

BEGRÜNDUNG

- GEMÄSS § 9 ABS. 8 BAUGB -

ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 89-34/93 DER GEMEINDE ENGELSDORF
STAND MÄRZ '94 FÜR DAS BAUVORHABEN "WOHNPAK KLEINPÖSNA"

Bearbeitet
durch

BROSINGER CONSULT
GmbH Leipzig
Eilenburger Straße 15A
04303 Leipzig

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes	1
2. Ziele und Zwecke der Planung	1
3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städte- liche Ordnung und die überörtliche Planung	1
3.1. Rechtsgrundlagen	1
3.2. Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung	2
4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit	3
4.1. Vorhandene Nutzung und Grünstrukturen	3
4.2. Biotoppotential	3
5. Erschließung und Bebauung - Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung	3
5.1. Bewerten der vorhandenen Bausubstanz	3
5.2. Erschließungsbedingungen	3
5.3. Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5.4. Gestaltung der baulichen Anlagen	5
6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz und sonstige Auswirkungen	5
6.1. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte	5
6.2. Flächenbilanz	6
7. Abwägung der Belange	7
8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	7
9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von von Natur und Landschaft	7
9.1. Öffentlicher Bereich	7
9.2. Privater Bereich	8
9.3. Pflanzlisten	9

Anlage 1

Merkblatt zur Gewährleistung des Bodenschutzes

1. Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Aufgrund des Beschlusses Nr. 34-89/93 der Gemeindevertretung Kleinpösna vom 28.01.1993 wird der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf die Flurstücke 112 und 113 der Gemarkung Kleinpösna festgesetzt. Damit wird ein Gebiet von ca. 1,65 Hektar markiert.

2. Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Engelsdorf, Ortsteil Kleinpösna, ist als Fortsetzung der Bebauung der Dorfstraße in Richtung Seifertshain ein Wohnpark mit insgesamt 35 Häusern in Form von Einfamilien- und Reihenhäusern geplant.

Der Wohnpark ist als Lückenbebauung zwischen dem Ortskern und der am Dorfrand vorhandenen Einzelbebauung zu sehen.

Sowohl für das Herstellen des Sachzusammenhanges zwischen dem Bauvorhaben und den anderen raumbezogenen Rechtsmaterien, wie z. B. Raumordnung und Landesplanung, Naturschutz und Landschaftspflege und das Immissionsschutzrecht als auch um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und "willkürlichen" oder allein im privaten Interesse liegenden Planungen vorzubeugen, ist der Vorhaben- und Erschließungsplan die geeignetste Planungsform. Der Ausgleich unterschiedlicher privater und öffentlicher Interessen sowie die Verhinderung städtebaulicher Unzuträglichkeiten kann durch die bodenrechtlich verbindliche Regelung der Nutzung von Grundstücken, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt wird, erreicht werden.

3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

3.1. Rechtsgrundlagen

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Rechtsgrundlagen dafür sind nachfolgend aufgeführt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122)
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau - Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 662), Artikel 2 BauGB-MaßnahmenG
- Verordnung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Investitionen in den Gemeinden (Bauplanungs- und Zulassungsverordnung - BauZVO -) vom 20. Juni 1990 (GBl. I S. 739)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO i. d. F. der Bek. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 19. Juli 1989 (BGBl. I S. 1461), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 3 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24. Juni 1991 (BGBl. I S. 1322) in der Bekanntmachung der Neufassung des ROG vom 25. Juli 1991 (BGBl. I S. 1726)
- Gesetz zur vorläufigen Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen vom 24. Juni 1992
- Gesetz über die vorläufigen Grundsätze und Ziele zur Siedlungsentwicklung und Landschaftsneuordnung im Freistaat Sachsen vom 20. Juni 1992
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 17. Juli 1992 (herausgegeben von der Sächsischen Staatskanzlei im SächsGVBl. Nr. 27/1992 vom 20. August 1992).

3.2. *Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung*

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 08. Juni 1993 wird "diesem Bauvorhaben raumordnerisch zugestimmt".

Da Kleinpösna im System der zentralen Orte selbst keine zentralörtliche Funktion besitzt, stimmt das Amt für Kreisplanung und Kreisentwicklung des Landkreises Leipzig in seiner Stellungnahme vom 09. Juli 1993 der Größenordnung dieses Bauvorhabens lediglich aufgrund erhöhten Wohnbedarfs, verursacht durch unmittelbare Nähe des Großzentrums Leipzig zu.

