

**BEBAUUNGSPLAN
"WOHNGEBIET AN DER BORNAER-STRASSE"**

**GRÜNORDNUNGSPLAN
ERLÄUTERUNGSBERICHT**

E-188₁₁

1. Einleitung

- 1.1 Anlaß, Aufgabenstellung und Zielsetzung
- 1.2 Lage des Plangebietes
- 1.3 Versiegelte und unversiegelte Flächen
- 1.4 Maßgebliche Umweltauswirkungen

2. Grünordnerische Planung

- 2.1 Entwicklungsziele
- 2.2 Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen
 - 2.2.1 Gehölzstreifen
 - 2.2.2 Sicht- und Schallschutz
 - 2.2.3 Innere Begrünung
 - 2.2.4 Straßenbegleitgrün
 - 2.2.5 Einfriedungen

3. Durchführung

- 3.1 Zeitplanung
- 3.2 Weitergehende Empfehlungen und Hinweise zur Grünordnung

1. E i n l e i t u n g

1.1 Anlaß, Aufgabenstellung und Zielsetzung

Bundesweit besteht ein hoher Bedarf an neuem Wohnraum. Die Gemeindeverwaltung Liebertwollwitz trägt dieser Entwicklung mit der Ausweisung von Bauland zur Errichtung von Wohngebäuden Rechnung

Die Erstellung des notwendigen Bebauungsplanes (B-Plan) zum Wohngebiet Bornaerstr. wurde durch das Ing.-Büro Pennekamp aus Velbert vorgenommen.

Wesentlicher Bestandteil des B-Planes ist der Grünordnungsplan, der die landschaftsplanerischen Vorgaben und Ziele zur Gestaltung und Einbindung des Vorhabens in die Landschaft beschreibt sowie Maßnahmen festlegt, die diesen Eingriff in Natur und Landschaft kompensieren.

1.2 Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Liebertwollwitz liegt süd-östlich der Stadt Leipzig. Das zur Bebauung vorgesehene Gelände an der westlichen Ortsgrenze von Liebertwollwitz auf einem nach Süd-Osten ausgerichteten, flachen Hang, der derzeit als Ackerfläche genutzt wird.

Das Gebiet im Norden wird als Kleingartenfläche genutzt. Im Osten schließt Ortsbebauung an und im Westen verbleibt vorerst das vorhandene Ackerland.

Bei der im Süden befindlichen "Bornaerstr." handelt es sich um eine Bundesstraße.

1.3 Versiegelte und unversiegelte Flächen

Laut B-Plan beansprucht das geplante Wohngebiet Bornaerstr. eine Fläche von ca. 32000 m². Die Planung sieht vor, hiervon ca. 6000 m² für die Erschließungsstraßen und ca. 7000 m² für die geplante Bebauung zu versiegeln. Die Restfläche von ca. 19000 m² bleibt unversiegelt.

F a z i t

Insgesamt gesehen, werden durch das Planungsvorhaben keine zwingend schutzwürdigen Landschaftsfunktionen beeinträchtigt. Eine Minimierung der potentiellen Gefährdung des Grund- und Trinkwassers ist durch entsprechende Auflagen seitens der zuständigen Genehmigungsbehörden möglich.

Einer Bebauung des Standortes kann aus ökologischer und landschaftsplanerischer Sicht bei konsequenter Realisierung der in Kapitel 2 aufgeführten Maßnahmen zugestimmt werden. Sie bieten die Chance, eine Vernetzung der vorhandenen Biotopstrukturen und eine Einbindung in das Landschaftsbild zu erreichen.

2. Grünordnerische Planungen

2.1 Entwicklungsziele

Aus grünordnerischer Sicht ergeben sich folgende grundsätzliche Zielsetzungen, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf dem betroffenen Landschaftsraum zu mindern bzw. auszugleichen.

Folgende Entwicklungsziele werden angestrebt:

- Stützung und Ausbau von Vernetzungsbeziehungen im Landschaftsraum
- Einbindung der Wohnbebauung in das Landschaftsbild
- Beachtung ortstypischer und landschaftsästhetischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden und Verkehrsflächen
- Förderung der Erholungsfunktion und Wohnqualität durch Schaffung von abwechslungsreichen begrünten Straßenräumen.

2.2 Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

Um die o.g. Entwicklungsziele umzusetzen, sind folgende grünordnerische Maßnahmen durchzuführen.

Für den durch die Bebauung hervorgerufenen Eingriff in Natur und Landschaft hat ein flächenhafter bzw. funktionaler Ausgleich die Funktion, den Zustand entsprechend dem Zustand vor Baubeginn wieder herzustellen bzw. das Landschaftsbild neu zu gestalten bzw. den Naturhaushalte durch geeignete Maßnahmen aufzuwerten.

2.2.1 Gehölzstreifen

Entlang den Gebietsgrenzen soll ein 2 m breiter üppig angelegter Feldgehölzstreifen vorrangig die geplante Bebauung in das Landschaftsbild einbinden. Die zwischen den einzelnen Gehölzgruppen verbleibenden Freiräume erfüllen hierbei folgende Funktionen:

1. Der Eindruck einer "Grünen Wand", die eine durchgehende Bepflanzung bewirkt hätte, wird vermieden. Der Wechsel zwischen geschlossener und offener Bepflanzung macht den Ortsrand von Liebertwolkwitz aus westlicher Richtung betrachtet, interessanter.
2. Die offenen Bereiche ermöglichen, vom Wohngebiet betrachtet, noch Sichtbeziehungen zur freien Landschaft hin. Das unmittelbare Sichtfeld wird für den Bewohner entlang dieser Bepflanzung durch den Wechsel zwischen geschlossenen und offenen Strukturen interessanter und abwechslungsreicher.
3. Die neu geschaffene Bepflanzung kann als Bindeglied zwischen dem westlich und nördlich geplanten Wohngebiet vernetzend wirken und Leitlinien bzw. Tritteinfunktion für die Fauna übernehmen.

Der Streifen ist mit standorttypischen Gehölzarten entsprechend der Planzeichnung anzulegen.

2.2.2 Sicht- und Schallschutz

Neben der o.g. Bepflanzung ist, entlang der Bornauerstr., ein weiterer Gehölzstreifen als Feldhecke in einer Breite von 2 m anzulegen. Dieser Gehölzstreifen ist als Sicht- und Schallschutz sehr dicht zu pflanzen. Die vorgesehenen Gehölzstreifen bieten mehr Schutz und Deckung und damit Lebensraum für Wildtiere und Feldvögel.

2.2.3. Innere Begrünung

Die innerhalb der Privatgrundstücke gezeichneten Bäume deuten das Pflanzgebot für Privatgrundstücke an. Der genaue Standort kann von der zeichnerischen Darstellung abweichen und muß an die örtlichen Gegebenheiten angepaßt werden. Alternativ zur Pflanzung eines Baumes 1. Ordnung kann der Grundstückseigentümer jeweils zwei Obsthochstämme oder zwei Bäume 2. Ordnung als Ersatz vorsehen.

Mit der gebotenen Durchgrünung der Privatgrundstücke soll an die vorhandene Gartenstruktur der alten Ortslage angeschlossen werden. Die gebotenen Baumpflanzungen wirken hierbei landschaftsgliedernd bzw. auflockernd auf die Bebauung und das Landschaftsbild.

Neben den Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Lokalklima verzahnt das Pflanzangebot den Innenbereich der Bebauung mit den Gehölzstrukturen außerhalb der Bebauung und trägt damit positiv zur Vernetzung der Landschaft bei.

2.2.4 Straßenbegleitgrün

Zur Vervollständigung der inneren Durchgrünung sind entlang den Erschließungsstraßen im Wohngebiet Bäume der 1. und 2. Ordnung so im Straßenraum anzuordnen, daß eine Verkehrsberuhigung erreicht wird. Die Straßenbäume sollen den Straßenraum gliedern und optisch aufwerten sowie den Straßenzügen eine individuelle Noten geben.

Die Pflanzenscheiben der Baumstellen sind mit Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen, um der Bodenverdichtung entgegenzuwirken und den Laubfall zur Mineralisierung und Nährstoffrückführung im Stammbereich zu halten.

Die Verwendung von einheimischen Laubarten läßt unter normalen Bedingungen ein relativ hohes Lebensalter der Bäume erwarten, was der Besiedlung und Biotopfunktion, besonders für die Avifauna, entgegenkommt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind zwischen den Baumfeldern, auf denen geschlossene Bauweise vorgesehen ist, Stellplätze vorgesehen. Diese werden mit Rasenpflaster oder Rasengittersteinen angelegt und unterstützen so den beruhigten Charakter der Erschließungsstraßen und erhöhen den Anteil der versickerungsfähigen Flächen.

2.2.5 Einfriedungen

Der Verzicht auf straßenseitige Einfriedungen verleiht dem Plangebiet Großzügigkeit. Ist eine gewisse Abgrenzung des Grundstückes vom Bauherrn dennoch unverzichtbar, darf sie nur aus "lebenden Zäunen" (Hecken) aufgebaut sein.

In Verbindung mit den Straßenbäumen können solche Hecken den begrünten Charakter der Straßen positiv beeinflussen und verstärken.

3.1 Zeitplanung

Für die Realisierung der grünordnerischen Kompensationsmaßnahmen ist eine gestaffelte Zeitplanung vorgesehen.

Die Baumpflanzungen entlang der Straßen sind hierbei im Anschluß an die Bauarbeiten für die Erschließungsstraßen, spätestens jedoch ein Jahr danach, durchzuführen.

Die festgesetzten Gehölzstreifen entlang der Grenzen sind, nach Möglichkeit ebenfalls im Anschluß an die Bauarbeiten für die Erschließungsstraßen zu pflanzen, spätestens jedoch 1 Jahr nach Fertigstellung der ersten Wohnbebauung.

Die Pflanzfestsetzungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind an die Bebauung der einzelnen Grundstücke gekoppelt. Hier hat die Bepflanzung innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung bzw. Bezug der Gebäude zu erfolgen und ist als abgeschlossen nachzuweisen.

3.2 Weitergehende Empfehlungen und Hinweise zur Grünordnung

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist im Bauantrag ein Freiflächenplan in geeignetem Maßstab beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie KFZ-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassade- oder Dachbegünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

ANHANG

Gehölzlisten/Pflanzschemata

1. Gehölzstreifen

Bäume 1. Ordnung :

Fraxinus excelsior	[Gemeine Esche]
Quercus robur	[Stieleiche]
Acer platanoides	[Spitzahorn]

Bäume 2. Ordnung :

Sorbus aucuparia	[Eberesche]
Acer campestre	[Feldahorn]
Carpinus betulus	[Hainbuche]

Sträucher :

Syringa vulgaris	[Gemeiner Flieder]
Corylus avellana	[Haselnuß]
Viburnum lantana	[Gemeiner Schneeball]
Cornus mas	[Kornelkirsche]
C. sanguinea	[Roter Hartriegel]
Crataegus monogyna	[Eingrifflicher Weißdorn]
Euonymus europaeus	[Pfaffenhütchen]
Lonicera xylosteum	[Gemeine Heckenkirsche]
Ligustrum vulgare	[Rainweide]
Rosa rugosa	[Apfelrose]
R. multiflora	[Büschelrose]
R. canina	[Hundsrose]
R. glauca	[Hechtrose]

- Einzelbäume

Bäume 1. Ordnung :

Fraxinus excelsior	[Gemeine Esche]
Quercus robur	[Stieleiche]

4. Privatgrün

Bäume 1. Ordnung :

Sorbus intermedia [Schwedische Mehlbeere]
Acer platanoides "Summershade"
A. p. "Emerald Queen"
[Spitzahorn]
Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie"
[Esche]
Aesculus x carnea [Purpurkastanie]

Bäume 2. Ordnung :

Prunus mahaleb [Steinweichsel]
Sorbus aucuparia [Eberesche]
S. aria [Mehlbeere]
Betula pendula [Weißbirke]
Carpinus betulus [Hainbuche]

Sträucher :

Colutea arborescens [Gem. Blasenstrauch]
Syringa vulgaris [Gemeiner Flieder]
Corylus avellana [Haselnuß]
Viburnum lantana [Wolliger Schneeball]
V. fragrans [Duftschneeball]
Cornus mas [Kornelkirsche]
C. sanguinea [Roter Hartriegel]
Crataegus monogyna [Eingrifflicher Weißdorn]
Euonymus europaeus [Pfaffenhütchen]
Lonicera xylosteum [Gemeine Heckenkirsche]
Ligustrum vulgare [Rainweide]
Rosa rugosa [Apfelrose]
R. nitida [Glanzrose]
R. multiflora [Büschelrose]
R. canina [Hundsrose]
R. glauca [Hechtrose]

Bäume 2. Ordnung :

Sorbus aucuparia [Eberesche]
Acer campestre [Feldahorn]

Sträucher :

Rosa multiflora [Büschelrose]
R. canina [Hundsrose]
Cornus mas [Kornelkirsche]
Euonymus europaeus [Pfaffenhütchen]
Viburnum opulus [Gemeiner Schneeball]
Crataegus monogyna [Eingrifflicher Weißdorn]
Corylus avellana [Haselnuß]

2. Straßenbegleitgrün/Straßenbäume

Crataegus laevigata
"Paul's Scarlet" [Echter Rotdorn]
Sorbus intermedia [Schwedische Mehlbeere]
Acer platanoides
"Summershade" [Spitzahorn]
Fraxinus excelsior [Gemeine Esche]
Tilia cordata
"Greenspire" [Kaiserlinde]

3. Fassadenbegrünung

Parthenocissus quinquefolia
"Engelmannii" [Fünfblättriger Mauerwein]
P. tricuspidata
"Veitchii" [Dreispitziger Mauerwein]
Lonicera caprifolium [Jelängerjelier]
L. henryi [Immergrünes Geißblatt]
Bilderdyckie aubertii [Schlingknöterich]
Clematis vitalba [Gemeine Waldrebe]

Obstbäume

Hoch- und Halbstamm, STU mind. 8 - 10 cm

Apfel

Ontarioapfel
Winterrambur
Kaiser Wilhelm
Roter Boskop
Jakob Lebel -
usw.

Birnen

Clapps Liebling
Köstliche von Charneu
Vereinsdechantsbirne
Früher aus Trevaux
Pastorenbirne
usw.

Außer den hier vorgeschlagenen Sorten sind weitere einheimische, gebietstypische Hochstammsorten sowie andere Obstarten, wie z.B. Kirschen, Pflaumen usw. zulässig.

Nadelholzarten (Koniferen) sind zur Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen unerwünscht und sollten nicht verwendet werden.