



<b>A.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	
1.	Lage und Größe des Plangebietes	5
2.	Planungsanlass und -Planungserfordernis	5
3.	Ziele und Zwecke der Planung bzw. Teilaufhebung	7
4.	Verfahrensdurchführung	10
<b>B.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	11
5.1	Topografie	11
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	12
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung	13
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	14
5.5	Soziale Infrastruktur	15
5.6	Technische Infrastruktur	15
5.6.1	Verkehrsinfrastruktur	15
5.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	16
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen	17
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	17
6.1.1	Ziele der Raumordnung	17
6.1.2	Flächennutzungsplan	18
6.1.3	Landschaftsplan	19
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben	19
6.2	Sonstige Planungen	19
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	19
6.2.2	Strategische Konzepte zum Wohnen	20
6.2.3	Weitere Stadtentwicklungspläne	20
7.	Umweltbericht	21
7.1	Einleitung	21
7.1.1	Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)	21
7.1.2	Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes	23
7.1.3	Festlegung des Umfanges und des Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange	27
7.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
7.3	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	32
7.4	Zusammenfassung	32
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	34
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	34
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Dritter	37
8.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf	39

8.4	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf	39
9.	Städtebauliches Konzept	40
9.1	Gliederung des Gebietes	40
9.2	Bebauungs-/ Nutzungskonzept	41
9.3	Erschließungskonzept	42
9.4	Grünordnerisches Konzept	44
<b>C.</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b>	
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	46
11.	Gliederung des Plangebietes	46
12.	Festsetzungen	48
13.	Baugebiete - Allgemeine Wohngebiete	48
13.1	Art der baulichen Nutzung	48
13.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe der Gebäude	50
13.3	Höhenlage von Gebäuden	52
13.4	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen	53
13.5	Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	56
13.6	Vorbehaltsflächen für Erschließungsanlagen	58
13.7	Örtliche Bauvorschriften	58
14.	Verkehrsflächen	63
14.1	Öffentliche Verkehrsfläche	63
14.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	64
15.	Regenrückhalte- und Versickerungsbecken	64
16.	Lärmschutzwall	65
17.	Grünflächen	65
17.1	öffentliche Grünfläche	65
17.2	private Grünflächen	66
18	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	69
18.1	Regenwasserbewirtschaftung	69
18.2	Befestigung von privaten Stellplätzen, Zufahrten und Wegen	70
19.	Grünordnerische Festsetzungen	71
19.1	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Baugrundstücken	71
19.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im öffentlichen Straßenraum	72
19.3	Erhalt von Bäumen im öffentlichen Straßenraum	74
19.4	Bindungen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	75
19.5	Begrünung von Garagen (auch Carports)	75
20.	Teilbereich C	75

**D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION / REALISIERUNG**

21.	Flächenbilanz	77
22.	Finanzielle Auswirkungen	78
22.1	Kosten für Erschließungsmaßnahmen	78
22.2	Kosten für Öffentliche Grünflächen	78
22.3	Folgekosten	79
23.	Abschätzung möglicher Entwicklungen im Gebiet	79
23.1	Bevölkerungs- bzw. Arbeitsplatzentwicklung im Gebiet	79
23.2	Verkehrsentwicklung im Gebiet und im Umfeld	79

Anhänge:

Anhang I:	Hinweise
Anhang II:	Pflanzempfehlungen
Anhang III:	Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10a Abs. 1 BauGB]

## A. EINLEITUNG

### 1. Lage und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E-237 einschließlich dessen 1. Änderung befindet sich im Leipziger Stadtbezirk Alt-West, Ortsteil Rückmarsdorf-Burghausen. Er liegt westlich der Miltitzer Straße zwischen der Straße Franzosenfeld und Clara-Zetkin-Straße. Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 16,3 ha.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die im Weiteren als Teilbereich A und B beschriebenen Flächen des Bebauungsplanes Nr. E-237.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können der Planzeichnung bzw. aus Kap. 10 dieser Begründung entnommen werden.

Das Plangebiet der 2. Änderung gliedert sich in die drei Teilbereich A, B und C (siehe Abbildung). Die Teilbereiche unterscheiden sich grundsätzlich hinsichtlich der planerischen Zielstellungen. Diese sind im nachfolgenden Kapitel 2 dargelegt.



### 2. Planungsanlass und Planungserfordernis

#### Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. E-237 „Am Wachberg“ und dessen 1. Änderung der ehemals selbstständigen Gemeinde Bienitz bildet die derzeit planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des unter Kap. 1 beschriebenen Gebietes. Bis zur Eingemeindung in die Stadt Leipzig 1999 wurden auf dieser Grundlage die Grundstücke nördlich und südlich des Falkenwegs sowie am Bussardweg mit Doppel- und Reihenhäusern entwickelt. Die um die Jahrtausendwende einbrechende Nachfrage, die Insolvenz der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft und der

noch zu tätige erhebliche Erschließungsaufwand verhinderten jedoch eine kontinuierliche Fortentwicklung des Areals. In Folge dessen wurden die mit Baurechten versehenen Restflächen zunächst weiterhin als Landwirtschaftsflächen genutzt.

Ab 2005 rückten die Flächen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. E-237 wieder stärker in den Fokus des Insolvenzverwalters sowie einzelner Projektentwickler. Auf der Grundlage des bestehenden Baurechts wurden unter Ausnutzung der Spielräume des Baugesetzbuches angrenzend an den ersten Bauabschnitt noch zwei weitere Bauabschnitte realisiert.

Für den danach verbliebenen Anteil festgesetzter Bauflächen konnte bislang eine Entwicklung zum Einfamilienhausgebiet auf der vorhandenen planungsrechtlichen Grundlage nicht oder nur bedingt umgesetzt werden, so dass diese bis heute als Landwirtschaftsflächen genutzt werden.

Das Gebiet ist auf Grund seiner peripheren und nicht integrierten Lage für den Geschosswohnungsbau ungeeignet. Der Standort ist infrastrukturell nur mäßig erschlossen, insbesondere befindet es sich nicht im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs.

Der **Planungsanlass** liegt begründet

1. in der nun beabsichtigten Entwicklung einer im Plangebiet zwischen den Straßen Wachberg und Wachbergallee liegenden etwa 4,3 ha großen Teilfläche (Teilbereich A) zu einem Einfamilienhausgebiet. Auch wenn bereits große Teilflächen des gesamten Bebauungsplangebietes entwickelt wurden, erweisen sich die Planinhalte für die nunmehr innerhalb des Teilbereiches A angestrebte Gebietsentwicklung als überwiegend hinderlich.
2. in der beabsichtigten Reduzierung der bisherigen Festsetzungsinhalte für die bereits realisierten Bereiche des Bebauungsplangebietes (Teilbereich B) auf die zulässige bauliche Nutzung und gestalterische Bauvorschriften sowie in der Anpassung der Festsetzungen zu den Verkehrsflächen an den tatsächlich realisierten Bestand.
3. in der Berücksichtigung der gesamtstädtischen Zielstellungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen und der erforderlichen Anpassung an den 2015 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig (FNP). Für die im Süden des Plangebietes gelegene Teilfläche (Teilbereich C) sollen die bisherigen Entwicklungsziele aufgegeben werden und die bestehende landwirtschaftliche Nutzung beibehalten werden.

### **Planerfordernis**

Das Erfordernis für dieses Planverfahren begründet sich insbesondere daraus, dass nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanverfahrens der bestehende planungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben verändert und an geänderte Planungsziele angepasst sowie die für den räumlichen Geltungsbereich angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet werden kann.

Das Planerfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes besteht in der Notwendigkeit zur Anpassung der Festsetzungen des bestehenden Rechtsplanes aus dem Jahr 1997 einschließlich dessen Geltungsbereiches. Die Planinhalte sind überwiegend auf die Entwicklung des Gebietes mit Geschosswohnungsbau ausgerichtet und bilden keine geeignete Grundlage für die angestrebte Gebietsentwicklung nach heutigen Anforderungen. Ferner wurden die Entwicklungsziele für einen großen Teil des Plangebietes mit der Fortschreibung des FNP geändert.

Darüber hinaus wäre bei Umsetzung der bislang als Mischgebiete ausgewiesenen Baugebiete auch die Entwicklung der Flächen zu Einzelhandelsstandorten grundsätzlich zulässig. Dies stünde jedoch im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen. Es besteht deshalb das Erfordernis, einen planungsrechtlichen Rahmen zu schaffen, der die Umsetzung der mit dem STEP Zentren - Fortschreibung 2017 beschlossenen Planungsziele der Stadt gewährleistet und Fehlentwicklungen vermeidet.

Eine sachgerechte Abwägungsentscheidung über die Ziele und Inhalte dieser Planänderung kann

nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens herbeigeführt werden.

### 3. Ziele und Zwecke der Planung bzw. Teilaufhebung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes und dessen Aufhebung für eine Teilfläche sollen vor allem die folgenden Ziele und Zwecke verfolgt werden:

#### **Anpassung der Planinhalte an übergeordnete Planungen der Stadt Leipzig**

Die Änderung erfolgt zur Umsetzung der Ziele des **Integrierten Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK)**. Gemessen am Bedarf des Ortsteils soll dessen Entwicklung im Wechselspiel zwischen bedarfsorientierter Erweiterung bestehender Angebote, der Auslastung der Infrastruktur sowie der baulichen Entwicklung im Ortsteil erfolgen. Die Reduzierung von Geltungsbereiches und Bebauungsdichte resultiert aus der besonderen Berücksichtigung der formulierten Klimaschutz- und Umweltziele.

Die Änderung entspricht den Zielsetzungen des vorliegenden **Wohnungspolitischen Konzepts (VI-DS-1475)**. Vor dem Hintergrund steigender Nachfrage nach Wohnungen und einer effizienten Flächennutzung werden Gebiete für den Geschosswohnungsbau bzw. mit hoher baulicher Dichte an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten insbesondere im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs priorisiert. Für den gleichzeitigen Erhalt einer Vielfalt an Wohnformen wird daneben auch eine ausreichende Bereithaltung von Flächen für Eigenheime und eigenheimähnliche Wohnformen angestrebt. Da sich der zu ändernde Bebauungsplan nicht im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestellen des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs befindet, entspricht die Reduzierung der Bebauungsdichte den Zielen des Entwurfs des Wohnungspolitischen Konzepts.

Die Änderung erfolgt maßgeblich zur **Umsetzung des Ratsbeschlusses zum Teilplan Wohnungsbau des Stadtentwicklungsplans „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ (RB V-771/11 vom 20.04.2011)**. Mit dem vorliegenden Wohnungspolitischen Konzept behalten die Bewertungskriterien des Teilplans Wohnungsbau ihre Gültigkeit. Im Teilplan Wohnungsbau wurden die Teilbereiche A und C anhand ihrer Versorgungsqualitäten als ungünstig bewertet. Unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts erfolgte jedoch für den Teilbereich A eine Einstufung in die Kategorie „Standort ohne Entwicklungspriorität – mit Anpassungsbedarf“. Eine Entwicklung mit deutlich reduzierter Bebauungsdichte entspricht danach noch den Zielen des Teilplans Wohnungsbau. Für den im Teilplan Wohnungsbau als noch ungünstiger beurteilten Teilbereich C wurde hingegen kein Entwicklungspotenzial gesehen und die Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan bestimmt. Die im Teilplan Wohnungsbau ausgewiesenen Zielkategorien sind eine maßgebliche Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung. Mit der Änderung des Geltungsbereiches bzw. der Aufhebung des Bebauungsplanes im Teilbereich C können die Ziele des Teilplans Wohnungsbau umgesetzt werden.

Der **wirksame FNP** (Amtsblatt Nr. 10/2015 am 16.05.2015) enthält bereits eine gegenüber dem bestehenden B-Plan reduzierte Ausweisung von Bauflächen (Reduzierung um den Teilbereich C) und setzt damit bereits die Vorgaben aus dem Ratsbeschluss zum Teilplan Wohnungsbau des Stadtentwicklungsplans „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ um. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mit dem Planverfahren zur 2. Änderung daher auf jene Flächen angepasst werden, für die auf der Grundlage übergeordneter Planungen im Weiteren eine bauliche Entwicklung angestrebt wird.

#### **Berücksichtigung des Klimaschutzes**

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die unter anderem die umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen und dem allgemeinen Klimaschutz gewährleistet, miteinander in Einklang bringen. Es sollen Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs geschaffen

werden. Insbesondere betrifft dies die Möglichkeiten der Nutzung der Geothermie durch ausreichend große Grundstücke sowie die solaroptimierte Bebauung durch eine entsprechende Anordnung der Gebäude.

### **Änderung des Geltungsbereiches**

Der bestehende Bebauungsplan soll im **Teilbereich C** (ca. 4,7 ha) aufgehoben werden. Die in diesem Teilbereich gelegenen Flächen werden im Sinne der gesamtstädtischen Strategie zur Reduzierung von Wohnbauflächenpotenzialen am Stadtrand in den planungsrechtlichen Außenbereich zurückgeführt. In diesem Bereich richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB). Mit dem Beibehalten des Status Quo wird die heutige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen gesichert. Dies entspricht auch den Zielen des wirksamen FNP.

Neben den genannten allgemeinen Zielstellungen werden für den **Teilbereich A** vor allem die folgenden Ziele und Zwecke verfolgt:

### **Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes**

Innerhalb des Teilbereichs A (ca. 4,3 ha) sollen die bestehenden Baurechte so verändert werden, dass die bestehende Nachfrage für das Wohnsegment freistehendes Einfamilienhaus im ausreichenden Maß im Gebiet bedient werden kann. Maßgebliches Ziel der Stadt Leipzig ist die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen, insbesondere unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der umweltschützenden Anforderungen.

### **Anpassung der verkehrlichen und technischen Erschließung**

Die im bisherigen Bebauungsplan enthaltenen Lösungen zur verkehrlichen Erschließung des Gebietes waren auf eine andere, intensivere Gebietsentwicklung ausgerichtet und entsprechend dimensioniert. Im Sinne einer angemessenen und bodenschonenden Flächeninanspruchnahme soll die bislang beabsichtigte Erschließungslösung optimiert und an die geänderten Entwicklungsabsichten angepasst werden

### **Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung**

Der unbebaute Teilbereich A grenzt im Norden und Westen an bebaute Siedlungsflächen an. Ziel der Planung ist es daher, die künftige Bebauung in die örtlichen Gegebenheiten einzufügen und zwischen den angrenzenden baulichen Strukturen zu vermitteln.

### **Schaffung von Rechtssicherheit**

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

### **Einordnung einer öffentlichen Spielplatzfläche**

Insbesondere für Kinder von 6 bis 10 Jahren soll im Plangebiet eine öffentliche Spiel- und Aufenthaltsfläche entstehen. Im bisherigen Bebauungsplan war eine solche Fläche bereits vorgesehen. Diese wird in ihrer Lage geändert und unter Berücksichtigung der Spielplatzsatzung der Stadt Leipzig in ihrer Größe und Ausstattung an die aus dem Plangebiet entstehenden Bedürfnisse und Erfordernisse angepasst. Zusätzlich sollen Angebote für ältere Kinder, auch außerhalb des Plangebietes, geprüft werden.

Im **Teilbereich B**, der im Wesentlichen die bereits realisierten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. E-237 umfasst werden die folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

### **Reduzierung und Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte**

Innerhalb des fast vollständig entwickelten Teilbereichs B wird für die südlich des Regenrückhaltebeckens, zwischen Bussardweg und Miltitzer Straße gelegenen und bislang mit F und G bezeichneten Baugebiete die Zweckbestimmung „Mischgebiet“ geändert und eine vorwiegende Wohnnutzung (allgemeines Wohngebiet) angestrebt. Hierdurch soll einerseits die Entwicklung der noch brachliegenden Flächen mit Einfamilienhäusern ermöglicht und zugleich die Gebietskategorie an die bereits vorhandenen Nutzungen im Gebiet angepasst werden. Damit wird die zum Zeitpunkt der Planaufstellung verfolgte städtebauliche Zielstellung, neben der beabsichtigten Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen im Randbereich des Gebietes anzusiedeln, aufgegeben und in begrenztem Rahmen die Entwicklung vorhandener gewerblicher Bauflächen im Stadtgebiet begünstigt.

Darüber hinaus getroffene planungsrechtliche Festsetzungen sollen zurück genommen werden, da aufgrund der weitgehend erfolgten Realisierung kein entsprechendes Erfordernis mehr besteht. Für die künftige Entwicklung und Beurteilung der Bauvorhaben wäre dann auf der Grundlage des § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 (1) Baugesetzbuch hinsichtlich der Bauweise, dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, das Einfügungsgebot Maßstab für die Beurteilung von Vorhaben.

### **Anpassung der verkehrlichen und technischen Erschließung**

Die im bisherigen Bebauungsplan enthaltenen Lösungen zur verkehrlichen Erschließung des Gebietes waren auf eine andere, intensivere Gebietsentwicklung ausgerichtet und entsprechend dimensioniert. Im Rahmen früherer Realisierungsschritte wurden die heute vorhandenen Erschließungsstraßen (z.B. Wachbergallee) bereits in geringeren Straßenquerschnitten hergestellt. Mit der verfolgten Planänderung sollen die Verkehrsflächen im Teilbereich B an die tatsächlich realisierten Flächen angepasst und für die Eigentümer der angrenzenden, bebauten Grundstücke Klarheit hinsichtlich der zulässigen Flächennutzungen geschaffen werden.

### **Bewahrung des Ortsbildes**

In den schon realisierten Baugebieten des Bebauungsplanes sollen die bislang maßgeblichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. E-237 auch weiterhin erhalten bleiben.

### **Sicherung einer dauerhaften Begrünung**

In den schon realisierten Baugebieten des Bebauungsplanes sollen auch weiterhin grünordnerische Festsetzungen gelten. Diese sind die Grundlage einer dauerhaften Begrünung des Gebietes. Unter Berücksichtigung des Bestandes werden die bislang bestehenden Festsetzungen überarbeitet und soweit erforderlich ergänzt.

#### 4. Verfahrensdurchführung

Folgende **Verfahrensschritte** wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

<b>Aufstellungsbeschluss</b> vom Beschluss Nr. VI-DS-02328, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 08/2016 vom 23.04.2016	07.04.2016
<b>frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 19/2016 vom 29.10.2016	01.11.2016 bis 18.11.2016
<b>frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	30.09.2016
<b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf</b> (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	13.05.2019
<b>Öffentliche Auslegung des Entwurfes</b> (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 9/2019 vom 04.05.2019	14.05.2019 bis 13.06.2019

#### • Abschluss des Verfahrens nach dem bis zum 12.05.2017 geltenden BauGB

Rechtsgrundlage für dieses Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist das BauGB in der bis zum 12.05.2017 geltenden Fassung. Die sich dafür aus § 233 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 245c Abs. 1 BauGB (in der seit dem 13.05.2017 geltenden Fassung) ergebenden Voraussetzungen sind erfüllt.

## **B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Kapitel 7. Umweltbericht.

### **5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes**

#### **5.1 Topografie**

Das Relief des Plangebietes ist nur mäßig oder flach geneigt. Der höchste Punkt innerhalb des Plangebietes liegt bei 129 m über NHN im Nordwesten. Das Gebiet fällt jedoch in Richtung Südwest, Nordost und Südost leicht, wobei die mittleren Höhen wie folgt anzugeben sind: ca. 127 m über NHN im Südwesten, ca. 121 m über NHN im Nordosten und 125 m über NHN im Südosten.

In den noch nicht entwickelten Bereichen des Plangebietes konnten sich die natürlichen Bodentypen wegen der dort ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung weitgehend erhalten.

Der Standort weist keine besonders zu schützenden Bodenareale (mindestens eine Schutzfunktion) oder bodenökologische Effekte auf (Neubewertung der Böden, Dr. Schnabel, 2001).

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Still- und Fließgewässer. Es befindet sich weder in einem ausgewiesenen (festgesetzten) noch in einem faktischen Überschwemmungsgebiet.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist als gering einzustufen. Aufgrund der vorliegenden Schichtenverhältnisse ist davon auszugehen, dass eine Versickerung von Regenwasser erst ab einer Tiefe von ca. 1,5 m möglich ist. Für die Einzelbauvorhaben wird eine standortkonkrete Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes empfohlen.

#### **Natürliche Radioaktivität**

Das Plangebiet liegt nach den im Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) bisher vorliegenden Erkenntnissen in einem Gebiet, für das dem LfULG keine Prognosewerte zur Radonkonzentration in der Bodenluft vorliegen. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass aufgrund von lokalen Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte in der Raumluft auftreten können.

Zugleich liegen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor.

#### **Altlasten**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand leitet sich aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) kein Altlastenverdacht für das Plangebiet ab. Unmittelbar westlich des Plangebietes liegen die im SALKA verzeichneten Altablagerungen AKZ 65750383 „ehem. Sandgruben Wachberg“ und AKZ 65750391 „ehem. Sandgrube am Wachberg“.

#### **Lärmsituation**

Im Plangebiet werden im Nachtzeitraum die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 45dB(A) geringfügig überschritten. Auslöser hierfür sind in erster Linie die Emissionen, die von der etwa 1 km entfernt verlaufenden Bahnstrecke ausgehen.

#### **Archäologischer Relevanzbereich**

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem archäologischen Relevanzbereich (mittelalterlicher Ortskern). Dies betrifft insbesondere den Teilbereich A. Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Gebiet durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden.

## 5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

### Plangebiet

Bei der Beschreibung der vorhandenen Bebauungen und Nutzungen ist zwischen den bereits realisierten und bebauten Gebieten (Teilbereich B) und den noch nicht entwickelten und derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen (Teilbereiche A und C) zu unterscheiden.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich lediglich innerhalb des Teilbereichs B die auf der Grundlage des derzeitigen Bebauungsplanes entwickelten Baugebiete. Diese sind mit Einfamilienhäusern bebaut, wobei die Bebauung je nach Entstehungszeit in unterschiedlicher Bauweise erfolgte.

In den **ersten** Bauabschnitten, d.h. vor 2000 entstanden durch einen Bauträger auf den Südseiten der Straße Franzosenfeld und Falkenweg jeweils Doppelhäuser während zwischen Bussardweg und Miltitzer Straße zwei Reihenhäuser mit insgesamt 12 Einheiten entstanden. Entlang der Straße Am Wasserturm wurden ebenfalls Doppelhäuser sowie zwei Hausgruppen mit insgesamt 11 Einheiten. Insgesamt wurden hier 86 WE in selbstgenutzten Gebäuden sowie 6 WE in dem Geschosswohnungsbau auf dem Grundstück Franzosenfeld 1 realisiert.

Die in diesem Zeitraum errichteten weitgehend einheitlich gestalteten Gebäude wurden entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes unter Einhaltung der vorgeschriebenen Ausrichtung zu den angrenzenden Straßen in offener Bauweise mit 2 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss errichtet.

In einer **zweiten** größeren baulichen Etappe wurde das durch die Straßen Am Wasserturm und Wachbergallee erschlossene Gebiet entwickelt. Hier wurden 40 freistehende Einfamilienhäuser durch Einzeleigentümer errichtet. Darüber hinaus wurde innerhalb des als Mischgebiet festgesetzten Bereiches östlich des Bussardweges bereits ein Einfamilienhaus errichtet. Für ein weiteres wurde die Baugenehmigung erteilt. Innerhalb dieses Mischgebietes stehen grundsätzlich weitere Bauflächen zur Verfügung.

Die freistehenden, individuell gestalteten Einfamilienhäuser wurden entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes unter Einhaltung der vorgeschriebenen Ausrichtung zu den angrenzenden Straßen überwiegend mit einem Vollgeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss errichtet.

Die übrigen festgesetzten Baugebiete wurden noch nicht entwickelt und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt (Teilbereiche A und C). Allerdings wurde bereits für einen 1. Bauabschnitt im Teilbereich A die Erschließungsanlage (Straße An der Sandgrube) hergestellt sowie Baugenehmigungen für ca. 13 Häuser erteilt. Die bereits errichteten Gebäude wurden auf der Grundlage des diesem Planverfahren zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes unter Einhaltung der vorgeschriebenen Ausrichtung zur angrenzenden Straße An der Sandgrube mit einem Vollgeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss errichtet.

### Umgebung

Das weitere Umfeld des Plangebietes wird durch den Wechsel von bebauten Siedlungsbereichen und landwirtschaftlich genutzten Flächen bestimmt. Im Nordwesten grenzt das LSG „Wachberg-Rückmarsdorf“ mit dem Wasserturm als landschaftsprägendem Bauwerk an.

Nördlich des Plangebietes befinden sich weitere bebaute Siedlungsbereiche mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten. Unmittelbar an das Plangebiet grenzen weitere Gebiete mit Einfamilienhäusern an; gefolgt von einem überwiegend durch Handelseinrichtungen geprägtem Gebiet an der Merseburger Straße.

Nordöstlich des Plangebiets liegen weitere Einfamilienhausgebiete. Östlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Für diese Flächen wird geprüft, ob diese als Kiesabbaugebiet genutzt werden können. Hierfür wäre jedoch zunächst noch ein Raumordnungsverfahren nach § 15 ROG mit einem Zielabweichungsverfahren nach § 16 SächsLPlG) durchzuführen.

Diesbezüglich liegen noch keine verbindlichen Planstände vor. Südlich des Plangebietes liegt an der Clara-Zetkin-Straße im Außenbereich eine aus einzelnen wohngenutzten Grundstücken bestehende Splittersiedlung.

Westlich des Plangebietes befinden sich an der Reichenberger Straße weitere, mit Einfamilienhäusern bebaute Siedlungsbereiche, der Wachberg mit dem landschaftsprägenden Wasserturm sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Luftbild mit Teilgebieten (Quelle Luftbild: Stadtplanungsamt)

### 5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Ortsteil Rückmarsdorf-Burghausen lebten im Jahr 2018 (Quelle: Leipziger Informationssystem LIS) 4.791 Einwohner (Hauptwohnsitz) in 2.385 Haushalten. Die Anzahl der Bewohner hat sich damit gegenüber den Vorjahren leicht erhöht und nähert sich damit wieder dem Höchststand von 2015 mit 4.802 Einwohnern an. Der Altersdurchschnitt der Bewohner ist gegenüber den Vorjahren weiter gestiegen und liegt mit 49,6 Jahren deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (+ 7,5 Jahre). Während die Jugendquote mit 19 % in etwa dem des gesamtstädtischen Durchschnitts (20 %) entspricht, liegt die Altenquote mit 47,8 % deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (32 %).

Innerhalb des Plangebietes leben statistisch in den insgesamt ca. 140 Wohneinheiten bei einer im Ortsteil durchschnittlichen Haushaltgröße von 2,0 Personen (Quelle: Stadtplanungsamt) etwa 280 Personen.

## **5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung**

### **Plangebiet**

Wie bei der Beschreibung der vorhandenen Bebauungen und Nutzungen ist auch hier zwischen den bereits realisierten und bebauten Gebieten und den noch nicht entwickelten und derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen (Teilbereich A und C) zu unterscheiden.

Diese noch nicht entwickelten Gebiete sind insgesamt nur wenig strukturiert. Den größten Flächenanteil nimmt eine intensiv genutzte Ackerfläche ein. Mit diesem Änderungsverfahren soll etwa die Hälfte der heutigen Ackerfläche (Teilbereich C) aus dem Geltungsbereich entlassen und damit die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung gesichert werden. Die im Geltungsbereich verbleibende Ackerfläche soll entsprechend den ursprünglichen Zielen des Bebauungsplanes weiterhin als Bauland entwickelt werden.

Im Westen befindet sich innerhalb eines etwa 60 m langen Abschnittes entlang der Straße Wachberg eine Baumreihe aus jungen Birken. Zwei weitere junge Einzelbäume stehen im Norden, im Übergang zu den Wohnsiedlungen. Weitere strukturierende Gehölze sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Im Norden ist zwischen dem bewirtschafteten Ackerland und den Wohngrundstücken eine unterschiedlich breite Ruderalflur anzutreffen. Kleinflächig wurden hier auch kleinere Zierbeete angelegt. Ebenso hat sich zwischen der Miltitzer Straße und dem bewirtschafteten Ackerland ein etwa 15 m breiter Streifen mit Ruderalflur entwickelt. Die innerhalb des Teilbereiches B gelegenen und noch nicht baulich entwickelten Flächen sind mit Ruderalstrukturen bewachsen.

Innerhalb der bereits entwickelten Flächen des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Grünflächen, so dass die Begrünung dieses Bereiches durch Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken erfolgen musste. Innerhalb der Baugrundstücke wurden die nicht bebauten Grundstücksteile als typische Hausgärten angelegt. Diese dienen in erster Linie der Erholung und werden entsprechend intensiv genutzt und gepflegt. Aufgrund der unterschiedlichen Entstehungszeit der einzelnen Bauabschnitte weisen die älteren Entwicklungsbereiche regelmäßig einen höheren Durchgrünungsgrad auf. Dieser ist jedoch in erster Linie weniger einer geringeren Dichte der Bebauung als vielmehr dem höheren Alter des vorhandenen Gehölzbestandes geschuldet.

Entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes waren die Straßenräume der Haupterschließungsstraßen zu begrünen, wobei die Quantität der Begrünung der Verkehrsfunktion entsprach. Tatsächlich wurde im Zuge ihrer Realisierung in der Wachbergallee eine beidseitige Baumreihe mit Traubenkirschen und in der Straße An der Sandgrube eine einseitige Baumreihe mit Maulbeeren angepflanzt.

### **Umgebung**

Die Umgebung des Plangebietes wird neben den östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen insbesondere durch den Wachberg und die daran angrenzenden Freiräume geprägt. Die im LSG „Wachberg“ gelegenen Flächen besitzen für die angrenzende Bevölkerung eine hohe Bedeutung hinsichtlich der Freizeit- und Erholungsvorsorge.

Für die östlich der Miltitzer Straße gelegenen Flächen wird der Aufschluss als Kiessandtagebau (Schönau III) in Erweiterung des bestehenden Kiessandtagebaus Schönau II südlich der Bahnlinie angestrebt. Hierfür das erforderliche bergrechtliche Planfeststellungsverfahren noch nicht eröffnet worden. Derzeit wird hierfür durch die Landesdirektion Sachsen ein Raumordnungsverfahren nach

§ 15 Raumordnungsgesetz mit einem Zielabweichungsverfahren nach § 16 Sächsisches Landesplanungsgesetz durchgeführt. Eine Entscheidung hierzu steht noch aus.

## 5.5 Soziale Infrastruktur

Die nächsten Kindertagesstätten befinden sich in Rückmarsdorf westlich vom Plangebiet an der Straße An der Teichmühle 2 (ca. 750m Luftlinie) sowie nördlich vom Plangebiet in Burghausen in der Schröderstraße 1 (Luftlinie ca. 2 km) oder in südlicher Richtung im Ortsteil Grünau-Nord am Neptunsweg 2 (Luftlinie ca. 2 km). Aufgrund der peripheren Lage und der Altersstruktur im Umfeld des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass die Kapazitätsgrenze der nächstgelegenen Einrichtung noch nicht erreicht ist.