Das vorgesehene Baugebiet ist Bestandteil des sich in Aufstellung befindenden Flächennutzungsplanes der früher selbständigen Gemeinde Kleinpösna. Mit Beschluß Nr. 89-34/93 vom 28.01.1993 der Gemeindeverwaltung Kleinpösna erfolgte die Beauftragung zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 246a BauGB auf den Flurstücken 112 und 113 der Gemarkung Kleinpösna zur Errichtung eines Wohngebietes.

Der katastermäßige Bestand sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung ist vom Liegenschaftsamt nach der Neueinmessung der Grundstücke als richtig zu bescheinigen

4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

4.1. Vorhandene Nutzung und Grünstrukturen

Das Plangebiet weist keine Geländebewegung, bei einer Höhe von 128.50 m_{üNN}, auf. Die in Anspruch genommenen Flächen wurden aus der der Bewirtschaftung als Ackerland herausgelöst und weisen derzeit verwildertes Getreide, Gräser und Wiesenblumen auf. Im Bereich des sich im Westen zur Abführung von Oberflächenwasser befindenden Pös-Grabens sind dichtzweigige Sträucher anzutreffen. Das Plangebiet weist keinen Baumbestand auf.

An den Grenzen des Plangebietes kommt es zu Ackersaumausbildungen und - natürlich - zu Übergängen in bewirtschaftete Ackerflächen.

4.2. Biotoppotential

Ein direkter Entzug von Flächen mit Biotoppotential erfolgt nicht. Aufgrund der bestehenden Ansiedlung ist die Funktion des Naturraumes derzeit nur von untergeordneter Bedeutung. Trotz dieser Einschränkung ist die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes weitestgehend wiederherzustellen.

5. Erschließung und Bebauung - Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung

5.1. Bewertung vorhandener Bausubstanz

Trotzdem das Plangebiet den Ortsrand Richtung Seifertshain neu ausbildet, besteht ein direkter Bezug zu Gebäuden in der Nachbarschaft. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, Baumassen und Formensprache der nachbarlich angrenzenden Gebäude entspricht in ihrer Nutzung dem dörflichen Mischgebiet. Auf dem zu überplanenden Gebiet befinden sich keine ortsfesten Gebäude.

5.2. Erschließungsbedingungen

Das Planungsgebiet grenzt mittelbar an den südlichen Ortsrand der Gemeinde und kann direkt an die Ortsnetze für Wasser und Elektroenergie anschließen. Im Zuge des Ausbaus des Telekommunikationsnetzes besteht die Möglichkeit der sofortigen Erstellung eines Netzes der inneren Erschließung. Die Entsorgung anfallenden Abwassers des Baugebietes ist im Trennsystem vorzunehmen. Oberflächenwasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Dies ist vor allem durch eine auf das notwendigste zu beschränkende Versiegelung zu erreichen. Das von den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über eine Regenwasserleitung dem Pösgraben, der als Vorfluter fungiert, zugeführt. Für das anfallende Schmutzwasser besteht eine Einleitgenehmigung in den Schmutzwassersammler des Abwasserzweckverbandes zur Reinhaltung der Parthe, der sich in der das Planungsgebiet östlich tangierenden Seifertshainer Straße befindet.

Über die Seifertshainer Straße (K 319) wird die verkehrliche Anbindung des Plangebietes und damit der Ausbau des örtlichen Verkehrsnetzes realisiert. Zufahrtsbeschränkungen bestehen für Busse generell und für Lkw, sofern sie keine Ver- oder Entsorgungsfunktion durchzuführen haben. Der Wohnpark wird durch die Planstraße A von der Dorfstraße (Kreisstraße K 319) aus erschlossen. Von der Planstraße A gehen die Wohnwege B, C, D und E mit Wendeschleife ab. Die Planstraße hat ein Profil von 5,50 Meter Fahrbahnbreite, der ein Fußweg von 1,20 Meter zugeordnet wird. Die Wohnwege verfügen über eine Mischfläche von 3,50 Meter, auf der nur Richtungsverkehr zugelassen wird. Die Fahrgeschwindigkeit wird im Wohnpark auf 30 km/h festgesetzt. Zur Lösung des Problems der Wärmeversorgung ist in den Wohngebäuden Einzelheizung auf Erdgasbasis geplant. Hierbei wird an das bestehende Ortsnetz (Anschlußpunkt ca. 200 Meter vom Plangebiet entfernt) angeschlossen. Für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle besteht Anschluß- und Benutzerzwang für eine Abfallentsorgung durch eine entsorgungspflichtige Körperschaft. Abfallgesetz und Ab-fallsatzung des Kreises (speziell das Abfallvermeidungsgebot) sind zu beachten.

5.3. *Art und Maß der baulichen Nutzung*

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses Nr. 89-34/93 der Gemeindevertretung vom 28.01.1993 und der Stellungnahme des Landratsamtes Leipzig wurde das zu beplante Gebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Wohngebiet ist in offener Bauweise geplant. Für Reihenhäuser sind zwei Hausgruppen a 5 Häuser und eine Hausgruppe a 4 Häuser geplant. Alle anderen Wohnungseinheiten werden über Eigenheime realisiert.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Baugrenzen. Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet. Anbauten müssen innerhalb dieser Vorgaben liegen. Die Grundflächenzahl für diesen Wohnpark ist mit Werten zwischen 0,2 und 0,4 festgelegt. Die Geschößflächenzahl wurde auf Werte zwischen 0,3 und 0,6 festgesetzt.

Die Richtungen der wesentlichen Gebäudeseiten sind parallel und rechtwinklig zu den Baulinien zu erstellen. Die Gebäudehöhen sind auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Die Stellung der Gebäude im Gelände ist mit der Festlegung der Firstrichtung im Planteil bestimmt. Eine Festsetzung der Erdgeschoßhöhe erfolgt im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht. In Abhängigkeit vom Erschließungsprojekt sind zwischen dem Bauherren und dem Objektplaner die +/- Nullhöhen der Wohngebäude einzeln festzulegen.

Von der Abstandsregelung nach § 6 der BauO für das Land Sachsen wird nicht abgewichen.

Im mittig gelegenen Teil des Wohnparks ist ein ca. 400 m² großer Kinderspiel- bzw. Freizeitplatz nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausgewiesen. Ein weiterer Spielplatz ist im nord-westlichen Eckbereich des Wohnparks mit einer Größe von ca. 250 m² vorgesehen.

Für jedes Wohnhaus ist eine Garage oder Carport ausgewiesen (max. Länge 6 Meter, max. Höhe 3 Meter über OKG). Aneinander gebaute Garagen müssen in ihrer Zufahrtsseite in gleicher Flucht und gleicher Dachhöhe liegen. Im Wohngebiet sind 10 Stellplätze für Pkw an Straßen und kleinen Parkflächen ausgewiesen. Darüberhinaus ist je Wohnhaus für Besucher ein Stellplatz auf dem eigenen Gelände auszuweisen. Dafür können u.a. Zufahrten zu Garagen genutzt werden.

5.4. *Gestaltung der baulichen Anlagen*

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 55° festgelegt. Flachdächer sind nur für Garagen und Carports zulässig. Als Dachdeckungsmaterial sind tonfarbene Ziegel und Pfannen zulässig. Dachgauben dürfen maximal ein Drittel der Dachfläche einnehmen.

Für die Fassadengestaltung sind alle ortüblichen Materialien wie Holz, Naturstein und Putze zu verwenden.

Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen mit heimischen, orts- und landschaftstypischen Laub- und Nadelgehölzen bis zu einer Höhe von 1,10 Meter oder mit Zäunen aus gehobelten Hölzern bis zu 0,90 Meter Höhe.

Werbeanlagen sind im Wohngebiet nicht gestattet.

Die öffentlichen Straßen und Wohnwege erhalten eine Oberfläche aus Verbundpflaster oder Asphalt.

Die nicht überbaubaren Flächen in den Grundstückspartzen in Form von Wegen und Zufahrten sind mit Verbundpflastersteinen, Klinkersteinen, Rasengittersteinen oder als Schotterdecke auszuführen. Asphaltierte und/oder betonierte Flächen sind grundsätzlich nicht gestattet.

6. *Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz und sonstige Auswirkungen*

6.1. *Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte*

Grundsätzliche raumordnerische Bedenken stehen der Planung nicht entgegen.

Das geplante Wohngebiet liegt gegenwärtig noch im einstweilig gesicherten Landschaftsschutzgebiet "Parthenaue". Da die Rechtsverordnung noch nicht aufgehoben ist, (die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Parthenaue" werden z.Z. überarbeitet), ist durch den Antragsteller dem Regierungspräsidium, Referat Naturschutz und Landschaftspflege, ein Antrag auf Befreiung aus den Restriktionen eines Landschaftsschutzgebietes zu stellen.

Aufgrund der Beziehung zum Landschaftsschutzgebiet ist schwerpunktmäßig auf die landschaftsbezogene Einordnung zu achten. Das betrifft insbesondere die standort- und dorftypische Begrünung mit heimischen Gehölzen, die Bauweise und die Materialwahl. Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt gemäß § 8 SächsNatschG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auf der Basis der §§ 9-11 SächsNatschG ausgeglichen werden muß. Hierzu sind unter Pkt. 9 grünordnerische Festsetzungen aufgeführt.

Der Standort liegt in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Seifertshain. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung des Trinkwasserschutzes sowie der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung wurden mit der Trinkwasserschutzzonekommission und dem "Abwasserzweckverband zur Reinhaltung der Parthe" abgestimmt. Hierzu wurde der geforderte Mindestabstand um die Wasserfassung von 215 Meter herausgemessen und von jeglicher Bebauung freigehalten.

Durch das Bauvorhaben ist die Kreisstraße K 319 betroffen. Für Bebauungsgebiete an Kreisstraßen muß laut Straßengesetz § 24 Abs. 1 ein Mindestabstand von 20 Meter für feste Bebauung von der Außenkante der Straße eingehalten werden. Zusätzlich wird ein Mindestabstand von 3 Meter für einen Rad- und Gehbereich gefordert. Diese Forderung wird eingehalten.

Die Einordnung des Plangebietes in das Umfeld hat unter Beachtung der für Allgemeine Wohngebiete maximal zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärm zu erfolgen (DIN 18005, Teil 1), tags: 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Der Bau der Straßen hat unter Beachtung der 16. BIMSChV (Verkehrslärmschutzverordnung) zu erfolgen.

Der geplante Standort ist im Altlastenverdachtskataster des Landkreises Leipzig nicht erfaßt. Daraus ergibt sich zu den vorliegenden Unterlagen kein Untersuchungs- und Handlungsbedarf.

Alle erschließungstechnischen Erfordernisse sollen entsprechend den Anforderungen der Bebauung und des Verkehrs hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein. Hierzu sind die entsprechenden Anschlüsse an die Ortsnetze herzustellen. Gemäß dem ersten Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen vom 12.08.1991 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 22/1991 S. 306) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen.

Das Baugelände ist der örtlich zuständigen Behörde nicht als munitionsverseucht bekannt. Ein Absuchen des Baugeländes wird aus diesem Grunde nicht für erforderlich gehalten. Von dieser Überprüfung bleiben baurechtliche Genehmigungen unberührt.

Sonstige Beeinträchtigungen durch Luft- und Bodenschadstoffen, die der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entgegenstehen, werden nicht erwartet.

Bergbauflächen (§ 9 Abs. 5 BauGB) und Kulturdenkmale (§ 9 Abs. 6 BauGB) sind in dem geplanten Wohngebiet nicht vorhanden oder bekannt. Werden bei Bodenarbeiten Bodendenkmale entdeckt, ist das dem Archäologischen Landesamt Sachsen - Tel. 0351 52591 - unverzüglich anzuzeigen und die Fundstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

Vermögensrechtliche Ansprüche sind für das Vorhaben zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

Eine Flurbereinigung durch die Landwirtschaft erfolgte bisher nicht. Eine Erschließung der angrenzenden Flächen wird nicht beeinträchtigt oder verändert. Eine zusätzliche Ausweisung von Feld- bzw. Waldwegen ist demzufolge nicht erforderlich. Ersatzflächen können nicht zur Verfügung gestellt werden.

6.2. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes	1,65 ha
davon Verkehrsfläche	0,31 ha
davon öffentliche Grünfläche	0,12 ha
davon überbaubare Fläche privater Eigentümer	0,30 ha
davon private Grünfläche	0,92 ha

Für die Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde auf folgende Grundstücksgrößen orientiert:

-Einfamilienhäuser	ca. 400-550 m ²
-Reihenhäuser	ca. 200-300 m ²

Die städtebauliche Gestaltung für den Vorhaben- und Erschließungsplan hat auf dieser Grundlage eine Parzellierung für insgesamt 35 Häuser, davon 21 Einfamilienhäuser und 14 Reihenhäuser vorgenommen.

7. Abwägung der Belange

Die Abwägung der Belange beruht auf der Grundlage der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Art. 2 § 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG), der gemeindenachbarlichen Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB) und der durchgeführten Bürgerbeteiligung nach Art. 2 § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG. Soweit vorhanden, sind die Stellungnahmen der Träger und Anregungen der Bürger berücksichtigt worden. Das Abwägungsverfahren ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan vollständig beigelegt.

8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Eigentümer des Plangebietes ist die GbR "Wohnpark Kleinpösna", vertreten durch die BG Bau-Gesellschaft mbH, die auch der Vorhabensträger ist. Die o.g. GbR wird alle hierfür erforderlichen Erschließungs- und Baumaßnahmen durchführen lassen und der Gemeinde diese Anlagen kostenlos übergeben. Hierzu wurde zwischen der Gemeinde Engelsdorf und dem Vorhabensträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Der Gemeinde werden nach Fertigstellung der erschließungstechnischen Erfordernisse die sich im öffentlichen Bereich befindenden Erschließungsmedien (Straße, technische Netze) zur Betreuung und Unterhaltung kostenlos übergeben. Die Gemeinde hat keine über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinausgehenden konkreten Anforderungen an die GbR "Wohnpark Kleinpösna" hinsichtlich Art, Umfang und Ausführung der Erschließung. Die Unterhaltung der Erschließungsanlagen richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.

9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Baumaßnahme beeinflusst wesentlich diesen Standort und stellt entsprechend § 8 SächsNatschG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auf der Basis der §§ 9 - 11 SächsNatschG ausgeglichen werden muß.

Hierzu sind nachfolgend grünorderische Festlegungen sowohl für den öffentlichen als auch für den privaten Bereich aufgeführt.

9.1. Öffentlicher Bereich

Durch die Überbauung und Befestigung offener Bodenflächen ergibt sich eine Erhöhung des oberirdischen Abflusses von Niederschlagswasser. Die Abteilung Wasserwirtschaft des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig empfiehlt, unter Beachtung am Standort vorliegender hydrogeologischer Gegebenheiten und der zutreffenden Abschnitte des Arbeitsblattes A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), Ausgabe Januar 1990, das unbelastete Regenwasser bevorzugt flächenhaft und ohne die Errichtung baulicher Anlagen versickern zu lassen. Dies setzt eine Abwasserentsorgung im Trennsystem voraus.

Alle Verkehrsflächen sind mit offenporigen Belägen auszuführen, Stellflächen sind mit Verbundpflastersteinen, Rasengittersteinen oder ähnlichem Material auszuführen. Das abfließende Regenwasser sollte durch natürliches Gefälle in den westlich angrenzenden Vorfluter zur Versickerung gebracht werden, soweit dies möglich ist.

Vorzugweise sind heimische Baumarten zu verwenden, welche den natürlichen Standortbedingungen entsprechen und die Straßen- einschließlich der Umweltbelastung in einem gewissen Umfang ertragen können.

9.2. Privater Bereich

Die Bauweise ist in Abstimmung mit den natürlichen Gegebenheiten, soweit eine Grundwasserkontamination ausgeschlossen werden kann, vorzunehmen.

Das auf den Grundstücken einschließlich der Dachflächen anfallendes qualitativ einwandfreies Regenwasser ist in Mulden, Rinnen, Sickerschächten, dezentralen offenen und begrünten temporär gefüllten Gewässermulden zurückzuhalten bzw. zu versickern oder zu Zwecken der Grundstücksflächenbewässerung, Reinigungsarbeiten o. ä. aufzufangen

Die Begrünung der Fassaden und Dachflächen ist aus ortsklimatischen, ökologischen und gestalterischen Gründen zu empfehlen. Die Möglichkeiten bei der geplanten Bebauung sind zu überprüfen.

Bei Schutzpflanzungen zum Ortsrand sind entsprechend der späteren Höhe der Pflanzen durch die gezielte Artenwahl in den Pflanzreihen Abstufungen vorzunehmen; außen niedrige Büsche, innen Baumpflanzungen. Die Schutzpflanzungen sollten, ebenso wie die Bebauungsrandausbildung, Ansatzpunkt für eine Flurbegrünung und weiterführende Flurvernetzung sein.

Der Vorhabensträger hat den Erhalt bzw. die Wiederherstellung des Grüngürtels (ausgeprägter Heckenbereich) abzusichern. Dies ist notfalls beim Wiederverkauf der Grundstücke an die zukünftigen Eigentümer vertraglich festzuhalten.

Der landseits liegende Uferrandstreifen des an der Westseite des Planungsgebietes angrenzenden Pösgrabens ist in einer Breite von 5 Meter von Bebauung und Großgrün freizuhalten.

Straßenseitig sind Einfriedungen nur so viel wie notwendig baulich zu fassen und bevorzugt aus Pflanzenmaterial (dichte Gehölzstreifen und Hecken) anzulegen. Die Höhe darf maximal 1,10 Meter (bei Zäunen 0,90 Meter) betragen. Die Öffnungsweite am Boden muß mindestens 0,10 Meter in der Höhe und 0,20 Meter in der Breite betragen, um Kleintieren Durchlaß zu ermöglichen.

Die Begrünung der Fassaden und Dachflächen wird aus ortsklimatischen, ökologischen und gestalterischen Gründen empfohlen. Ungegliederte, fensterlose Giebel sind mit kletternden und selbstklimmenden Gehölzen entsprechend Pflanzliste C zu begrünen; Rankhilfen sind bauseitig anzubringen. Flachdächer sollten bekieset werden, so daß sich auf ihnen Trockenrasengesellschaften herausbilden können.

Die anfallenden Erdmassen sind generell nach Ober- und Unterboden zu trennen. Der Oberboden ist ordnungsgemäß zwischenzulagern (Siehe Merkblatt "Gewährleistung des Bodenschutzes bei Einzelvorhaben", Anlage 1). Der anfallende Oberboden ist nach Bauende wieder vor Ort einzubauen, bzw. ist innerhalb des Gemeindegebietes wiederzuverwenden.

9.3. Pflanzlisten

Heimische Baum- und Straucharten sind zu bevorzugen, sie sollten den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Nichteinheimische, aber eingebürgerte Bäume und Sträucher sind im Innenbereich zu verwenden.

ARTENLISTE A

Sträucher, die für das Verkehrsgrün geeignet sind

- *Cornus sanguinea* - **Roter Hartriegel** bis 4 m hoher, lockerer Strauch mit dunkelbraunen, dünnen, rutenartigen Zweigen
- *Crataegus monogyna* - **Eingriffeliger Weißdorn** (es werden auch Zuchtformen zugelassen) bis 10 m hoher starkwüchsiger, dicht-zweigiger Strauch mit Dornen
- *Euonymus europaeus* - **Pfaffenhütchen** rundlicher, bis 6 m hoher Strauch, Herbstschmuck
- *Prunus spinosa* - **Schlehe** stark verzweigter dorniger Strauch bis 4 m hoch

ARTENLISTE B

Bäume und Sträucher im inneren Grünflächenbereich

- *Prunus avium* - **Vogelkirsche** bis 15 m hoher Baum, rundliche Krone und locker verzweigt, Blüte im Mai
- *Carpinus betulus* - **Hainbuche** bis 20 m hoher Baum mit lichter Krone
- *Corylus avellana* - **Hasel** bis 5 m hoher Strauch oder kleiner Baum, locker verzweigt
- *Viburnum opulus* - **Gemeiner Schneeball** bis 4 m hoher Strauch, starktriebig

ARTENLISTE C

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

- *Clematis vitalba* - **Waldrebe** klettert bis zu 12 Meter hoch, Rankhilfe (Spanndraht, Gerüst, Drahtzaun) erforderlich
- *Parthenocissus tricuspidata* - **Wilder Wein** *Parthenocissus quinquefolia* var. *engelmannii* beide selbstklimmend mit Haftwurzeln, erreichen eine Höhe von 12 - 15 Meter, schöne Herbstfärbung
- *Hedera helix* - **Efeu** immergrün, klettert bis 30 m hoch, durch die Haftwurzeln ist keine Rankhilfe in Form von Spanndraht, Gerüst oder Drahtzaun erforderlich
- *Vitis vinifera* - **Weinstock, Weinrebe** bevorzugt an der Südseite mit einem Holzgerüst, Auswahl standortgerechter Sorten

DACHBEGRÜNUNG

Kommt eine Begrünung der Dächer zum Einsatz, sind extensive Formen anzuwenden. Dies bedeutet, daß die Mächtigkeit der Vegetationsschicht nur 5,0 Zenti-meter betragen sollte, um die Kosten von Pflege und Anlage gering zu halten. Unter die-sen Standortbedingungen können nur niedrigwüchsige Gräser und Kräuter gedeihen, geeignete Artenlisten sind im Einzelfall zu erstellen.