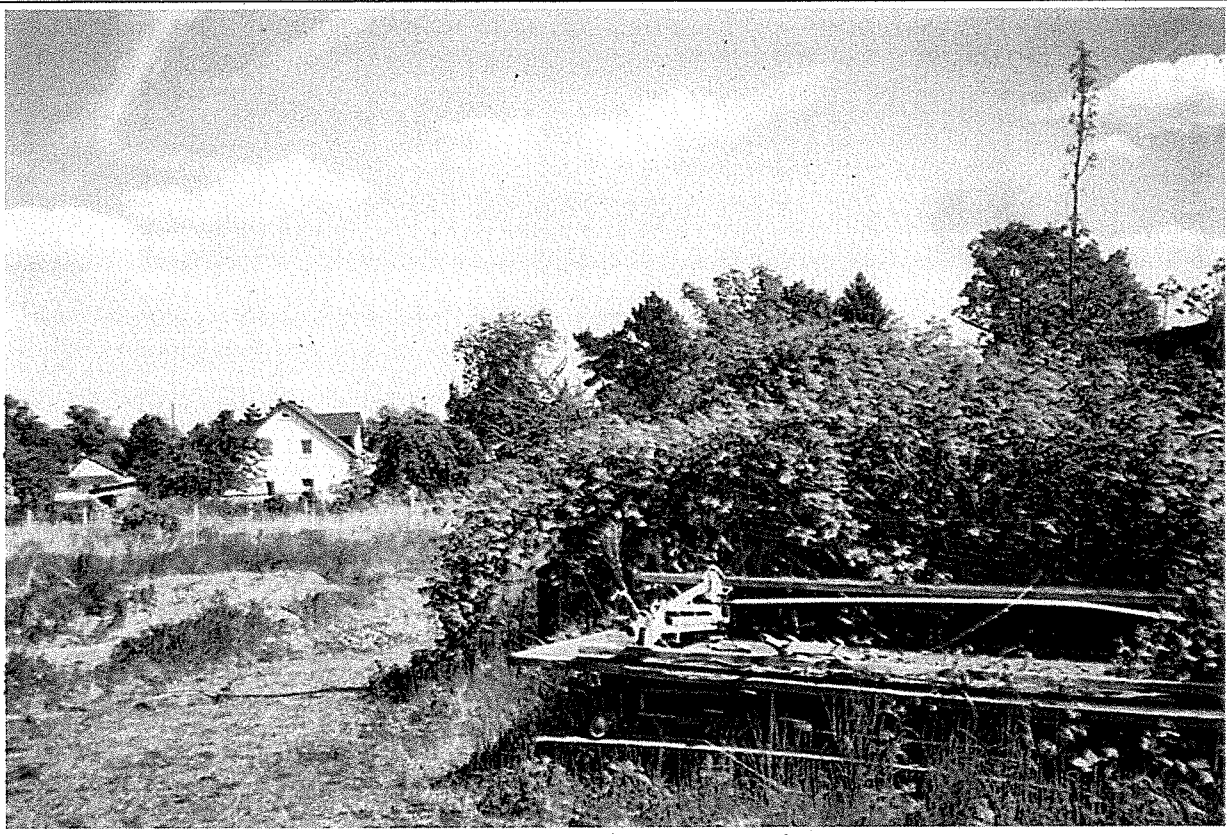
Anhang 1: Bestandsplan



Anhang 2: Fotodokumentation

Blick aus Westen auf das südliche Änderungsgebiet. Innerhalb der ruderalisierten Wiese nimmt die Goldrute große Bereiche ein.

