



Stadt Leipzig

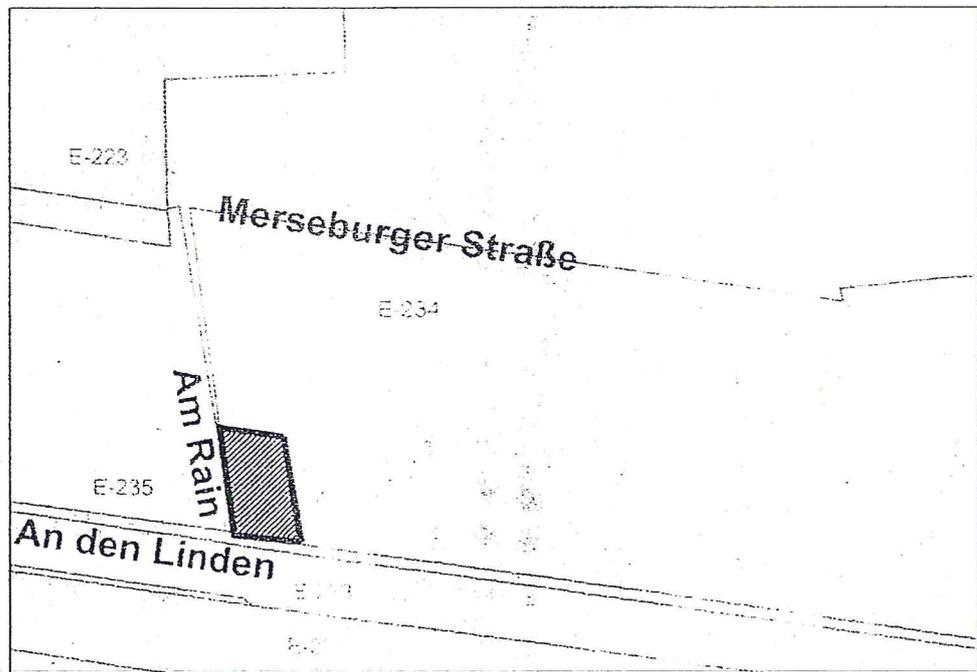
Begründung zum
Bebauungsplan Nr. E-234
3. Änderung
Wohn-, Misch- und Sondergebiet

Stadtbezirk: Alt - West

Ortsteil: Burghausen - Rückmarsdorf

Übersichtskarte:

Umgebung des
Bebauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne
(soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

AKZENTE Architektur & Landschaftsplanung
Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Will
Kochstraße 28, 04275 Leipzig

www.akzente-architektur.de



Leipzig, den 20.10.2006

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A EINLEITUNG	3
1. Lage und Größe des Plangebietes	3
2. Planungsanlass und -erfordernis	3
3. Ziele und Zwecke der Planänderung	4
4. Verfahren der Planänderung	4
B GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
5. Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche	5
5.1. Derzeitige Nutzungen und städtebauliche Situation	5
5.2. Verkehr	5
5.3. Technische Infrastruktur	6
5.4. Vegetation	6
5.5. Lärmimmissionen	6
5.6. Altlasten	6
5.7. Nutzung angrenzender Bereiche	6
6. Planerische Grundlagen	7
6.1. Flächennutzungsplan	7
6.2. Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung	7
6.3. Bebauungsplanung	7
6.4. Übergeordnete Planungen	8
7. Umweltbelange	8
7.1. Einleitung	8
7.1.1. Rechtliche Grundlagen	8
7.1.2. Ziele und Inhalte der Planung (Kurzdarstellung)	8
7.1.3. Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	9
7.1.3.1. Allgemeine Ermittlung zu den Umweltbelangen	9
7.1.3.2. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	9
7.1.3.3. Baumbestandserfassung	10
7.2. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung	10
7.2.1. Bestandsaufnahme	10
7.2.2. Prognose der Entwicklung des Bestandes	11
7.2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	11
7.3. Zusammenfassung	12
8. Ergebnisse der Beteiligungen	13
8.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	13
8.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	13
8.3. Beteiligung der Bürgervereine und Verbände	16
8.4. Öffentliche Auslegung	17
8.5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	17
8.6. Beteiligung der Bürgervereine und Verbände	19
8.7. erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zum Entwurf	19
C INHALTE DER PLANUNG	19
9. Gliederung des Plangebietes	20
10. Art und Maß der baulichen Nutzung	20
10.1. Art der Nutzung	20
10.1.1. Allgemeines Wohngebiet	20
10.1.2. Zulässigkeit von Läden und Anlagen für sportliche Zwecke	20
10.1.3. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen	21
10.2. Maß der baulichen Nutzung	21

10.2.1. Grundflächenzahl	21
10.2.2. Anzahl der Vollgeschosse	21
10.2.3. Höhe der baulichen Anlagen	21
11. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	22
11.1. Bauweise	22
11.2. Überbaubare Grundstücksflächen	22
12. Garagen mit ihren Einfahrten	22
13. Private Verkehrsfläche	23
14. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	23
15. Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen	24
16. Grünordnerische Festsetzungen	24
16.1. Befestigung von Wegen, Stellplatzflächen und Zufahrten	24
16.2. Versickerung des Niederschlagswassers	25
16.3. Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
16.3.1. Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen	25
16.3.2. Flächen für die Erhaltung von Bäumen	26
16.4. Begrünung von Fassaden und Dächern	26
16.4.1. Begrünung von Fassaden	26
16.4.2. Begrünung von Dächern	26
17. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	27
18. Örtliche Bauvorschriften	27
D STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ	28
19. Flächenbilanz	28
20. Maßnahmen der Stadt zur Umsetzung der Planung / Kosten	28
Anhang 1: Pflanzlisten	29
Anhang 2: Hinweise	31
Anhang 3: Lärmessprotokoll	32

A EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E-234 "Wohn-, Misch- und Sondergebiet" befindet sich im Stadtbezirk Alt-West, Ortsteil Burghausen-Rückmarsdorf.

Er wird umgrenzt von der Gemarkungsgrenze entlang der Merseburger Straße im Norden, der südlichen Böschungsoberkante des Elster-Saale-Kanals sowie der westlichen Begrenzung des Gleiskörpers der Deutschen Bahn im Osten, der südlichen Begrenzung der jetzigen Straße "An den Linden" (ehemals Ernst-Thälmann-Straße) im Süden sowie der östlichen Begrenzung der Straße "Am Rain" (ehemals "Am Wasserwerk") im Westen. Diese Fläche beträgt ca. 31 ha.

Zum Geltungsbereich des B-Planes gehört ein weiteres Gebiet in einer Größe von ca. 5 ha, das die Grundstücke beidseitig der Straße "An der Vogelweide" (ehemals Gartenstraße) umfasst.

Der für die 3.Änderung dieses Bebauungsplanes vorgesehene Bereich liegt im Westen des Plangebietes und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden - von der Straße „Lindenpark“ (Südseite),
- im Osten - von Geschosswohnungsbau auf dem Flurstück Nr.258/4,
- im Süden - von der Straße „An den Linden“ (Nordseite) sowie
- im Westen - von der Straße „Am Rain“ (Ostseite).

Er umfasst die Flurstücke Nr.258/2, 258/19 und 258/20 der Gemarkung Rückmarsdorf und ist ca. 0,48 ha groß. Die Flurstücksgrenzen bilden gleichermaßen die Grenzen des von der Planänderung betroffenen Gebietes.

Die räumliche Lage des Planänderungsgebietes ist aus der Planzeichnung zu ersehen.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass ist die Absicht der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) als Eigentümerin der Flurstücke Nr.258/19 und 258/20, das Gelände des ehemaligen Wasserwerkes, zu einem Einfamilienhaus-Standort zu entwickeln.

Das Planungserfordernis für die 3.Änderung dieses Bebauungsplans ergibt sich daraus, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung geschaffen werden müssen. Die zu beplanenden Flurstücke befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.E-234 "Wohn-, Misch- und Sondergebiet", der von der ehemaligen Gemeinde Rückmarsdorf als "Bebauungsplan Teil 4" aufgestellt wurde und in der Fassung seiner 2.Änderung am 14.07.1993 in Kraft getreten ist. Die darin enthaltenen Festsetzungen (Geschosswohnungsbau) stehen der beabsichtigten Entwicklung zum Einfamilienhaus-Standort entgegen.

Der Änderungsbereich wurde um das südöstlich an die Fläche der KWL angrenzende Flurstück Nr. 258/2 erweitert, um eine sinnvolle Abgrenzung zu den Festsetzungen des restlichen, von der 3.Änderung nicht betroffenen Plangebietes vor allem hinsichtlich der überbaubaren Flächen zu schaffen.

Mit der 3.Änderung des Bebauungsplans Nr.E-234 soll eine bislang überwiegend unbebaute Fläche neu beplant werden. Es handelt sich hierbei um ein Areal von ca.0,48 ha, für welches bisher die Zulässigkeit von Geschosswohnungsbau festgesetzt ist. Dies entspricht nicht mehr den aktuellen Entwicklungsabsichten der Stadt für dieses Gebiet. Auch ist nicht erkennbar, dass sich die Entwicklungsvorstellungen in absehbarer Zeit dahingehend ändern könnten, dass der Standort für Geschosswohnungsbau als geeignet angesehen wird.

Statt dessen eignet sich das Gebiet zur Errichtung von Vorhaben des individuellen Wohnungsbaus, für die am Standort Nachfrage besteht.

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Ziel der vorliegenden Planänderung ist die Rücknahme von Planungsrecht für mehrgeschossigen Wohnungsbau für den oben angegebenen Bereich. Zweck dieser Änderung ist es, den Bebauungsplan Nr.E-234 an die Ziele der Stadtentwicklung anzupassen. Dazu gehört die Rücknahme von Planungsrecht für nicht mehr benötigte Bauflächen des Geschosswohnungsbaus.

Gleichzeitig kann mit der beabsichtigten Planänderung der im Änderungsbereich vorhandene Baumbestand besser berücksichtigt werden.

4. Verfahren der Planänderung

Verfahrensschritt	Datum
Inkrafttreten des Bebauungsplanes Teil 4, 2.Änderung, der Gemeinde Rückmarsdorf (Infolge Eingemeindung nun BP Nr. E-234)	14.07.1993
Vorstellung und Erörterung der Planungsabsichten für den Änderungsbereich gemäß § 3 Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB durch den Vorhabenträger KWL im Rahmen der Ortschaftsratsitzung	06.11.2002
Zustimmung zur Einleitung des Verfahrens zur erstmaligen Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes (BP Nr.256 "Wohnungsbau Am Rain") bei gleichzeitiger Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes Teil 4 in diesem Bereich durch den Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau	21.01.2003
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgervereine und Verbände für den BP-Entwurf Nr.256 im Zeitraum	Juni / Juli 2003 (Schr.v. 24.06.2003)
Kenntnisnahme der Einleitung eines vereinfachten Verfahrens für die 3.Änderung des BP E-234 sowie der geplanten öffentlichen Auslegung des BP-Entwurfs ohne vorherige Fassung eines Billigungs- und Auslegungsbeschlusses durch den Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau	13.09.2005
Öffentliche Auslegung des BP-Entwurfs Nr.E-234, 3.Änderung, gemäß § 3 Abs.2 BauGB	08.11.-07.12.2005
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgervereine und Verbände zum BP-Entwurf Nr.E-234, 3.Änderung, gemäß § 4 Abs.2 BauGB unter Anwendung des § 4a Abs.2 BauGB sowie Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB	Nov. / Dez. 2005 (Schr.v. 27.10.2005)
Betroffenheitsbeteiligung gemäß § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB, da Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung in mehr als nur redaktionellen Umfang erforderlich waren	Juli / August 2006 (Schr.v. 14.07.2006)

Nach Bekanntwerden des Planungserfordernisses (siehe Kap.2) war zunächst vorgesehen, für die Grundstücke der KWL einen Bebauungsplan (BP Nr.256 "Wohnungsbau Am Rain") neu aufzustellen. Im Ergebnis weiterer planungsrechtlicher Prüfung wurde die Planung jedoch nicht als erstmalige Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes, sondern als 3.Änderungsverfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.E-234 "Wohn-, Misch- und Sondergebiet" weitergeführt.

Auf Grund der geringen Größe des von der Änderung betroffenen Gebietes erfolgte die Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.4 Satz 1 BauGB aufgestellt. Dies ist einerseits erforderlich, da ein wirksamer Flächennutzungsplan für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht besteht. Er soll auch nicht losgelöst von der generellen Fortschreibung der Flächennutzungsplanung der Stadt Leipzig, die für das gesamte Stadtgebiet in Folge der Eingemeindungen erforderlich geworden ist, aufgestellt werden.

Andererseits ist es für den Grundstückseigentümer KWL nicht zumutbar, die von ihm beabsichtigte und auch der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes entsprechende Nutzung des Plangebietes bis zum Vorliegen der Aussagen des Flächennutzungsplanes für dieses Gebiet aufzuschieben.

Die Planung wurde nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Kommunalen Wasserwerke GmbH verfolgen die Absicht, das Plangebiet als Ganzes, aber unbebaut zu vermarkten. Ein Vorhabenträger ist bisher nicht involviert.

Veranlasst durch die EU-Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-Richtlinie), wurde das BauGB mit dem "Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau" geändert. Die Änderung trat am 20. Juli 2004 in Kraft. Die Neufassung des BauGB vom 23. September 2004 wurde am 01. Oktober 2004 bekannt gemacht. Dieses Verfahren wurde gemäß § 244 Abs.1 BauGB nach den Vorschriften des geltenden BauGB zu Ende geführt.

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

5.1. Derzeitige Nutzungen und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes umfasst eine weitgehend brachliegende unbefestigte Fläche. Lediglich im nordwestlichen Bereich befindet sich eine im Jahre 1995 errichtete Abwasserpumpstation, die der Schmutzwasserentsorgung der östlich benachbarten Geschosswohnbauten dient. Weiterhin befindet sich im Süden des Änderungsbereiches ein bewohntes Einfamilienhaus sowie ein leer stehendes ruinöses Gebäude, bei dem es sich um das frühere Wirtschaftsgebäude des ehemaligen Wasserwerkes handelt. Auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze steht eine Doppelgarage, deren östlicher Teil saniert ist und privat genutzt wird, während der westliche Garagenteil ungenutzt ist.

5.2. Verkehr

Das Plangebiet ist von drei öffentlichen Anliegerstraßen umgeben, die der inneren Erschließung der Wohnbebauung des Ortsteils Burghausen-Rückmarsdorf dienen.

Die Straße „Am Rain“ führt in nördlicher Richtung auf die Bundesstraße B 181, die Merseburger Straße, welche die Leipziger Innenstadt mit dem westlichen Umland der Stadt verbindet und gleichzeitig die Funktion eines Autobahnzubringers zur westlich von Leipzig gelegenen Bundesautobahn A 9 erfüllt. Über die A 9 ist das Gebiet auch an die Bundesautobahn A 14 (Schkeuditzer Kreuz) und A 38 (Kreuz Rippachtal) angeschlossen. Entlang der Merseburger Straße haben sich zahlreiche Einkaufsmärkte und Handelseinrichtungen angesiedelt. Im Ortsteil Burghausen - Rückmarsdorf befindet sich das „Löwen-Center“, welches der regionalen und überregionalen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, Haushaltswaren und sonstigen Waren dient.

Öffentliche Verkehrsmittel stehen auf der Merseburger Straße in Form von regionalen und überregionalen Busverbindungen zur Verfügung.
Aufgrund der vorhandenen Verkehrsanbindung ist das Plangebiet gut erschlossen.

5.3. Technische Infrastruktur

In den anliegenden Straßen sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanschlüsse vorhanden, welche auch für das Planänderungsgebiet genutzt werden können.

In der Straße „Am Rain“ sind eine Trinkwasserleitung DN 150, eine Schmutzwasserleitung DN 300 und eine Regenwasserleitung vorhanden. Eine Trinkwasserleitung DN 200 befindet sich in der Straße „An den Linden“.

5.4. Vegetation

Das Plangebiet stellt sich derzeit als einen stark durchgrünten Bereich dar. Drei markante Großbäume (eine Kastanie und zwei Birken) im Süden des Geltungsbereiches prägen die Siedlung und mittelbar den Straßenraum „An den Linden“. Diese Bäume stellen gewachsene Orientierungsmarken dar.

5.5. Lärmimmissionen

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich die im Jahre 1995 errichtete Pumpstation, an welche Versorgungsleitungen der umliegenden Bebauung angeschlossen sind. Die Pumpstation dient *nicht* der Entsorgung für das Plangebiet.

Die durchgeführten Untersuchungen im Umfeld der Abwasserpumpstation ergaben, dass die von ihr verursachten Lärmimmissionen zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung des Allgemeinen Wohngebietes führen (zulässige Immissionswerte: 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, siehe auch Lärmmessprotokoll – Anhang 3).

Die vorhandene Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h und das zu erwartende Verkehrsaufkommen auf der Wohngebietsstraße „Am Rain“ ergeben eine Verkehrsbelastung, die die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) einhält bzw. nicht überschreitet.

5.6. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA 5.30) erfasst sind. Auch darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung / Altlast i.S.d. § 9 Abs.1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor¹

5.7. Nutzung angrenzender Bereiche

Die unmittelbare Umgebung des Planänderungsgebietes ist ausschließlich durch Wohnbauten geprägt: Nördlich der Anliegerstraße „Lindenpark“ existieren Einfamilienhäuser, die in großzügigen Gärten gelegen sind. Im Osten grenzt unmittelbar Geschosswohnungsbau an. An die im Süden befindliche Straße „An den Linden“ schließt sich Wohnbebauung in Form von Reihen- und Doppelhäusern an. Im Westen befindet sich die Anliegerstraße „Am Rain“ mit angrenzender Wohnbebauung in Form von Reihen-, Doppel- sowie Einzelhäusern.

Etwa 100 m südlich des Plangebietes grenzt der Siedlungsrand direkt an eine große Ackerfläche, die sich im Osten bis zum Kiesabbaugebiet an den „Schönauer Lachen“ und im Süden bis zur Lyoner Straße in Grünau erstreckt.

¹ Staatliches Umweltfachamt Leipzig: Sellungnahme zur TÖB-Beteiligung vom 21.07.2003

In ca. 1 km Entfernung in Richtung Westen befindet sich der 134 m ü. NN hohe Wachberg, der zu Naherholungszwecken dient.

6. Planerische Grundlagen

6.1. Flächennutzungsplan

Ein wirksamer Flächennutzungsplan für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Rückmarsdorf existiert nicht, ebenso wenig ein Landschaftsplan. Im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet ist beabsichtigt, für den Änderungsbereich Wohnbaufläche darzustellen.

6.2. Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung

Im Stadtentwicklungsplan (STEP) „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ der Stadt Leipzig sind für diesen Bereich Wohnbauflächen mit Bau-/ Planungsrecht vorgesehen.²

„...Dieser Kategorie werden Flächen zugeordnet, die einen weiten Verfahrensstand (Satzungsbeschluss) erreicht haben, aber aufgrund eingeschränkter Standortqualitäten erst nach einer stadtentwicklungsplanerischen Neubewertung für eine mittelfristige Entwicklung vorgesehen werden sollen....“³

„...Im Stadtgebiet sind Wohnbauflächen insgesamt in mehr als ausreichendem Maße bauleitplanerisch vorbereitet worden. Zusätzlich wurden im damaligen Umland Flächenangebote in sehr großem Umfang entwickelt, überwiegend im Geschosswohnungsbau. Vor dem Hintergrund einer völlig veränderten Wohnungsmarktlage und den durch die Gemeindegebietsreform veränderten bauleitplanerischen Steuerungsmöglichkeiten ergibt sich die Notwendigkeit und Chance, die Wohnbauflächenpotentiale neu zu bewerten und die strategische Steuerung der Entwicklung in der kommunalen Planung neu auszurichten....“⁴

6.3. Bebauungsplanung

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. E-234 "Wohn-, Misch- und Sondergebiet", aufgestellt als Bebauungsplan Teil 4 für die ehemals eigenständige Gemeinde Rückmarsdorf, die inzwischen in die Stadt Leipzig eingemeindet wurde.

Der Änderungsbereich nimmt nur einen sehr geringen Teil des Bebauungsplans Nr. E-234 ein. Dort als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, sollte diese Fläche wie die im Osten angrenzenden Bauflächen dem Geschosswohnungsbau vorbehalten bleiben. Die aktuellen Entwicklungsabsichten bestehen jedoch in der Planung von Baugrundstücken mit Einfamilienhäusern.

Es ist beabsichtigt, durch Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. E-234 im genannten Bereich die planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben des individuellen Wohnungsbaus zu schaffen.

Folgende weitere Bebauungspläne schließen an das Plangebiet an: Im Süden B-Plan Nr. E-233 "Wohngebiet Ernst-Thälmann-Straße", ehemals B-Plan Teil 3 der Gemeinde Rückmarsdorf, und im Westen B-Plan Nr. E-235 "Gewerbe- und Mischgebiet", ehemals B-Plan Teil 5 der Gemeinde Rückmarsdorf. Beide Bebauungspläne sind rechtskräftig.

² STEP Wohnungsbau und Stadterneuerung, Raumpass Alt-West, Stadt Leipzig, S. 21

³ STEP Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau, Stadt Leipzig, S. 60

⁴ STEP Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau, Stadt Leipzig, S. 51

6.4. Übergeordnete Planungen

Übergeordnete Planungen mit unmittelbarer Bedeutung für diesen Bebauungsplan liegen nicht vor.

Eine Grünordnungsplanung oder eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für den rechtskräftigen B-Plan E-234 wurden nicht durchgeführt. Wie im nachfolgenden Kap.7 "Umweltbelange" dargelegt, handelt es nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben.

Laut Aussagen des Regierungspräsidiums Leipzig steht die Planung im Einklang mit den raumordnerischen Zielen:

„... Gegen die Errichtung von ... Einfamilienhäusern bestehen aus der Sicht der Raumordnung keine Bedenken. Sie entsprechen den überfachlichen und fachlichen Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen, wobei besonders über die Aufgabe bestehenden Baurechts aus dem Jahr 1992 für Geschosswohnungsbau am Standort zu Gunsten von Einfamilienhausbebauung dem Ziel des Ausweisens bedarfsgerechten Wohnraumes (LEP Ziel II 1.4.4.2. Anstrich) und des Einfügens in die vorhandene Siedlungsstruktur (nördlich der Anliegerstraße „Lindenpark“ befinden sich Siedlungswohnungsbauten und südlich der Straße „An den Linden“ Reihen- und Doppelhausbebauung) entsprochen werden kann.“⁵

“... Die Planänderung entspricht den Zielen der Raumordnung zur Entwicklung der Oberzentren im Freistaat Sachsen. ... Die Planänderung ist Ausdruck einer bedarfsgerechten Bauflächenplanung in Bauflächenbereitstellung, wie sie der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen im Ziel 5.1.3. fordert. Zudem verbindet sich mit der Planänderung die Möglichkeit, im Ortsteil Burghausen-Rückmarsdorf den Wohnungsbau gemäß Ziel 5.1.4 Satz 1 Landesentwicklungsplan in Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur vorzunehmen.“⁶

7. Umweltbelange

7.1. Einleitung

7.1.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2a Nr.2 BauGB sind in der Begründung zum Bebauungsplan die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzulegen. Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs.3 BauGB von einem Umweltbericht abgesehen werden. Gleichwohl wurden bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes umweltrelevante Tatsachen ermittelt, bewertet und geprüft, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs.6 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

7.1.2. Ziele und Inhalte der Planung (Kurzdarstellung)

Wichtigstes Ziel dieses Bebauungsplanes – in Hinblick auf die Umweltbelange – ist es, den bisherigen Zulässigkeitsmaßstab für Bauvorhaben dahingehend zu beschränken, dass die Bebauungsdichte verringert und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt wird, eine starke Durchgrünung des Plangebietes erreicht und der Erhalt schützenswerter Bäume gesichert ist.

Weiteres zu Zielen und Zwecken dieses Bebauungsplanes siehe Kap.3 sowie Kap.16.

⁵ Regierungspräsidium Leipzig: Stellungnahme TÖB-Beteiligung vom 24.07.03

⁶ Regierungspräsidium Leipzig: Stellungnahme erneute TÖB-Beteiligung vom 05.12.2005

Inhalt des Bebauungsplanes sind dementsprechend Festsetzungen insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche, zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Verkehrsflächen sowie umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung, um die o.g. Ziele erreichen zu können.

Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit zahlreichen Einschränkungen für Nicht-Wohnnutzung festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer zulässigen Traufhöhe von 5,70m sowie nur einem zulässigen Vollgeschoss den umweltrelevanten Planungszielen.

Auch die Festsetzungen zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Straßenverkehrsflächen sind derart gewählt, dass das Erreichen der o.g. Ziele nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung, insbesondere zum Erhalt von Bäumen, werden die Ziele des Umweltschutzes erstmals überhaupt berücksichtigt, während sie in der bisher gültigen Bebauungsplanung keine Erwähnung fanden.

(Weiteres zu den Planinhalten siehe Teil C, Kap.9 bis 18.)

Das durch den Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben stellt gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) kein UVP-pflichtiges Vorhaben dar. Die Errichtung von Einfamilienhäusern auf einer ca. 4.800 m² großen Fläche ist deutlich kleiner als die für UVP pflichtige Vorhaben maßgebliche Fläche von mindestens 100.000 m² zulässige Grundfläche.

7.1.3. Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

7.1.3.1. Allgemeine Ermittlung zu den Umweltbelangen

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB war zu ermitteln, ob von dieser Bebauungsplanung Umweltbelange überhaupt betroffen sein können und, wenn ja, ob und wie der jeweilige Belang konkret betroffen ist.

Mögliche Umweltauswirkungen, die mit der Planänderung verbunden sind, wurden bewertet. Im Ergebnis der Ermittlungen wurde festgestellt, dass durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter zu erwarten sind. Dementsprechend waren weitere Ermittlungen nicht erforderlich.

Die Aufstellung eines GOP ist aus diesem Grunde nicht erforderlich.

7.1.3.2. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Grundsätzlich sind gemäß § 1a Abs.3 BauGB bei der Änderung von Bauleitplänen auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Laut § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich allerdings nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Dies ist hier der Fall, da mit dem rechtskräftigen B-Plan Nr.E-234 bereits Baurecht vorliegt.

Der Geltungsbereich der 3.Änderung des Bebauungsplans Nr.E-234 befindet sich vollständig innerhalb des Plangebietes des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.E-234-2.Änderung. Bis 1995 waren Bebauungspläne für Wohnbauvorhaben von der Eingriffsregelung ausgenommen. Deshalb wurde auch für den Bebauungsplan Nr.E-234 die Eingriffsregelung nicht angewendet.

Außerdem bleibt der auf der Grundlage der vorliegenden 3.Planänderung zulässige Eingriffsumfang (max.1.315 m² überbaute Fläche, ein Vollgeschoss, max.5,70 m Traufhöhe) hinter dem auf der Grundlage des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. E-234 zulässigen Eingriff (max.

2.115 m² überbaute Fläche, 2 bzw. 3 Vollgeschosse, keine Höhenbegrenzung) zurück. Auch werden keine Flächen für Eingriffe geöffnet, auf denen bislang keine Eingriffe zulässig waren.

7.1.3.3. Baumbestandserfassung

Für diesen Bebauungsplan wurde eine Baumbestandserfassung durchgeführt, um auf deren Grundlage die Planinhalte zu überprüfen und im Hinblick auf das Ziel der weitgehenden Erhaltung erhaltenswerter Großbäume optimieren zu können.

7.2. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

7.2.1 Bestandsaufnahme

Die Ermittlung der mit Pflanzen bestandenen Flächen sowie die Baumbestandserfassung erfolgten durch Auswertung von Karten und Luftbildern sowie durch Begehungen.

Der Geltungsbereich stellt sich überwiegend als Ruderalfläche mit Obstgehölzen und zahlreichen Birken dar. Im inneren Bereich sind größere Schotterflächen nahezu frei von Vegetation, die vorhandenen KFZ-Fahrspuren deuten darauf hin, dass hier häufiger Fahrzeuge wenden bzw. abgestellt werden. In den Randbereichen sind Hochstauden (Brennnessel, Beifuß) und Gräser aufgewachsen, wobei kleinere Bereiche auch mit Moos durchsetzt sind. Die vier größten Obstbäume sind überwiegend vital und haben Stammdurchmesser (StD) von 30 - 40 cm. Im südlichen Bereich zwischen ehemaligem Wohnhaus und der Straße „An den Linden“ sind Birken aufgewachsen (insgesamt 20 Bäume, StD zwischen 10 und 40 cm und mehrere kleinere), die einen kleinen, grasunterwachsenen Birkenhain bilden. Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine vitale Kastanie (StD 50 cm). Auf dem bewohnten Grundstück im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zahlreiche Koniferen und Ziergehölze unterschiedlicher Größe sowie zwei kleinere Kirschbäume.

Tiergruppen wurden nicht gesondert aufgenommen, es ist jedoch mit dem Vorkommen von verschiedenen Vogel-, Kleinsäuger- und Insektenarten zu rechnen. Da die Fläche aber verhältnismäßig klein und als Lebensraumtyp in der Leipziger Region nicht besonders selten ist, ist nicht davon auszugehen, dass überregional bedeutsame Tierarten bzw. Populationen im Plangebiet vorkommen.

Der Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die ehemalige Nutzung als Wasserwerk stark überformt. Die oberste Bodenschicht verfügt nur über ein geringes Wasserspeichervermögen, welches die Artenzusammensetzung der Vegetation prägt. Einzelne Bodenbereiche sind stark verdichtet.

Im Plangebiet bestehen günstige Voraussetzungen für die Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser. Die zuoberst lagernde Bodenschicht bindiger Sedimente (Sandlöß / Geschiebelehm) ist nur wenige Zentimeter stark.

Die Siedlung südlich der Merseburger Straße, zu der das Plangebiet zu rechnen ist, ist einem gemäßigten städtischen Überwärmungsbereich zuzuordnen. Er verfügt über mäßig überhöhte Temperaturen, eine mäßige nächtliche Abkühlung und einen eingeschränkten Luftaustausch. Der vorhandene dichte Vegetationsbestand trägt zur Frischluftbildung bei.

An nennenswerten baulichen Anlagen befinden sich im Umgriff des Bebauungsplanes lediglich im südlichen Bereich ein bewohntes Einfamilienhaus mit einseitig sanierter und genutzter Doppelgarage sowie eine Abwasserpumpstation im nordwestlichen Bereich, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Personen dient. Der weitere Gebäudebestand (ehemaliges Wirtschaftsgebäude und Doppelgaragenhälfte) ist ruinös und zum Abbruch vorgesehen.

7.2.2. Prognose der Entwicklung des Bestandes

Bei *Nichtdurchführung* der Planung – hier zu verstehen als Nichtänderung dieses Bebauungsplanes – würde die Zulässigkeit der o.g. baulichen Nutzungen weiterhin auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E-234 – 2.Änderung zu beurteilen sein. Grundsätzlich wären die baulichen Nutzungen überall im Plangebiet zulässig, auch an solchen Stellen, an denen die Realisierung der Nutzungen nur zu Lasten des schützenswerten Grünbestandes möglich ist. Ob hier die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig eine ausreichende Sicherungsfunktion entfalten kann, ist fraglich. Ein Verlust des Baumbestandes wäre die Folge.

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. E-234, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplant werden, war die Errichtung von einem 2- und einem 3-stöckigen Mehrfamilienhaus mit einer GRZ von 0,6 möglich. Die Anzahl der Wohneinheiten, die mit den Festsetzungen des B-Plans Nr. E-234 möglich waren, wird auf mindestens 15 geschätzt.

Bei *Durchführung* der Planung ermöglichen die Festsetzungen der 3.Änderung des Bebauungsplans Nr. E-234 deutlich weniger Neuversiegelung als die Festsetzungen der bisher gültigen Planfassung. Zudem verringert sich mit den Festsetzungen die Anzahl möglicher Wohneinheiten von mindestens 15 auf nur noch maximal 8, was deutlich weniger Schadstoff- und Lärmbelastungen zur Folge hat.

Darüber hinaus wird die Zulässigkeit der o.g. baulichen Nutzungen auf bestimmte Teilflächen des Plangebietes beschränkt, womit die Sicherung des im Plangebiet vorhandenen Grünbestandes gewährleistet wird. Die oben beschriebenen Verluste an erhaltenswerten Großbäumen werden damit weitestgehend vermieden.

Zur Verdeutlichung werden in der folgenden Tabelle die Festsetzungen beider Bebauungspläne, die die Überbaubarkeit und Nutzung betreffen, zusammengestellt. Zudem werden die Flächengrößen der aktuellen Nutzung der Plangebietsfläche aufgelistet.

Nutzung	Realer Bestand 03/2003 in qm	3. Änderung: Nutzung in qm	2. Änderung: Nutzung in qm
Hochstauden bzw. nicht überbaubare Grundstücksflächen (Gärten)	1.200	3.200	1.898
Wiese mit Birken	370		
befahrene Schotterfläche mit spärlichem Krautwuchs	495		
grasdominierte Ruderalflur	2.100		
Grünanlage an Pumpstation	345	345	
Gebäude Pumpstation	55	55	
Straße versiegelt		200	
Gebäude ges. bzw. überbaubare Fläche	180	945	2.847
Summe gesamter Geltungsbereich	4.745	4.745	4.745

7.2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Reduzierung der GRZ von 0,6 auf 0,3 in der aktuellen Planänderung im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan Nr. E-234 trägt zu einer erheblichen Verminderung der nachteiligen Umweltauswirkungen bei. Die mit 0,3 recht niedrige Grundflächenzahl sichert einen hohen Freiflächenanteil im Plangebiet. Die dadurch begrenzte Versiegelung vermindert die negativen Auswirkungen der Neubebauung auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima. Zu dem ent-

steht ein attraktiver Wohnstandort mit Gärten, der hohe Aufenthaltsqualitäten für die Nutzer aufweisen wird.

Die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung von ca. 15 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau im bisher gültigen B-Plan Nr. E 234 auf max.8 Einfamilienhäuser in der aktuellen B-Plan-Änderung vermindert in großem Umfang negative Umweltauswirkungen. Insbesondere werden die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen und Luft vermindert, weil wesentlich weniger Schadstoffemissionen und Lärm durch Verkehr bzw. Hausbrand entstehen. Die Reduzierung der Gebäudehöhen vermindert die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Die Festsetzung zum Anpflanzen heimischer, standortgerechter Gehölze sowie eines Laub- oder Obstbaums je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche trägt zum Ausgleich der Beeinträchtigung des Schutzguts Flora/Fauna bei, weil die Entwicklung ökologisch hochwertiger Vegetationsflächen gesichert wird. Die Anpflanzung einheimischer Gehölze gleicht einen Teil des Verlustes aus, der durch die Überplanung der vorhandenen Vegetationsstrukturen entsteht. Mit der Verwendung einheimischer Arten werden neue Lebens- und Nahrungsräume für die heimische Tierwelt geschaffen.

Werden vorhandene Bäume erhalten, können diese auf die Festsetzung zur Anpflanzung angerechnet werden. Diese Festsetzung schafft Anreiz zum Erhalt vorhandener Gehölze und vermindert damit die nachteiligen Auswirkungen auf den Gehölzbestand. Alle anderen Bäume, die sich außerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen befinden, sind durch die Baumschutzsatzung geschützt.

Die Festsetzung zum Erhalt von zwei stadtbildprägenden Birken und einer Kastanie im südlichen Bereich vermeidet Beeinträchtigungen des Schutzguts Flora/Fauna und des Schutzguts Landschaft.

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen und Stellplatzflächen und zur Versickerung bzw. Sammlung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken vermindert die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt. Das Niederschlagswasser verbleibt auf den Grundstücken, trägt durch die Versickerung zur Grundwasserneubildung bei und belastet nicht die Vorflut bzw. die Kanalisation. Auch die Festsetzung zur Dachbegrünung vermindert die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, weil das Niederschlagswasser gespeichert und zurückgehalten wird und somit den Abfluss vermindert.

Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung vermindern nachteilige Auswirkungen der Bebauung auf die Schutzgüter Flora/Fauna, Klima und Landschaft. Mit Dach- und Fassadenbegrünungen werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen, begrünte Dach- und Fassaden heizen sich nicht so stark auf wie vegetationslose Dach- und Wandflächen und bilden Sauerstoff und Luftfeuchtigkeit. Weiterhin tragen Dach- und Fassadenbegrünungen dazu bei, dass sich die Bebauung in die durchgrünte Siedlung einfügt.

7.3. Zusammenfassung

Im Vergleich zu den Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans Nr. E-234 werden mit der 3. Planänderung Festsetzungen derart getroffen, dass eine Verringerung der Bebauungsdichte sowie der Versiegelung erzielt wird. Grünordnerische Festsetzungen werden überhaupt erstmals in die Planung aufgenommen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden die Ziele des Umweltschutzes wesentlich besser berücksichtigt, als es in der bisher gültigen Planfassung der Fall war.

Somit sind auf Grund der Planänderung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Ortschaftsrates Rückmarsdorf am 06.11.2002 wurde die Planung (damals als Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.256 "Wohnungsbau Am Rain") durch den Vorhabenträger vorgestellt, und es bestand die Möglichkeit der Erörterung. Die Planung fand bei den anwesenden Bürgern und Ortschaftsräten große Akzeptanz. Es wurden keine der Planung entgegenstehenden Hinweise oder Bedenken vorgetragen.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch die Stadt Leipzig wurde in Anwendung des § 3 Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB daher abgesehen.

8.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs.1 BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung erfolgte zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr.256 "Wohnungsbau Am Rain" mit Schreiben vom 24.6.2003. Insgesamt wurden 12 Träger beteiligt, die allesamt eine Stellungnahme abgaben.

Folgende Träger erklärten, dass ihrerseits keine Einwände bestehen bzw. ihre Belange angemessen berücksichtigt oder nicht berührt wurden:

- GDMcom für Verbundnetz Gas AG,
- Landesamt für Denkmalpflege,
- Regionaler Planungsverband Westsachsen - Planungsstelle,
- Stadtwerke Leipzig GmbH.

Die folgenden Anregungen aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden nach Abwägung **nicht berücksichtigt**, sind **bereits berücksichtigt** oder sind **nicht Gegenstand** dieses Bebauungsplanverfahrens:

- Die *envia Mitteldeutsche Energie AG* weist in ihrer Stellungnahme vom 11.07.2003 darauf hin, dass bei geplanten Trassen die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ zu beachten sei. Des weiteren wird darauf verwiesen, dass bei Anpflanzungen von Großgrün bestimmte Abstände zu Kabeltrassen einzuhalten sind. Diese Hinweise sind im Anhang 2, Pkt.3 "Versorgungsanlagen" enthalten.

Die *envia* fordert weiterhin, dass die vorhandenen oder geplanten Trassen mit den dazugehörigen Schutzstreifen in den Bebauungsplan aufzunehmen und auszuweisen sind. Dabei sind für Kabeltrassen Schutzstreifen von 2,0 m in Ansatz zu bringen. Als Hinweis wurde diese Stellungnahme in die vorliegende Begründung eingearbeitet (siehe Anhang 2, Pkt.3 "Weitere Hinweise"), wird jedoch keine Auswirkungen auf das weitere Verfahren haben, da es erst wieder in der Ausführungsplanung zur Energieversorgung zum Tragen kommt.

- Die *Industrie- und Handelskammer zu Leipzig* gibt in ihrer Stellungnahme vom 24.07.2003 einige redaktionelle Hinweise, die in den Begründungstext eingearbeitet wurden.

- Die *Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL)* bemerken in ihrer Stellungnahme vom 23.07.2003, dass durch das Einstellen der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig mit einem Anstieg der Grundwasserstände zu rechnen ist und empfehlen deshalb, rechtzeitig ein entsprechendes Gutachten zu erstellen. Weiterhin empfehlen sie zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken das Anfertigen eines Bodengutachtens, um die Versickerungsfähigkeit nachzuweisen. Diesen Anregungen wurde nachgekommen und ein entsprechendes

Gutachten in Auftrag gegeben.⁷ Die Ergebnisse wurden in die Begründung an entsprechenden Stellen eingearbeitet.

Ferner stimmen die KWL der Einbeziehung der Abwasserpumpstation in die Entsorgungslösung nicht zu. Diese Stellungnahme wurde dahingehend berücksichtigt, dass ein entsprechender Vermerk in die Begründung der Festsetzung zur Pumpstation (Näheres siehe Kap.15 "Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen") gegeben wird.

Außerdem wurde der Hinweis gegeben, dass die wassertechnischen Anlagen Bestandsschutz besitzen und deshalb durch einen Schutzstreifen gesichert sowie weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden. Dieser Hinweis wurde im Anhang 2, Pkt.3. "Versorgungsanlagen" erwähnt.

Die KWL verweisen weiterhin in ihrer Stellungnahme vom 23.07.2003 darauf, dass die Bereitstellung des sich durch das Bauvorhaben ergebenden Trinkwasser- und Löschwasserbedarfes (Löschwassergrundschutz 48 m³/h) über die in der Straße „Am Rain“ bzw. „Lindenstraße“ vorhandenen Trinkwasserleitungen gewährleistet werden kann. Dieser Hinweis ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern wird im Baugenehmigungsverfahren und der Ausführungsplanung für die Wasserversorgung berücksichtigt.

Des weiteren erklären die KWL die Möglichkeit der Schmutzwasserentsorgung über die Anbindung an den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 300 Steinzeug in der Straße „Am Rain“. Dieser Hinweis ist ebenfalls nicht Gegenstand dieses Verfahrens und wird erst im Baugenehmigungsverfahren und der Ausführungsplanung Wasserversorgung berücksichtigt.

Außerdem weisen die KWL darauf hin, dass zwischen dem Erschließungsträger und den KWL ein Erschließungsvertrag abzuschließen ist. In diesem sollten u.a. die technischen Voraussetzungen und Bedingungen für die Ver- und Entsorgung und die mit der Planung und Ausführung verbundene Kostenübernahme geregelt werden, da sie davon ausgehen, dass die Erschließungskosten vom Erschließungsträger im vollen Umfang getragen werden. Dieser Hinweis ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens, da lediglich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Nutzungen geregelt wird. Die Realisierung der zulässigen Vorhaben wird auf der Grundlage anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften geregelt.

- Das *Landesamt für Archäologie* verweist in seiner Stellungnahme vom 15.07.2003 darauf, dass im Bereich des Plangebietes archäologische Funde zu erwarten sind und deshalb vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden muss. Dieser Hinweis wurde nachrichtlich in die Begründung aufgenommen (Näheres siehe Anhang 2, Pkt.1 "Archäologie")

- Die *Mitgas Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH* weist in ihrer Stellungnahme vom 30.07.2003 darauf hin, dass für Gasleitungen im Plangebiet bestimmte Mindestabstände und Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Laut beigefügtem Bestandsplan liegen die Leitungen jedoch vollständig außerhalb des Geltungsbereiches.

- Das *Regierungspräsidium Leipzig* erklärt in seiner Stellungnahme vom 24.07.2003 seine Bedenken zu der beabsichtigten Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung dienen. Aufgrund der genannten Beispiele (Löwenzentrum sowie Einzelhandel südlich der B 181, östlich der Miltitzer Straße und westlich der Straße „Am Rain“) wurde eine textliche Festsetzung getroffen, die diese Läden in ihrer Zulässigkeit ausschließt.

- Das *Staatliche Umweltfachamt* regt in seinem Schreiben vom 21.07.2003 an, dass aufgrund der günstigen Voraussetzungen die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers mittels Einbau von Zisternen erfolgen sollte und demnach eine Entsorgung über Sickerschächte auszuschließen ist. Die Ergebnisse des erstellten Bodengutachtens belegen die Möglichkeit, das anfallende Sickerwasser im Bereich der Flussschotter über einen Versickerungsschacht zur Versickerung zu bringen. Einer flächenhaften Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über die Sammlung und Zwischenlagerung in Zisternen sowie dem Einsatz in Brauchwas-

⁷ Bodengrunduntersuchung und Bodengutachten, Erdbaulabor Leipzig GmbH (Stand: 02.10.03)

sersystemen ist jedoch der Vorrang zu geben. Aufgrund der angestrebten flächenhaften Versickerung wurde in die Begründung zur Festsetzung "Versickern des Niederschlagswassers" (Kap. 16.2) ein Hinweis eingefügt, der diesen Sachverhalt erläutert.

Der Hinweis zu den Altlasten, u.a. dass die im Plangebiet liegenden Flächen nicht im Sächsischen Altlastenkataster erfasst sind, wurde in die Begründung an entsprechender Stelle eingearbeitet (Näheres siehe Kap. 5.6. "Altlasten" und Anhang 2, Pkt.2).

Außerdem gibt das Staatliche Umweltfachamt die Empfehlung, den Sachverhalt bezüglich des Verkehrsaufkommens zu prüfen. Dieser Anregung wurde nachgegangen und im Nachgang der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange das Amt für Umweltschutz hinzugezogen. In Rücksprache mit dem Amt für Verkehrsplanung bedarf es in der Straße „Am Rain“ eines Verkehrsaufkommens von ca.1500 Kfz/24h, um die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr) bzw. von ca.1000 Kfz/24h, um die für den Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) zu überschreiten. Dieses Verkehrsaufkommen ist hier nicht zu erwarten.⁸ Demzufolge müssen Maßnahmen, die den passiven Schallschutz vor Verkehrslärm betreffen, nicht vorgenommen werden.

Das Staatliche Umweltfachamt weist weiterhin darauf hin, dass Abwasserpumpenanlagen Abstände von 5 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Diesem Hinweis muss nicht entsprochen werden, da es sich bei der Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen um den Schutz der bereits bestehenden und wasserschutzrechtlich genehmigten Pumpstation handelt. Der geforderte Mindestabstand wird mit ca. 8 bzw. 10 m nicht erreicht. Durch die Planung werden die Grundstücksgrenzen in diesem Bereich nicht verändert.

Außerdem fordert das Staatliche Umweltfachamt eine Prüfung der von der Pumpstation ausgehenden Geräusch- und Geruchsimmissionen. Die Abstände zwischen dem Abwasserpumpenhaus und den Baugrenzen seien gering, so dass Beeinträchtigungen durch Geräusche und/oder Gerüche ohne abschließende Prüfung nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Aufgrund der vorliegenden Messergebnisse des Lärm-Messprotokolls (siehe Anhang 3) ist von einer Beeinträchtigung der zwei Etagen unterhalb der Geländeoberfläche befindlichen Pumpstation nicht auszugehen. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden eingehalten.⁹

Das Staatliche Umweltfachamt verweist zusätzlich auf den Entwässerungsplan für die Ortslage Rückmarsdorf, der bereits eine Erschließungsstraße mit Wendehammer und eine Schmutzwasserleitung DN 250 Steinzeug im Planungsgebiet berücksichtigt. Die anfallenden Schmutzwässer sind hier anzubinden. Dieser Hinweis findet keine Beachtung, da er sich auf eine Anlage außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bezieht. Die Schmutzwasserentsorgung ist, siehe Stellungnahme der KWL vom 23.07.2003, über den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 300 Steinzeug in der Straße „Am Rain“ möglich.

Zur Schmutzwasserentsorgung wurde weiterhin eine Anregung gegeben, dass der Ortslage Rückmarsdorf entsprechend eine Entsorgung im Trennsystem vorgenommen werden sollte. Dieser Hinweis ist nicht Gegenstand der Planung, sondern ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

- Die *Stadtreinigung Leipzig* weist in ihrer Stellungnahme vom 07.07.2003 darauf hin, dass in den weiteren Planungsphasen die Forderungen zur Sicherung der Abfallwirtschaft und der Straßenreinigung entsprechend den gültigen Satzungen der Stadt Leipzig zu berücksichtigen sind. Diesem Hinweis wird nicht nachgegangen, weil eine Beachtung der Sicherung der Abfallwirtschaft erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

⁸ Stellungnahme AfU, 23.09.03

⁹ siehe auch Nachtrag zur Stellungnahme des StUFA vom 23.09.03: Das vorliegende Lärm-Messprotokoll vom 13.11.2002 weist vor der geöffneten Tür der Abwasserpumpstation Rückmarsdorf einen Mittelungspegel von 65 dB(A) nach. Die Abwasserpumpstation wird mit geschlossenen Türen betrieben. Die Tür befindet sich in einem Abstand von ca. 12 m zur befestigten nördlichen Baugrenze. Anhand dieser Messergebnisse kann nach überschlüssigen Berechnungen von einer Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte an der nächstgelegenen Baugrenze zur Abwasserpumpstation ausgegangen werden.

8.3. Beteiligung der Bürgervereine und Verbände

Zeitgleich mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr.256 "Wohnungsbau Am Rain" mit Schreiben vom 24.6.2003 auch die Beteiligung von vier Bürgervereinen, von denen nur der BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.) eine Stellungnahme abgab.

Von den nachfolgend genannten Trägern wurde keine Stellungnahme abgegeben:

- Ökolöwe Umweltbund e.V.
- Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V.
- Heimatverein Rückmarsdorf e.V.

Die folgenden Anregungen aus der Stellungnahme des *BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.)* vom 21.07.2003 sind in der Planung **bereits berücksichtigt** und wurden in die Planung eingearbeitet:

Der BUND gibt die Nähe des geplanten Wohnstandortes zur neu errichteten Pumpstation zu bedenken. Wie jedoch in Kap. 15 (Begründung zur Festsetzung) dargelegt, sind nach Auswertung der Messergebnisse der Immissionen, die von der Pumpstation ausgehen, Schutzmaßnahmen zum Schutz des Wohngebietes nicht zu ergreifen, da der für Allgemeine Wohngebiete zulässige Lärmpegel von 55dB(A) nicht überschritten wird. Das Staatliche Umweltfachamt bestätigt hierzu am 25.09.03 in seinem Nachtrag zur Stellungnahme, dass nach überschlägigen Berechnungen ihrerseits von einer Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete [tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)] ausgegangen werden kann.

Der BUND fordert weiterhin, dass die vorhandenen Ruderalflächen, Obstgehölze, der Birkenhain und die Kastanie aufgrund der erheblichen Bedeutung für den Biotopverbund zu erhalten sind. Dies wurde bereits im Umweltbericht in der Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen sowie durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen selbst berücksichtigt (siehe Kap.16).

Der BUND fordert ebenso die Integration von heimischen Gehölzen in die Pflanzenlisten und die Aufnahme von Mindestauflagen für Bäume/Obstgehölze je Grundstück. Diesem Anliegen ist bereits entsprochen: Die Festsetzung 16.3. „Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ enthält mit dem Verweis auf die Pflanzenliste die Forderung nach heimischen Gehölzen. Eine Mindestauflage für Bäume und Obstgehölze enthält die Festsetzung 16.3.1. „Bepflanzung nicht überbauter Grundstücksflächen“.

Außerdem gibt der BUND grundsätzlich zu bedenken, dass aufgrund der Situation auf dem Wohnungsmarkt das Vorhaben hinsichtlich Nachfrage als fraglich zu betrachten ist. Dem kann nicht zugestimmt werden: Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit 1992 rechtskräftigen B-Plans E-234 „Wohn-, Misch- und Sondergebiet“, d.h. für diesen Bereich besteht Bau-/Planungsrecht. Die Flächen wären für Geschosswohnungsbau vorgesehen, werden jedoch mit der 3.Planänderung in Berücksichtigung der heutigen Marktlage als Gebiet für bedarfsgerechten Wohnungsbau für Einfamilienhäuser festgesetzt. Aufgrund der sehr guten infrastrukturellen Situation, die sich aus der fußläufigen Beziehung zu den umliegenden Einzelhandelsstandorten ergibt, besitzt das Plangebiet eine hohe Lagegunst. Des weiteren wird durch den Bau von Einfamilienhäusern mit hohem Anteil an Vegetationsflächen ein entscheidender Beitrag zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung durch das sinnvolle Einfügen der geplanten Baustrukturen geleistet.

Weiterhin stellt der BUND fest, dass aus Naturschutzsicht ein erheblicher Konflikt durch die Nähe zum geplanten Landschaftsschutzgebiet „Schönauer Lachen“ bestehe und deshalb in dieser Richtung Ausgleichsmaßnahmen zur Anpflanzung und Schaffung von Pufferzonen zwischen Wohnen und Landschaft eingeplant werden sollten. Diese Maßnahmen werden jedoch nicht zur Anwendung kommen, da bereits bestehendes Planungsrecht mit dem B-Plan E-234 vorliegt, dort jedoch keine Eingriffsregelung stattfand.

8.4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs.2 BauGB fand im Zeitraum vom 08. November bis zum 07. Dezember 2005 statt, nachdem der Fachausschuss für Stadtentwicklung und Bau in seiner Sitzung am 13.09.2005 die Einleitung eines vereinfachten Verfahrens zur 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.E-234 "Wohn-, Misch- und Sondergebiet" zur Kenntnis genommen hatte. Gleichzeitig wurde dieses Gremium davon informiert, dass die öffentliche Auslegung der Planung ohne vorherige Fassung eines Billigungs- und Auslegungsbeschlusses durch den Stadtrat vorgesehen ist.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern keine Anregungen vorgebracht. Zu den Anregungen weiterer Dritter siehe Kapitel 8.6. dieser Begründung.

8.5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB

Mit Schreiben vom 27.10.2005 wurden die beteiligten Träger öffentlicher Belange an der nun als 3.Änderungsverfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E-234 durchgeführten Planung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und gleichzeitig gemäß § 3 Abs.2 BauGB von der öffentlichen Auslegung der Planung unterrichtet.

Insgesamt wurden 14 Behörden und Verbände beteiligt. Im Ergebnis dessen gingen 12 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ein. Von den folgenden beteiligten Partnern wurde keine Stellungnahme abgegeben:

- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
- Energie Sachsen Brandenburg AG

Von den 12 Partnern, die eine Stellungnahme abgegeben haben, erklärten vier Behörden, dass sie gegen die Planung keine Einwände bzw. Bedenken haben:

- Bundesnetzagentur, Außenstelle Leipzig
- GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation
- Regionaler Planungsverband Westsachsen
- Stadtwerke Leipzig

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen wurden in der vorliegenden Planung wie folgt **berücksichtigt**:

- Die *Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) GmbH* forderten in ihrer Stellungnahme vom 02.12.2005, dass im Falle der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser Vorkehrungen derart zu treffen sind, dass Verunreinigungen des Trinkwassers ausgeschlossen werden. Zu beachten sind einschlägige technische Vorschriften, die in Anhang 2 "Hinweise" dieser Begründung übernommen wurden.

Der Bestand an wasserwirtschaftlichen Anlagen darf nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden. Zu beachten ist das technische Regelwerk TR/30/02. Auch diese Hinweise wurden in Anhang 2 "Hinweise" übernommen.

- Die *Polizeidirektion Leipzig* gibt in ihrer Stellungnahme vom 01.12.2005 Hinweise zur Gestaltung der geplanten Verkehrsfläche (Gewährleisten des Ein- und Ausfahrens nach § 10 StVO; Freihalten von Sichtdreiecken bei Baumpflanzungen). Diese Forderung wurde berücksichtigt, indem die private Verkehrsfläche in der Planzeichnung dahingehend korrigiert wurde, dass nun eine ausreichend bemessene Aufweitung im Einmündungsbereich zur Straße Am Rain erfolgte. Die weiteren Hinweise werden in einem späteren Planverfahren, der Straßenentwurfsplanung, berücksichtigt.

- Das *Regierungspräsidium Leipzig* verweist in seiner Stellungnahme vom 05.12.2005 darauf, dass der Planänderung keine raumordnerischen Ziele entgegen stehen. Die detaillierten Aus-

fürhungen hierzu wurden in Kap. 6.4. "Übergeordnete Planungen" übernommen. Die Planung wurde im Raumordnungskataster des Regierungspräsidiums Leipzig unter der Nummer 234/05 registriert.

- Das *Sächsische Landesamt für Umwelt und Geologie* gibt in seiner Stellungnahme vom 01.12.2005 Hinweise seiner Abteilung 5 – Geologie vom 30.11.2005 weiter. Diese betreffen die Ausbildung von Versickerungsanlagen und wurden in Kap.16.2. "Versickerung des Niederschlagswassers" aufgenommen.

- Die *Stadtreinigung Leipzig* weist in ihrer Stellungnahme vom 01.12.2005 darauf hin, dass die geplante Privatstraße auf Grund der fehlenden Wendemöglichkeit nicht von den Abfallsammel-fahrzeugen befahren werden kann. Die Abfallbehälter sind daher an den jeweiligen Räumtagen durch die Grundstückseigentümer in Einmündungsbereich zur Straße "Am Rain" zur Entsorgung bereitzustellen. Dieser Hinweis wird in Kap.15 "Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen" aufgenommen.

Die im Folgenden aufgeführten Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind in der Planung **bereits berücksichtigt** oder sind **nicht Gegenstand** der Planung:

- Die *Industrie- und Handelskammer zu Leipzig (IHK)* befürwortet in ihrer Stellungnahme vom 27.10.2005 die Planung und fordert, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen soll. Dieser Hinweis wurde bereits in der vorliegenden Planung berücksichtigt (Siehe Kap.3 "Ziele und Zwecke der Planung", Kap.7 "Umweltbelange" und Kap.10 "Art und Maß der baulichen Nutzung")

- Die *Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) GmbH* erklärten, dass ihre Stellungnahme vom 23.07.2003, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegeben wurde, weiterhin Gültigkeit besitzt. Zum Umgang mit den Anregungen dieser Stellungnahme siehe Kap.8.2. "Beteiligung der Träger öffentlicher Belange". Weiterhin erklären die KWL in ihrer Stellungnahme vom 02.12.2005, dass auf Grund des Einstellens der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig mit einem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen ist, und empfehlen, dass deshalb ein geeignetes Gutachten erstellt werden sollte. Diese Anregung wurde bereits berücksichtigt⁸ (Siehe auch Kap. 8.2.).

- Das *Landesamt für Archäologie* gibt in seiner Stellungnahme vom 10.11.2005 Hinweise zum Verhalten bei Bodeneingriffen in diesem fundreichen Altsiedlungsgebiet. Diese Hinweise wurden bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr.256 genannt und sind daher bereits in der Planung berücksichtigt (siehe auch Kap.8.2. und Anhang 2 – Hinweise).

- Die *Mitgas Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH* weist in ihrer Stellungnahme vom 14.12.2005 wiederum darauf hin, dass für Gasleitungen im Plangebiet bestimmte Mindestabstände und Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Laut beigefügtem Bestandsplan liegen die Leitungen jedoch vollständig außerhalb des Geltungsbereiches.

- Das *Regierungspräsidium Leipzig* verweist in seiner Stellungnahme vom 05.12.2005 in seiner Eigenschaft als Rechtsnachfolger des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig auf dessen Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf Nr.256 und erklärt, dass die dort getroffenen Aussagen aufrecht erhalten werden. Zur Berücksichtigung dieser Anregungen siehe Kap.8.2.

- Das *Sächsische Landesamt für Umwelt und Geologie* gibt in seiner Stellungnahme vom 01.12.2005 Hinweise seiner Abteilung 5 – Geologie vom 30.11.2005 weiter. Unter Bezugnahme

⁸ Bodengrunduntersuchung und Bodengutachten, Erdbaulabor Leipzig GmbH (Stand: 02.10.03)

auf das für das Plangebiet erstellte Baugrundgutachten wird ausgeführt, dass für konkrete Baumaßnahmen ergänzende geotechnische Beurteilungen erforderlich werden und zum Schutz von Gründungen gegen Wasser die DIN 18195 zu beachten ist. Diese Hinweise sind jedoch nicht Gegenstand des Planverfahrens, sondern werden erst bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant.

Die vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und entsprechend Anlage 1 in der Planung berücksichtigt. Im Ergebnis der Prüfung kam es zu keiner wesentlichen inhaltlichen Änderung der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen gegenüber der Entwurfsfassung. Es erfolgten lediglich eine Korrektur in der Planzeichnung (Kurvenradius im Einmündungsbereich der privaten Verkehrsfläche), in den textlichen Festsetzungen Nr.1.4.1. und 1.5. sowie eine Überarbeitung der Begründung, was eine erneute Beteiligung der davon betroffenen Öffentlichkeit erforderlich machte (s. Kap. 8.7.)

8.6. Beteiligung der Bürgervereine und Verbände

Zeitgleich mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.10.2005 auch die Bürgervereine und Verbände an der nun als 3.Änderungsverfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E-234 durchgeführten Planung erneut beteiligt.

Von der vier angeschriebenen Partnern gab nur der NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.) eine Stellungnahme ab.

Von den nachfolgend genannten Trägern wurde keine Stellungnahme abgegeben:

- Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V.
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
- Heimatverein Rückmarsdorf e.V.

Der *NABU Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Sachsen e.V.* fordert in seiner Stellungnahme vom 22.11.2005, dass für Baumfällungsarbeiten eine Genehmigung einzuholen ist, dass Rodungsarbeiten in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen sind und dass bei Neupflanzungen einheimische Arten zu bevorzugen sind. Die Berücksichtigung der beiden erstgenannten Hinweise wird durch die gültige Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig geregelt und ist daher **nicht Gegenstand der Planung**. Der Hinweis zur Verwendung einheimischer Bäume und Sträucher wurde durch Erstellung der Pflanzlisten – Anhang 1 – **bereits berücksichtigt**.

8.7 Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zum Entwurf

Die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.07.2006 bzw. 22.08.2006. Es wurden 2 Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke zur vorgesehenen Aufweitung der Straßeneinmündung (siehe Stellungnahme der Polizeidirektion Leipzig vom 01.12.2005 – Kap. 8.5, S.17), zur Neuformulierung der textlichen Festsetzungen Nr.1.4.1. "Befestigung von Wegen, Stellplatzflächen und Zufahrten" sowie Nr.1.5. "Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" angeschrieben. Seitens der beteiligten Eigentümer erfolgte keine Rückäußerung, so dass von einer Zustimmung zur Änderung der die Dachneigung auszugehen ist.

Träger öffentlicher Belange sind von den genannten Planänderungen nicht berührt.

C INHALTE DER PLANUNG

Inhalt der Planänderung ist die Neufestsetzung von überbaubaren Flächen mit Wohnnutzungen geringer Geschossigkeit für den genannten Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.E-234. Dies betrifft die Flurstücke Nr.258/2, 258/19 und 258/20 der Gemarkung Rückmarsdorf.

Für den verbleibenden Bereich des B-Planes Nr.E-234 gelten alle Festsetzungen uneingeschränkt weiter.

9. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet der 3.Änderung des Bebauungsplans Nr.E-234 wird gegliedert in:

- ein *Baugebiet*, festgesetzt als *Allgemeines Wohngebiet (WA)*
- eine *private Verkehrsfläche*,
- eine *Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen*

10. Art und Maß der baulichen Nutzung

10.1. Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 BauNVO]

10.1.1. Allgemeines Wohngebiet

[§ 1 Abs.3 i.V.m. Abs.2 Nr.3 BauNVO]

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, welches gem. § 4 Abs.1 BauNVO vorwiegend zu Wohnzwecken dient, erfolgt zur Einpassung der vorgesehenen Nutzung in die umgebende Bebauungs- und Nutzungsstruktur und zur Sicherung der Eigenart des Gebietes.

Das Baugebiet soll überwiegend dem Einfamilienhaus mit Wohnnutzung vorbehalten sein und ein ungestörtes Wohnen gewährleisten. Der Schutz gegen Störungen ist jedoch nicht ganz so intensiv ausgestaltet wie beim Reinen Wohngebiet (WR). So sind im Gegensatz zum WR nicht störende Handwerksbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig, soweit sie das Baugebiet in seiner Gesamtheit nicht verändern.

10.1.2. Zulässigkeit von Läden und Anlagen für sportliche Zwecke

[§ 1 Abs.5 BauNVO]

Im WA sind Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Begründung:

Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, die mit der Festsetzung für dieses Wohngebiet ausgeschlossen werden, sind in der Infrastruktur der Ortslage vorhanden. Da das „Löwencenter“ und sonstige Supermärkte in der unmittelbaren Umgebung (Einzelhandelsagglomeration südlich der Merseburger Straße, östlich der Miltitzer Straße und westlich der Straße „Am Rain“) vorhanden sind, ist ein zusätzlicher Bedarf für Läden nicht erkennbar; eine Zulässigkeit würde sogar zu einem unerwünschten Überangebot führen. Mit einer weiteren Einzelhandelsansiedlung würde die Frage nach der Einhaltung der raumordnerischen Ziele zum Vermeiden substanzieller Folgen aus konzentrierter Einzelhandelsansiedlung an städtebaulich nicht als Versorgungszentrum bestimmten Standorten (hier südlich der B 181) für das städtische Gefüge und die Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne (Versorgungszentren) im Westen von Leipzig zu stellen sein (LEP Ziel III 5.5.5. und RPIWS¹⁰ Ziel 5.2.3.).¹¹

¹⁰ Regionalplan Westsachsen (RPIWS), verbindlich seit 20.12.2001

¹¹ Regierungspräsidium Leipzig: Stellungnahme TÖB-Beteiligung vom 24.07.03

Aufgrund der zu erwartenden Größe und Flächeninanspruchnahme von sportlichen Anlagen ist von einer Gefährdung des Baugebietscharakters auszugehen. Demnach sollen diese Anlagen bereits im Vorfeld von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden.

10.1.3. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen [§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO]

Im WA sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen i.S.d. § 4 Abs.3 Nr.3-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Begründung:

Im WA werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen, da sie dem Ziel der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild entgegen stehen. Das Wohngebiet soll vorwiegend dem Wohnen vorbehalten werden, und ein Bedarf dieser Einrichtungen an dieser Stelle kann nicht nachgewiesen werden.

10.2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO]

10.2.1. Grundflächenzahl [§ 9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO]

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,3 festgesetzt.

Begründung:

Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl im Vergleich zum bisher gültigen Bebauungsplan Nr. E-234, 2.Änderung, von GRZ = 0,6 auf GRZ = 0,3 wird eine geringere Bebauungsdichte und eine großzügige Durchgrünung des WA erreicht, da der von Bebauung freizuhaltende Anteil des Baugebietes erhöht wurde.

Die mit 0,3 recht niedrige Grundflächenzahl sichert einen hohen Freiflächenanteil im Plangebiet und greift so den Umgebungscharakter einer lockeren Bebauung mit entsprechender Durchgrünung auf. Durch die dadurch relativ geringe Versiegelung des schutzwürdigen Bodens werden diesbezügliche negative Auswirkungen vermindert.

10.2.2. Anzahl der Vollgeschosse [§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO]

Ein Vollgeschoss wird als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass sich die neue Wohnbebauung mit dem eingeschossigen Erscheinungsbild sinnvoll in das Ortsbild mit der umgebenden Bebauung einfügt.

10.2.3. Höhe der baulichen Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO]

Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 5,70 m festgesetzt.

Bezugshöhe für die Höhenlage der Gebäude ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsflächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

Begründung:

In Berücksichtigung der Festsetzung zur eingeschossigen Bauweise soll mit dieser Festsetzung sichergestellt werden, dass eine Traufhöhe (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) über Bezugshöhe von max. 5,70 m über Geländeoberfläche nicht überschritten wird. Die Traufhöhe ermöglicht eine Staffelung zwischen dem angrenzenden Geschosswohnungsbau im Osten und den umliegenden Einfamilienhäusern. Mit dieser Festsetzung wird dem Ziel der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sowie dem sinnvollen Einfügen der Neubebauung in die umliegende Siedlungsstruktur Rechnung getragen.

11. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

11.1. Bauweise

[§ 9 Abs.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.1 BauNVO]

*Eine offene Bauweise mit Einzelhäusern wird für das WA festgesetzt.
[§ 22 Abs.2 BauNVO]*

Begründung:

Das Baugebiet ist der offenen Bauweise für Einzelhausbebauung vorbehalten. Die Gebäude weisen einen seitlichen Grenzabstand zum benachbarten Grundstück auf. Die ausschließliche Bebauung mit Einzelhäusern gewährleistet eine lockere Bebauung, die sich gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.

11.2. Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

*Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen festgesetzt.
[§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO]*

Begründung:

Im Geltungsbereich wird ein Baufenster mittels Baugrenzen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sind seitliche Grenzabstände von mindestens 3 Metern zu den angrenzenden Straßen sowie zur festgesetzten privaten Verkehrsfläche einzuhalten. Die Baugrenze gewährleistet, dass diese Bereiche von Bebauung freigehalten werden. Diese Maßnahme entspricht dem direkten Umfeld (Grünstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Bebauung) und dient damit der Sicherung der architektonisch-städtebaulichen Einfügung in das Umfeld.

Zum östlich gelegenen Geschosswohnungsbau sowie zur vorhandenen Pumpstation ist ebenfalls der Mindestabstand von 3 Metern einzuhalten, damit ein Grünstreifen zur Grundstücksgrenze entstehen kann. Der Abstand von 5 Metern an der südlichen Plangebietsgrenze entsteht durch die ausgewiesene Fläche für die Erhaltung von Bäumen.

12. Garagen mit ihren Einfahrten

[§ 12 BauNVO]

*Unzulässig sind Garagen und Carports im Bereich zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze.
[§ 12 Abs.6 BauNVO]*

Begründung:

Garagen und Carports sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Jedoch sind zur Wahrung des städtischen Erscheinungsbildes und

aus Gründen der Verkehrssicherheit (Sichtbehinderung) die straßenraumprägenden Vorgärten von störender Bebauung freizuhalten.

Für jedes neu zu bildende Grundstück ist nur 1 Garage oder Carport je Wohneinheit zulässig.

[§ 12 Abs.6 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzung verfolgt das Ziel, den Anteil an Garagen oder Carports so gering wie möglich zu halten, um so die gewünschte Offenheit des Plangebietes zu erzielen. Nach den Regelungen der Sächsischen Bauordnung sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Damit ergibt sich für jedes Baugrundstück die Bereitstellung von mindestens 2 Stellplätzen. Dies berücksichtigend, soll angestrebt werden, dass zum flächenschonenden Umgang und Reduzierung der versiegelten Flächen der 2.Stellplatz vor der Garage oder dem Carport angeordnet wird.

13. Private Verkehrsfläche

[§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB]

Es ist eine private Verkehrsfläche von 40 m Länge und einer Breite von 5 m festgesetzt.

Begründung:

Zur Erschließung der Baugrundstücke, die nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, ist der Bau einer privaten Verkehrsfläche notwendig. Diese führt von der Straße „Am Rain“ geradlinig in das Plangebiet hinein.

Es soll eine Mischverkehrsfläche ausgebildet werden, die sowohl den motorisierten Individualverkehr als auch den Rad- und Fußgängerverkehr gleichermaßen aufnimmt. Dies ist im Rahmen des nachfolgenden Verfahrens der Straßenplanung zu regeln.

Die Festsetzung der Breite von 5 m ist notwendig, da Baugrundstücke, die ggf. mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, für Rettungsfahrzeuge erreichbar sein müssen.

Für die Befahrung durch Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr) ist im Einfahrtsbereich zur Straße Am Rain ein beidseitiger Kurvenradius von 10,5 m zu gewährleisten. Die Tragfähigkeit muss so bemessen sein, dass die Straße mit einer Achslast von 10 t befahren werden kann.

14. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

[§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB]

Es ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der zu erschließenden Baugrundstücke festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung ist erforderlich zur rechtlichen Sicherung der verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung der Baugrundstücke, die an der in Kap.13 beschriebenen privaten Verkehrsfläche liegen. Damit werden sowohl die Geh- und Fahrrechte zugunsten der durch diese Fläche erschlossenen Baugrundstücke als auch die auf die erforderliche Anbindung dieser Grundstücke beschränkten Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger gesichert. Darüber hinaus ist für die Grundstücke eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde in das Grundbuch oder das Baulastenverzeichnis eintragen zu lassen.

15. Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

[§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB]

Die Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt für die bereits bestehende Pumpstation.

Begründung:

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich die im Jahre 1995 errichtete Pumpstation, an welche Versorgungsleitungen der umliegenden Bebauung angeschlossen sind. Die Festsetzung sichert den Bestand der Nutzung über den Bestandsschutz hinaus. Die Größe der Fläche orientiert sich an der derzeitigen Umgrenzung. Die Pumpstation dient *nicht* der Entsorgung für das Plangebiet.

Das Lärm-Messprotokoll¹² (Näheres siehe Anhang 3), welches zur Untersuchung der Abwasserpumpstation durchgeführt wurde, zeigt auf, dass von ihr Lärmemissionen ausgehen, die jedoch nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung des Allgemeinen Wohngebietes führen, da sie den zulässigen Wert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Flächen für die Aufstellung von Müllsammelbehältern wurden auf Grund der geringen Gebietsgröße nicht gesondert festgesetzt. Gemäß Stellungnahme der Stadtreinigung vom 01.12.2005 sind die Abfallbehälter an den jeweiligen Räumtagen durch die Grundstückseigentümer in Einmündungsbereich zur Straße "Am Rain" zur Entsorgung bereitzustellen, da auf Grund der fehlenden Wendemöglichkeit in der geplanten privaten Verkehrsfläche diese von den Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden kann.

16. Grünordnerische Festsetzungen

16.1. Befestigung von Wegen, Stellplatzflächen und Zufahrten

[§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB]

Die Flächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen sind flächendeckend zu begrünen. Davon abweichend sind je Baugrundstück eine Zufahrt mit einer Breite bis zu max. 3,50 m und eine Zuwegung mit einer Breite bis zu max. 1,50 m. (auch unmittelbar aneinander angrenzend) zulässig.

Die Befestigung der Wege, Stellplatzflächen und Zufahrten auf den privaten Grundstücken hat so zu erfolgen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort versickern kann.

Begründung:

Die Festsetzung einer maximalen Zufahrtsbreite von 3,50 m unterstützt das Ziel der Reduzierung der versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken. Des weiteren soll vermieden werden, dass 2 Stellplätze nebeneinander angeordnet werden können.

¹² Das Lärm-Messprotokoll vom 13.11.2002 (siehe Anhang 3) weist vor der geöffneten Tür der Abwasserpumpstation einen Mittelungspegel von 65 dB(A) nach. Die Abwasserpumpstation wird mit geschlossenen Türen betrieben. Die Tür befindet sich in einem Abstand von ca. 12 m zur festgesetzten nördlichen Baugrenze. Anhand dieser Messergebnisse bestätigt das StUFA mit ihrem Schreiben vom 25.09.2003, dass nach überschlägigen Berechnungen ihrerseits von einer Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete [tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)] an der nächstgelegenen Baugrenze zur Abwasserpumpstation ausgegangen werden.

Da die Pumpstation zwei Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche betrieben wird, ist von Störungen durch unangenehme Gerüche nicht auszugehen.

Die Festsetzung zur Befestigung der Wege, Stellplätze und Zufahrten soll die natürliche Versickerung des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswassers sicherstellen. Dadurch soll der Anteil der vollversiegelten Flächen verringert werden. Des Weiteren soll diese Festsetzung zu einer Förderung der Grundwasserneubildung beitragen.

16.2. Versickern des Niederschlagswassers

[§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB]

Anfallendes Niederschlagswasser, welches nicht als Brauchwasser oder dergleichen verwendet wird, ist auf den Grundstücken zu versickern und gegebenenfalls zwischenspeichern.

Begründung:

Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, dass das auf den versiegelten Flächen und auf Dachflächen anfallende Regenwasser auf den Grundstücken natürlich zu versickern ist. Es ist beabsichtigt, dass das Wasser vollständig auf dem Baugrundstück belassen wird, um das Einleiten in eine Regenwasserleitung zu vermeiden.

Das überschüssige Oberflächenwasser der Dachoberflächen ist demnach auf den privaten Flächen zur flächenhaften Versickerung über die belebte Bodenzone zu bringen.

Die Ergebnisse des Bodengutachtens¹³ belegen die Möglichkeit, das anfallende Sickerwasser im Bereich der Flussschotter über einen Versickerungsschacht zur Versickerung zu bringen. Daneben sind auch alternative Versickerungsanlagen wie Rigolenversickerung oder Muldenrigolenanlagen zu favorisieren¹⁴. Einer flächenhaften Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über die Sammlung und Zwischenlagerung in Zisternen sowie dem Einsatz in Brauchwassersystemen ist jedoch der Vorrang zu geben. Das gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung und für Brauchwassersysteme genutzt werden.

Diese Maßnahme führt einerseits zu einer Minderung des Eingriffes in den Wasserhaushalt, da die Grundwasserneubildung auch weiterhin ermöglicht wird, andererseits wird zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen beigetragen.

16.3. Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

[§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB]

16.3.1. Bepflanzung nicht überbauter Grundstücksflächen

[§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB]

Auf den privaten Grundstücken sind mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer Laubbaum (STU 14-16 cm) je angefangene 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume, die erhalten werden und einen Stammumfang von mindestens 14 cm aufweisen, anrechenbar.

Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche anzulegen. Mindestens 30% davon sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (entsprechend Pflanzliste 1 – Anhang 1).

Begründung:

Die Festsetzung zum Anlegen von Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen unterstützt die Zielstellung einer starken Durchgrünung im Baugebiet und leis-

¹³ Baugrunduntersuchung und Bodengutachten, Erdbaulabor Leipzig GmbH, 02.10.2003

¹⁴ Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt und Geologie, Abteilung 5-Geologie, vom 01.12./30.11.2005

tet einen entscheidenden Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sichert die Entwicklung wahrnehmbarer Großgrünstrukturen, was zur Auflockerung und Bereicherung des Stadtlandschaftsbildes beiträgt. Durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird einerseits die Wohnqualität gesteigert, andererseits werden neue Lebens- und Nahrungsräume für die Tierwelt geschaffen. Weiterhin wird mit dieser Festsetzung bezweckt, dass die Anpflanzung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher auf den privaten Grundstücken erfolgt. Die Artenauswahl (siehe Pflanzliste 1 im Anhang 1) orientiert sich grundsätzlich an der potenziellen natürlichen Vegetation und den Standortverhältnissen im Stadtgebiet und innerhalb von Siedlungen. Die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit einheimischen Arten fördert den Bestand einheimischer Pflanzen und bietet Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt.

16.3.2. Flächen für die Erhaltung von Bäumen [§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB]

Im südlichen Geltungsbereich wird für die Fläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zur Grundstücksgrenze der Erhalt von Bäumen festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzung der Fläche zum Erhalt von Bäumen erfolgt, um die betroffenen Gehölze aufgrund ihrer Eigenart und Schönheit im südlichen Bereich des Geltungsbereiches in ihrem Bestand zu sichern.

Eine Kastanie und zwei Birken prägen wegen ihrer Größe und Vitalität mittelbar die Siedlung und unmittelbar die Straßenkreuzung „Am Rain“ / „An den Linden“. So tragen sie entscheidend zur Gestaltung, Gliederung und Belebung des Straßenbildes bei. Die betroffenen Bäume haben sich über mehrere Jahrzehnte entwickelt und stellen somit gewachsene Orientierungs- und Merkpunkte in der Siedlung dar. Darüber hinaus leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung und Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Verbesserung der klimatischen Situation.

16.4. Begrünung von Fassaden und Dächern

16.4.1. Begrünung von Fassaden [§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB]

An fensterlosen Fassadenteilen (>30 m²) und Mauern (>1 m Höhe) sowie an fensterlosen Außenwänden von Nebenanlagen und Garagen sind je laufende 2 Meter mindestens eine Kletterpflanze entsprechend Pflanzliste 2 anzupflanzen.

Begründung:

Die Festsetzung zur Begrünung von fensterlosen Fassadenteilen erfolgt in erster Linie aus siedlungsgestalterischen Gründen, um funktional gestaltete Fassaden optisch in das Wohngebiet zu integrieren und den durchgrünten Charakter zu unterstreichen. Weiterhin tragen Fassadenbegrünungen zur Verbesserung der mikroklimatisch-lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich, zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bei. Vorschläge für geeignete Kletterpflanzen enthält die Pflanzliste 2 im Anhang 1 dieser Begründung.

16.4.2. Begrünung von Dächern [§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB]

Flach geneigte Dächer von Nebengebäuden und Garagen (Neigung ≤ 15°) sind mindestens mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

Begründung:

Die Festsetzung zu Dachbegrünungen erfolgt in erster Linie aus stadtgestalterischen Gründen. Dabei erfolgt eine Beschränkung auf die Nebengebäude und Garagen. Die Festsetzung zielt darauf ab, den durchgrüneten Charakter des Gebietes optisch zu erhalten und die Baukörper der Nebengebäude und Garagen darin einzubeziehen. Die Schichtdicke des Substrates sollte mindestens 10 cm betragen, um den dauerhaften Bestand der Begrünung zu sichern.

Durch die Begrünung wird das Dach jedoch nicht nur optisch und ökologisch aufgewertet, sondern auch in seinen Funktionen verbessert: Der Aufbau wirkt wärme- und schalldämmend und schützt die Dachabdichtung vor UV-Strahlung, Witterungseinflüssen und mechanischer Beschädigung. Außerdem kann Niederschlagswasser aufgenommen werden, so dass ein Anteil des auf dem Grundstück zu versickernden Wassers über diese Maßnahme gespeichert werden kann.

17. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§ 9 Abs.1 Nr.23 BauGB]

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird:

Staub: 50 mg/m³ Abgasvolumen

(bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe)

Begründung:

In der Stadt Leipzig wird ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotential hinsichtlich der Feinstaubkonzentration festgestellt. Aufgrund der derzeitigen und auch zukünftig zu erwartenden Überschreitungen der Grenzwerte nach der 22.BImSchV wurde für die Stadt Leipzig ein Luftreinhalteplan erstellt. Als eine geeignete und wirkungsvolle Maßnahme wurde die Verankerung einer "Verwendungsbeschränkung" in Bebauungsplänen im Maßnahmenkatalog festgeschrieben. Auf der Grundlage des § 9 Abs.1 Nr.23 a BauGB werden damit in Gebieten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt zugelassen. Damit kann durch diese Maßnahme – als eine Maßnahme aus einem über alle Emittentengruppen entsprechend ihres Verursacheranteiles festgelegten Maßnahmenbündel - eine auf einer planerischen Gesamtkonzeption beruhende, wirkungsvolle Reduzierung der Immissionskonzentration im gesamtstädtischen Raum erfolgen.

18. Örtliche Bauvorschriften

[§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum sind in einer Höhe bis max. 1,20 m auszubilden. Einfriedungen mit Drahtzäunen müssen in Heckenbepflanzungen eingebunden werden.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Anpassung der im Plangebiet zu erwartenden Einfriedungen an die in der Umgebung vorhandenen Anlagen. Einfriedungen erfolgen vorrangig aus Sicherheitsgründen. Vom öffentlichen Verkehrsraum ist grundsätzlich von einer Gefährdung auszugehen. Des weiteren erfolgen diese Abgrenzungen bzw. Abschirmungen, um Witterungs- und Immissionseinflüsse (Wind, Lärm, Straßenschmutz) abzuwehren und das Grundstück vor unbefugtem Betreten zu schützen.

Die Festsetzung der Höhe von Einfriedungen auf maximal 1,20 m dient dem Ziel, den offenen Charakter des Gebiets zu erhalten. „Blickbeziehungen“ in und durch das Gebiet bleiben möglich. Aus siedlungsgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Drahtzäune in Heckenbepflanzungen einzubinden sind. Die rein funktionale optische Wirkung von Drahtzäunen wird durch die Heckenbepflanzung gemindert und in die Grünstrukturen des Gebiets integriert.

D STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ

19. Flächenbilanz

Flächenermittlung		
Flächennutzung	Fläche in qm	Prozentualer Anteil
Zulässige Grundflächen	945	20,0%
Vegetationsflächen	3.200	67,4%
Fläche für Ver- und Entsorgung	400	8,4%
private Verkehrsfläche	200	4,2%
Größe des Plangebiets:	4.745	100,0%

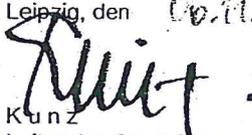
20. Maßnahmen der Stadt zur Umsetzung der Planung / Kosten

Aus der Planänderung ergeben sich für die Stadt Leipzig keine Verpflichtungen und nur geringe Verwaltungskosten, da die gesamten Planungskosten von den KWL als Eigentümer der Flurstücke Nr.258/19 und 258/20 auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Leipzig übernommen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen für öffentliche Flächen oder Maßnahmen, so dass auch bei der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten für die Stadt entstehen werden.

Da die KWL die Absicht verfolgen, die Grundstücke des Plangebietes nicht selbst zu bebauen, sondern nach Schaffung von Planungsrecht zu veräußern, ist zur Sicherung der ausreichenden Erschließung für die geplante Hinterlandbebauung eine Verpflichtungserklärung der KWL gegenüber der Stadt Leipzig abzugeben, die beinhalten muss, dass der zukünftige Erwerber dieser Flächen durch eine Klausel im Kaufvertrag dazu verpflichtet wird, einen Erschließungsvertrag mit der Stadt zur Herstellung der festgesetzten privaten Verkehrsfläche abzuschließen. Die Erklärung hat bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bei der Stadt vorzuliegen.

Für das nicht in Eigentum der KWL befindliche Flurstück Nr.258/2 wurden die Festsetzungen lediglich der derzeitigen individuellen Wohnnutzung eines vollständig erschlossenen Grundstücks angepasst, so dass auch hier keine Kosten bzw. Maßnahmen für die Stadt zu erwarten sind.

Leipzig, den 20.10.06

Kunz
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anhang 1

PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1: Gehölze

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feldulme

Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernellrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	(Wildrosenart)
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rubus saxatilis</i>	Steinbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feldulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 2: Kletterpflanzen

Art		Lichtanspruch	Kletterform
Efeu	<i>Hedera helix</i>	halbschattig- schattig	selbstklimmend
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"</i>	sonnig- halbschattig	selbstklimmend
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>	halbschattig- schattig	selbstklimmend
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>	sonnig- halbschattig	Klettergerüst
Schling- Knöterich	<i>Fallopia aubertii</i>	sonnig- halbschattig	Klettergerüst
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>	sonnig- halbschattig	Klettergerüst
Jelänger- jelleber	<i>Lonicera caprifolium</i>	halbschattig- schattig	Klettergerüst
Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>	sonnig, geschützt	Klettergerüst

Anhang 2

HINWEISE

1. Archäologie ¹⁵

Im Bereich des Plangebietes sind archäologische Funde zu erwarten, da sich im direkten Umfeld des Vorhabenareals zahlreiche archäologische Kulturdenkmale befinden. Sie zeigen die hohe Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

2. Altlasten ¹⁶

Während der weiteren Planungsarbeit ggf. zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen / Altlasten i.S.d. § 9 Abs.1 i.V.m. § 2 Abs.3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sollen i.S.d. § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB dokumentiert werden. Die nach § 13 Abs.1 SächsABG zuständige Behörde ist nach § 10 Abs.2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen.

3. Versorgungsanlagen

Für die geplanten Trassen zur Energieversorgung ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ zu beachten. Es wird eine Trassenbreite von 0,8 m beansprucht.¹⁷

Es muss beachtet werden, dass bei der Anpflanzung von Großgrün zu den Kabeltrassen (Energie) ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten ist.¹⁸

Der Bestand an wasserwirtschaftlichen Anlagen darf ebenfalls weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden. Bei der Trassierung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das technische Regelwerk TR/30/02 "Trassen für Wasser- und Abwasserleitungen sowie Kabel" zu beachten.

Im Falle der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser sind Vorkehrungen zu treffen, um eine Verunreinigung des Trinkwassers auszuschließen. Zu beachten sind das DVGW-Arbeitsblatt W 555 "Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich", die DIN 1989 "Regenwassernutzungsanlagen – Teil 1" sowie weitere einschlägige technische Vorschriften. Voraussetzung für die Regenwassernutzung ist die Teilbefreiung vom Benutzerzwang der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land.

Gemäß Sächsischem Wassergesetz § 109 besitzen die wasserwirtschaftlichen Anlagen – Wasser und Abwasser – Bestandsschutz. Zur Abwasserpumpstation gehören auch die Zu- und Abaufleitungen, deren Trassen innerhalb des Plangebietes durch einen Schutzstreifen zu sichern sind. Auf dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Gebäude oder Erdaufschüttungen errichtet, keine tiefwurzelnenden Gehölze angepflanzt oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Anlage beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden.¹⁹

¹⁵ Landesamt für Archäologie: Stellungnahme TÖB-Beteiligung vom 15.07.03

¹⁶ Staatliches Umweltfachamt: Stellungnahme TÖB-Beteiligung 21.07.03

¹⁷ envia: Stellungnahme TÖB-Beteiligung vom 11.07.03

¹⁸ envia: Stellungnahme TÖB-Beteiligung vom 11.07.03

¹⁹ KWL: Stellungnahme TÖB-Beteiligung vom 23.07.03

Anhang 3

Lärm - Messprotokoll

Datum : 13.11.2002 14.05 Uhr
Messgerät : CRL – 256 Typ 2
Aufnehmender : Frau Schulz – 1203

Teilnehmer : Herr Wegener 2665

An der Abwasserpumpstation Rückmarsdorf wurden orientierende Lärmmessungen durchgeführt, da das angrenzende Gebiet mit Wohnhäusern bebaut werden soll. Zwei Pumpen, die in der Abwasserpumpstation maximal in Betrieb gehen, waren eingeschaltet. Die Pumpen befinden sich 2 Etagen unter der Erde.

Folgende Messungen wurden durchgeführt:

In der Abwasserpumpstation (Erdgeschoss) 75 dB (A)
Vor der geöffneten Tür, auf dem Gelände 65 dB (A)
An der Grundstücksgrenze (Bebauungsseite) mit geschlossener Tür < 50 dB (A)
An der Grundstücksgrenze (Bebauungsseite) mit geöffneter Tür < 50 dB (A)
An der Grundstücksgrenze (Straßenseite) ohne Lüfter < 50 dB (A)
An der Grundstücksgrenze (Straßenseite) mit Lüfter (direkt davor) 65 dB (A)
In 5 m Entfernung (Straßenseite) mit Lüfter 55 dB (A)

An der Grundstücksgrenze kann nicht unterschieden werden, ob die Pumpen laufen oder nicht. Der Lüfter ist nur in unmittelbarer Nähe (direkt auf der Straße) zu hören. Wobei zu bemerken ist, dass der Lüfter nur einmal für eine Stunde am Tag in Betrieb ist (16:00 bis 17:00).

Zum anderen ist hier noch die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu berücksichtigen. Hierbei werden Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden festgelegt.

Je nachdem wie die Behörde das Gebiet rund um die Pumpstation eingestuft hat, sind die entsprechenden Immissionsrichtwerte einzuhalten.

Auszug:

	tags	nachts
c) in Kerngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten	60 dB(A)	45 dB(A)
d) in Allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	55 dB(A)	40 dB(A)
e) in Reinen Wohngebieten	50 dB(A)	35 dB(A)



AKZENTE Architektur & Landschaftsplanung Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Will Dachritz Leipzig, Koornbein 28, Tel. +49 341 720200, Fax +49 341 806011 http://www.akzente-leipzig.de			
Bauherr Kommunale Wasserwerke Leipzig Johannisgasse 7-9, 04103 Leipzig			
Projekt Bebauungsplan Nr. E-234 3. Änderung Wohn-,Misch- und Sondergebiet			
Bauteil Städtebaulicher Entwurf			
Planungsstufe: Maßstab: Zeichnungsart:	Entwurf 1:500 9	Datum: Gezeichnet: Geprüft:	20.10.2006 M. Pezold 2006