



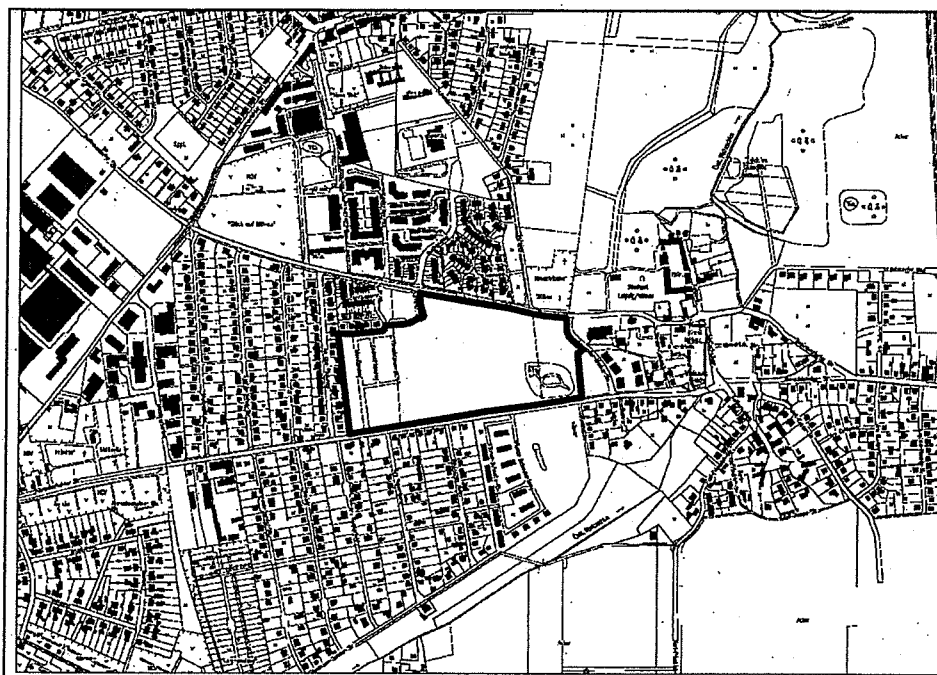
Stadt Leipzig

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. E-215
Wohngebiet Zweinaundorfer Straße
1. Änderung**

Stadtbezirk: Ost

Ortsteil: Mölkau

Übersichtskarte:



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser

Frank-Ehret, Berthel und Partner

Kombinat 4

Gottschedstraße 12, 04109 Leipzig

Datum: 14.01.2014

Inhaltsverzeichnis

A. EINLEITUNG

1.	Lage und Größe des Plangebietes und des Änderungsgebietes	5
2.	Planungsanlass und -erfordernis	5
3.	Ziele und Zwecke der Planung	6
4.	Verfahren	7

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	8
5.1	Topografie und Baugrundverhältnisse	8
5.2	Vorhandene Bebauungen und Nutzungen	8
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung	9
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	10
5.5	Soziale Infrastruktur	10
5.6	Technische Infrastruktur	10
5.6.1	Verkehrsinfrastruktur	10
5.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	11
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	13
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	13
6.1.1	Landesentwicklungsplan	13
6.1.2	Regionalplan	13
6.1.3	Flächennutzungsplan	14
6.1.4	Landschaftsplan	14
6.1.5	Zulässigkeit von Bauvorhaben	15
6.2	Sonstige Planungen	15
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)	15
6.2.2	Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"	16
6.2.3	Sonstige Stadtentwicklungspläne	16
7.	Umweltbericht	17
7.1	Einleitung	17
7.2	Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)	17
7.2.1	Vorliegende Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	18
7.2.2	Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange	18
7.3	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung	18
7.3.1	Boden	18
7.3.2	Wasser	20
7.3.3	Klima und Luft	21
7.3.4	Pflanzen und Tiere / Biotope	22
7.3.5	Biologische Vielfalt	24
7.3.6	Landschaft	25
7.3.7	Menschen	25
7.3.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	27
7.3.9	Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen	27
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28

7.5	Naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung	29
7.6	Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung	29
7.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
7.8	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	31
7.9	Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes	31
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	31
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	31
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Dritter	32
8.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Dritter zum Entwurf	34
8.4	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf	35
8.5	Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zum Entwurf	40
9.	Städtebauliches Konzept	42
9.1	Gliederung des Gebietes	42
9.2	Bebauungs-/ Nutzungskonzept	42
9.3	Grünordnerisches Konzept	44
9.4	Erschließungskonzept	44
C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES		
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	46
11.	Gliederung des Plangebietes	46
12.	Planungsrechtliche Festsetzungen	46
12.1	Baugebiete – Allgemeines Wohngebiet (WA)	46
12.1.1	Art der baulichen Nutzung	46
12.1.2.	Feinsteuerung	47
12.2	Maß der baulichen Nutzung	47
12.2.1	Grundflächenzahl	47
12.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	48
12.2.3	Höhe der baulichen Anlage	48
12.3	Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	49
12.3.1	Bauweise	49
12.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	49
12.4	Garagen (einschließlich Carports)	50
12.5	Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen	51
12.6	Verwendungsbeschränkungen für feste Brennstoffe	52
12.7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	52
12.8	Örtliche Bauvorschriften	53
12.8.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	53
12.8.2	Einfriedungen	55
13.	Verkehrsflächen	55
14.	Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)	56
15.	Grünordnerische Festsetzungen	56
15.1	Private Grünfläche	56
15.2	Flächen für die Landwirtschaft	57
15.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	57

15.4	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	58
------	---	----

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION / KOSTENBILANZ

16.	Flächenbilanz	61
17.	Abschätzung möglicher Entwicklungen im Gebiet	61
17.1	Bevölkerungs- bzw. Arbeitsplatzentwicklung im Gebiet	61
17.2	Verkehrsentwicklung im Gebiet und im Umfeld	62
18.	Kosten	62

Anhänge

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes und des Änderungsgebietes

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E-215 befindet sich im Stadtbezirk Ost, Ortsteil Mölkau und Gemarkung Zweinaundorf. Es erstreckt sich beidseitig der Zweinaundorfer Straße und hat eine Größe von 19,3 Hektar.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. E-215 "Zweinaundorfer Straße" befindet sich im südlichen Teil des o.g. Plangebietes und ist begrenzt:

im Norden	entlang der südlichen Grenze der bebauten Grundstücke des Aprikosenweges (Flurstücke Nr. 103/127 – 103/135), entlang des vorhandenen Fahrbahnrandes auf der Südseite des Aprikosenweges sowie der Ostseite des Quittenweges und weiter entlang des vorhandenen Fahrbahnrandes auf der Südseite der Zweinaundorfer Straße,
im Osten	durch die östliche Grenze des Flurstücks 445/3 und deren geradliniger Verlängerung auf die nördliche Flurstücksgrenze der Albrechtshainer Straße,
im Süden	durch die nördliche Flurstücksgrenze der Albrechtshainer Straße,
im Westen	durch die parallel zur Straße An den Platanen verlaufende östliche Grenze der Flurstücke Nr. 103/27 – 103/39 der Gemarkung Zweinaundorf.

Die Größe des Änderungsgebietes beträgt ca. 9,9 ha.

2. Planungsanlass und –erfordernis

Der **Anlass** der Planung liegt in der beabsichtigten Entwicklung einer etwa 4,1 ha großen Teilfläche des B-Plans Nr. E-215 zu einem Einfamilienhausgebiet begründet. Der auch im Leipziger Osten stetig steigende Bedarf an Flächen für den individuellen Einfamilienhausbau kann auf der Grundlage der bestehenden Festsetzungen des B-Planes, die auf mehrgeschossigen Wohnungsbau ausgerichtet waren, nicht bedient werden.

Zugleich soll ein Großteil der bislang als Bauflächen überplanten Brachflächen dauerhaft einer baulichen Nutzung entzogen werden, und als Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Das **Planerfordernis** besteht grundsätzlich darin, dass nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes der bestehende planungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben geändert und an die Planungsziele angepasst werden kann und die für den räumlichen Geltungsbereich angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet werden kann. Dies betrifft insbesondere die Sicherung der Erschließung im Gebiet, die Gewährleistung einer harmonischen Gestaltung künftiger Baugebiete und die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist geboten, da die Festsetzungen des bestehenden Rechtsplanes aus dem Jahr 1995 auf den Geschosswohnungsbau ausgerichtet sind und keine Grundlage für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern mit ein bis zwei Wohneinheiten bilden.

Bereits im Jahr 2002 ist für das Änderungsgebiet ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes zur Einfamilienhausbebauung eingeleitet worden. Das Verfahren wurde aber auf Grund des Konkurses des damaligen Investors nicht zum Abschluss gebracht. Inzwischen ist das Areal an einen neuen Eigentümer verkauft worden.

Das 2002 eingeleitete Änderungsverfahren musste neu begonnen werden, da die Planänderungen erheblich sind und die bisherigen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus dem Jahr 2003 nicht mehr gelten. Weiterhin sind entspr. § 244 BauGB die bisher durchgeführten Verfahrensschritte nicht mehr gültig, da sie nicht vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wurden. Entschädigungsforderungen wegen der Reduzierung des zulässigen Bebauungsumfangs werden nicht entstehen, da der heutige Eigentümer mit Schreiben vom 28.11.2013 auf etwaige Entschädigungen gemäß §§ 39-44 BauGB verzichtet hat.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele dieser Planung sind

- Reduzierung der vorhandenen festgesetzten Bauflächen zugunsten des Erhalts der vorhandenen Freiflächen sowie
- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung eines Einfamilienhausstandortes auf den verbleibenden Bauflächen.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes, der die planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte Entwicklung ist, werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

Sicherung der vorhandenen Freiflächen

Als räumliche Zäsur zwischen dem historischen Dorfkern von Zweinaundorf und den angrenzenden Einfamilienhausstandorten sollen die vorhandenen Freiflächen südlich der Zweinaundorfer Straße überwiegend erhalten werden. Gleichzeitig soll so eine wichtige Grünverbindung zur östlichen Rietzschke geschaffen werden, die Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Etzoldsche Sandgrube und Rietzschketal Zweinaundorf sein wird.

Reduzierung von Bauflächen

Mit der Rücknahme bestehender Baurechte, die im Wesentlichen auf den Geschosswohnungsbau ausgerichtet sind, soll dem gesamtstädtischen Ziel entsprechend, das Wohnbauflächenpotenzial am Stadtrand reduziert und die Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken auf das innere Stadtgebiet gelenkt werden.

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes

Die steigende Nachfrage für dieses Wohnsegment soll im ausreichenden Maß im Gebiet bedient werden können. Der Schwerpunkt liegt dabei auf frei stehenden Einzelhäusern. Maßgebliches Ziel der Stadt Leipzig ist daher die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen, insbesondere unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der umweltschützenden Anforderungen.

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Das Änderungsgebiet selbst ist nahezu unbebaut und bildet so innerhalb des ansonsten weitgehend bebauten städtischen Raumes eine Insel. Ziel der Planung ist es daher, die künftige Bebauung in die örtlichen Gegebenheiten einzufügen und zwischen den angrenzenden baulichen Strukturen zu vermitteln.

Geordnete verkehrliche und technische Erschließung neuer Baugebiete

Durch eine geringe Flächeninanspruchnahme für Erschließungsanlagen und eine entsprechende Straßenführung soll eine möglichst geringe Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke erreicht werden.

Schaffung von Rechtssicherheit

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll für die jeweiligen Grundstückseigentümer Rechtssicherheit hinsichtlich der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

4. Verfahren

Folgende Verfahrensschritte wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. RBV-774/11, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 9/2011 vom 07.05.2011	20.04.2011
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 1/2012 vom 07.01.2012	10.01. bis 24.01.2012
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	23.11.2011
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	02.07.2013
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 13/2013 vom 29.06. 2013	09.07. bis 08.08.2013
Betroffenenbeteiligung zum geänderten Entwurf (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	30.09.2013

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1. Topografie und Baugrundverhältnisse

Das praktisch ebene Planänderungsgebiet verzeichnet einen geringen Höhenunterschied von ungefähr 2 m in Ost-West-Richtung. Der höchste Punkt befindet sich in der Südwest-Ecke im Bereich Albrechtshainer Straße/An den Platanen bei ca. 130 m ü. NN; der tiefste Punkt liegt in der Mitte der Obernaundorfer Straße (vorher Alexander-Alesius-Straße) bei ca. 128 m ü. NN.

Gemäß einer Bodenprobe im südwestlichen Bereich des Wohngebietes lassen sich die oberen Bodenschichten laut Baugrundgutachten wie folgt differenzieren:

- eine ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht aus schluffigem, humosem und feuchtem Erdstoff,
- bis 2,1 m unter Oberkante Gelände breiiger bis steifer Geschiebelehm mit einem Schluff- und Tongehalt zwischen 5 % und 40 %,
- bis 3,4 m unter Oberkante Gelände Geschiebemergel aus feuchtem bis stark feuchtem, tonigem, schluffigem Mittel-Feinsand,
- darunter bis 6 m unter Oberkante Gelände nasser, eng gestufter Feinsand.

Insgesamt sind im Plangebiet oberflächennahe inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit zu erwarten.

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaft des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutritts dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. (Weiteres siehe Anhang I Hinweise)

Altlasten

Altlasten nach dem Altlastenkataster der Stadt Leipzig sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

5.2. Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Innerhalb des Planänderungsgebietes befinden sich, außer dem eingezäunten Regenrückhaltebecken im östlichen Teil des Gebietes und einem Einfamilienhaus an der Albrechtshainer Straße, welches auf Grundlage des rechtskräftigen B-Planes Nr. E-215 genehmigt wurde, keine weiteren baulichen Anlagen.

Das Planänderungsgebiet stellt sich als Brach- bzw. Wiesenfläche dar. Im nordwestlichen Bereich ist bereits die Verkehrsfläche des Quittenweges auf der Grundlage des B-Planes Nr. E-215 hergestellt worden. Im Nordosten sind einzelne Erdaufschüttungen vorhanden. Es handelt sich um Bodenaushub, der bei Erdarbeiten im Plangebiet übrig blieb und abgelagert wurde.

Außerhalb, nordwestlich angrenzend an das Änderungsgebiet, befinden sich südlich der Zweinaundorfer Straße, über den Aprikosenweg erschlossene, neu errichtete Einfamilien- und Reihenhäuser. In den Jahren 2012 und 2013 wurden weitere 6 freistehende Einfamilienhäuser realisiert, welche über den Quittenweg und den Aprikosenweg erschlossen sind.

Nördlich der Zweinaundorfer Straße wurden Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhäuser auf der Grundlage des B-Planes Nr. E-215 errichtet. Während westlich des Buchenwegs überwiegend III-geschossige Mehrfamilienhäuser entstanden, wurden östlich des Buchenwegs zumeist II-geschossige Doppelhäuser überwiegend als Kettenhäuser errichtet. Östlich an dieses Wohngebiet

schließt sich eine noch im Geltungsbereich des B-Planes Nr. E-215 liegende Grünfläche (Ausgleichsfläche) an, deren nördlicher Teil im B-Plan als Spielplatz festgesetzt ist, jedoch nicht umgesetzt wurde. An diese Fläche angrenzend folgen im weiteren Verlauf der Zweinaundorfer Straße der Kreuzfriedhof Mölkau, eine weitere Grünfläche und das Stadtgut Mölkau, welches in gewissem Umfang im Gebiet Landwirtschaft betreibt.

Zwischen der östlichen Grenze des Plangebietes und der Obernaundorfer Straße liegen weitere Bauflächen, die zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. E-215 gehören, jedoch nicht Bestandteil des Änderungsgebietes sind. Hier sollen 4 Einfamilienhäuser errichtet werden. Östlich der Obernaundorfer Straße wurde auf der Grundlage des B-Planes Nr. E-215 ein Discountmarkt sowie II-geschossige Mehrfamilienhäuser errichtet.

Südlich der Albrechtshainer Straße befindet sich ein Siedlungsgebiet mit Einfamilienhäusern sowie zusammenhängenden Freiflächen (Rietzschkewiesen). Westlich des Änderungsgebietes grenzt, beginnend mit der Straße „An den Platanen“, ein großes zusammenhängendes Einfamilienhausgebiet mit straßenbegleitender offener Bebauung an.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Relevanzbereichs.

Die **Lärmsituation** im Plangebiet und dessen Umgebung ist vor allem durch Verkehrsimmissionen, ausgehend von der Zweinaundorfer Straße und der Albrechtshainer Straße, geprägt.

Entlang der Zweinaundorfer Straße sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 bzw. 45 dB (A)) sowohl tags, als auch nachts überschritten. Allerdings sind die innerhalb des Plangebiets liegenden Flächen nach der Lärmkarte der Stadt Leipzig nicht von den Überschreitungen betroffen, da diese bei freier Schallausbreitung nur bis zu einer Tiefe von ca. 60 m (gemessen ab südlicher Straßenkante) auftreten. Lediglich im Nachtzeitraum sind Überschreitungen der Orientierungswerte > 45 dB (A) im Einmündungsbereich des Aprikosenwegs in den Quittenweg feststellbar.

Auch die Grundstücke, die unmittelbar an die Albrechtshainer Straße grenzen, sind von Werten > 55 dB (A) im Tageszeitraum bzw. > 45 dB (A) im Nachtzeitraum in einer Tiefe von ca. 25,0 m (gemessen von der nördlichen Straßenkante) betroffen. Somit ist auch dort die Nutzung für allgemeines Wohnen eingeschränkt. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass im südlichsten Baugrundstück am Haselnussweg an der zur Albrechtshainer Straße zugewandten Fassade Werte > 50 dB (A) nachts anliegen, so dass hier für Schlafräume, deren Fenster der Straße zugewandt sind, fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen sind.

5.3. Vorhandene Wohnbevölkerung

Der Ortsteil Mölkau hatte per 30.06.2010 (Quelle: Einwohnermelderegister Leipzig) 5.954 Einwohner in 2.853 Haushalten. Im Vergleich zum Stand von 2002 mit 6.327 Einwohnern ist eine leichte Abnahme der Bevölkerungsanzahl zu verzeichnen. Aus dem Vergleich der Lebensbäume im Ortsteilkatalog 2009 zwischen dem Ortsteil Mölkau und der Gesamtstadt ist erkennbar, dass in den letzten 5 Jahren in Mölkau eine unterdurchschnittliche Geburtenrate zu verzeichnen ist. Dementsprechend ist der Ortsteil, im Vergleich zur Gesamtstadt, geprägt von

- einem deutlich höherem Durchschnittsalter (+6 Jahre)
- einer sehr hohen Altenquote (+20 %).

Andererseits liegt der Ausländeranteil mit 1,4% weit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 6,4%.

Innerhalb des Änderungsgebietes befindet sich ein Wohnhaus, genehmigt auf Grundlage des rechtskräftigen B-Planes.

In den Wohngebieten, die auf der Grundlage des B-Planes Nr. E-215 bislang realisiert wurden, leben in 117 Wohnhäusern und ca. 170 Wohnungen bei einer durchschnittlichen Haushaltgröße von 2,1 Personen etwa 600 Menschen.

5.4. Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Durch das Plangebiet verläuft eine wichtige Grünverbindung des Landschaftsplanes der Stadt Leipzig (Stand: 25.01.2012), die zugleich Bestandteil des im Regionalplan Westsachsen dargestellten Regionalen Grünzuges ist. Diese Grünverbindung verläuft im Landschaftsschutzgebiet Etzoldsche Sandgrube und Rietzschetal Zweinaundorf zwischen dem Stadtgut Mölkau (nordöstlich des Geltungsbereiches) und Grün- und Biotopflächen bis zur Östlichen Rietzschke.

Das Änderungsgebiet selbst ist durch die offenen Freiflächen gekennzeichnet, die nur im westlichen Bereich landwirtschaftlich als extensives Grünland genutzt werden. Im östlichen und nördlichen Bereich liegen die Flächen brach. Innerhalb der Brachflächen befindet sich Gehölzaufwuchs, der sich im zentralen Bereich zu einem Birken-Hain entwickelt hat.

Im südöstlichen Bereich befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH.

5.5. Soziale Infrastruktur

Schulische Versorgung: Nördlich an das Plangebiet des B-Planes Nr. E-215 angrenzend befindet sich an der Schulstraße eine Grund- und eine Mittelschule einschließlich Turnhalle. Der Schulstandort (Entfernung zur Mitte des Änderungsgebietes ca. 550m Luftlinie) ist über die Schulstraße und den Buchenweg an das Änderungsgebiet angebunden.

Ein Gymnasium befindet sich in Engelsdorf.

Einrichtungen für Kinder bis 6 Jahre: Kindertageseinrichtungen befinden sich in Mölkau in der Zweinaundorfer Straße 165a (Entfernung ca. 250m), der Sophie-Scholl-Straße (Kinderkrippe, Entfernung ca. 350m) und im Gut Mölkau (Kelbestraße 3, Entfernung ca. 650m). Nördlich der Zweinaundorfer Straße befinden sich am Buchenweg zwei kleinere Spielplätze.

Einrichtungen für ältere Menschen: In Mölkau gibt es ein Seniorenstift in der Zweinaundorfer Straße und einen Seniorenverein im ehemaligen Rathaus in der Engelsdorfer Straße 92.

Sportanlagen: Mölkau verfügt über einen Sportplatz in der Sommerfelder Straße.

Weitere Infrastrukturanlagen befinden sich nahe der Sommerfelder Straße in dem kleinen Gewerbegebiet beidseits der Straße Am Handwerkerhof, östlich des Änderungsgebietes an der Zweinaundorfer Straße (Einkaufsmarkt) sowie Restaurants im Gut Mölkau und dem Gasthof Zweinaundorf. Zudem befinden sich im Ortsteil vier niedergelassene Ärzte, drei Zahnärzte und eine Apotheke.

5.6. Technische Infrastruktur

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet liegt an der Zweinaundorfer Straße, die als Hauptverkehrsstraße neben der Holzhäuser Straße und der Engelsdorfer Straße die östlichen Ortsteile von Leipzig erschließt.

Die Zweinaundorfer Straße ist eine klassifizierte Kreisstraße (K 6520). Sie besteht aus einer ca. 6,60 m breiten Fahrbahn und einem auf der nördlichen Seite befindlichen einseitigen Fußweg. Bis zur Einmündung Quittenweg existiert auch auf der südlichen Seite der Straße in stadteinwärtiger Richtung ein Fußweg. Da die Schule nördlich der Zweinaundorfer Straße liegt, ist über eine Quermöglichkeit an der Einmündung Obernaundorfer Straße die sichere Erreichbarkeit der Grund- und Mittelschule an der Schulstraße für Kinder aus den Bereichen östlich der Obernaundorfer Straße gegeben. Außerdem wird der Investor des geplanten Wohngebietes eine weitere Quermöglichkeit der Zweinaundorfer Straße im Bereich der Einmündung Quittenweg/Buchenweg

in Form einer Verkehrsinsel herstellen. Die sichere Erreichbarkeit des Schulstandortes aus den südlich der Zweinaundorfer Straße gelegenen Gebieten ist somit gesichert.

Die Albrechtshainer Straße ist eine Anliegerstraße ohne übergeordnete Verkehrsfunktionen. Sie besteht aus einer ca. 5,00 breiten Fahrbahn und einem Fußweg auf der südlichen Straßenseite.

Die nächste Autobahnanbindung zur A14 befindet sich in östlicher Richtung in ca. 6,5 km Entfernung. Die Innenstadt ist mit dem PKW in ca. 10 min. erreichbar.

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angeschlossen. Die nächste Haltestelle (Buslinie 73) befindet sich an der Zweinaundorfer Straße in Höhe Einmündung Schulstraße. Wochentags verkehrt die Linie im 20 min-Takt zwischen Hauptbahnhof und Baalsdorf bzw. Sommerfeld/Engelsdorf. Der Hauptbahnhof ist mit dem Bus in ca. 20 min. zu erreichen.

In etwa 1 km Entfernung zum Änderungsgebiet befindet sich der Haltepunkt Mölkau der Deutsche Bahn AG, wo sich auch eine Bike & Ride - Anlage befindet. Zurzeit fährt stündlich ein Zug zum Hauptbahnhof Leipzig.

5.6.2. Ver- und Entsorgungsanlagen

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser, Abwasser und Kommunikation kann auf die bestehenden Netzstrukturen und -einrichtungen in den angrenzenden Straßen zurückgegriffen werden.

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Trinkwasserleitungen in der Zweinaundorfer Straße (DN 200 GGG) und in der Albrechtshainer Straße (DN 150 GG) versorgbar. Die Anbindepunkte befinden sich an den außerhalb des Änderungsgebietes gelegenen Trinkwasserleitungen DN 100 GGG im Aprikosenweg und der DN 150 GG in der Albrechtshainer Straße. Innerhalb des Änderungsgebietes selbst sind bislang keine Trinkwasserleitungen der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH verlegt.

In der Albrechtshainer Straße, außerhalb des Plangebietes, verläuft die Trinkwasserfernleitung DN 900/1100 WW Thallwitz-DEST Probstheida.

Löschwasserversorgung

Löschwasser kann in Höhe von 48m³/h zur Verfügung gestellt werden.

Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers

Entsprechend der Konzeption des B-Planes Nr. E-215 erfolgt die Entsorgung getrennt nach Schmutz- und Regenwasser im Trennsystem. Zur Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers wurden in den bereits bebauten Komplexen südlich der Zweinaundorfer Straße entsprechende Sammelleitungen verlegt. Diese verfügen über beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der KWL GmbH.

Die Anfahrbarkeit der vorhandenen Leitungen ist ausgehend von der Obernaundorfer Straße bis mindestens zum ersten Schacht der Schmutz- und Regenwasserleitungen nördlich der Vereinigungsstelle (Schächte SW 3187360 und RW 31870356) notwendig und über entsprechende Wege zu gewährleisten.

Die Entsorgung des Schmutzwassers der südlich der Zweinaundorfer Straße gelegenen Gebiete erfolgt über den Quittenweg und fortführend in Richtung Regenrückhaltebecken sowie für die nördlich der Zweinaundorfer Straße gelegenen Gebiete in Richtung Süden (Höhe Grundstücke Eibenweg 22a –25) mit Unterquerung der Zweinaundorfer Straße. Die jeweiligen Schmutzwasserlei-

tungen vereinigen sich etwa 60 m nordwestlich des Regenrückhaltebeckens. Die Schmutzwasserleitung verläuft nördlich des Regenrückhaltebeckens weiter in Richtung Osten und trifft östlich des Regenrückhaltebeckens (in Höhe der östlichen Grenze des LSG) auf den das Änderungsgebiet in Nord-Süd-Richtung durchlaufenden Schmutzwasser-Hauptsammler. Die im Plangebiet vorhandenen Schmutzwasserleitungen verfügen über beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der KWL GmbH.

Für die neu zu erschließenden Gebiete sind die Schmutzwasserleitungen als Freigefälleleitung auszuführen und in das vorhandene Schmutzwassernetz einzubinden.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt entsprechend der Konzeption des B-Planes Nr. E-215 über Regenwasserleitungen in das Rückhaltebecken im südöstlichen Bereich des Planänderungsgebiets. Zu diesem Zweck wurden bereits Sammelleitungen zur Ableitung des anfallenden Regenwassers parallel zu den Schmutzwasserleitungen (wie schon beschrieben) verlegt und mit beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der KWL GmbH versehen. Nach der Vereinigung der Zuleitungen wird das Regenwasser in das Regenrückhaltebecken eingeleitet, dort zurückgehalten und gedrosselt in den Vorfluter Östliche Rietzsche abgeleitet.

Das Regenrückhaltebecken verfügt für Wartungszwecke derzeit über eine nördliche Anbindung an die Zweinaundorfer Straße. Ferner besteht eine dingliche Sicherung zugunsten einer 5,00 m breiten Verbindung zwischen Regenrückhaltebecken und Obernaundorfer Straße. Diese soll als Dauerlösung ausgebaut werden und die provisorische Zufahrt von der Zweinaundorfer Straße nach Fertigstellung ablösen. Eine zweite Zufahrt (Breite 3,00m) zum Regenrückhaltebecken ist von der Albrechtshainer Straße herzustellen.

Für die neu zu erschließenden Gebiete erfolgt die Ableitung des anfallenden Regenwassers, sofern es nicht auf den jeweiligen Grundstücken aufgrund der Bodenverhältnisse zur Versickerung belassen wird, ebenfalls in das Regenrückhaltebecken. Die vorhandenen Regenwasserkanäle sind für die Anbindung der geplanten Bebauung zu nutzen. Nach Aussage der KWL GmbH (Schreiben vom 03.05.2013) ist das Regenrückhaltebecken für die geänderten Bebauungsabsichten ausreichend bemessen.

Energieversorgung

Die Stromversorgung kann für das neu zu erschließende Wohngebiet über die vorhandenen Anlagen gewährleistet werden. Entsprechende Vorbereitungen zur Versorgung der künftigen Baugebiete befinden sich im Abstimmungsverfahren mit dem Erschließungsträger. In diesem Zusammenhang ist die Umverlegung der nördlich der Albrechtshainer Straße verlaufenden Leitungen in den künftigen Fußweg geplant.

Die Gasversorgung kann für das neu zu erschließende Wohngebiet über die vorhandenen Anlagen gewährleistet werden. Im Bereich der Zweinaundorfer Straße verläuft außerhalb des Plangebiets zur 1. Änderung eine Gashochdruckleitung (DN 100).

Mitteldruckanlagen verlaufen überwiegend innerhalb bereits realisierter Straßen und somit außerhalb des Plangebiets zur 1. Änderung.

Die für die Versorgung der Grundstücke Aprikosenweg 32 – 42 erforderliche Gasmitteldruckleitung befindet sich im Geltungsbereich des Plangebietes zur 1. Änderung, jedoch außerhalb der zu versorgenden Grundstücke und außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen. Eine dingliche Sicherung dieser Leitung besteht nicht. Für diesen Leitungsstrang war zunächst eine Umverlegung in Bereiche außerhalb des Planänderungsgebietes geplant. Nunmehr werden die künftigen Grundstückseigentümer der betroffenen 3 Baugrundstücke eine entsprechende Grunddienstbarkeit übernehmen. Die Gasleitung verbleibt daher am jetzigen Standort.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1. Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1. Landesentwicklungsplan

Die sächsische Staatsregierung hat am 12. Juli 2013 den Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) als Rechtsverordnung beschlossen und somit den seit 2003 verbindlichen LEP 2003 abgelöst. Der Landesentwicklungsplan 2013 wurde am 30. August 2013 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt 11/2013 öffentlich bekannt gemacht und ist am Tag danach in Kraft getreten.

Im LEP 2013 ist die Stadt Leipzig als Zentraler Ort und Oberzentrum innerhalb der Europäischen Metropolregion „Mitteldeutschland“ dargestellt. In dieser Funktion ist Leipzig ebenfalls Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt der Region Westsachsen. Für den Ortsteil Mölkau sind keine bestimmten Entwicklungsziele aufgeführt.

Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Absicht, die brachgefallenen Flächen zu entwickeln und eine überwiegend dem Wohnen dienende Nutzung zu ermöglichen, ist grundsätzlich mit den Zielen des LEP 2013 zur Stadtentwicklung und zum Siedlungswesen vereinbar. Dies gilt insbesondere für

- die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen und in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile (Ziel 2.2.1.3 und 2.2.1.4),
- die Wiederaufführung und Beplanung brachliegender oder brachgefallener Bauflächen zugunsten einer baulichen Nutzung (Ziel 2.2.1.7) und
- die Freihaltung der Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren von Bebauung und von anderen funktionswidrigen Nutzungen (Ziel 2.2.1.8).

Das Vorhaben entspricht damit den Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen.

6.1.2. Regionalplan

Im Regionalplan Westsachsen 2008 (RPIWS 2008), verbindlich seit 25.07.2008, sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsplanes Sachsen regionsspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt. Er stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur dar.

Neben dem regionalplanerischen Gebot, bei Neubebauung eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten entsprechende baulichen Dichte zu gewährleisten und auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft hinzuwirken (Ziel 5.1.2), entspricht die Planung auch dem

- Ziel 5.1.4, wonach das Angebot von Wohnraum vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden soll,
- dem Ziel 5.1.9 mit seiner Forderung, in besiedelten Gebieten Landschaftsbestandteile zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln, die für die Gliederung der Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität eine besondere Bedeutung aufweisen und
- dem Ziel 5.2.4, wonach beim Stadtumbau auf geeigneten Flächen in stark verdichteten Quartieren Grünflächen und -verbindungen geschaffen werden sollen.

Die Karte Raumnutzung weist im Bereich des LSG „Etzold'sche Sandgrube, Rietzschketal Zweinaundorf“ ein Vorranggebiet Natur und Landschaft, eine Grünzäsur sowie einen Regionalen Grünzug aus.

Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen.

6.1.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen FNP der Stadt Leipzig (Bekanntmachung der Genehmigung am 15.04.1995) wird die Fläche im Geltungsbereich der Änderung überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Der im Landschaftsschutzgebiet „Etzoldsche Sandgrube und Rietzschketal Zweinaundorf“ liegende Teil ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Derzeit betreibt die Stadt Leipzig ein Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen der Fortschreibung des FNP wurde für den Bereich des Änderungsgebietes die bisherige Darstellung übernommen, so dass der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Der FNP liegt als Entwurf (Stand: 25.01.2012) vor, die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 28.02. bis 27.03.2012. Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung des FNP hat sich an einigen Stellen im Stadtgebiet ein Änderungserfordernis ergeben (betrifft nicht das Plangebiet), so dass der FNP-Entwurf überarbeitet und vom 12.11. bis 11.12.2013 erneut öffentlich ausgelegt wurde.

Das gesamte Verfahren zur Fortschreibung des FNP wird voraussichtlich erst nach dem Aufstellungsverfahren des B-Planes Nr. E-215, 1. Änderung abgeschlossen sein.

6.1.4. Landschaftsplan

Gemäß § 6 (1) SächsNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden. Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Im Landschaftsplanes der Stadt Leipzig, Stand: 16.10.2013, ist das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche, aber auch als wichtige Grünverbindung dargestellt. Der Bereich des Regenrückhaltebeckens ist als Fläche zur „Sicherung von Wasseraustrittsstellen“ und die im östlichen Teil des Änderungsgebiets gelegenen Flächen sind als „Flächen für die Grundwasserneubildung“ dargestellt. Der Entwurf zum Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans stellt das Plangebiet als bebauten Bereich mit dem integrierten landschaftsräumlichen Leitbild Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser dar.

Das integrierte landschaftsräumliche Leitbild hält als wesentlichste Ziele einer künftigen Entwicklung u.a. fest:

- Erhalt, Entwicklung von Siedlungsgebieten mit hohem Durchgrünungsgrad durch unbebaute Freiräume der Zier- und Nutzgärten, Wahrung ihres typisch grüneprägten Ortsbildcharakters
- Schaffung von Gliederungs- und Identifikationsmerkmalen durch Mittel der Freiflächengestaltung
- Erhaltung ihrer Erholungsfunktion, ihrer Bedeutung für Stadtklima und Biotopverbund
- Schaffung durchgehender Geh- und Radwegeverbindungen mit Anschluss an das Wegenetz der Stadt

Mittig des Änderungsgebiets enthält der Landschaftsplan eine in Ost-West sowie Nord-Süd-Richtung ausgerichtete Darstellung „Grünfläche“ und bezüglich des Schutzguts Klima / Luft die Darstellung „Erhaltung von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten“.

Der Landschaftsplan wurde einer Umweltprüfung unterzogen und ist Grundlage der Umweltprüfung für den Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig.

Die Karte der Schutzgebiete enthält für das Plangebiet Hinweise auf geschützte Landschaftsbestandteile, da sich der östliche Teil des Änderungsgebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Etzoldsche Sandgrube und Rietzschetal Zweinaundorf“ befindet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Landschaftsplanes erfolgte vom 28.02. bis zum 27.03.2012. Der Landschaftsplan wurde am 16.10.2013 vom Stadtrat der Stadt Leipzig beschlossen.

6.1.5 Zulässigkeit von Vorhaben

Das Änderungsgebiet ist Teil des seit dem 19.05.1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E-215 „Wohngebiet Zweinaundorfer Straße“. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet richtet sich somit nach § 30 BauGB.

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält für den räumlichen Geltungsbereich dieser Änderung folgende Festsetzungen (auszugsweise):

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,4 sowie zwei Vollgeschosse
- Bauweise: offene Bauweise, abweichende Bauweise
- überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Parkanlage

Insgesamt sind die Festsetzungen auf die Entwicklung der Bauflächen mit Geschosswohnungsbauten ausgerichtet.

Im Umfeld des Plangebietes existiert eine Reihe von rechtskräftigen B-Plänen/VE-Plänen:

- VE-Plan Nr. E-211 „Hotelkomplex Fl.Nr. 102/3“, welches mit einer Seniorenresidenz und Mehrfamilienhäusern bebaut und vollständig entwickelt ist,
- B-Plan Nr. E-217 „Schul-, Sport- und Freizeitgelände“, indem sich eine Grund- und Mittelschule sowie eine Turnhalle mit Freisportanlage befinden,
- VE-Plan Nr. E-218 „Wohnen in Mölkau/II“, welches mit II-geschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut und vollständig entwickelt ist.

6.2. Sonstige Planungen

6.2.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) vom Stadtrat beschlossen worden (RB IV – 1595-09).

Im SEKo wird eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig bis 2020 formuliert. Auf Basis der Vernetzung sektoraler Planungen (Stadtentwicklungspläne und Fachplanungen) benennt es inhaltliche und stadträumliche Ziele und Handlungsschwerpunkte sowie zentrale Maßnahmeschwerpunkte zu deren Umsetzung.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes entspricht den im SEKo formulierten gesamtstädtischen Zielen – insbesondere will die Stadt Leipzig mittels einer aktiven, nachhaltigen Flächenpolitik die innerstädtische Eigentumsbildung stärken und Leipzig als familienfreundlichen und generationenverbindenden Wohnort profilieren.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"

Die Stadt Leipzig verfügt mit dem Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W+S) seit dem Jahr 2000 über ein integriertes strategisches Konzept zur Entwicklung der Wohnfunktion und des Stadtbbaus (RB III-432/00 v. 18. 10.2000). Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit der innerstädtischen und infrastrukturell gut erschlossenen Stadtteile zu erhöhen sowie das flächenhafte Stadtwachstum 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 Stadtbbaus laufend ausgewertet und überprüft werden.

Die bisherige Strategie der Wohnungsbestandsentwicklung in Leipzig wurde aktuell im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (SEKo) überprüft und weiterentwickelt. Ziel ist, Handlungsschwerpunkte zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes aufzuzeigen sowie insgesamt eine nachfragegerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohnquartiere zu befördern. Auch mit Blick auf den generell positiven Trend der Einwohnerentwicklung seit 2001, ist zukünftig in Leipzig von einem Überangebot an Wohnraum (Leerstand von 38.000 Wohnungen 2008) auszugehen. Bei gleichzeitigem Ziel nach Erhalt und Revitalisierung möglichst großer Teile insbesondere der prägenden Gründerzeitquartiere, ist auch weiter die Steuerung des Wohnungsneubaugeschehens notwendig. Um die genannten Ziele zu erreichen, wird die Inanspruchnahme neuer Wohnbauflächen generell auf den Bau von Eigenheimen ausgerichtet. Hierbei sollen allerdings die Chancen für eine stärkere, stadtökonomisch sinnvolle Lenkung genutzt und das Wohnbauflächenpotenzial reduziert werden.

Der Teilplan Wohnungsbau, der zum Ziel hat, die unter sozialen, stadtökonomischen, städtebaulichen und ökologischen Gesichtspunkten geeigneten Flächen für den individuellen Wohnungsbau in der gesamten Stadt zu identifizieren, befindet sich aktuell in seiner Fortschreibung. In der bereits erfolgten Neubewertung der Potenzialflächen wurden die Lage und Standortqualitäten des B-Plangebietes als insgesamt günstig beurteilt. Das betrifft die Erreichbarkeit und Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen und die Integration in das bestehende Siedlungsgefüge. Aus den genannten Gründen wurde der B-Planbereich im fortgeschriebenen Teilplan Wohnungsbau als Standort Nr. 32603 „mit Entwicklungspriorität, mit Bebauungsplanverfahren/Baurecht“ beurteilt. Diese Zielkategorie bedeutet für ältere Bebauungspläne der 1990er Jahre, dass sie in sinnvollem und notwendigem Maße zur Bereitstellung von Eigenheimgrundstücken geändert werden sollen.

Damit stimmen die Ziele des B-Planverfahren mit den Zielen des STEP W+S, Teilplan Wohnungsbau überein.

6.2.3 Sonstige Stadtentwicklungspläne

Die Stadtentwicklungspläne „Zentren“ (RB IV-1544/09) „Gewerbliche Bauflächen“ (RB IV-330/05) und „Öffentlicher Raum und Verkehr“ (RB III - 1440/03) enthalten keine für diesen Bebauungsplan relevanten Aussagen.

7. Umweltbericht

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt die Ergebnisse der Prüfung auf Umweltverträglichkeit und schutzgutbezogene Auswirkungen in einem Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB dar.

Darüber hinaus beruht die Umweltprüfung auf dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)¹ und berücksichtigt das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

7.1 Einleitung

Der Geltungsbereich befindet sich im Osten der Stadt Leipzig, im Ortsteil Mölkau. Die ehemals selbstständige Gemeinde Mölkau hatte bereits 1995 einen Bebauungsplan² aufgestellt, der den Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes einschließt. Das geltende Baurecht für ein Wohngebiet wurde innerhalb dieses Geltungsbereiches des zu ändernden Bebauungsplanes bisher nicht in Anspruch genommen.

Die Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich südlich der Zweinaundorfer Straße ergibt sich aus der geänderten Flächengröße des Wohngebietes und dem angepassten Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zum derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplan.

7.2 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

Der Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans Nr. E-215 „Wohngebiet Zweinaundorfer Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 9,9 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches soll ein Einfamilienhausgebiet ausgewiesen werden. Dieses Allgemeine Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als Höchstmaß nimmt ca. 3,6 ha, etwa 36,5 % des Geltungsbereiches ein. Die zeichnerisch festgesetzten Baufenster weisen durchschnittlich eine Breite von 15 m auf.

Innerhalb des Wohnbaugebietes werden drei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straßen mit einer Breite von 6 m und 8 m geplant. Diese Straßenverkehrsflächen mit 0,5 ha gesamter Flächengröße haben einen Anteil am Geltungsbereich von ca. 5 %. Am östlichen Rand des Wohngebietes ist am Haselnussweg innerhalb der Verkehrsfläche die Anpflanzung von 10 Laubbäumen in einer Baumreihe zeichnerisch festgesetzt.

Auf den privaten Flurstücken an der Albrechtshainer Straße ist ebenfalls eine Baumreihe aus 11 Laubbäumen vorgesehen. Des Weiteren wird für das Wohngebiet die Pflanzung eines Laubbaumes je angefangene 250 m² Grundstücksfläche festgesetzt.

Der größere, östliche Teil des Geltungsbereiches gliedert sich in eine zusammenhängende Fläche für die Landwirtschaft (mit Grünlandnutzung) mit ca. 2,7 ha Größe (Flächenanteil ca. 26 %) sowie in eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Größe von ca. 2 ha (Flächenanteil von ca. 20,5 %). Innerhalb der Maßnahmefläche befindet sich eine ausgewiesene Fläche (ca. 0,6 ha) für die Abwasserbeseitigung mit einem vorhandenen Regenrückhaltebecken.

Innerhalb der 0,4 ha großen privaten Grünfläche (Flächenanteil von 5,5 %) mit der Zweckbestimmung Sportplatz ist ein 40 m x 70 m großer Trainingsplatz mit Sanitär- und Umkleidegebäude und Stellflächen geplant.

Als markante Gehölzstruktur wird ein Birken-Hain im zentralen Bereich des Geltungsbereiches mit einer Flächengröße von ca. 0,1 ha durch eine Festsetzung als erhaltenswert eingestuft. Eine neue Grünstruktur soll an der Querverbindung (größtenteils vorhandener Weg) durch eine Baumreihe aus mittelgroßen Laubbäumen entwickelt werden.

¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, 2010): Neugefasst durch Bek. v. 24.2.2010 I 94, Zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.12.2012 I 2730

² Gemeinde Mölkau (1995): Rechtsplan zum Bebauungsplan Nr. 11 mit Grünordnungsplan Wohngebiet „Zweinaundorfer Straße“, Stand von 25. April 1995 / Genehmigung

Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan, der 1995 genehmigt wurde, sind innerhalb des Geltungsbereiches Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen. Dieses Wohngebiet wird mit dem zu ändernden Bebauungsplan um 3,2 ha Baufläche verringert. Dadurch vergrößert sich der Anteil an Offenlandflächen deutlich.

7.2.1 Vorliegende Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

Die Ziele des Umweltschutzes, wie z. B. die Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig oder Angaben aus den übergeordneten Planungen werden innerhalb der Beschreibungen der einzelnen Schutzgüter aufgeführt und bewertet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Etzoldsche Sandgrube und Rietzschketal Zweinaundorf“, welches im Dezember 2010³ ausgewiesen wurde.

Die Angaben und Entwicklungsziele aus dem Landschaftsplan der Stadt Leipzig für den Geltungsbereich werden in Kapitel 6.1.4 ausführlich dargelegt.

Für diesen Bebauungsplan wird gemäß § 11 BNatSchG⁴ i.V.m. § 6 SächsNatSchG⁵ ein Grünordnungsplan erarbeitet (vgl. Anlage Bebauungsplan). Die Inhalte bilden die ökologische Grundlage für den Bebauungsplan.

Angaben und Hinweise zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB werden in Kapitel 7.3 abgehandelt.

Separate naturschutzfachliche bzw. Umwelt-Gutachten, die im Rahmen der Bebauungsplanung erstellt wurden, sind nicht bekannt.

7.2.2 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen in den folgenden Kapiteln beziehen sich auf den derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan von 1995.

Innerhalb der eingegangenen Stellungnahmen des Amtes für Umweltschutz Leipzig sowie des Landesamtes für Umwelt und Geologie Sachsen von November 2011 sind keine Anforderungen an den Umfang bzw. an den Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange geäußert worden.

Der konkrete Umfang sowie der Detaillierungsgrad zur Ermittlung der Umweltbelange ist den entsprechenden Kapiteln zu entnehmen.

7.3 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

7.3.1 Boden

Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

³ Verordnung der Kreisfreien Stadt Leipzig zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Etzoldsche Sandgrube und Rietzschketal Zweinaundorf“ vom 3. Dezember 2010

⁴ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 21.1.2013 I 95

⁵ Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG) vom 3. Juli 2007, zuletzt geändert durch Art. 57 des Gesetzes vom 27.01.2012 (SächsGVBl. S. 130)

Grundlagen für die Bestandserfassung der Böden im Plangebiet bilden das Baugrundgutachten⁶ und die Kartenmaterialien des Landesamtes für Umwelt und Geologie⁷.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Gemäß der Bodenübersichtskarte Sachsen⁷ wird der Geltungsbereich von der Bodenform Parabraunerde aus Sandlöß, örtlich über tiefen Moränenlehm, Schmelzwassersand, Flussschotter oder Festgestein geprägt.

Gemäß einer Bodenprobe im südwestlichen Bereich des Wohngebietes im Baugrundgutachten lassen sich die oberen Bodenschichten wie folgt differenzieren:

- eine ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht aus schluffigem, humosen und feuchten Erdstoff,
- bis 2,1 m unter Oberkante Gelände breiiger bis steifer Geschiebelehm mit einem Schluff- und Tongehalt zwischen 5 % und 40 %,
- bis 3,4 m unter Oberkante Gelände Geschiebemergel aus feuchtem bis stark feuchten, tonigem, schluffigen Mittel-Feinsand,
- darunter bis 6 m unter Oberkante Gelände nasser, eng gestufter Feinsand.

Altlasten nach dem Altlastenkataster der Stadt Leipzig sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Anthropogene Überprägungen wie oberflächennahe inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit sind im Geltungsbereich zu erwarten⁸. Dies verdeutlichen die Bodenbewegungen im nördlichen Bereich, wo sehr wahrscheinlich im Rahmen von bauvorbereitenden Maßnahmen der Oberboden bereits zu Mieten zusammen geschoben wurde.

Die landschaftsökologische Bedeutung der o.g. Bodenarten im Geltungsbereich leiten sich anhand der Speicher- und Reglerfunktion sowie dem Filter- und Puffervermögen ab, welche mit einer mittleren bis hohen Funktionserfüllung eingeschätzt werden⁹.

c) Ermittlung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 1a (2) Baugesetzbuch (BauGB) ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Nach den Umweltqualitätszielen der Stadt Leipzig (2003) sind die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern bzw. wiederherzustellen.

Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Die erheblichen Auswirkungen, insbesondere die Bodenversiegelungen, werden durch die deutliche Verringerung des Umfanges des ausgewiesenen Wohngebietes (einschl. der Verkehrswege) im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan um ca. 3,2 ha auf ca. 4 ha minimiert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt mit 0,3 als Höchstmaß unterhalb der vorhandenen GRZ von 0,4. Damit wird der Flächenanteil der Bauflächen weiterhin verringert.

b) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Durch die deutliche Verringerung des Flächenumfanges des ausgewiesenen Wohngebietes im Geltungsbereich wird die Inanspruchnahme von Flächen einschließlich einer Bodenversiegelung deutlich minimiert. Im Zuge der Ausweisung der Grünlandnutzung sowie der Maßnahmeflächen werden im zentralen und östlichen Bereich des Geltungsbereiches langfristig die natürlichen Bodenfunktionen erhalten und gesichert. Demzufolge werden die genannten Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt.

c) Prognose der erheblichen Auswirkungen der Planung

⁶ Baugrundgutachten zum BV Leipzig-Mölkau, Albrechtshainer Straße, Flurstück 103/138, Neubau EFH Deppe, von Ingenieurbüro für Baustoffprüfung und Umwelttechnik VEBAU, vom 2. 11. 2011

⁷ SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (LfULG) (2011-5): Bodenübersichtskarte Sachsen (BÜK400) im Maßstab 1:400.000, Bodenkonzeptkarte (BKonz), Boden und Wasserhaushalt der Bodenübersichtskarte (BÜK200) im Maßstab 1:200.000 – interaktive Karten mit Daten des Landesamtes für Umwelt und Geologie Sachsen, Stand März 2011

⁸ Stellungnahme des LfULG vom 22.12.2011

⁹ Knospe, F. (2001): Handbuch zur Argumentativen Bewertung, methodischer Leitfaden für Planungsbeiträge zum Naturschutz und zur Landschaftsplanung

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden infolge von Teil- oder Vollversiegelung sind aufgrund der deutlich geringeren Flächeninanspruchnahme im Geltungsbereich nicht zu verzeichnen.

7.3.2 Wasser

Bestandsaufnahme

Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Wasser werden grundsätzlich die Funktionsraumtypen Grundwasservorkommen / -nutzungen sowie Oberflächengewässer unterschieden.

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Grundlagen für die Bestandserfassung des Schutzgutes Wasser im Geltungsbereich bilden die Angaben aus dem Baugrundgutachten, Kartenmaterialien des Landesamtes für Umwelt und Geologie¹⁰ und eine Veröffentlichung zum Grundwasser der Stadt Leipzig¹¹.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Grundwasser

Der Hauptgrundwasserleiter befindet sich in einer Tiefe von 2 m - 4 m, teilweise unter extremen hydrologischen Bedingungen, und wird mit einer Fließrichtung nach Nord-West angegeben¹¹. Der Grundwasserstand wird im Baugrundgutachten⁶ im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches mit 1,19 m unterhalb der GOK angegeben. Dabei ist über den gesamten Tiefenbereich des Geschiebelehm mit Schichtenwasser zu rechnen.

Der Grundwasserkörper für den Großraum Leipzig wird hinsichtlich des Grundwasserstandes und des -dargebotes mit „guter Zustand“¹⁰ beschrieben. Der chemische Zustand des genannten Grundwasserkörpers hingegen wird mit einem „schlechten Zustand“¹⁰ bewertet. Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit weisen die vorkommenden Böden Geschiebelehm und -mergel im Regelfall eine geringe Versickerungsfähigkeit auf und sind als frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren¹².

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich selbst sind keine Fließgewässer vorhanden. Die Östliche Rietzschke, ein Gewässer 2. Ordnung, führt ca. 600 m östlich des Geltungsbereiches vorbei.

Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich ein Rückhaltebecken, wohin Regenwasser über Leitungen zugeführt, zurückgehalten und gedrosselt in den Vorfluter Östliche Rietzschke abgeleitet wird¹³. Diese technische Anlage der Abwasserentsorgung ist eingezäunt und an den Ufern mit einem schmalen Saum aus verschiedenen Uferstauden sowie Gräsern dicht bewachsen und weist damit einen naturnahen Charakter auf. In Teilabschnitten mischen sich darunter Gehölze sowie Jungaufwuchs von Bäumen.

c) Ermittlung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Die wesentlichen Ziele innerhalb der Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig (2003) für stehende Gewässer sind die Verbesserung der Gewässerqualität sowie die Erhöhung der Naturnähe des gewässermorphologischen Zustandes.

Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Die Neuversiegelungen durch die Bebauung beeinträchtigen die Grundwasserneubildungsrate. Jedoch wird diese Auswirkung deutlich minimiert, da das ausgewiesene Wohngebiet im Flächenumfang sowie in der Bebauungsdichte um ca. 3,2 ha auf ca. 4 ha verringert wird.

¹⁰ SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (LfULG): interaktive Karte zum Thema Grund- und Oberflächenwasser, Stand Oktober 2012

¹¹ REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG (2006): Leipziger Grundwasser, Genutzt und geschädigt?, hrsg. v. Umweltfachbereich, Referat Wasserwirtschaft des RP Leipzig

¹² Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG): Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. E-215 „Wohngebiet Zweinaundorfer Straße“ 1. Änderung, Leipzig, Dresden, 22. Dezember 2011

¹³ Kommunale Wasserwerke Leipzig (KWL): Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. E-215 „Wohngebiet Zweinaundorfer Straße“ 1. Änderung, Leipzig, 19. Dezember 2011

Der Bereich des eingezäunten Regenwasserrückhaltebeckens wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt, so dass keine Veränderungen für das Becken sowie die Uferstrukturen zu erwarten sind.

b) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung
Mit der Festsetzung wird der Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens als Bestand weiterhin erhalten. Damit werden die relevanten Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt.

c) Prognose der erheblichen Auswirkungen der Planung
Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser / Grundwasser infolge der Bebauung sind aufgrund der deutlich geringeren Flächeninanspruchnahme im Geltungsbereich nicht zu verzeichnen.

7.3.3 Klima und Luft

Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten
Grundlagen für die Bestandserfassung des Schutzgutes Klima und Luft im Geltungsbereich bilden vorwiegend Angaben aus dem Landschaftsplan der Stadt Leipzig¹⁴.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Großräumig betrachtet liegt die Stadt Leipzig im Übergang zwischen dem maritimen und dem kontinentalen Klimabereich innerhalb der gemäßigten Klimazone und ist demzufolge durch rasch aufeinanderfolgende Wetterwechsel neben lang anhaltenden stabilen Wetterlagen gekennzeichnet¹⁴. Innerhalb der Stadt liegt der Geltungsbereich innerhalb einer innerstädtischen Freifläche, die durch Kaltluftgebiete mit mäßigen bis guten Kaltluftentstehungsbedingungen gekennzeichnet ist¹⁴. Die den Geltungsbereich prägenden, offenen Grünland- und Brachflächen übernehmen für die Kaltluftentstehung durch den nächtlichen auskühlenden Effekt für die Umgebung eine hohe Funktionserfüllung¹⁴.

Emissionen gehen von der zeitweise stark frequentierten Zweinaundorfer Straße (angrenzend an den Geltungsbereich) aus.

c) Ermittlung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Die wesentlichen Ziele innerhalb der Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig (2003) bezüglich des Lokalklimas umfassen die Reduzierung einer anthropogen-klimatisch bedingten Stressbelastung für den Menschen, u. a. durch den Erhalt aller wichtigen Kaltluftentstehungsflächen und der Freihaltung dazugehöriger Kaltluftabflussbahnen sowie die Minimierung des Anteils versiegelter Flächen.

Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Da im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan die Bauflächen deutlich minimiert werden, vergrößert sich der Anteil der offenen Freiflächen, die hier die Funktion der Kaltluftentstehungsflächen weiterhin übernehmen können.

Um die Belastung durch Feinstaub im Stadtgebiet zu minimieren, werden in einer Festsetzung die Grenzwerte für Emissionen / Staub für Feuerungsanlagen auf die Stufe 2 der 1.BImSchV heruntersetzt (vgl. Kap. 12.6).

b) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Die deutliche Reduzierung der Fläche des Baugebietes und die daraus folgende Vergrößerung des Erhaltes der Freiflächen entsprechen dem zuvor genannten Umweltqualitätsziel der Stadt Leipzig.

¹⁴ Stadt Leipzig, Landschaftsplan Stadt, Fortschreibung Entwurf Leipzig, Planverfasser: Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt, Abt. Generelle Planung und Projekte, SG Landschafts- und Grünordnungsplanung, Stand 2010

c) Prognose der erheblichen Auswirkungen der Planung
Erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Klima und Luft infolge der Bebauung sind aufgrund der deutlich geringeren Flächeninanspruchnahme im Geltungsbereich nicht zu verzeichnen.

7.3.4 Pflanzen und Tiere / Biotop

Der Geltungsbereich liegt in der Stadt Leipzig im Naturraum „Südostplatte“¹⁴ innerhalb des östlich auslaufenden Stadtrandbereiches, welcher durch eine vorwiegend niedrige Bebauung und durch einen relativ hohen Anteil an Freiflächen gekennzeichnet ist.

Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Grundlagen für die Bestandserfassung im Geltungsbereich bilden die Biotop- und Nutzungskartierungen im Jahr 2011 und 2012 (vgl. Grünordnungsplan Anlage 1 und 2). Neben den Daten der Brutvogelkartierung¹⁵ der entsprechenden Meßtischblattquadranten sind für den Geltungsbereich keine Erfassungen von Pflanzen und Tieren bekannt.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Die Biotopstruktur im Geltungsbereich ist eher landschaftlich geprägt. Im Plangebiet dominieren neben der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung große Brachflächen mit individuellem Gehölzaufwuchs. Folgende wesentliche Biotopstrukturen wurden innerhalb des Plangebietes aufgenommen:

- Einzelbäume, Baumgruppen, Feldhecke
- mesophiles Grünland, extensiv genutzt bzw. ruderalisiertes Grünland
- Ruderalflur im Randbereich
- Wasserfläche des Regenwasserrückhaltebeckens

Die prägenden Gehölzstrukturen - Feldhecken und Einzelbäume bis 10 m Höhe bzw. 0,22 m Stammdurchmesser – im lückigen Bestand befinden sich am südlichen Randbereich des Geltungsbereiches an der Albrechtshainer Straße. Ein Großteil der Gehölze liegt innerhalb des im aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes. Die Feldhecke wächst auf der Trasse einer Gasleitung.

Im zentralen Bereich innerhalb der ruderalisierten Grünflächen entwickelte sich in den vergangenen Jahren ein Birken-Hain aus locker stehenden Bäumen mit einer Höhe bis zu 9 m. Dieser Baumhain liegt im Bereich des derzeit aktuell ausgewiesenen Wohngebietes. Um die Wasserfläche des Regenwasserrückhaltebeckens besteht ein junger bis mittelalter, dichter und vielfältig strukturierter Gehölzbestand innerhalb der Einzäunung. Aufgrund der mittleren Entwicklungszeit der Gehölzstrukturen und Einzelbäume von bis zu etwa 25 Jahren wird die Lebensraumfunktion mit mittelwertig eingeschätzt.

Die großen Grünlandflächen unterscheiden sich durch ihre Pflege (regelmäßige Mahd) und auch durch die Standortbedingungen. Im nördlichen Bereich ist teilweise der Oberboden schon abgeschoben und auf Mieten zwischengelagert worden. Hier nehmen die Nährstoffzeiger nur einen geringen Anteil ein, während im südlichen und westlichen Bereich teilweise ein hoher Anteil von Goldrute, Brennnessel oder auch Landreitgras-Bestände zu verzeichnen ist. Die Lebensraumfunktion der Grünlandflächen wird ebenfalls aufgrund der geringen bis mittleren Entwicklungszeit bzw. durch die Pflege (Mahd) als mittelwertig eingeschätzt.

In den vorhandenen Gehölz- und Grünlandstrukturen mit einer mittleren Lebensraumfunktion sind nur vereinzelt Vorkommen an landesweit gefährdeten Tierarten zu verzeichnen. Dies spiegeln auch die vorliegenden Artenlisten der Brutvogelkartierung für die gesamten Meßtischblattquadranten mit überwiegend weit verbreiteten Arten wieder. Als Besonderheit ist das Vorkommen des Braunkehlchens¹⁵ als eine gefährdete Art nach Roter Liste Sachsen und Deutschland zu benennen.

c) Ermittlung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Nach den Umweltqualitätszielen der Stadt Leipzig (2003) ist das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Pflanzen- und Tierarten zu sichern und weitest möglichst zu entwickeln.

¹⁵ Brutvogelkartierung Leipzig für die Meßtischblattquadranten des Geltungsbereiches (Liste), Stand 2005 / 06

Im Pflege- und Entwicklungsplan für das Landschaftsschutzgebiet¹⁶ ist für den nördlichen Bereich mit der Aufschüttung und mit einzelnen Gehölzen eine „Sukzession, ggf. gelenkt“ vorgesehen. Für den südlichen Bereich unterhalb der Wegeverbindung ist für die Wiesenflächen eine zweischürige Mahd geplant.

Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Ausgehend vom aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan können durch die Verringerung der Flächengröße des Baugebietes Baum- und Gehölzbestände erhalten werden. Das betrifft insbesondere einen Teilbereich des Birken-Hains, der mit einer Festsetzung erhalten werden soll. Weiterhin werden durch Festsetzungen der Gehölzbestand bzw. der Jungaufwuchs am Regenwasserrückhaltebecken sowie innerhalb der Maßnahmenebene im LSG gesichert.

Die Feldhecke an der Albrechtshainer Straße auf einer Leitungstrasse kann trotz Lebensraumfunktion baurechtlich nicht erhalten und gesichert werden, da hier die Ausweisung eines Fußweges Vorrang hat.

Der Gehölz- und Baumbestand an der Albrechtshainer Straße im Bereich des ausgewiesenen Wohngebietes kann ebenfalls nicht dauerhaft im Bestand gesichert werden, u. a. da diese Gehölze im Bereich des geplanten Fußweges stehen. In diesem Abschnitt wird mit der Festsetzung 1.8.3 eine Baumreihe aus 11 Linden festgeschrieben. Weitere Baumreihen sind am Haselnussweg, am östlichen Rand des Wohngebietes (10 Linden) sowie an der Querverbindung (22 mittelgroße Laubbäume) geplant. Darüber hinaus werden innerhalb der privaten Wohngrundstücke Gehölzpflanzungen festgesetzt (vgl. Kap. 15.4). Im Vergleich mit dem aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan, in dem etwa 4 Laubbäume als Neupflanzung vorgesehen sind, werden mit den Ausweisungen von Baumreihen sowie von Gehölzpflanzungen deutlich mehr Gehölzstrukturen in den Geltungsbereich eingebracht.

Der östliche Bereich des Geltungsbereiches einschließlich des Regenwasserrückhaltebeckens (RRB) mit einer Fläche von ca. 2,7 ha ist im aktuell gültigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie einem Spielplatz ausgewiesen. Diese Grünflächen außerhalb des RRB werden nun als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (vgl. Kap. 15.4). Dieser Bereich innerhalb des LSG wird durch die genannte Ausweisung sowie im Zuge der Realisierung der Maßnahmen im Pflege- und Entwicklungsplan gegenüber dem aktuell gültigen Bebauungsplan in seiner Nutzungsintensität zurückgenommen.

Infolge der Verkleinerung des geplanten Wohngebietes im aktuell gültigen Bebauungsplan werden im zentralen Bereich Flächen für eine landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland) sowie eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz einschließlich einer kleinen Baufläche ausgewiesen. Durch die Verringerung der bebauten Flächen wird grundsätzlich mehr Lebensraum erhalten als es im aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehen ist.

b) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Um den Umweltqualitätszielen der Stadt Leipzig hinsichtlich des Schutzes von Pflanzen und Tieren gerecht zu werden, ist der weitgehend mögliche Erhalt von Gehölzstrukturen in der Planung geprüft und entsprechend in den Festsetzungen verankert worden.

Die oben genannten Festlegungen im vorliegenden Pflege- und Entwicklungsplan für das Landschaftsschutzgebiete sind in die Festsetzungen zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. Kap. 15.3) berücksichtigt.

c) Prognose der erheblichen Auswirkungen der Planung

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotope sind mit der Umsetzung der Festsetzungen für das Änderungsgebiet, von dem aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan-stand ausgegangen, nicht zu verzeichnen.

¹⁶ Pflege- und Entwicklungsplan für das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Etzoldsche Sandgrube und Rietzschketal Zweinaundorf“, Adrian Landschaftsplanung, im Auftrag der Stadt Leipzig / Amt für Umweltschutz, Stand Dezember 2011

7.3.5 Biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Die biologische Vielfalt umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und -gemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten (§ 2 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG)¹⁷.

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Wesentliche Aspekte zur Biologischen Vielfalt wurden bereits im Kap. Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotope beschrieben und bewertet.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Der von offenen Freiflächen und einzelnen Gehölzstrukturen geprägte Geltungsbereich weist durch die unterschiedliche Nutzung – häufige Mahd am Regenrückhaltebecken, extensive Nutzung auf Grünland sowie ausbleibende Mahd im östlichen Bereich – sowie durch die unterschiedlichen Standortbedingungen – im nördlichen Bereich Flächen mit abgeschobenen Oberboden ohne Nutzung / mit Gehölz-Jungaufwuchs – fein abgestufte Unterschiede innerhalb der Artenzusammensetzung in den Lebensräumen auf. Für den Geltungsbereich sind keine direkten, verorteten Vorkommen gefährdeter oder geschützter Arten bekannt (vgl. Kap. 7.2.4).

c) Ermittlung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Landschaftsplan wird als ein Ziel formuliert, neben den einzelnen Tier- und Pflanzenarten sowie ihren Lebensräumen die Vielfalt des Lebens, die Biodiversität, zu erhalten. Der östliche Teil des Geltungsbereiches im LSG liegt innerhalb des Schwerpunktraumes der Biodiversität „Bachauenlandschaften von Parthe, Nördlicher und Östlicher Rietzschke, Zschampert“. Hierin sind die Ziele Sicherung / Herstellung der langfristigen Stabilität, Naturnähe und Durchgängigkeit sowie der substantielle Erhalt als Biotopstrukturtyp und Flächenschutz festgelegt. Der zentrale Bereich ist dem Schwerpunktraum „Agrarlandschaft der Leipziger Tieflandsbucht“ zugeordnet, welchem u. a. die Ziele Extensivierung und die Verbesserung der Struktur- und Standortvielfalt (Flurgehölzhabitat) zugewiesen sind.

Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Gegenüber dem aktuell gültigen Bebauungsplan wird durch die Festsetzung des Wohngebietes mit geringerem Flächenumfang ein Teilbereich der Freiflächen erhalten bzw. als landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) ausgewiesen. Durch die Rücknahme der Ausweisung der öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Parkanlage zu der Ausweisung einer Fläche mit Maßnahmen (vgl. Kap. 15.3) wird die Nutzung extensiviert. Damit erhöht sich das Potenzial der Entwicklung von artenreichen und vielfältigen Lebensräumen (Extensivgrünland und Gehölzstrukturen).

b) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Mit der Verringerung des Umfangs des Wohngebietes im zu ändernden Bebauungsplan und dem daraus folgenden Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche kann dieser Bereich weiterhin dem Schwerpunktraum „Agrarlandschaft“ zugeordnet bleiben. Eine Ausnahme bildet hier die festgesetzte private Grünfläche (Sportplatz), welche dem Ziel des Landschaftsplanes nicht gerecht werden wird. Der östliche Bereich im LSG mit der Festsetzung einer Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entspricht sowohl den Zielen des Landschaftsplanes als auch des Pflege- und Entwicklungsplanes.

c) Prognose der erheblichen Auswirkungen der Planung

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Biodiversität sind mit der Realisierung der Festsetzungen im zu ändernden Bebauungsplan nicht zu erwarten.

¹⁷ Umweltprüfungen – Berliner Leitfaden für die Stadt- und Landschaftsplanung, hrsg. v. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, 2006

7.3.6 Landschaft

Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Grundlagen für die Bestandserfassung des Schutzgutes Landschaft im Plangebiet bilden die Kartierung und Vor-Ort- Begehungen.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Nach dem Leipziger Bewertungsmodell¹⁸ wird der Geltungsbereich dem Landschaftsbildtyp „Offenland, Agrarlandschaften“ zugeordnet. Dieses ist hier durch eine durchschnittliche Biotopausstattung aus vereinzelt Gehölzstrukturen in weiten Grünländern ohne erkennbare bzw. mit extensiver Nutzung gekennzeichnet. Geringe Beeinträchtigungen hinsichtlich der Erlebbarkeit sind durch die eingeschränkte Erschließung und durch die Lage an der zeitweise hoch frequentierten Zweinaundorfer Straße (Lärm, Emissionen) gegeben.

Der vorwiegend ebene Geltungsbereich ermöglicht einen weiten Blick zu den Gehölzstrukturen in den Randbereichen sowie darüber hinaus zu den benachbarten Wohngebieten.

c) Ermittlung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Innerhalb der Erholungskonzeption des Landschaftsplanes gehört der größere westlichere Bereich durch die Darstellung als Wohngebiet zu den „Siedlungsgebieten der Einfamilien- und Reihenhäuser“ mit den Zielen (Auswahl): Entwicklung von Siedlungsgebieten mit hohem Durchgrünungsgrad sowie Schaffung von Gliederungs- und Identifikationsmerkmalen durch Mittel der Freiflächengestaltung. Der östliche Bereich wird dem landschaftsräumlichen Leitbild „Naturnahe Bachauenlandschaften“ mit den Zielen (Auswahl) zugeordnet: Erhaltung, Sicherung, Rückgewinnung von Bachauenlandschaften mit weitgehend natürlich mäandrierenden Gewässerläufen und Retentionsräumen.

Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Ausgehend vom aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan wird mit den Festsetzungen das Landschaftsbild im Geltungsbereich aufgewertet. Dazu tragen vorrangig die Rücknahme des Flächenbedarfs des Wohngebietes sowie die Neupflanzungen der Baumreihen bei. Die offene Freifläche im Geltungsbereich wird durch die festgesetzten Baumpflanzungen strukturiert bzw. entlang von Wegen und Straßen akzentuiert.

b) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Die oben genannten Ziele für die jeweiligen Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches werden grundsätzlich eingehalten. Das Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und einer ausgewiesenen Durchgrünung (vgl. Kap. 15.4) ist vom Umfang deutlich geringer als im Landschaftsplan eingezeichnet. Durch die Ausweisung des zentralen Bereiches als landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland, vgl. Kap. 15.2) wird ein Übergang zwischen Wohngebiet und LSG geschaffen, was in diesem Ortsteil im Übergang zum Stadtrand ein typisches Landschaftsbild darstellt.

c) Prognose der erheblichen Auswirkungen der Planung

Erhebliche Auswirkungen auf die Planung im zu ändernden Bebauungsplan sind nicht zu verzeichnen.

7.3.7 Menschen

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens, des Arbeitens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen so weit wie möglich zu verschonen.

¹⁸ Leipziger Bewertungsmodell, Amt für Umweltschutz Leipzig, Mai 2002

Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Für die Bestandsbeschreibung des Schutzgutes Mensch wurden neben der eigenen Nutzungs- und Biotopkartierung, der Bodenatlas für Sachsen, die Lärmkarte der Stadt¹⁹ und der Landschaftsplan¹⁴ verwendet.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Die derzeitige Freifläche des auszuweisenden Wohngebietes grenzt nördlich, westlich und südlich an gut durchgrünte Wohngebiete mit Einzel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern an, die hinsichtlich des Wohnumfeldes als sehr hochwertig eingeschätzt werden können. Der südliche Bereich wurde als Ansaatgrünland genutzt. Der beginnende Gehölzaufwuchs deutet auf eine sehr extensive Nutzung bzw. auf die Aufgabe der Nutzung hin.

In der Lärmkarte der Stadt wird für die bestehenden Freiflächen eine Verlärmung durch Verkehr (Durchschnittswert über 24 h) mit 50 bis 55 dB angegeben. Dies entspricht einer mittleren bis hohen Lärmbelastung für reine Wohngebiete¹⁹.

Die offenen Freiflächen sind neben der vorhandenen Querverbindung (Schotterweg) mit schmalen Pfaden bzw. Spazierwegen durchzogen (vgl. GOP, Bestandskarte). Dies verdeutlicht die Nutzung des Geltungsbereiches für den Fuß- und auch Radverkehr und demzufolge als Erholungsraum.

c) Ermittlung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Bezüglich der Erholungsfunktion innerhalb des Geltungsbereiches wurde im Landschaftsplan / Entwicklungskonzept im östlichen Bereich eine Grünverbindung ausgewiesen. Innerhalb der Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig wird hinsichtlich der Erholung das Ziel festgeschrieben, für alle Bevölkerungs- und Nutzergruppen innerhalb der Stadt quantitativ und qualitativ Erholungsmöglichkeiten in ausreichender Form zu schaffen.

Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Mit der Ausweisung des Wohngebietes mit unterschiedlich großen Grundstücken für Einzelhäuser einschließlich der Festsetzung zur Durchgrünung (vgl. Kap. 15.4) werden die als sehr hochwertig eingeschätzten benachbarten Wohngebiete ergänzt. Im Geltungsbereich werden einzelne Grundstücke durch die Überschreitung von Lärmwerten durch den Verkehrslärm beeinträchtigt (vgl. Kap. 12.7). Für diese beeinträchtigten Grundstücke werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die innerhalb der Freiflächen ausgewiesene private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ist als Trainingsplatz für den Sportverein Mölkau 04 e.V. geplant (vgl. Kap. 15.1). Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der Planung die Anordnung des Sportfeldes innerhalb der Freiflächen sowie die Nutzungsdauer mit den zulässigen Immissionswerten abgestimmt.

b) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Mit dem Erhalt der Freiflächen im östlichen Bereich wird dem Ziel, des Erhaltes einer Grünverbindung (vgl. Landschaftsplan) Rechnung getragen. Mit der Ausweisung der privaten Grünfläche / Zweckbestimmung Sportplatz wird eine Möglichkeit für die aktive Erholung in relativer Nähe zu den vorhandenen und zum geplanten Wohngebiet entwickelt.

c) Prognose der erheblichen Auswirkungen der Planung

Erhebliche Auswirkungen in Bezug auf die Wohn- und Arbeitssituation des Menschen sind durch die Entwicklung des Wohngebietes und die Anlage des Sportplatzes nicht zu erwarten.

¹⁹ Stadt Leipzig: Lärmkarte Leipzig, hrsg. v. Stadt Leipzig, Referat Kommunikation, Stand 2012

7.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Sowohl im Geltungsbereich als auch in den angrenzenden Gebieten sind keine Denkmale nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG, Stand 01 / 2009) bekannt.

7.3.9 Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen

Die Schutzgüter wurden zuvor in ihrem Bestand, ihrer Wertigkeit und hinsichtlich den Auswirkungen durch den geänderten Bebauungsplan ausführlich beschrieben. Die Wechselwirkungen beschreiben die Wechselbeziehungen bzw. die Wirkungszusammenhänge in der Umwelt zwischen den genannten Schutzgütern, die sich von den indirekten Auswirkungen des Vorhabens abgrenzen²⁰. Diese räumlich und zeitlichen versetzten indirekten Auswirkungen des Bauvorhabens können abgeschwächt oder verstärkt auftreten und zu einem veränderten Zustand, einer veränderten Entwicklungstendenz oder einer veränderten Reaktion der Umwelt auf äußere Einflüsse führen. Bei der Einschätzung der Wechselwirkungen wird die Erheblichkeit der durch Veränderung bewirkten Prozesse bzw. die Leistungen und Potentiale des Naturhaushalts bewertet. Im Folgenden werden einige wesentliche Wechselwirkungen und die Veränderungen bzw. Auswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüber der Bestandssituation (bestehender rechtsgültiger Bebauungsplan) aufgezeigt:

Schutzgüter	Wechselwirkung in Bestandssituation (derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan)	Wechselwirkung im Hinblick auf die Realisierung der Festsetzungen im geänderten Bebauungsplan
Boden – Mensch / Wohnen	ca. 2/3 des Geltungsbereiches Wohngebiet = hoher Anteil Bau- und Verkehrsflächen (Vollversiegelungen)	infolge Verkleinerung des Wohngebietes = deutlich <u>weniger</u> Bau- und Verkehrsflächen (Vollversiegelung)
Boden – Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	ca. 2 / 3 Bau- und Verkehrsflächen (hoher Anteil Versiegelungen) und ca. 1 / 3 öffentliche Grünfläche – intensive Nutzung schränkt die Entwicklung von naturnahen Biotopstrukturen stark ein	deutliche Verringerung des Wohngebietes und Verminderung der Versiegelungen – Erhalt von Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung (anstelle von Wohngebiet) sowie von Flächen mit extensiver Nutzung (anstelle von öffentlicher Grünfläche) = höhere Lebensraumqualität
Mensch – Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	ca. 1/3 des Geltungsbereiches öffentliche Grünfläche einschl. Spielplatz und Parkanlage = intensive Nutzung	in diesem östlichen Bereich Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft = extensive Nutzung (Lage im LSG) einschl. Zulassen und Erhalt von Gehölzaufwuchs (Birken-Hain)

²⁰ RASMUS, J.; BRÜNING, H.; KLEINSCHMIDT, V.; RECK, H.; DIERSEN, K. (2001): Entwicklung einer Arbeitsanleitung zur Berücksichtigung der Wechselwirkungen in der Umweltverträglichkeitsprüfung, erarbeitet vom Ökologie-Zentrum der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel, im Auftrag des Umweltbundesamtes, Berlin

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Ziel der folgenden Maßnahmen ist es, die Auswirkungen auf Natur und Umwelt infolge der Umsetzung des zu ändernden Bebauungsplanes soweit wie möglich zu verringern.

Schutzgut Boden, Wasser

- Vermeidung von versiegelten Flächen außerhalb der Bauflächen durch die Festsetzung, dass Garagen sowie Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt sind (vgl. Kap. 12. 4)
- Vermeidung einer Teilversiegelung infolge der Verwendung von künstlichen Materialien (z. B. wassergebundene Decke oder Kunstrasen) für den Trainingsplatz (vgl. 15.1), demzufolge Verringerung des Anteils teilversiegelter Flächen
- Verringerung des Versiegelungsgrades sowie Erhalt der Grundwasserneubildungsrate infolge der Ausweisung, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege innerhalb der Bauflächen sowie der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz weitestgehend innerhalb dieser Flächen zu entwässern sind und entsprechend aus wasserdurchlässigem Wegebaumaterial angelegt werden (vgl. Kap. 15.3)
- Bauzeitlich sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung zu beachten:
 - Baustraßen sind vorrangig innerhalb der vorgesehenen Wegeflächen anzulegen, um die oberflächliche Verdichtung durch das baubedingte Befahren des Geländes zu minimieren.
 - Nach § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotope

- Vermeidung von Gehölzverlust durch die Bindung eines Teilbereiches eines Birken-Hains angrenzend zum ausgewiesenen Wohngebiet (vgl. Kap. 15.3)
- Bauzeitlich sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung zu beachten:
 - Die Gehölzrodungen sind im naturschutzrechtlich vorgeschriebenen Zeitraum außerhalb der Vegetationsperiode zwischen 1.10 und 28.02. jeden Jahres durchzuführen.
 - Während der Bauzeit sind zu erhaltende Gehölzstrukturen und vorhandene Einzelbäume zu schützen. Dieser bauzeitliche Gehölzschutz ist gemäß der DIN 18920²¹ und der RAS-L-G-4²² „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ durchzuführen.

Schutzgut Klima / Luft

- Verwendungsbeschränkungen für feste Brennstoffe (vgl. Kap. 12.6), demzufolge Verminderung der Luftverschmutzung, insbesondere hinsichtlich des Feinstaubs
- Lage des Trainingsplatzes mit Abstand zu Wohngebieten sowie die zeitlich eingeschränkte Nutzung durch die Festlegung einer Betriebszeit (vgl. Kap. 15.1), demzufolge Einhaltung des Immissionsschutzes und damit deutliche Lärminderung für die Wohngebiete

Schutzgut Mensch / Wohnen

- Lärmschutz mittels passiver Lärmschutzmaßnahmen (u. a. Schalldämmung von Fenstern) für Grundstücke innerhalb von Bereichen mit überschrittenen Werten (vgl. 12.7) infolge Verkehrslärm, demzufolge Ausgleich der geringeren Wohnqualität in unmittelbarer Hauptstraßennähe

Schutzgut Landschaft

- Beschränkung der Nutzung der ausgewiesenen Fläche für die Landwirtschaft (vgl. Kap. 15.2) auf Grünlandnutzung, demzufolge Anpassung an typisches Landschaftsbild innerhalb des unmittelbar anschließenden LSG
- Ausweisung der Einfriedung als Heckenpflanzung an den öffentlichen Straßenflächen (vgl. Kap. 12.8.2), demzufolge Verbesserung des Erscheinungsbildes im öffentlichen Straßenraum

²¹ DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, hrsg. v. Deutsche Norm, (2002-08)

²² RAS-LG-4: Richtlinien für die Anlage von Straßen - Landschaftsgestaltung - Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (1986)

7.5 Naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung

Die in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Konflikte bezüglich der einzelnen Schutzgüter werden in der folgenden Übersicht quantitativ als Flächengrößen gegenübergestellt. Dabei bildet der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan die Bestandssituation.

Festsetzungen	Festsetzungen in Bestandssituation (rechts-gültiger Bebauungsplan von 1995)		Festsetzungen in zu ändern- den Bebauungsplan		Bilanz	
	Flächen- gröÙe	Anteil an Gesamtfläche	Flächen- gröÙe	Anteil an Gesamtfläche	Flächen- gröÙe	Flächen- anteil
Geltungsbereich Gesamtfläche			9,9 ha	100 %		
Wohngebiet, Gesamtfläche	7,2 ha	73,0 %	4,1 ha	41,4 %	- 3,1 ha	- 31,6 %
davon reine Baugebiete	5,0 ha	50,5 %	3,6 ha	36,4 %	- 1,4 ha	- 14,1 %
davon zulässige GRZ	GRZ 0,4 = 2 ha	20,2 %	GRZ 0,3 = 1,1 ha	11,1 %	- 0,9 ha	- 9,1 %
davon ein Spielplatz	0,016 ha	0,16 %	-	-	- 0,016 ha	- 0,16 %
davon Verkehrsflächen	2,2 ha	22,2 %	0,5 ha	5,0 %	- 1,7 ha	- 17,2 %
Öffentliche Grünfläche	2,7 ha	27,0 %	-	-	- 2,7 ha	- 27,0 %
Private Grünfläche	-	-	0,4 ha	4,0 %	+ 0,4 ha	+ 4,0 %
Baumpflanzungen	4 Laubbäume		10 Laubbäume Haselnussweg, 22 Laubbäume Querverbindung, 11 Laubbäume Albrechtsh. Str.		+ 39 Laubbaumpflan- zungen	
Fläche für Landwirtschaft	-	-	2,7 ha	27,3 %	+ 2,7 ha	+ 27,3 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	-	-	2,0 ha	20,2 %	+ 2,0 ha	+ 20,2 %
Regenwasserrückhaltebecken	-	-	0,6 ha	6,1 %	+ 0,6 ha	+ 6,1 %
Pflanzbindung	-	-	0,1 ha	1,0 %	+ 0,1 ha	+ 1,0 %
Summe	9,9 ha	100 %	9,9 ha	100 %	0 ha	0 %

Da sich infolge der Rücknahme des Wohngebietes insbesondere die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden (deutlich weniger Versiegelung) verringern, wird von einer Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung nach dem Leipziger Bewertungsmodell abgesehen. Die mit der Änderung des Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe waren bereits nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig. Gemäß § 1a Abs. 3, Satz 5 BauGB ist daher kein Ausgleich erforderlich. Wie im Kapitel 7.2 bereits beschrieben, sind keine erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des zu ändernden Bebauungsplanes zu erwarten.

7.6 Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Da derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, wird die Entwicklung des Bestandes in der folgenden Beschreibung sowohl mit als auch ohne Umsetzung dieses rechtskräftigen Bebauungsplanes betrachtet.

Entwicklung des Bestandes ohne Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Bei der Nichtdurchführung der Planung ist im östlichen bzw. nördlichen Bereich eine sukzessive Veränderung des Lebensraumes (Offenland) zu erwarten. Der Anteil des Gehölz-Jungaufwuchses wird zunehmen und es würden sich Gehölzstrukturen unterschiedlichen Alters entwickeln können. Die Nutzung des Ansaat-Grünlandes sowie die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens durch den Versorgungsträger würden wie bisher weiter laufen.

Möglicherweise würden die Spazierpfade, die sich durch die Freiflächen ziehen, zunehmen und ggf. durch eine regelmäßige Nutzung verbreitern.

Entwicklung des Bestandes mit Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Sowohl im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stadt Leipzig 2000) als auch im Entwurf der Fortschreibung (Stadt Leipzig 2012) wird der größere westliche Bereich als Wohngebiet ausgewiesen. Der Teil im LSG wird als Grünfläche dargestellt.

Mit der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes würden ca. 73 % der vorhandenen Freiflächen zu einem Wohngebiet mit einem hohen Anteil an Verkehrsflächen umgenutzt werden. Der Bereich im LSG würde zu einer öffentlichen Grünfläche mit einem Spielplatz sowie mit einer Parkanlage gestaltet werden.

7.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In der Vorentwurfsphase wurden im Sommer 2011 2 Varianten erarbeitet und mehrmals überarbeitet. In diesen Varianten sollten folgende Aspekte gegenübergestellt werden.

Wohngebiet reicht bis Haselnussweg oder wird um eine weitere Grundstücksreihe ergänzt

Untersuchung von unterschiedlichen Flächengrößen des Sportplatzes – min. 105 m x 68 m (als Richtmaß) und max. 130 m x 90 m

Untersuchung von unterschiedlichen Anordnungen des Bolzplatzes mit einer Flächengröße von 44 m x 22 m – Lage im LSG sowie außerhalb des LSG.

Untersuchung, ob Ergänzung der Gehölzbestände durch Pflanzungen von großflächigen Feldhecken bzw. -gehölzen sinnvoll

Ergänzen bzw. Bündelung der vorhandenen Wege und informellen „Spazierpfade“

Eine Übernahme bzw. ein Abwählen der Belange für die Festsetzungen im Bebauungsplan wird wie folgt begründet:

- a) Wohngebiet reicht in Bebauungsplan bis Haselnussweg und nicht darüber hinaus, da der Bauherr zu diesem Zeitpunkt nicht Eigentümer der Flurstücke östlich des Haselnussweges war.
- b) Die Sportplatzflächengröße wurde durch die Stellungnahme des SV Mölkau 04 e.V. vom 27. 04. 2012 auf ein Mindestmaß von 70 m x 40 m reduziert. Die Lage des Sportplatzes wurde mit der Immissionsschutzbehörde des Amtes für Umweltschutz Leipzig im Mai 2012 abgestimmt, so dass das Immissionsschutzgesetz dabei berücksichtigt wird.
- c) Innerhalb des LSG kann kein Bolzplatz geplant werden. Der Ortschaftsrat Mölkau hat sich für einen Trainingsplatz anstelle eines Bolzplatzes ausgesprochen.
- d) Die Pflanzung von Gehölzbeständen innerhalb der Freiflächen wurde aufgrund fehlender Mittel von Seiten des Flächeneigentümers sowie der Stadt für die Anpflanzung und Unterhaltung nicht weiter verfolgt.
- e) Innerhalb der Festsetzungen ist für die vorhandene Querverbindung (Schotterweg) eine Fläche mit Wegerecht ausgewiesen worden. Die Nord-Süd-Verbindung von der Albrechtshainer Straße zum Friedhof nördlich der Zweinaundorfer Straße wurde als unbehrlich betrachtet und hätte die landwirtschaftlich zu nutzenden Flächen geteilt.

7.8 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorgesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Anlage 1 (Nr. 3. b) zum BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen zu ändernden Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen und im Umweltbericht zu beschreiben.

7.9 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches ist die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes auf einer Fläche von 4,1 ha geplant. Innerhalb des Bauleitplanverfahrens erfolgt eine Umweltprüfung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Ausgangspunkt der Bewertung der Umweltbelange hinsichtlich der Auswirkungen durch die Umsetzung der Festsetzungen bildet nicht die gegenwärtige Bestandsituation vor Ort, sondern der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan von 1995. In diesem wurde über eine Fläche von ca. 7,2 ha ein Wohngebiet ausgewiesen. Im Vergleich zum zu ändernden Bebauungsplan ist eine deutliche Verringerung der Flächengröße der geplanten Bebauung und demzufolge eine wesentlich geringere Versiegelung im Geltungsbereich zu verzeichnen.

Durch die Rücknahme der Fläche des Wohngebietes kann ein Großteil eines Birken-Hains durch eine Pflanzbindung erhalten werden. Neue Gehölzstrukturen werden sowohl im Wohngebiet innerhalb der privaten Grundstücke (Pflanzbindung) als auch im Randbereich und in den Offenlandflächen (Baumreihen) entwickelt. Im Gegensatz zu den bisher 4 festgesetzten Laubbäumen ist eine deutliche Zunahme der geplanten Pflanzungen festzustellen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt infolge der Umsetzung des zu ändernden Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten (vgl. Kap. 7.3). Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wie bspw. die Anlage von wasserdurchlässigen Wegedecken anstelle von Vollversiegelung, sind in den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten (vgl. Kap. 7.4).

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig von der Planung unterrichtet. Dazu wurde der Planvorentwurf vom 10.01.2012 - 24.01.2012 in der Auslegungsstelle im Neuen Rathaus ausgelegt. Am 17.01.2012 wurde die Planänderung an o. g. Stelle erläutert. Hierbei bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Auf die Möglichkeit, sich frühzeitig von der Planung unterrichten zu lassen, wurde durch öffentliche Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr. 1 vom 07.01.2012 hingewiesen.

An der Planung aktiv beteiligten sich durch Abgabe einer Stellungnahme eine Familie aus Mölkau und der SV Mölkau 04. Die Hinweise und Anregungen bezogen sich auf die

- Verbesserung der Trainings- und Wettkampfbedingungen für die Mitglieder des SV Mölkau 04 durch die Neuanlage eines Kleinfeldfußballplatzes,
- Anlage von Geh- und Radwegen und deren Verknüpfung mit bereits bestehenden Wegen,
- die vorhandenen Versorgungsleitungen südlich der Flurstücke 103/127 – 103/134,
- die Errichtung eines Spielplatzes im Planänderungsgebiet und
- die Einhaltung und Sicherung erforderlicher Abstände zu der geplanten Bebauung zu den bereits vorhandenen Grundstücken.

Ferner beteiligte sich eine Bürgerin aus Connewitz, die eine Umsetzung der Variante 2 mit Grundstücksgrößen von ca. 800 qm favorisierte.

Berücksichtigt wurde in der weiteren Planung die Anregung des SV Mölkau 04, mit der angestrebten Entwicklung des Gebietes die Chance zu nutzen, die Kapazitäten der sportlichen Anlagen zu erhöhen bzw. die Trainings- und Wettkampfbedingungen für die Mitglieder des SV Mölkau 04 durch die Neuanlage eines Kleinfeldfußballplatzes und eines entsprechenden Sozialgebäudes anstelle des im Vorentwurf enthaltenen Bolzplatzes zu verbessern.

Weiterhin berücksichtigt wurde die Lage der Gasleitung südlich der Flurstücke 103/127 – 103/134. Diese Leitung sollte in Abstimmung mit dem Versorgungsträger (MITGAS GmbH) auf Flächen außerhalb des Planänderungsgebietes umverlegt werden.

Außerdem findet die Anregung Berücksichtigung, Geh- und Radwege anzulegen und mit bereits bestehenden Wegen zu verknüpfen. Die Querung des Plangebietes in Ost-West-Richtung wird im Plan festgesetzt (Geh- und Radweg zwischen Haselnussweg und Obernaundorfer Straße). Diese Planungsabsicht konnte bereits der Vorentwurfsplanung entnommen werden. Weiterhin wird nunmehr ein Gehweg auf der Nordseite der Albrechtshainer Straße im Plan festgesetzt.

Bereits berücksichtigt war der Hinweis, ausreichend große Abstände der künftigen Bebauung zu den bereits vorhandenen, nördlich an das Planänderungsgebiet angrenzende Grundstücke zu gewährleisten. Durch die festgesetzte Lage des Baufensters werden die erforderlichen Abstandsflächen von mind. 3 m zur Grundstücksgrenze eingehalten.

Nicht berücksichtigt wurde der Hinweis zur Errichtung des bereits in den Zielen des B-Planes Nr. E-215 enthaltenen Spielplatzes. Die Errichtung eines Spielplatzes innerhalb des Planänderungsgebietes erscheint vor dem Hintergrund der gegenüber dem ursprünglichen B-Plan Nr. E-215 deutlich reduzierten Dichte und geänderten Baustruktur (Einfamilienhäuser anstelle Geschosswohnungsbau) nicht erforderlich, zumal innerhalb der entstehenden Baugrundstücke mit einer Größe zwischen 800 qm und 1200 qm sowie in den angrenzenden Grünflächen ausreichend naturnahe Erlebnis- und Spielmöglichkeiten für Kinder zur Verfügung stehen werden.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Dritter

Mit Schreiben vom 23. November 2011 wurden die Träger öffentlicher Belange (TöB) durch Übersendung des Planvorentwurfs von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Als Dritte wurden die Umweltverbände B.U.N.D. LV Sachsen e.V., NABU LV Sachsen e.V. und Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V. sowie der Heimat- und Kulturverein Mölkau e.V. mit Schreiben vom 23. November 2011 über die Planung unterrichtet und ebenfalls zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Von den insgesamt 22 Beteiligten sind 19 Stellungnahmen eingegangen.

Grundsätzliche fachliche Einwände gegenüber der Planung wurden von den Trägern öffentlicher Belange nicht vorgebracht. Allerdings enthielten deren Stellungnahmen Hinweise zur Planung, die im weiteren Verfahren wie folgt berücksichtigt wurden:

beteiligte TöB:	wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen:
Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH	Hinweis auf die im Plangebiet liegenden Ver- und Entsorgungsanlagen des Versorgungsunternehmens, die alle grunddienstlich gesichert sind und entsprechend in den B-Plan aufzunehmen sind. → Die Begründung wurde unter Kap. 5.6.2 ergänzt und die Leitungstrassen als G,F,L-Flächen entsprechend dargestellt. Hinweise zur notwendigen Anbindung des Regenrückhaltebeckens und entsprechende planungsrechtliche Sicherung. → Die Anbindung wird durch Festsetzung entsprechender G,F,L-Flächen gesichert. Die Leitungstrassen sollen außerhalb der privaten Grundstücke liegen. → Rücknahme der Baugebiete östlich des Haselnusswegs (Variante 2 des Vorentwurfes) Hinweis zur Einhaltung der Schutzabstände zu den vorhandenen und geplanten Leitungen bei beabsichtigten Baumpflanzungen. → Der Hinweis wird in den Anhang unter „Hinweise“ aufgenommen
Envia GmbH	Hinweis auf die im Plangebiet liegenden Anlagen des Versorgungsunternehmens und der entsprechenden Darstellung im B-Plan. → Die Begründung wurde unter Kap. 5.6.2 ergänzt. Die Leitungstrassen entlang der Albrechtshainer Straße werden in den neu herzustellenden Gehweg nördlich der Straße umverlegt.
MITGAS GmbH	Hinweis auf die innerhalb der angrenzenden Straßenräume liegenden Anlagen des Versorgungsunternehmens. → Diese befinden sich außerhalb des Plangebietes, die Begründung wurde jedoch unter Kap. 5.6.2 ergänzt. Hinweis auf die südlich der Flurstücke 103/127 - 103/135 (Aprikosenweg 32 – 42) liegende Gasmitteldruckleitung. → Die Begründung wurde unter Kap. 5.6.2 ergänzt. Für diesen Leitungsstrang ist eine Umverlegung in Bereiche außerhalb des Planänderungsgebietes geplant.
Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie	Hinweis zur regional-geologischen Situation: günstige Versickerungsfähigkeit der oberflächennahen Sande und Kiese und der geringen Versickerungsfähigkeit des anstehenden Geschiebemergel und – lehm in der weiteren Schichtenfolge. → Die Begründung wurde unter Kap. 5.1 und 7. entsprechend ergänzt.
Landesamt für Archäologie	Das Gebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. → Der Hinweis wird in den Anhang unter „Hinweise“ aufgenommen und die Begründung unter Kap. 5.2 ergänzt.

Von den an der Planung beteiligten Dritten nutzte nur der Ökolöwe e.V. die Möglichkeit, sich aktiv an der Planung zu beteiligen. Diese Institution begrüßt die mit der Planung verfolgte Zielstellung der Reduzierung festgesetzter Bauflächen und damit in der Nähe des LSG offenere und weniger versiegelte Grundstücke zu schaffen. Zur Stärkung dieses Ansatzes wird empfohlen, die Ostseite des Haselnussweges nicht zu bebauen und so das Birkenwäldchen und die verbleibende Freifläche als Lebensraum für Offenlandarten zu erhalten.

Keine Stellungnahmen wurden durch die Umweltverbände B.U.N.D. LV Sachsen e.V. und NABU LV Sachsen e.V. sowie den ebenfalls beteiligten Heimat- und Kulturverein Mölkau e.V. abgegeben.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Dritten vorgebrachten Hinweise und Anregungen führten zur Aufnahme umfangreicher Festsetzungen bezüglich

lich Flächen, die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind, sowie zur Reduzierung der Baugebiete um Flächen östlich des Haselnussweges.

8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) und Dritter zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplans fand vom 09.07. bis 08.08.2013 im Neuen Rathaus statt. Gleichzeitig mit der Auslegung erfolgte nach § 4a (2) BauGB mit Schreiben vom 02.07.2013 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB).

Als Dritte wurden die Umweltverbände B.U.N.D. LV Sachsen e.V., NABU LV Sachsen e.V. und Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V. sowie der Heimat- und Kulturverein Mölkau e.V. über die Planung unterrichtet.

Von den insgesamt 15 Beteiligten sind 10 Stellungnahmen eingegangen.

Die folgenden Behörden haben keine Einwände geltend gemacht, gaben lediglich Hinweise ohne planungsrechtliche Relevanz oder die Einwände wurden bereits berücksichtigt:

- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig,
- Landesdirektion Sachsen,
- Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH,
- Mitnetz Strom GmbH,
- Polizeidirektion Leipzig und
- Stadtreinigung Leipzig.

Berücksichtigte Hinweise

Der in der Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke GmbH vom 06.08.2013 nachfolgend dargelegte Punkte, führten zu einer Übernahme in den Bebauungsplan:

- In den bereits bebauten Bereichen des Plangebietes wurden Schmutz- und Regenwasserleitungen verlegt, die über beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der KWL GmbH verfügen. Diese Leitungstrassen sind im B-Plan nicht korrekt dargestellt.

Der Forderung, die entsprechenden Schutzstreifenbreiten in den B-Plan zu übernehmen, wurde entsprochen. Im Ergebnis wurden die bislang festgesetzten Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind, an die von der KWL GmbH nunmehr im Rahmen der öffentlichen Auslegung übermittelten Schutzstreifenbreiten angepasst. Die geänderten Schutzstreifenbreiten haben jedoch keinen Einfluss auf die festgesetzten Baumstandorte. Diese werden beibehalten.

- Das Regenrückhaltebecken ist eine technische Anlage der Abwasserentsorgung und kein Gewässer. Entsprechende Ausführungen in der Begründung, insbesondere unter Punkt 7.3.2 und 7.4 sind zu korrigieren. Das Becken ist aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung herauszunehmen.

Die Kapitel im Begründungstext wurden entsprechend der Einordnung des Regenrückhaltebeckens als technische Anlage überarbeitet. Die im Kapitel 7.4 der Begründung dargestellte Tabelle stellt keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, sondern lediglich eine überblickliche Aufstellung der Vorher-Nachher-Situation dar.

Der in der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 31.07.2013 nachfolgend dargelegte Punkt, führte zu einer Ergänzung des Bebauungsplanes:

- Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Es wurde ein entsprechender Hinweis des Landesamtes zum Radonschutz in die Begründung zum Bebauungsplan im Anhang I „Hinweise“ aufgenommen.

Der in der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Leipzig - Westsachsen vom 19.07.2013 nachfolgend dargelegte Punkt, führte zu einer Ergänzung der Begründung des Bebauungsplanes:

- Im Kapitel 6.1.2 der Begründung ist hinsichtlich der Raumnutzungskarte zu ergänzen, dass im Bereich des Plangebietes, neben den dort bereits genannten Inhalten, auch ein Regionaler Grünzug ausgewiesen ist.

Der Regionale Grünzug wurde in den Ausführungen im Kapitel 6.1.2 der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Der in der Stellungnahme der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH vom 10.07.2013 nachfolgend dargelegte Punkt, führte zu einer Ergänzung der Begründung des Bebauungsplanes:

- Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindlichen Anlagen der Mittelnetz Gas genießen Bestandsschutz. Notwendige Veränderungen sind grundsätzlich durch den Verursacher bzw. nach bestehenden gültigen vertraglichen Vereinbarungen zu finanzieren.

Die unmittelbar südlich der Grundstücke Aprikosenweg 32 bis 46 im Geltungsbereich verlaufende, dinglich nicht gesicherte Gasmitteldruckleitung soll gemäß der Aussagen des Investors des geplanten Wohngebietes nunmehr nicht verlegt werden. Die künftigen Grundstückseigentümer der betroffenen Baugrundstücke übernehmen eine entsprechende Grunddienstbarkeit. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde diese Information im Kapitel 5.6.2 ergänzt.

Nichtberücksichtigte Hinweise

Die in der Stellungnahme des Regionalen Planungsverband vom 19.07.2013 empfohlene Verschiebung des Baufeldes zur Errichtung der Sanitär- und Umkleidegebäude sowie der Fläche für Stellplätze in Richtung Westen zum Zweck der Vergrößerung des Abstandes zum LSG "Etzold-sche Sandgrube und Rietzschketal Zweinaundorf" wird nicht gefolgt. Die Lage des Spielfeldes und des Baufeldes zur Errichtung der Sanitär- und Umkleidegebäude sowie die Fläche für Stellplätze begründen sich aus dem lärmbedingt erforderlichen Abstand zu den angrenzend geplanten und bestehenden Wohngebieten. Eine Verschiebung ist nicht möglich.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf vom 09.07. bis 08.08.2013 öffentlich ausgelegt, was zuvor durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 13/2013 vom 29.06. 2013 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Es erfolgten Stellungnahmen mehrere Bürger, die überwiegend in an das Plangebiet angrenzenden Gebieten wohnen. Ebenso äußerten sich Interessenten, die in dem geplanten Wohngebiet ein Haus errichten wollen. Stellungnahmen sog. Dritter (Heimat- und Kulturverein, Naturschutzverbände) wurden nicht abgegeben.

Berücksichtigte Hinweise

- Infolge der zu geringen Abstände einer künftigen Bebauung zu den bestehenden Grundstücken (Abstand der festgesetzten Baugrenze zur Grundstücksgrenze 3,00 m) und der geplanten Höhe der Einfamilienhäuser (zwingend II-geschossige Bebauung mit Traufhöhe von max. 7,50 m und einer Dachneigung von 15 bis 25°) sind negative Auswirkungen aus der geplanten Bebauung für die nördlich angrenzenden Grundstücke und Wohnhäuser am Aprikosenweg (Verschattung, Minderung des Energiesparfaktors, fehlende Privatsphäre) zu erwarten.

Die dargelegten Punkte führten zu einer Überarbeitung des Bebauungsplanes (siehe dazu Kap. 8.5).

- Der B-Planentwurf enthält keine klaren Regelungen zum Umgang mit der unmittelbar südlich der Grundstücke Aprikosenweg 32 – 46 im Geltungsbereich gelegenen und diese Grundstücke versorgenden Gasmitteldruckleitung.

Die Umverlegung dieser Leitung in Bereiche außerhalb des Planänderungsgebietes war zu Beginn des Planverfahrens geplant, wird aber nicht mehr verfolgt. Nunmehr werden die künftigen Grundstückseigentümer der betroffenen 3 Baugrundstücke eine entsprechende Grunddienstbarkeit übernehmen. Die Gasleitung verbleibt daher am jetzigen Standort.
Die Begründung des Bebauungsplanes, Kap. 5.6.2, wurde entsprechend ergänzt.

Nichtberücksichtigte Hinweise

- Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens, welches aufgrund schwieriger Abbiegevorgänge in stadteinwärtiger Richtung aus dem Quittenweg in die Zweinaundorfer Straße voraussichtlich über die Albrechtshainer Straße in stadteinwärtiger Richtung abgewickelt wird. Unter Berücksichtigung der aktuellen Verkehrsbelegung der Straße sind verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses notwendig.

Mit Umsetzung der Planung werden im Baugebiet 40 EFH entstehen. Damit wird, bei 2 PKW je Haushalt, das Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Straßen um etwa 80 Pkw ansteigen. Dieses relativ geringe Aufkommen rechtfertigt im gesamtstädtischen Vergleich nicht die Umsetzung der in der Stellungnahme vorgeschlagenen umfassenden Maßnahmen, wie z.B. die Einrichtung eines ampelregulierten Knotenpunktes oder die Aufweitung des Straßenquerschnitts in der Albrechtshainer Straße. Auch wird die vorgeschlagene Einrichtung von Einbahnstraßen aus verkehrsplanerischer Sicht nicht befürwortet, da dadurch in der Summe mehr Verkehr erzeugt und keine Entlastung erreicht wird.

- Es fehlt ein Gehweg auf der Südseite der Zweinaundorfer Straße, z.B. für die sichere Erreichbarkeit der Schulen im Bereich Schulstraße

Der nächste Schulstandort befindet sich nördlich der Zweinaundorfer Straße an der Schulstraße. Die Erreichbarkeit der Schule ist aus Richtung Westen über den Fußweg auf der Nordseite der Zweinaundorfer Straße bis zur Einmündung Schulstraße gewährleistet. Der Anschluss des Planänderungsgebietes erfolgt über den Quittenweg, die Querung der Zweinaundorfer Straße und weiter über den Buchenweg. Der Investor des Wohngebietes verpflichtet sich, eine Querungshilfe im Kreuzungsbereich Zweinaundorfer Straße/Quittenweg/Buchenweg in Form einer Verkehrsinsel zu errichten, um die Schulwegsicherheit zu gewährleisten.

Ein Gehweg südlich der Zweinaundorfer Straße wird ggf. zu einem späteren Zeitpunkt durch die Stadt Leipzig errichtet.

- Die Fuß- und Radwegplanung entlang der Zweinaundorfer Straße (ab Straße „An den Platanen“ bis Obernaundorfer Straße) muss im Sinne einer Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer aus den angrenzenden Wohngebieten und der Schulwegsicherung prioritär erfolgen.

Zur Zeit sind im Haushalt der Stadt Leipzig keine finanziellen Mittel für den Grunderwerb und die Herstellung des o.g. Fuß- und Radweges vorhanden. Gleichwohl wird im Radverkehrsentwicklungsplan die fehlende Fuß- und Radwegverbindung in diesem Bereich als Problem benannt. Langfristig soll die Herstellung dieser Wegeverbindung durch die Stadt Leipzig umgesetzt werden.

- Der Haselnussweg soll in einer Breite von 8,00 m gemäß Planentwurf ausgeführt werden. Bei einem 2,00 m breiten Fußweg, einem 2,00 m breiten Parkstreifen und zwei 0,25 m breiten Seitenstreifen verbleibt eine effektive Fahrbahnbreite von nur 3,50 m. Ein gefahrloser Zweirichtungsverkehr ist dadurch nicht möglich. Aufgrund zu erwartender erheblicher Verkehrs- und Immissionsbelastungen durch Besucher des Sportplatzes und ggf. Schleichverkehre sollte das Parken im Straßenraum untersagt werden.

Der Haselnussweg entspricht in der geplanten Fahrbahnbreite von 5,50 m der heute üblicherweise im Stadtgebiet errichteten Anliegerstraßen. Diese Breite ist ausreichend, um Begegnungsfälle LKW – PKW gefahrlos gewährleisten zu können. Zur Unterbindung möglicher Schleichverkehre zwischen Albrechtshainer Straße und Zweinaundorfer Straße werden Baumscheiben auf der Ostseite der Straße in die Fahrbahn gesetzt, so dass tatsächlich eine Durchfahrtsbreite von nur 3,50 m verbleibt. Die Einengung der Straße durch Baumscheiben soll zu einer Minderung des Schleichverkehrs führen. PKW-Parkplätze werden im Bebauungsplan im Bereich Haselnussweg nicht festgesetzt. Sollte wider Erwarten doch der Fahrbahnbereich dauerhaft über längere Abschnitte durchgehend zum Parken genutzt werden und sollten Schwierigkeiten in der Verkehrsabwicklung auftreten, sind ggf. erforderliche verkehrsrechtliche Maßnahmen zur Lösung der Problematik zu prüfen.

- Die zulässige Traufhöhe sollte im WA 1.6 von 4,30 m auf 4,50 m angehoben und eine Dachneigung von max. 35° anstelle max. 25° zugelassen werden. Dadurch soll auch unter Berücksichtigung der geringen GRZ von 0,30 eine angemessene Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht werden.

Die Festsetzungen im Baugebiet WA 1.6 zielen einerseits auf eine vom Projektentwickler angestrebte Bungalowbebauung und andererseits auf einen harmonischen Übergang der bebauten Gebiete in die östlich angrenzenden offenen Landschaftsräume ab. Dieser ist auch durch eine allmähliche Reduktion der Gebäudehöhen von West (TH max. 7,50 m) nach Ost (TH max. 4,30 m) gekennzeichnet. Eine höhere Traufhöhe und steilere Dachneigung hätte eine hier nicht beabsichtigte intensive Nutzung der Dachräume mit den damit einhergehenden Dachaufbauten wie z.B. Dachgauben oder Zwerchgiebel zur Folge. Auch besteht trotz der relativ geringen GRZ von 0,3 aufgrund der dem Gebietszuschnitt geschuldeten großen Grundstücksflächen nicht die zwingende Notwendigkeit, Aufenthaltsräume im Dachgeschoss unterzubringen, die bei angemessener Größe nicht auch ebenerdig geschaffen werden könnten. Im Übrigen besteht innerhalb der übrigen Baugebiete ein vielfältiges Angebot an Grundstücken, die hinsichtlich der künftigen Bebauung eine größere Flexibilität aufweisen.

- Es sollte im gesamten Gebiet WA 1.6 die Firstrichtung parallel und senkrecht zur Erschließungsstraße (analog WA 1.1 oder WA 1.2) festgesetzt werden. Die mit der bestehenden Festsetzung angestrebte Ausnutzung der Sonnenenergie berücksichtigt nicht die technische Entwicklung der nächsten Jahre und führt zu einer unnötigen Einschränkung der Bauherren hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude. Eine Firstrichtung parallel zur angrenzenden Straße bildet einen wirksameren Abschluss des Siedlungsraumes.

Mit der Beschränkung der zulässigen Firstrichtung, hier nur senkrecht zum Haselnussweg, soll der für den Siedlungsrand angestrebte städtebaulich-gestalterisch einheitliche Abschluss des Gebietes umgesetzt werden. Die senkrecht zum Haselnussweg festgesetzte Firstrichtung bewirkt eine schlankere Silhouette der Gebäude und damit ein hier gewolltes Ineinanderfließen der bebauten und unbebauten Landschaftsräume.

Auch wenn heute nicht vorhersehbar ist, welche Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Sonnenenergie, in Zukunft bestehen werden, kann mit der hier festgesetzten Firstrichtung eine effektive Nutzung der Sonnenenergie, z.B. durch Photovoltaik oder Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung, ermöglicht werden.

- Die Beschränkung der zulässigen Dachform in den Baugebieten WA 1.3 – 1.5 sollte aufgegeben werden und ebenfalls die Errichtung von Zelt- und Walmdächern (analog WA 1.6) zugelassen werden.

Mit den für die einzelnen Straßen unterschiedlich festgesetzten Dachformen soll zusammen mit der festgesetzten Baulinie, der Gebäudehöhe und der Firstrichtungen ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung innerhalb des insgesamt zu entwickelnden Gebietes gewährleistet werden. Das Straßenbild des geradlinig in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Zwetschgenweges soll durch eine gleichmäßige Abfolge ähnlicher Gebäude geprägt sein. Dieses städtebauliche Ziel kann nur durch die Beschränkung der zulässigen Dachform bei gleichzeitiger Festsetzung einer giebelständigen Stellung der Gebäude erreicht werden.

- Die festgesetzte Breite von max. 3,00 m für die Zufahrten zu den Grundstücken ist nicht ausreichend, um z.B. erforderliche Doppelgaragen, die auf der Baulinie im Abstand von 5,00 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden müssen, erschließen zu können. Es wird, mit Verweis auf die erforderliche Unterbringung jeglichen ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken und der Notwendigkeit einer zeitlich unabhängigen Nutzbarkeit zweier Stellplätze, eine Zufahrtsbreite von 6,00 m gefordert.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Breite der Zufahrten mit 3,00 m dient dem städtebaulichen Ziel, die Grundstücke entlang der geplanten Straßen zu begrünen (Vorgartenzone) und eine insgesamt geringe Bodenversiegelung zu erreichen. Die geplanten durchschnittlichen Grundstücksbreiten betragen mit Ausnahme einiger Grundstücke am Haselnussweg und nördlich des Morellenweges regelmäßig ca. 24,50 m, so dass mit der hier geforderten Verdoppelung der festgesetzten Breite auf 6,00 m zuzüglich weiterer Zuwegungen mit einer Breite von max. 1,50 m etwa 30 % der Vorgartenbereiche als Verkehrsflächen hergestellt werden könnten. Dies ist städtebaulich nicht gewollt.

Eine Realisierung und Erschließung von Doppelgaragen ist trotzdem möglich. Die Baulinie gilt nicht für Garagen/Carports, sondern nur für die Häuserfronten. Garagen können also frei innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingeordnet werden. Eine erforderliche Aufweitung der Zufahrten auf ein Maß größer als 3,00 m zur Erschließung einer Doppelgarage ist ab der festgesetzten Baulinie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche problemlos möglich. Die eingeforderte unabhängige Nutzung zweier Stellplätze ist somit umsetzbar.

- Die Festsetzungen zur Einfriedung der Grundstücke gegenüber den angrenzenden Straßenflächen sind ersatzlos zu streichen. Die Zulässigkeit der Einfriedungen ist auf der Grundlage der Sächsischen Bauordnung zu regeln. Durch eine max. 1,20 m hohe Hecke, die nur durch einen Maschendrahtzaun gleicher Höhe begleitet werden darf, ist ein wirksamer Einbruchsschutz, vor allem in Verbindung mit einer entsprechend auszuführenden einbruchssicheren Garagentoreinfahrt, nicht gegeben. Ferner führt eine laublose Hecke zu einem unschönen Erscheinungsbild in den Wintermonaten.

Gemäß sächsischer Bauordnung können Einfriedungen, z.B. als Mauern oder hölzerne Pallisadenwände bis zu einer Höhe von 2,00 m, genehmigungsfrei errichtet werden. Eine Einflussnahme auf die Gestaltung oder Materialität ist nicht möglich. Vor diesem Hintergrund und der beabsichtigten offenen Bebauungsstruktur mit begrünten Vorgärten, die optisch in die Straßenräume hineinwirken sollen, sind die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Grundstückseinfriedungen erforderlich und angemessen.

Eine ungesteuerte Entwicklung würde zu einem stadtgestalterisch unbefriedigenden Nebeneinander verschiedenster Einfriedungen sowohl in der Materialität als auch in der Höhe führen, welche den angestrebte Charakter der neuen Siedlung konterkarieren würde. Die gewählte Höhe von 1,20 m gewährleistet, dass diese Einfriedungen nicht ohne weiteres überwunden werden können. Zugleich sollte ein 1,20 m hohes Tor vor einer Grundstückszufahrt in Verbindung mit einer hochwertigen Haustür/einem hochwertigen Garagentor wirksam dem Diebstahl vorbeugen. Im Weiteren obliegt es dem Grundstückseigentümer, wirksame Maßnahmen zur Vermeidung von Hauseinbrüchen an den Wohngebäuden/Nebengebäuden vorzunehmen.

Die auf den Winter und das zeitige Frühjahr beschränkte je nach Art unterschiedlich ausgeprägte Kahlheit der Laubgehölzhecken ist aus städtebaulicher Sicht kein optischer Mangel im angestrebten Straßenbild. Vielmehr besteht darin sogar der Vorteil, dass in der sogenannten dunklen Jahreszeit bei der dann tiefer stehenden Sonne eine bessere Belichtung als bei einer immergrünen Bepflanzung, z.B. mit Thujen, ermöglicht wird. Darüber hinaus wirkt sich die Anwendung von einheimischen Laubgehölzen positiv auf die heimische Tierwelt aus, da diese in Laubgehölzen vielfältigere Lebensräume findet.

- Die Höhe der künftigen Bebauung ist nicht eindeutig erkennbar, da die Höhenlage der künftigen Straße nicht bekannt ist.

Aufgrund des praktisch ebenen Geländeverlaufs und der bekannten Anschlusspunkte der geplanten Straßen an den Aprikosenweg kann die Höhe der künftigen Bebauung hinreichend genau abgeschätzt werden.

- Nach den ursprünglichen Inhalten des B-Planes Nr. E-215 war entlang der südlichen Grenzen der Grundstücke Aprikosenweg 32 – 46 eine Straße geplant. Die Umsetzung dieser Planungsabsicht hätte auch gewährleistet, dass die angepflanzte Hecke beidseitig beschnitten werden kann. Mit den geänderten Zielen der Planung kann dies nur erfolgen, wenn fremde Privatgrundstücke betreten werden können.

Hier gelten die Regelungen des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes. Dort sind die entsprechenden Regelungen zum nachbarschaftlichen Verhältnis enthalten.

- Die unter Kap. 6.1.5 aufgeführte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage wurde nicht umgesetzt. Statt dessen existiert nur eine private Spielfläche. Entsprechende öffentliche Spiel- und Tobemöglichkeiten für Kinder sind nicht geplant oder vorhanden.

Unter Kap. 6.1.5 der Begründung wird dargelegt, dass die bisherigen Festsetzungen des B-Planes Nr. E-215 im Bereich des Planänderungsgebietes u.a. auf die Errichtung einer öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz ausgerichtet waren. Da die angestrebten Entwicklungsziele in Bezug auf die geplante Wohnnutzung zumindest südlich der Zweinaundorfer Straße nicht umgesetzt wurden, bestand bislang nicht die Notwendigkeit zur Errichtung des beabsichtigten Spielplatzes innerhalb des nunmehr im LSG liegenden Weidelandes. Im Bereich nördlich der Zweinaundorfer Straße wurden im Zuge der Gebietsentwicklung mit Geschosswohnungsbauten zwei kleinere Spielplätze am Buchenweg errichtet. Diese Flächen sind öffentlich zugänglich und stehen der Allgemeinheit für eine Nutzung zur Verfügung.

Mit der hier angestrebten Reduzierung der Wohnnutzung zugunsten großer zusammenhängender Freiflächen im Planänderungsgebiet entstehen in Zukunft natürliche Erlebnisräume für Kinder. Zu-

dem können auf den jeweiligen Baugrundstücken mit großen Gartenanteilen genügend Spielmöglichkeiten geschaffen werden.

8.5 Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zum Entwurf

Unter Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen aus sonstigen eingegangenen Stellungnahmen ist es angemessen, die im Rahmen der Beteiligung unter Kap. 8.4 aufgeführten Hinweise und gewünschten Änderungen, die die Grundzüge der Planungen nicht berühren, vorzunehmen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde daher nach der öffentlichen Auslegung in folgenden Punkten geändert:

Festsetzung	Planentwurf öffentliche Auslegung	Planentwurf Betroffenenbeteiligung
Abstand Baulinie zur Straßenbegrenzungslinie	5 m	3 m
Baufenster	zeilenförmig	Einzelhausfestsetzung
Baufenstertiefe	13,20 m	12 x 12 m
Geschossigkeit	zwingend II	max. II
Traufhöhe	max. 7,50 m	max. 6,50 m
Garagenstandort	nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig	außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn folgende <u>Mindestabstände</u> eingehalten sind: 5 m von nördlicher bzw. östlicher Grundstücksgrenze, 3 m von Straßenbegrenzungslinie
Abstand Baufenster zur nördlichen Grundstücksgrenze	3 m	> 5,8 m

Begründet werden diese Änderungen wie folgt:

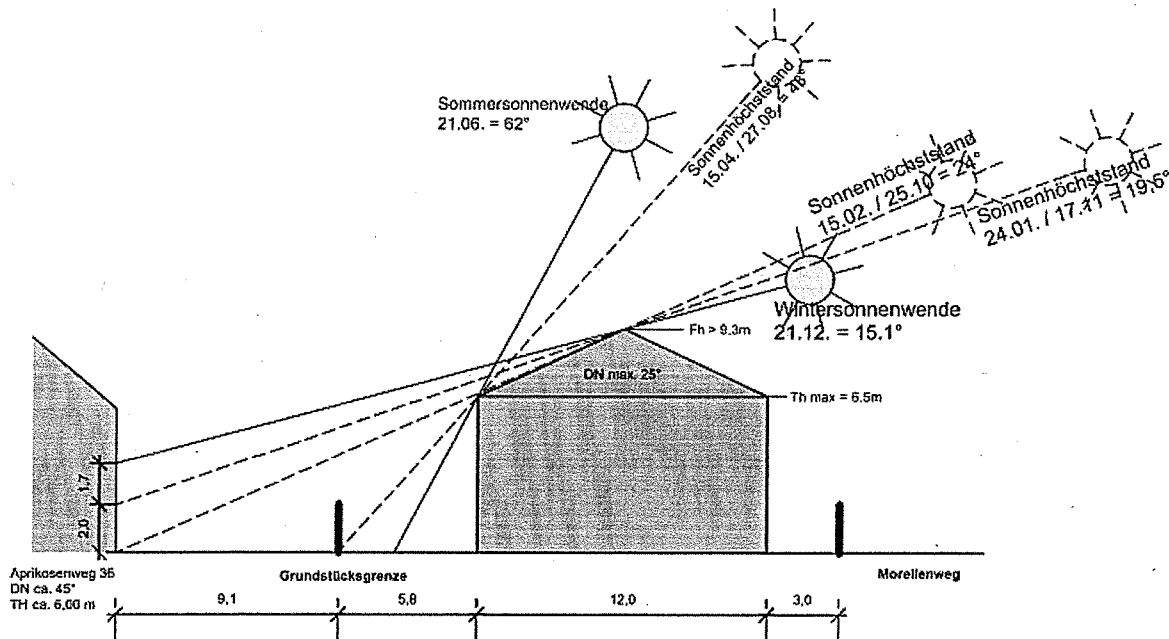
Die Reduzierung des Abstandes der Gebäude zum angrenzenden Morellenweg von 5,00 m auf 3,00 m durch die Verschiebung der Baulinie um 2,00 m in Richtung Süden bei gleichzeitiger Reduzierung der Tiefe der Baufenster auf max. 12,00 m erhöht den künftigen Abstand der Gebäude von vorher 3,00 m auf min. 5,80 m im Bereich des östlichen Baufensters und auf 6,20 m im Bereich des westlichen Baufensters innerhalb des aus dem Baugebiet WA 1.1 herausgelösten neuen Baugebietes WA 1.7.

Die lagekonkrete Festsetzung der Baufenster im WA 1.7 und deren Reduzierung auf eine Abmessung von 12,00 x 12,00 m sichert die hier im Gebiet angestrebte Einzelhausbebauung sowie die Errichtung der Gebäude an einer Stelle, die mit den geringsten zu erwartenden Beeinträchtigungen für die nördlich angrenzenden Grundstücke verbunden sind. Die lagekonkrete Festsetzung der Baufenster gewährleistet aber auch, dass insbesondere für die Reihenhausbauung weiterhin fast vollständig die Besonnung der nach Süden ausgerichteten Gartenfassaden möglich ist.

Die Reduzierung der Gebäudehöhe und damit die Anpassung an die nördlich vorhandene Bebauung gewährleistet eine erhebliche Verbesserung in der Belichtung und Besonnung der nördlich angrenzenden Gartengrundstücke und Gebäude. Mit der Reduzierung der zulässigen Traufhöhe um 1,00 m wird z.B. die Verschattung des angrenzenden Grundstücks um insgesamt etwa 4 Wochen verringert.

Für die Gärten der Gebäude Aprikosenweg 34 und 36, welche einem der künftigen Gebäude am Morellenweg am nächsten liegen, bedeutet dies konkret, dass bei einer Traufhöhe von 6,50 m (Neubau am Morellenweg) schon bei einem Sonnenhöchststand von etwa 48° (vom 15.04. - 27.08.) davon ausgegangen werden kann, dass es nicht zur Verschattung des Grundstücks

durch ein neu errichtetes Wohnhaus kommt. Zudem gewährleistet die Reduzierung der Gebäudehöhe eine frühere Besonnung der Südfassaden der Grundstücke am Aprikosenweg in den kälteren Jahreszeiten mit einer tiefer stehenden Sonne.



Die Vergrößerung der Mindestabstände für Garagen zu den östlich und nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken steht im Einklang mit den zuvor genannten Zielen der Planänderung. Die Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke sollen dadurch vermieden werden.

Insgesamt wird mit den Änderungen und unter Berücksichtigung dessen, was auf Basis des bestehenden B-Plans möglich wäre, eine erhebliche Minimierung der aus den bisherigen Planinhalten resultierenden städtebaulichen und nachbarschaftlichen Konflikte erreicht. Insbesondere war bei der Abwägung der vorgetragenen Hinweise zu berücksichtigen, dass die Lage des jetzt korrigierten Baufensters und dessen Abstand zu den Baufenstern, innerhalb derer die Bebauungen am Aprikosenweg entstanden sind, sowie die Höhenfestsetzungen weitgehend der im ursprünglichen B-Plan enthaltenen Festsetzungen entsprachen.

Gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Beteiligung der Betroffenen zum geänderten Entwurf durchgeführt.

Mit Schreiben vom 30.09.2013 wurden die Betroffenen darüber informiert.

Während der Beteiligung der Betroffenen wurde eine Stellungnahme vorgebracht.

Darin wird eine weitere Absenkung der festgesetzten Traufhöhe von nunmehr 6,50 m im WA 1.7 (bislang: WA 1.1, nördlicher Teilbereich) auf 5,80 – 6,00 m gefordert, da trotz der vorgenommenen Reduzierung weiterhin die Lebensqualität der angrenzenden Grundstückseigentümer stark beeinträchtigt wäre.

Dieser Hinweis wurde nicht berücksichtigt. Die Frage der Verschattung durch eine südlich der betroffenen Grundstücke errichtete Bebauung ist bereits im Vorfeld der Änderung, die letztlich zu der Betroffenenbeteiligung geführt hat, eingehend untersucht worden. Dabei ist ermittelt worden, dass auf Grundlage der geänderten Festsetzungen und bei maximaler Ausnutzung dieser Regelungen

(Gebäude weitest möglich nach Norden gerückt, maximale Traufhöhe und maximale Dachneigung) keine wesentliche Beeinträchtigung der Besonnung der nördlich gelegenen Grundstücke mehr gegeben ist (siehe Kap. 8.5).

9. Städtebauliches Konzept

9.1. Gliederung des Gebietes

Das übergeordnete Ziel der baulichen wie grünordnerischen Entwicklung besteht darin, die bislang im Änderungsbereich ausgewiesenen Bauflächen zugunsten des Erhalts der vorhandenen Freiflächen zu reduzieren und einen angemessenen städtebaulichen Abschluss für die auf der Grundlage des B-Planes Nr. E-215 begonnene Siedlungsentwicklung zu gestalten.

Das Plangebiet wird daher lediglich in eine Baufläche mit Teilbaugebieten für den Wohnungsbau sowie Freiflächen und öffentliche Verkehrsflächen gegliedert. Für den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurf waren dabei die folgenden Planungsvorgaben zu beachten:

- Maßvolle Verringerung der Bauflächen
- Anpassung der Erschließungsanlagen an die bereits realisierten Anlagen
- Erhalt raumbildender Gehölzstrukturen und Berücksichtigung des ausgewiesenen LSG
- Aufnahme der vorhandenen Fußwegebeziehungen
- Integration eines Bolzplatzes
- Berücksichtigung des vorhandenen Leitungsbestandes und des Regenrückhaltebeckens

Hinsichtlich der geplanten Nutzungen im Gebiet standen im Vordergrund

- die Wohnnutzung in Einfamilienhäusern sowie
- die Erweiterung des Freiflächenanteils im Plangebiet.

Innerhalb dieser grundsätzlichen planerischen Vorgaben wurde das städtebauliche Konzept hinsichtlich der zukünftig zur Verfügung stehenden Bauflächen, aber auch in Bezug auf die Anordnung der Wege und des Bolzplatzes, variiert und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanvorentwurf zur Diskussion gestellt.

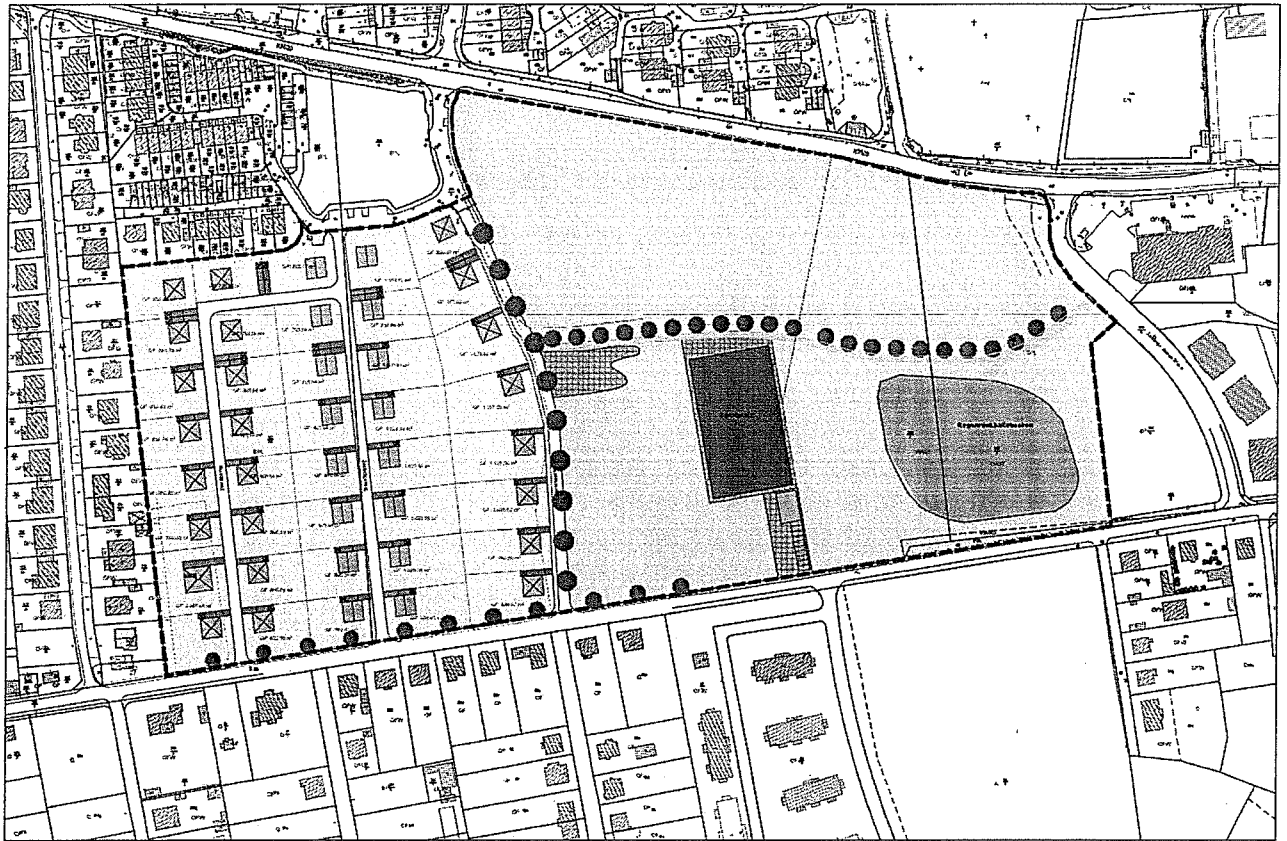
Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurde als Grundlage für die künftige bauliche Entwicklung des Gebietes die Variante 1 ausgewählt, deren planerisches Konzept eine geringere bauliche Entwicklung vorsah und somit größere Freiflächenanteile aufwies. Hinsichtlich der ursprünglich angestrebten Einordnung eines Bolzplatzes wurde diese Zielstellung der Planung dahingehend geändert, dass zugunsten des Sportvereins SV Mölkau 04 innerhalb einer privaten Grünfläche die Errichtung eines Kleinfeldfußballfeldes möglich sein soll. Für die Einordnung des künftigen Kleinfeldfußballfeldes wurde die Variante 2 insoweit beibehalten, als das Spielfeld außerhalb des LSG liegt; jedoch dessen Abstand zum Wohngebiet vergrößert wurde.

9.2 Bebauungs-/ Nutzungskonzept

Im Änderungsgebiet soll auf der östlichen Teilfläche ein Wohngebiet entwickelt werden, welches mit freistehenden Einfamilienhäusern entlang der bestehenden bzw. neu zu errichtenden Straßen straßenbegleitend in offener Bauweise bebaut wird. Die dauerhaft zu erhaltenden Freiflächen, welche östlich an den Haselnussweg angrenzen, werden als Landwirtschaftsflächen und private Grünflächen, Zweckbestimmung Sportflächen, festgesetzt. Zusammen mit den innerhalb des LSG „Etzoldsche Sandgrube“ liegenden Flächen umfassen die Freiflächen incl. dem Sportplatz und dem Regenrückhaltebecken, die bereits schon Bestandteil des B-Planes Nr. E-215 waren, somit mehr als die Hälfte des Änderungsbereiches.

Die künftige Wohnbaufläche, die in insgesamt sieben Teilbaugebiete untergliedert ist und incl. der erforderlichen Straßen insgesamt eine Fläche von ca. 4,5 ha umfasst, wird im Osten durch den

Haselnussweg begrenzt. Innerhalb der Bauflächen ist die Entwicklung eines Siedlungsgebietes mit 40 freistehenden Einfamilienhäusern beabsichtigt.



Gestaltungsplan, kombinat 4

Innerhalb der Baugrundstücke mit einer Größe von 800 qm bis 1200 qm wird eine straßenbegleitende Bebauung mit Vorgärten in einer Tiefe von 5,00 m entlang neu zu errichtender Erschließungsstraßen entstehen. Angestrebt wird dabei eine Mischung unterschiedlicher Haustypen, die sich in ihrer Gesamtheit städtebaulich homogen in das ländlich geprägte Umfeld des Plangebietes, z. B. über Dachformen (Walmdach, Satteldach, Zeltdach und in einzelnen Teilbaugebieten auch Flachdächer) und die Stellung der Gebäude, einpassen. Zudem soll durch eine geordnete und an den Erfordernissen der Solarenergiegewinnung ausgerichtete Stellung der Gebäude die Nutzung der Dachflächen für solche Energieformen optimiert werden.

Für ein weitgehend einheitliches Siedlungsbild werden die Farbtöne der Dacheindeckung auf anthrazitfarbene und rote bis rotbraune, nicht glänzende Dachziegel und Dachsteine beschränkt. Die beabsichtigte Bebauungsdichte wie auch die angestrebte Baustruktur entspricht jener der östlich und südlich angrenzenden Baugebiete. Ganz bewusst wird nicht auf die baulich verdichteten Ansätze des B-Planes Nr. E-215, wie sie auf den nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen realisiert wurden, zurückgegriffen.

Der ruhende Verkehr soll innerhalb der Baufenster auf den jeweiligen Baugrundstücken in Carports oder Garagen untergebracht werden. Damit unnötige Versiegelungen der Vorgärten unterbleiben, werden die Breiten von Zufahrten (max. 3,00 m) und Grundstückszugängen (max. 1,50 m) begrenzt.

Die Einfriedung der Grundstücke gegenüber den angrenzenden Straßenräumen erfolgt durch Hecken und Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe.

9.3. Grünordnerisches Konzept

Mit der grünordnerischen Gestaltung des Bebauungsplangebietes soll ein dem Standort entsprechendes Stadt- und Landschaftsbild geschaffen werden. Die Wohngebiete sollen durchgrünt und mit den vorhandenen Freiflächen verknüpft werden, um den Erholungswert dieser Bereiche zu erhöhen.

Um die bestehenden Trainings- und Wettkampfbedingungen für die SV Mölkau 04 zu verbessern, wird innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ein Kleinfeldfußballplatz, ein Baufeld für ein Sanitär- und Umkleidegebäude sowie eine Fläche für Stellplätze eingegliedert. Der Abstand des 70 m x 40 m großen Spielfeldes beträgt bis zur nächstgelegenen Wohnbebauung am Haselnussweg ca. 100m. Der Kleinfeldfußballplatz wird am Rand des LSG und somit in größtmöglicher Entfernung zu den Wohngebieten eingeordnet, um den Erfordernissen des Immissionsschutzes gerecht werden zu können.

Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll innerhalb des Geltungsbereiches der vorhandene Offenland-Charakter grundsätzlich erhalten bleiben. Eine bestehende Wegeverbindung quert diesen Bereich von Ost nach West und schafft somit Anbindungen an die vorhandene Erschließungssituation. Auf der nördlichen Seite dieser Querverbindung ist eine Baumreihe geplant, wodurch innerhalb der Offenlandflächen eine neue Struktur eingebracht wird. Angrenzend zum Haselnussweg wird ein Birken-Hain als erhaltenswerte Gehölzstruktur ausgewiesen.

An der Erschließungsstraße „Haselnussweg“ am östlichen Rand der Einzelhaussiedlung ist im Verkehrsraum eine Baumreihe geplant, die diese neue Wegebeziehung markiert, einen Abschluss des Baugebietes bildet und gleichzeitig in Sichthöhe Durchblicke auf die Freifläche zulässt. Weiterhin ist eine Baumreihe an der Albrechtshainer Straße am südlichen Rand der Einzelhaussiedlung vorgesehen.

9.4 Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept orientiert sich im Wesentlichen an der Erschließungsstruktur der westlich angrenzenden Siedlungsgebiete. Dabei erfolgt die äußere Erschließung des Plangebietes für den **Fahrverkehr** ausgehend von der Zweinaundorfer Straße im Norden über die zum Teil schon hergestellten Straßenabschnitte des Quittenweges und des Aprikosenweges. Ausgehend vom Quittenweg im Osten und der westlich davon liegenden Einmündung am Aprikosenweg werden zunächst 2 Fahrbahnen in Richtung Süden entwickelt (Haselnussweg, Zwetschgenweg). Die vom Aprikosenweg ausgehende Fahrbahn in südlicher Richtung (Zwetschgenweg) verzweigt sich nach einer Grundstückstiefe in Richtung Westen und bildet eine ebenfalls in Richtung Süden verlaufende 3. Fahrbahn (Morellenweg) zur Albrechtshainer Straße.

Die bestehenden Fahrbahnen nördlich des Plangebiets haben eine Breite von 5,50 m. Im Bereich des nördlichen Quittenwegs, außerhalb des Planänderungsbereiches, verläuft zudem entlang des östlichen Fahrbahnrandes ein Parkstreifen (Längsparker) mit einer Breite von 2,00 m und integrierten Baumscheiben sowie ein Fußweg mit einer Breite von 1,80 m. Entlang des westlichen Fahrbahnrandes verläuft ein Fußweg mit einer Breite von ca. 2,20 m. Dieser Fußweg setzt sich auf der Nordseite des Aprikosenweges fort; verschwenkt hier jedoch in Richtung Norden. In diesem Bereich sind zwischen nördlichem Fahrbahnrand und Fußweg Stellflächen für Senkrechtparker mit einer Tiefe von 4,50 m eingeordnet.

Die im Zuge der Umsetzung der Planung neu zu errichtenden Fahrbahnen werden mit einer Regelquerschnittsbreite von 6,00 m (5,50 m zuzügl. 2 x 0,25 m Borde) errichtet. Die Straßenquerschnitte sind somit ausreichend bemessen, um die Begegnungsfälle PKW – LKW gewährleisten zu können. Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, dass die Grundstücke durch Löschfahr-

zeuge im Unglücksfall sowie durch Müllentsorgungsfahrzeuge angefahren werden können. Sie sind auch ausreichend dimensioniert, um eine problemlose Ein- und Ausfahrt in die Grundstücke sicherzustellen. Die Einrichtung von Wendeanlagen ist nicht erforderlich, da die Erschließungsstraßen direkt an die Albrechtshainer Straße bzw. an die Zweinaundorfer Straße anschließen.

Zur Minderung eines möglichen Schleichverkehrs zwischen der Albrechtshainer Straße und der Zweinaundorfer Straße sollen im Haselnussweg in Baumscheiben (Größe 2,00 x 3,00 m) Straßenbäume angepflanzt werden.

Für die **Fußgänger** soll zwischen Zweinaundorfer Straße und Albrechtshainer Straße in Verlängerung des Quittenweges, auf der Westseite des Haselnussweges, ein Fußweg mit einer Breite von 2,00 m errichtet werden.

Ebenfalls soll auf der Nordseite der Albrechtshainer Straße ein Gehweg in einer Breite von 2,50 m unmittelbar angrenzend an die Fahrbahn errichtet werden. Die Umsetzung des Fußweges im Bereich der Baugebiete (zwischen Straße „An den Platanen“ und Haselnussweg) erfolgt durch den im Gebiet aktiven Projektentwickler. Nördlich dieses Gehweges soll auf den privaten Grundstücken eine Baumreihe angepflanzt werden.

Außerdem wird aufgrund der hohen Verkehrsbelegung der Zweinaundorfer Straße eine Querungshilfe in Form einer Verkehrsinsel westlich der Kreuzung Zweinaundorfer Straße/Quittenweg/Buchenweg durch den Projektentwickler realisiert.

Der **Stellplatzbedarf** der einzelnen Wohngrundstücke ist grundsätzlich auf denselben abzudecken. Im B-Plan sind dafür textliche Festsetzungen getroffen. Zusätzliche öffentliche Parkplätze für Besucher werden im B-Plan nicht festgesetzt.

Die **Fuß- und Radwegeverbindung** im Bereich der Freiflächen orientiert sich an vorhandenen Wegen.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes verläuft:

im Norden	entlang der südlichen Grenze der bebauten Grundstücke des Aprikosenweges (Flurstücke Nr. 103/127 – 103/135), entlang des vorhandenen Fahrbahnrandes auf der Südseite des Aprikosenweges sowie der Ostseite des Quittenweges und weiter entlang des vorhandenen Fahrbahnrandes auf der Südseite der Zweinaundorfer Straße,
im Osten	durch die östliche Grenze des Flurstücks 445/3 und deren geradliniger Verlängerung auf die nördliche Flurstücksgrenze der Albrechtshainer Straße,
im Süden	durch die nördliche Flurstücksgrenze der Albrechtshainer Straße,
im Westen	durch die parallel zur Straße An den Platanen verlaufende östliche Grenze der Flurstücke Nr. 103/27 – 103/39 der Gemarkung Zweinaundorf.

Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Zweinaundorf.

11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich entsprechend dem städtebaulichen Konzept in:

- **Baugebiete** für allgemeine Wohngebiete
- **Straßenverkehrsflächen** zur Erschließung bzw. Durchwegung der Baugebiete
- **private Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz** zur Errichtung eines Kleinfeldfußballplatzes
- **Flächen für Landwirtschaft**
- **Flächen für Maßnahmen** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- **Fläche für Abwasserbeseitigung**, innerhalb der sich ein Regenrückhaltebecken befindet

12. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete und alle dazu im B-Plan getroffenen Festsetzungen werden in der sich aus § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Zum besseren Verständnis sollen die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ab Kapitel 12 inhaltlich und mit dem Verweis auf den entsprechenden Fundort im Rechtsplan in *kursiver Formatierung* wiedergegeben.

12.1 Baugebiete – Allgemeines Wohngebiet (WA)

12.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. (vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.1)

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird der für das Plangebiet beabsichtigte Nutzungscharakter bestimmt und damit eindeutig auf die künftige Nutzung im Plangebiet ausgerichtet. Die Festsetzung erfolgt ausgehend von der bisherigen Baugebietsfestsetzung (Allgemeines Wohngebiet) und in Anpassung an die Eigenart der Umgebung des Plangebietes, welche im Sinne des § 4 BauNVO als ein Gebiet einzustufen ist, das vorwiegend dem Wohnen dient (Allgemeines Wohngebiet).

Mit dieser Festsetzung soll vor allem der künftige Nutzungszweck der Flächen klargestellt, planungsrechtlich gesichert und die Umsetzung des beabsichtigten Vorhabens gesichert werden. Darüber hinaus wird gewährleistet, dass die angestrebte künftige Nutzung des Gebietes in umweltver-

träglicher Art und Weise umgesetzt und an die umgebende Nutzungsstruktur angepasst werden kann. Innerhalb der Teilbaugebiete werden hinsichtlich der zulässigen Nutzungen keine unterschiedlichen Festsetzungen getroffen.

12.1.2. Feinsteuerung

Innerhalb der Baugebiete sind die gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig und die vorge-sehene ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.1.1 und 1.1.2)

Ziel dieser Festsetzungen ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung der Baugebiete als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, eine Feinsteuerung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorzunehmen.

Eine solche Differenzierung war nicht Gegenstand des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. E-215 gewesen. Gleichwohl wurden auf dieser Grundlage mit Ausnahme des Discounters an der Obernaundorfer Straße ausschließlich (mehrgeschossige) Wohngebäude errichtet.

Insoweit soll durch die hier vorgenommene Einschränkung der zulässigen Nutzungen der durch die bisherige Entwicklung vorgegebene Rahmen der nicht nur durch eine überwiegende, sondern eine vorwiegende Wohnnutzung geprägt ist, dauerhaft gesichert werden. Daher setzt der Bebauungsplan durch Text fest, dass die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet generell unzulässig sind. Zusätzlich werden in den Baugebieten die gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als nicht zulässig festgesetzt. Diese Einschränkungen dienen dem Schutz der Wohnruhe, da so zusätzliche Belastungen durch z.B. den motorisierten Individualverkehr vermieden werden. Die so gestärkte Wohnruhe befördert letztlich auch die Entwicklung des Gebietes als Standort für den Einfamilienhausbau.

Für die Ansiedlung der hier generell ausgeschlossenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen stehen andere geeignete Gebiete in den angrenzenden Ortsteilen, insbesondere im Bereich des Gewerbegebietes an der Sommerfelder Straße westlich des Plangebietes, zur Verfügung. Aber auch in der Ortslage Mölkau, nördlich des Plangebietes, könnten die hier ausgeschlossenen Nutzungen untergebracht werden. Die ebenfalls ausgeschlossenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen stehen wegen ihres wesentlich höheren Flächenanspruchs, ihrer besonderen Bautypologie und der insbesondere von Tankstellen ausgehenden Störwirkung im Widerspruch zu den bereits aufgeführten städtebaulichen Zielstellungen.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und der Anzahl der Geschosse bestimmt.

12.2.1 Grundflächenzahl

*Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 als Höchstmaß festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.2.1)*

Das Plangebiet ist durch die bauliche Dichte der auf der Grundlage des bislang geltenden Bebauungsplanes realisierten Bebauung nördlich der Plangebietsgrenze und durch die westlich angrenzenden Siedlungsbereiche vorgeprägt. Innerhalb der neu entwickelten Gebiete wird die festgesetz-

te GRZ von 0,4 ausgeschöpft, während in den westlich gelegenen unbeplanten Gebieten geringere bauliche Dichten vorherrschen.

Mit der hier angestrebten GRZ von 0,3 werden die baulichen Dichten der westlich angrenzenden Siedlungsbereiche, welche in ihrer Typologie Vorbild für die im Änderungsgebiet angestrebte städtebauliche Ordnung sind, aufgenommen und festgesetzt. Die baulichen Dichten, die hier maximal erreicht werden, unterschreiten somit die bislang geltenden Festsetzungen und auch die im § 17 Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete ausgewiesene Obergrenze zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

Diese Festsetzung stellt sicher, dass auf den Grundstücken eine den übergeordneten städtebaulichen Zielen entsprechende Bebauung realisiert werden kann. Sie ermöglicht die wirtschaftlich tragfähige Vermarktung der Grundstücke und eine gegenüber dem bislang geltenden Recht bodenschonendere Entwicklung der Gebiete.

12.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Baugebiete WA 1.1. und WA 1.2 mit zwingend II, für die Baugebiete WA 1.3 bis WA 1.5 und WA 1.7 mit höchstens II und für das WA 1.6 mit höchstens I festgesetzt.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.2.2)

Mit dieser Festsetzung wird der gewünschte städtebauliche Rahmen entsprechend dem städtebaulichen Konzept vorgegeben und eine harmonische Integration der zukünftigen Bebauung in die vorhandenen Siedlungsstrukturen der Umgebung sichergestellt.

Im ursprünglichen Bebauungsplan war für das Gebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt gewesen. Mit der angestrebten Zonierung wird einerseits die bislang festgesetzte Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse übernommen und nunmehr als zwingend festgesetzt und andererseits in einem größeren Teilgebiet der künftigen Bauflächen die zulässige Anzahl der Vollgeschosse reduziert. Dies erfolgt im Kontext zu den grundsätzlichen Zielen der Planänderung, geringere bauliche Dichten in einem Einfamilienhausgebiet zu erzielen und die Übergänge in den Landschaftsraum verträglich zu gestalten.

Die Festsetzung der max. zulässigen zwei Vollgeschosse in den Baugebieten WA 1.3 – WA 1.5 erfolgt mit Blick auf die hier festgesetzte Traufhöhe, die im Grunde nur die Errichtung eines Erdgeschosses sowie eines ausgebauten Dachgeschosses erlaubt. Bei Ausnutzung der zulässigen Traufhöhe und einer vergleichsweise niedrigen Raumhöhe können entsprechend den Maßgaben der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) rechnerisch 2 Vollgeschosse entstehen. Entsprechend § 90 (2) SächsBO gelten Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

Die Festsetzung der max. zulässigen zwei Vollgeschosse im WA 1.7 gewährleistet eine angemessene Belichtung und Besonnung der nördlich angrenzenden Gartengrundstücke und Gebäude. Im Rahmen der Änderung des Entwurfs zum B-Planes nach der öffentlichen Auslegung wurde die hier ursprünglich als zwingend II-geschossige Bebauung getroffene Festsetzung angepasst (siehe dazu auch Kap. 8.5).

12.2.3 Höhe der baulichen Anlage

Für die Baugebiete werden folgende Traufhöhen festgesetzt:

- Baugebiete WA 1.1. und WA 1.2 höchstens 7,50 m
- Baugebiete WA 1.3. bis WA 1.5 höchstens 4,80 m
- Baugebiet WA 1.6 höchstens 4,30 m
- Baugebiet WA 1.7 höchstens 6,50 m

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.2.3)

Mit dieser Festsetzung wird der Rahmen für die künftige Siedlungsentwicklung hinsichtlich der zulässigen Höhen der künftigen Gebäude konkretisiert. In Übereinstimmung mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird somit der Übergang von den westlich angrenzenden Siedlungsbereichen zu den östlich der Baugebiete gelegen Freiräumen hinsichtlich der Höhe der Gebäude vorgezeichnet und unerwünschte Höhenentwicklungen innerhalb der jeweiligen Baugebiete vermieden. Zugleich werden mit den unterschiedlichen Traufhöhen innerhalb der Baugebiete WA 1.3 bis WA 1.6, die im Kontext zu den hier zulässigen Dachformen stehen, hinsichtlich der Nutzbarkeit der entstehenden Dachräume Nutzungsoptionen eröffnet (ausgebautes Satteldach mit entsprechender Dachneigung und Drempeelhöhe als ein Vollgeschoss im Sinne der Sächsischen Bauordnung) bzw. eingeschränkt nutzbare Walmdächer mit geringen Dachneigungen (Bungalows).

Die Festsetzung der max. zulässigen Traufhöhe von 6,50 m im WA 1.7 ist der Änderung des Entwurfs zum B-Planes nach der öffentlichen Auslegung (siehe dazu auch Kap. 8.5). Die Reduzierung der Gebäudehöhe und damit die Anpassung an die nördlich vorhandene Bebauung gewährleistet eine erhebliche Verbesserung in der Belichtung und Besonnung der nördlich angrenzenden Gartengrundstücke und Gebäude. Für die Gärten der Gebäude Aprikosenweg 34 und 36, welche einem der künftigen Gebäude am Morellenweg am nächsten liegen, bedeutet dies konkret, dass bei einer Traufhöhe von 6,50 m (Neubau am Morellenweg) bei einem Sonnenhöchststand von etwa 48° (vom 15.04. - 27.08.) davon ausgegangen werden kann, dass es nicht zur Verschattung des Grundstücks durch ein neu errichtetes Wohnhaus kommt. Zudem gewährleistet die Reduzierung der Gebäudehöhe eine frühere Besonnung der Südfassaden der Grundstücke am Aprikosenweg in den kälteren Jahreszeiten mit einer tiefer stehenden Sonne.

Die Bezugshöhe für die Festsetzung ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstückes.

12.3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

12.3.1 Bauweise

*Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.3.1)*

Grundsätzlich entspricht die festgesetzte offene Bauweise der Eigenart der westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete und dem der Änderung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept. Dem aktuell am häufigsten nachgefragten Segment der Einzelhäuser soll durch eine entsprechende Präzisierung der zulässigen offenen Bauweise – in den Gebieten sollen nur Einzelhäuser zulässig sein - entsprochen werden. Zudem wird dadurch einer, dem städtebaulichen Rahmen unangemessen, dichten Bebauung auf zu kleinen Grundstücken entgegen gewirkt.

Hinsichtlich der zulässigen Bauweise trifft der bislang geltende B-Plan innerhalb des Änderungsgebietes keine Festsetzungen.

12.3.2 überbaubare Grundstücksflächen

*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.3.2 und 1.3.3)*

*Innerhalb der Baugebiete ist die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,0 m über die Baugrenze zulässig.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1. 2)*

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sichern grundsätzlich die Anordnung der Baukörper im Plangebiet entsprechend dem städtebaulichen Konzept. Die gewähl-

ten Abmessungen gewährleisten eine flexible Bebaubarkeit der Grundstücke innerhalb der einzelnen Baufenster.

Die Abgrenzung der Baufenster durch Baulinien und Baugrenzen sichern die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes im Hinblick auf die gewünschte Bebauungsstruktur in den einzelnen Baugebieten. Insbesondere die Festsetzung der Baulinien entlang der angrenzenden Straßen unterstützt den gewollten Charakter einer geordneten straßenbegleitenden Bebauung und sichert einheitliche Baufluchten zur Ausbildung baulich eingefasster Straßenräume. Die Festsetzung von Baulinien verhindert das stadträumlich ungewollte Verspringen der Häuserfronten. Die straßenbegleitenden Baulinien werden daher regelmäßig, d.h. außer im Baugebiet WA 1.7, in einem Abstand von 5,00 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Trotz einer durchschnittlichen Tiefe der Baufenster von 15,00 m wird festgesetzt, dass durch Terrassen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden dürfen. Damit soll den künftigen Bauherren eine größere Flexibilität bei der Grundrissgestaltung ihrer Gebäude eingeräumt werden. Da Terrassen, wenn sie mit dem angrenzenden Wohnhaus unmittelbar verbunden sind, keine Nebenanlagen darstellen, die auch außerhalb der Baufenster zulässig wären, ist eine solche Festsetzung erforderlich.

Neben den Wohnhäusern sollen in den Baugebieten innerhalb der dort festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auch die notwendigen Anlagen des ruhenden Verkehrs untergebracht werden (siehe dazu auch Punkt 12.4).

Im Baugebiet WA 1.7 wird zur Vergrößerung des Abstandes der Gebäude zu den nördlich angrenzenden Grundstücken sowohl die straßenbegleitende Baulinie in einem Abstand von nur 3,00 m zum Morellenweg festgesetzt und gleichzeitig die Tiefe der Baufenster auf max. 12,00 m beschränkt. Zudem sichert die lagekonkrete Festsetzung der Baufenster im WA 1.7 die Errichtung der Gebäude an einer Stelle, die mit den geringsten zu erwartenden Beeinträchtigungen für die nördlich angrenzenden Grundstücke verbunden sind. Insbesondere kann so gewährleistet werden, dass auch weiterhin eine fast vollständige Besonnung der nach Süden ausgerichteten Gartenfassaden möglich ist (siehe dazu auch Punkt 8.5).

Im Übrigen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen (siehe dazu Kap. 15.4 der Begründung).

12.4 Garagen (einschließlich Carports)

Garagen (einschließlich Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.3.1)

Abweichend von 1.3.1 sind in den Baugebieten WA 1.4 und WA 1.7 Garagen (einschließlich Carports) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie

- a) im Baugebiet WA 1.4 Abstände von mindestens 5,00 m gegenüber der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sowie mindestens 3,00 m gegenüber der südlichen Grundstücksgrenze einhalten und*
- b) im Baugebiet WA 1.7 Abstände von mindestens 5,00 m gegenüber der nördlichen und mindestens 3,00 m zur südlichen Grundstücksgrenze einhalten.*

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.3.2)

Das Ziel dieser Festsetzung ist die Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere in den Vorgartenbereichen, von räumlich wirksamen baulichen Anlagen, die der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen. Darunter zählen insbesondere Garagen und Carports. Diese Anlagen sollen innerhalb der jeweils seitlich der Wohngebäude gelegenen Grundstücksbereiche errichtet werden können.

Dadurch soll eine zu intensive bauliche Beanspruchung der Gartenflächen und eine unnötige bzw. zu hohe Bodenversiegelung im Plangebiet vermieden werden. Durch die Einschränkung der Lage von Anlagen des ruhenden Verkehrs soll der ungeordneten Errichtung dieser Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere in den Vorgartenzonen entgegengewirkt werden, um so ein harmonisches Gesamtbild des beabsichtigten Vorhabens zu erreichen.

Mit der unter 1.3.2 getroffenen Festsetzung wird der besonderen Situation im Baugebiet WA 1.4 und WA 1.7 entsprochen, da bei den hier festgesetzten lagekonkreten Baufenstern eine Einordnung der Anlagen des ruhenden Verkehrs innerhalb der Baufenster nicht zumutbar erscheint. Die mit dieser Festsetzung zudem angestrebte Vergrößerung der Mindestabstände für Garagen zu den östlich und nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken steht im Einklang mit den im Kap. 8.5 beschriebenen Zielen der Planänderung. Insbesondere soll so die Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke vermieden werden.

Die planerische Zielstellung, die Zonen zwischen Erschließungsstraße und Wohnhaus gärtnerisch zu gestalten, wird durch die Begrenzung der zulässigen Breite für Zuwegungen und Zufahrten zusätzlich gestärkt. Da die Baulinie nicht für Garagen/Carports, sondern nur für die Hauptgebäude gilt, ist eine Aufweitung der Zufahrten > 3,00 m innerhalb der Baufenster möglich. Dadurch besteht dann auch die Möglichkeit, Doppelgaragen zu errichten und damit die unabhängige Nutzung zweier Stellplätze.

12.5 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten, mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind wie folgt zu belasten:

L	mit Leitungsrechten einschließlich der Geh- und Fahrrechte zugunsten der Leitungsträger
GF 1	mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Fahrrechten zugunsten der Leitungsträger
GF 2	mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Leitungsträger

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.11.2)

Außerhalb der vorhandenen bzw. noch herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich insbesondere im östlichen Teil des Plangebietes zahlreiche Leitungen der örtlichen Versorgungsunternehmen. Diese dienen überwiegend der Ver- und Entsorgung der auf der Grundlage des B-Planes Nr. E-215 entwickelten Gebiete. Zur dauerhaften Sicherung der Versorgungsfunktion werden die vorhandenen Trassen im B-Plan unter Berücksichtigung der notwendigen Sicherheitsabstände als Flächen festgesetzt, die mit entsprechenden Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger bzw. jeweiligen Versorgungsunternehmen zu belasten sind. Überwiegend sind entsprechende Dienstbarkeiten bereits eingetragen. Die eingetragenen Rechte ermöglichen es den Versorgungsunternehmen, ihren Versorgungsauftrag erfüllen zu können. Dazu gehört auch, dass bei eingetragenen Leitungsrechten die Anlagen zu Wartungs- und Kontrollmaßnahmen jederzeit angefahren werden können.

Die Breite und Dimensionierung der festgesetzten Flächen orientieren sich am vorhandenen Leitungsbestand sowie den erforderlichen Schutzabständen.

Zur Sicherung einer öffentlich nutzbaren Fuß- und Radwegeverbindung wird im Bereich des schon vorhandenen Weges zwischen dem künftigen Haselnussweg und der Obernaundorfer Straße eine Fläche festgesetzt, die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Fahrrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten ist.

Die getroffenen Festsetzungen stellen die erforderliche Art der Benutzbarkeit der Flächen je Begünstigtem und die dafür zu schaffenden Rechtsverhältnisse zwischen den Begünstigten und den Belasteten (rechtliche Absicherung der Begünstigungen durch Belastung der – zumindest anteilig in fremdem Eigentum befindlichen – Grundstücke mit Grunddienstbarkeiten) klar.

12.6 Verwendungsbeschränkungen für feste Brennstoffe

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.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.6)*

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. 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) vom 18.12.2009 aufgenommen. 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. 23 a BauGB sind die vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen durch die zuständigen Planungsträger bei ihren Planungen zu berücksichtigen.

Die Umsetzung der Forderung zur Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe wird durch die/den zuständige/n Schornsteinfegerin/Schornsteinfeger überwacht.

12.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Beim Neubau von Gebäuden sind passive Lärmschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 i.V.m. der VDI 2719 erforderlich.

Nach der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ sind (zur Gewährleistung der Anhaltswerte für Innenpegel nach Tabelle 6 der Richtlinie) bei geplanten schutzwürdigen Nutzungen, an denen im Nachtzeitraum unabhängig von der Lage zur Lärmquelle ein Außengeräuschpegel von 50dB(A) überschritten wird, Schlaf- und Ruheräume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten.

*Schalldämmende Zuluftleinrichtungen oder Rollläden dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenfläche des bewerteten Raumes führen.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 1.7)*

Innerhalb des Plangebietes wird im Nachtzeitraum im Einmündungsbereich des Aprikosenwegs in den Quittenweg, am nördlichen Ende des Baugebietes WA 1.6 der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (45 dB(A)) überschritten, jedoch der Wert von 50 dB(A) nicht erreicht.

Auch die Grundstücke, die unmittelbar an die Albrechtshainer Straße angrenzen, sind von Überschreitungen im Nachtzeitraum betroffen. Somit ist auch dort die Nutzung für allgemeines Wohnen eingeschränkt. Obwohl die Überschreitung des Orientierungswertes aufgrund der größeren Nähe zur Lärmquelle (Albrechtshainer Straße) geringfügig höher sein dürfte als an der Zweinaundorfer

Straße, wird auch hier der Wert von 50 dB(A) in der Regel nicht erreicht. Lediglich im südlichsten Baugrundstück am Haselnussweg kann an der zur Albrechtshainer Straße zugewandten Fassade nicht ausgeschlossen werden, dass hier Werte geringfügig über 50 dB (A) nachts anliegen.

Für die benannten Bereiche werden bei geplanten Bauvorhaben daher passive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen zur Erhöhung der Schalldämmung der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Wohnbereiche, in der Regel Fenster mit erhöhter Schalldämmung, zum Schutz vor Außenlärm) notwendig. Die Außenbauteile müssen die in der DIN 4109 Tabelle 8, entsprechend der schutzbedürftigen Raumarten, aufgeführten erforderlichen Schalldämmmaße aufweisen.

Für geplante schutzwürdige Nutzungen, z.B. Schlafräume und Kinderzimmer, sind bei Außengeräuschpegeln von mehr als 50 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 erforderlich, da sonst bei geschlossenen Fenstern die notwendige Luftwechselrate nicht gewährleistet ist. Der Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen.

Es wird empfohlen, die nachts schutzbedürftigen Räume nach Möglichkeit an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen, um diese Beeinträchtigung von vornherein ausschließen zu können (situationsbezogene Grundrissgestaltung).

Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ können bei der Stadt Leipzig im Neuen Rathaus, Martin-Luther-Ring 4-6, 04109 Leipzig, Stadtplanungsamt, Zimmer 499, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

12.8 Örtliche Bauvorschriften

Mit Hilfe der örtlichen Bauvorschriften soll eine bauliche Gestaltung gewährleistet werden, bei der trotz interner Vielfalt ein möglichst einheitliches städtebauliches Gesamtbild für zusammengehörende Teilbereiche erreicht wird, ohne den individuellen Gestaltungswillen der Eigentümer unverhältnismäßig einzuschränken. Die hier festgesetzten Gestaltungsvorschriften bilden eine ortstypische Prägung und städtebauliche Ordnung für das Neubaugebiet und dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts.

12.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Firstrichtung

In den Baugebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.7 wird die Firstrichtung parallel oder senkrecht zur jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. In den Baugebieten WA 1.3 bis WA 1.5 wird die Firstrichtung senkrecht zur Erschließungsstraße (Zwetschgenweg) festgesetzt. Im Baugebiet WA 1.6 wird die Firstrichtung senkrecht zur Erschließungsstraße (Haselnussweg) festgesetzt. (vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 2)

In den Baugebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.7 sollen in Fortführung der westlich angrenzenden Siedlung trauf- und giebelständige Gebäude zulässig sein. Auf den hier zu errichtenden Gebäuden sollen die heute marktgängigen Dachformen umgesetzt werden können, weshalb hinsichtlich der Stellung der Gebäude eine höhere Flexibilität erforderlich ist. Zudem wird es dadurch den künftigen Bauherren ermöglicht, ihre Gebäude so auszurichten, dass die anfallende Sonnenenergie z.B. durch Kollektoren auf dem Dach optimal für die Energiegewinnung genutzt werden kann.

Die Festsetzungen in den Baugebieten WA 1.3 bis WA 1.5 erfolgt mit Blick auf die hier festgesetzte Dachform (Satteldach). Da hier eine gewisse Einschränkung der zulässigen Dachform im Einvernehmen mit dem Projektentwickler vorgenommen wurde, um das für den Zwetschgenweg angestrebte ein homogene Straßenbild zu erzielen, war es im gleichen Maß notwendig, auch für die

Stellung der Gebäude eine entsprechende Vorgabe zu treffen. Diese Einschränkungen führen zu einer deutlichen Ausbildung der Straßenräume und einer gewollten städtebaulichen Ordnung der Bauanlagen. Im Übrigen ermöglicht auch hier die festgesetzte Firstrichtung eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie.

Innerhalb des Baugebietes WA 1.6 sollen bungalowartige Gebäude mit entsprechenden Dachformen errichtet werden. Allerdings soll mit der hier angestrebten giebelständigen Bebauung ein gewisses Maß an Einheitlichkeit erreicht werden, um so gegenüber dem östlich angrenzenden Freiraum einen erkennbaren Abschluss des Siedlungsraumes zu erreichen. Auch bewirkt die senkrecht zum Haselnussweg festgesetzte Firstrichtung eine in der Höhenentwicklung schlankere Silhouette der Gebäude und damit ein hier gewolltes Ineinanderfließen der bebauten und unbebauten Landschaftsräume.

Dachform und Dachneigung

In den Baugebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 1.6 und WA 1.7 sind Zelt- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 15 – 25° zulässig. In den Baugebieten WA 1.3 bis WA 1.5 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 – 45° zulässig.

*In den Baugebieten WA 1.1 und 1.2 sind auch Flachdächer zulässig.
(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 2)*

Die Differenzierung in der Dachgestaltung erfolgt im Kontext zu den westlich an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereichen mit ihrer heterogenen Dachlandschaft sowie auf der Grundlage des dieser Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts.

In den Baugebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 1.6 und WA 1.7 kann wegen der Nachbarschaft zu den bestehenden Siedlungsbereichen sowie wegen der hier angestrebten typologischen Vielfalt ein größerer gestalterischer Freiraum den künftigen Bauherren gestattet werden, indem hier sowohl Zeltdächer und Walmdächer und in den Baugebieten WA 1.1 und WA 1.2 auch Flachdächer zulässig sein sollen. Die in den o.g. Baugebieten zulässige Dachneigung wird auf 15 – 25° eingeschränkt. Diese Bandbreite der Dachneigung und der zulässigen Dachform ist nach den entsprechenden Erfahrungen ausreichend, um die in den genannten Baugebieten angestrebten Gebäudetypologien umsetzen zu können. Dieser Zielstellung entsprechen auch die in den Gebieten festgesetzten Firstrichtungen.

Innerhalb der Baugebiete WA 1.3 bis WA 1.5 sollen nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 45° errichtet werden. Diese Reduzierung auf nur eine zulässige Dachform entspricht der planerischen Zielstellung, in diesem mittleren Teil des Plangebietes einen städtebaulich homogenen Straßenraum auszubilden. Diesem Ziel entspricht bereits die festgesetzte Firstrichtung, wonach entlang des Zwetschenwegs nur giebelständige Gebäude entstehen sollen.

Mit den für die einzelnen Straßen unterschiedlich festgesetzten Dachformen soll zusammen mit der festgesetzten Baulinie, der Gebäudehöhe und der Firstrichtungen ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung innerhalb des insgesamt zu entwickelnden Gebietes gewährleistet werden. Mit der Beschränkung der zulässigen Dachform innerhalb der Baugebiete WA 1.3 – WA 1.5 (hier Satteldach) soll der Zwetschenweg, zu dessen Seiten die genannten Baugebiete liegen, einen eigenständigen und unverwechselbaren Charakter erhalten. Das Straßenbild des geradlinig in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Zwetschenweges soll durch eine gleichmäßige Abfolge ähnlicher Gebäude geprägt sein. Dieses städtebauliche Ziel kann nur durch die Beschränkung der zulässigen Dachform bei gleichzeitiger Festsetzung einer giebelständigen Stellung der Gebäude erreicht werden.

Dacheindeckung

*Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind für die Dächer von Wohngebäuden nur anthrazitfarbene oder rote bis rotbraune, nicht glänzende Dachziegel und Dachsteine zulässig. Dies gilt nicht für Solarenergieanlagen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 2.1)*

Rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungen prägen die maßgebliche Umgebung, insbesondere die westlich und südlich angrenzenden Siedlungsbereiche. Die Verwendung weitgehend farblich einheitlicher Materialien für die Dachdeckung steht für städtebauliche Kontinuität innerhalb der jeweiligen Siedlungsbereiche und wird als identitätsstiftendes Merkmal betrachtet.

Solarenergieanlagen (z.B. Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen) unterliegen nicht dieser Festsetzung und können als Einzelanlagen auf der Dachhaut, als Teil der Dachhaut oder als gesamte Dachfläche unabhängig von Material und Farbe der Dacheindeckungen installiert werden.

Da Flachdächer grundsätzlich für eine Dachbegrünung geeignet sind, wird mit Blick auf die ökologische Ausgleichsfunktion solcher Dächer für Flachdächer eine entsprechende Begrünung festgesetzt. Sofern auf den Flachdächern Solaranlagen errichtet werden, brauchen keine Maßnahmen zur Dachbegrünung ergriffen werden.

12.8.2 Einfriedungen

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete gilt:

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die straßenseitigen Einfriedungen sind als Laubhecken auszuführen. Hecken können entlang der Grundstücksgrenze von Maschendrahtzäunen begleitet werden. Bezugshöhe ist die Höhe der tatsächlichen Geländeoberfläche.

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text, Punkt 2.2)

Durch die Anlage der Hecken in den Vorgartenflächen soll ein einheitliches, grün gestaltetes Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes erreicht werden. Für die Auswahl der Gehölze wird auf die Pflanzempfehlungen im Anhang II der Begründung verwiesen.

Mit der Zulässigkeit von Maschendrahtzäunen/Stabmattenzäunen auf der Grundstücksgrenze wird den Bedürfnissen der meisten Eigentümer entsprochen. Sie empfinden den Zaun stärker als Außengrenze ihres Grundstückes. Diesem Bedürfnis wird Vorrang gegeben vor der Regelung, den Zaun ausschließlich auf der inneren, von der Straße abgewandten Seite der Hecke zuzulassen, um von der Straße her den Eindruck eines grünbestimmten Ortsbildes hervorzuheben. Vorschläge für geeignete Pflanzen enthält die Pflanzliste 3 im Anhang II der Begründung.

Gemäß sächsischer Bauordnung können Einfriedungen, z.B. auch als Mauern oder hölzerne Pallisadenwände bis zu einer Höhe von 2,0 m genehmigungsfrei errichtet werden. Eine Einflussnahme auf die Gestaltung oder Materialität ist dann jedoch nicht möglich. In den angrenzenden Siedlungsgebieten sind solche Einfriedungen i.d.R. nicht vorhanden. Vor diesem Hintergrund und der beabsichtigten offenen Bebauungsstruktur mit begrünten Vorgärten, die optisch in die Straßenräume hineinwirken sollen, sind die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Grundstückseinfriedungen erforderlich und angemessen.

13. Verkehrsflächen

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden zur Erschließung der Baugebiete im westlichen Teil des Plangebietes öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Von Osten nach Westen sind dies die Verkehrsfläche des Haselnussweges mit einer Gesamtbreite von 8,00 m (Gehbahn 2,00 m + Fahrbahn 5,50 m + 2 x 0,25 m Borde), die Verkehrsflächen des Zwetschenweges und des Morellenweges. Beide haben eine Gesamtbreite von 6,00 m (Fahrbahn 5,50 m + 2 x 0,25 m Borde). Diese beiden Flächen werden als Mischverkehrsflächen ausgebildet, während der Haselnussweg im Trennsystem, d.h. mit eigener Gehbahn für Fußgänger ausgebaut wird.

Innerhalb der 5,50 m breiten Fahrbahn des Haselnussweges werden mit Blick auf einen möglicherweise entstehenden Schleichverkehr zwischen Albrechtshainer Straße und Zweinaundorfer Straße auf dessen Ostseite Baumscheiben mit einer Abmessung von 2,00 m Breite und 3,00 m Länge eingeordnet. Zwischen Fußweg und Baumscheibe verbleibt eine ausreichend dimensionierte Fahrbahn von 3,50 m Breite, die wechselseitig passiert werden kann. Die Einengung der Straße durch Baumscheiben und ggf. temporär abgestellte Fahrzeuge führt zu einer Minderung des Schleichverkehrs, da ein zügiges Aneinandervorbeifahren zwar in der Regel möglich ist, jedoch an den Einengungen der eine oder andere Verkehrsteilnehmer den Entgegenkommenden zunächst passieren lassen muss.

14. Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)

Es wird eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken) festgesetzt. (vgl. Rechtsplan Teil A, Planzeichnung, Punkt 1.7.)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Abwasserbeseitigung befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches das in den auf der Grundlage des B-Planes Nr. E-215 entwickelten Gebieten nördlich und südlich der Zweinaundorfer Straße anfallende Regenwasser aufnehmen soll. Diese Anlage soll mittels dieser Festsetzung in ihrem Bestand gesichert werden. Dies ist erforderlich, da die Ableitung des im Plangebiet auf den öffentlichen Straßen und den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers über unterirdische Systeme in das Becken derzeit und auch zukünftig erfolgen soll. Lediglich das auf Stellplatzflächen, Wegen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit weitgehend innerhalb dieser Flächen versickert werden und somit grundsätzlich nicht in das Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

15. Grünordnerische Festsetzungen

Vorrangige Ziele grünordnerischer Maßnahmen sind die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier- und Pflanzenwelt), wie in § 1(5) BauGB gefordert.

15.1 Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ist die Errichtung eines Trainingsplatzes mit Naturrasen zulässig. Der Trainingsplatz ist innerhalb der eingezeichneten Fläche im nördlichen Teil der privaten Grünfläche zu errichten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zweckentsprechende eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche bis max. 100 m² zulässig. Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 5 m. Bezugshöhe ist die Höhe der tatsächlichen Geländeoberfläche.

Stellplätze sind nur innerhalb der Fläche für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.3.3, Punkt 1.6, Punkt 1.11.1 und Teil B: Text Nr. 1.4)

Der Sportverein SV Mölkau 04 e.V. möchte auf dieser ausgewiesenen privaten Grünfläche einen Trainingsplatz errichten und betreiben. Die Lage des Trainingsplatzes im zentralen Bereich der Offenlandflächen berücksichtigt die Anforderungen des Immissionsschutzes mit einem erforderlichen Mindestabstand zu den vorhandenen und zum geplanten Wohngebiet, um die Betriebszeit von maximal 4 Stunden werktags (montags bis freitags: 15 bis 19 Uhr, sonnabends: 9 bis 13 Uhr) gewährleisten zu können. Zusätzlich zu den einzuhaltenden Betriebszeiten ist der Trainingsplatz abschließbar einzuzäunen.

Die Ausführung des Trainingsplatzes mit Naturrasen soll die Einschränkung der Wasserdurchlässigkeit und die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken. Für die Nutzung des Trainingsplatzes (Kleinspielfeld) wird die Errichtung zweckentsprechender Gebäude für Umkleiden, Sanitär- und Lageräume o.ä. sowie der notwendigen Stellplätze ermöglicht.

15.2 Flächen für die Landwirtschaft

Für die im Plangebiet gekennzeichneten Flächen für die Landwirtschaft wird eine Grünlandnutzung festgeschrieben. (vgl. Rechtsplan Teil A: Plan Nr. 1.8)

Die Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung auf Grünland entspricht der bestehenden Nutzung der Flächen. Die Nutzungseinschränkung gewährleistet eine Anpassung an das Landschaftsbild der näheren Umgebung innerhalb des unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Etzoldsche Sandgrube – Rietzschketal Zweinaundorf“, für das die Nutzung als Grünland typisch ist.

15.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Gehölze (ein Birken-Hain östlich des Haselnussweges) dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Auf den Flächen südlich der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche (L-Fläche) sind extensive Wiesen zu entwickeln. Die Flächen nördlich der L-Fläche sind der Sukzession zu überlassen.

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text Nr. 1.5.1)

Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zum Einen der vorhandene Baumbestand (Birken-Hain) östlich des Haselnussweges sowie der zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehörenden Teil des Landschaftsschutzgebietes „Etzoldsche Sandgrube und Rietzschketal Zweinaundorf“ festgesetzt.

Der vorhandene, naturnahe Birkenbestand ist hier in einem durch Offenland gekennzeichneten Bereich landschaftsbildprägend. Die Festsetzung dient dem Ziel, diese bestehende Grünstruktur dauerhaft zu erhalten.

Für das LSG wird ein Pflege- und Entwicklungsplan erstellt. Die aktuelle Fassung (Dezember 2011) sieht für den nördlichen Bereich mit der Aufschüttung und mit einzelnen Gehölzen „Sukzession, ggf. gelenkt“ vor. Für den südlichen Bereich wird die Entwicklung von 2-schürigen Mähwiesen empfohlen. Die Festsetzung zum Erhalt der Gehölze bzw. zur Entwicklung von extensiven Wiesen soll die Umsetzung der im Pflege- und Entwicklungsplan angestrebten Biotopentwicklung ermöglichen, ohne der Ausgestaltung der Maßnahmen im Einzelnen vorzugreifen.

Durch das LSG verläuft ein wassergebundener Weg, der gegenwärtig im Osten nach Norden zur Zweinaundorfer Straße abknickt. Der Weg soll weitgehend erhalten, jedoch im Osten unmittelbar an die Obernaundorfer Straße angeschlossen werden. Die zulässige Breite von 5 m folgt den Anforderungen der KWL für die Zufahrt zum Regenrückhaltebecken.

Dimensionierung von Wegen

Innerhalb der mit GF 1 und GF 2 bezeichneten Flächen, die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden sind, sind Wege in der Dimensionierung der festgesetzten Flächen zulässig.

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text Nr. 1.5.2)

Durch die Beschränkung der Versiegelung sollen insbesondere die innerhalb des LSG gelegenen Bereiche auf ein Minimum reduziert werden. Die Festsetzung stellt klar, dass die notwendigen Wege nur in der unbedingt erforderlichen Breite (entsprechend den notwendigen Schutzabständen) angelegt werden dürfen.

Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen

Innerhalb der Baugebiete und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann. Dies gilt auch für die Wege innerhalb der mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen.

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text Nr. 1.5.3)

Die Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser auf Stellplätzen, Zufahrten und Wegen innerhalb der Baugebiete, im Bereich des Sportplatzes sowie auf den sonstigen Wegen im Plangebiet erhält die Versickerungsfähigkeit dieser Flächen und verringert die negativen Auswirkungen auf Boden, Grundwasser und Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung und leistet somit einen Beitrag zur Grundwasserneubildung. Weiterhin wird dadurch eine Entlastung der Abwassersysteme und Kläranlagen erreicht. Ebenerdige Stellplätze für Pkw können z. B. mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Wabengitter oder Schotterrasen und wasserdurchlässigem Unterbau hergestellt werden.

Die Festsetzung dient der Schonung der natürlichen Ressourcen (verzögerter Abfluss, Grundwasserneubildung) sowie einer kostengünstigen Lösung der Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers. Außerdem werden die Abwassersysteme entlastet und der Verbrauch an Trinkwasser kann reduziert werden. Die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes ist im Zuge der Planung durch ein Baugrundgutachten nachzuweisen. Bei bindigem Oberboden ist das Wasser zu sammeln und über Sickerschächte, deren Überlauf an das Regenwasserkanalssystem anzuschließen ist, zeitverzögert dem Grundwasser wieder zuzuführen oder auf andere Art umweltschonend zu nutzen. Eine zwischenzeitliche Speicherung des Wassers (z. B. in Zisternen) und eine zeitlich verzögerte Versickerung (z. B. im Rahmen der Gartenbewässerung) ist im Sinne dieser Festsetzung.

Trotz dieser Festsetzung ist ein ausreichender Abfluss des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser in das vorhandene Regenrückhaltebecken gewährleistet, da z.B. das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in die vorhandenen Entsorgungssysteme eingeleitet werden kann.

15.4 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Straßenbäume

*Auf der Ostseite des Haselnussweges ist an den zeichnerisch festgesetzten Standorten eine Baumreihe aus Linden (*Tilia cordata*, Stammumfang 20 - 25 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten sind parallel zur Straßenkante bis zu 1,00 m in nördliche und südliche Richtung zulässig. (vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.10 und Teil B: Text Nr. 1.8.1)*

Die Baumreihe dient der Eingrünung des östlichen Randes des Wohngebietes als Übergang zum Offenlandbereich. Zugleich soll der Straßenraum durch die Bäume eingefasst und beschattet werden. Die Baumscheibengröße sowie der Abstand zwischen den Bäumen wurden an die vorhandenen Baumscheiben im nördlichen Straßenabschnitt (Quittenweg) angepasst. Die Pflanzgröße entspricht den Mindeststandards für Bäume bei Pflanzungen im öffentlichen Straßenraum der Stadt Leipzig.

Entlang der zwischen Haselnussweg und Obernaundorfer Straße verlaufenden, mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Fläche (GF 1) sind 22 Laubbäume (Stammumfang 18 - 20 cm) in einem Abstand von 12 m in Reihe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. (vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.10 und Teil B: Text Nr. 1.8.2)

Mit der Anpflanzung der Baumreihe wird die Wegeverbindung zum Kleinfeldfußballplatz und darüber hinaus durch das Landschaftsschutzgebiet gestalterisch aufgewertet.

*An den zeichnerisch festgesetzten Standorten entlang der Albrechtshainer Straße sind Winterlinden (*Tilia cordata* "Greenspire", Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.*

(vgl. Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Punkt 1.10 und Teil B: Text Nr. 1.8.3)

Die Baumreihe an der Albrechtshainer Straße dient der Aufwertung des Straßenraumes an der Albrechtshainer Straße. Sie schafft zugleich einen Ersatz für die Beseitigung des Gehölzstreifens am südlichen Rand des Wohngebietes. Das Wohngebiet fügt sich damit in die vorhandenen Grün- und Bebauungsstrukturen der Umgebung ein.

Begrünung der Baugrundstücke

Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ist ein Laubbaum (Stammumfang 12 - 14 cm) gemäß Pflanzempfehlung 2. Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume innerhalb der Baugrundstücke, die die Mindestmaße aus Satz 1 erfüllen, können angerechnet werden.

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text Nr. 1.8.4)

Die Festsetzung dient der angemessenen Durchgrünung des Baugebietes und orientiert sich an den umliegenden Wohngebieten. Für die Auswahl der Gehölze wird auf die Pflanzempfehlungen im Anhang II der Begründung verwiesen.

Vorgärten

Die zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der festgesetzten Baulinie bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen gelegenen Flächen (Vorgärten) der Baugrundstücke sind in ihrer Gesamtheit zu begrünen.

Abweichend davon sind in den Vorgärten zulässig:

- a) Einfahrten zu Garagen (einschließlich Carports) oder Stellplätzen mit einer Breite von insgesamt bis zu 3 m je Baugrundstück,*
- b) sonstige Grundstückszuwegungen mit einer Breite von insgesamt bis zu 1,5 m je Baugrundstück sowie*
- c) notwendige Mülltonnenstellplätze, sofern diese durch Begrünung (auch mit Einhausung) gegen die Einsicht von öffentlichen Flächen geschützt sind.*

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text Nr. 1.8.5)

Mit Hilfe dieser Festsetzung soll die angestrebte Durchgrünung der Baugebiete, insbesondere jedoch die planerisch angestrebte gärtnerische Gestaltung der Vorgärten durchgesetzt werden. Zu diesem Zweck werden die zulässigen Breiten der Grundstückszufahrt und -zuwegung begrenzt. Die festgesetzten Breiten sind ausreichend, um die Zufahrtsmöglichkeit für Pkw's zu den zulässigen Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Garagen oder Carports) zu gewährleisten und gleichzeitig eine angemessene Zuwegung zu den Hauseingängen sicherzustellen. Da die Baulinie nicht für Garagen/Carports gilt, sondern nur für die Hauptgebäude, ist es grundsätzlich möglich, eine Aufweitung der Zufahrten auf > 3,00 m innerhalb der Baufenster vorzunehmen.

Um die Vorgärten von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, werden lediglich die notwendigen Mülltonnenabstellplätze innerhalb der Vorgartenbereiche zugelassen, wenn sie eingegrünt werden und vor Einsicht aus dem öffentlichen Raum geschützt sind.

Sonstige Nebenanlagen sind nicht zulässig. Die Grundstücke sind ausreichend groß bemessen, um solche Anlagen (bei Einhaltung der zulässigen Grundflächenzahl) auch auf den rückwärtig gelegenen privaten Gartenflächen unterzubringen.

Regenrückhaltebecken

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Abwasserbeseitigung sind vorhandene Gehölzbestände, soweit sie die Funktionsfähigkeit des Regenrückhaltebeckens nicht beeinträchtigen, zu erhalten und zu pflegen.

(vgl. Rechtsplan Teil B: Text Nr. 1.8.6)

Die vorhandenen Grünstrukturen, die wertvolle Lebensräume für Kleintiere darstellen, sollen erhalten bleiben, soweit deren Vorhandensein die Funktion des Regenrückhaltebeckens nicht beeinträchtigt (siehe auch Kapitel 14).

D STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ

16. Flächenbilanzen

Das Plangebiet umfasst entsprechend dem festgesetzten Geltungsbereich **99.030 qm**.

Flächenkategorie			Größe (qm)	Anteil (%)
Baugebiete			36.050	36,5
davon	überbaubare Grundstücksflächen	13.467		
	zulässige Grundfläche nach GRZ 0,3 + Überschreitung gem. § 19 (2) BauNVO	10.815 + 5.408		
Straßenverkehrsfläche			4.878	5,0
Landwirtschaftsfläche			27.076	26,0
Flächen zum Baumerhalt			835	1,0
Private Grünfläche			4.160	5,5
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			20.312	20,5
Regenrückhaltebecken			5.719	5,5
G,F,L-Flächen (gesamt)		3.470		
Gesamt			99.030	100

17. Abschätzung möglicher Entwicklungen im Gebiet

17.1 Bevölkerungs- bzw. Arbeitsplatzentwicklung im Gebiet

Mit der Durchführung des B-Planes sind gegenüber den möglichen Entwicklungen, wie sie auf der Grundlage des ursprünglichen B-Planes möglich gewesen wären, hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung Veränderungen zu erwarten.

Mit der Rücknahme potenzieller Bauflächen sowie der geänderten Ziele hinsichtlich der im Gebiet angestrebten Gebäudetypologien (freistehende Einfamilienhäuser anstelle mehrgeschossiger Gebäudezeilen) ist eine Reduzierung der ursprünglich möglichen Wohneinheiten in erheblichem Umfang verbunden. Angesichts der ursprünglichen Planinhalte und der auf dieser Grundlage bereits realisierten Bebauung nördlich der Zweinaundorfer Straße sowie östlich der Obernaundorfer Straße bestand innerhalb der im Änderungsbereich gelegenen Flächen ein Potenzial von wenigstens 500 WE.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es nunmehr lediglich zur Errichtung von insgesamt etwa 40 Einfamilienhäusern, die in der Regel von jeweils von einer Familie bewohnt werden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass hier ungefähr 80 Erwachsene plus Kinder eine neue Heimat finden werden.

Veränderungen hinsichtlich der Arbeitsplatzentwicklung im Gebiet sind mit der Überplanung im Grunde nicht zu erwarten. Obwohl mit dem ursprüngliche B-Plan eine Steuerung der regelzulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht erfolgte, waren solche Entwicklungen mit

Blick auf die vorgefundene Bebauungsstruktur nicht beabsichtigt und wurden mit Ausnahme eines Lebensmittelmarktes an der Obernaundorfer Straße auch nicht umgesetzt.

Mit der vorliegenden Überplanung des Änderungsgebiets werden in den Wohngebieten gewerbliche Nutzungen faktisch ausgeschlossen.

Nennenswerte Auswirkungen auf die Versorgungssituation oder die Sozialstruktur des Ortsteils bzw. der näheren Umgebung des Plangebietes sind mit der Umsetzung des B-Planes nicht zu erwarten. Gleichwohl strahlt die gesamte Entwicklung der bislang brachliegenden Grundstücke positiv auf die angrenzenden Gebiete aus.

17.2 Verkehrsentwicklung im Gebiet und im Umfeld

Hinsichtlich der Verkehrsentwicklung wird es im Gebiet im Vergleich zu den möglichen Auswirkungen aus der Umsetzung der ursprünglichen Planinhalte wohl zu einer Verbesserung, d.h. zu einer Reduzierung der Verkehrsentwicklung auf den angrenzenden Hauptstraßen kommen.

Mit der beabsichtigten Realisierung der vorgesehenen Geh- und Radwege wird die mit der ursprünglichen Planung verfolgte Absicht der Verknüpfung der nördlich der Zweinaundorfer Straße gelegenen Gebiete mit den südlich der Albrechtshainer Straße gelegenen Gebieten beibehalten.

Mit dem beabsichtigten verkehrsberuhigten Ausbau des Haselnussweges soll einem möglichen Schleichverkehr zwischen Albrechtshainer Straße und Zweinaundorfer Straße vorgebeugt werden, da ein zügiges Aneinandervorbeifahren zwar in der Regel möglich ist, jedoch an den Einengungen der eine oder andere Verkehrsteilnehmer den Entgegenkommenden zunächst passieren lassen muss. Da der Haselnussweg lediglich der Erschließung der anliegenden 8 Grundstücke dient und der Sportplatz über die Albrechtshainer Straße erschlossen wird, ist nur eine geringe Immissionsbelastungen in diesem Siedlungsrandbereich zu erwarten.

Mit dem geplanten Fußweg auf der Nordseite der Albrechtshainer Straße wird ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger in diesem Bereich geleistet.

18. Kosten

Durch die Umsetzung der Planung innerhalb der festgesetzten Baugebiete, z.B. für die Errichtung der erforderlichen Erschließungsstraßen sowie für den Fußweg entlang der Albrechtshainer Straße (zwischen Straße „An den Platanen“ und Haselnussweg) und die Umverlegung der Leitungen im Bereich der Baugrundstücke an der Albrechtshainer Straße in den Fußweg entstehen Kosten, die durch den Erschließungsträger der Baugebiete zu tragen sind. Hierzu wird ein Städtebaulicher Vertrag zwischen ihm und der Stadt abgeschlossen

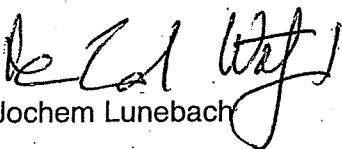
Für die Stadt Leipzig sind mit dem Bebauungsplan keine Maßnahmen zur Bodenordnung oder ähnlichem verbunden. Kosten entstehen jedoch im Rahmen der Umsetzung der Planung durch die Errichtung/Fortführung des Fußweges an der Albrechtshainer Straße (von Haselnussweg bis östliche Geltungsbereichsgrenze). Dieser geplante Fußweg befindet sich auf einer Teilfläche des städtischen Flurstücks 88 sowie auf einer Teilfläche des Flurstücks 444/18 (zuvor: 444/9), für welche Grunderwerb zu tätigen ist. Für die Maßnahme wird mit dem B-Plan lediglich das erforderliche Baurecht geschaffen. Zur Realisierung sind eigene Vorlagen und Beschlüsse erforderlich.

Die überschlägig ermittelten Kosten, die im Rahmen der späteren eigenständigen Vorlagen zu erwarten sind, sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Teilbereich	Fläche in m ²	Kosten
Fußweg Nordseite Albrechtshainer Straße	340 m ²	23.440,00 €
Grunderwerb	74 m ² + 106 m ²	6.100,00 €
Gehweg	340 m ²	17.340,00 €

Folgekosten entstehen zu gegebenem Zeitpunkt für die Unterhaltung des Gehweges. Die anfallenden Folgekosten sind rechtzeitig in die Planung der jeweiligen Haushaltjahre einzustellen. Die Deckung der Kosten ist aus dem Eckwert der dafür zuständigen Ämter zu gewährleisten.

Leipzig, den 18.2.2014


Jochem Lunebach

Leiter des
Stadtplanungsamtes
in Vertretung
Wölpert

Anhänge: I Hinweise
II Pflanzempfehlungen
III Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

ANHANG I: HINWEISE

Abfall und Bodenschutz

Bau- und Abbruchabfälle sind gemäß Sächsischem Abfallwirtschaft- u. Bodenschutzgesetz zu verwerten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i. S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor.

Bislang nicht bekannt gewordene Altlasten oder verursachte schädliche Bodenveränderungen sind der zuständigen unteren Umweltbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der durch Baumaßnahmen anfallende humose Oberboden ("Mutterboden") ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung bzw. Vernichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist dem Abtransport vorzuziehen. Die DIN-Vorschriften 18 300 "Erdarbeiten" und 18 915 "Bodenarbeiten" sind einzuhalten. Gegen Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende unabdingbare Maß beschränkt bleiben und sind nach Abschluss der Bauarbeiten zu beseitigen. Bei Baumaßnahmen auf Altlastenstandorten sind diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu sanieren.

Bodenfunde

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Durch das Landesamt für Archäologie (LfA) müssen vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Während der Grabungen muss ein Facharchäologe der Behörde ständig anwesend sein. Das Ergebnis der Grabung kann weitere archäologische Untersuchungen erforderlich machen.

Bestandsschutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Die im Plangebiet liegenden Ver- u. Entsorgungsleitungen sind nicht ersatzlos zu entfernen oder zu überbauen. Die Zugänglichkeit ist zu gewähren. Wasserwirtschaftliche Anlagen dürfen gemäß § 109 Sächsischen Wassergesetz weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden.

Ebenfalls dürfen Fernmeldeanlagen nicht überbaut werden. Deren Zugänglichkeit ist zu sichern. Anpflanzungen müssen einen Abstand von 2,5 m einhalten.

Die Standort -u. Anlagensicherung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Schutz von Boden und Grundwasser

Zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen und zum Schutz der Grundwasserqualität soll der Einsatz von Pestiziden und Düngemittel auf allen Grünflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Pflegemaßnahmen von geplanten Gehölzbeständen (z.B. Schutz der Baumscheiben vor Überfahren) haben den Zweck, die Vitalität der Bäume zu erhalten bzw. zu gewährleisten.

Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten

Zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Bäume und Großsträucher zu zerstören (§ 25 (1) Nr.5 SächsNatSchG), da zahlreiche Tierarten (insb. Vögel und Wirbellose) in der Aktivitätsperiode in den Gehölzen Nester bzw. Gelege anlegen. Auf Wiesen erfolgt der erste Schnitt nach der Gräserblüte ab Mitte Juni und der zweite Schnitt ab Mitte September bis Mitte Oktober, damit Gräser und Kräuter zur Samenreife gelangen und sich eine vertikale Strukturierung als Lebensraum für zahlreiche Insekten entwickeln kann.

Alle Bäume sind vor Schäden zu schützen (s. DIN 18920), insbesondere sind Bäume im Straßenraum gegen das Überfahren der Baumscheiben durch Aufstellung von Schutzbügeln zu sichern.

Vorsorgender Radonschutz

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) hat mit Stellungnahme vom 23.01.2013 mitgeteilt:

Aus strahlenschutzfachlicher Sicht bestehen keine rechtlichen Bedenken. „Wir empfehlen jedoch, die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten. [...]

Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. [...]

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.“

Weiteres siehe: www.umwelt.sachsen.de >> Strahlenschutz >> Radon.

ANHANG II: PFLANZEMPFEHLUNGEN

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzenarten in Form von Pflanzlisten genannt:

1. Laubbäume

Deutscher Name	Botanischer Name
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kultur-Birne	<i>Pyrus communis</i>
Vogelbeere	<i>Prunus avium</i>

2. Laubbäume für die Hausgärten

Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Apfeldorn	<i>Crataegus „Carrierei“</i>	Kupfer-Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Blumenesche	<i>Fraxinus ornus</i>	Maulbeerbaum	<i>Morus alba / nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	Vogelbeere	<i>Prunus avium</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>	Zierapfel	<i>Malus in Sorten</i>
Kultur-Birne	<i>Pyrus communis</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

3. Arten für Hecken innerhalb der Vorgärten

Deutscher Name	Botanischer Name
Forsythie	<i>Forsythia x intermedia in Sorten</i>
Berberitze in Arten und Sorten	<i>Berberis spec.</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Liguster in Arten und Sorten	<i>Ligustrum spec.</i>
Spiraea in Arten und Sorten	<i>Spiraea spec.</i>

ANHANG III: ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 ABS. 4 BAUGB

Diese Zusammenfassende Erklärung gibt Antworten auf folgende Fragen:

- 1.) Auf welche Art und Weise wurden die Umweltbelange in diesem Bebauungsplan berücksichtigt?
- 2.) Auf welche Art und Weise wurden die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in diesem Bebauungsplan berücksichtigt?
- 3.) Aus welchen Gründen wurde der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt?

Vertiefende Informationen zu den Umweltbelangen sind dem Umweltbericht, Kap. 7 und zu den Ergebnissen der Beteiligungen dem Kap. 8 dieser Begründung zu entnehmen.

Zu 1.)

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches ist die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes auf einer Fläche von 4,1 ha geplant. Innerhalb des Bauleitplanverfahrens erfolgt eine Umweltprüfung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Ausgangspunkt der Bewertung der Umweltbelange hinsichtlich der Auswirkungen durch die Umsetzung der Festsetzungen bildet nicht die gegenwärtige Bestandsituation vor Ort, sondern der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan von 1995. In diesem wurde über eine Fläche von ca. 7,2 ha ein Wohngebiet ausgewiesen.

Im Vergleich zu dem zu ändernden Bebauungsplan ist eine deutliche Verringerung der Flächengröße der geplanten Bebauung und demzufolge eine wesentlich geringere Versiegelung im Geltungsbereich zu verzeichnen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt infolge der Umsetzung des zu ändernden Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten (vgl. Kap. 7.3).

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind in den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten (vgl. Kap. 7.4).

Zu 2.)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erbrachte einige Hinweise, die berücksichtigt werden konnten bzw. bereits in der Planung berücksichtigt worden waren. Die Hinweise, die keine Berücksichtigung finden konnten, wurden jeweils mit entsprechender Begründung aufgelistet (vgl. Kap. 8.3 und 8.4 der Begründung).

Die Anregungen gaben keinen Anlass, das Planungskonzept grundlegend zu ändern. Die Begründung zum Bebauungsplan und der Textteil wurden mit Rücksicht auf die Einwenden in einigen Abschnitten ergänzt.

Allerdings wurde nach der öffentlichen Auslegung eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt, da im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit Einwenden zu den Planfestsetzungen im Bereich des nördlichen Baufensters im Geltungsbereich der 1. Änderung vorgetragen wurden. In Folge dessen wurden in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes Änderungen der Planfestsetzungen vorgenommen, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren. Somit war eine erneute öffentliche Auslegung nicht notwendig (vgl. Kap. 8.5).

Zu 3.)

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Grundzüge der Planung berühren, wurden in den abzuwägenden Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung bzw. der TÖB-Beteiligung nicht aufgezeigt.

Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan nach erfolgter Abwägung nicht grundlegend geändert.