



LEGENDE:

- Wohnbebauung Fassadengrün
- Straßen
- Querungshilfe
- Wohnstraße gepflastert
- Fuß- und Radweg wassergebundene Decke
- Stellplatz Rasenfugenpflaster
- Extensivbegrünung Garagen
- Rasen
- Gehölzsaum-Wiese, Stauden, Kräuter
- Feuchtzone
- Gehölzpflanzung/heimische Arten
- Pflanzgebot Privatgarten Gehölze/Baum-heimisch
- Privatgartenfläche
- KSP Kleinkinderspielplatz
- M Sammelplatz Recycling
- Vorhandener Baum-zu erhalten
- geplanter Baum
- Fuß- und Radweg

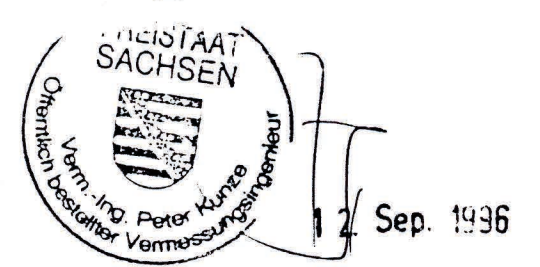
GRÜNORDNUNGSPLAN
Maßstab 1:1000

GEMEINDE LIEBERTWOLKWITZ
BAUGEBIET MONARCHENHÜGEL

VORHABENTRÄGER: EFRON Gesellschaft für Liegenschaften mbH
Mühlenstr. 7, 40721 HILDEN

PLANUNG: **CBP** CRONAUER
BERATUNG
BERATENDE INGENIEURE GMBH
SALOMONSTR. 19 04103 LEIPZIG, TELEFON (0341) 9927300

aufgestellt am:
15.02.1995
geändert am:
06.03.1995
geändert am:
19.08.1996
geändert am:
23.09.1996
H. Schott



Vermessungsbüro P. Kunze			
LAGEPLAN			
Wohngebiet am Monarchenhügel			
Flurstücke 320, 321/2, 325/1 sowie Teile von 316, 321/1 und 325/2			
Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß das dargestellte Bauplanbild frei von unrichtlichen Leistungen und Bauwerken ist.			
gem.	Sept. 1996	M. Kunze	Blattanzahl: 1
gepr.	12.09.1996	W. Thiele	Maßstab: 1: 1000
Auftr.-Nr.	196-61-192	Blatt-Nr.: 1	E-194.1

**Bebauungsplan Am Monarchenhügel
Gemeinde Liebertwolkwitz
Grünordnungsplan**

aufgestellt: Oktober 1996

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Anlaß und Aufgabe	3
2 Derzeitige Situation und natürliche Gegebenheiten	4
2.1. Derzeitige Situation	4
2.2. Natürliche Gegebenheiten	4
3 Landschaftspflegerische Ziele und Konzeption	5
3.1. Landschaftsplanerische Ziele	5
3.2. Landschaftsplanerische Konzeption	6
4 Eingriffsdarstellung und -bilanzierung	9
5 Pflanzenliste	12

Anlage:

Grünordnungsplan M 1 : 1000

1 Anlaß und Aufgabe

Die Gemeinde Liebertwolkwitz beabsichtigt, nordöstlich des Orstkerns ein neues Wohngebiet zu errichten.

Bestandteile des Vorhabens sind:

- o Das Wohngebiet selbst, die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 festgesetzt, die Zahl der Vollgeschosse wird mit 3 als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Erschließung ist angebunden an vorhandene Straßen - Straße der Einheit - Jahnstraße - Tauchaer Straße - und erfolgt über drei ins Plangebiet führende Wohnstraßen sowie Verbindungs-, Stich- und eine Ringstraße.

Weitere Einzelheiten sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Mit diesem hat die Gemeinde die Planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Wohngebietes geschaffen.

Mittels eines Grünordnungsplanes werden auf Basis örtlicher Erhebungen und der Auswertung vorliegender Materialien

- o die aus den allgemeinen Zielen der Naturschutz- und Landespflege, nämlich u. a.

Erhaltung typischer Landschaften

Erhaltung und Entwicklung von Biotopen

Anpassung der Bebauung an Natur und Landschaft und Landschaftsgerechte Gestaltung

Erhaltung und Neuanlage von Freiräumen, Grünflächen und -strukturen im besiedelten Bereich

zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes abzuleitenden örtlichen Ziele des Naturschutzes dargestellt

- o die mit dem Vorhaben verbundenen Einwirkungen und die daraus entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen analysiert

- o Maßnahmen zur Realisierung der örtlichen Ziele der Landespflege sowie zur Minimierung und - soweit dies nicht möglich ist -, zum Ausgleich bzw. zum Ersatz erheblicher Beeinträchtigungen aufgezeigt.

Der Grünordnungsplan stellt zum einen das Instrument zum Vollzug der Eingriffsregelung gem. §8aBNatSchG dar, zum anderen beinhaltet er - unabhängig von der Eingriffsregelung - die Maßnahmen zur inneren Durchgrünung und Einbettung des Vorhabens in die Umgebung.

2 Derzeitige Situation und natürliche Gegebenheiten

2.1 Derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Ortskerns der Gemeinde Liebertwolkwitz. Es wird im Süden durch die Straße der Einheit, im Westen durch die Leipziger Straße und landschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Im Norden schließen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an und im Osten des Bebauungsplanbereiches grenzen die Tauchaer Straße und die Jahnstraße an.

Das gesamte Gelände wird, so wie die im Westen und Norden angrenzenden Freiflächen, bisher landwirtschaftlich genutzt. Westlich der Leipziger Straße liegt eine Kleingartenanlage. Die im Süden an der Straße der Einheit liegenden Grundstücke sind für die Bebauung eines Einkaufszentrums und eines Schulzentrums vorgesehen und werden zur Zeit auch landwirtschaftlich bearbeitet. Angrenzend an die Jahnstraße und die Tauchaer Straße befinden sich Wohnhäuser.

Innerhalb des Plangebietes ist geringer Baumbestand (15 Exemplare) lediglich an der Tauchaer Straße und parallel zur Leipziger Straße vorhanden.

2.2 Natürliche Gegebenheiten

Das Gelände weist einen erheblichen Höhenunterschied auf, es fällt vom Süden, im Bereich der Leipziger Straße / Einmündung Straße der Einheit (1,54 m ü. NN) in Richtung Norden zur Tauchaer Straße um ca. 10 m.

Geologische Unterlagen stehen nicht zur Auswertung zur Verfügung.
Baugrunduntersuchungen werden voraussichtlich erst unmittelbar vor Baubeginn durchgeführt.

Die heutige potentielle Vegetation ist demgemäß nicht bestimmbar. Bei der Grünordnungsplanung wird auf die Empfehlungen des StUFa über geeignete Gehölze für eine Bepflanzung mit heimischen, Standortgerechten Bäumen und Sträuchern in Westsachsen Bezug genommen. Eine Pflanzenliste ist diesem Text beigelegt.

Meroklimatische Besonderheiten sind nicht erkennbar.

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet und es ist nicht Hochwassergefährdet.

Oberflächenwässer sind nicht vorhanden.

3 Landschaftspflegerische Ziele und Konzeptionen

3.1 Landschaftspflegerische Ziele

Die im Kapitel 1 genannten, generellen Ziele sind hinsichtlich des geplanten Wohngebietes wie folgt konkretisierbar:

- o Landschaftsgerechte Einbindung des Gebietes und Erhaltung einer Freifläche für die Naherholung - Aufenthalt und Spielen auf der Wiese, Wegeverbindung an gepl. Rad- und Fußwegenetz in westlicher Richtung,
Schaffen eines nicht durch Wege erschlossenen Freiraumes als Feuchtbiotop mit extensiver Begrünung.
- o Strukturierung durch Begrünung der Straßenräume
- o Pflanzung heimischer Gehölze in privaten Vorgärten / 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/ergänzt wird.

3.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen

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

3.2.1 Bebauung

Zur Begrünung der Gebäude werden an mind. einer Fassadenseite zwei Kletterpflanzen gepflanzt.

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

3.2.2. Garagen 1/2 geschoss. tief

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

3.2.3 Verkehrsflächen

Alle Straßen werden von einer mind. einseitigen Baumpflanzung begleitet. Lässt der Straßenquerschnitt eine Bepflanzung im Straßenraum nicht zu, ist in den privaten Vorgärten ein Standort vorgesehen.

Diese gestalterische Gliederung erfolgt durch Anpflanzung von Vogelbeer-Hochstämmen (*Sorbus aucuparia* "Morovica", Stammumfang 16/18 cm) innerhalb der privaten Vorgärten, im Straßenraum und auf Stellplatzflächen (4 Stellplätze - ein Baum / offenen Baumscheiben 2 x 2 m) *Acer platanoides*-Spitzahorn oder *Quercus robur*-Stieleiche, Hochstämme Stammumfang 18/20 cm.

Die Gesamtanzahl beträgt ca. 200 Exemplare.

Vorhandene Bäume sind zu erhalten.

3.2.4 Fuß- und Radwege / "Schubkarrenwege"

Wegen der gewünschten Versickerung von Oberflächenwasser werden alle Fuß- und Radwege sowie die sogen. Schubkarrenwege nicht versiegelt, sondern mit einer wassergebundenen Oberfläche ausgebaut.

Diese Wege sind mit begleitenden Gehölzstreifen / 2-reihige Bepflanzung auszustatten. Für die Pflanzenauswahl ist eine entsprechende Aufstellung beigefügt.

3.2.5 Sammelflächen 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

3.2.6 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 beigefügte Aufstellung

Im übrigen werden Vorgärten ohne Verwendung von Hecken und Zäunen durch bodendeckende Gehölze und Einzelpflanzen, max. Höhe 1,20 m begrünt.

Bauliche Einfriedungen sind nicht möglich. Pflanzliche Abgrenzungen bis o. a. Höhe können hergestellt werden.

Der Anteil der versiegelten Flächen, einschl. Garagenzufahrt überschreitet 25% der Vorgartenfläche nicht.

3.2.7 Wohngärten

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

mind. 1 Obstbaum oder Baum II Größenordnung, z. B. *Prunus avium* - Vogelkirsche, *Carpinus betulus* - Hainbuche.

Die in den öffentlichen Raum wirkenden Gartengrenzen und als Sichtschutz und Raumbildung zwischen Privatgrundstücken vorgesehenen Pflanzungen bestehen aus einer mind. 2-reihigen, freiwachsenden Hecke aus Laubgehölzen.

Pflanzenauswahl: siehe beigefügte Artenaufstellung

Es besteht Pflanzgebot entsprechend der Plandarstellung.

3.2.8 Kinderspielplätze / Privat

Kinderspielplätze sind mit heimischen Gehölzen und mind. 3 Obstbäumen zu gestalten. Auf eine Befestigung der Plätze ist zu verzichten, die Flächen werden als Wiese ausgebaut.

Erforderliche Zuwegungen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen / wassergeb. Decke.

3.2.9 Kinderspielbereich

Der Kinderspielbereich im Westen des Plangebietes wird von einer mind. 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.

3.2.10 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 1 - 2 mal jährlich gemäht werden. Eine Erschließung erfolgt nicht.

3.2.11 Grünstreifen Tauchaer Straße

Parallel zur Tauchaer Straße ist eine Grundstücksbreite von 20 m für Ver- und Entsorgungsleitungen von jeder Bebauung freizuhalten.

In Abstimmung mit den Leitungsträgern kann eine Baumreihe in dieser Fläche gepflanzt werden.

Baumart: Quercus robur - Stieleiche, Hochstamm Stammdurchmesser 18/20 cm
Die Trasse wird ansonsten als Wiese hergestellt.

3.2.12 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.

3.2.13 Boden

Wegen des gewünschten Erhaltes von Mutterboden sind die Bauherren angehalten vorh. 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 Eingriffsdarstellung und -bilanzierung

4.1 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- und Biotopschutz | kein Verlust spezieller Biotoptypen
Änderung der vorh. 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 3 des Grünordnungsplanes zugrunde gelegt.

Tabelle I Bilanzierung des allgemeinen Biotopwertes innerhalb des Geltungsbereiches

Biotop	Wertfaktor	vorher		nachher	
	pro ha	Größe/ha	Wert	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
Fußwege 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
Wiese-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.