

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11 WOHNGEBIET "ZWEINAUNDORFER STRASSE"

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das künftige Wohngebiet "Zweinaundorfer Straße" umfaßt eine Fläche von 19,3 Hektar. Es wird begrenzt von:

- der Zweinaundorfer Straße im Süden bzw. im Norden
- der Stötteritzer Straße im Süden
- der Schulstraße bzw. den Kirchenweg im Osten
- landwirtschaftlicher Fläche im Norden
(Flurstücke 57/2 und 58/5)
- der Platanenstraße im Westen

Das Gebiet umfaßt folgende Flurstücke der Gemarkung Zweinaundorf:

107/1, 444, 445, 446, 21, 103/7, 103/48, 103/49, 103/50, 103/51, 103/52, 103/53 und Teile der Flurstücke 162 und 163.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Mölkau liegt im Westen des Bundeslandes Sachsen direkt an der östlichen Stadtgrenze von Leipzig, im Landkreis Leipzig, 5 km vom Stadtzentrum Leipzig entfernt.

Die Struktur der Gemeinde Mölkau ist zweigeteilt. Die Ortschaft Mölkau ist ein überwiegend gewerblicher und Wohnstandort, wogegen der Ortsteil Zweinaundorf eher ländlich geprägt ist.

Aufgrund der geringen Entfernung zur benachbarten Großstadt und den räumlich begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten dieser Stadt besonders im Osten ist der Ort schon seit langem als Wohnstandort von Interesse. Heute zeigt sich dies in einer großen Zahl entsprechender Bauanfragen und Anträge.

Aber auch für Bauwerber aus Mölkau selbst, insbesondere junge Familien, ist die Erschließung eines Wohngebietes von Bedeutung, um einem Absinken der Bevölkerungszahl entgegenzuwirken.

Es ist zweckmäßig, ein Wohngebiet an dieser Stelle zu erschließen, weil:

- eine günstige Verkehrsanbindung besteht
 - * sowohl in die Stadt Leipzig selbst über die das Gebiet tangierende Zweinaundorfer Straße, Anschluß an die Straßenbahnlinie 8 (Lausen - Anger-Crottendorf) und Buslinie Z (Johannisplatz - Baalsdorf)
 - * als auch überregional an die Autobahn 14 Richtung Dresden über Engelsdorf Richtung Norden und Osten und Richtung Süden und Westen über Markkleeberg (B 2) über die B 186

- eine starke Nachfrage nach stadtnahen Wohnbauflächen aus der Stadt Leipzig besteht
- die Attraktivität des Ortes gestärkt wird
- Mölkau im Verdichtungsraum des Oberzentrums liegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 verfolgt das Ziel, im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde, die Bedingungen für die Erschließung o.g. Flächen als Wohnstandort zu prüfen, funktionelle, baulich-räumliche,verkehrsorganisatorische und gestalterische Festsetzungen zu treffen. Sie sind Voraussetzung für die Beurteilung von Baugesuchen, für die Erschließung und die Bodenordnung. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Gebietes.

3. Grundlagen der Planung

3.1. Rechtliche Grundlagen

Die Erstellung des Bebauungsplanes stützt sich auf:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), insbesondere auf die §§ 1 bis 13 BauGB i.V.m. § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.77 (BGBl. I S. 1763) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 127), insbesondere
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.90 (BGBl. I 1991 S. 58) sowie die Anlage zur PlanZV 90 und die DIN 18 003
- das Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Neufassung vom 14. 05. 1990 (BGBl. I S. 880)
- die Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 17. Juli 1992
- Gemeindeordnung des Freistaates Sachsen (SächsGemO) vom 21. April 93 (SGBI. Nr. 18/93)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG) in der Fassung vom 16. Dezember 1992)

Es liegt der Vorentwurf eines Flächennutzungsplanes für Mölkau vor (24.3.1992), der für den zu beplanenden Bereich Wohnbaufläche vorsieht.

3.1. Regionalplanung, Plananzeige (§ 4 (3) BauGB)

Die Anzeige an die Abt. Regionalplanung beim Regierungspräsidium Leipzig ist erfolgt.