Entsprechend dem Schulentwicklungsplan-Fortschreibung 2017 befindet sich die nächste Grundschule „Schule Rückmarsdorf“ in der alten Dorflage Rückmarsdorf in der Straße „An der Friedenseiche 4“. Diese ist für eine 1,5-Zügigkeit ausgelegt (sechs Klassen). Eine Erweiterung des Standortes auf 2 Züge (acht Klassen) ist ab 2022 beabsichtigt. In Vorstudien wurde der Nachweis erbracht, dass dies grundsätzlich möglich ist.

Im Ortsteil befanden sich in 2016 sieben Ärzte, darunter zwei Allgemeinärzte sowie eine Apotheke. Für 2017 wird lediglich die Apotheke aufgeführt. Sonstige soziale Einrichtungen existieren nicht.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 600 m Luftlinie an der Merseburger Straße mit den dort gelegenen großflächigen Handelseinrichtungen.

## 5.6 Technische Infrastruktur

### 5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet wird im Osten von der Miltitzer Straße begrenzt, die als Kreisstraße (K 6562) die Haupterschließungsfunktion für das Plangebiet übernimmt und Böhlitz-Ehrenberg mit Grünau verbindet. Die Miltitzer Straße kreuzt nördlich des Plangebietes die Merseburger Straße (B 181). Über die B 181 ist die A9 in westliche Richtung sowie das Stadtzentrum in östlicher Richtung zu erreichen. Der Anschluss des Plangebietes an die Miltitzer Straße erfolgt über die Straße Wachbergallee, die etwa mittig im Plangebiet liegt. Außerdem kann das Plangebiet grundsätzlich auch aus Richtung Westen über die Alte Dorfstraße und die Straße Wachberg angefahren werden.

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Straßen sind Anliegerstraßen. Für den 1. Bauabschnitt zur Entwicklung der Teilfläche A wurde bereits auf der Grundlage der mit der Stadt Leipzig und den Versorgungsunternehmen abgeschlossenen Erschließungsverträge die Straße An der Sandgrube in südliche Richtung verlängert.

Das Plangebiet ist derzeit lediglich ausreichend an den ÖPNV angeschlossen. Über die Miltitzer Straße verkehrt die Buslinie 62, über die die Endstellen der Straßenbahnlinien 7 in Böhlitz-Ehrenberg und der Linie 15 in Miltitz erreicht werden können. Die nächsten Haltestellen befinden sich in nördlicher Richtung im Bereich Eschenweg (Löwenpark) in einer Entfernung von ca. 450 m von der Einmündung Wachbergallee / Miltitzer Straße. Damit entspricht die gegenwärtige Erschließung des Plangebietes nicht den Vorgaben des Nahverkehrsplanes der Stadt Leipzig. Dieser Bereich von Rückmarsdorf ist Teil der im Nahverkehrsplan ausgewiesenen Kernzone, wonach 80% der Einwohner in höchsten 300 m Entfernung eine Haltestelle vorfinden sollen. Dies ist mit der Planung (noch) nicht umgesetzt.

Zur Verbesserung der Situation wird derzeit durch die LVB die Einordnung einer Bushaltestelle in nördliche Richtung vorbereitet. Die Vorplanungen hierfür sind weitgehend abgeschlossen.

## 5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Innerhalb der bereits entwickelten Flächen erfolgt die Ver- und Entsorgung mit Energie, Wasser, Abwasser und Kommunikation über die bestehenden Netzstrukturen und –einrichtungen in den angrenzenden öffentlichen Straßen.

### Energiewirtschaft

Östlich der Miltitzer Straße verläuft eine Gashochdruckleitung FGL 26 (DN300/DP 16) zu der beidseits ein Schutzstreifen von je 3,00 m Breite einzuhalten ist. Im Plangebiet verlaufen in den vorhandenen öffentlichen Straßen Gasmitteldruckleitungen.

Im Plangebiet verläuft innerhalb des Teilbereichs C die 110-kV-Freileitung Lützschena-Zwenkau. Diese Anlage beansprucht einen ca. 20 m breiten Schutzstreifen, innerhalb dessen keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Innerhalb der vorhandenen Straßen der schon realisierten Abschnitte liegen Nieder- und Mittelspannungsanlagen.

Die Versorgung der Änderungsbereiche kann aus den bestehenden Netzstrukturen und –einrichtungen heraus gesichert werden.

### Wasserwirtschaft

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem, d.h. das anfallende Schmutzwasser wird getrennt vom anfallenden Niederschlagswasser entsorgt. Entlang der Straße Wachberg verläuft eine Trinkwasserleitung im Bestand (PE-HD 125x11,4) außerhalb der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche. Die Bestandsleitung einschließlich des Schutzstreifens liegt jedoch innerhalb der im bestehenden Bebauungsplanes für den Ausbau der Straße Wachberg und der Clara-Zetkin-Straße festgesetzten Verkehrsfläche. Unabhängig davon wurde durch den Grundstückseigentümer und Erschließungsträger mit Datum vom 22.11.2019 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die Bestandsleitung einschließlich einer Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkung zugunsten der KWL GmbH eingetragen.

Auch künftig liegt die Leitung einschl. des Schutzabstandes innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche. Die Lage der Leitung einschließlich der zu berücksichtigenden Schutzstreifen sind bei der Parzellierung zu berücksichtigen.

Für die Bewirtschaftung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers wurde mit Beginn der Gebietsentwicklung im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, zwischen Bussardweg und Miltitzer Straße eine Regenrückhalteanlage, bestehend aus einem Regenklärbecken zur Regenwasserbehandlung sowie aus einem Regenrückhalte- und Versickerungsbecken mit Notüberlauf, angelegt. Dessen Kapazität wurde entsprechend dem damaligen Regelwerk und der ursprünglich angestrebten Bebauung für eine Fläche von  $A_{red} = 7,38$  ha ausgelegt. Aus den Betriebserfahrungen des Betreibers der letzten Jahre gibt es keinen Anhalt für Auffälligkeiten bei der Funktionsweise des Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens, die auf ein Anspringen des Notüberlaufs schließen lassen würden. Aufgrund der geplanten erheblichen Reduzierung der zur Entwicklung vorgesehen Flächen (ca. 7 ha überbaute / versiegelte Flächen statt 10,5 ha) kann davon ausgegangen werden, dass die Kapazität des Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens für die nunmehr angestrebte Entwicklung ausreichend ist.

In den noch nicht entwickelten Gebieten befinden sich keine Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sowohl die Versorgung wie auch die Entsorgung über das angrenzende Leitungsnetz erfolgen kann.

Für den 1. Bauabschnitt zur Entwicklung der Teilfläche A wurde bereits ein Vertrag zur wasserwirtschaftlichen Erschließung im Juli 2016 geschlossen. Die entsprechende TW-Leitung (DN 100) und SW-Leitung DN 250 Stz wurden im Zuge der Realisierung der Straßenbaumaßnahme zur Verlängerung der Straße An der Sandgrube hergestellt.

Ebenfalls wurde mit der Straßenbaumaßnahme eine Regenwasserleitung DN 300 B sowie ein Regenwasserstaukanal DN 1400 B realisiert. Deren Anbindung erfolgt an das bestehende RW-Netz DN 300 im Bereich An der Sandgrube/Wachbergallee. Das Niederschlagswasser darf nur gedrosselt mit max. 25 L/s in das vorhandene Netz eingeleitet werden. Die Bemessung der Anlagen erfolgte unter dem Ansatz der vollständigen Ableitung des auf der Verkehrsfläche anfallenden Niederschlagswassers sowie der Ableitung des auf einer Fläche von max. 90 qm anfallenden Niederschlagswassers von den angrenzenden Baugrundstücken.

Löschwasser kann in Höhe von 48 m<sup>3</sup> grundsätzlich bereitgestellt. Voraussetzung ist jedoch, dass im Rahmen der weiteren Gebietsentwicklung Ringschlüsse zu den schon bestehenden Anlagen in den öffentlichen Straßen hergestellt werden.

Die Regenwasserentsorgung der am nordwestlichen Rand des Plangebietes gelegenen Straße „Wachberg“ und „Clara-Zetkin-Straße“ erfolgt dezentral, d.h. die Straßenentwässerung ist nicht an das Abwassernetz angebunden.

## **6. Planerische und rechtliche Grundlagen**

### **6.1 Planungsrechtliche Grundlagen**

#### **6.1.1 Ziele der Raumordnung**

Im **Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP Sachsen 2013)** ist die Stadt Leipzig innerhalb der Europäischen Metropolregion „Mitteldeutschland“ als Zentraler Ort und Oberzentrum dargestellt. In dieser Funktion ist Leipzig ebenfalls Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt der Region Westsachsen.

Die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele sind grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Dies gilt insbesondere für die geplante Rücknahme der bestehenden Baurechte für Teile einer heute landwirtschaftlich genutzten Fläche. Entsprechend den Zielen des LEP Sachsen zum Siedlungswesen

- ist eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden (Ziel 2.2.1.9)
- ist die Siedlungsentwicklung auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren (Ziel 2.2.1.10)

Dabei soll gemäß den Zielen zur Stadtentwicklung die Entwicklung der Städte so erfolgen, dass

- die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden (G 2.2.1.1),
- eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungsflächenentwicklung gewährleistet wird (G 2.2.2.2) sowie
- bei der Erschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) und der Verringerung von Hochwasserspitzen verstärkt Maßnahmen der naturnahen Oberflächenentwässerung umgesetzt werden (G 4.1.2.4).

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

Neben dem regionalplanerischen Gebot, die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken (Ziel 5.1.1), entspricht die Planung insbesondere dem

- Grundsatz zur Schaffung von Standortvoraussetzungen für u.a. eine leistungsfähige und nachhaltig umweltgerechte Landwirtschaft als wichtiger Wirtschaftsfaktor und zur Pflege der Kulturlandschaft (G 2.1.3),
- Grundsatz zur Abstimmung der Belange der Siedlungstätigkeit und der Freiraumsicherung unter Berücksichtigung der spezifischen raumstrukturellen Bedingungen und des demografischen Wandels im Sinne einer harmonischen Gesamtentwicklung der Region (G 2.1.5),
- Ziel zur Schaffung von Standortvoraussetzungen für einen bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau in den Versorgungs- und Siedlungskernen (Z 2.3.3)
- Ziel zur Beschränkung freiraumbeanspruchender oder -beeinträchtigender Nutzungen und Vorhaben auf das unabdingbar notwendige Maß (Z 4.1.1),
- Ziel, die wirtschaftlichen Möglichkeiten zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser bei der Planung von Baugebieten auszuschöpfen, soweit dies die Bodeneigenschaften und geologischen Bedingungen zulassen (Z 4.3.1.6),
- Ziel zum sparsamen Umgang mit Flächen und Bodenmaterial durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials (Z 4.4.1),
- Ziel zur Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Schaffung klimatisch wirksamer Freiräume sowie den Luftaustausch (Z 4.5.2),
- Ziel einer angepassten baulichen Dichte bei Neubebauung, einer angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft (Z 5.1.2),
- Ziel, das Angebot von Wohnraum vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und –ausstattung an die künftigen Anforderungen anzupassen (Z 5.1.4),
- Ziel in der Bauleitplanung Wohnbauflächen und Verkehrsflächen so zuzuordnen, dass Nutzungskonflikte vermieden werden (Z 5.1.7) und
- Ziel in besiedelten Gebieten Landschaftsbestandteile zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln, die für die Gliederung der Siedlungsflächen eine besondere Bedeutung aufweisen (Z 5.1.9).

Im Entwurf des RPIWS 2017 – Stand 29.Mai 2015 finden sich die hier genannten relevanten Ziele und Grundsätze nahezu identisch bzw. sinngemäß wieder. Ergänzend wird zum hier genannten Ziel 4.5.2 dort unter Ziel 4.1.4.3 zusätzlich ausgeführt, dass die Übergänge der siedlungsklimatisch bedeutsamen Bereiche möglichst tief in die Siedlungen hineinreichen sollen.

Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen.

### **6.1.2 Flächennutzungsplan**

Grundlage des Bebauungsplanes ist der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig. Mit der geplanten Rücknahme der bestehenden Baurechte für Teile der heute landwirtschaftlich genutzten Flächen (Teilbereich C) erfolgt eine planerische Anpassung an die im FNP bereits enthaltene Darstellung der Fläche für Landwirtschaft. Die noch zu entwickelnde Fläche (Teilbereich A) ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Die bereits entwickelten Gebiete (Teilbereich B) sind ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt.

Darüber hinaus enthält der FNP für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Archäologischer Relevanzbereich
- Versorgungsanlage

Damit ist die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. E-237 aus dem FNP entwickelt.

### **6.1.3 Landschaftsplan**

Gemäß § 11 BNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplans stellt das Plangebiet in den Teilbereichen A und B als Wohnbaufläche mit dem landschaftsräumlichen Leitbild Siedlungsgebiet der Einfamilienhäuser und Reihenhäuser dar. Im Teilbereich C ist eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In der weiteren Planung sind für das

- Schutzgut Wasser: die Sicherung der Grundwasserneubildung,
- Schutzgut Boden: die Sicherung von Flächen mit hoher Schutzwürdigkeit /-bedürftigkeit (Trockengebietsböden) und
- Schutzgut Klima: die Erhaltung von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten

zu berücksichtigen.

Die Karte der Schutzgebiete enthält für das Plangebiet Hinweise auf die Lage der nördlichen Flächen innerhalb eines Archäologischen Relevanzbereiches sowie das westlich angrenzende, außerhalb des Plangebietes gelegene Landschaftsschutzgebiet „Wachberg Rückmarsdorf“.

### **6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Die derzeitige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. E-237 und dessen 1. Änderung mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Damit erfolgt die Beurteilung von Vorhaben auf der Grundlage des § 30 BauGB.

## **6.2 Sonstige Planungen**

### **6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK) wurde am 31.05.2018 als ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept vom Stadtrat beschlossen. Damit ist das Zielbild Leipzig 2030 (Teil A) dem kommunalen Handeln in allen Bereichen zugrunde zu legen. Die fachübergreifende Schwerpunktgebiete und die Ortsteilstrategie (Teil B) sind als Grundlage der stadträumlichen Schwerpunktsetzung in den Ämtern zu berücksichtigen.

Für den B-Plan sind aus dem **Zielbild Leipzig 2030** insbesondere folgende Handlungsschwerpunkte relevant:

- „Bezahlbares Wohnen“, mit dem Ziel, auch in der wachsenden Stadt Wohnen vielfältig, bezahlbar und wirtschaftlich tragfähig zu ermöglichen.
- „Balance zwischen Verdichtung und Freiraum“, dessen Ziel es ist, das Wachstum flächensparend zu gestalten und die Grün- und Freiraumqualitäten zu erhalten.
- Zudem wird für bebaubare Bereiche eine "vorsorgende Klima- und Energiestrategie entwickelt, die eine Reduktion der Treibhausgasemissionen unterstützt (S. A-6/-12/-17).

In der **Ortsteilstrategie** ist der Ortsteil Burghausen-Rückmarsdorf in die Raumkategorie „Qualitäten weiterentwickeln“ eingeordnet (S. B-22). Diese Ortsteile sind durch historisch gewachsene Ortslagen und einen höheren Anteil an Einfamilienhausgebieten gekennzeichnet. In diesen Gebieten soll die Entwicklung gestärkt werden - orientiert am Bedarf des Ortsteils und im Wechselspiel zwischen Erweiterung von Angeboten, Auslastung von Infrastruktur und baulicher Entwicklung des Ortsteils.

Mit der vorgesehenen Mobilisierung gut erschlossener Nutzungsreserven innerhalb vorhandener Stadtstrukturen, der Reduzierung bzw. Anpassung von Geltungsbereich, Bebauungsdichte und verkehrlicher Infrastruktur sowie der Berücksichtigung des Klimaschutzes werden die aufgeführten Ziele des INSEK im Sinne eines nachhaltigen Wachstums unterstützt.

### **6.2.2 Strategische Konzepte zum Wohnen**

Das Wohnungspolitische Konzept, Fortschreibung 2015 (VI-DS-1475-NF) wurde am 28.10.2015 durch den Stadtrat beschlossen. Es definiert vor dem Hintergrund der Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt die wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt und benennt Instrumente sowie Maßnahmen zur Umsetzung des Konzepts. Mit dem Wohnungspolitischen Konzept werden folgende Zielsetzungen verfolgt: Ausweitung des Wohnungsangebots, Schaffung eines qualitativ vielfältigen Wohnungsangebots, Schaffung bezahlbaren Wohnraums, Unterstützung von kooperativen Wohnformen, besondere Unterstützung der Schaffung des Wohnraums für Familien, Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderungen, Schaffung von sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen, nachhaltiges Wachstum und Steigerung der Energieeffizienz.

Der seit 2011 gültige Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau (RB-V-771/11) legt im Sinne einer flächensparenden, ökologischen und ökonomischen, aber auch nachfragerechten Siedlungsentwicklung mit Priorität zu entwickelnden Standorte des Wohnungsneubaus fest. Der Teilplan Wohnungsbau liefert die analytischen Grundlagen und entwickelt strategische Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung und leitet hieraus sowie aus der rechtlichen Situation seine Zielkategorien für die Standortentwicklung ab. Der Teilplan war auf Grundlage der damaligen Wohnungsmarktsituation auf Eigenheimbau ausgerichtet und behandelte die Entwicklung von Geschosswohnungsbau restriktiv.

Mit Beschluss des Wohnungspolitischen Konzepts wurden die mit dem Teilplan Wohnungsbau festgelegten Bewertungskriterien für eine günstige Flächeneignung bestätigt, jedoch die formulierten Einschränkungen bezüglich des Geschosswohnungsbaus aufgehoben. Vor dem Hintergrund steigender Nachfrage nach Wohnungen und einer effizienten Flächennutzung wird Geschosswohnungsneubau an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten insbesondere im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs priorisiert. Da die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes nicht im Einzugsbereich des schienengebundenen ÖPNV liegen, eignen sich die Flächen nicht für den Geschosswohnungsbau. Für den gleichzeitigen Erhalt einer Vielfalt an Wohnformen wird daneben auch eine ausreichende Bereithaltung von Flächen für Eigenheime und eigenheimähnliche Wohnformen angestrebt. Mit dem B-Plan werden die Voraussetzungen zur Schaffung eines Einfamilienhausstandortes geschaffen. Damit steht der B-Plan mit den Zielen der strategischen Konzepte zum Wohnen in Einklang.

### **6.2.3 Weitere Stadtentwicklungspläne**

Die Stadtentwicklungspläne „Zentren“ (VI-DS 04512), „Gewerbliche Bauflächen“ (RB IV–330/05) und „Öffentlicher Raum und Verkehr“ (RB III - 1440/03) enthalten keine für diesen Bebauungsplan relevanten Aussagen.

## 7. Umweltbericht

### 7.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Schutzgüter der B-Plan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären und mit denen man sich deshalb im weiteren Verfahren vertiefend beschäftigen muss.
- b) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu Kap. 7.1.3).
- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht.
- e) Ergänzung der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich.

#### 7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

##### 7.1.1.1 Wichtigste Ziele des Planes

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes und dessen Aufhebung für eine Teilfläche sollen vor allem die folgenden, für die Umweltbelange relevanten, Ziele verfolgt werden:

- Die bisherige Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur alleinigen Nutzung des Energieträgers Gas für die Gebäudeheizung und die Warmwasserbereitung soll wegfallen. Diese Vorschrift entspricht schon seit längerem nicht mehr dem Stand der Technik und ist zudem nicht mit sonstigen rechtlichen Regelungen, z.B. der ENEC vereinbar, da bereits seit 2009 Bauherren verpflichtet sind, den Wärmebedarf von Neubauten mindestens anteilig aus regenerativen Energiequellen (Geothermie, Sonnenenergie, Windenergie, Biomasse, etc.) zu decken.
- Der bestehende Bebauungsplan soll im **Teilbereich C** (vgl. Luftbild im Kap. 5.2 der Begründung) aufgehoben werden. Die in diesem Teilbereich gelegenen Flächen (ca. 4,7 ha) werden in den planungsrechtlichen Außenbereich zurückgeführt.

Neben den genannten allgemeinen Zielstellungen werden für den **Teilbereich A** (vgl. Luftbild im Kap. 5.2 der Begründung) vor allem die folgenden Ziele und Zwecke verfolgt:

- Innerhalb des Teilbereichs A sollen die bestehenden Baurechte so verändert werden, dass die bestehende Nachfrage für das Wohnsegment freistehendes Einfamilienhaus im ausreichenden Maß im Gebiet bedient werden kann.
- Im Sinne einer angemessenen und bodenschonenden Flächeninanspruchnahme soll die bislang beabsichtigte Erschließungslösung optimiert und an die geänderten Entwicklungsabsichten angepasst werden.

- Die im bisherigen Bebauungsplan enthaltene öffentliche Spielplatzfläche soll beibehalten und unter Berücksichtigung der Spielplatzsatzung der Stadt Leipzig in ihrer Größe, Lage und Ausstattung an die aus dem Plangebiet entstehenden Bedürfnisse und Erfordernisse angepasst werden.

Im **Teilbereich B** (vgl. Luftbild im Kap. 5.2 der Begründung), der im Wesentlichen die bereits realisierten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. E-237 umfasst, werden die folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebiete sollen in allgemeine Wohngebiete umgewandelt werden.
- Darüber hinaus sollen planungsrechtliche Festsetzungen zurück genommen werden, da aufgrund der weitgehend erfolgten Realisierung kein entsprechendes Erfordernis mehr besteht.
- Mit der verfolgten Planänderung sollen die Verkehrsflächen im Teilbereich B an die tatsächlich realisierten Flächen angepasst werden.
- Die maßgeblichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes sollen auch weiterhin erhalten bleiben.

Weiteres zu den Zielen und Zwecken der Planung ist dem Kap. 3 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

#### **7.1.1.2 Inhalt des Planes**

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes E-237 „Am Wachberg“ werden zum überwiegenden Teil allgemeine Wohngebiete (81.340 m<sup>2</sup>) und Verkehrsflächen (26.438 m<sup>2</sup>) ausgewiesen. Hinzu kommen mit einem deutlich geringeren Flächenanteil private Grünflächen (3.781 m<sup>2</sup>) und eine öffentliche Grünfläche / Spielplatz (870 m<sup>2</sup>) sowie eine Regenrückhalteanlage (1.441 m<sup>2</sup>).

Weiterhin werden 46.794 m<sup>2</sup> Fläche in den bauplanungsrechtlichen Außenbereich entlassen.

Im Baugebiet WA 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Geregelt wird, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO im WA 1 ausgeschlossen ist. Für das WA 1 resultiert daraus eine überbaubare Grundstücksfläche von 11.508 m<sup>2</sup>.

Für das Baugebiet WA 2 wird keine Grundflächenzahl ausgewiesen. Aufgrund der Bestandssituation ist hier von einer Bebauung von maximal 60 % des Baugebietes auszugehen (entspricht einer GRZ von 0,4 und einer maximal zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Für das WA 2 resultiert daraus eine überbaubare Grundstücksfläche von 31.541 m<sup>2</sup>.

Der Vergleich zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der 2. Änderung des B-Planes zeigt, dass sich der Anteil überbauter Flächen um ca. 35.575 m<sup>2</sup> reduziert.

Für die Umweltprüfung sind ferner folgende Festsetzungen von besonderer Relevanz:

- Private Stellplätze, Zufahrten und Wege sind im Baugebiet WA 1 so zu befestigen, dass anfallendes Niederschlagswasser auf diesen Flächen oder an deren Rand versickern kann.
- Im Baugebiet WA 1 kann je Baugrundstück das auf einer Fläche von max. 90 m<sup>2</sup> anfallende Niederschlagswasser abgeleitet werden. Das auf den übrigen Flächen des Baugrundstücks anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

- Zu pflanzen sind:
  - auf den Baugrundstücken sind je angefangene 250 m<sup>2</sup> mindestens ein Laubbaum,
  - auf 10 % der Baugrundstücksfläche Sträuchern in einer Pflanzdichte von 40 Stück je 100 m<sup>2</sup>,
  - im WA 1 entlang der Straßen „Wachberg“ und „Clara-Zetkin-Straße“ eine Reihe Feld-Ahorn,
  - angrenzend an den Aufhebungsbereich entlang der „Clara-Zetkin-Straße“ eine Reihe Stiel-Eichen,
  - auf der Straßenverkehrsfläche nordwestlich der Fläche WA 1.5 eine solitäre Ungarische Silber-Linde,
  - auf der privaten Grünfläche, entlang der Grenze zum Aufhebungsbereich, eine dreireihige Strauchhecke aus standortheimischen Arten,
  - auf der privaten Grünfläche je angefangene 100 m<sup>2</sup> mindestens ein standortheimischer Laubbaum und
  - und auf der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) mindestens 4 großkronigen Laubbäumen sowie Strauchpflanzungen standortheimischer Arten (20 % der Grünfläche).
- Dächer von Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis 20° sind mindestens extensiv (Substratschicht mindestens 12 cm) zu begrünen.
- Eine Sichtachse zum Wachbergturm ist freizuhalten. Pflanzen wie Stauden und Gehölze dürfen innerhalb dieser Achse eine Höhe von 1,6 m nicht überschreiten.
- Vorhandene Straßenbaumpflanzungen sind zu erhalten.
- Die Einfriedungen der Baugrundstücke haben, z.T. in Kombination mit Zäunen, mit Heckenpflanzungen zu erfolgen. Lediglich entlang der Clara-Zetkin-Straße und Wachberg sind keine Festsetzungen zur Einfriedung der Baugrundstücke mit Heckenpflanzungen getroffen worden.
- Mülltonnenplätze sind einzugrünen.

Weitere Ausführungen können im Detail dem Abschnitt C „Inhalte des Bebauungsplanes“ in der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

### **7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes**

Nachfolgend werden die für diesen Bebauungsplan bedeutsamen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt.

#### **7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG**

##### **a) Vogelschutzrichtlinie**

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine ausgewiesenen europäischen Vogelschutzgebiete. Das Nächstgelegene ist das SPA-Gebiet „Leipziger Auwald“ (landesinterne Nr. 05) in 545 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes.

➔ Aufgrund der räumlichen Distanz und dem Charakter des Vorhabens können erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des SPA - Gebietes ausgeschlossen werden.

b) **Flora - Fauna - Habitat - Richtlinie**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem FFH - Gebiet. Das Nächstgelegene ist das FFH - Gebiet „Bienitz und Moormergelgebiet“ (landesinterne Nr. 216), welches sich in 545 m Entfernung im Nordwesten des Plangebietes befindet.

➔ Aufgrund der räumlichen Distanz und dem Charakter des Vorhabens können erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH - Gebietes ausgeschlossen werden.

c) **Naturschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Naturschutzgebiet (NSG).

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG „Burgau“ in einer Entfernung von ca. 2,7 km in nordöstlicher Richtung.

➔ Auswirkungen auf das NSG können aufgrund der räumlichen Distanz ausgeschlossen werden.

d) **Landschaftsschutzgebiete**

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wachberg Rückmarsdorf“ unmittelbar an. In 545 m Entfernung befindet sich nordwestlich des Plangebietes das LSG „Leipziger Auwald“.

➔ Auswirkungen auf das LSG „Leipziger Auwald“ können aufgrund der Lage und der räumlichen Distanz ausgeschlossen werden.

➔ Die Planrealisierung wird Auswirkungen auf das direkt angrenzende LSG „Wachberg - Rückmarsdorf“ haben. Die Bebauung wird vom LSG aus zu sehen sein. Hinzu kommen Einflüsse durch Verkehr, Bewegungen, Geräusche, Licht etc. die aus dem Plangebiet in das LSG hinein wirken. Festzustellen ist, dass mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes die zu erwartenden Auswirkungen, aufgrund der Reduktion der baulichen Flächenbeanspruchung, deutlich gemindert werden. Auch ist zu berücksichtigen, dass die Schutzgebietsverordnung eines LSGs keine Wirkung nach Außen entfaltet.

e) **Flächennaturdenkmale / Naturdenkmale**

Das Vorhabensgebiet liegt nicht in einem Flächennaturdenkmal (FND) und es befinden sich keine Naturdenkmale bzw. Flächennaturdenkmale im Gebiet.

Das Nächstgelegene ist das FND „Bienitzwesthang“ und liegt ca. 1.170 m nordwestlich.

➔ Auswirkungen auf FND oder ND können ausgeschlossen werden.

f) **geschützte Landschaftsbestandteile**

Laub- und Nadelbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10 cm gemessen in 1,3 m Höhe über dem Erdboden, Obstbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm gemessen in 1,3 m Höhe über dem Erdboden, Großsträucher mit einer Höhe über 4 m sowie Hecken mit einer Höhe über 1 m und Rank- und Klettergehölze höher als 3 m sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig geschützt. Auch gelten Bäume als geschützt, obwohl sie die erforderlichen Maße nicht erreichen, wenn es sich um Straßenbäume, Ersatzpflanzungen im Sinne der Baumschutzsatzung oder im Rahmen von landschaftspflegerischen, stadtgestalterischen und forstwirtschaftlichen Gründen gepflanzten Bäumen handelt.

Vom Schutz ausgenommen sind (§ 19 Abs. 2 SächsNatSchG): Bäume mit einem Stammumfang von bis zu einem Meter, gemessen in einer Stammhöhe von einem Meter, sowie Obstbäume, Nadelgehölze, Pappeln (*Populus spec.*), Birken (*Betula spec.*),

Baumweiden (*Salix spec.*) und abgestorbene Bäume auf mit Gebäuden bebauten Grundstücken, vorbehaltlich der Regelung in § 21 SächsNatSchG.

→ Auf nicht mit Gebäuden bebauten Grundstücken gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig uneingeschränkt.

Im Teilbereich A sowie auf der Wachbergallee und auf der Straße „An der Sandgrube“ erfolgte im Oktober 2017 eine Erfassung des Gehölzbestandes. Insgesamt wurden 77 Bäume sowie eine Hecke erfasst, welche die Kriterien der Baumschutzsatzung erfüllen. Innerhalb der bereits bebauten Flächen erfolgte keine Gehölzbestandserfassung. In diesem Bereich steht eine Vielzahl Gehölze, welche der Baumschutzsatzung unterliegen. Ein Altbaumbestand ist, historisch bedingt, nicht vorhanden.

#### g) **geschützte Biotop nach § 21 SächsNatSchG und § 30 BNatSchG**

Im Plangebiet gibt es keine geschützten Biotop im Sinne des § 21 SächsNatSchG bzw. des § 30 BNatSchG.

→ Auswirkungen auf geschützte Biotop können ausgeschlossen werden.

#### **7.1.2.2 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan Leipzig sind für das Plangebiet folgende Ziele aufgeführt:

- In der Karte „Zielkonzept Boden“ (31.11.2011), werden auf nahezu allen Flächen im Plangebiet Böden ausgewiesen, welche sich durch eine sehr hohe bzw. hohe Grundwasserneubildungsrate und eine hohe Grundwassergefährdung auszeichnen. Im Westen, entlang der Straßen „Wachberg“ und der „Clara-Zetkin-Straße“, wird der Boden zusätzlich noch als Trockenstandort ausgewiesen.
- In der Karte „Zielkonzept Wasser“ (Stand 31.03.2011) wird das Plangebiet als Fläche für die Grundwasserneubildung ausgewiesen.
- In der Karte „Zielkonzept Klima / Luft neu“ werden die unbebauten Bereiche des Plangebietes als Kaltluftentstehungsgebiet (Freilandklima / Landwirtschaftsflächen) mit guten bis sehr guten Kaltluftentstehungsbedingungen dargestellt.
- In der Karte „Zielkonzept Arten und Biotop“ (31.03.2011) wird für den Siedlungsbereich nördlich des Milanweges der Erhalt (Sicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten als Zielsetzung benannt.
- Im „Integrierten Entwicklungskonzept“ (14.10.2014) wird das gesamte Plangebiet als zu sichernde Fläche für die Grundwasserneubildung ausgewiesen. Für den Aufhebungsbereich wird ebenda die Erhaltung von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten benannt. Entlang der Straßen Wachberg und der Clara-Zetkin-Straße, im Westen des Plangebiets, sind die dort vorkommenden Trockengebietsböden zu sichern.

Als landschaftsräumliche Leitbilder werden für das Offenland (Agrarlandschaft) im Teilbereich C des Plangebietes formuliert: „Entwicklung und Belebung ausgeräumter, vorwiegend landwirtschaftlich genutzter Räume der geologischen Platten zu einer durch Hecken, Gehölzgruppen, Baumreihen und Ackerrandstreifen, gegliederten Feldflur unter Wahrung ihres für die Leipziger Tieflandsbucht kulturlandschaftstypischen Charakters.“ Für die Teilbereiche A und B des Plangebietes wird als Leitbild formuliert: „Erhaltung, Entwicklung von Siedlungsgebieten mit hohem Durchgrünungsgrad durch unbebaute Freiräume der Zier- und Nutzgärten; Wahrung ihres typischen grüengeprägten Ortsbildcharakters, Schaffung von Gliederungs- und Identifikationsmerkmalen durch Mittel der Freiflächengestaltung, Erhaltung ihrer Erholungsfunktion, ihrer Bedeutung für das Stadtklima und Biotopverbund; Schaffung durchgehender Geh- und Radwegeverbindungen mit Anschluss an das Wegenetz der Stadt; Herstellung der Verbindungen zu den städtischen und stadtnahen Erholungsräumen.“

### 7.1.2.3 Grünordnungsplan

Für das Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan (§ 7 SächsNatSchG in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BNatSchG) aufgestellt. Seine Inhalte sind ökologische Grundlage für diesen Bebauungsplan.

### 7.1.2.4 Eingriffsregelung

§ 18 BNatSchG Abs. 1: „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.“

Gemäß § 18 BNatSchG Abs. 2 sind „auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuchs ... die §§14 bis 17 (Vorschriften der Eingriffsregelung) nicht anzuwenden“.

Der an den tatsächlichen Veränderungen ausgerichtete Maßstab wird durch ein normatives Bewertungselement in § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ergänzt. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das sich aus dem Vergleich von Ausgangszustand- und Endzustand ergebende Ausgleichserfordernis muss deshalb insoweit reduziert werden, als der Eingriff bereits zulässig war.

Da das Plangebiet im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt und der planungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen nicht erweitert wird, ist die Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz nicht anzuwenden. Auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde daher verzichtet.

### 7.1.2.5 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

#### Sonstige fachliche Grundlagen waren:

- GRÜNORDNUNGSPLAN zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-237 „Am Wachberg“, Stand 20.03.2018.
- KOMBINAT 4: Gestaltungsplan zum B-Plan Nr. E 237, 2. Änderung, Stand 07.03.2018.
- goritzka AKUSTIK: Schalltechnische Untersuchung, Bericht 4640/17; Schallimmissionsprognose / maßgeblicher Außenlärmpegel zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-237 „Am Wachberg“ in 04178 Leipzig, Stand 12.12.2017

#### Bundes- und landesrechtliche Regelungen:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) (1) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S.349).
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502) (1) zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) (1) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.Juli 2013 (SächsGVBl. S.503) (1) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissions-schutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) (1) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630).

Weiterhin wurden bei der Erstellung des Umweltberichtes folgende Unterlagen ausgewertet:

- Umweltqualitätsziele und -standards für die Stadt Leipzig (Juli 2003),
- Umweltbericht der Stadt Leipzig (31.12.2013),
- Lärmaktionsplan der Stadt Leipzig (17.09.2013),
- Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (18.12.2009).

### 7.1.3 Festlegung des Umfanges und des Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Belange oder Teilaspekte von Belangen der Bebauungsplan möglicherweise **erhebliche** Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass **keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären**, zu erwarten sind.

Deshalb wird festgelegt, dass keine weiteren Ermittlungen zu den Umweltbelangen erforderlich sind und deshalb auch nicht erfolgen sollen.

Begründet ist dies wie folgt:

**Tabelle 1: Darlegung der Umweltbelange für die erheblichen Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können**

Belang/ Teilaspekt	Erläuterung zu den maßgeblichen Gründen, warum erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können	Grundlagen und Material anhand dessen abgeschätzt werden konnte, dass erhebliche Umweltauswirkungen auf den Belang / Teilaspekt nicht zu erwarten sind
1. für alle nachfolgenden Belange / Teilaspekte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Die Änderung des Bebauungsplanes bewirkt keine Erweiterung des planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens.</b></li> <li>• Der Vergleich zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der 2. Änderung des B-Planes zeigt, dass sich der Anteil überbauter Flächen um ca. 35.619 m<sup>2</sup> reduziert.</li> <li>• Gegenüber dem aktuellen Bestand erhöht sich der Anteil überbauter Flächen in der Planung hingegen um ca. 21.590 m<sup>2</sup>, wobei dies im Rahmen des bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens erfolgt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünordnungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-237 „Am Wachberg“</li> </ul>
2. Boden / Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>siehe Pkt. 1</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recherche im Altlastenkataster.</li> </ul>

Belang/ Teilaspekt	Erläuterung zu den maßgeblichen Gründen, warum erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können	Grundlagen und Material anhand dessen abgeschätzt werden konnte, dass erhebliche Umweltauswirkungen auf den Belang / Teilaspekt nicht zu erwarten sind
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach gegenwärtigem Kenntnisstand leitet sich aus dem Altlastenkataster der Stadt Leipzig kein Altlastenverdacht für das Plangebiet ab.</li> <li>• Bei einer Bebauung erfolgt keine Beanspruchung von speziellen den Naturraum in unverwechselbarer Weise prägenden oder geowissenschaftlich bedeutenden Böden.</li> <li>• Im überwiegenden Teil des Plangebietes finden sich keine Standorte mit besonderen oder extremen Bedingungen, auf denen, bei Wegfall der aktuellen Bodennutzung, die Entwicklung besonders schutzwürdiger Biotope bzw. Vegetationsgesellschaften zu erwarten sind. Im Westen des Plangebietes finden sich Trockengebietsböden, welche, bei Wegfall der aktuellen Bodennutzung, die Entwicklung besonders schutzwürdiger Biotope bzw. Vegetationsgesellschaften begünstigen. Da dieser Bereich z.T. im Aufhebungsbereich liegt, wird durch die Planänderung die zu erwartende Beanspruchung dieser Böden reduziert.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünordnungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-237 „Am Wachberg“</li> <li>• Bodenkartierung Leipzigs (2004 und 2010)</li> <li>• Landschaftsplan</li> <li>• Recherche des anstehenden geologischen Untergrundes und der hydrogeologischen Situation anhand geologischer und hydrogeologischer Karten</li> </ul>
3. Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>siehe Pkt. 1</b></li> <li>• Die Flächen im Plangebiet haben eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die Reduktion des Anteiles überbauter Flächen wirkt sich diesbezüglich positiv aus.</li> <li>• Zur Minderung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, werden im Bebauungsplan Regelungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie zur versickerungsfähigen Befestigung von privaten Stellplätzen, Zufahrten und Wegen getroffen.</li> <li>• Im Plangebiet befinden sich, abgesehen von einem naturfernen Regenrückhaltebecken, keine Still- und Fließgewässer. Der Fortbestand des Regenrückhaltebeckens wird planungsrechtlich gesichert.</li> <li>• Das Plangebiet befindet sich weder in einem ausgewiesenen (festgesetzten) noch in einem faktischen Überschwemmungsgebiet und nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.</li> <li>• Der Grundwasserflurabstand liegt bei 2 bis 10 m unter Flur. Dies schließt einen bestimmenden Einfluss des Grundwassers sowohl auf die Biotopausstattung als auch auf das Edaphon aus.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünordnungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-237 „Am Wachberg“</li> <li>• Kartierung der Biotop- und Flächennutzungstypen im Gelände</li> <li>• Recherche des anstehenden geologischen Untergrundes und der hydrogeologischen Situation anhand geologischer und hydrogeologischer Karten</li> <li>• Landschaftsplan</li> </ul>
4. Klima / Luft (inkl. Gerüche)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>siehe Pkt. 1</b></li> <li>• Die derzeit unbebauten Flächen im Plangebiet fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet mit bioklimatisch günstigen Eigenschaften. Die Reduktion des Anteiles überbauter Flächen wirkt sich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünordnungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-237 „Am Wachberg“</li> <li>• Kartierung der Biotop- und</li> </ul>

Belang/ Teilaspekt	Erläuterung zu den maßgeblichen Gründen, warum erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können	Grundlagen und Material anhand dessen abgeschätzt werden konnte, dass erhebliche Umweltauswirkungen auf den Belang / Teilaspekt nicht zu erwarten sind
	<p>diesbezüglich positiv aus. Insbesondere bewirkt die Planänderung, dass ca. 46.794 m<sup>2</sup> im Bestand (Aufhebungsbereich), mit seinen bioklimatisch günstigen Eigenschaften, erhalten bleiben.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Erhöhung des Anteiles überbauter Flächen gegenüber dem aktuellen Bestand, wird mit der Ausweisung von Dachbegrünungen, dem Erhalt von Gehölzen und zusätzlicher Gehölzpflanzungen und Grünflächenausweisungen begegnet.</li> </ul> <p>Trotzdem vermindert sich der Anteil begrünter Flächen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um ca. 0,9 ha. Diese Reduktion des Grünflächenanteiles begründet sich jedoch vorrangig im Wegfall solcher Flächen im „Aufhebungsbereich“ und mindert kaum die mit der Baugebietsreduktion verbundenen positiven Effekte auf die Schutzgüter Klima und Luft.</p>	<p>Flächennutzungstypen im Gelände</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsplan</li> <li>• Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (2009)</li> <li>• Stadtklimauntersuchung der Stadt Leipzig (2010)</li> <li>• Auswertung von Klimadaten</li> </ul>
5. Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>siehe Pkt. 1</b></li> <li>• Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden.</li> <li>• Mit der Reduktion des Anteiles überbauter Flächen vermindert sich der Verlust von Pflanzenlebensräumen.</li> <li>• Um die Auswirkungen der noch zu erwartenden Bebauung auf die Vegetation abschätzen zu können, erfolgten in den Jahren 2013 und 2017 auf den derzeit noch unbebauten Bereichen des Teilbereiches A Vegetationsaufnahmen. Dabei wurde festgestellt, dass es sich bei den nachgewiesenen Pflanzen um häufig anzutreffende Arten mit einer hohen ökologischen Potenz handelt, welche typisch für ruderale Säume, Ruderalfluren und Brachen im mitteleuropäischen Raum sind. Arten, die einer Gefährdungskategorie der Roten Liste Sachsens oder Deutschlands zugeordnet sind, sowie Arten welche nach dem BNatSchG „besonders geschützt“ sind, konnten nicht nachgewiesen werden.</li> <li>• Der Erhöhung des Anteiles überbauter Flächen gegenüber dem aktuellen Bestand, wird mit der Ausweisung von Dachbegrünungen, dem Erhalt von Gehölzen und zusätzlicher Gehölzpflanzungen und Grünflächenausweisungen begegnet.</li> </ul> <p>Trotzdem vermindert sich der Anteil begrünter Flächen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um ca. 0,9 ha. Diese Reduktion des Grünflächenanteiles begründet sich jedoch vorrangig im Wegfall solcher Flächen im „Aufhebungsbereich“.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünordnungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-237 „Am Wachberg“</li> <li>• Kartierung der Biotop- und Flächennutzungstypen im Gelände</li> <li>• Vegetationsaufnahmen (2013, 2017)</li> <li>• Gehölzbestandskartierung (2013, 2017)</li> <li>• Landschaftsplan</li> </ul>
6. Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>siehe Pkt. 1</b></li> <li>• Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden.</li> <li>• Mit der Reduktion des Anteiles überbauter Flächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünordnungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-237 „Am Wachberg“</li> <li>• Kartierung der Biotop- und Flächennutzungstypen im Gelände</li> </ul>

Belang/ Teilaspekt	Erläuterung zu den maßgeblichen Gründen, warum erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können	Grundlagen und Material anhand dessen abgeschätzt werden konnte, dass erhebliche Umweltauswirkungen auf den Belang / Teilaspekt nicht zu erwarten sind
	<p>vermindert sich der Verlust von Tierlebensräumen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festzustellen ist, dass es auf den Flächen, welche im Teilbereich 2 neu baulich beansprucht werden sollen, keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass hier besonders oder streng geschützte Tierarten vorkommen.</li> <li>• Darüber hinaus wurden im Grünordnungsplan Maßnahmen zum Artenschutz aufgezeigt, die vorsorglich durchzuführen sind, um artenschutzrechtliche Konflikte während der Bauzeit zu vermeiden. (Für den Fall, dass es zu Vogelbruten auf den Baugebietsflächen kommt.) Diese Maßnahme dient insbesondere dem Schutz der Feldlerche, welche auf den Ackerflächen und der Ackerbrache im Plangebiet vorkommen kann, und nach der Roten-Liste-Deutschland als „gefährdet“ eingestuft wird.</li> <li>• Auswirkungen auf wertgebende Arten (insbesondere Neuntöter, Feldschwirl, Braunkehlchen) welche möglicherweise im Bereich des Dammes entlang der Miltitzer Straße vorkommen, sind nicht zu erwarten, da der B-Plan hier keine Änderung der Bestandssituation bewirkt. Dies gilt ebenso für Tiere des Siedlungsbereiches (insbesondere Star, Bluthänfling, Mehlschwalbe) des Teilbereiches B, wo der Bebauungsplan primär bestandswahrend ist.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gehölzbestandskartierung (2013, 2017)</li> <li>• Landschaftsplan</li> <li>• Auswertung der Brutvogelkartierung der Stadt Leipzig 2003/04 Stand April 2005</li> <li>• Auswertung des sächsischen Brutvogelatlas (2013)</li> <li>• Abschätzung im Gelände durch einen Ornithologen, ob die gemäß Brutvogelkartierung der Stadt Leipzig und Brutvogelatlas vorkommenden Vogelarten im Plangebiet geeignete Lebensräume vorfinden.</li> </ul>
7. biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>siehe Pkt. 1</b></li> <li>• Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden.</li> <li>• Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen ein Wohngebiet und Ackerland (inkl. einer Ackerbrache) sowie in <b>einem</b> untergeordneten Verhältnis Ruderalfluren und ruderale Säume. Die natürliche biologische Vielfalt im Plangebiet ist stark anthropogen geprägt und entsprechend vorbelastet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünordnungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-237 „Am Wachberg“</li> <li>• Landschaftsplan</li> <li>• Bestandsaufnahmen (vgl. oben Schutzgüter Pflanzen und Tiere)</li> <li>• Analyse der potentiellen natürlichen Vegetation</li> </ul>
8. Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>siehe Pkt. 1</b></li> <li>• Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.</li> <li>• Im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan bewirkt die Planänderung eine Reduktion der baulichen Dichte und eine Reduktion der Ausweitung des Siedlungsbereiches in die freie Landschaft.</li> <li>• Gegenüber dem aktuellen Bestand ist hingegen eine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft zu prognostizieren. Zur Reduktion der damit verbundenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird im Übergangsbereich zur freien Landschaft nach Südosten eine Siedlungsrandeingrünung (Hecken und Baumpflanzungen) festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt eine Eingrünung des Plangebietes entlang der Straße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünordnungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-237 „Am Wachberg“</li> <li>• Landschaftsplan</li> <li>• Ortsbegehungen</li> <li>• Auswertung von Luftbildern</li> </ul>

Belang/ Teilaspekt	Erläuterung zu den maßgeblichen Gründen, warum erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können	Grundlagen und Material anhand dessen abgeschätzt werden konnte, dass erhebliche Umweltauswirkungen auf den Belang / Teilaspekt nicht zu erwarten sind
	<p>Wachberg durch Baumpflanzungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Mit den festgesetzten Gehölzpflanzungen in den Baugebieten sowie auf dem öffentlichen Spielplatz wird eine intensive Durchgrünung der Baugebiete geregelt. Hinzu kommen der festgesetzte Erhalt von Straßenbäumen und die Pflanzfestsetzung eines Solitärbaumes an einer markanten Stelle.</li> <li>● Im Bebauungsplan werden Regelungen getroffen, um die Sichtachse zum Wachbergturm (landschaftsprägendes Bauwerk) im Westen freizuhalten.</li> <li>● Zur Bewahrung des Ortsbildes sollen in den schon realisierten Baugebieten des Bebauungsplanes die bislang maßgeblichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch weiterhin erhalten bleiben.</li> </ul>	
9. Menschen	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>siehe Pkt. 1</b></li> <li>● Altlasten siehe Pkt. 2</li> <li>● Landschaftsbild siehe Pkt. 8</li> <li>● In einer Schalltechnische Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass bei einer Verkürzung es vorhandenen Lärmschutzwalles und bei Änderung der Gebietskategorie Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet die Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht überschritten werden. Im Zuge des Planungsprozesses wurde festgelegt, den Lärmschutzwall nicht zu verkürzen. Es ist davon auszugehen, dass auch unter diesen Bedingungen die Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht überschritten werden.</li> <li>● Im Bebauungsplan wird die bestehende Höhe des Lärmschutzwalles als Mindesthöhe festgesetzt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Grünordnungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-237 „Am Wachberg“</li> <li>● Landschaftsplan</li> <li>● Ortsbegehungen</li> <li>● Auswertung von Luftbildern</li> <li>● Recherche im Altlastenkataster</li> <li>● Lärmkarte der Stadt Leipzig</li> <li>● Lärmaktionsplan der Stadt Leipzig (17.09.2013)</li> <li>● Schalltechnische Untersuchung, (12.12.2017)</li> <li>● Hausmitteilung des Amtes für Umweltschutz (17.01.2018)</li> </ul>
10. Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>siehe Pkt. 1</b></li> <li>● Der nordwestliche Teil des Plangebietes, sowohl der bereits bebaute Bereich als auch die geplante Baugebietserweiterung, befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich (mittelalterlicher Ortskern). Zur Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen auf Kulturgüter sind vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten im von Bautätigkeit betroffenen Gebiet durch das Landesamt für Archäologie archäologische Grabungen durchzuführen.</li> <li>● Durch die Reduktion der überbaubaren Fläche, bzw. durch die Entlassung von Baugebietsflächen in den Außenbereich, vermindert sich das Konfliktpotential mit archäologischen Denkmalen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Ortsbegehungen</li> <li>● Landschaftsplan Leipzig, „Karte der Schutzgebiete“ (28.02.2013)</li> </ul>

Belang/ Teilaspekt	Erläuterung zu den maßgeblichen Gründen, warum erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können	Grundlagen und Material anhand dessen abgeschätzt werden konnte, dass erhebliche Umweltauswirkungen auf den Belang / Teilaspekt nicht zu erwarten sind
11. Wechselwirkung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>siehe Pkt.1</b></li> <li>• Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern können insbesondere auf die bauliche Inanspruchnahme nicht bebauter Böden zurückgeführt werden. Der Verlust einzelner Bodenfunktionen wirkt sich auf andere Schutzgüter aus. So lassen sich die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima sowie Tiere und Pflanzen auf die Bodenbeanspruchung zurückführen. Diese Auswirkungen bleiben, wie vorbenannt beschrieben unter der Erheblichkeitsschwelle.</li> <li>• Aufgrund der Lage und der Umgebung des Plangebiets kann darüber hinaus eingeschätzt werden, dass nach der Änderung des Bebauungsplanes bei einer Durchführung der Planung erhebliche Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen räumlich benachbarten bzw. getrennten Ökosystemen ausgeschlossen werden können.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vgl. alle vorbenannt aufgeführte Schutzgüter</li> </ul>

## 7.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit denen die Zielsetzungen des Bauungsplanes erfüllt werden können, bestehen nicht.

## 7.3 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

Auf die gesetzliche Pflicht der Behörden zur Unterrichtung der Stadt (§ 4 Abs.3 BauGB) wird hingewiesen.

Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen.

## 7.4 Zusammenfassung

Die Umweltprüfung, an deren Ende der sogenannte Umweltbericht steht, umfasst die Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen der durch den B-Plan planerisch vorbereiteten Vorhaben.

Zu untersuchen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter (Umweltbelange):

- Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaft
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter

sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

#### Ergebnisse:

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist, unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungen der Stadt Leipzig, insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes, die Änderung des Geltungsbereiches und eine Anpassung der verkehrlichen und technischen Erschließung.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes E-237 „Am Wachberg“ werden zum überwiegenden Teil allgemeine Wohngebiete (81.340 m<sup>2</sup>) und Verkehrsflächen (26.438 m<sup>2</sup>) ausgewiesen. Hinzu kommen mit einem deutlich geringeren Flächenanteil private Grünflächen (3.781 m<sup>2</sup>) und eine öffentliche Grünfläche / Spielplatz (870 m<sup>2</sup>) sowie ein Regenrückhaltebecken (1.441 m<sup>2</sup>). Weiterhin werden 46.794 m<sup>2</sup> Fläche in den bauplanungsrechtlichen Außenbereich entlassen. Der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche in den Baugebieten beträgt insgesamt 43.049 m<sup>2</sup>.

Der Vergleich zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der 2. Änderung des B-Planes zeigt, dass sich der Anteil überbauter Flächen um ca. 35.575 m<sup>2</sup> reduziert. Dies ist insbesondere auf die Entlassung von Flächen in den Außenbereich, auf die Optimierung der Verkehrsflächen und auf die Reduktion der baulichen Dichte zurückzuführen.

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen die Aufstellung des Bebauungsplanes möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Im Ergebnis dieser Prüfung wurde festgestellt, dass bei Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Dies begründet sich insbesondere darin, weil die Änderung des Bebauungsplanes keine Erweiterung des planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens bewirkt.

Weitere wesentliche Punkte sind:

- Der Vergleich zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der 2. Änderung des B-Planes zeigt, dass sich der Anteil überbauter Flächen um ca. 35.619 m<sup>2</sup> vermindert. Insbesondere bewirkt die Planänderung, dass ca. 46.794 m<sup>2</sup> im Bestand erhalten bleiben (Aufhebungsbereich) und die Ausdehnung von Siedlungsflächen in die Landschaft reduziert wird. Verbunden sind damit positive Auswirkungen auf sämtliche Umweltbelange.
- Gegenüber dem aktuellen Bestand erhöht sich der Anteil überbauter Flächen in der Planung hingegen um ca. 21.590 m<sup>2</sup>. Bei der Realisierung dieser Bebauung
  - werden keine speziellen den Naturraum in unverwechselbarer Weise prägenden oder geowissenschaftlich bedeutenden Böden beansprucht,
  - werden keine Schutzgebiete berührt,

- sind keine geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten betroffen,
- und es sind keine geschützten oder gefährdeten Tierarten betroffen, unter der Bedingung, dass die im Grünordnungsplan aufgezeigten vorsorglichen Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz bei einer zukünftigen Planrealisierung berücksichtigt werden.

Auch sind Auswirkungen auf wertgebende Arten (insbesondere Neuntöter, Feldschwirl, Braunkehlchen) welche möglicherweise im Bereich des Dammes entlang der „Miltitzer Straße“ vorkommen, nicht zu erwarten, da der B-Plan hier keine Änderung der Bestandssituation bewirkt. Dies gilt ebenso für Tiere des Siedlungsbereiches (insbesondere Star, Bluthänfling, Mehlschwalbe) des Teilbereiches B, wo der Bebauungsplan primär bestandswahrend ist.

- Zur Reduktion der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird im Übergangsbereich zur freien Landschaft nach Südosten eine Siedlungsrandeingrünung (Hecken und Baumpflanzungen) festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt eine Eingrünung des Plangebietes entlang der Straße Wachberg durch Baumpflanzungen.
- Mit den festgesetzten Gehölzpflanzungen in den Baugebieten sowie auf dem öffentlichen Spielplatz wird eine intensive Durchgrünung der Baugebiete geregelt. Hinzu kommen der festgesetzte Erhalt von Straßenbäumen und die Pflanzfestsetzung eines Solitärbaumes an einer markanten Stelle.
- Im Bebauungsplan werden Regelungen getroffen, um die Sichtachse zum Wachbergturm (landschaftsprägendes Bauwerk) im Westen freizuhalten.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand leitet sich aus dem Altlastenkataster der Stadt Leipzig kein Altlastenverdacht für das Plangebiet ab.
- Die Forderungen des aktiven Lärmschutzes werden eingehalten. Die Höhe des vorhandenen Lärmschutzwalles wird als Mindesthöhe im Bebauungsplan festgesetzt.
- Der nordwestliche Teil des Plangebietes, sowohl der bereits bebaute Bereich als auch die geplante Baugebietserweiterung, befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich (mittelalterlicher Ortskern). Zur Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen auf Kulturgüter sind vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten im von Bautätigkeit betroffenen Gebiet durch das Landesamt für Archäologie archäologische Grabungen durchzuführen.

Da das Plangebiet im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt und der planungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen nicht erweitert wird, ist die Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz nicht anzuwenden. Auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde daher verzichtet.

Da erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange nicht zu erwarten sind, ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen und im Umweltbericht zu beschreiben. Ein entsprechendes Monitoring musste nicht aufgestellt werden.

## **8. Ergebnisse der Beteiligungen**

### **8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 01.11.2016 bis 18.11.2016 statt. Die Planunterlagen konnten im Neuen Rathaus, Stadtplanungsamt vor dem Zimmer 499 eingesehen werden.

Im Rahmen der Sitzung des Ortschaftsrates Rückmarsdorf im Ortsteilzentrum Rückmarsdorf, Ehrenberger Straße 5 wurde am 15.11.2016 ab 19.00 den etwa 28 Anwesenden die Planung

vorgestellt und erläutert und ihnen Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung gegeben. Die Veranstaltung wurde im Leipziger Amtsblatt Nr. 19/2016 vom 29.10.2016 bekannt gemacht.

In der Veranstaltung wurden verschiedene Punkte angesprochen. Soweit diese die planungsrechtlichen und städtebaulichen Inhalte betreffen sind diese im Wesentlichen in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben:

Anregungen/Hinweise	Umgang
<p><b>Erhalt von Gestaltungsregeln für die realisierten Bereiche</b></p> <p>Es wird angeregt, auch weiterhin die Zulässigkeit von z.B. Einfriedungen einer städtebaulichen Steuerung zu unterwerfen umso z. B. bis zu 2,00m hohe Mauern entlang der Straßen zu verhindern. Es wird eingeschätzt, dass solche Entwicklungen innerhalb der schon realisierten Teilbereiche nach deren Entlassung aus dem Geltungsbereich des B-Planes auf der dann anzuwendenden Grundlage des § 34 BauGB nicht zu verhindern wären.</p>	<p><b>Der Hinweis führt zu einer Änderung der Planungsziele.</b> Um auch weiterhin die Entwicklung innerhalb der schon realisierten Bereich steuern zu können bzw. um die vorhandene Prägung der Straßenräume erhalten zu können, wird der schon realisierte Teilbereich nicht aus dem Geltungsbereich entlassen.</p>
<p><b>Forderung einer zusätzlichen Straßenanbindung des Gebietes</b></p> <p>Mit der Aufgabe der ursprünglichen Erschließungslösung wird das Gebiet dauerhaft nur über die Miltitzer Straße bzw. Wachbergallee erschlossen sein. Somit wäre das Gebiet bei einem Havariefall im Mündungsbereich auch nicht mehr erreichbar. Es ist daher mindestens eine zusätzliche (Rettungs)Zufahrt in das Gebiet aus Richtung Norden vorzusehen.</p>	<p><b>Der Hinweis führt nicht zu einer Änderung der Planinhalte,</b> da es diese geforderte Rettungszufahrt bereits gibt. Es ist prinzipiell möglich, über die öffentlichen Straßen Alte Dorfstraße und Wachberg das Plangebiet zu erreichen. Die Anbindung wird im Zuge der Realisierung im Teilbereich A ertüchtigt.</p>
<p><b>Größere Nähe des Teilbereich C zu den Nahversorgungseinrichtungen</b></p> <p>Die Entscheidung, den Teilbereich C aus dem Geltungsbereich zu entlassen, wird hinsichtlich dessen größerer Nähe zu den Nahversorgungseinrichtungen an der Merseburger Landstraße sowie zur Bushaltestelle hinterfragt.</p>	<p><b>Der Hinweis führt nicht zu einer Änderung der Planinhalte,</b> da mit der geplanten Entlassung des Teilbereich C die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan umgesetzt werden. Der baulichen Verbindung der heute noch getrennten Siedlungsbereiche nördlich und südlich der Straße Clara-Zetkin-Straße bzw. Wachberg wird der Vorrang eingeräumt. Auch sind die Flächen im Teilbereich C für eine landwirtschaftliche Nutzung wegen der Größe und des Zuschnitts besser geeignet.</p>

Darüber hinaus angesprochen wurden Belange des Straßenverkehrsrechts (bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Geschwindigkeitsüberschreitungen in der Wachbergallee sowie Einbauten von Pollern zur Vermeidung von rechtswidrigen Nutzungen der geplanten Fuß- und Radwege), die mangelhafte Anbindung der südlich der Clara-Zetkin-Straße gelegenen Siedlungsbereich an das öffentliche Schmutzwassernetz sowie der beabsichtigte Kiesabbau auf den Flächen östlich der Miltitzer Straße.

Zusätzlich gingen noch zwei schriftliche Stellungnahmen von Bürgern ein. Die wesentlichen Inhalte und der Umgang mit den Inhalten der Stellungnahmen werden im Folgenden für die einzelnen Träger dargestellt.

Inhalt der Stellungnahme	Umgang
<p><b>Erhalt von Gestaltungsregeln für die realisierten Bereiche</b></p> <p>Die bereits realisierten Teilbereiche sollen nicht aus dem Geltungsbereich des B-Planes entlassen werden. Insbesondere sollen die Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften, wie z.B. die "Äußere Gestaltung</p>	<p><b>Der Hinweis führt zu einer Änderung der Planungsziele.</b> Um auch weiterhin die Entwicklung innerhalb der schon realisierten Bereiche gestalterisch steuern zu können bzw. um die vorhandene Prägung der Straßenräume erhalten zu können, wird der schon realisierte Teilbereich nicht aus dem Geltungsbereich</p>

baulicher Anlagen", zur "Gestaltung der unbauten Flächen" sowie zur „Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen" erhalten bleiben. Hierdurch kann der „Frieden“ in der Siedlung gewährleistet werden.	entlassen.
<b>Erhalt der bestehenden Sichtachsen</b> Es wird die Erhaltung der bestehenden Sichtachsen zum Wasserturm auf dem Wachberg gefordert. Der Wasserturm stellt eine wichtige Landmarke dar, weshalb insbesondere die Sichtachse aus der Wachbergallee zu diesem erhalten bleiben muss. Untergeordnet gilt dies auch für die Sichtachse aus dem Milanweg.	<b>Der Hinweis führt zu einer Änderung der Planungsziele.</b> Um diesem Hinweis zu entsprechen wird für die Teilfläche westlich der Straße Am Wasserturm die ursprüngliche Konzeption geändert. Mittels der Verlängerung der Wachbergallee als Fuß- und Radweg kann die markante Sichtachse aus der Wachbergallee beibehalten werden. Für die übrigen Straßen besteht die Bedeutung der Sichtachse nicht in dem hohen Maß wie für die Wachbergallee.
<b>Verbesserung der Sichtbeziehungen</b> Die Fragmente des Erdwalls westlich der Miltitzer Straße zwischen Wachbergallee und Clara-Zetkin-Straße sind zu entfernen. Dadurch sollen die eindrucksvollen Sichtbeziehungen zum Wasserturm auf dem Wachberg wieder erlebbar werden. Auswirkungen auf die Lärmsituation dürften wegen der Rücknahme der Baurechte daraus nicht resultieren.	Tatsächlich werden die ehemals vorhandenen Sichtbeziehungen zum Wasserturm auf dem Wachberg durch die Lärmschutzwälle gestört. Dennoch <b>führt der Hinweis nicht zu einer Änderung der Planinhalte</b> , da mit der Entlassung des Teilbereichs C zugleich auch die Notwendigkeit für die vorhandenen Lärmschutzanlagen entfällt. Eine Rückbauverpflichtung kann jedoch nicht Bestandteil des Planänderungsverfahrens werden.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird entgegen dem ursprünglichen Planungsziel, das die vollständige Entlassung des Teilbereichs B aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E-237 in den sogenannten unbeplanten Innenbereich beinhaltete, der Teilbereich B auch weiterhin im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E-237 verbleiben, da eine eigenständige Gestaltungssatzung für den Teilbereich B nicht entwickelt werden soll.

Aus der gewünschten Beibehaltung von Gestaltungsregeln für den Teilbereich B und dem bislang angestrebten Planungsziel, die planungsrechtliche Regeln und Vorgaben für diesen Teilbereich zu reduzieren, ergeben sich folgende Rahmenbedingungen für das weitere Verfahren:

1. die Vorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen (örtliche Bauvorschrift) werden unter Berücksichtigung der ursprünglichen Planungsziele und der örtlichen Gegebenheiten geprüft und an die aktuellen Standards angepasst.
2. die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen werden an den vorhandenen Bestand angepasst.
3. die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden beibehalten und für die noch nicht entwickelten Bereiche des Teilbereich B angepasst und
4. die grünordnerischen Festsetzungen werden unter Berücksichtigung der ursprünglichen Planungsziele und der örtlichen Gegebenheiten geprüft und an die aktuellen Standards angepasst
5. die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise werden geprüft und soweit erforderlich berücksichtigt.

Mit der Beendigung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-237 wird im Teilbereich B die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage des § 30 (3) BauGB i.V.m. § 34 BauGB zu beurteilen sein. Aufgrund fehlender Festsetzungen zum Maß der Bebauung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird die wesentliche Beurteilungsgrundlage das im § 34 BauGB verankerte Einfügungsgebot sein. Hiernach müssen sich Vorhaben hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren

Umgebung einfügen. Zu den weiteren Auswirkungen der Reduzierung der Festsetzungsinhalte für den Teilbereich B siehe Kapitel 13. ff der Begründung.

## 8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Dritter

Auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB wurden 19 Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie Vereine, Verbände und Andere mit Schreiben vom 30.09.2016 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung gebeten.

Als Dritte wurden drei Umweltverbände sowie eine Bürgerinitiative ebenfalls mit Schreiben vom 30.09.2016 über die Planung unterrichtet und ebenfalls zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Von den insgesamt 23 Beteiligten sind insgesamt 18 Stellungnahmen der TöB sowie eine Stellungnahme der beteiligten Dritten eingegangen.

**Keine Stellungnahme** zum Vorentwurf wurden durch das Landesamt für Archäologie sowie die beteiligten Umweltverbände abgegeben.

Die von den TöB sowie dem beteiligten Heimatverein abgegebenen Stellungnahmen enthielten keine fachlichen oder sonstigen Inhalte, die grundsätzlich die Planungsziele ablehnen oder denen entgegenstehen. Allerdings enthielten 8 Stellungnahmen zu prüfende oder zu berücksichtigende Belange. Die wesentlichen Inhalte und der Umgang mit den Inhalten dieser Stellungnahmen werden im Folgenden für die einzelnen Träger dargestellt.

<b>GDMcom</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Umgang</b>
Es wird mitgeteilt, dass sich keine Anlagen oder Anlagenteile des TöB im Geltungsbereich des B-Plangebietes befinden. Allerdings könnte sich innerhalb des Plangebietes eine stillgelegte und teilweise zurückgebaute Gasleitung liegen. Außerhalb des Plangebietes, östlich der Miltitzer Straße verläuft eine Ferngasleitung (DN 300) innerhalb eines 6 m breiten Schutzstreifens.	Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Eine Änderung der Planinhalte erfolgt nicht.
<b>IHK zu Leipzig</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Umgang</b>
Es wird mitgeteilt, dass die Planungsabsichten befürwortet werden. Die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Gestaltung des Übergangs in die freie Landschaft wird empfohlen.	Mit dem geplanten Grünstreifen entlang der künftigen östlichen Plangebietsgrenze wird der Empfehlung entsprochen.
<b>Landesdirektion Sachsen</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Umgang</b>
Es wird mitgeteilt, dass die Ziele der Planänderung grundsätzlich bestätigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das im Kap. 6.1.1 angeführte Ziel 2.2.1.3 (nicht Z 2.2.1.5) zu vernachlässigen ist und stattdessen das Ziel 2.3.3 des RPlWS zu berücksichtigen ist. Es wird auf den Entwurf zum RplWS 2017 verwiesen. Die in der Planbegründung aufgeführten bzw. zu ergänzenden Ziele aus dem RplWS 2008 sind nahezu identisch. Ausdrücklich wird auf das Ziel 4.5.2 verwiesen welches im RplWS 2017 (Entwurf) unter 4.1.4.3 noch ergänzt wurde.	Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Eine Änderung der Planinhalte erfolgt nicht.
<b>Leipziger Wasserwerke</b>	

Inhalt der Stellungnahme	Umgang
<p>Es wird mitgeteilt, dass die Aussagen in den Abschnitten 5.6.2 und 9.3 die Sachverhalte zum Bestand grundsätzlich darstellen.</p> <p>Es wird gefordert, dass für die Bestandsleitungen in der Straße Am Wachberg (PE-HD 125x11,4) ein Leitungsrecht entspr. der Schutzstreifenbreite von 4,0m festgesetzt wird. Die Forderung bezieht sich auch auf neue Leitungstrassen, welche außerhalb von Verkehrsflächen liegen werden.</p>	<p>Für die Bestandsleitungen wird kein Leitungsrecht eingetragen, da diese künftig innerhalb der geplanten und festgesetzten Verkehrsfläche liegen werden.</p>
<p>Es wird mitgeteilt, dass für den 1. BA im Teilbereich A (im Gestaltungsplan A1) der Vertrag zur wasserwirtschaftlichen Erschließung im Juli 2016 geschlossen. Es wird im Weiteren mitgeteilt, wie die künftige Ver- und Entsorgungslösung des 2. BA im Teilbereich A erfolgen soll.</p>	<p>Die Information wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt.</p>
<b>Leipziger Verkehrsbetriebe</b>	
Inhalt der Stellungnahme	Umgang
<p>Es wird mitgeteilt, dass die Erschließung des Plangebietes nicht den Vorgaben des Nahverkehrsplanes der Stadt Leipzig entspricht. Die Vorgaben könnten durch den Bau einer zusätzlichen Bushaltestelle an der Miltitzer Straße im Bereich der Einmündung Wachbergallee eingehalten werden.</p>	<p>Die Information wird zur Kenntnis genommen und der Sachverhalt in der Begründung entsprechend dargelegt.</p>
<b>MITNETZ Gas</b>	
Inhalt der Stellungnahme	Umgang
<p>Es wird mitgeteilt, dass sich Anlagen des TöB im Geltungsbereich des B-Plangebietes befinden. Hinsichtlich der vorhandenen Gashochdruckleitung FGL 26 (DN300/DP 16) wird die Einhaltung des Schutzstreifens von 3,0 m beidseits der Leitung gefordert.</p> <p>Allgemein wird hinsichtlich möglicher Pflanzmaßnahmen auf die einzuhaltenden Mindestabstände von 2,5 m zu Gasmitteldruckanlagen hingewiesen.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Eine Änderung der Planinhalte erfolgt nicht.</p>
<b>MITNETZ Strom</b>	
Inhalt der Stellungnahme	Umgang
<p>Es wird mitgeteilt, dass sich Anlagen des TöB im Geltungsbereich des B-Plangebietes befinden. Hierbei handelt es sich um Nieder- und Mittelspannungsanlagen sowie die im Teilbereich C verlaufende 110-kV-Freileitung Lützschena-Zwenkau.</p> <p>Allgemein wird auf den Schutzstreifen für Kabeltrassen (Breite 2,0m) sowie hinsichtlich möglicher Pflanzmaßnahmen auf die einzuhaltenden Mindestabstände von 1,5 m zu den Kabeltrassen für Großgrün hingewiesen.</p>	<p>Die Freileitung wird nachrichtlich in den Teil A: Rechtsplan übernommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Eine Änderung der Planinhalte erfolgt nicht.</p>
<b>Sächsisches Oberbergamt</b>	
Inhalt der Stellungnahme	Umgang
<p>Es wird mitgeteilt, dass eine Erweiterung des Kiessandtagebaus Schönau III beabsichtigt ist, hierfür jedoch zunächst noch ein Raumordnungsverfahren nach § 15 ROG mit einem Zielabweichungsverfahren nach § 16 SächsLPiG) durchzuführen ist. Verbindliche</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Eine Änderung der Planinhalte erfolgt nicht.</p>

Planstände existieren noch nicht. Es wird eine Abstimmung mit dem Betreiber des Kiessandtagebaus zum geplanten Abbau und der Vorgehensweise empfohlen. Ferner wird auf die ehemalige, westliche des Plangebietes gelegene Sandgrube Rückmarsdorf hingewiesen.	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kommt es zu keiner Veränderung der wesentlichen Planungsinhalte, insbesondere nicht im Teilbereich A, der bislang noch nicht entwickelt ist. Die Änderung der Planungsziele für den Teilbereich B, d.h. dessen Verbleib hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belang.

### 8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Die in den eingegangenen Äußerungen der TöB angesprochenen Sachverhalte waren in den Planunterlagen und der Begründung im Wesentlichen bereits enthalten gewesen. Lediglich die Äußerungen der Versorgungsunternehmen zu Leitungsbeständen und einzuhaltenden Mindestabständen führten zu weiteren Ergänzungen in der Begründung, nicht jedoch zu inhaltlichen Änderungen im Plan.

Abwägungsrelevante Äußerungen gingen durch ein Versorgungsunternehmen ein. So wurde vorgetragen, dass

- zur Sicherung von Bestandsleitungen, die nicht in öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen, Flächen festzusetzen seien, die mit Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belasten sind.

Diese Äußerung führte nicht zur Änderung der Planinhalte, da alle Bestandsleitungen dieses, wie auch der anderen Versorgungsunternehmen innerhalb festgesetzter öffentlicher Verkehrsflächen liegen bzw. über entsprechende Leitungsrechte gesichert sind. Dies betrifft insbesondere auch die in der Stellungnahme des Versorgungsunternehmens konkret benannte Bestandsleitung zwischen den Straßen Wachberg und der Clara-Zetkin-Straße. Auch dieser Leitung liegt innerhalb einer festgesetzten Verkehrsfläche. Unabhängig davon ist im Grundbuch bereits eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die Bestandsleitung einschließlich einer Bau- und Bepflanzungsbeschränkung zugunsten der KWL GmbH eingetragen worden.

Im Rahmen der 2. Änderung zum Bebauungsplan wird die Lage der Verkehrsfläche und deren Breite präzisiert. Hierbei wurde daraus geachtet, dass die Bestandsleitung ein schließlich des Schutzbereiches weiterhin innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche liegt. Eine Festsetzung, die die Eintragung eines Leitungsrechts vorbereitet, ist daher entbehrlich.

### 8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Während der Beteiligung gingen Äußerungen eines Umweltverbandes ein. Darin wurde vorgetragen, dass

- die Änderung des Geltungsbereiches im Teilbereich C und die damit verbundene Rückführung in den Außenbereich begrüßt wird und der Argumentation folgend auch die Rückführung der Teilfläche A in den Außenbereich festzusetzen und der Geltungsbereich entsprechend zu ändern ist. Auch würden die Ziele und Inhalte des Landschaftsplanes für die Rückführung der Teilbereiche A und B (gemeint sein dürfte Teil C) in den Außenbereich sprechen.

Die Äußerung führte nicht zur Änderung von Planinhalten. Dies ist damit begründet, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes die bereits im Flächennutzungsplan vorgegebene Flächenentwicklung nachvollzogen wird. Bereits im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplanes 2013 sowie der Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes (RBV-2078/14) waren die Entwicklungsziele des B-Plan Nr. E-237 überprüft worden. Im Ergebnis wurden im LSP und FNP geringere Wohnbauflächen zugunsten größerer Landwirtschaftsflächen dargestellt. Insoweit ist bereits auf der Ebene des FNP eine Abwägung zwischen den stadtentwicklungsplanerischen, umweltrelevanten, landschaftspflegerischen, wirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belangen erfolgt.

Auf dieser, vom Stadtrat 2015 beschlossenen Grundlage wurden mit dem Flächeneigentümer seitdem auch Gespräche über die Entwicklung der noch unbebauten und als Wohnbaufläche dargestellten Bereiche geführt und letztlich auch als Entwicklungsziele für die 2. Änderung des B-Plan Nr. E-237 beschlossen.

Die Beibehaltung der Planungsziele, d.h. die bauliche Entwicklung der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereiche entspricht zum einen den übergeordneten Entwicklungszielen der Stadt Leipzig (z.B. Wohnungspolitisches Konzept) und zum anderen der Befriedigung die hohe Nachfrage an Flächen für Einfamilienhäuser.

Auch stehen die Ziele des Landschaftsplanes der angestrebten Entwicklung nicht entgegen, da die im Teilbereich A angestrebte Entwicklung mit den im Landschaftsplan (IEKo) enthaltenen Vorschlägen zur künftigen baulichen Flächennutzung übereinstimmt. Im Hinblick auf die Belange Boden, Wasser, Archäologie und Klima ist die Entwicklung mit den enthaltenen Vorschlägen im Landschaftsplan grundsätzlich vereinbar ist. Insbesondere die Rücknahme bestehender Baurechte im Teilbereich C führt dazu, dass ggf. mit der baulichen Entwicklung im Teilbereich A verbundenen Eingriffe vollständig kompensiert werden können und der im Landschaftsplan enthaltene Maßnahmevorschlag zur Erhaltung von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten umgesetzt werden kann. Zudem wird durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt, dass die angestrebte Entwicklung der Teilfläche A keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.

Die angestrebte bauliche Entwicklung der verbliebenen Wohnbaufläche wird höher gewichtet als die befürchteten nachteiligen Auswirkungen auf im Landschaftsplan aufgeführten Vorschlägen zur künftigen Flächennutzung. Weiteres siehe Kap. 3 und 7 dieser Begründung.

## **9. Städtebauliches Konzept**

Die Planänderung betrifft in unterschiedlicher Weise das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. E-237. Wie bereits dargelegt, werden die Festsetzungsinhalte im Teilbereich C vollständig aufgehoben und im Teilbereich B erheblich reduziert. Im Teilbereich A sollen Änderungen in der bisherigen städtebaulichen Konzeption erfolgen.

### **9.1 Gliederung des Gebietes**

Das gesamte Plangebiet gliedert sich künftig ausschließlich in Baugebiete, die vorwiegend der Wohnnutzung dienen sollen (Allgemeine Wohngebiete), in öffentliche Erschließungsanlagen sowie in die private Grünfläche am östlichen Rand des Gebietes und eine zentral gelegene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Zusätzlich liegt im Nordosten das bereits realisierte Regenrückhaltebecken, in welches die auf den Verkehrsflächen und anteilig auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschläge aus dem gesamten Plangebiet abgeleitet werden.

Aufgrund der Planinhalte beziehen sich die weiteren Ausführungen nahezu ausschließlich auf die städtebauliche Konzeption für den Teilbereich A. Innerhalb des Teilbereiches B wird der auf der bisherigen Plangrundlage erreichte Bestand durch die Beibehaltung der Baugebietskategorie und

die Übernahme der bisherigen Vorschriften zur baulichen Gestaltung bestätigt. Lediglich die bislang zwischen Miltitzer Straße und Bussardweg angestrebte gemischte bauliche Nutzung wird aufgegeben und hier, wie auch im übrigen Plangebiet eine vorwiegende Wohnnutzung angestrebt. Die in diesem Bereich noch nicht bebauten Grundstücke sollen ebenfalls mit Einfamilienhäusern bebaut werden können.

## 9.2 Bauungs-/Nutzungskonzept

Grundlage der im **Teilbereich A** geplanten Entwicklung ist die bereits im Bebauungsplan E-237 angelegte städtebauliche Figur. Diese wird an die geänderte Zielstellung – straßenbegleitende freistehende Einfamilienhäuser - entsprechend angepasst.

Die Neubauvorhaben sollen angrenzend an die jeweiligen Erschließungsanlagen errichtet und mit max. 2 Vollgeschossen ausgeführt werden. Überwiegend wird hierbei eine Bebauung mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss angestrebt, d.h. das 2. Vollgeschoss ist innerhalb des ausgebauten Dachgeschosses zu realisieren. Bezüglich der Typologien (Bungalow, I-geschossiges Gebäude bzw. II-geschossiges Gebäude) wird eine größtmögliche Flexibilität angestrebt, jedoch sollen nicht alle Typologien überall im Plangebiet zugleich zulässig sein. Festsetzungen zur Dachform und Stellung der Gebäude werden entsprechend der städtebaulichen Ordnung und ausgehend vom Bestand (mehrheitlich traufständig) getroffen. Dabei wurden die Belange zur Nutzung von Solarenergie soweit möglich angemessen berücksichtigt.

Der Abstand der Häuser zur jeweils angrenzenden Erschließungsanlage variiert zwischen 3 und 5 m. Abhängig ist dies von der Ausrichtung der Grundstücke zur angrenzenden Straße. Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in unmittelbarer Nähe zum jeweiligen Wohnhaus einzuordnen. Diese Anlagen sind somit nicht innerhalb der Vorgärten zulässig. Die angestrebten Grundstücksgrößen liegen zwischen 400m<sup>2</sup> und 700m<sup>2</sup>.

Mit der städtebaulichen Ordnung wird eine **solaroptimierte Bebauung** im Gebiet angestrebt. Insgesamt kann mehr als die Hälfte der geplanten Gebäude mit ihrer Gebäudelängsseite nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet werden. Somit bestehen grundsätzlich optimale Bedingungen zur aktiven Sonnenenergienutzung.

Lediglich bei einigen wenigen Gebäuden kann aufgrund der bereits vorgegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen (z.B. Straßenanschlüsse) nur in begrenztem Umfang eine aktive Nutzung der Sonnenenergie erfolgen. Gleichwohl können auch hier die Dachflächen für das Aufbringen von Sonnenkollektoren genutzt werden.

Die Dachflächen der Gebäude können überwiegend gut zur Sonne, d.h. in Richtung Süden und Südwesten ausgerichtet werden. Da innerhalb der Baugrundstücke auf eine standortkonkrete Verortung der anzupflanzenden Bäume verzichtet wird, können im Rahmen der Realisierung der einzelnen Vorhaben auch entsprechende bauliche Maßnahmen zur passiven Nutzung der Sonnenenergie umgesetzt werden. Insbesondere gilt dies für die Nutzung der Sonnenstrahlung für die direkte Gebäudeerwärmung durch die Speicherung der auftreffenden Sonnenenergie im Wohngebäude und ihre spätere Abgabe an die Raumluft.

In den Nord-Süd-ausgerichteten überbaubaren Grundstücksflächen können aufgrund der zulässigen Abstände zwischen den Gebäuden Verschattungen auftreten, so dass hier die optimale solarenergetische Nutzung auf den Südseiten der Gebäude eingeschränkt sein könnte. Aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Erwägungen aber auch aufgrund bereits erfolgter Grundstücksteilungen ist eine weitere solarenergetische Optimierung im Plangebiet nicht mehr möglich.

Dennoch bestehen insgesamt mit der vorgesehenen offenen Bauweise und der beabsichtigten geringen baulichen Dichte gute bis sehr gute Voraussetzungen zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie.

Auf der Grundlage des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans wurde in einem ersten Bauabschnitt (BA1) die Straße An der Sandgrube auf der Grundlage eines mit der Stadt Leipzig abgeschlossenen Erschließungsvertrages in Richtung Süden verlängert und beidseitig mit insgesamt 14 Einfamilienhäusern bebaut.



Städtebauliches Konzept, kombinat4, Stand 03/2017

### 9.3 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Standortes erfolgt über die vorhandenen Straßen „Am Wasserturm“ und „An der Sandgrube“. Alle Medien der Ver- und Entsorgung liegen an den Anschlussstellen der neuen Straßen an und sind für das Gesamtgebiet bereits dimensioniert und mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt. Zur Planung und Herstellung/Kostentragung sowohl der straßenseitigen als auch der medienseitigen Erschließungsmaßnahmen hat der Erschließungsträger entsprechende Städtebauliche Verträge oder Erschließungsverträge mit der Stadt und den einzelnen Versorgungsunternehmen abzuschließen.

#### Straßenbau

Die Geometrie der Straßen ist mit dem Verkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig abgestimmt.

Alle Straßen erhalten eine Asphaltdecke. Die Gehwege erhalten eine Betonsteindecke, ebenso die Aufpflasterungen an den Knoten. Die Straßen werden über Straßeneinläufe entwässert. Das Wasser wird über Anschlusskanäle in den Regenwasserkanal abgeleitet.

Markierungen, Verkehrsschilder und Straßennamenstafeln werden entsprechend der verkehrsrechtlich Anordnung hergestellt. Alle Straßen erhalten eine Beleuchtung analog der vorhandenen Anlage.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze werden für einen perspektivisch beabsichtigten Ausbau der Straße Wachberg bzw. Clara-Zetkin-Straße entsprechende Flächen vorsorglich ausgewiesen. Die so grundsätzlich zur Verfügung stehenden Flächen (einschl. der außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen) gewährleisten die Errichtung zweier Fahrbahnen mit beidseitigen Gehwegen.

Zusätzlich soll die schon heute grundsätzlich bestehende 2. Anbindung des Gebietes in Richtung Westen ertüchtigt werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür wurden bereits mit der 1. Änderung des B-Planes geschaffen. Die Herstellung der Anbindung wird auf der Grundlage eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags geregelt.

### **Fußwege**

Die Straße An der Sandgrube wurde bereits mit einem beidseitigen Gehweg errichtet. Der östliche Gehweg wird in Richtung der Clara-Zetkin-Straße verlängert. Einen weiteren Gehweg gibt es in der Verlängerung der Wachbergallee in westlicher Richtung entlang der nördlichen Grenze des Spielplatzes und weiter in Richtung Wachberg. Mit diesen Wegen, die grundsätzlich auch von Radfahrern benutzt werden können, soll die Verknüpfung mit den angrenzenden Siedlungsbereichen erreicht werden.

In Fortführung des Bestandes wird die Verlängerung der Straße Am Wasserturm mit beidseitigen Gehwegen ausgeführt. Die Planstraße B erhält zwischen den Straßen „An der Sandgrube“ und „Am Wasserturm“ auf ihrer Südseite einen Gehweg. Die übrigen Verkehrsanlagen werden als Mischverkehrsfläche ausgeführt.

### **Entwässerung**

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Basis für die Planung und den Bau der Kanäle ist das Technische Regelwerk der KWL.

Dem mit der KWL abgestimmten Entwässerungskonzept liegen folgende Annahmen zugrunde:

1. vollständige Einleitung des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswassers und
2. anteilige Einleitung des auf den Baugrundstücken auf einer versiegelten Fläche von max. 90 qm anfallenden Niederschlagswassers. Darüber hinaus gehende Wassermengen müssen auf den Grundstücken versickert werden.
3. Es erfolgt eine gedrosselte Einleitung des aufzunehmenden Niederschlagswassers nach 1. und 2. in das vorhandene Regenwassernetz mit Einleitung in das Regenrückhaltebecken.

Zu Umsetzung dieses Konzeptes wurden bereits in den Straßen „Am Wachberg“ und „An der Sandgrube“ Staukanäle mit Drosselbauwerken errichtet. Weitere Drosseleinrichtungen sind im Gebiet des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über Steinzeugkanäle DN 200 bis DN 250, die des Regenwassers über Betonrohre DN 300. Alle Anschlussschächte an der Baugebietsgrenze sind vorhanden.

### **Regenwasserableitung**

Im Plangebiet befindet sich bereits eine Regenrückhalteanlage, bestehend aus einem Regenklärbecken sowie einem Regenrückhalte- und Versickerungsbecken. Die Anlage dient auch weiterhin der Aufnahme, Klärung, Rückhaltung und Versickerung des künftig im Plangebiet auf den

Verkehrsflächen sowie auf den Baugrundstücken im Baugebiet WA 1 anteilig und im Baugebiet WA 2 vollständig anfallenden Niederschlagswassers.

### **Trinkwasserversorgung**

Basis für die Planung und den Bau der Trinkwasserleitungen ist das Technische Regelwerk der KWL. Die Anschlussstellen für die Trinkwasserversorgung sind an den vorhandenen Straßen, die das Plangebiet umschließen. Alle Rohrleitungen bis DN 100 werden aus PE hergestellt. Bei der Planung und Realisierung des Trinkwasserversorgungsnetzes wird auf die Herstellung von Ringschlüssen orientiert.

An den mit den KWL abgestimmten Anschlussstellen sind Schieberkreuze bereits vorhanden bzw. vorzusehen. In den Schieberkreuzen und in den erforderlichen Abständen sind Unterflurhydranten einzuordnen.

### **Gasversorgung**

Versorger für den Standort ist bisher die MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH. Die Gasleitung ist in den Verkehrsraum eingeordnet und mit allen anderen Versorgungsleitungen durch den Erschließungsplaner zu koordinieren. Die rohrtechnische Planung erfolgt durch das Versorgungsunternehmen.

### **Elektroversorgung**

Versorger für den Standort ist bisher die envia Mitteldeutsche Energie AG. Die Kabeltrassen sind in den Verkehrsraum eingeordnet und mit allen anderen Versorgungsleitungen durch den Erschließungsplaner zu koordinieren. Die kabeltechnische Planung erfolgt durch das VU.

### **Telekommunikation**

Versorger für den Standort ist bisher die Deutsche Telekom AG, T-Com TI NL Mitte Ost. Die Kabeltrassen sind in den Verkehrsraum eingeordnet und mit allen anderen Versorgungsleitungen durch den Erschließungsplaner zu koordinieren. Die kabeltechnische Planung erfolgt durch das Versorgungsunternehmen.

## **9.4 Grünordnerisches Konzept**

Das grünordnerische Konzept sieht im Wesentlichen die Schaffung begrünter privater Freiräume mit einer der privaten Gartennutzung angemessenen Artenvielfalt aus standortgerechten Gehölzstrukturen auf den entstehenden Baugrundstücken vor.

Die Vorgartenbereiche sollen mit Ausnahme der notwendigen baulichen Anlagen wie z.B. Zufahrten und Wege freigehalten und begrünt werden. Gegenüber den angrenzenden Straßenräumen sind Hecken als Einfriedungen beabsichtigt. Zugleich sollen Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung ergriffen werden.

Als Abschirmung gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche (Teilbereich C) wird auf einem ca. 20 m breiten, privaten Grünstreifen eine dreireihige Hecke in Kombination mit einer Baumpflanzung angelegt. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke und wurde bereits im Rahmen der Erschließung des 1. Bauabschnittes zur Realisierung der beabsichtigten Entwicklung im Teilbereich A im städtebaulichen Vertrag verankert.

In der Straße An der Sandgrube wurden Baumpflanzungen realisiert. Damit wurde die bereits im nördlichen Abschnitt angelegte straßenbegleitende Baumreihe nach Süden fortgesetzt. Zudem soll sich entlang der westlich gelegenen Verkehrsflächen der Clara-Zetkin-Straße bzw. Wachberg auf den angrenzenden privaten Grundstücken durch das Anpflanzen von Laub- oder Obstbäumen innerhalb eines 3,00 m breiten Streifen eine straßenbegleitende Baumreihe entwickeln.

Im Inneren des Gebietes wird auf einer ca. 870 qm großen Fläche ein öffentlicher Spielplatz durch die Stadt Leipzig angelegt. Die kostenfreie Grundstücksübertragung sowie die Übernahme der Herstellungskosten durch den Erschließungsträger werden vertraglich geregelt.

## C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Gebiet zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-237 wird wie folgt begrenzt:

- |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| im Norden | durch die nördliche Grenze der Flurstücke 775 und 745,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| im Osten  | durch die östliche Grenze der Flurstücke 745, 747/1, 867/1, 233c, den Verlauf der südlichen Grenze des Flurstücks 233/17, den Verlauf der westlichen Grenze des Flurstücks 226/31 bis zum Schnittpunkt mit einer im Abstand von 12,00 m parallel zur südwestlichen Grenze des Flurstücks 205/1 (Clara-Zetkin-Straße) verlaufenden Linie bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 218 |
| im Süden  | durch die nördliche Grenze des Flurstücks 218 und deren Verlängerung auf die Westseite des Flurstücks 205/1 sowie                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| im Westen | durch die westliche Grenze des Flurstücks 205/1 bis zum Schnittpunkt mit der in westlicher Richtung verlängerten nördlichen Grenze des Flurstücks 775.                                                                                                                                                                                                                               |

Der Geltungsbereich des Gebiets zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-237 hat eine Fläche von ca. 11,6 ha.

Der Aufhebungsbereich hat eine Fläche von insgesamt 4,7 ha und umfasst die künftig außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung liegenden Teilflächen der Flurstücke 225b, 225c, 226/31 sowie vollständig die Flurstücke 233c, 233/18, 223/23 und 784/29.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-237 umfasst damit alle Flächen, die zum Erreichen der Planungsziele erforderlich sind.

### 11. Gliederung des Plangebietes

Inhalt der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. E-237 ist die Änderung der bestehenden Festsetzungen in den Teilbereichen A und B sowie die vollständige Aufhebung der Festsetzungen für den bereits beschriebenen Teilbereich C. Insbesondere die Entwicklungen im Teilbereich A und C beruhen auf den Vorgaben der übergeordneten Planungen, z.B. Flächennutzungsplan und den darin dargestellten Entwicklungszielen.

Im Teilbereich C sollen die bisherigen Festsetzungen vollständig aufgehoben und der Verlauf des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes so geändert werden, dass die mit Teilbereich C gekennzeichneten Flächen nicht länger Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. E-237 sind. Die Aufhebung der Planinhalte betrifft sämtliche zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

- zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (Baugebiet, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse)
- zu den überbaubaren Grundstücksflächen, festgesetzt durch Baugrenzen
- zur Bauweise (offen, bzw offen, nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig)
- zu den Flächen für Gemeinschaftsgaragen und offenen Stellplätze
- zur Grünordnung
- die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise (Mutterbodenschutz, Aushub und Altlasten und zur Begrenzung der Luftschadstoffe).

Die Änderungen der Planinhalte im **Teilbereich A** betreffen ebenfalls alle zuvor genannten Festsetzungen und erfolgen mit dem Ziel, diese so zu ändern, dass auf deren Grundlage die Entwicklung der im städtebaulichen Konzept dargestellten Bebauung mit ca. 50

Einfamilienhäusern und der dazugehörigen Erschließungsstraßen zulässig ist. Das Plangebiet wird im Teilbereich A entsprechend dem städtebaulichen Konzept daher geordnet in:

- **Baugebiete** die vorwiegend dem Wohnen dienen. Festgesetzt wird ein in die Teilbaugebiete WA 1.1 bis WA 1.8 gegliedertes Allgemeines Wohngebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO. Die Teilbaugebiete unterscheiden sich teilweise hinsichtlich des dort zulässigen Maßes der baulichen Nutzung; im Übrigen ist die Teilung den festgesetzten Verkehrsflächen geschuldet. Die Teilbaugebiete untergliedern sich weiterhin in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden vereinzelt Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten nach § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB festgesetzt.
- **Straßenverkehrsflächen** für die erforderlichen Erschließungsanlagen. Festgesetzt werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche sowie Geh- und Radwege)
- **private Grünflächen** zur Aufnahme einer Heckenbepflanzung als Sicht- und Staubschutz zur angrenzenden, künftig der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehaltenen Fläche (Teilbereich C). Festgesetzt wird eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die Bestandteil der westlich angrenzenden und bereits in Entwicklung befindlichen Einfamilienhausgrundstücke ist.
- **öffentliche Grünfläche** zur Absicherung eines angemessenen Angebotes an Spiel- und Erholungsflächen. Festgesetzt wird eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die künftig als Spielplatz genutzt und durch den Erschließungsträger finanziert und die Stadt Leipzig hergestellt wird.
- die **Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen** zur Sicherung der angestrebten Baumreihe entlang der südwestlich zum Plangebiet verlaufenden Straßen Wachberg und Clara-Zetkin-Straße.

Im **Teilbereich B** sollen hingegen die bisherigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB geändert bzw. weitgehend aufgehoben werden und künftig nur noch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, den Verkehrsflächen sowie zu den örtlichen Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil des geänderten Bebauungsplanes sein. Das Plangebiet wird daher im Teilbereich B entsprechend den bisherigen Planinhalten und soweit erforderlich, an den Bestand angepasst, geordnet in:

- **Baugebiete** die vorwiegend dem Wohnen dienen. Festgesetzt wird ein in die Teilbaugebiete WA 2.1 bis WA 2.9 gegliedertes Allgemeines Wohngebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO. Die Gliederung ist ausschließlich durch die Festsetzung der bereits realisierten Straßenverkehrsflächen begründet.
- **Straßenverkehrsflächen** für die bereits realisierten Erschließungsanlagen einschl. vorhandener Straßenbäume. Festgesetzt werden diese nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen für die Wachbergallee, das Franzosenfeld, die Straße Am Wasserturm und für den Bussardweg bzw. als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) für den Falken- und Milanweg.
- eine **Fläche für die Wasserwirtschaft** innerhalb derer sich das bereits realisierte Regenrückhaltebecken befindet.
- eine **Fläche für aktive Schallschutzmaßnahmen** innerhalb derer sich der entlang der Westseite der Miltitzer Straße teilweise auf privaten Grundstücksflächen errichtet Lärmschutzwall befindet.

## 12. Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in der Begründung sinngemäß wiedergegeben und zum besseren Verständnis kursiv aufgeführt worden. Die getroffenen Festsetzungen werden für die Teilbereiche A und B nachfolgend in der sich aus § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge unter den Kapiteln 13 ff dargelegt, erläutert und begründet. Dort, wo es zum besseren Verständnis erforderlich ist, erfolgt innerhalb der Kapitel eine auf die einzelnen Teilbereiche angepasste Abhandlung.

Die Begründung für die Aufhebung der Festsetzungen im Teilbereich C und die daraus resultierenden Auswirkungen erfolgen im Kapitel 20 der Begründung.

Ausdrücklich erfolgt im Teil B: Text eine Klarstellung dahingehend, dass mit Inkrafttreten der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes im Geltungsbereich alle bisherigen Bebauungspläne mit allen Vorschriften außer Kraft treten.

Diese Klarstellung ist erforderlich, um unmissverständlich zum Ausdruck zu bringen, dass die Festsetzungen der früheren Bebauungspläne auf jeden Fall – und sei es bei Unwirksamkeit der Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes auch ersatzlos – beseitigt werden. Ein Wiederaufleben dieser älteren Bebauungspläne soll mit dieser Vorschrift und einen darauf bezugnehmenden separaten Beschlusspunkt dauerhaft ausgeschlossen werden.

## 13. Baugebiete – Allgemeine Wohngebiete

### 13.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2, 5 und 6 BauNVO]

#### 13.1.1 Allgemeine Wohngebiete

*Die Baugebiete WA 1 und WA 2 werden einschließlich ihrer Teilbaugebiete als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.*

#### Begründung:

Im Geltungsbereich werden alle Baugebiete als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Gliederung in WA 1 (Teilbereich A) und WA 2 (Teilbereich B) ergibt sich aus den bereits beschriebenen unterschiedlichen Entwicklungsständen der beiden Teilbereiche. Die Teilung der beiden Baugebiete in die jeweiligen Teilbaugebiete ergibt sich im Wesentlichen aus der Festsetzung der geplanten bzw. der vorhandenen Verkehrsflächen innerhalb der Teilbereiche A und B. Innerhalb des WA 1 erfolgt eine zusätzliche Gliederung aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Die Baugebiete sind vorrangig dem Wohnen vorbehalten. Mit dieser Festsetzung wird innerhalb der Baugebiete der mit dem Bebauungsplan ursprünglich beabsichtigte Nutzungscharakter beibehalten.

Innerhalb des Teilbereichs B erfolgt mit der Festsetzung des Teilbaugebietes WA 2.9 eine Änderung der bisherigen Baugebietskategorie von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet. Die ursprünglich beabsichtigte Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen wurde im Rahmen der bisherigen Grundstücksentwicklungen nicht umgesetzt. Mittlerweile stehen innerhalb dieses Gebietes nur noch wenige unbebaute Teilflächen zur Verfügung, welche für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen kaum geeignet sind. Zudem bestehen für diese Bereiche konkrete Entwicklungsabsichten für freistehende Einfamilienhäuser, welche jedoch wegen der bisherigen Gebietsfestsetzung und der damit verbundenen Anforderung an die Nutzungsmischung nicht umgesetzt werden können.

Da für eine solche (zwingende) Ansiedlung gewerblicher Nutzungen aus heutiger Sicht keine

Erforderlichkeit mehr gesehen wird, soll nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden und damit die Chance zur Entwicklung der noch freien Grundstücke eröffnet werden. Aufgrund der fehlenden gewerblichen Nutzungen sind mit dieser Änderung keine daraus resultierenden Konflikte (Emissionen) zu erwarten. Dies gilt im Grunde auch für die von der Miltitzer Straße ausgehenden Emissionen, da mit der Realisierung des Lärmschutzwalls entlang der Miltitzer Straße in den dahinterliegenden Gebieten die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (Tagwert 55 dB(A)) sicher eingehalten werden können. Die Nachtwerte von 45 dB(A) werden zwar überschritten, liegen jedoch unterhalb der kritischen Schwelle von 50 dB(A).

Aufgrund der auch weiterhin gleichen Baugebietskategorie sind sowohl für die bereits realisierten Baugebiete wie auch für die noch zu entwickelnden Baugebiete keine Konflikte mit den ebenfalls durch eine allgemeine Wohnnutzung geprägten Nachbarschaften zu erwarten. Dem dienen insbesondere auch die nachfolgenden Festsetzungen zur Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen.

### **13.1.2 Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen**

*Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):*

- a) Wohngebäude,
- b) die der Versorgung des Baugebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht störende Handwerksbetriebe.

*Ausnahmsweise können zugelassen werden (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):*

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

[§ 1 Abs. 5 BauNVO]

*Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):*

- a) Anlagen für Verwaltungen,
- b) Gartenbaubetriebe,
- c) Tankstellen.

[§ 1 Abs. 6 BauNVO]

#### **Begründung:**

Aufgabe dieser Differenzierungsfestsetzungen ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung der Baugebiete als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO eine Feinsteuerung der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorzunehmen. Städtebauliches Ziel der Einschränkung der Zulässigkeit der genannten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist der Schutz der Wohnruhe und die Sicherung eines attraktiven Wohnumfeldes. Hierdurch soll auch der bisherigen Entwicklung im Gebiet des Bebauungsplanes entsprochen werden, da sich hier bislang auch ohne die Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen ausschließlich Wohnnutzungen in mehrheitlich selbstgenutzten Gebäuden angesiedelt haben.

Durch die hier getroffenen Einschränkungen der zulässigen Nutzungen sollen die nicht unmittelbar mit dem Wohnen in Verbindung stehenden Belastungen, z.B. durch den motorisierten Individualverkehr, minimiert werden. Neben typischer randstädtischer Wohnnutzung sind auch die der Versorgung des Baugebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Das Angebot, diese Anlagen innerhalb des Gebietes errichten zu können, schafft die notwendigen Voraussetzungen dafür, ein Mindestmaß an

Versorgungsqualität zu erreichen, welche ansonsten in diesem Gebiet nicht in ausreichendem Maß in fußläufiger Entfernung gegeben wäre.

Außer diesen zulässigen Nutzungen können

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

im Plangebiet ausnahmsweise im Einzelfall und im Hinblick auf ihre möglichen Auswirkungen (z.B. zusätzliches Verkehrsaufkommen) zugelassen werden. Maßstab hierfür sind die Größe des beabsichtigten Betriebes, ein ggf. erkennbarer Bedarf im Wohngebiet bzw. der Störgrad für die Wohnruhe, der von einem solchen Betrieb aufgrund seiner Größe zu erwarten ist. Die Entscheidung über deren Zulässigkeit erfolgt im Bauantragsverfahren.

Der Nutzungsausschluss für Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen dient neben dem Schutz der Wohnruhe (Vermeidung von Zielverkehr) insbesondere dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet wie auch im Stadtgebiet. Aus dem Plangebiet heraus wird kein Bedarf an solchen Nutzungen generiert während zugleich innerhalb des Stadtgebiets hierfür besser geeignete und infrastrukturell gut erschlossene Flächen zur Verfügung stehen.

### **13.1.3 Auswirkungen der Planänderung**

Insgesamt wirken sich die Inhalte der Planänderung nur unwesentlich auf die bereits realisierten Bereiche aus. Während im Teil B mit der Änderung auf die geänderten Entwicklungsziele reagiert wird und dadurch die Entwicklung der noch unbebauten Flächen im WA 2.9 ermöglicht wird, wird für den übergroßen Anteil der Grundstücke die Baugebietskategorie beibehalten. Zusätzlich erfolgt für alle im Teilbereich B gelegenen Baugebiete nunmehr auch eine Feinsteuerung der im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen.

Eine solche Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen sahen die Festsetzungen des B-Planes Nr. E-237 in dieser Form bislang nicht vor. Gleichwohl wurden aber die bislang uneingeschränkt bestehenden Möglichkeiten zur Ansiedlung der generell nach § 4 BauNVO oder § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht ausgenutzt und ausschließlich Wohnnutzungen realisiert. Die sehr vereinzelt anzutreffenden freiberuflichen Nutzungen im Gebiet sind auch weiterhin möglich und werden durch die beabsichtigte Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen nicht gegenüber dem bisherigen Maß eingeschränkt.

## **13.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der Gebäude**

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Höhe der Gebäude werden künftig nur noch für das im Teilbereich A gelegene Baugebiet WA 1 getroffen. Für das im Teilbereich B gelegene Baugebiet WA 2 werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung generell zurückgenommen. Hier erfolgt die künftige Beurteilung unter Berücksichtigung des im § 34 Baugesetzbuch verankerten Gebot des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung. Die entsprechenden Auswirkungen werden am Ende dieses Kapitels unter 13.2.4 Auswirkungen der Planänderung dargelegt.

### **13.2.1 Grundflächenzahl**

*Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für das Baugebiet WA 1 zeichnerisch mit 0,4 festgesetzt.*

*Im Baugebiet WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen (auch Carports) und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen*

*unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird nicht überschritten werden.*

Begründung:

Im Teilbereich A wird für das Baugebiet WA 1 eine GRZ von 0,4 festgesetzt und damit der bislang bereits festgesetzte Rahmen für die Wohnbaugebiete beibehalten. Die Festsetzung schöpft den nach § 17 der Baunutzungsverordnung maximal zulässige Rahmen aus.

Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen der in der Festsetzung bezeichneten Anlagen wird nicht zugelassen. Das Versagen der Überschreitung bis zur gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Obergrenze = 50 vom Hundert ist städtebaulich erforderlich, um Freiflächen in Form nicht überbaubarer Grundstücksflächen zu sichern und Neuanpflanzungen zu ermöglichen. Zusätzlich soll durch die Beschränkung der zulässigen Grundflächen auch der im Landschaftsplan verankerten Zielstellung „Grundwasserneubildung“ entgegengekommen und der nur begrenzten Kapazität vorgelagerter Entsorgungsnetze entsprochen werden.

### **13.2.2 Geschossigkeit**

*Die Geschossigkeit wurde für das Baugebiet WA 1 wie folgt zeichnerisch festgesetzt:*

WA 1.1 bis WA 1.7: II,

WA 1.8: zwingend II

WA 1.9: I

Begründung:

Zur Sicherung der Höhenentwicklung der Gebäude ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend (WA1.8) und als Höchstmaß (WA 1.1 bis WA 1.7, WA 1.9) festgesetzt worden. Das zwingende Maß und die Höchstmaße stecken den städtebaulichen Rahmen ab, lassen gleichzeitig aber Differenzierungen in den Baukörperhöhen zu. Die Festsetzung des zwingenden Maßes im WA 1.8 wurde gewählt, um die Fortführung der bestehenden II-geschossigen Reihenhausbebauung an der Westseite der Straße Am Wasserturm zu gewährleisten und eine ungesteuerte Entwicklung mit häufig herspringenden Gebäudehöhen zu verhindern.

Für das WA 1.9 wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit I gewählt um innerhalb dieses Bereiches ausschließlich Bungalowartige Gebäude errichten zu können. Hiermit wird die Voraussetzung geschaffen, auch innerhalb des Plangebietes barrierefreie Einfamilienhäuser errichten zu können. Mit der Beschränkung der Zulässigkeit dieser Bautypologie auf den inneren Bereich werden städtebaulich ungewollte stark differierende in den Randbereichen des Plangebietes vermieden. Gestützt wird diese Zielstellung durch die zweckentsprechende Festsetzung von Traufhöhen (siehe hierzu auch Kapitel 13.2.3).

### **13.2.3 Traufhöhen**

*Zeichnerisch sind maximale Traufhöhen in Meter über Bezugshöhe festgesetzt worden.*

*Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (außer Clara-Zetkin-Straße und Straße „Wachberg“), gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.*

Begründung:

Zur Unterstützung der beabsichtigten Entwicklung der Gebäudehöhen werden Maximaltraufhöhen von 4,5 m bis 4,7m für die Teilbaugebiete vorgegeben, innerhalb derer Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden können. Ziel dieser Festsetzung ist es, innerhalb dieser Gebiete lediglich Gebäude mit einem Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss einzuordnen. Diese Typologie entspricht den innerhalb des Plangebietes nach 2000 errichteten Gebäuden. Um jedoch

unter Ausnutzung der Dachneigung und möglicher Dachaufbauten dennoch ein Höchstmaß an nutzbarer Wohnfläche zu erreichen, wird auf dieser Grundlage gewährleistet, dass zumindest rechnerisch ein zweites Vollgeschoss entstehen kann.

Die unterschiedlichen Traufhöhen ergeben sich aus der Neigung des Geländes, welches in südliche Richtung abfällt. Daraus resultiert insbesondere für die Baugebiet WA 1.5 bis WA 1.7 eine geringfügig höhere Traufhöhe. Die bereits realisierten Vorhaben in den Baugebieten WA 1.1 bis WA 1.4 erforderten diese Flexibilisierung wegen des Geländeverlaufs nicht.

Um außer den Gebäudegründungen nicht noch weitere Eingriffe in den Naturbestandteil Boden zu verursachen ist eine Geländemodellierung im Plangebiet nicht geplant. Deshalb wurde für den Bezugspunkt der Höhenfestsetzung die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsflächen festgelegt. Hierbei sind die ebenfalls im Plangebiet gelegenen Abschnitte der Clara-Zetkin-Straße bzw. Wachberg nicht maßgeblich und daher bei der Ermittlung der Bezugshöhe nicht zu berücksichtigen.

#### **13.2.4 Auswirkungen der Planänderung**

Auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll innerhalb des Baugebietes WA 2 künftig verzichtet werden. Die Gründe hierfür liegen im bereits erreichten Entwicklungsstand und dem damit fehlenden Erfordernis für eine entsprechende Regelung. Unter Anwendung des § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB kann die Entwicklung des Teilbereiches auch weiterhin gesteuert werden, wobei der Zulässigkeitsmaßstab zukünftig die nähere Umgebung der zu beurteilenden Grundstücke sein wird. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die „nähere“ Umgebung eines Vorhabens nicht starr ist, sondern wesentlich von dem zu beurteilenden Vorhaben und dessen möglichen Auswirkungen auf die Umgebung bzw. von der Prägung der Umgebung auf das Vorhaben abhängen. Hierbei gilt, dass die Spielräume für das, was zulässig ist umso kleiner werden, je größer die Homogenität der Umgebung ist.

Künftig wird der Zulässigkeitsmaßstab für die Höhe der Gebäude im nördlichen Teil des WA 2 durch die II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) ausgeführten Reihen- und Doppelhausbebauungen aus dem ersten Realisierungsabschnitt bestimmt. Im südlichen Teil des WA 2 sind I-geschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss (teilweise als Vollgeschoss) realisiert. Die bislang für die Gebäudehöhe als absolutes Maximum angegebene Firsthöhe von 15,00 m wurde durch die im Gebiet vorhandenen Gebäude bislang nicht ausgeschöpft. Künftig wird die zulässige Gebäudehöhe durch die im Gebiet vorhandenen Firsthöhen geprägt, wobei auch hier die Firsthöhen der Doppel- und Reihenhausbebauungen die obere Grenze bilden.

Die rechnerisch zu ermittelnden Grund- und Geschossflächenzahlen spielen bei der Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB nur eine untergeordnete Rolle, da diese abstrakten Verhältniszahlen nicht das maßgebliche und für das Einfügungsgebot relevante sichtbare Verhältnis der Kubatur zum umgebenden Freiraum angemessen wiedergeben.

Aufgrund der sehr homogenen Bauungen in den einzelnen Entwicklungsabschnitten kann auch ohne entsprechende Regelungen im Bebauungsplan eine kontinuierliche Entwicklung der Siedlung im Rahmen der heute vorhandenen städtebaulichen Dichte gewährleistet werden.

### **13.3 Höhenlage von Gebäuden**

*In den Teilbaugebieten WA 1.5 bis WA 1.9 darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens 0,50 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten.*

*Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (außer Straße „Wachberg“), gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.*

### Begründung:

Diese Festsetzung zur Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden und der daraus resultierenden Sockelhöhe der Gebäude steht im Kontext mit den Festsetzungen zur Traufhöhe, zur Dachneigung und zur Geschossigkeit. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass einzelne Gebäude unter Ausnutzung der hier teilweise höheren zulässigen Traufhöhe städtebaulich unverhältnismäßig aus dem vorhandenen Gelände herausragen. Dazu gehört auch, dass im Zuge der Bebauung gartengestalterische Maßnahmen bezüglich der Topographie auf ein vertretbares Maß begrenzt und ortsuntypische Auf- und Anschüttungen unterbunden bzw. minimiert werden.

Nicht maßgeblich für die Ermittlung der Bezugshöhe ist im Bereich der Baugebiete WA 1.6 und 1.7 die ebenfalls an die jeweiligen Baugrundstücke angrenzende Straße Wachberg. Da die Gebäude zur östlich angrenzenden Straße ausgerichtet sind, ist eine Bezugnahme auf die westlich angrenzende Verkehrsfläche städtebaulich nicht erforderlich. Zugleich sichert die im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes herzustellende Planstraße A eine für alle Anlieger gesicherte Bezugsgröße.

Aufgrund dessen, dass in den Teilbaugebieten WA 1.1 bis WA 1.4 die dort zulässigen Gebäude bereits realisiert wurden und dort eine geringere Traufhöhe festgesetzt wurde, wird hier auf eine entsprechende Regelung zur Höhenlage des Gebäudes verzichtet.

## **13.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen**

Festsetzungen zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche werden künftig nur für das im Teilbereich A gelegene Baugebiet WA 1 getroffen und in den folgenden Kapiteln entsprechend begründet. Für das im Teilbereich B gelegene Baugebiet WA 2 werden die Festsetzungen zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche generell zurückgenommen. Hier erfolgt die künftige Beurteilung unter Berücksichtigung des im § 34 Baugesetzbuch verankerten Gebot des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung. Die entsprechenden Auswirkungen werden am Ende dieses Kapitels unter 13.3.4 Auswirkungen der Planänderung dargelegt.

### **13.4.1 Bauweise**

*Im Baugebiet WA 1 wird zeichnerisch eine offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, festgesetzt.*

### Begründung:

Die Festsetzung entspricht dem grundsätzlichen Ziel der Planung in Übereinstimmung mit den bisher entwickelten Gebieten des Bebauungsplanes ausschließlich Flächen für den Einfamilienhausbau zur Verfügung zu stellen. Die Festsetzung der Bauweise als Einzelhäuser resultiert auch aus den Marktbedingungen und steht in Übereinstimmung mit den städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielen für diesen Standort, die neue Bebauung in die durch Einzelhausbebauung geprägte angrenzende Bestandssiedlung einzufügen und den Bau von Mehrfamilienhäusern im Stadtrandbereich einzuschränken.

### **13.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

*Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im WA 1 zeichnerisch durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.*

### Begründung:

Für das Baugebiet WA 1 werden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Diese Festsetzungen sichern die Anordnung der Hauptbaukörper im Plangebiet entsprechend dem städtebaulichen Konzept. Die gewählten Abmessungen der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleisten eine Bebaubarkeit der Grundstücke innerhalb der einzelnen Baufelder bzw. fixieren

durch eine entsprechende Fassung die städtebaulich gewünschte Gebäudeanordnung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in dem Baugebiet WA 1 wurden jeweils zu den Straßenseiten hin durch **Baulinien** festgesetzt. Die durch die Baulinien entstehenden Baufluchten haben das Ziel, städtebaulich gleichmäßig gefasste Straßenräume zu sichern. Dieses Ziel ist auf andere Weise nicht ausreichend erreichbar. Die Festsetzung von Baulinien ordnet die Häuserfronten entlang der Planstraßen und unterbindet einen stadträumlich nicht gewünschten Versatz der Gebäude, welcher bei den ansonsten regelmäßig mit einer Tiefe von 13,5 m festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen von bis zu 4 grundsätzlich möglich wäre.

Die Entfernung der Baulinien vom öffentlichen Straßenraum beträgt mit Ausnahme des Teilbaugebiet WA 1.5 und entlang des nördlichen Abschnitts der Planstraße B jeweils 5 m. Im Bereich des Teilbaugebietes WA 1.5 und im nördlichen Abschnitt der Planstraße B wurde der Abstand aufgrund der dortigen Grundstücksverhältnisse auf 3 m reduziert. Hierdurch ist es möglich, auch in diesen Bereichen überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen, deren Tiefe denen im übrigen Gebiet entspricht.

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen, wie z.B. Hauseingänge, Erker, Stützen kann zugelassen werden. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen gehören regelmäßig nicht zu vorgenannten Gebäudeteilen und dürfen daher nicht vor die Baulinie treten, können jedoch hinter dieser innerhalb des Baufensters zurückbleiben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Weiteren durch **Baugrenzen** bestimmt. Regelmäßig wird dadurch die maximale Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung der straßenabgewandten Grundstücksbereiche bestimmt und damit letztlich die Bereiche definiert, innerhalb deren die baulichen Anlagen unterzubringen sind, welche die im Gebiet zulässigen Hauptnutzungen aufnehmen. Darüber hinaus sind in diesen Bereichen die Mehrzahl der ansonsten zulässigen baulichen Anlagen, wie z.B. Stellplätze, Garagen und Carports sowie sonstige Nebenanlagen einzuordnen.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt regelmäßig 13,5 m. Mit dieser Tiefe ist eine sinnvolle und variable Bebauung mit Stadt- und Einfamilienhäusern möglich und dafür eine ausreichende Flexibilität vorhanden. Gleichzeitig sichern diese Festsetzungen auch eine ausreichende Freifläche für die einzelnen Grundstücke.

### **13.4.3 Stellung der baulichen Anlagen**

*Im Bebauungsplan wurde die Firstrichtung für die Hauptbaukörper (Wohngebäude) zeichnerisch festgesetzt.*

#### Begründung:

Im Baugebiet WA 1 wird die Stellung der baulichen Anlagen durch die Vorgabe der Hauptfirstrichtung für die Wohngebäude als Hauptbaukörper durch ein entsprechendes Planzeichen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Diese Festsetzung - meist in paralleler Ausrichtung zur angrenzenden Erschließungsfläche (Traufständig) - steht planerisch im engen Zusammenhang mit den im Baugebiet WA 1 getroffenen Festsetzungen zur Bauweise, zu den Dachformen und zur Lage der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche.

Im Baugebiet WA 2 soll trotz der Rücknahme anderer Festsetzungen auch weiterhin die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Auch hier erfolgt unter Berücksichtigung des Bestandes eine meist parallele Ausrichtung der Gebäude zur angrenzenden Erschließungsfläche. Insgesamt sichern die Festsetzungen die städtebauliche Zusammengehörigkeit und ein harmonisches Ortsbild und schließen z.B. einen unmotivierten Wechsel der Firstrichtung nebeneinander stehender Eigenheime aus.

Das gewählte Ordnungsprinzip für die Hauptfirstrichtung orientiert sich dabei ausschließlich an den bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. E-237 errichteten Gebäuden. Durch die

vorgegebene bzw. realisierte traufständige Bebauung weist der überwiegende Anteil der Dachflächen in Nord-Süd-Orientierung auf, wodurch eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie durch entsprechende Anlagen auf den nach Süden ausgerichteten Dachflächen möglich ist.

#### **13.4.4 Auswirkungen der Planänderung**

Auf Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche soll innerhalb des Baugebietes WA 2 künftig verzichtet werden. Die Gründe hierfür liegen im bereits erreichten Entwicklungsstand und dem damit fehlenden Erfordernis für eine entsprechende Regelung. Unter Anwendung des § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB kann die Entwicklung des Teilbereiches auch weiterhin gesteuert werden, wobei der Zulässigkeitsmaßstab zukünftig die nähere Umgebung der zu beurteilenden Grundstücke sein wird. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die „nähere“ Umgebung eines Vorhabens nicht starr ist, sondern wesentlich von dem zu beurteilenden Vorhaben und dessen möglichen Auswirkungen auf die Umgebung bzw. von der Prägung der Umgebung auf das Vorhaben abhängen. Hierbei gilt, dass die Spielräume für das, was zulässig ist desto kleiner werden, je größer die Homogenität der Umgebung ist.

Künftig wird der Zulässigkeitsmaßstab der Bauweise durch die in der maßgeblichen Umgebung vorgeprägte offene Bauweise bestimmt, wobei die offene Bauweise durch die freistehenden Einfamilienhäuser aus der jüngeren sowie die Doppel- und Reihenhäuser aus der älteren Realisierungsphase gekennzeichnet ist. Aus dem Verzicht auf die entsprechenden Festsetzungen ergeben sich hinsichtlich der einzuhaltenden Abstände zu den jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenzen grundsätzlich keine Änderungen.

Mit dem Wegfall der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche werden künftig die Vorhaben danach geprüft, ob sie sich *in die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll*, einfügen. Maßgeblich für die Beurteilung sind hierbei die sich aus der näheren Umgebung des Vorhabens ableitbaren vorderen und hinteren Baufluchten, welche regelmäßig aus den Abständen der Vorder- und Rückfassaden zur angrenzenden Erschließungsstraße ermittelt werden. Maßgeblich sind hierbei jedoch nicht nur die unmittelbar angrenzenden Grundstücke, sondern regelmäßig die eines längeren Abschnittes der Seite eines Straßenzuges auf der das Vorhaben errichtet werden soll.

Gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften zur Lage eines Gebäudes auf dem Grundstück resultiert aus dem Wegfall der Festsetzung ein engerer Beurteilungsmaßstab. Bislang waren die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig mittels einer Baugrenze festgesetzt. Diese erlaubt im Gegensatz zur Baulinie ein Rückspringen der Hauptbaukörper von dieser Linie und damit prinzipiell einen größeren Vorgarten, soweit durch den Rücksprung des Gebäudes die hintere Baugrenze nicht überschritten wird. Da im Zuge der Realisierung der verschiedenen Bauabschnitte durch die errichteten Gebäude zumeist eine einheitliche vordere Bauflucht entlang der festgesetzten Baugrenze entstanden ist, muss künftig bei der Beurteilung geplanter Vorhaben der aus der Umgebung ableitbare strengere Maßstab angewendet werden.

Mit dem Wegfall der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche erlangen die Eigentümer von Gebäuden, die unter Anwendung der Abweichungsvorschriften nach § 31 BauGB teilweise oder vollständig außerhalb dieser bislang festgesetzten Flächen genehmigt und errichtet wurden, eine klare Rechtsposition für künftige genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen.

Der Bebauungsplan enthielt ansonsten keine Regelungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Lediglich durch die festgesetzte Grundflächenzahl von meist 0,4 zuzüglich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung wurde diesbezüglich ein Mindestmaß an Steuerung gewährleistet. Dieses Mindestmaß an Steuerung kann auch künftig über die Einfügekriterien des § 34 BauGB, die ohnehin geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften sowie die im Rahmen dieser Planänderung beabsichtigten örtlichen Bauvorschriften gewährleistet werden. Dies gilt insbesondere für bauliche Anlagen innerhalb der sogenannten Vorgartenbereiche.

### **13.5 Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

Festsetzungen zu Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten werden künftig nur für das im Teilbereich A gelegene Baugebiet WA 1 getroffen und in den folgenden Kapiteln entsprechend begründet.

Für das im Teilbereich B gelegene Baugebiet WA 2 werden die bisherigen Festsetzungen zu Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten generell zurückgenommen. Hier erfolgt die künftige Beurteilung unter Berücksichtigung des im § 34 Baugesetzbuch verankerten Gebot des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung. Die entsprechenden Auswirkungen werden am Ende dieses Kapitels unter 13.4.3 Auswirkungen der Planänderung dargelegt.

#### **13.5.1 Nebenanlagen**

*Im Baugebiet WA 1 sind Nebenanlagen innerhalb eines Abstands von 5 m zur jeweils anliegenden Verkehrsfläche unzulässig. Hiervon ausgenommen sind notwendige und entsprechend Teil B: Text Nr. 6.4.2 eingegrünte Mülltonnenstellplätze.*

##### Begründung:

Durch die Einschränkung der Lage von Nebenanlagen soll deren ungeordneten Errichtung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere in den Vorgartenzonen entgegengewirkt werden. Hierdurch soll ein harmonisches Straßenbild erreicht werden, welches durch weitgehend von baulichen Anlagen freigehaltene Vorgartenbereiche geprägt wird.

#### **13.5.2 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

*Im Baugebiet WA 1 sind Garagen (auch Carports) und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb festgesetzter Flächen für Stellplätze bzw. Garagen zulässig.*

##### Begründung:

Grundsätzlich war diese Zonierung bereits Gegenstand der früheren Planinhalte gewesen. Die Entscheidung der Bauherren, Garagen im Wohngebäude oder als eigenständige Anlage auszuführen, wird damit nicht grundsätzlich jedoch flächenbezogen beeinflusst. Ziel dieser Festsetzung ist es, auf jedem Baugrundstück die erforderlichen Stellplatzflächen zu sichern, städtebaulich zu ordnen, die Versiegelung auf den Grundstücken auf die festgelegten Bereiche zu konzentrieren und zusammenhängende Freiflächen bzw. Gartenstrukturen zu gewährleisten.

Die Festsetzung dient der städtebaulich angestrebten Zonierung der einzelnen Baugrundstücke innerhalb des Änderungsbereiches in einen Vorgartenbereich, die Baufläche und einem dahinter liegenden weitgehend unversiegelten Gartenbereich.

*Im Baugebiet WA 2 beträgt der Abstand für Garagen (auch Carports) zu mindestens einer angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5 m.*

##### Begründung:

Diese Zonierung war in ähnlicher Form bereits Gegenstand der früheren Planinhalte gewesen und somit Grundlage der im Baugebiet WA 2 bereits realisierten Vorhaben innerhalb der privaten Baugrundstücke. Da für Stellplätze auf den Grundstücken keine Vorgaben gemacht wurden, befinden sich auf nahezu jedem Grundstück Stellplätze innerhalb der Vorgartenzonen. Diesbezüglich sollen auch mit dieser Planänderung keine Einschränkungen festgesetzt werden.

Die Entscheidung der Bauherren, Garagen im Wohngebäude oder als eigenständige Anlage auszuführen, wird damit nicht grundsätzlich jedoch flächenbezogen beeinflusst. Ziel dieser Festsetzung ist es, auf jedem Baugrundstück die erforderlichen Stellplatzflächen zu sichern, städtebaulich zu ordnen, die Versiegelung auf den Grundstücken auf die festgelegten Bereiche zu konzentrieren und zusammenhängende Freiflächen bzw. Gartenstrukturen zu gewährleisten.

Die Festsetzung dient der städtebaulich angestrebten Zonierung der einzelnen Baugrundstücke innerhalb des Änderungsbereiches in einen Vorgartenbereich, die Baufläche und einem dahinter liegenden weitgehend unversiegelten Gartenbereich, der insbesondere Kleinlebewesen als Rückzugsort und Lebensraum dienen können.

*In den Teilbaugebieten WA 2.1 bis WA 2.5 darf auf Eckgrundstücken und innerhalb der gemeinschaftlich genutzten Garagenhöfe ausnahmsweise der Abstand für Garagen (auch Carports) nach Teil B: Text 3.3 zu einer der beiden angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einem Abstand von 1,5m unterschritten werden.*

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird auf die im Gebiet WA 2 besondere Situation der an die Straße Am Wasserturm angrenzenden Eckgrundstücke sowie die vorhandenen 3 Garagenhöfe reagiert. Hier wurden hier auf insgesamt 7 Eckgrundstücken Garagen an die Gebäude angebaut, die den geforderten Abstand zu den nördlich bzw. südlich angrenzenden Verkehrsflächen nicht einhalten. Innerhalb der gemeinschaftlich genutzten Garagenhöfe halten jeweils die beiden ersten zu den angrenzenden Straßen liegenden Garagen ebenfalls die geforderten Mindestabstände nicht ein.

Gleichwohl sind all diese Garagen ursprünglich im Einklang mit den bestehenden Festsetzungen errichtet worden, da auch festgesetzt war, dass Garagen, die parallel zu den Verkehrsflächen errichtet werden, nur einen Abstand von 1,5 m zu diesen einhalten müssen.

Diese ursprüngliche Festsetzung soll jedoch nicht Bestandteil der Planänderung werden, da auf dieser Grundlage nicht hinreichend ausgeschlossen werden kann, dass nicht doch Garagen im Vorgartenbereich errichtet werden, z.B. indem eben die Garageneinfahrt rechtwinklig zur Verkehrsfläche liegt und über eine entsprechend großzügig bemessene Vorfahrt erreicht wird. Gleichwohl sollen dauerhaft die heute vorhandenen und der Abdeckung des Stellplatzbedarfs dienenden Anlagen planungsrechtlich gesichert werden.

Zu den sonstigen Auswirkungen siehe auch Kapitels 13.4.3 Auswirkungen der Planänderung dargelegt.

*Abweichend zu Teil B: Text 3.3 sind im Teilbaugebiet WA 2.4 sowie auf den Flurstücken 771, 772 und 773 der Gemarkung Rückmarsdorf im Vorgarten der Baugrundstücke ausnahmsweise je ein Stellplatz zulässig.*

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist es, die auf der Grundlage des bislang geltenden Bebauungsplanes zulässigerweise errichteten Stellplätze auch weiterhin bauplanungsrechtlich zu ermöglichen. Die Ausnahme wird daran geknüpft, dass der Nachweis erbracht wird, dass es ansonsten nicht möglich ist, im Gebiet bzw. auf dem Grundstück Stellplätze nachzuweisen. Die Beschränkung auf max. 1 Stellplatz in den Vorgartenbereichen soll der Bodenversiegelung entgegenwirken und dient zugleich dem Ziel, für die Vorgartenbereiche eine Mindestbegrünung zu gewährleisten.

### **13.5.3 Auswirkungen der Planänderung**

Auch künftig soll auf Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Garagen und Carports im Baugebiet WA 2 grundsätzlich nicht verzichtet werden. Der Wegfall der steuernden Festsetzungen zu den Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO erfolgt angesichts des vorgefundenen Bestandes an Nebenanlagen. Es erscheint unrealistisch, hier unter Beibehaltung der bestehenden oder durch die Neufestsetzung restriktiverer Regelungen zur Zulässigkeit der Nebenanlagen auf die bestehende Situation einwirken zu können.

Die bisherige und künftige städtebauliche Zielstellung, die Vorgartenbereich weitgehend von Nebenanlagen freizuhalten kann auch auf der Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgartenzonen erreicht werden. Siehe hierzu Kapitels 13.4.3 der Begründung.

### 13.6 Vorbehaltsflächen für Erschließungsanlagen

*Im Teilbaugebiet WA 1.1 und der privaten Grünfläche werden Flächen festgesetzt, die mit der Zweckbestimmung Vorhaltefläche für Erschließungsanlagen versehen und von Bebauungen freizuhalten sind. [§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB]*

#### Begründung

Angesichts der prognostizierten Einwohnerentwicklung der Stadt Leipzig erscheint es nicht unwahrscheinlich, dass künftig doch wieder bzw. noch einmal über eine bauliche Entwicklung der im derzeitigen Aufhebungsbereich gelegenen Flächen zu entscheiden ist.

Um im Falle einer Entwicklung dieser Flächen die verschiedenen Siedlungsbereiche miteinander verknüpfen zu können zunächst nur die Trassensicherung in der Form, dass ausreichend bemessene Flächen von Bebauungen freizuhalten sind. Zugleich erlangen die angrenzenden Eigentümer der Flächen Kenntnis darüber, dass diese Flächen im Falle einer Entwicklung der östlich ihrer Grundstücke gelegenen Bereiche für eine Erschließungsfunktion in Anspruch genommen werden. Soweit es zur Entwicklung dieser Flächen kommt, wäre hierfür ebenfalls ein Planverfahren durchzuführen. Im Rahmen dessen würden dann diese festgesetzten Flächen in das Planverfahren einbezogen und die endgültige Flächennutzung festgesetzt werden.

Aufgrund des heute nicht abschätzbaren Realisierungshorizontes werden diese von Bebauung freizuhaltenden Flächen gleichzeitig mit einer grünordnerischen Festsetzung versehen, siehe dazu Kapitel 17.2.

### 13.7 Örtliche Bauvorschriften

#### 13.7.1 Dachgestaltung

##### a) Dachformen

*Im WA 1 sind für die Hauptbaukörper ausschließlich die zeichnerisch festgesetzten Dachformen zulässig. Im WA 2 sind für die Hauptbaukörper ausschließlich Satteldächer zulässig.*

#### Begründung:

Im Teilbereich A erfolgt innerhalb des Baugebiet WA 1 eine Beschränkung der zulässigen Dachformen auf Sattel- und Walmdach. Hiermit wird in besondere Weise dem bislang realisierten Teilflächen das B-Planes E-237 entsprochen. Bis auf eine Ausnahme wurden hier sämtliche Gebäude mit einem Satteldach ausgeführt, so dass im Ergebnis eine harmonische Dachlandschaft entstanden ist. Diese Harmonie soll grundsätzlich beibehalten werden. Dies gilt insbesondere für die Ausbildung der Ränder des Baugebietes WA 1 gegenüber den angrenzenden Landschaftsräumen.

Im Inneren des Baugebiets, wo die bungalowartigen Gebäude errichtet werden sollen (Teilbaugebiet WA 1.9), sind nur die bungalowtypischen Walmdächer mit geringeren Dachneigungen zulässig. Hierdurch sollen aufgrund der regelmäßig größeren Grundflächen dieser Gebäude übergroße und unproportionierte Dächer vermieden werden.

Andere Dachformen sind für die Hauptgebäude explizit ausgeschlossen, weil sie das in der Umgebung vorgeprägte Erscheinungsbild stören würden. Um für die Dächer von Anbauten und Nebenanlagen nicht unverhältnismäßige Kosten zu verursachen, wurden für diese keine Dachformen vorgegeben, so dass hier auch Flachdächer zum Einsatz kommen können. Diese eignen sich überdies zur Ausbildung als begrüntes Dach, was insbesondere für Garagen- und Carportdächer empfohlen wird.

Im Teilbereich B (WA 2) sind in den Teilbaugebieten künftig ausschließlich Satteldächer zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich ausschließlich an den bereits in diesem Teilbereich realisierten

Vorhaben. Mit dieser Festsetzung werden zukünftig die bislang in Teilbereichen auch zulässigen Mansarddächer ausgeschlossen.

Die Einschränkung der bislang bestehenden Gestaltungsspielräume hinsichtlich der zulässigen Dachform entspricht auch den angestrebten städtebaulichen Zielen innerhalb des Teilbereiches B. Diese sind auf die Entwicklung eines vorstädtischen Einfamilienhausgebiets ausgerichtet. Die ursprünglich zulässigen, eher städtischen Typologien entsprechenden Mansarddächer entsprechen nicht der im Gebiet vorhandenen und künftig zulässigen Einfamilienhausstrukturen. Zudem sind diese Dachformen kaum in einen gestalterisch befriedigenden Einklang mit der hier angestrebten bzw. vorzufindenden I- bzw. II-geschossigen Bebauung zu bringen.

Die bislang im Bebauungsplan enthaltene Ausnahme, wonach ... *an städtebaulich markanten Punkten von der Dachform ... abgewichen werden* [kann] soll nicht länger Bestandteil der gestalterischen Vorgaben des Bebauungsplanes sein. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele besitzt keines der im Plan gelegenen Grundstücke eine solche städtebauliche Bedeutung, die diese Ausnahme länger rechtfertigen würde. Dies gilt auch für die unter Anwendung der bisherigen Ausnahme errichteten Eckbebauung Bussardweg/Franzosenfeld. Diese besitzt weiterhin Bestandsschutz und kann im Rahmen dessen genutzt werden.

Die festgesetzte Dachform ermöglicht zusammen mit den festgesetzten Firstrichtungen bis auf wenige Ausnahmen eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie.

Um für die Dächer von Anbauten und Nebenanlagen nicht unverhältnismäßige Kosten zu verursachen, wurden für diese keine Dachformen vorgegeben, so dass auch hier Flachdächer zum Einsatz kommen können. Diese eignen sich überdies zur Ausbildung als begrüntes Dach, was insbesondere für Garagen- und Carportdächer empfohlen wird.

## **b) Dachneigung**

*Im Baugebiet WA 1 sind für die Hauptbaukörper ausschließlich die zeichnerisch festgesetzten Dachneigungen zulässig.*

### Begründung:

Für die Umsetzung des beabsichtigten Baukonzeptes sind auch zurückhaltend formulierte Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Dachneigungen für die jeweils vorgeschriebenen Dachformen notwendig.

Für die meisten Teilbaugebiete wird eine zulässige Dachneigung zwischen 30° und 45° festgesetzt. Hierdurch können die „konventionellen“ Eigenheime mit einem (Erd)Geschoss und dem ausgebauten Dachgeschoss realisiert werden. Rechnerisch können so auch, dort wo es der B-Plan zulässt, zwei Vollgeschosse errichtet werden.

Lediglich für das Teilbaugebiet WA 1.9 wird abweichend die Dachneigung mit 20° bis 25° vorgegeben, um i.V.m. der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse den dort angestrebten Bau von Bungalows mit typischerweise relativ flachgeneigten Walmdächern anzuregen. Die festgesetzte Dachneigung steht einer Nutzung der Sonnenenergie nicht entgegen, da es grundsätzlich möglich ist, eine Optimierung des zur Verfügung stehenden Solarenergiepotenzials durch eine Verbesserung des Neigungswinkels der Solarpaneele (z.B. durch Aufständigung) zu erreichen.

*Im Baugebiet WA 2 sind für die Hauptbaukörper ausschließlich Dachneigungen zwischen 30 – 45° zulässig.*

### Begründung:

Unter Berücksichtigung der bislang errichteten Vorhaben im Teilbereich B wird die zulässige Dachneigung auch weiterhin mit 30 – 45° festgesetzt. Dies gilt auch für die Bereiche zwischen Milanweg und Wachbergallee, für die bislang keine Dachneigung festgesetzt war. Gleichwohl liegen auch innerhalb dieses Bereiches bei den realisierten Gebäuden die Dachneigungen

innerhalb dieser Spanne.

Insgesamt gewährleisten die auf eine gestalterische Entwicklung ausgerichteten örtlichen Bauvorschriften zur Firstrichtung, zur Dachform und der Dachneigung eine optimale des zur Verfügung stehenden Solarenergiepotenzials

### **c) Dachfarben**

*Im Baugebiet WA 1 und in den Teilbaugebieten WA 2.6 bis 2.9 sind für nicht begrünte Dächer für die Dacheindeckungen nur anthrazitfarbene, nicht glänzende Materialien zulässig. Das gilt nicht für Solarenergieanlagen.*

#### Begründung:

Diese Festsetzung soll im WA 1 und in den Teilbaugebieten WA 2.6 bis 2.9 dazu dienen, ein einheitliches Erscheinungsbild des Plangebietes in einem notwendigen Mindestmaß sicher zu stellen. Ausgenommen davon sind begrünte Dächer und Dachflächen sowie Solarenergieanlagen (z.B. Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen), die als Einzelanlagen auf der Dachhaut, als Teil der Dachhaut oder als gesamte Dachfläche unabhängig von Material und Farbe der Dacheindeckungen installiert werden können, da sie einen besonderen, zeitgemäßen Beitrag zum klimagerechten Bauen und zur alternativen Energieerzeugung leisten. Mit der Aufnahme der Teilbaugebiete WA 2.6 bis 2.9 wird gewährleistet, dass die bereits realisierten anthrazitfarbenen Dachflächen mit langfristig erhalten werden können. Zugleich wird so sichergestellt, dass die bestehende Homogenität im Gebiet erhalten bleibt.

*Innerhalb der Teilbaugebiete WA 2.1 bis 2.5 sind für nicht begrünte Dächer für die Dacheindeckungen nur rote bis rotbraune, nicht glänzende Materialien zulässig. Das gilt nicht für Solarenergieanlagen.*

#### Begründung:

Diese Festsetzung soll in den Teilbaugebieten WA 2.1 bis WA 2.5 dazu dienen, das heute vorhandene fast einheitliche Erscheinungsbild in den ersten Bauabschnitten des Plangebietes mit einheitlich gestalteten Dachflächen mit roten bis rotbraunen Dacheindeckungen dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind zukünftig begrünte Dächer und Dachflächen sowie Solarenergieanlagen (z.B. Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen), die als Einzelanlagen auf der Dachhaut, als Teil der Dachhaut oder als gesamte Dachfläche unabhängig von Material und Farbe der Dacheindeckungen installiert werden können, da sie einen besonderen, zeitgemäßen Beitrag zum klimagerechten Bauen und zur alternativen Energieerzeugung leisten.

## **13.7.2 Einfriedungen, Gestaltung unbebauter Flächen und Mülltonnenabstellplätze**

### **a) Einfriedungen**

*Im Baugebiet WA 1 sind*

- a) entlang der Verkehrsflächen Einfriedungen nur in Form von einheimischen Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche zulässig. Die Hecken können entlang dieser Grundstücksgrenze von Stabgitter- oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche begleitet werden.*
- b) entlang der gartenseitigen Grundstücksgrenzen Obst- oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m über Geländeoberfläche zulässig, die von einem Stabgitter- oder Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche begleitet werden können.*
- c) abweichend von b) entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenzen mit den im Baugebiet WA 2 gelegenen Baugrundstücken nur Einfriedungen in Form von einheimischen Obst- oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche zulässig. Die Hecken können entlang der Grundstücksgrenze von*

*Stabgitter- oder Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche begleitet werden*

- d) *entlang der Clara-Zetkin-Straße und der Straße „Wachberg“ Stabgitter- oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m über Geländeoberfläche zulässig.*

**Begründung:**

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift soll ein harmonisches Erscheinungsbild in Bezug auf die Grundstückseinfriedungen erreicht werden. Die entlang der Verkehrsflächen auf 1,2 m beschränkte maximale Höhe der Einfriedungen aus Hecken verhindert ghettohafte „Grundstückseinfriedungen“ mit hohen Einfriedungen, die auch mit entsprechend hochwachsenden Hecken erzeugt werden können. Diese können aber an den gartenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,8 m wegen ihrer gegenüber von der Straßenfront eingeschränkten Wahrnehmbarkeit zugelassen werden, auch um dem Sicherheitsbedürfnis der Eigentümer Rechnung zu tragen.

Die Strukturvielfalt, die sich auf die ökologische Vielfalt auswirkt, wird durch Hecken erhöht. Die Einfriedungen bleiben für Kleinsäuger und Reptilien durchlässig. Die Anordnung der Zäune sollte auf der Innenseite der Hecken erfolgen, um den Eindruck eines grünbestimmten Ortsbildes hervorzuheben. Mit Rücksicht auf die bereits entwickelten Grundstücke im WA 2 wird festgesetzt, dass entlang der gemeinsamen Grenzen die zulässige Höhe der möglichen Einfriedungen 1,00 m bzw. 1,20m nicht überschreiten soll.

Damit werden die bislang geltenden Vorschriften zu den Einfriedungen für die Bereiche übernommen, die künftig aneinander grenzen. Dies betrifft insbesondere die nördlichen Grundstücksgrenzen der in den Baugebieten WA 2.1, WA 2.5, WA 2.3 und WA 2.4 gelegen Baugrundstücke. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die Eigentümer der an diese Grundstücke angrenzenden und im Teilbereich B gelegenen Grundstücke gegenüber den bisher geltenden Regelungen diesbezüglich nicht schlechter gestellt werden.

*Im Baugebiet WA 2 sind Einfriedungen nur in Form von einheimischen Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche zulässig. Die Hecken können entlang der Grundstücksgrenze von Stabgitter- oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche begleitet werden.*

*In den Teilbaugebieten WA 2.1, 2.3 und 2.4 sind entlang des Falken- und Milanwegs Hecken in Form einheimischer Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Die Hecken können entlang des Falken- und Milanwegs von Stabgitter- oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 1,40 m über Geländeoberfläche begleitet werden.*

**Begründung:**

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift soll das heute vorhandene harmonische Erscheinungsbild in Bezug auf die Grundstückseinfriedungen erhalten werden. Allerdings wird die Höhe der zulässigen Einfriedungen für die Vorgartenbereiche durch einheimische Laubgehölzhecken von bisher 0,8 m auf 1,2 m erhöht und zusätzlich eine Begleitung dieser Hecken entlang der Straßen durch max. 1,0 m hohe Stabgitter- oder Holzzäunen zugelassen. Die entlang der Verkehrsflächen auf 1,2 m beschränkte maximale Höhe der Einfriedungen aus Hecken verhindert für die Vorgartenbereiche eine ghettohafte „Grundstückseinfriedungen“ mit hohen Einfriedungen, die auch mit entsprechend hochwachsenden Hecken erzeugt werden können.

Hiervon darf entlang der Nordseiten des Falken- und Milanweges abgewichen werden. Dort sind auch Hecken bis 1,60 m Höhe und Zäune bis 1,40 m Höhe zulässig. Die abweichend von den bisherigen Gestaltungsvorschriften getroffene Regelung erlaubt es den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke, die der privaten Gartennutzung vorbehaltenen Grundstücksflächen vor den unerwünschten Einblicken der Nutzer des Falken- und Milanwegs zu schützen und somit die für eine Erholungsfunktion erforderliche Privatheit herzustellen.

Die Regelung gilt nur für jene Grundstücke, deren vordere und rückwärtige Grundstücksgrenze an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Klargestellt wird, dass vorhandene Koniferenhecken Bestandsschutz genießen. Bei Neuanlage oder Ersatz dieser Hecken sind standortheimische Arten zu verwenden, da diese, im Vergleich zu Koniferen, besser ökologische Funktionen (Lebensraum, Nahrungsquelle) erfüllen werden können. Auch lockern Laubgehölzhecken das Ortsbild auf und wirken nicht so monoton.

### **b) Gestaltung unbebauter Flächen im WA 2**

*Im Baugebiet WA 2 sind die Grundstücksflächen zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche und dem Hauptgebäude bzw. dessen gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgärten) in ihrer Gesamtheit zu begrünen. Abweichend davon sind in diesen Flächen je Baugrundstück zulässig:*

- *Einfahrten zu Garagen (einschließlich Carports) oder Stellplätzen sowie sonstige Zuwegungen,*
- *notwendige und entsprechend Teil B: Text Nr. 6.4.2 eingegrünte Mülltonnenstellplätze sowie*
- *nach Teil B: Text Nr. 3.5 zulässige Stellplätze*

#### Begründung:

Diese Festsetzung steht inhaltlich im Einklang mit der Festsetzung zur Gestaltung der Vorgartenbereich im WA 1 unter Teil B: Text 5.1. Aufgrund der fehlenden Festsetzung von Baugrenzen oder Baulinien im Baugebiet WA 2 werden die gestalterischen Ziele mittels einer örtlichen Bauvorschrift in die 2. Änderung des B-Planes übernommen und mit Bezug auf die Fassaden der bereits realisierten Gebäude der Vorgartenbereich definiert.

Wichtigstes Ziel dieser örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ist es, dass auch die Flächen vor den Wohngebäuden begrünt werden und nur im funktional erforderlichen Maß durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Durch die Öffnung der Festsetzung für bestimmte Funktionen bleibt jedoch der nutzungsseitig notwendige wie gestalterisch erforderliche Spielraum gewahrt.

Diese Gestaltungsvorschrift geht über die bisherigen Planinhalte hinaus, da bislang in den Vorgartenbereichen nur Arbeits- und Lagerflächen für unzulässig erklärt wurden und die Nebenanlagen nur bedingt geregelt waren. Nicht erfasst von den bisherigen Regelungen waren Stellplätze, so dass vor den Hausgruppen an der Straße Am Wasserturm aber auch vereinzelt im Falkenweg Stellplätze vor den Gebäuden errichtet wurden. Die auf der Grundlage des bislang geltenden Bebauungsplanes in den Vorgartenbereichen zulässigerweise errichteten Stellplätze sollen auch weiterhin bauplanungsrechtlich möglich sein, da die Grundstücksverhältnisse eine andere Lösung nicht zulassen.

### **c) Mülltonnenabstellplätze**

*Im Baugebiet sind Mülltonnenstellplätze in den Vorgärten so zu begrünen (auch mit ergänzenden Hilfsmitteln wie z.B. Rankgerüsten), dass die Einsicht von öffentlichen Flächen nicht möglich ist.*

#### Begründung:

Mit dieser Festsetzung zur Gestaltung des Ortsbildes wird das Ziel verfolgt, dass die in den Vorgartenbereichen grundsätzlich sinnvoll und zweckmäßig angeordneten Aufstellflächen für die Mülltonnen möglich sind, wenn die Abfallbehälter durch eine entsprechende Eingrünung von den öffentlichen Flächen (dem Straßenraum) aus nicht sichtbar sind. Dem Betrachter soll sich ein durch grüne Vorgärten geprägtes und nicht durch Mülltonnen beeinträchtigtes Ortsbild präsentieren. Deshalb ist ihre Eingrünung (auch unter Zuhilfenahme von z.B. Rankgerüsten) vorzunehmen.

### 13.7.3 Auswirkungen der Planänderung

Mit der Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften werden für das WA 2 und die dort bereits realisierten Bauvorhaben die bisherigen Inhalte des B-Planes weitestgehend übernommen. Dies gilt insbesondere für die Dachformen und –neigungen sowie die Firstrichtungen und die zulässigen Einfriedungen. Mit der Übernahme der Festsetzungen wird vor allem den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit entsprochen, welche für die bereits realisierten Bereiche auch weiterhin gestalterische Vorgaben wünschten.

Insbesondere betrifft dies die Vorgaben zur Zulässigkeit von Einfriedungen und hier vor allem die der Vorgartenbereiche. Auch wenn es hier zu einer geringen Erweiterung des Spielraums für die Ausgestaltung der jeweiligen Einfriedungen kommt, wird dennoch den ursprünglichen gestalterischen Zielstellungen, die Vorgartenbereiche weitestgehend einsehbar zu halten und Einfriedungen optisch zurückhaltend auszuführen, weiterhin in angemessener Weise entsprochen.

Eine deutliche Erweiterung des Spielraums für die Ausgestaltung von Einfriedungen betrifft jene Grundstücke, die sowohl mit der vorderen als auch mit der rückwärtigen Grundstücksgrenze an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen. Hier wird, auch unter Berücksichtigung bereits vorhandener Hecken entlang der rückwärtigen Grenzen die zulässige Höhe um 40 cm erweitert.

Bislang nicht geregelt war die zulässige Dachfarbe. Dennoch zeigt das Gebiet innerhalb der jeweiligen Realisierungsphasen diesbezüglich eine hohe Homogenität. Diese soll durch die entsprechenden Festsetzungen dauerhaft erhalten werden. Nachteilige Auswirkungen sind daraus nicht zu erwarten, da einerseits zahlreiche Gebäude erst kürzlich errichtet wurden und Änderungen daher kaum zu erwarten sind und andererseits die farblichen Unterschiede kostenseitig kaum eine Rolle spielen.

## 14 Verkehrsflächen

[§ 9 Abs. 11 BauGB]

### 14.1 Öffentliche Verkehrsfläche

*Die Straßen An der Sandgrube, Franzosenfeld, Am Wasserturm, Wachbergallee und Bussardweg, die Planstraße B sowie die zur Miltitzer Straße gehörenden Teilflächen und die erforderlichen Ausbaureserven für die Straßen Wachberg und Clara-Zetkin-Straße sind zeichnerisch als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.*

#### Begründung:

Mit der Festsetzung der verschiedenen Straßenflächen wird die grundsätzliche Konzeption des B-Planes E-237 beibehalten. Dies betrifft neben den bereits realisierten und öffentlich gewidmeten Flächen der im Teilbereich B (WA 2) gelegenen Straßen An der Sandgrube, Franzosenfeld, Am Wasserturm, Wachbergallee und Bussardweg auch die im Teilbereich A (WA 1) gelegenen Abschnitte der Straßen An der Sandgrube und Am Wasserturm sowie die Planstraßen A und B.

Die Planstraße B (Breite im Regelquerschnitt 8,20 m) ist für eine zweckmäßige und wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes WA 1 erforderlich, wird jedoch aufgrund einer geringeren Verkehrsbedeutung mit geringeren Querschnitten (im Bereich der Einmündung zur Straße An der Sandgrube mit max. 7,65 m aufgrund der bestehenden Grundstückssituation) und teilweise als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) realisiert (siehe dazu Kapitel 14.2). Somit überwiegt in diesen Straßen die Aufenthaltsfunktion.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind Ausbaureserven für eine Erweiterung der Straßen Wachberg und Clara-Zetkin-Straße festgesetzt. Auch wenn eine Umsetzung dieses Straßenausbaus nicht unmittelbar mit der Realisierung der Entwicklungsabsichten im Teilbereich A verknüpft ist, sollen mit dieser Festsetzung vorsorglich die notwendigen Flächen für einen zukünftig

gegebenenfalls erforderlichen Straßenausbau gesichert werden. Insgesamt kann innerhalb der festgesetzten Fläche ein Querschnitt von insgesamt 9,00 m realisiert werden. Dieser Querschnitt ist ausreichend breit, um darin zwei Fahrbahnen mit beidseitigen Gehwegen einzuordnen. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche befindet sich auch die bereits im Bestand vorhandene und mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Leitungsrecht) dinglich gesicherte Trinkwasserleitung PE\_HD 125x11,4mm einschließlich des dazugehörigen Schutzstreifens von 4,00m.

Mit dieser Festsetzung der Verkehrsfläche wird die bisherige Festsetzung aus früheren Planungsphasen in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen und präzisiert. Es ist davon auszugehen, dass die derzeitige dezentrale Entwässerungslösung dieser beiden Straßen auch bei Umsetzung der Planung, d.h. im Falle eines Straßenausbaus grundsätzlich beibehalten wird.

## **14.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

### **a) Verkehrsberuhigte Bereiche (öffentlich)**

*Die Planstraße A, der nördliche Abschnitt der Planstraße B und die schon vorhandenen Straßen Falkenweg und Milanweg sind zeichnerisch als öffentliche Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung, Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.*

#### Begründung:

Für die Planstraße A und den nördlichen Abschnitt der Planstraße B wird mit der Festsetzung als Verkehrsfläche mit besondere Zweckbestimmung (Breite 6,35 m) ein bestimmter Typus von Verkehrsanlagen festgesetzt und damit die Grundlage für einen künftigen Ausbaustandard gelegt. In dieser überwiegt die Aufenthaltsfunktion und wird mittels entsprechender Gestaltung verdeutlicht. Grundsätzlich bestehen damit die Voraussetzungen zur Anordnung des Zeichen 325 der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) und für einen Verzicht auf die Trennung der verschiedenen Verkehrsteilnehmer, da diese als gleichrangig gelten.

### **b) Fuß- und Radweg (öffentlich)**

*Der Gehweg bzw. der Geh-/Radwege werden zeichnerisch als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Bereich für Fußgänger bzw. Bereich für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt.*

#### Begründung:

Ziel dieser Festsetzungen ist die planungsrechtliche Sicherung mehrerer öffentlicher Wegeverbindungen, welche teilweise vorhanden sind (zwischen der Miltitzer Straße und der Straße Franzosenfeld) bzw. im Rahmen der Entwicklung der Teilfläche A beabsichtigt sind. Für den vorhandenen Geh- und Radweg nördlich des Regenrückhaltebeckens beinhaltet die Festsetzung lediglich die Übernahme des Bestandes ohne dass hiermit Veränderungen gegenüber den heutigen Querschnitten oder Funktionen beabsichtigt sind.

Mit den neuen Geh- und Radwegen soll das Plangebiet auch mit den südlich und westlich angrenzenden Siedlungsgebieten sowie dem Landschaftsschutzgebiet „Am Wachberg“ verknüpft werden.

## **15. Regenrückhalte- und Versickerungsbecken**

*Es wird ein Regenrückhalte- und Versickerungsbecken zeichnerisch festgesetzt.*

#### Begründung:

Im Teilbereich B wird die an den zwischen Miltitzer Straße und der Straße Franzosenfeld

verlaufenden Gehweg südlich angrenzende Regenrückhalteanlage, bestehend aus einem Regenklärbecken sowie einem Regenrückhalte- und Versickerungsbecken als Fläche für die Abwasserbeseitigung zeichnerisch festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die flächengleiche Übernahme der bislang bestehenden Festsetzung.

Die Anlage dient der Aufnahme, Klärung, Rückhaltung und Versickerung des im gesamten Plangebiet auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser sowie der Aufnahme des auf den Baugrundstücken im Baugebiet WA 1 anteiligen und im Baugebiet WA 2 vollständig anfallenden Niederschlagswassers.

## **16. Lärmschutzwall**

*Entlang der Miltitzer Straße wird eine Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt.*

### Begründung:

Im Teilbereich B wird westlich an die Miltitzer Straße angrenzend im Bereich des schon vorhandenen Erdwalls, der bislang als eine *Fläche für Aufschüttungen, hier Abschirmung zu einer übergeordneten Straßenverkehrsfläche* festgesetzt war, eine Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Zugleich wird die Höhe der innerhalb dieser Fläche zu realisierenden Maßnahme mit mindestens 122 m üNNH definiert. Grundsätzlich handelt es sich bei dieser Festsetzung um die weitgehend flächengleiche Übernahme der bislang bestehenden Festsetzung.

### **Auswirkungen der Planänderung**

In den bislang gültigen Planfassungen war die von der Festsetzung überdeckte Fläche auch als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Nutzung entfällt mit der Überplanung ersatzlos. Eine öffentliche Nutzung dieser Fläche war bislang ohnehin nicht möglich gewesen. Einerseits liegt der Wall teilweise innerhalb der westlich gelegen privaten Grundstücke, andererseits erlaubt seine Zweckbestimmung und topographische Ausformung keine Nutzung im Sinne einer öffentlich nutzbaren Freifläche. Mit der Planänderung erfolgt somit eine Anpassung an die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse und die eigentliche Zweckbestimmung dieser baulichen Anlage.

## **17 Grünflächen**

### **17.1 öffentliche Grünflächen**

*Es wird eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind mindestens 4 großkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, Hochstamm, Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe) als Solitäre, über die gesamte Fläche verteilt, zu pflanzen. Die Grünfläche ist auf mindestens 20 % der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Dies soll insbesondere entlang der angrenzenden Straßenverkehrsflächen erfolgen. Für die Pflanzung ist eine Auswahl standortgerechter und vorwiegend einheimischer Sträucher (Pflanzgröße mind. 60 - 100 cm) zu verwenden.*

*Für sämtliche Gehölzpflanzungen sind ungiftige und nicht mit Stacheln oder Dornen bewehrte Gehölzarten zu verwenden.*

### Begründung:

Im Teilgebiet A wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird ein bereits bestehender Planinhalt beibehalten, jedoch hinsichtlich seiner Lage in Richtung Westen verschoben. Die bisherigen Planfassungen sahen eine Spielplatzfläche (ca. 1050 qm) östlich der Straße Am Wasserturm vor. Innerhalb dieser jetzt festgesetzten Fläche (ca. 870 qm) kann für das

Plangebiet auf dieser Fläche ein Spielangebot für Kinder von 6 bis 10 Jahren geschaffen werden. Für die jüngeren Kinder können entsprechende Angebote innerhalb der Einfamilienhausgrundstücke bereitgestellt werden.

Ziel der Pflanzung ist eine Begrünung des Spielplatzes (M7) und erfolgt primär unter gestalterischen Gesichtspunkten. Entsprechend der Festsetzung sind die Bäume so zu pflanzen, dass sie über die gesamte Fläche verteilt stehen, womit eine maximale Beschattung des Spielplatzes erreicht werden soll. Neben der Bedeutung der Bäume für das Ortsbild und Mikroklima (Beschattung, Staubbindung) erfüllt sie auch ökologische Funktionen (Lebensraum, Nahrungsquelle etc.). Mit den Strauchpflanzungen soll insbesondere eine Abgrenzung des Spielplatzes zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen erreicht werden. Sie dienen primär dem Sicht- und Staubschutz und erfüllen darüber hinaus auch ökologische Funktionen.

Die Verwendung standortgerechter und einheimischer Straucharten begründet sich in der angestrebten ökologischen Wertigkeit der Strauchpflanzung. Dieses Ziel würde bei einer Pflanzung überwiegend fremdländischer Sträucher verfehlt, da solche die gewünschten ökologischen Funktionen (Lebensraum, Nahrungsquelle) nur eingeschränkt erfüllen können.

Die Festsetzung einer Pflanzgröße für die Bäume und Sträucher ist erforderlich, um den Anwuchserfolg dieser abzusichern und um schnell die eingangs beschriebenen Zielsetzungen zu erreichen.

## 17.2 Private Grünflächen (pG)

*Zwischen dem Teilbaugebiet WA1.1 und dem Aufhebungsbereich wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt.*

### Begründung:

Mit der Ausweisung der privaten Grünfläche soll ein Puffer zwischen der freien Landschaft und dem Siedlungsbereich geschaffen werden. Die private Grünfläche wird den jeweils angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet.

Mit der Zweckbestimmung Hausgarten wird klargestellt, dass die privaten Grünflächen gärtnerisch zu gestalten und zu nutzen sind. Die Flächen sollen primär der Erholung dienen, können aber auch zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen genutzt werden.

Mit den nachfolgend beschriebenen und begründeten Pflanzmaßnahmen M5 und M6 wird die Gestaltung der privaten Grünfläche geregelt.

Im Bereich der „potentiellen Wegeverbindung“, welche über die privaten Grünflächen verläuft, wurden keine Pflanzmaßnahmen festgesetzt, da dies im Widerspruch zur geplanten Flächenfreihaltung stehen würde. Die Flächenausweisung bleibt hier auf private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten beschränkt und ermöglicht eine gärtnerische Gestaltung und Nutzung der Flächen ohne Bebauung (keine Gewächshäuser etc.).

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche werden ergänzend weitere Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

### **a) Strauchhecke M5**

*Die im Teil A: Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche (pG) ist entlang ihrer östlichen Grenze als freiwachsende dreireihige Strauchhecke anzulegen und im Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m wie folgt zu bepflanzen:*

- |                     |                                                                  |
|---------------------|------------------------------------------------------------------|
| <i>Ostseite:</i>    | <i>eine Reihe niedrige Sträucher, Wuchshöhe von maximal 2 m.</i> |
| <i>Mittelreihe:</i> | <i>eine Reihe hohe Sträucher, Wuchshöhe größer 2 m.</i>          |

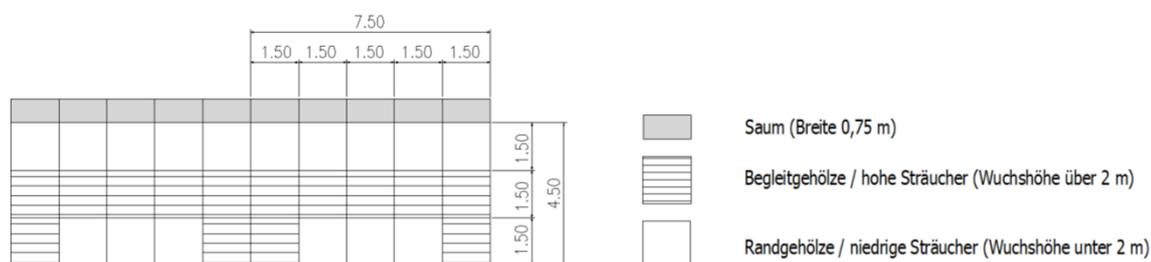
*Westseite: eine Reihe Sträucher im Wechsel aus drei niedrigen und zwei hohen Sträu­chern.*

Für die Pflanzungen sind eine Auswahl standortgerechter und einheimischer Sträucher (Pflan­zgröße 60 - 100 cm) zu verwenden. Entlang der Ostseite der Hecken sind 0,75 m breite Saumstreifen der Eigenbegrünung zu überlassen und extensiv zu pflegen. Die Heckenpflanzung ist wirkungsvoll vor Wildverbiss zu schützen.

#### Begründung:

Die geplante Maßnahme dient der Eingriffsminimierung. Ziel der Pflanzung ist eine Eingrünung des Siedlungsraumes und der Hausgärten zum angrenzenden Ackerland hin. Die Hecke ist so aufgebaut, dass sich eine gestufte Strauchhecke mit Saumzone ausbildet.

Die Festsetzung ergibt folgendes Pflanzschema:



Neben der Bedeutung der Hecke für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion erfüllt sie auch ökologische Funktionen (Lebensraum, Nahrungsquelle etc.) und wirkt sich günstig auf das Mikroklima (Staubbindung) aus. Bezüglich des Bodenschutzes fördert die Maßnahme die Entwicklung eines ungestörten Profilaufbaus und dient der Verminderung von Nährstoffeinträgen sowie der Verbesserung der Puffer- und Filterfunktion.

Die Einschränkung auf standortgerechte und einheimische Gehölze begründet sich in der angestrebten ökologischen Wertigkeit des Gehölzstreifens. Dieses Ziel würde bei einer Pflanzung fremdländischer Gehölze verfehlt, da solche Bäume und Sträucher die gewünschten ökologischen Funktionen (Lebensraum, Nahrungsquelle) nur eingeschränkt erfüllen können.

Folgende standortgerechte und einheimische Arten sind für die Heckenpflanzung besonders geeignet:

hohe Sträu­cher:

- |                    |   |                             |
|--------------------|---|-----------------------------|
| Cornus sanguinea   | - | Blutroter Hartriegel        |
| Corylus avellana   | - | Gemeine Hasel               |
| Crataegus monogyna | - | Eingrifflicher Weißdorn     |
| Prunus spinosa     | - | Schlehe                     |
| Eyonymus europaeus | - | Europäisches Pfaffenhütchen |
| Viburnum opulus    | - | Gemeiner Schneeball         |
| Rosa canina        | - | Hundsrose                   |

niedrige Sträu­cher:

- |              |   |          |
|--------------|---|----------|
| Rubus idaeus | - | Himbeere |
|--------------|---|----------|

Rosa caesia	-	Lederblättrige Rose
Rosa tomentosa	-	Filzrose
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
Ribes Rubrum	-	Rote Johannisbeere

Die Festsetzung einer Pflanzgröße für die Sträucher ist erforderlich, um den Anwuchserfolg dieser abzusichern und um sicherzustellen, dass die Hecke schnell die Zielsetzung der Eingrünung des Siedlungsraumes erfüllen kann.

Das Pflanzschema berücksichtigt, dass bei hohen Sträuchern (über 2 m Wuchshöhe) ein Pflanzabstand von mind. 3 m und bei Sträuchern unter 2 m Höhe ein Pflanzabstand von mind. 0,75 m zwischen Grundstücksfläche und landwirtschaftlich genutzter Fläche eingehalten wird. Die Mindestabstände leiten sich aus dem Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (vgl. § 10 Sächs NRG) ab.

### **b) Baumpflanzungen (M6)**

*Auf den mit M 6 gekennzeichneten Flächen ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> mindestens ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm, Hochstamm) zu pflanzen.*

*Die Flächen unter den Bäumen sind mit einer Wiesenansaat zu begrünen. Die Baumpflanzungen sind wirkungsvoll vor Wildverbiss zu schützen.*

#### Begründung

Die geplante Maßnahme dient der Eingriffsminimierung. Ziel der Pflanzung ist eine Eingrünung des Siedlungsraumes zum angrenzenden Ackerland hin. Die Maßnahme steht im funktionalen Zusammenhang mit der angrenzenden Heckenpflanzung (M 5). Bei der festgesetzten Pflanzdichte kann sichergestellt werden, dass die Bäume zukünftig im Kronenschluss stehen und nicht als Einzelbäume wahrgenommen werden, so dass der Übergang des Siedlungsbereiches in die freie Landschaft als geschlossener Gehölzstreifen erscheint.

Neben der Bedeutung der Baumpflanzung für das Landschaftsbild erfüllt sie auch ökologische Funktionen (Lebensraum, Nahrungsquelle etc.) und wirkt sich günstig auf das Mikroklima (Staubbindung, Beschattung) aus. Sie fördert damit auch die Erholungsfunktion der privaten Grünfläche (Hausgärten).

Die Einschränkung auf standortgerechte und einheimische Baume begründet sich in der angestrebten ökologischen Wertigkeit des Baumbestandes. Dieses Ziel würde bei einer Pflanzung fremdländischer Bäume verfehlt, da solche die gewünschten ökologischen Funktionen (Lebensraum, Nahrungsquelle) nur eingeschränkt erfüllen können.

Folgende standortgerechte und einheimische Arten sind für die Baumpflanzung besonders geeignet:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Betula pendula	-	Sand-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Fagus sylvatica	-	Gemeine Buche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Populus tremula	-	Zitter-Pappel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Ulmus minor	-	Feld-Ulme

Die Festsetzung einer Pflanzgröße für die Bäume ist erforderlich, um den Anwuchserfolg abzusichern und um schnell die eingangs beschriebenen positiven Effekte zu erzielen. Im Vergleich zu den Pflanzungen im öffentlichen Raum, kann eine kleinere Pflanzqualität gewählt werden, da das Ausfallrisiko auf den privaten Flächen geringer ist.

## **18 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **18.1 Regenwasserbewirtschaftung**

*Im Baugebiet WA 1 kann je Baugrundstück das auf einer Fläche von max. 90 qm anfallende Niederschlagswasser abgeleitet werden. Das auf den übrigen Flächen des Baugrundstücks anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.*

#### Begründung:

Im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes wurde mit Beginn der Realisierung Ende der 1990er Jahre im nordöstlichen Teil des Plangebietes eine Regenrückhalteanlage, bestehend aus einem Regenklärbecken und einem Regenrückhalte- und Versickerungsbecken errichtet. Dieses ist so bemessen, dass das im gesamten Plangebiet anfallende Niederschlagswasser mindestens anteilig eingeleitet werden kann und dort versickert werden kann. Vor diesem Hintergrund und der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des anstehenden Geländes wird festgesetzt, dass im Baugebiet WA 1 das auf max. 90 qm versiegelter Fläche anfallende Niederschlagswasser in die vorhandenen Versorgungssysteme abgeleitet werden kann und auf diesem Weg der vorhandenen Anlage zugeführt wird. Die Verteilung der zulässigen Ableitungen ist mit den Leipziger Wasserwerken vertraglich zu regeln. Die erforderlichen technischen Maßnahmen wurden mit dem Versorgungsunternehmen abgestimmt und im Rahmen der Herstellung der Erschließung für den 1. Bauabschnitt innerhalb des Teilbereichs A bereits umgesetzt.

Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu belassen und soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, vollständig innerhalb des Grundstücks zu versickern. Hierdurch kann insgesamt ein Beitrag zur Grundwasserneubildung und zum ökologisch sinnvollen Umgang mit der Ressource Wasser und dem Schutzgut Boden zu leisten. Dabei sind die Möglichkeiten der individuellen Vorratshaltung zur Gewinnung bzw. Sammlung, Verwendung und Versickerung des Niederschlagswassers bedarfsgerecht zu nutzen und im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, z.B. in Form von Zisternen, Brauchwasseranlagen, Rückhalteteichen oder anderen Anlagen der Regenrückhaltung

einzuplanen. Bevorratetes Niederschlagswasser ist für die Versorgung der begrünten Flächen bzw. der Hausgärten sehr geeignet und fördert damit wirkungsvoll die bioklimatischen Standortbedingungen. Mit diesen Maßnahmen kann zudem die für die Baugenehmigung notwendige Entsorgungssicherheit der Niederschlagsentwässerung hinsichtlich der festgestellten ungünstigen Versickerungsbedingungen erreicht werden. Bezüglich der konkreten Bodenbeschaffenheiten wird deshalb eine grundstücksbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen. Im Ergebnis dieser und im Zuge der Vorbereitung der Realisierung weiterer Bauabschnitte kann es erforderlich werden, für die in den weiteren Bauabschnitten gelegenen Grundstücke eine sinnvolle Gesamtlösung zu finden, in der unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse eine Verteilung der zulässigen Ableitungen für die einzelnen Grundstücke in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen vertraglich geregelt wird. Analog wurde bereits im Rahmen der Realisierung des 1. BA vorgegangen.

Die bisherigen Inhalte des B-Planes Nr. E-237 beinhalteten bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser keine entsprechenden Festsetzungen. Für die im Baugebiet WA 2 liegenden Grundstücke werden auch künftig bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser keine Festsetzungen getroffen, da diese Grundstücke bereits bebaut sind und damit auch eine funktionierende techn. Lösung zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser besteht. Dieses wird über die in den Straßenräumen vorhandenen Leitungen in das vorhandene Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Bereich des Plangebietes abgeleitet.

Soweit innerhalb des WA 2 Änderungen an den bestehenden baulichen Anlagen beabsichtigt sind, welche auch mit einer Veränderung hinsichtlich der heutigen Entsorgungslösung verbunden sind, ist mit dem Betreiber des vorgelagerten Abwassernetzes eine einvernehmliche Lösung zu erarbeiten. Dies gilt insbesondere dann, wenn aus den Veränderungen auf dem Grundstück eine erhöhte Abgabe an Niederschlagswasser in die vorgelagerten Netze resultieren.

Unabhängig davon wird jedoch empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken zu belassen und z.B. für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) oder für die Versorgung der begrünten Flächen bzw. der Hausgärten zu verwenden. Die erforderlichen Anlagen für eine entsprechende Vorratshaltung z.B. Zisternen, Brauchwasseranlagen oder Rückhalteteichen können als Nebenlagen auf den Grundstücken eingeordnet werden.

## **18.2 Befestigung von privaten Stellplätzen, Zufahrten und Wegen**

*Die Befestigung von privaten Stellplätzen, Zufahrten und Wegen im Baugebiet WA1 ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand auf den privaten Grundstücksflächen versickern kann.*

### Begründung:

Um natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen sind Stellflächen, Zufahrten, Wegen und Terrassen so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort versickern kann.

Insbesondere im Umfeld von Bäumen kommt dem Verzicht auf vollversiegelte Flächen eine besondere Bedeutung zu, da so eine bessere Wasser- und Luftversorgung der Baumwurzeln erzielt werden kann und damit die Vitalität sowie die Verkehrs- und Standsicherheit der Bäume gefördert wird. Beispiele für Bauweisen, welche eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen, sind: breitfugige Pflasterflächen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Ökopflaster.

Die Festsetzung beschränkt sich auf das Baugebiet WA 1, da solche Anlagen im WA 2 bereits realisiert sind.

## 19. Grünordnerische Festsetzungen

### 19.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Baugrundstücken

#### a) Vorgärten

*Im Baugebiet WA 1 sind die Grundstücksflächen zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche und der nächstliegenden festgesetzten Baulinie oder Baugrenze bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgärten) in ihrer Gesamtheit zu begrünen. Abweichend davon sind in diesen Flächen je Baugrundstück zulässig:*

- Einfahrten zu Garagen (einschließlich Carports) oder Stellplätzen sowie sonstige Zuwegungen und
- notwendige und entsprechend Teil B: Text Nr. 6.4.2 eingegrünte Mülltonnenstellplätze

#### Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist, dass auch die Flächen vor den Wohngebäuden begrünt werden und nur im funktional erforderlichen Maß durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Mit der Festsetzung wird einer unverhältnismäßigen, den planerischen Zielen entgegenstehenden, Möblierung der Vorgartenzone Vorsorge getragen. Durch die Öffnung der Festsetzung für bestimmte Funktionen bleibt jedoch der nutzungsseitig notwendige wie gestalterisch erforderliche Spielraum gewahrt.

Diese Festsetzung steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der unter Teil B: Text Nr. 6.4.1 erlassenen örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung der unbebauten Flächen bereits bebauter Grundstücke. Siehe hierzu auch Kap. 13.7.2 dieser Begründung.

#### b) Hausgärten

*Im Plangebiet ist auf den Baugrundstücken je angefangene 250 m<sup>2</sup> mindestens ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm, Hochstamm) zu pflanzen. Weiterhin sind 10 % der Baugrundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzdichte 40 Stück je 100 m<sup>2</sup>; Höhe des Pflanzgutes 60 bis 100 cm). Bestehende Gehölze sind anzurechnen.*

#### Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Neben den positiven Auswirkungen der begrünter Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen, dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Weiterhin dient diese Festsetzung der Integration der Baugebiete in die angrenzende Siedlungsstruktur und der Minimierung der Eingriffsfolgen in das Landschafts- bzw. Ortsbild.

Um eine hohe ökologische Wertigkeit der Gehölze zu erreichen und um Flora und Fauna optimal zu fördern, wird auf den privaten Baugrundstücken die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen empfohlen, aber nicht festgesetzt. Eine Festsetzung wäre mit einer zu starken Einschränkung des Eigentumes verbunden.

Auswahl besonders geeigneter Laubbaumarten für das Plangebiet (weitere siehe Anlage 5 zum Grünordnungsplan):

Acer campestre	-	Feldahorn	(mk)
Acer platanoides	-	Spitzahorn	(gk)
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn	(gk)
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche	(gk)

	Prunus avium	-	Vogelkirsche	(mk)
	Pyrus pyraeaster	-	Wild-Birne	(mk)
	Quercus robur	-	Stieleiche	(gk)
	Sorbus aucuparia	-	Eberesche	(mk)
	Tilia cordata	-	Winterlinde	(gk)
(gk)	-	großkronig		
(mk)	-	mittelkronig		

Auswahl besonders geeigneter Straucharten für das Plangebiet (weitere siehe Anlage 5 zum Grünordnungsplan):

	Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
	Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
	Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
	Rosa canina	-	Hundsrose
	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Die Festsetzung einer Pflanzgröße für die Laubbäume und Sträucher ist erforderlich, um den Anwuchserfolg sowie eine zeitnahe Wirksamkeit der Maßnahme abzusichern. Die Festsetzung zur Mindestbegrünung leitet sich auch aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ab, in welchem geregelt wurde, dass pro 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen ist. Diese Regelung wurde auf ein vertretbares und übliches Maß reduziert. Die Festsetzung, dass bestehende Gehölze anzurechnen sind, dient der Klarstellung,

## 19.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im öffentlichen Straßenraum

### a) straßenbegleitende Baumreihe (M1)

*Innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Flächen sind entlang der Straßen „Wachberg“ und „Clara-Zetkin-Straße“ insgesamt 36 Laubbäume der Art Feld-Ahorn (*Acer campestre*; Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, Hochstamm) in einem Pflanzabstand von 8 bis 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

*Jeder Baum ist in eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 6 m<sup>2</sup> zu pflanzen.*

#### Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Neben den positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und das Ortsbild, dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Die Lage der Festsetzung ist zeichnerisch so geregelt, dass die Bäume entlang der Straßenverkehrsfläche zu pflanzen sind und damit eine straßenbegleitende Baumreihe entsteht, welche das Baugebiet nach Westen hin eingrünt. Die Bäume stehen auf den privaten Baugrundstücken. Die Festsetzungen der Art, der Pflanzqualität und der Wuchsform dient einem homogenen Erscheinungsbild und erzielt relativ schnell einen hohen ökologischen und optischen

Wert für das Gebiet. Feld-Ahorn ist aufgrund der am Standort anzutreffenden trockenen Bodenverhältnisse für eine Pflanzung besonders geeignet sind

Im Vergleich zu den Pflanzungen im öffentlichen Raum, kann eine kleinere Pflanzqualität gewählt werden, da das Ausfallrisiko auf den privaten Flächen geringer ist. Feld-Ahorn sind als standortheimische Bäume besonders geeignet, ökologische Funktionen zu übernehmen. Mit der Verwendung der eher kleinwüchsigen Baumart, wird eine übermäßige Beschattung der privaten Grundstücksflächen vermieden. Die vorzusehenden 6 m<sup>2</sup> offene Bodenfläche unter den Bäumen ist erforderlich, um den dauerhaften Fortbestand der Bäume zu gewährleisten.

Städtebaulich nicht erforderlich ist die Festsetzung von punktgenauen Pflanzstandorten. Der variabel zu wählende Abstand zwischen den Bäumen von 8 bis 12 m gewährleistet einerseits, dass die Bäume in einer Reihe zu pflanzen sind, andererseits bleibt genügend Spielraum bei der Wahl der Baumstandorte im Zuge der Ausführungsplanung. Im abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag soll die Kostentragung zur Anpflanzung der Bäume durch den Erschließungsträger geregelt werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass zu dem vorhandenen Leitungsbestand die erforderlichen Mindestabstände von min. 2,50 m eingehalten werden müssen. Sofern dies nicht gewährleistet werden kann, sind Wurzelschutzmaßnahmen notwendig.

#### **b) straßenbegleitende Baumreihe (M2)**

*Innerhalb der mit M 2 gekennzeichneten Fläche ist entlang der Clara-Zetkin-Straße eine Baumreihe anzulegen. Dazu sind insgesamt 9 Bäume der Art Stiel-Eiche (*Quercus robur*; Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, Hochstamm, Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe) in einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen.*

*Unter den Bäumen ist ein Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,5 m anzulegen, welcher mit einer Rasenansaat zu begrünen ist.*

#### Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Neben den positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und das Landschaftsbild, dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Die Lage der Festsetzung ist zeichnerisch so geregelt, dass eine straßenbegleitende Baumreihe entsteht, welche die Baumreihe aus der Maßnahme 2 nach Süden fortsetzt.

Die Festsetzungen der Art, der Pflanzqualität und der Wuchsform dient einem homogenen Erscheinungsbild und erzielt relativ schnell einen hohen ökologischen und optischen Wert für das Gebiet. Der hohe Kronenansatz ist erforderlich, um auch bei höheren Fahrzeugen das erforderliche Lichtprofil einhalten zu können. Bei der Baumart Stiel-Eiche handelt es sich um einen großkronigen Baum, welcher als standortheimische Baumart besonders geeignet ist, ökologische Funktionen zu übernehmen.

Die Regelung, dass die Bäume in einem Pflanzstreifen von mindestens 2,5 m Breite zu pflanzen sind, dient dem dauerhaften Fortbestand der Bäume. Insbesondere soll damit sichergestellt werden, dass sowohl zur Straße als zum angrenzenden Ackerland ein ausreichender Abstand eingehalten wird.

Mit dem gewählten Pflanzabstand von 10 m ist gewährleistet, dass die Bäume nach Erreichen einer entsprechenden Größe, im Kronenschluss stehen, was insbesondere dem Ziel der Förderung von Biotopverbunden dient.

### **c) Solitärbaum im Straßenraum (M3)**

*Auf der Straßenverkehrsfläche nordwestlich der Fläche WA 1.5 ist gemäß zeichnerischer Festsetzung ein Baum der Art Ungarische Silber-Linde (*Tilia tomentosa* `Szeleste`; Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, Hochstamm, Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe) mit einer offenen Baumscheibe von mindestens 20 m<sup>2</sup> zu pflanzen.*

*Die Baumscheibe ist durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen.*

#### Begründung:

Die Baumpflanzung soll primär gestalterischen Gesichtspunkten dienen und den Kreuzungsbereich optisch aufwerten.

Neben den positiven Auswirkungen auf das Ortsbild erfüllt der Baum auch wichtige andere Funktionen. Er mildert die Aufheizung, hat Lüftungsfunktion und wirkt immissionsschützend, indem er Staub bindet. Weiterhin ist er ein Lebensraum für Tiere und fördert den Biotopverbund. Bei der Baumart Ungarische Silberlinde handelt es sich um einen großkronigen Baum, welcher für Pflanzungen im Straßenraum besonders geeignet ist.

Die Festsetzung der Pflanzqualität stellt sicher, dass bei der gewählten Größe relativ schnell eine hohe ökologische und visuelle Wirksamkeit erreicht wird. Der hohe Kronenansatz ist erforderlich, um auch bei höheren Fahrzeugen das erforderliche Lichtraumprofil im Straßenraum einhalten zu können.

Die festgesetzten, mindestens 20 m<sup>2</sup> offene Bodenfläche dient der Sicherung der Baumvitalität und erlauben einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum auf dem insgesamt ca. 122 m<sup>2</sup> großen Flurstück, auf dem der Baum steht.

### **19.3 Erhalt von Bäumen im öffentlichen Straßenraum**

*Die auf der Straßenverkehrsfläche „Wachbergallee“ und „An der Sandgrube“ standörtlich festgesetzten Bäume sind zu erhalten und im Falle des Abgangs durch einen Baum gleicher Art (Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, Hochstamm, Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe) an gleicher Stelle zu ersetzen.*

#### Begründung:

Die Maßnahme dient der Eingriffsvermeidung. Bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen handelt es sich um neu gepflanzte Zierkirschen und Mehlbeeren. Welche entlang der Wachbergallee, namensgebend eine Allee bilden, welche mit dem Erreichen einer entsprechenden Größe ortsbildprägend sein wird.

Der Schattenwurf der Bäume wirkt einer extremen Aufheizung der umgebenden versiegelten Flächen entgegen und vermindert die Beeinträchtigung des Lokalklimas durch die befestigten Flächen. Neben den positiven Eigenschaften der Bäume auf das Mikroklima und das Landschafts- bzw. Ortsbild erfüllen die Bäume darüber hinaus Funktionen im Biotopverbund und als Tierlebensraum (Nahrungsquelle, Brutplatz, Rückzugsraum etc.).

Dass abgehende Bäume an gleicher Stelle und artgleich zu ersetzen sind, begründet sich in der beschriebenen Bedeutung für das Ortsbild. Die festgesetzte Nachpflanzgröße ist erforderlich, um ein notwendiges Lichtraumprofil zu erreichen, da im unmittelbaren Baumumfeld Fahrzeugverkehr stattfindet. Mit der Regelung, dass bei Nachpflanzungen Bäumen gleicher Art zu verwenden sind, soll die Einheitlichkeit der Allee sichergestellt werden.

#### **19.4 Bindungen zum Anpflanzen von Strüchern und sonstigen Bepflanzungen**

*Innerhalb der mit M 4 gekennzeichneten Flächen dürfen Pflanzen wie Stauden und Gehölze eine Höhe von 1,6 m über die angrenzende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht überschreiten.*

##### Begründung:

Die Wachbergallee wurde so angelegt, dass sie zum ca. 190 m westlich des Plangebietes befindlichen Wasserturmes auf dem Wachberg eine Sichtachse bildet. Diese Sichtachse soll freigehalten werden, weshalb hier ein Geh- und Radweg angeordnet wurde. Beiderseits dieses 3 m breiten Weges ist jeweils ein 2 m breiter Streifen von hohem Bewuchs freizuhalten, damit der Blick auf den Wachberg durch diesen nicht behindert wird.

#### **19.5 Begrünung von Garagen (auch Carports)**

*Im Plangebiet sind Dächer von Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis 20° sind mindestens extensiv (Substratschicht mindestens 12 cm) zu begrünen.*

##### Begründung:

Die Maßnahme dient der Eingriffsminimierung. Begrünte Dächer verzögern den Regenwasserabfluss, verbessern die mikroklimatisch-lufthygienische Situation im direkten Baukörperbereich, binden Staub, filtern Regenwasser und schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Neben dem ökologischen Wert der Dachbegrünung fügen sich die baulichen Anlagen auch besser in den angrenzenden Landschaftsraum ein.

Die Eigenschaft begrünter Dächer Wasser zurückzuhalten kommt im Plangebiet, aufgrund der Notwendigkeit das anfallende Niederschlagswasser im Gebiet zu belassen, eine besondere Bedeutung zu. Dies begründet auch die festgesetzte Substratschicht von 12 cm. Damit wird einerseits eine wirksame Regenwasserretention erreicht und andererseits auch eine stabile Begrünung (auch bei längerer Trockenheit) gewährleistet.

Ausdrücklich nicht ausgenommen sind von dieser Festsetzung die bereits realisierten Bereiche des Bebauungsplanes (Teilbereich B). Im Falle der erstmaligen Errichtung einer Garage oder eines Carports sollen diese Begrünungsmaßnahmen auch in diesem Teilbereich umgesetzt werden. Zugleich besteht damit auch im Fall eines Ersatzneubaus die Erforderlichkeit zur Durchführung dieser Begrünungsmaßnahme. Die damit ggf. verbundenen Auswirkungen auf das jeweilige Bauvorhaben werden als gering eingeschätzt und der aus dieser Begrünungsmaßnahme entstehende ökologische Mehrwert entsprechend höher bewertet.

### **20. Teilbereich C**

Die Festsetzungen im Teilbereich C werden mit der Beendigung des Verfahrens aufgehoben. Im Einzelnen betrifft dies für den Teilbereich C:

#### 1. die zeichnerischen Festsetzungen

- zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeine Wohngebiete),
- zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse)
- zu den überbaubaren Grundstücksflächen, festgesetzt durch Baugrenzen
- zur Bauweise (offen, bzw offen, nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig)
- zu den Flächen für Gemeinschaftsgaragen und offenen Stellplätzen

- zu den von Bebauungen freizuhaltenden Flächen,
- zu Flächen für Aufschüttungen (zur Minderung des Verkehrslärms),
- zur Wasserfläche,
- zur öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage (unterhalb der 110 kV-Leitung),
- zur Anpflanzung von Bäumen sowie
- zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## 2. die textlichen Festsetzungen

- zum Maß der baulichen Nutzung
- zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen,
- den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen,
- zu den von Bebauungen freizuhaltenden Flächen,
- zu den Vorkehrungen zur Minderung des Verkehrslärms sowie,
- zu den örtlichen Bauvorschriften.

## 3. die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise zur Art der baulichen Nutzung und

- zum Bodenaushub,
- zum Mutterbodenschutz, Aushub und Altlasten und
- zur Begrenzung der Luftschadstoffe.

Mit der Beendigung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-237 wird dessen Geltungsbereich so geändert, dass der Teilbereich C nicht länger Bestandteil des Bebauungsplangebietes ist, sondern wie vor Aufstellung des Bebauungsplanes wieder dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen ist. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wird dann auf der Grundlage des § 35 BauGB beurteilt.

Dem Grundsatz folgend, dass der Außenbereich zur Vermeidung einer weiteren Zersiedelung der Landschaft von Bebauungen freizuhalten ist, hat der Gesetzgeber bereits auf der Grundlage des § 35 BauGB dargelegt, welche privilegierten und sonstigen Vorhaben im Außenbereich zulässig sind. Damit sind die Entwicklungsmöglichkeiten der wieder in den Außenbereich fallenden Flächen erheblich eingeschränkt, da sie eben nicht mehr für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Dies gilt insbesondere für bislang zulässige Wohnungsbauvorhaben und gewerbliche Vorhaben soweit diese nicht mit einem landwirtschaftlichen Betrieb in Verbindung stehen.

## D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

### 21. Flächenbilanzen

Das ursprüngliche Plangebiet des B-Plan Nr. E-237 umfasst 16.3 ha. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. E-237 2. Änderung umfasst nur noch 11,6 ha (Teilbereich A und B). Für die übrigen Flächen (Teilbereich C) erfolgt im Rahmen des Änderungsverfahrens eine Aufhebung der Festsetzungen.

rechtsverbindlicher B-Plan E-237 „Am Wachberg“ vom 20.12.1994		Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %	
überbaubare Grundstücksfläche (WA + MI)		72.851	44,8	
nicht überbaubare Grundstücksfläche (WA + MI)		39.244	24,1	
<i>davon mit Baumreihen</i>		1.265 m <sup>2</sup>		
<i>davon mit Einzelbäumen (Annahme: 16 m<sup>2</sup> je Baum)</i>		928 m <sup>2</sup>		
Straßenverkehrsfläche		27.434	16,9	
<i>davon mit Baumreihen oder Alleen</i>		2.823 m <sup>2</sup>		
Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung		7.371	4,5	Summe überbaute Flächen * 104.833 m <sup>2</sup>
Geh,- Fahr- und Leitungsrecht		64	0,05	
Regenrückhaltebecken		1.449	0,9	
Wasserfläche		1.092	0,7	
öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün		621	0,4	
öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün mit Einzelbaum		16	0,05	
öffentliche Grünfläche / Spielplatz		604	0,4	
öffentliche Grünfläche / Spielplatz mit Baumreihe		240	0,1	
öffentliche Grünfläche / Park		5.341	3,3	
öffentliche Grünfläche / Park mit Baumreihe		236	0,1	
öffentliche Grünfläche / Aufschüttung		6.098	3,7	
<b>gesamt:</b>		<b>162.661</b>	<b>100,0</b>	

2. Änderung des B-Planes E-237 „Am Wachberg“; Planung		Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %	
überbaubare Grundstücksfläche WA 1		11.508	7,1	
nicht überbaubare Grundstücksfläche WA1		17.258	10,6	
<i>davon mit Baumreihe (M 2)</i>		1.075 m <sup>2</sup>		
<i>davon mit Pflanzbindung (M 9)</i>		217 m <sup>2</sup>		
überbaubare Grundstücksfläche WA 2		31.541	19,4	
nicht überbaubare Grundstücksfläche WA2		21.028	12,9	
<i>davon mit Lärmschutzwall</i>		1.357 m <sup>2</sup>		
Lärmschutzwall (ohne die Fläche im WA 2)		1.997	1,2	
Straßenverkehrsfläche		22.786	14,0	
<i>davon mit Baumpflanzung (M 3)</i>		229 m <sup>2</sup>		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		3.657	2,2	Summe überbaute Flächen **: 69.258 m <sup>2</sup>
private Grünfläche		3.781	2,3	

davon mit Heckenpflanzung (M 5)	811 m <sup>2</sup>		
davon mit Baumpflanzung (M 6)	2.705 m <sup>2</sup>		
öffentliche Grünfläche, Spielplatz		870	0,6
davon mit Gehölzpflanzungen (M 7)	174 m <sup>2</sup>		
davon mit Pflanzbindung (M 9)	99 m <sup>2</sup>		
Regenrückhaltebecken		1.441	0,9
Aufhebungsbereich (Ackerland und Damm entlang der Miltizer Str.)		46.794	28,8
<b>gesamt:</b>		<b>162.661</b>	<b>100,0</b>

\* Angabe ohne die Straßenverkehrsfläche mit Baumreihen oder Alleen.

\*\* Angabe ohne die Baumpflanzungen auf der Straßenverkehrsfläche.

Der Vergleich zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der 2. Änderung des B-Planes zeigt, dass sich der Anteil überbauter Flächen um ca. 35.575 m<sup>2</sup> (21,9 %) reduziert.

## 22. Finanzielle Auswirkungen

### 22.1 Kosten für Erschließungsmaßnahmen

Zur Umsetzung der beschriebenen Straßenbaumaßnahmen im Bereich der vom Bauträger zu entwickelnden Flächen (Teilbereich A) wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Leipzig und dem Erschließungsträger abgeschlossen, der u.a. die Übernahme der Kosten für die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Erschließungsträger sowie die Übergabe der Anlagen an die Stadt Leipzig regelt. Nach Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Erschließungsträger werden diese an die Stadt kostenfrei übertragen.

Die Herstellung bzw. der Ausbau der Straßen „Wachberg“ und Clara-Zetkin-Straße erfolgt nicht durch den Erschließungsträger, da diese nicht für die Erschließung des Gebietes erforderlich sind. Aufgrund dieser Flächenfestsetzung kann jedoch der betroffene Grundstückseigentümer verlangen, dass die Stadt nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes nunmehr auch die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten und in privatem Eigentum befindlichen Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile erwirbt und in ihre Verantwortung übernimmt. Die Festsetzung der Verkehrsfläche im Bereich der beiden Straßen ist eine Übernahme aus den bisherigen Planungen, so dass hierdurch dieses Übernahmeverlangen nicht erstmals ausgelöst wird.

Für die Straßenbaumaßnahmen selbst bedarf es hingegen weiterer Planungs- und Baubeschlüsse durch die entsprechenden Gremien der Stadt Leipzig.

Ein Ausbau der Straßen „Wachberg“ und Clara-Zetkin-Straße durch die Stadt selbst ist nicht zu erwarten, da die Herstellung der Straße keine Priorität im Straßenbauprogramm der Stadt genießt. Sollte das jedoch durch die Anlieger durchgesetzt werden, würden dann die entstehenden Kosten auf Grundlage der Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Leipzig auf die Anlieger umgelegt werden.

### 22.2 Kosten für Öffentliche Grünflächen

Die Herstellung des Spielplatzes mit einer Fläche von 870 qm erfolgt durch die Stadt Leipzig auf Kosten des Erschließungsträgers. Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Leipzig und dem Erschließungsträger wird abschließend u.a. die Übernahme der Kosten für die Planung und Herstellung des Spielplatzes sowie die kostenfreie Grundstücksübertragung an die Stadt Leipzig geregelt.

## 22.3 Folgekosten

Durch den Bebauungsplan selbst werden keine Folgekosten ausgelöst. Diese entstehen erst mit der Übernahme der hergestellten Straßen und der öffentlichen Grünfläche in die Zuständigkeit der Stadt Leipzig.

In der Folge sind im Haushalt der Stadt Leipzig Folgekosten in Höhe von ca. 7.640 € zur Unterhaltung dieser öffentlichen Verkehrsflächen mit Straßenbeleuchtung einschließlich der Unterhaltung der zusätzlichen zehn Straßenbäume. Die Kosten für die Verkehrsflächen im **Teilbereich A**, soweit diese noch nicht realisiert sind, setzen sich dabei wie folgt zusammen:

	Anzahl	Kosten	Gesamt
<b>Straßenbäume</b>	9 + 1	53,32 €/Stk	533,00
<b>Verkehrsflächen</b>	2.379	1,10 €/m	2.617,00
<b>Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsberuhigte Bereiche</b>	1.834	1,10 €/m	2.017,00
<b>Straßenbeleuchtung</b>	17	120 €/Stk	2.040,00
<b>Fuß- /Radwege</b>	373	1,10 €/m	410,00

Für die Unterhaltung des Spielplatzes sind Folgekosten in Höhe von ca. 4.350 € einzustellen.

## 23. Abschätzung möglicher Entwicklungen im Gebiet

### 23.1 Bevölkerungsentwicklung im Gebiet

Als Ergebnis der Planaufstellung können voraussichtlich ca. 50 Wohngebäude im Teilbereich A mit regelmäßig einer Wohnung sowie etwa 2 – 3 Wohngebäude im Teilbereich B errichtet werden. Insgesamt können im Zuge der Planänderung im Gebiet weitere ca. 53 Wohngebäude entstehen, in denen schätzungsweise ca. 140 Menschen leben werden.

Der Bedarf von Krippen- und Kindergarten- sowie Hort- und bzw. Grundschulplätzen ist in Anbetracht der Lage des Standortes als erfüllbar einzuschätzen. Nach derzeitigem Kenntnisstand können die mit dem Zuzug ins Gebiet voraussichtlich erforderlichen zusätzlichen Bedarfe innerhalb der bestehenden Einrichtungen bzw. mittelfristig durch entsprechende räumliche Erweiterungen abgedeckt werden.

### 23.2 Verkehrsentwicklung im Gebiet und im Umfeld

Die Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung im Gebiet sowie im Umfeld des Plangebietes sind nach bisherigem Stand als grundsätzlich verträglich einzuschätzen. Im Gebiet selbst wird der Verkehr durch die Bewohner des Gebietes selbst erzeugt, da die im Gebiet liegenden Straßen keine Durchgangsstraßen sind.

Das Umfeld des Plangebietes wird ggf. durch eine geringfügig höhere Belastung der Miltitzer Straße durch die geplante Entwicklung berührt, jedoch dürfte der Anteil neu hinzukommender Fahrzeuge gegenüber dem Bestand heute (< 10.000 Kfz/24 h) keine nennenswerte Bedeutung haben. Tatsächlich dürften die zu erwartenden Auswirkungen aus der Planänderung zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens führen, da ursprünglich auch die bauliche Entwicklung im 4,7 ha umfassenden Teilbereich C beabsichtigte gewesen war und der dort induzierte Verkehr ebenfalls über die Miltitzer Straße abgefließen wäre.

Stefan Heinig  
amtierender Amtsleiter

Anhang

## **Anhang I: Hinweise**

### **Vorsorgender Radonschutz**

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat mit Stellungnahme vom 07.06.2019 mitgeteilt:

Aus strahlenschutzfachlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand keine rechtlichen Bedenken.

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG / §§ 153 - 158 StrlSchV).

Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

### Hinweise

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet.

In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 – 154 StrlSchV).

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle:

Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: [www.smul.sachsen.de/bful](http://www.smul.sachsen.de/bful)

Beratung jeden Werktag per Telefon oder E-Mail; individuelle Terminvereinbarung für die Büros in Chemnitz oder Bad Schlema möglich.

### Besucheradresse:

Öffnungszeiten: dienstags 09:00 – 11:30 Uhr und 12:30 – 16:30 Uhr

Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema (im Rathaus)

Telefon: (03772) 3804-27

Kontaktadresse:

Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft,  
2. Landesmessstelle für Umweltradioaktivität  
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

**Grenzabstände für Bäume und Sträucher**

Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten, sofern zwischen den Nachbarn keine abweichende Vereinbarung (nach § 3 SächsNRG) getroffen wurde.

Abstände gemäß § 9 SächsNRG: Pflanzungen innerhalb von Ortschaften müssen mind. 0,5 m und bei Gehölzen mit einer Höhe von über 2 m mind. 2 m entfernt von der Grundstücksgrenze erfolgen.

§ 10 SächsNRG: Ist das Grundstück des Nachbarn landwirtschaftlich genutzt, ist zu diesem mindestens ein Abstand von 0,75 m oder, falls die Bäume, Sträucher oder Hecken über 2 m hoch sind, ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde.

**Bodenschutz**

Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen ist der kulturfähige Oberboden vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen sowie sonstige Devastierungen zu schützen.

Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen.

Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 3 KrW-/AbfG) abzulagern.

**Denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht**

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (neolithisches Gräberfeld [D-56140-02], neolithische Siedlung [D-56140-03]).

Hinweise:

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. Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

## Anhang II: Pflanzempfehlungen

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

Die Auflistung basiert auf einer Empfehlung des Grünflächenamtes der Stadt Leipzig (1997) zur Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen im Stadtgebiet von Leipzig. In der Anlage 3 des Grünordnungsplanes findet sich die komplette Empfehlung. Ihr können weitere Angaben zu Standortansprüchen, besondere Eigenschaften und Verwendungszecke entnommen werden.

<b>Einheimische Sträucher für das Stadtgebiet Leipzig</b> (Zur Verwendung im Innen- und Außenbereich)			
<b>Art wissenschaftlich</b>	<b>Art deutsch</b>	<b>Wuchshöhe in m</b>	<b>Wuchsform</b> B = Baum S = Strauch H = Hecke K = Klettergehölz
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	5 - 10	B, S, H
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	20 - 30	B
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	25 - 40	B
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	10 - 25	B
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	20 - 25	B
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	10 - 20	B, H
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe	in Bäumen bis 30 m	K
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	bis 5	S, H
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Haselnuss	bis 5	S, H
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	2 - 6 (z.T. bis 10)	S, H
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	2 - 6 (z.T. bis 10)	S, H
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	bis 2	S
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen	2 - 6	B, S, H
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	25 - 30	B
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	25 - 40	B
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu	bis 20	S, K
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt	bis 10	S, K
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	2 - 3	S, H
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel	3 - 10	B
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel	20 - 25	B
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	10 - 20	B
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	15 - 25	B
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Trauben- Kirsche	5 - 15	B, S, H
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 - 5	S, H
<i>Pyrus communis</i>	Wild-Birne	bis 15	B
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	20 - 40	B
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	25 - 40	B
<i>Rhamnus catharticus</i>	Echter Kreuzdorn	2 - 6	B, S, H
<i>Rhamnus frangula</i>	Gemeiner Faulbaum	2 - 6	B, S
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere	1 - 2	S

Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	1 - 2	S
Rosa spec. z.B. Rosa canina Rosa corymbifera Rosa rubiginosa Rosa tomentosa	Wild-Rosen Hunds-Rose Hecken-Rose Wein-Rose Filz-Rose	bis 3	S, H
Rubus fruticosus	Brombeere	bis 3	S, H
Rubus idaeus	Himbeere	bis 1	S, H
Salix alba	Silber-Weide	15 - 25	B
Salix caprea	Sal-Weide	5 - 10	B, S, H
Salix cinerea	Grau-Weide	bis 5	S
Salix fragilis	Bruch-Weide	10 - 15	B, S, H
Salix viminalis	Korb-Weide	3 - 10	B, S, H
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 - 7	S, H
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	6 - 12 (z.T. bis 20)	B, S, H
Tilia cordata	Winter-Linde	18 - 30	B, H
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	15 - 35	B
Ulmus glabra	Berg-Ulme	25 - 40	B
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	20 - 35	B
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	bis 5	S, H

<b>In der Stadt Leipzig nicht bodenständige Arten, zumeist jedoch heimisch in angrenzenden Gebieten</b> (Zur Verwendung im Innenbereich)			
<b>Art wissenschaftlich</b>	<b>Art deutsch</b>	<b>Wuchshöhe in m</b>	<b>Wuchsform</b> B = Baum S = Strauch H = Hecke K = Klettergehölz
Amelanchier ovalis	Rundblättrige Felsenbirne	1 - 3	S, H
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze	bis 3	S, H
Colutea arborescens	Gemeiner Blasenstrauch	2 - 4	S
Cornus mas	Kornelkirsche	4 - 7	S
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	3 - 10	B, S, H
Ilex aquifolium	Europäische Stechpalme	3 - 10	B, S
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	2 - 7	S, H
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	3 - 8	S, K
Mespilus germanica	Mispel	3 - 5	B, S
Populus alba	Silber-Pappel	20 - 35	B, S
Prunus mahaleb	Steinweichsel	4 - 10	B, S, H
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	1 - 2	S, H
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	bis 1	S
Sorbus aria	Mehlbeere	6 - 12 (z.T. bis 18)	B, H
Sorbus domestica	Speierling	10 - 20 (z.T. bis 30)	B
Sorbus x intermedia	Schwedische Mehlbeere	10 - 20	B
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	30 - 40	B
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	bis 5	S, H
Vitis vinifera	Weinrebe	10 - 15	K

### **Anhang III: Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10a Abs. 1 BauGB]**

Das **Plangebiet** dieses Bebauungsplanes befindet sich in Leipzig-Rückmarsdorf im Bereich westlich der Miltitzer Straße zwischen der Straße Franzosenfeld und der Straße Wachberg bzw. Clara-Zetkin-Straße. Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 16,3 ha

**Planungsanlass** sind insbesondere die angestrebte bauliche Entwicklung der innerhalb des Plangebiets gelegenen und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereiche sowie die Anpassung an den 2015 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan. Für eine im Süden des Plangebietes gelegene Teilfläche sollen die bisherigen Entwicklungsziele aufgegeben werden und die bestehende landwirtschaftliche Nutzung durch Rücknahme der bislang im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen beibehalten werden können. Weiteres zu Planungsanlass und Erfordernis siehe Kap. 2 dieser Begründung.

**Wichtigste Ziele** der Aufstellung dieses Planes liegen in der Abrundung der bestehenden Siedlungsflächen durch eine Einfamilienhausbebauung einerseits und der Rücknahme bestehender Baurechte andererseits. Weiteres zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes siehe Kap. 3.

Der Bebauungsplan wurde **im vollen Verfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht** (siehe Kap. 7) aufgestellt.

**Wesentliche Planinhalte** sind insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die sich überwiegend an den bisherigen Festsetzungen orientieren, zum Maß der baulichen Nutzung, den überwiegend bereits vorhandenen Verkehrsflächen, zu öffentlichen und privaten Grünflächen, zu Begrünungsmaßnahmen öffentlicher und privater Flächen sowie zu örtlichen Bauvorschriften. Weiteres dazu siehe unten sowie Kap. 11 ff.

Die Festsetzung des Geltungsbereiches wird so geändert, dass der Teilbereich C nicht länger Bestandteil des Bebauungsplangebietes ist, sondern wie vor Aufstellung des Bebauungsplanes wieder dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen ist. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wird dann auf der Grundlage des § 35 BauGB beurteilt.

Die **Umweltbelange** wurden in diesem Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

- Im Rahmen des Verfahrens (einschließlich der Umweltprüfung) wurden die Umweltbelange ermittelt. Dazu wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit (einschließlich der Natur- und Umweltschutzverbände) mehrfach beteiligt. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden für die Planung und ihre Begründung (samt Umweltbericht) sowie für die Abwägung zugrunde gelegt.
- Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Änderung (Reduzierung) des Geltungsbereiches (Teilbereich C) sowie die Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes einschl. der Anpassung der verkehrlichen und technischen Erschließung (Teilbereich A) sowie die Überplanung bereits entwickelter Flächen (Teilbereich B).
- Der Vergleich zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der 2. Änderung des B-Planes zeigt, dass sich der Anteil überbauter Flächen um ca. 35.575 m<sup>2</sup> reduziert. Dies ist insbesondere auf die Entlassung von Flächen in den Außenbereich, auf die Optimierung der Verkehrsflächen und auf die Reduktion der baulichen Dichte im Teilbereich A zurückzuführen.
- Für die im Geltungsbereich des B-Planes verbleibenden Teilbereiche A und B wurde festgestellt, dass bei Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, insbesondere deshalb nicht, weil die Änderung des Bebauungsplanes keine Erweiterung des planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens bewirkt.
- Zusätzlich wurden zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange festgesetzt:
  - Siedlungsrandeingrünung im Südosten (Hecken und Baumpflanzungen),
  - Baumpflanzungen entlang der Straße Wachberg,

- Gehölzpflanzungen in den Baugebieten auf den privaten Baugrundstücken sowie auf dem öffentlichen Spielplatz,
- eine Sichtachse zum Wachbergturm (landschaftsprägendes Bauwerk) sowie
- die Reduzierte Ableitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers.

Da das Plangebiet im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt und der planungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen nicht erweitert wurde, konnte auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

Näheres siehe im Umweltbericht (Kap. 7 der Begründung zum Bebauungsplan).

Die relevanten Ergebnisse der **Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange** erfolgte insbesondere auf folgende Art und Weise:

- Die während des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden für die Planung und ihre Begründung (samt Umweltbericht) sowie bei der Abwägung zugrunde gelegt. Soweit erforderlich oder zweckmäßig, wurden die Inhalte der Stellungnahmen zum Entwurf und die dazu jeweils vorgesehene Umgangsweise dem Stadtrat in Form eines Abwägungsvorschlages zur Abwägungsentscheidung vorgelegt. Zu den Ergebnissen der Beteiligungen sowie dem Abwägungsvorschlag siehe Kapitel 8 dieser Begründung.
- Mit den folgenden wesentlichen Stellungnahmen aus der **Öffentlichkeit** (einschließlich Naturschutz- und Umweltverbänden, Bürgervereinen und -initiativen) wurde wie folgt umgegangen:
  - Die Anregung eines Bürgers aus der frühzeitigen Beteiligung, eine Sichtachse von der Wachbergallee zum Wachberg freizuhalten, wurde durch eine Änderung des städtebaulichen Konzeptes (Verlagerung des Spielplatzes) aufgegriffen und berücksichtigt.
  - Die Anregung eines Bürgers aus der frühzeitigen Beteiligung, nicht mehr erforderliche Fragmente der Erdwälle an der Miltitzer Straße zu entfernen, ist nicht Gegenstand des Planverfahrens. Auch wenn mit der Entlassung des Teilbereichs C die Erforderlichkeit für die Lärmschutzanlagen entfällt, kann dies nicht mit einer Rückbauverpflichtung verbunden werden.
  - Die Anregung von Bürgern aus der frühzeitigen Beteiligung, im Teilbereich B ein Mindestmaß an Gestaltungsvorgaben festzusetzen, wurde berücksichtigt. Die ursprüngliche Absicht, auch diesen Teilbereich aus dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. E-237 zu entlassen, wurde aufgegeben. Stattdessen wurden die bisherigen Festsetzungsinhalte reduziert, jedoch die gestalterischen Vorgaben (örtliche Bauvorschriften) vereinheitlicht und präzisiert.
  - Die Anregung eines Umweltverbandes im Rahmen der öffentlichen Auslegung, auch den Teilbereich A aus dem Geltungsbereich zu entlassen und in den Außenbereich zurückzuführen, wurde nicht berücksichtigt.
- Mit den folgenden wesentlichen Stellungnahmen der **Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurde wie folgt umgegangen:
  - Die Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange sind entsprechend § 3 und 4 BauGB beteiligt worden. Die im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet. Die Anregungen waren bereits berücksichtigt gewesen bzw. führten zu Ergänzungen in der Begründung.
  - Die von den Leipziger Wasserwerken geforderte Festsetzung von Leitungsrechten für die im Bestand vorhandenen Leitungen an der Straße Wachberg wird nicht umgesetzt, da die Leitungen innerhalb des als Verkehrsfläche festgesetzten Bereiches zum Ausbau der Straße Wachberg liegen. Lediglich für außerhalb der Verkehrsflächen liegende Trassenkorridore wäre eine solche Festsetzung ggf. erforderlich gewesen.

- Die Anregung der Mitnetz Strom, auch die 110-kV-Freileitung im B-Plan darzustellen, wird aufgegriffen. Die Leitung wird nachrichtlich dargestellt, allerdings überdeckt sie den künftigen Geltungsbereich nur im äußersten südlichen Ende im Bereich der Clara-Zetkin-Straße.

Die **Wahl des Bebauungsplanes** bzw. seiner Inhalte erfolgte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten aus folgenden Gründen:

- Nur mit dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form können die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke (siehe Kap. 3.) erreicht werden. Näheres dazu siehe Teil C. dieser Begründung
- Sowohl bei Nicht-Aufstellung des Bebauungsplanes als auch bei seiner Aufstellung nur für einen räumlichen Teilbereich oder mit anderen Festsetzungen wäre das Erreichen der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke in Frage gestellt bzw. sogar unmöglich. Auch dazu siehe Teil C. dieser Begründung.
- Anhaltspunkte dafür, dass dem Bebauungsplan Umweltbelange oder sonstige Belange mit einem solchen Gewicht entgegenstehen, dass dieser in der vorliegenden Form nicht im Ergebnis einer sachgerechten Abwägung aufgestellt werden könnte, liegen nicht vor.