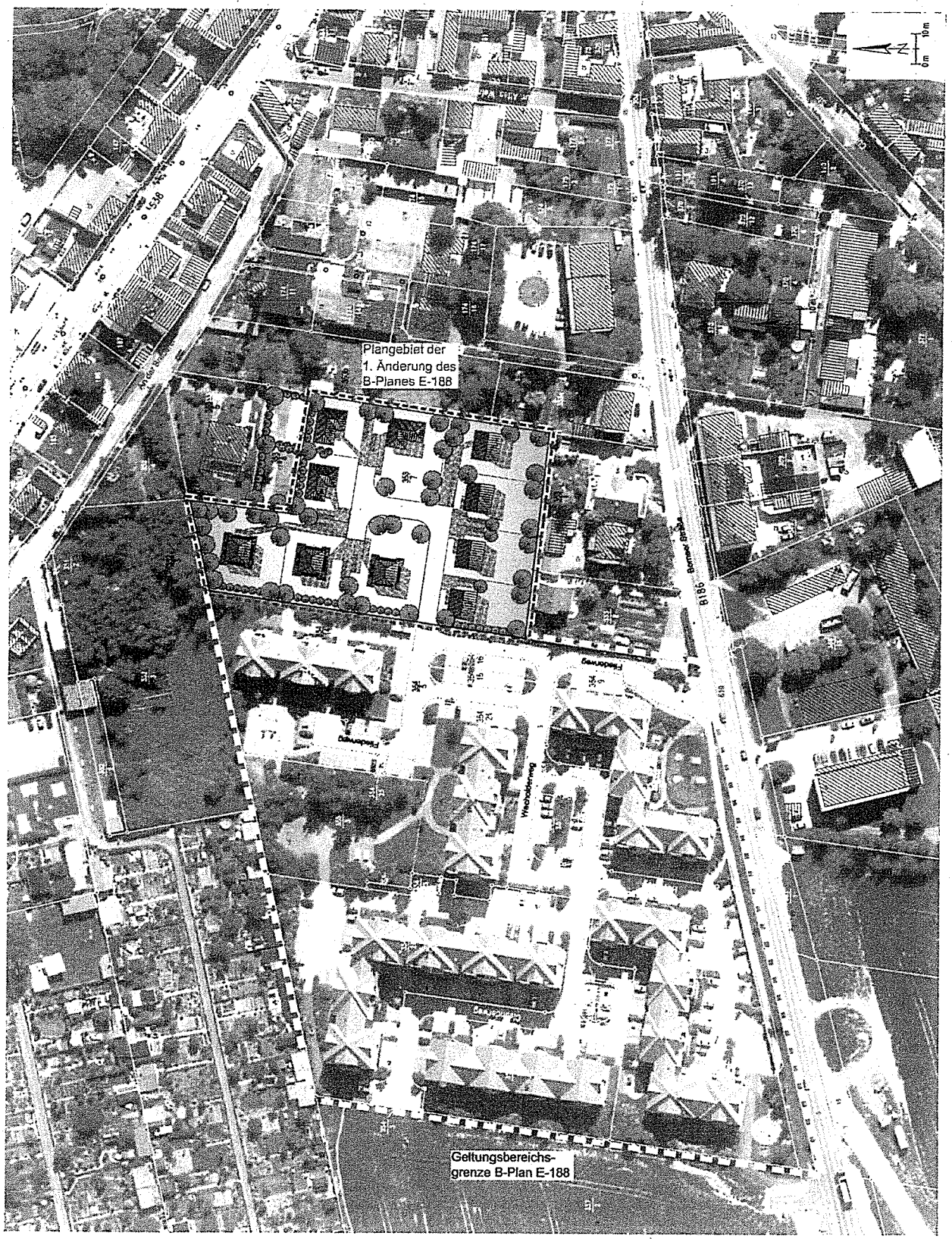
Aus gleicher Blickrichtung die im Zentrum des Änderungsgebietes abgelagerten Baumaterialien, Bauzaunelemente und Einschalungsteile sowie weiteres Gerümpel.



Wiederum von der westlichen Geltungsbereichsgrenze gesehen, das Brombeergebüsch, das teilweise abgelagerte Schalungsteile und anderes Gerümpel überwuchert. Links Ausläufer der vegetationsarmen Zugangszone in das Änderungsgebiet.

Der Eingangsbereich zum Plangebiet. Links die schon durch die Realisierung des Bebauungsplanes als Bestandteil des Fliederweges hergestellte Straßenzufahrt. Das Gebäude mit dem zugehörigen Schornstein im Hintergrund befindet sich auf dem Flurstück 353/8. Der ruderalisierte Wiesenstreifen links von diesem Gebäude bis zur Baumgesellschaft, die außerhalb des vorgesehenen Änderungsgebietes ist, gehört zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Anhang 3: Luftbildmontage (Gestaltungsplan)



Anhang 4: Pflanzempfehlung

Bäume:

Sandbirke	(Betula pendula)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Caminus betulus)
Feldulme	(Ulmus minor)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Esche	(Fraxinius 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)
Eingriffliger 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

Bei Anpflanzungen von Großgrün in der Nähe von Kabeltrassen ist zu diesen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen von Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.
Bei geplanten Pflanzmaßnahmen in der Nähe von Gasversorgungsanlagen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5 m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage.