

Teil C

Begründung

Bebauungsplan gem. §§ 8 - 11, 246 a BauGB, Maßstab 1:1000

Gemeinde: Liebertwolkwitz

Baugebiet: Monarchenhügel

Planung: CBP Cronauer Beratung Planung
Beratende Ingenieure GmbH
Salomonstr. 19, 04103 Leipzig

aufgestellt am 16.03.1995

geändert am 19.08.1996

überarbeitet am 23.09.1996

ergänzt am 18.12.1996

ergänzt am 19.02.1997

1. Veranlassung, Ziele

Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind die §§ 8 - 11, 246 a BauGB in Verbindung mit §§ 1, 2 BauGB - Maßnahmegesetz.

Der Plan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und den Bedarf an preiswerten Miet- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern decken. Der Gemeinde liegen ca. 1.000 Anträge vor. Um diesen Bedarf zu decken, möchte die Gemeinde preisdämpfend auf dem Markt wirken und kostengünstig verschiedenste Wohnformen in verkehrsberuhigter und stark durchgrünter Lage anbieten.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Im Sächsischen Landesentwicklungsplan vom 16.08.1994 ist Liebertwolkwitz als Unterzentrum und als Siedlungsbereich im randstädtischen Verflechtungsbereich des Oberzentrums Leipzig ausgewiesen und für eine überörtliche Ansiedlung geeignet. Somit ist die Entwicklung von Liebertwolkwitz durch eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur mit ausgeprägten sozialen und kulturellen Anteilen als gesichert zu betrachten.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Liebertwolkwitz vom Oktober 1991 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Wohnbaufläche ist im Raumordnungskataster des Regierungspräsidiums Leipzig unter der Nr. 172/1992 registriert.

3. Rahmenbedingungen

3.1. Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Ortskerns der Gemeinde Liebertwolkwitz. Es wird im Süden durch die Vorbehaltsfläche zur Erweiterung der Schule sowie zur Errichtung eines Einkaufszentrums, im Westen durch die Leipziger Straße und landwirtschaftlich genutzte Fläche, im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche und im Osten durch die Jahnstraße und Tauchaer Straße begrenzt. Das gesamte Gelände wird bisher landwirtschaftlich genutzt und ist mit einer Flächendrainage versehen. Das Gelände weist einen erheblichen Höhenunterschied auf; es fällt vom Süden, im Bereich der Leipziger Straße/Einmündung Straße der Deutschen Einheit (154 m üNN) in Richtung Norden zur Tauchaer Straße um ca. 10 m.

Baugrunduntersuchungen werden derzeit durchgeführt.

Innerhalb des Plangebietes ist geringer Baumbestand (15 Exemplare) lediglich an der Tauchaer und parallel zur Leipziger Straße vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet und es ist nicht Hochwasser gefährdet.

3.2. Vorhandene Bebauung

Entlang der Tauchaer Straße befindet sich eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in Form von freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern und zweigeschossigen Stadtvillen.

Entlang der Jahnstraße befinden sich ein Garagenkomplex sowie zwei- bis dreigeschossige Wohnblöcke. Im Süden des Plangebietes befinden sich der mehrgeschossige Schulbau, der Wasserturm sowie anschließende zwei-dreigeschossige Wohnbebauung. Als Dachform überwiegt das Satteldach.

3.3. Verkehr

Das Plangebiet wird südwestlich von der Leipziger Straße (Staatsstraße S 38) tangiert. Sie nimmt den Hauptverkehrsstrom von Liebertwolkwitz nach Leipzig und zurück auf und dient als Autobahnzubringer. Die Leipziger Straße nimmt den überörtlichen Busverkehr auf und wird einseitig von einem Fuß-Radweg begleitet.

Nordöstlich des Baugebietes befindet sich die Tauchaer Straße (Kreisstraße K 325), die als Verbindungsstraße zwischen Liebertwolkwitz und Holzhausen und Umland dient sowie als Ausweichstraße bei zu starker Belastung der Leipziger Straße.

Gemäß § 24 Straßengesetz für den Freistaat Sachsen (Sächsisches Straßengesetz - SächsStrG) vom 21. Januar 1993 (Sächs. GVBl. S. 93) zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 04.07.1994 (Sächs. GVBl. S. 126) sind im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der S 38 und der K 325 keine Hochbauten zu errichten. Diese Fläche ist für einen späteren Ausbau der Straßen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Jahnstraße dient als Anliegerstraße.

3.4. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungspflichtiger für die Gemeinde Liebertwolkwitz ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Leipzig Land (ZV WALL).

Auf dem Plangebiet befinden sich Fernwasserleitungstrassen, deren beidseitiger

Sicherheitskorridor von je 10 m nicht mit Wohnhäusern überbaut werden darf. Dazu gehört die Pumpstation Meusdorf und ein Revisionsbauwerk der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH.

In der Leipziger Straße liegt eine Trinkwasserleitung DN 250, die zur Versorgung des Wohngebietes genutzt werden kann. In der Tauchaer Straße befindet sich eine Schmutzwasserleitung DN 200. Bei Auswechseln des Leitungsabschnittes DN 200 und Verlängerung desselben kann das Schmutz- und Regenwasser über getrennt geführte Kanalleitungen eingebunden werden.

Im Plangebiet befinden sich keine Hochspannungsanlagen und keine Anlagen der Fernwärmeversorgung.

Nordwestlich zwischen Baugebiet und Friedrich-Naumann-Straße ist die Umgehungstrasse für die B 186 geplant.

3.5. Immission, Emission

Das Plangebiet befindet sich im Smoggebiet Leipzig. Es wird im Westen durch die Leipziger Straße begrenzt. Die Verkehrsbelastung auf dieser Straße wird anhand aktueller Zählungen auf mind. 15.000 Fahrzeuge pro Tag prognostiziert.

Die Verkehrsbelastung der östlich angrenzenden Tauchaer Straße sowie weiterer das Plangebiet berührender öffentlicher Straßen ist unbekannt.

4. Planinhalt

4.1. Bebauung

Entlang der Straße der Deutschen Einheit und der Jahnstraße ist Geschößwohnungsbau vorgesehen. Die Wohnhäuser mit max. drei Vollgeschossen werden so gruppiert, daß kleine Wohnhöfe entstehen, in denen ein Kleinkinderspielfeld geplant ist. Den Wohnhöfen sind Tiefgaragen - 1/2 Geschöß tief versetzt - vorgelagert. Der Geschößwohnungsbau setzt sich in der Jahnstraße als Winkelbauten fort. Hier wären im Erdgeschöß kleine Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs denkbar.

An der Tauchaer Straße sind in aufgelockerter Form jeweils versetzt, zweigeschossige Stadtvillen mit ca. 8 WE vorgesehen. Damit wird eine Hausform aufgegriffen, die im Leipziger Umland typisch ist.

In der Planstraße A und C sind zweigeschossige Reihenhäuser mit dazwischengestellten Garagen geplant. In

den Reihenhäusern sollten wenigstens 2 Wohnungseinheiten sein, die es ermöglichen, daß verschiedene Generationen unter einem Dach wohnen können und doch jeder eine abgeschlossene Wohnung und seinen privaten Rückzugsbereich hat.

Entlang der Planstraße B und C sollen zweigeschossige Reihenhäuser und Kettenhäuser entstehen; Reihenhäuser in unterschiedlichster Form mit integrierter Garage oder davorgestellter Garage bzw. Carport, jedoch immer in offener Bauweise, die Zeile nicht länger als 50 m. Im Innersten des Wohngebietes sind eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser geplant.

4.2. Verkehr

Das Plangebiet wird im Südwesten über einen Verkehrsknoten mit Linksabbiegerspur an die Leipziger Straße angebunden und über die Straße der Deutschen Einheit als Sammelstraße erschlossen.

Eine weitere äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Tauchaer- und Jahnstraße. Der innere Ring mit den Planstraßen A, B und C kann über die Verbindungsstraße 1 und 2 zur Straße der Deutschen Einheit über die Anbindung Jahnstraße und Tauchaer Straße den Verkehr aufnehmen bzw. ableiten. Das gesamte Gebiet wird als Bereich mit Geschwindigkeitsdämpfung (30 km/h-Zone) festgesetzt. Über Stichstraßen werden die Einzelgrundstücke erschlossen.

Der ruhende Verkehr wird durch Tiefgaragen, die dem Geschoßwohnungsbau vorgelagert sind, durch Stellplätze für den Geschoßwohnungsbau und Stadtvillen und durch Garagen für Reihenhäuser, Einzel- und Doppelhäuser gedeckt. Gästestellplätze werden entlang der Verbindungsstraßen in Schrägaufstellung, entlang der Ring- und Planstraße B in Längsaufstellung ausgewiesen.

An allen Haupterschließungsstraßen für das Wohngebiet sind beidseitig Fußwege geplant, entlang der Straße der Deutschen Einheit und der Planstraße B kombiniert mit Radweg.

Durch das gesamte Gebiet ziehen sich drei Achsen, die sich im Mittelpunkt des Baugebietes zu einem kleinen Platz aufweiten. Die Achsen, die in wassergebundener Decke ausgeführt und stark durchgrünt sind, sollen dem Radfahrer und Fußgänger ein weitgehend autofreies Durchqueren des Wohngebietes ermöglichen. Der Fuß- und Radweg wird in nordwestlicher Richtung zur Breiten Straße weitergeführt.

Das Wohngebiet wird durch eine beidseitige Bushaltestelle mit Wartefläche und Wartehalle im Knotenbereich der Leipziger Straße - Straße der Deutschen Einheit angeordnet. Es sind keine Busbuchten geplant. Die Busse sind mit einem rechnergestützten Betriebssystem ausgestattet und können so die Ampelschaltung im Kreuzungsbereich beeinflussen. Der Verkehrsfluß wird somit nicht behindert.

An den Haltestellen ist die Höhe des Bordsteins (18 cm) so zu planen, daß Behinderte den Bus problemlos nutzen können. Entlang der Leipziger Straße ist ein Korridor für eine spätere Ausweisung als Straßenbahntrasse vorgesehen.

4.3. Lärmschutz

- Leipziger Straße (S 38)

Vorgaben:

- Verkehrsbelastung DTV - 17.500 Kfz/24 h
(aus Stellungnahme des staatl. Umweltfachamtes Leipzig vom 09.12.1993, Anlage 3, Blatt 1)
- zulässige Geschwindigkeit: 70 km/h bzw. 50 km/h

Anmerkung:

Da der neue Knotenpunkt zur Erschließung des Neubaugebietes unmittelbar an den Beginn der Ortschaft angrenzt, sollte die zulässige Geschwindigkeit im gesamten Knotenpunktbereich auf 50 km/h, davor auf 70 km/h beschränkt werden.

Berechnung:

Die Berechnung wurde nach dem Teilstückverfahren der RLS-90 durchgeführt.

Ergebnisse:

In dem der Leipziger Straße am nächsten liegenden Wohngebiet (WA, 3 Vollgeschosse mit Dachausbau) werden die Orientierungswerte an Fassaden parallel zur Leipziger Straße überschritten.

An Fassaden senkrecht zur Leipziger Straße liegen die Immissionswerte bei maximal 57 dB (tags) und 46 dB (nachts).

Die Giebel sollten daher wie ausgewiesen begrünt und ohne Fenster bzw. Türöffnung versehen werden.

- Geplante Bundesstraße B 186

Nördlich des Baugebietes ist eine Umgehungsstraße (B 186) geplant. Festlegungen über Trassenführung und Höhenlage der Straße sind nicht bekannt. Prognostizierte Verkehrsbelastungszahlen der geplanten B 186 werden mit einem DTV-Wert von 9.800 Kfz/24 h angenommen; bei einem Abstand von mindestens 150 m zwischen B 186 und Wohnbebauung ergeben sich nach dem Berechnungsverfahren für "lange gerade Fahrbahn" (RLS-90) bei freier Schallausbreitung Immissionswerte von 59 dB (tags) und 48 dB (nachts).

Die Grenzwerte, die für den Bau von neuen Bundesstraßen entlang bereits bebauter Gebiete gelten (16. BImSchV: 59/49), sind damit eingehalten (Es wird davon ausgegangen, daß das Baugebiet Monarchenhügel vor der B 186 realisiert wird).

- Tauchaer Straße

Die Tauchaer Straße am östlichen Rand des Baugebietes hat als Kreisstraße eine überörtliche Verbindungsfunktion.

Belastungszahlen über die Tauchaer Straße liegen nicht vor.

Bei überschlägigen Berechnungen wurde von einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen. Es wurde das Berechnungsverfahren "lange gerade Fahrbahn" nach RLS-90 angewendet.

Bei DTV-Werten von bis zu 2.500 Kfz/24 h werden die o. g. Orientierungswerte an den der Tauchaer Straße am nächsten liegenden Fassaden gerade erreicht.

Sollten größere DTV-Werte erreicht werden, so kann ebenfalls durch günstige Anordnung der Baukörper und Räume die Lärmbelastung der Bewohner gemindert werden.

4.4. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserleitung DN 200 in der Tauchaer Straße ist bezüglich ihrer Nennweite zu vergrößern und entlang der Tauchaer Straße bis zum Anbindepunkt für die innere Erschließung neu zu verlegen.

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird vor Einleitung in den Regenwasserkanal DN 800/1200 in der Tauchaer Straße mechanisch-biologisch behandelt. Die Entsorgung erfolgt grundstücksweise. Die Versorgung des Baugebietes kann über die vorhandene Trinkwasserleitung DN 250 in der Leipziger Straße und DN 250 AZ in der Straße der Deutschen Einheit erfolgen. Die innere Erschließung ist als Ringnetz geplant. Anschlußpunkte sind zusätzlich die Trinkwasserleitung in der Tauchaer Straße DN 150 GG und in der Jahnstr. DN 150 GG.

Entsprechende Hydranten zur Deckung des Trinkwasser- und Löschwasserbedarfs werden vorgesehen. Trinkwasser- und Löschwasserbedarfs werden vorgesehen.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt über einen 10-KV-Ring, der aus Richtung des Ortszentrums der Gemeinde Liebertwolkwitz aufgebaut wird. Dieser Ring wird in 2 bis 3 dezentrale Trafostationen eingeschleift. Die Trafostationen werden als freistehende Betonstationen errichtet. Die Längsverkabelung der WESAG (10-KV-Ring) wird nur im öffentlichen Bereich durchgeführt.

Das geplante Wohngebiet wird mit Erdgas erschlossen und dient als Heizmedium und zur Warmwasserbereitung. Das Versorgungsnetz wird von der Gasreglerstation in Holzhausen (Lortzingstraße) über die Tauchaer Straße in das Baugebiet aufgebaut.

In Abstimmung mit der Telekom wird das Telefonnetz an der Tauchaer Straße herangeführt. Grundsätzlich werden die Kabel unter dem Bürgersteig auf jeder Straßenseite verlegt, und je Haus wird ein Leerrohranschluß hergestellt. Über diese Trassen erfolgt auch die BK-Verkabelung für das Kabelfernsehen. Die Anordnung von öffentlichen Telefonzellen wird in Abstimmung mit der Telekom vorgenommen.

4.5. Gemeinbedarf

Auf dem Baugebiet werden ca. 450 Wohnungen entstehen. Geht man von 3 Personen pro WE aus, so werden sich in Liebertwolkwitz auf diesem Gebiet ca. 1.350 Menschen ansiedeln. Die soziale Infrastruktur der Gemeinde ist auf diesen Zuwachs gut vorbereitet. Grund- und Mittelschule sind vorhanden. Die Kindertagesstätte wurde modernisiert. Eine Fläche zur Erweiterung des Schulzentrums steht zur Verfügung. Die Feuerwehr wurde ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten bestehen im Ort. In Kürze soll an der Straße der Deutschen Einheit ein Einkaufszentrum entstehen. Des weiteren sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

zulässig und können je nach Bedarf vorgesehen werden. Mit der Gestaltung der Freifläche nordwestlich des Plangebietes und der Erweiterung des Fuß- und Radwegenetzes bieten sich Möglichkeiten zur Naherholung.

4.6. Landschaft/Grünflächen

4.6.1. Landschaftspflegerische Ziele

- landschaftsgerechte Einbindung des Gebietes und

Erhaltung einer Freifläche für die Naherholung - Aufenthalt und Spielen auf der Wiese, Wegeverbindungen am geplanten Rad- und Fußwegenetz in westlicher Richtung, Schaffen eines nicht durch Wege erschlossenen Freiraumes als Feuchtbiotop mit extensiver Begrünung.

- Strukturierung der Straßenräume durch Begrünung
- Pflanzung heimischer Gehölze in privaten Wohngärten/Biotopvernetzung

Mit diesen Zielen wird nicht nur eine Minimierung der gestalterischen und ökologischen Beeinträchtigungen angestrebt. Die aus den Zielen abzuleitenden Maßnahmen haben Vorbild/Beispielcharakter für die gesamte Ortslage Liebertwolkwitz, die durch die geplante Bebauung abgerundet bzw. ergänzt wird.

4.6.2. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die folgenden Regelungen beinhalten die für die Umsetzung o. a. Ziele erforderlichen Maßnahmen.

- Bebauung zur Begrünung der Gebäude werden an mindestens einer Fassadenseite zwei Kletterpflanzen gepflanzt.

Pflanzenauswahl: Waldrebe
 Heckenkirsche
 Efeu
 Kletterrosen
 Hetera helix
 Lonicera i. S.
 Clematis i. S.

- Garagen 1/2 Geschoß tief

Die parallel zur Straße der Deutschen Einheit angeordneten Garagen werden mit einem Erdwall überdeckt und mit einer Extensivbegrünung, bestehend aus Gräsern, Kräutern und Sedumarten, versehen.

- Verkehrsflächen

Alle Straßen werden von einer mindest einseitigen Baumpflanzung begleitet. Läßt der Straßenquerschnitt eine Bepflanzung im Straßenraum nicht zu, ist in den privaten Vorgärten ein Standort vorzusehen. Die gestalterische Gliederung erfolgt durch Anpflanzung von Vogelbeer-Hochstämmen (Stammumfang 16/18 cm) innerhalb der privaten Vorgärten, im Straßenraum und auf Stellplatzflächen (vier Stellplätze - ein Baum/offenen Baumscheiben 2 x 2 m) Acer platanoides-Spitzahorn oder Quercus robur-Stieleiche, hochstämmig (Stammumfang 18/20 cm). Die Gesamtanzahl beträgt etwa 200 Exemplare. Vorhandene Bäume sind zu erhalten.

- Fuß- und Radwege/"Schubkarrenwege"

Wegen der gewünschten Versickerung von Oberflächenwasser werden alle Fuß- und Radwege sowie die sogenannten Schubkarrenwege nicht versiegelt, sondern mit einer wassergebundenen Oberfläche ausgebaut. Diese Wege sind mit begleitenden Gehölzstreifen/zweireihige Bepflanzung auszustatten. Für die Pflanzenauswahl ist eine entsprechende Aufstellung festgesetzt.

- Sammelfläche für Recyclingmaterial

Diese Plätze sind mit einem wasserdurchlässigen Pflasterstein auszubauen. Die Flächen selbst sind mit einem Gitterzaun zu begrenzen. Der Gitterzaun ist mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Pflanzenauswahl: wie Fassadengrün

- Vorgärten

Gestalterischer Wunsch ist die Erzielung eines offenen und großzügigen Wohnstraßencharakters. Aus diesem Grund erfolgt eine Gliederung lediglich durch Einzelbaumpflanzungen in jedem Vorgarten.
Pflanzenauswahl: siehe Pflanzliste

Im übrigen werden Vorgärten ohne Verwendung von Hecken und Zäunen durch bodendeckende Gehölze und Einzelpflanzungen max. Höhe 1.20 m begrünt. Bauliche Einfriedungen sind nicht möglich. Pflanzliche Abgrenzung bis o. a. Höhe können hergestellt werden. Der Anteil der versiegelten Fläche einschl. Garagenzufahrt überschreitet 25 % der Vorgartenfläche nicht.

- Wohngärten

10

In den Wohngärten ist die Anpflanzung von Laubbäumen wie folgt vorgesehen:

Mindestens ein Obstbaum oder Baum zweiter Größenordnung, z. B. *prunus avium* - Vogelkirsche, *carpinus betulus* - Hainbuche.

Die in dem öffentlichen Raum wirkenden Gartengrenzen und als Sichtschutz und Raumbildung zwischen Privatgrundstücken vorgesehenen Pflanzungen bestehen aus einer mindestens zweireihigen freiwachsenden Hecke aus Laubgehölzen. Pflanzenauswahl: siehe Pflanzliste.

Es besteht Pflanzgebot entsprechend der Plandarstellung.

- Kinderspielplätze/privat

Kinderspielplätze sind mit heimischen Gehölzen und mindestens drei Obstbäumen zu gestalten. Auf eine Befestigung der Plätze ist zu verzichten, die Flächen werden als Wiese ausgebaut. Erforderliche Zuwegungen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen/wassergebundene Decke.

- Kinderspielbereich

Der Kinderspielbereich im Westen des Plangebietes wird von einer mindestens 6 m breiten Pflanzung aus heimischen Gehölzen begrenzt. Die angrenzende Fläche - siehe Plandarstellung - ist als Wiesensaum auszubilden. Lediglich der eigentliche Spiel- und Aufenthaltsbereich kann eine Rasenfläche sein. Spielgeräte werden hier nicht aufgestellt.

- Freifläche/Feuchtzone

Im Nordwesten des Plangebietes liegt eine ca. 2 ha große Freifläche, deren pflanzliche Gestaltung wie im Kinderspielbereich erfolgt. Eine Feuchtzone, in die das Oberflächenwasser der angrenzenden Planstraße B eingeleitet werden kann, ist vorgesehen. Der Bereich wird extensiv begrünt, die Wiese soll nur ein- bis zweimal jährlich gemäht werden. Eine Erschließung erfolgt nicht.

- Grünstreifen Tauchaer Straße

Parallel zur Tauchaer Straße ist eine Grundstücksbreite von 20 m für den späteren Ausbau der Kreisstraße von jeder Bebauung freizuhalten. In dieser Fläche kann eine Baumreihe gepflanzt werden. Baumart: Stieleiche,

Hochstamm, Stammdurchmesser 18/20 cm. Die Fläche wird ansonsten als Wiese hergestellt und kann von den zukünftigen Mietern genutzt werden.

- Versickerung

Soweit der Baugrund es zuläßt, sollen Dach- und andere Oberflächenwässer weitgehend innerhalb der Freiflächen versickern. Empfohlen wird eine Regenwassernutzung der privaten Wohnhäuser als Nutzwasser.

- Boden

Wegen des gewünschten Erhalts von Mutterboden sind die Bauherren angehalten, vorhandenen Mutterboden innerhalb der Baugrundstücke im Rahmen des Massenausgleichs einzubauen. Trotzdem überschüssiger Boden ist in den Freiflächen westlich der Planstraße B in kleinräumigen Bodenmodellierungen einzubauen.

4.6.3. Eingriffsdarstellung und -bilanzierung

- Naturhaushalt

Relative Eingriffe in den Naturhaushalt stellen dar:

- | | |
|---------------------------|--|
| a) Klima/Luft | keine Auswirkung erkennbar |
| b) Boden/Wasser | Versiegelungszunahme - vorher
ökologisch aktive
Bodenoberfläche,
Reduzierung der natürlichen
Grundwasseranreicherung |
| c) Arten- u. Biotopschutz | kein Verlust spezieller
Biotoptypen, Änderung der
vorhandenen Biotopstruktur
(Ackerland-Bauland) |

zu b) Die Zunahme der Versiegelung wird durch Einzelregelungen und Erhalt bzw. Verbesserung der verbleibenden nicht bebauten Fläche im Westen des Plangebietes kompensiert.

zu c) Die Veränderung der allgemeinen Biotopstruktur wird in Anlehnung an das von ADAM u. a. entwickelte Verfahren bilanziert. Tabelle 1 stellt die derzeitige und zukünftige Situation gegenüber. Dabei wurden für den zukünftigen Zustand die Regelungen gem. Kapitel 4.6. des Gründordnungsplanes zugrunde gelegt.

Tabelle I Bilanzierung des allgemeinen Biotopwertes innerhalb des Geltungsbereiches

Biotop	Wertfaktor pro ha	vorher Größe/ha	Wert	nachher Größe/ha	Wert
Acker	1	20,03	20,03	-	-
vorh. Erschließ.	-1	0,8	-0,8	0,8	-0,8
Bebauung	0,00	-	0,00	2,6	0,00
gepl. Erschließ.	-1	-	-	1,7	-1,7
Gräßwege unversiegelt	0,5	-	-	0,5	0,25
Garagen begrünt	1	-	-	0,62	0,62
Gärten mit Pflanzgebot	3	-	-	1,0	3,0
Gärten o. bes. Gegebenheit	1	-	-	6,51	6,51
Spielplätze	1	-	-	0,2	0,2
Freifläche/ Rasen-Spiel	2	-	-	4,0	8,0
Feuchtzone	4	-	-	2,0	8,0
Grün- tauchaer St.	1	-	-	0,4	0,4
Stellplätze	-1	-	-	0,5	-0,5
vorh. Bäume	3				3
gepl. Bäume	2				2,0
GESAMT		20,83	19,23	20,83	28,98

Es wird deutlich, daß mit der Erschließung bzw. Bebauung des Geländes keine Verschlechterung des Biotopwertes einhergeht, sondern durch grünplanerische Maßnahmen und Regelungen eine leichte ökologische Verbesserung einhergeht.