Die Planung wird grundsätzlich befürwortet. Folgende Punkte sollten aus Sicht der Regionalplanung beachtet werden:

- Freihaltung des Grüngürtels zwischen Mölkau und Zweinaundorf.
- Anpassung des Wohngebietes an die benachbarte Bebauung hinsichtlich Gestaltung und Größe der Gebäude.
- Der Anteil verdichteter Wohnformen (Mehrfamilienhäuser) kann im Rahmen der Einordnung in den Verdichtungsraum des Oberzentrums und der Einstufung als Siedlungsstandort in Abstimmung mit der Stadt Leipzig über den nachweisbaren Eigenbedarf der Gemeinde liegen.
- Die Bereitstellung von Einfamilien-, Doppel und Reihenhäusern auch für Bürger aus anderen Kommunen (insbesondere aus dem Oberzentrum Leipzig) wird befürwortet.
- Erbringung des Nachweises der Sicherung des erhöhten Bedarfes an die technische und soziale Infrastruktur im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes.

3.2. Einfügung in die städtebauliche Ordnung

Der Hauptsammler-Ost durchschneidet das zu beplanende Gebiet von der Feldstraße (südlich des Geltungsbereiches) kommend an der östlichen Grenze des Grünzuges quer bis zur Zweinaundorfer Straße. Dieser Hauptsammler ist im Bereich der Gemeinde Mölkau fertiggestellt. Nach frühzeitiger Abstimmung mit den Städtischen Wasserwerken wurden somit Beeinträchtigungen der Planung sowie des künftigen Wohngebietes ausgeschlossen. Zur Bebauung ist ein Schutzabstand von 8 m freizuhalten.

Die Möglichkeiten einer Ausweisung von Wohnbaufläche in der Gemeinde Mölkau mit günstiger überörtlicher Anbindung, besonders direkt an die Stadt Leipzig sind begrenzt. Eine Verdichtung im Gemeindegebiet ist unter Berücksichtigung o.g. Faktoren (Verkehrsanbindung) somit im südlichen Bereich der Ortslage Mölkau geeignet. Hiermit besteht die Chance, daß die westlich und südlich vom eigentlichen Geltungsbereich gelegene Wohnsiedlung an den Ort angebunden wird. Dies bedeutet zwar eine erhebliche Vergrößerung der bebauten Ortslage des Ortes Mölkau, aber gleichzeitig eine Abrundung im Rahmen von Wohnbauflächenausweisung, die aufgrund des erheblichen Nachfragedruckes nach Wohnraum besonders aus der Stadt Leipzig auf jeden Fall hätte erfolgen müssen.

Der östliche Teil der Bebauung im Geltungsbereich ist dem Ortszentrum Zweinaundorf zugeordnet. Da ein Zusammenwachsen der Siedlungsgebiete nicht erwünscht ist, sind die beiden Baukomplexe durch einen Grünzug, der bestehende Grünstrukturen nördlich und südlich des Geltungsbereiches verbindet, getrennt.

Aus diesem Grund wurde das Gebiet südlich der Ortslage eingeordnet. Östlich grenzt es, durch einen geplanten Grüngürtel getrennt, an die Ortslage Zweinaundorf. Dieser Grüngürtel verläuft südlich außerhalb des Geltungsbereiches als Bachauenlandschaft der "Östlichen Rietzschke" weiter.

Weiter westlich am südlichen Rand sowie westlich des Geltungsbereiches grenzt das zu beplanende Gebiet an bestehende o.g. Wohngebiete. Nördlich des Gebietes liegt eine Schule. Westlich im nördlichen Teil befindet sich eine Fläche, auf der die Errichtung eines Hotels mit weiteren Wohnanlagen vorgesehen ist.

Zentrale Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung sowie soziale Einrichtungen werden in Mölkau bezüglich des Wohngebietes künftig nicht ausreichen. Es ist im Zuge der Realisierung des Bauplanes die Errichtung einer Kinderkombination (Kindertagesstätte) geplant. Im weiteren ist die Errichtung einer Turnhalle vorgesehen. Es werden derzeit Diskussionen über die Errichtung bzw. die Umnutzung eines Gebäudes als Jugendhaus geführt.

Im östlichen Bereich des Baugebietes ist die Errichtung eines Einkaufszentrums zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfes vorgesehen.

Die Verkehrsanbindung über die Zweinaundorfer Straße sowie über die Stötteritzer Straße scheint unproblematisch, da der Verkehr von und nach Leipzig bzw. zur B 186 bei Baalsdorf nicht durch den recht engen Ortsbereich Mölkau muß.

4. Bestand und naturräumliche Gegebenheiten

Das gesamte Gebiet erstreckt sich von Nordosten nach Südwesten in leichten Wellen fallend. Von seinem höchsten Punkt (132,0m üNN) im Nordosten fällt das Gelände um 5 Meter auf 128,0 m üNN an seine niedrigsten Stelle im Süd-Westen des Geltungsbereiches bzw. auf der Höhe des Friedhofes an der Zweinaundorfer Straße.

Der geologische Untergrund des Planungsgebietes wird in der zweiten Bodenschicht - die erste Schicht ist ein bis zu 30cm mächtiger Mutterboden - von Geschiebelehm im Wechsel mit Schmelzwassersanden eingenommen. Geschiebelehm ist im wesentlichen ein sandiger Schluff mit kiesigen und tonigen Anteilen und weicher bis steifiger Konsistenz. Die Schmelzwassersande reichen Korngrößenmäßig von Fein- bis Grobsand. In größeren Tiefen wurden zum Teil auch Kiese festgestellt.

Bei einer Sondierbohrung im Südwesten des Geltungsbereiches wurde bei 2 m Tiefe ein 0,6 m tiefer Hohlraum festgestellt.

Grundwasser steht im Gelände bereits auf 1,15 m unter Gelände. Generell muß in niederschlagsreichen Zeiten damit gerechnet werden, daß das Schichtwasser bis 0,5 m unter Gelände ansteigen kann. Dementsprechend müssen die Keller wasserdicht und auftriebsicher ausgeführt werden.

Nach DIN 4030 sind die betonangreifenden Inhaltsstoffe des Schichtwassers als "schwach angreifend" einzuordnen.

(Baugrundgutachten des Baugrundinstitutes Schwarz, Markranstädt, 03.05.93)

Die klimatischen und lufthygienischen Gegebenheiten bedingen keine Einschränkung der baulich-technischen Nutzung des Standortes. Der Standort ist aufgrund des bestehenden und bleibenden Verkehrs an der Zweinaundorfer sowie Stötteritzer Straße lärmbelastet. Im Rahmen der Realisierung müssen durch passive Lärmschutzmaßnahmen diese Immissionen auf ein Mindestmaß verringert werden (vgl. Anlage 2: Schallschutzgutachten).

Das zu beplanende Gebiet wird derzeit als Ackerland genutzt. Im Nordosten besteht ein Grünzug, der durch die "Östliche Rietzschke" geprägt wird. Dieser Grünzug wird im Bebauungsplangebiet weitergeführt um eine Verbindung zur südlich der Ortslage Zweinaundorf weiterführenden Bachauenlandschaft der "Östlichen Rietzschke", die durch die Ortslage Zweinaundorf fließt, zu erhalten.

Schützenswerte Biotope oder Wasserflächen liegen nicht im Planungsgebiet. Die bestehenden Bäume im Geltungsbereich bzw. unmittelbar angrenzend an der Zweinaundorfer Straße sollten möglichst erhalten werden.

5. Bebauung und Erschließung

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf setzt im wesentlichen Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise die Erschließung sowie die Grünflächen fest.

Die Bauflächen werden im gesamten Planungsgebiet als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, da außer Einrichtungen, die der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienen, keine weiteren Nutzungen zugelassen werden. Das Gebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung - eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 - ist über § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung bestimmt. Die Geschossigkeit (bis zu dreigeschossige Mehrfamilienhäuser (mit ausgebautem Dachgeschoß) sowie zweigeschossige Reihen- und Doppelhäuser wird gemäß Einschieden im Plan für den Bereich der Mehrfamilienhäuser auf 1,2 (III + D) bzw. 1,0 (II + D), für den Bereich der Doppel- und Reihenhäuser auf 0,8 festgelegt. Gesamt vorgesehen sind etwa 600 WE, davon ca. 300 WE im Mehrfamilienhausbereich.

Durch die räumliche Stellung von Haupt- und Nebengebäuden (Garagen etc.), durch Straßenversätze und Pflanzstandorte für Bäume (vgl. Grünordnungsplan) sollen in den Wohnstraßen ein abwechslungsreiches Straßenbild und reich gegliederte Straßenräume entstehen.

Aufgrund der Dominanz des recht großen Gebietes im Süden des Ortes Mölkau und der Bedeutung der vorhandenen dörflichen Baustruktur von Mölkau und Zweinaundorf trifft der Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der Höhe der Gebäude sowie der Form und Neigung der Dächer. Damit soll das Gebiet - auch im Hinblick auf seine weiträumige Einsehbarkeit von Süden - ein geschlossenes Erscheinungsbild erhalten.

Mit der Festsetzung, die den Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht, wird eine Vergrößerung der nutzbaren Wohnfläche erreicht, die dem konkreten dringenden Wohnbedarf gerecht wird.

Durch die Anordnung der zweigeschossigen Doppel Einfamilien- und Reihenhäuser in die nordöstlichen und südlichen Bereiche des Baugebietes soll der fließende und nicht störende Übergang vom nördlich gelegenen Teil der Ortschaft Mölkau (Fasanenweg) zum bestehenden Wohngebiet südlich der Stötteritzer Straße gewährleistet werden.

Weiterhin soll eine typische Ortsrandgestaltung und ein weicher Übergang des Siedlungsbildes in die freie Landschaft erreicht werden.

5.2. Grünordnung

Siehe Anlage 1 zur Begründung "Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan".

5.3. Verkehrserschließung

Die künftige Erschließung des Wohngebietes erfolgt überwiegend über die Zweinaundorfer Straße und über die Stötteritzer Straße. Weiterhin soll eine Erschließung der östlichen Bereiche im Norden des Gebietes über die Schulstraße erfolgen.

Diese Straße soll künftig nur noch als Zufahrt dem Anliegerverkehr dienen. Gewährleistet werden sollte dies mit einem Durchfahrtsverbot für Pkw, welches durch abschließbare Poller etwa auf der Höhe des Fasanenweges gewährleistet wird. Auf beiden Seiten der Poller müßte somit die Schulstraße mit einem Wendehammer versehen werden. An der Zweinaundorfer Straße wird die Einfahrt zur Schulstraße durch ein abgesenktes Bord gestaltet. Da dieser Bereich außerhalb der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt, können diese Maßnahmen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Die Zweinaundorfer Straße soll in den Knotenpunktbereichen der Erschließungsstraßen A und B sowie im Bereich der Schulstraße auf neun Meter aufgeweitet werden und mit Linksabbiegespuren versehen werden um einen reibungslosen Durchgangsverkehr auf dieser, als Kreisstraße gewidmeten Straße weiterhin zu gewährleisten. Die innere Erschließung erfolgt von der Zweinaundorfer Straße mit einer Sammelstraße in den nördlichen Bereich (Straße A) und einer Sammelstraße in den südlichen Bereich (Straße B), die jeweils im Gebiet als Stich mit Wendehammer, Wendeanlagentyp 5 enden und in befahrbare Wohnwege übergehen. Innerhalb des südlichen Gebietes mündet die Straße C, die den süd-westlichen Bereich des Gebietes erschließt, in die Straße B. Im östlichen Gebiet, am neugeplanten "Zweinaundorfer Zentrum" wird eine weitere Sammelstraße entstehen, die die Zweinaundorfer Straße mit der Stötteritzer Straße verbindet und perspektivisch als Umgehung des Zweinaundorfer Ortskerns vorgesehen ist.

Bei längeren Wohnwegen, die überwiegend als Sackgasse enden, wird für den Notfall (Feuerwehr, Krankenwagen) ein Notausgang (z.B. umlegbare Poller) über die Gründurchwegungen geschaffen.

Die Sammelstraßen haben eine 5,50 m breite Fahrbahn und beiderseits je einen 1,5 m breiten Bürgersteig sowie beidseitig längs der Fahrbahn Stellflächen.

Die befahrbaren Wohnwege sind je nach zu erwartender Belastung zwischen 3,5 m und 4,0 m breit und als Mischfläche ausgestaltet.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser werden die jeweiligen Gebäude über 3,5 m breite Fußwege, die durch umlegbare Poller von den befahrbaren Wohnwegen getrennt sind, erschlossen.

Um den Verkehr auf den - aus Gründen der Verkehrsberuhigung - knapp bemessenen Straßen nicht mehr als nötig zu behindern, wurde festgesetzt, daß vor den Garagen mindestens 5,0 m lange Stauräume auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

In den Teilgebieten der Mehrfamilienhausbebauung werden im nordwestlichen Bereich zweistöckige Gemeinschaftsgaragenhöfe angeboten, wobei das untere Stockwerk der Garagen ca. 2,2m unter der Geländeoberfläche befinden.

Im Bereich des Knotenpunktes Schulstraße - Zweinaundorfer Straße soll eine Überquerungshilfe für Schulkinder geschaffen werden. Gegebenenfalls könnte nach Notwendigkeit eine zweite Überquerungshilfe im Knotenpunktbereich A/B - Zweinaundorfer Straße geschaffen werden. Im Rahmen der Tiefbauarbeiten während der Erschließung sollte eine spätere Errichtung dieser Anlagen mit berücksichtigt werden.

Es wird angeregt, im Bereich der Erschließungsstraße C für die Buslinie Z der Stadt Leipzig eine Bushaltestelle einzurichten. Die Haltebucht könnte eventuell aus einer Weiterführung der Zweinaundorfer Straße auf neun Metern erfolgen.

5.4. Wasser und Abwasser

Von den Kommunalen Wasserwerken liegt eine positive Stellungnahme vor. Die Gemeinde Mölkau ist Mitglied im Zweckverband Wasserversorgung- und Abwasserbehandlung Leipzig-Land und hat diesem die Hoheit auf diesem Gebiet übertragen. Näheres regelt ein noch abzuschließender Erschließungsvertrag mit der Kommunalen Wasserwerken.

5.5. Elektroenergie

Der Anschluß an das Elektroenergienetz ist grundsätzlich möglich. Die entlang der Stötteritzer Straße verlaufende 10kV Elektro-Leitung kann im Zuge der Errichtung des Baugebietes verkabelt werden.

Im Baugebiet selbst muß eine Trafostation errichtet werden. Denkbar ist die Heranführung von weiteren Leitungen aus dem Ortsnetz Mölkau bzw. Zweinaundorf. Näheres muß mit den zuständigen Energieversorgungsunternehmen abgestimmt werden.

5.6. Gasenergie

Die Versorgung der Bevölkerung im Geltungsbereich mit Erdgas ist perspektivisch gesichert. Das Gebiet kann über eine zu errichtende Regelanlage an die, in Planung befindliche Hochdruckleitung PN 16 angeschlossen.

5.7. Nachrichtenwesen

Die Versorgung mit Telefonanschlüssen erfolgt nach Bedarfsermittlung in Abstimmung mit der Deutschen Bundespost - Telekom.

5.8. Müll

Die Beseitigung des Hausmülls obliegt der Hoheit des Landkreises.

6. Auswirkungen

6.1. Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen

In wirtschaftlicher und sozialer Sicht ist die Errichtung des Gebietes positiv zu bewerten, da privater Wohnraum geschaffen - die Gemeinde Mölkau hat 3.900 Einwohner, ca. 600 WE werden mit Realisierung des Gebietes geschaffen - werden kann und die Funktion Mölkas als Wohnstandort in unmittelbarer Nähe zu Leipzig gestärkt wird. Eine, wenn auch geringfügige Steuerquelle wird erschlossen.

Da eine erhöhte Verkehrsbelastung innerhalb der Ortslage zu erwarten ist, sollten Engstellen im Zuge der Dorfsanierung sowie des kommunalen Straßenbaus dringend beseitigt werden.

Vorgesehen ist weiterhin der Ausbau der Zweinaundorferstraße mit beidseitigen und der Stötteritzer Straße nördlich mit kombinierten Rad-/Fußwegen.

6.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Klima und Luft dürften durch die Versiegelung der Bodenoberfläche, Heizungsabgase sowie aufgewirbelten Staub infolge des Verkehrs nur gering beeinträchtigt werden. Wenn die Hausgärten voll begrünt sind kann sich u. U. sogar eine günstigere Situation ergeben, als sie die intensive Nutzung als Ackerfläche jetzt gestattet.

Da im gesamten Gebiet bestenfalls "nicht störende Handwerksbetriebe" eingeordnet werden dürfen, können von ihnen auch keine Emissionen wesentlicher Art ausgehen.

Mikroklimatische Auswirkungen, wie die Senkung der relativen Luftfeuchte sowie die Erhöhung der Oberflächentemperaturen werden nur kleinflächig im Bereich unmittelbar be- oder überbauter Flächen auftreten.

Da Schallemissionen vor allem aus dem Anwohnerverkehr resultieren werden, dürfte die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm problemlos möglich sein.

Die nachhaltigste Wirkung auf den Naturhaushalt löst die Oberflächenversiegelung (GRZ 0,4) aus, die sowohl die Speicherfähigkeit des Oberbodens als auch die Grundwasserneubildung verringert. Begrenzt kann dem entgegengewirkt werden, in dem die Niederschläge aus der Dachentwässerung versickert, zumindest aber (teilweise) zur Gartenbewässerung verwendet werden sollen.

Aufgrund der bisherigen einseitigen und intensiven Nutzung als Ackerbauland ist die Beeinträchtigung bestehender ökologisch wertvollen Bereiche als sehr gering einzuschätzen. Im Gegenteil dürfte mit der Einrichtung und Pflege von Hausgärten das Gebiet ökologisch reichhaltiger werden. Voraussetzung ist jedoch eine heimische, standortgerechte Pflanzung.

Das Landschaftsbild wird erheblich verändert. Anstelle einer monotonen Ackerlandschaft wird sich ein stark durchgrünter Siedlungsbereich erstrecken, der den südlichen Ortsrand Mölkau und den westlichen Bereich von Zweinaundorf verbinden wird.

Als Maßnahmen des ökologischen Ausgleichs sind die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sowie der Hausgärten und das Versickerungs- bzw. Niederschlagsverwendungsgebot auszuführen. Da etwa 60 % des Nettowohnbaulandes als Grünfläche anzulegen sind, ergibt sich insgesamt ein Grünflächenanteil von ca. 12 ha. Dieser größtenteils intensiv begrünten Fläche dürfte eine in der Regel höhere ökologische Wertigkeit zukommen, als dem ursprünglichen Ackerbauland.

6.3. Flächenbilanz

Flächenart	Größe /ha/
Grundstücksfläche	14,6
Fläche zum Schutz und Pflege der Landschaft (öffentl. Grünfläche)	3,1
Öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Zweinaundorfer Straße und Schulstraße)	1,6
Gesamtfläche	19,3

6.4. Kosten

Da die gesamte Erschließung sowie Errichtung des Baugebietes von Bauträgern übernommen wird, kommen auf die Gemeinde Mölkau keine Erschließungskosten zu.

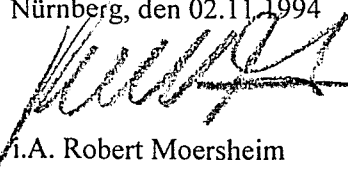
7. Bodenordnung

Die gesamte Fläche des Bebauungsplangebietes wird, wie o.g. von einem Bauträger erworben, so daß bodenordnerische Maßnahmen nicht notwendig werden.

IN S U M M A

Projektgesellschaft mbH

Nürnberg, den 02.11.1994



i.A. Robert Moersheim

Anlage 1:
Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan