

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

WOHNANLAGE " ZUR LOBERAUE" IN GÖBSCHELWITZ

Landratsamt Leipzig
Eing. 09. DEZ. 1993

AUFGESTELLT: 20.10.93

GEÄNDERT:

SEEHAUSEN, DEN 25.11.93.

i. V. [Signature]
.....
DER BÜRGERMEISTER

TAUCHA, DEN

[Signature]
.....
DER VORHABENTRÄGER

LEIPZIG, DEN

[Signature]
.....
DER PLANVERFASSER

E-24

2

Herr Hans Dieter Ebhardt
Dewitzer Strasse 153

04425 Taucha

Gemeinde Seehausen
Bürgermeister Herr Haferkorn
Strasse der Völkerfreundschaft

04448 Seehausen

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
WOHNANLAGE "ZUR LOBERAUE" IN GÖBSCHELWITZ

INHALTSVERZEICHNIS

02

01	DECKBLATT	
02	INHALTSVERZEICHNIS	
03	VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN (TEIL A UND TEIL B)	1:500
04	BEGRÜNDUNG ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN	
05	GRÜNORDNUNGSPLAN	1:500
06	TRASSENPLAN DER ÄUßEREN ERSCHLIEßUNG	1:500
07	STÄDTEBAULICHER GESTALTUNGSPLAN	1:500
ANLAGE 1	BESCHLÜSSE DER GEMEINDE SEEHAUSEN	
ANLAGE 2	BETEILIGUNG DER RAUMORDNUNGSBEHÖRDE UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	
ANLAGE 3	BÜRGERBETEILIGUNG	
ANLAGE 4	MITTEILUNG AN DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, DEREN BEDENKEN NUR TEILWEISE BERÜCKSICHTIGT WURDEN	
ANLAGE 5	SONSTIGE ANLAGEN	

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
WOHNANLAGE "ZUR LOBERAUE" IN 04448 SEEHAUSEN,
ORTSTEIL GÖBSCHELWITZ

1. ALLGEMEINES

1.1. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE SOWIE NOTWENDIGKEIT DES
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

Allgemeines Ziel des Vorhaben- und Erschliessungsplanes Wohnanlage "Zur Loberaue" in Göbschelwitz ist die Schaffung einer Wohnanlage im nordöstlichen Randbereich der Ortslage Göbschelwitz.

Ziel der Gemeinde Seehausen und des Vorhabenträgers ist es, eine attraktive Wohnanlage zu schaffen. Für die Bewohner der Wohnanlage und der angrenzenden Bereiche soll durch eine ausgewogene Gestaltung der Anlage ein ansprechendes Erscheinungsbild sowie ein angenehmes Wohnklima geschaffen werden.

Voraussetzung dafür ist nicht nur eine ansprechende Gestaltung der Einzelgebäude und ihre Beziehung zueinander, sondern auch die der Gesamtanlage angepasste Begrünung des Plangebietes.

Das Plangebiet wird über die Dorfstrasse erschlossen, welche durch den Anliegerverkehr zur Wohnanlage nicht übermässig belastet wird.

Der Vorhaben- und Erschliessungsplan beinhaltet die Bereitstellung von 9 Einfamilienreihenhäusern und 8 Mehrfamilienhäusern mit 62 Wohnungen.

Die veränderte Anzahl der ausgewiesenen Wohnungen gegenüber der Planfassung vom 19.06.93 (59 Wohnungen) basiert auf Veränderungen im Bereich der individuellen Grundrissgestaltung innerhalb der Gebäude. Die äusseren Gebäudegeometrien haben sich nicht verändert.

Im an die Gemeinde Seehausen angrenzenden Bereich sind gewerbliche Schwerpunkte mit überregionalem Charakter angesiedelt bzw. geplant.

Mit dem Vorhaben- und Erschliessungsplan soll Göbschelwitz innerhalb der Gemeinde Seehausen als Standort für die Ansiedlung von Wohnungsbau im Rahmen eines Dorfgebietes charakterisiert werden.

Damit wird ein Beitrag zur funktionellen Komplettierung der Gesamtgemeinde geleistet, die Attraktivität Göbschelwitzes und somit der Gemeinde wird erhöht.

Das Ortsbild von Göbschelwitz ist von einer teilweise erhaltenen historischen Gehöftstruktur geprägt, welche sich um den Dorfbereich (Hauptstrasse, Am Ring) und den Bereich der Kirche (Schulgasse) gruppiert. Die jeweiligen Gehöfte bestehen meistens aus zur Strasse orientierten Wohnhäusern, daran rechtwinklig angeordneten Nebengebäuden mit geringer Gebäudetiefe, grossen Scheunen, welche die gesamte Grundstücksbreite einnehmen und den eigentlichen Hof begrenzen sowie sich daran anschliessenden Wirtschaftsgärten, deren Grenzen die Ortslage abschliessen.

Die Neubebauung trägt zur Abrundung der städtebaulich-räumlichen Struktur des Ortes Göbschelwitz, insbesondere im nordöstlichen Randbereich der Ortslage, bei, da in diesem Bereich wesentliche Bestandteile der o.g. Bebauungsstruktur fehlen (Baufälligkeit, Abriss, etc.)

Die vorhandene Bebauung ist in der Regel zu Wohn- oder landwirtschaftlichen Zwecken genutzt.

Der Vorhaben- und Erschliessungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes zu gewährleisten. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine baurechtliche Zulässigkeit und für die Herstellung der erforderlichen Erschliessungsmassnahmen.

1.2. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschliessungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass seine Ziele und Zwecke erreicht werden.

Das Plangebiet erstreckt sich auf folgende Grundstücke:

- Teil des Fl.Stck.Nr.: 1
(im Besitz des Vorhabenträgers),
- das vom Vorhabenträger zu erwerbende
Fl.Stck.Nr.: 121c,
- Teil des Fl.Stck.Nr.: 74
(Regelung im Durchführungsvertrag) und
- Teil des Fl.Stck.Nr.: 87
(Regelung im Durchführungsvertrag)

Die Integration eines Teiles des Fl.Stck.Nr.: 74 in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschliessungsplanes macht sich aufgrund der konkreten Form der Verkehrsererschliessung erforderlich, das Flurstück existiert bisher als Feldweg.

Das Fl.Stck.Nr.: 87 wird in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschliessungsplanes aufgrund von Hinweisen im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange aufgenommen.

In den angrenzenden Bereichen existieren keine rechtsgültigen Bebauungspläne.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Fl.Stck.Nr.: 68, 69, 70 und 71
- im Osten durch die Fl.Stck.Nr.: 80, 134, 133, 132, 131, 130, 129 und 128c
- im Süden durch die Dorfstrasse und das Fl.Stck.Nr.: 121b
- im Westen durch den verbleibenden Teil des Fl.Stck.Nr.: 1 und das Fl.Stck.Nr.: 25.

1.3. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG

Der Vorhaben- und Erschliessungsplan wurde mit den zuständigen Behörden, wie Regierungspräsidium Leipzig, Landratsamt Leipzig, Gemeinde Seehausen, Nachbargemeinden und Anliegern im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hinsichtlich seiner raumordnerischen Verträglichkeit abgestimmt.

Das Vorhaben befindet sich in der Gemarkung Göbschelwitz. Es ist eine raumordnerische Verträglichkeit gegeben.

1.4. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Da die Gemeinde Seehausen noch nicht über einen genehmigten Flächennutzungsplan verfügt (Entwurf vom 01.07.93 liegt vor), wird der Vorhaben- und Erschliessungsplan nach §246a BauGB vorgezogen.

Der Inhalt des Vorhaben- und Erschliessungsplanes entspricht der in §246a, Abs.1, Satz1, Nr.3, BauGB geforderten Übereinstimmung mit den Absichten und Zielen des Flächennutzungsplanentwurfes.

2. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

2.1. LAGE DES PLANGEBIETES, GELÄNDEVERHÄLTNISSE, ENTWÄSSERUNG

Der Ort Göbschelwitz ist ein Ortsteil der Gemeinde See-
hausen. Er liegt in einer Entfernung von ca. 1km
nördlich von Seehausen.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des
Ortes Göbschelwitz.

Das Flurstück Gemarkung Göbschelwitz Fl. Stck. Nr.: 1
gehört dem Vorhabenträger. Teile dieses Grundstückes
wurden durch die Saatzucht Plaussig GmbH genutzt, auf dem
Grundstück wurden durch die Saatzucht Plaussig GmbH ein
Werkstattgebäude und ein Garagenkomplex errichtet.

Die komplette Rückführung ist nunmehr einvernehmlich mit
dem ehemaligen Nutzer geklärt, sodass der Vorhaben- und
Erschliessungsplan umgesetzt werden kann.

Bezüglich des Erwerbs des Fl.Stck.Nr.: 121c führt der
Vorhabenträger Verkaufsverhandlungen mit der Fa. Sertec,
Fahrzeug- und Maschinentechnik GmbH, welche kurz vor
dem Abschluss stehen.

Das Plangebiet hat eine nahezu ebene Bodenstruktur, das
vorhandene Geländeniveau fällt im nördlichen Bereich
des Plangebietes geringfügig in Richtung Lober ab.

Die Höhenverhältnisse werden durch eine genaue Vermessung
zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

2.2. BODENBESCHAFFENHEIT

Die relevante Fragestellung im Rahmen der Erarbeitung des
Vorhaben- und Erschliessungsplanes besteht darin, ob der
vorhandene Baugrund für die Errichtung der Gebäude geeig-
net ist.

Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation und erster
Erkundungsergebnisse wird davon ausgegangen, dass der
Untergrund der Flächen, welche bebaut werden sollen, eine
ausreichende Tragfähigkeit besitzt.

Untergrundverhältnisse, die eine bauliche Nutzung in Frage stellen, sind nicht bekannt.
Dies bestätigt sich dadurch, dass Teile des Plangebietes mit Gebäuden der ehemaligen Saatzucht Plaussig GmbH zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch bebaut sind und durch die Aussagen und Festlegungen eines Baugrundgutachtens von 1986, welches vorliegt.

(vgl. auch Gutachten des TÜV Sachsen von 10.11.93)

Bei der Realisierung des Vorhabens soll für den Ablauf des Oberflächenwassers eine teilweise Versickerung, reguliert durch die Neuanlage eines Teiches, zum Einsatz kommen.

2.3. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschliessungsplanes erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 10.000 m².

Die erforderliche Teilungsgenehmigung für das Fl.Stck. Nr.: 1 liegt mit der Nummer T1-93/222 vom 15.10.93 vor.

Die Vermessung des Plangebietes ist beantragt.

2.4. BAULICH GENUTZTE FLÄCHEN

Im Planungsgebiet befinden sich momentan baulich genutzt Flächen der ehemaligen Saatgut Plaussig GmbH, welche folgenden Nutzungen zugeordnet waren:

- Heizhaus
- Schornstein
- Werkstattgebäude
- Garagen
- Tankstelle

Bezüglich der o.g. Objekte wurde am 21.09.93 der Antrag auf Abbruch gestellt.
(Reg.Nr.: A0716/93)

Im Zuge der Einholung von Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden bezüglich der ehemaligen Nutzung Bedenken hinsichtlich Altlastenverdacht ausgesprochen.

Der Forderung des Landratsamtes Leipzig folgend, wurde eine historische Erkundung und erste orientierende Untersuchung der betroffenen Bereiche durch den TÜV Sachsen durchgeführt.

Die entsprechenden Ergebnisse des Gutachtens liegen dem Vorhaben- und Erschliessungsplan als Anlage bei.

Im Ergebnis der Erkundung und Untersuchung wird davon ausgegangen, dass im Bereich des Plangebietes keine Altlastverdachtsflächen liegen.

Das Plangebiet wird entlang seiner östlichen Begrenzung von einer Abwasserleitung DN 500 tangiert, welche der Entsorgung des Ortes Göbschelwitz dient. Die Leitung verläuft von Süden nach Norden und bindet ca. 1km nördlich von Göbschelwitz in den Lober ein.

Darüber hinaus wird das Plangebiet von einer Abwasserleitung durchquert, welche die Anbindung der Gebäude des Fl.Stck.Nr.: 1 an die o.g. Abwasserleitung darstellt. Die "Hausanschlussleitung" besitzt eine Nennweite DN 150 und verläuft von Westen nach Osten durch das Plangebiet.

2.5. FREIFLÄCHEN, VEGETATION

Die Art, Grösse und Zustand der vorhandenen Freiflächen im Bereich des Plangebietes ist in unmittelbarer Abhängigkeit von der ehemaligen Nutzung des Geländes durch die Saatzucht Plaussig GmbH zu sehen.

- Boden: Über die Beschaffenheit des Bodens und dessen Erdschichten sind mittels der historischen Erkundung und der ersten orientierenden Untersuchungen, durchgeführt durch den TÜV Sachsen, Ergebnisse erzielt worden. Diese Ergebnisse sind im beiliegenden Gutachten zusammengefasst.
- Wasser: In diesem Fall ist die Erarbeitung eines entsprechenden Gutachtens erforderlich. Dies erfolgt im Rahmen der Vorbereitung der Baumassnahmen, parallel mit der Erstellung des Baugrundgutachtens wird ein hydrologisches Gutachten erarbeitet. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass im Gründungsbereich kein Grundwasser ansteht.

Der Bereich des Plangebietes weist folgenden Baumbestand auf: - Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes steht ein Baum mit ca. 8m Kronendurchmesser.

3. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

Durch die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschliessungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die bereits dargelegt wurden.

Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschliessungsplanes entsprechen, soweit möglich, der Planzeichenverordnung. Sie dienen dazu, den verbindlichen Charakter des Planes zu definieren.

Nachfolgend wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

3.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung findet §5, Abs. 1 und 2, Nr. 2, 3 und 7, BauNVO Anwendung. Der ausgewiesene Bereich wird definiert als Dorfgebiet. Dabei werden die Funktionen gemäss §5, Abs. 2, Nr. 1, 4, 5, 6, 8 und 9 ausgeschlossen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken hinsichtlich möglicher Geruchs- bzw. Lärmimmissionen geäußert.

Diese Bedenken werden mit der Einordnung des Plangebietes als Dorfgebiet entkräftet. Dabei wird davon ausgegangen, dass mögliche Beeinträchtigungen des Wohnens durch "dorftypische" Geruchs- und Lärmimmissionen, etwa durch private Tierhaltung, von den Bewohnern akzeptiert werden.

Auf dem Sektor der ländlichen Arbeitszeit muss im Bereich des Dorfgebietes davon ausgegangen werden, dass beispielsweise die Wahrung der Ruhe an Sonn- und Feiertagen im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme gewährleistet ist.

Die möglichen Geruchs- und Lärmimmissionen des ländlichen Bereiches werden als "dem wohnen zumutbar" eingeschätzt.

3.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Um das Mass der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen durch die Traufhöhe und die überbaubaren Flächen festgesetzt.

Ausgangspunkt für das Mass der baulichen Nutzung, das im Plangebiet für die zulässige Bebauung festgesetzt wurde, ist die Geschossigkeit der baulichen Anlagen.

Die Grundflächenzahl wird für die Bebauung im Plangebiet, abweichend von der Festlegung der BauNVO, mit 0,4 festgesetzt.

3.3. ÖFFENTLICHE VERKEHRSANLAGEN

Der Vorhaben- und Erschliessungsplan muss die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschliessung der festgesetzten Baugrundstücke sichern. Das Plangebiet wird im Bereich der Dorfstrasse an das öffentliche Strassennetz angeschlossen.

Die Verkehrserschliessung erfolgt in Form einer verkehrsberuhigten Anliegerstrasse, die entlang der östlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft und im nordwestlichen Bereich mit Wendemöglichkeit ausgestattet ist.

Eine Fortführung der Anliegerstrasse in westliche Richtung ist nicht geplant.

3.4. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND UNTERIRDISCHE LEITUNGEN

Für eine schadlose Abführung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet ist eine teilweise Versickerung notwendig. So sollen die Stellplätze für Pkw, deren Zufahrten und die Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie die Zufahrten zu Garagen mit Rasengittersteinen befestigt werden.

Etwa 50% des im Bereich der Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers, wird dem im westlichen Bereich angeordneten Teich zugeführt, welcher nach Überlaufprinzip geregelt wird. Somit wird insbesondere über die entstehende Verdunstungsfläche des Teiches der natürliche Kreislauf des Wassers gefördert.

Desweiteren besteht die Möglichkeit, den Dorfteich, südöstlich des Plangebietes im Bereich der Strasse Am Ring, mit Oberflächenwasser zu speisen.

Unabhängig davon wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beim Staatlichen Umweltfachamt die Genehmigung eingeholt, unbelastetes Niederschlagswasser mit maximal 50 l/s in den Lober einleiten zu können. (Abstimmung mit Herrn Hochmuth).

Das Schmutzwasser des Plangebietes wird mittels Kompaktkläranlage ABA/150E (Erdeinbau) geordnet entsorgt. Die entsprechende Einleitmenge in die Vorflut beträgt ca. 1 Liter/s.

3.5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen der Zweckbestimmung -Abwasser- festgesetzt. Zum Einsatz kommt eine Kompaktkläranlage vom Typ ABA 150/E (Erdeinbau) mit den Abmessungen 2,5/6,0/2,5m (L/B/H).

3.6. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Voraussetzung für eine gelungene Einbindung in die Landschaft und eine optische Verträglichkeit der Baumassen ist eine wirksame Eingrünung. Darüber hinaus führt eine ansprechende und umfassende Begrünung des Gebietes zu einer Aufwertung des Erscheinungsbildes der Anlage.

Eine sinnvolle Begrünung ist sowohl im Interesse des Vorhabenträgers als auch der Gemeinde Seehausen sowie der Bürger des Ortes Göbschelwitz.

Um eine Einheitlichkeit in der Grüngestaltung umzusetzen, sind Anpflanzgebote für Teile privat genutzter Grundstücke festgesetzt worden. Die Flächen für Anpflanzgebote betreffen Randbereiche gegenüber den jeweiligen Nachbargrundstücken. Es soll auf einer Breite von mindestens 2m eine optische Abschirmung des Gebietes erzielt werden.

Darüber hinaus sind Anpflanzgebote für Einzelbäume 1. und 2. Ordnung festgesetzt, wobei die Anpflanzgebote für Einzelbäume 1. Ordnung quantitativ und standortmässig zwingend sind, die Anpflanzgebote für Einzelbäume 2. Ordnung hingegen nur quantitativ festgesetzt sind.

4. DURCHFÜHRUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES, MASSNAHMEN, KOSTEN

Die Durchführung des Vorhaben- und Erschliessungsplanes erfordert folgende Massnahmen:

- Herstellung des strassenseitigen Anschlusses an die Dorfstrasse
- Errichtung der Anliegerstrasse als verkehrsberuhigte Zone
- Errichtung der erforderlichen Stellplätze
- Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung
- Errichtung der Entwässerungsanlage Schmutzwasser und Errichtung der Kompaktkläranlage
- Errichtung der erforderlichen Versickerungseinrichtungen für das Oberflächenwasser
- Errichtung der Regenentwässerungsanlage mit möglichem Anschluss an den Dorfteich bzw. im Plangebiet zu errichtenden Teich mit Überlauf
- Anschluss des Plangebietes an die zentrale Elektrizitätsversorgung
- Anschluss an das öffentliche Beleuchtungsnetz
- Anschluss an das Fernmeldenetz
- Errichtung einer Wohngebiets- Kopfstation für Radio- und Fernsehempfang

Die entstehenden Kosten werden im Bauprojekt ermittelt. Alle mit der genannten Erschliessung verbundenen Kosten werden im Erschliessungsdurchführungsvertrag geregelt.

5. AUSWIRKUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

5.1. ERSCHLIESSUNG

Die Belange der Versorgung mit Elektroenergie und Wasser, die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie die verkehrstechnischen, post- und fernmeldetechnischen Belange (§1, Abs. 5, Nr. 8, BauGB) sowie die Sicherung der Wohnbevölkerung (§1, Abs. 5, Nr. 1, BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschliessungsplanes folgende Massnahmen:

1. eine den Anforderungen genügende Verkehrserschliessung
2. den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
3. die Erreichbarkeit für die kommunale Müllabfuhr und die Post
4. die geordnete Oberflächenentwässerung
5. die geordnete Schmutzwasserbeseitigung und
6. einen ausreichenden Feuerschutz.

Die Erfüllung dieser Forderungen ist gewährleistet.

5.2. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die vorgesehene Verkehrserschliessung beruht auf der Anbindung an die vorhandene Dorfstrasse und die Weiterführung in das Plangebiet als verkehrsberuhigte Zone. Dies bedeutet, dass über eine entsprechende Verkehrsbeschilderung gesichert wird, dass Pkw, Fussgänger und Radfahrer gleichberechtigt die Strasse nutzen dürfen unter dem Aspekt der gegenseitigen Rücksichtnahme und einer Einschränkung der Höchstgeschwindigkeit auf "Schrittempo".

Die verkehrsberuhigte Zone im Bereich der Planstrasse kann als Bestandteil eines zu entwickelnden überörtlichen Radwegnetzes genutzt werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde der Hinweis erteilt, das Fl.Stck.Nr.: 87 als Gehweg in den Geltungsbereich des Plangebietes aufzunehmen.

Das Fl.Stck.Nr. 87 wird als Gehweg festgesetzt.

Die an das Flurstück östlich angrenzenden Grundstücke, die als Kleingärten genutzt werden, erhalten ihre Zugänglichkeit ebenfalls über diesen Gehweg.

Die erforderlichen Stellplätze für das Plangebiet sind in folgender Weise festgesetzt:

1. Anordnung von 52 Stellplätzen, zwischen Planstrasse und Gehweg im östlichen Bereich des Plangebietes,
2. 6 Stellplätze als Garagen, direkt den jeweiligen Reihenhäusern zugeordnet und
3. die Anordnung von 17 Stellplätzen im nördlichen bzw. östlichen Bereich der Planstrasse.

Im Plangebiet sind insgesamt 75 Stellplätze festgesetzt.

Im nordwestlichen Teil der Anliegerstrasse besteht eine Wendemöglichkeit.

Im jeweils südlichen bzw. westlichen Bereich der geplanten Bebauung ist ein grosszügiges Wegesystem für Fussgänger festgesetzt, welches sich in die Gestaltung der angrenzenden Freiflächen einbettet.

Im Bereich der Anliegerstrasse besteht jeweils zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den entsprechenden Gebäuden die Möglichkeit der Aufstellung von Fahrrädern.

5.3. VER- UND ENTSORGUNG

WASSERVERSORGUNG

Träger der Wasserversorgung ist die Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Leipzig GmbH.

Die geplante Bebauung kann an die den Ort Göbschelwitz erschliessende Trinkwasserleitung DN 100 angeschlossen werden. Der direkte Anschluss kann im Kreuzungsbereich Dorfstrasse/Am Ring erfolgen.

Dies kann sich erforderlich machen, wenn die vorhandene Leitung DN 70 in der Dorfstrasse kapazitätsmässig den Anforderungen des Vorhaben- und Erschliessungsplanes nicht genügt.

Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, diese ausserhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschliessungsplanes liegende Massnahme der Erschliessung durchzuführen.

Der Versorgungsträger kann im Rahmen der Trinkwasserversorgung nicht für die Bereitstellung des Löschwassers aufkommen.

Der erforderliche Löschwasserbedarf wird über den Dorf-
teich im Bereich der Strasse Am Ring gesichert.
Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
wurden dazu Abstimmungen mit der WAB GmbH, dem Landrats-
amt, Abteilung vorbeugender Brandschutz und der örtli-
chen Feuerwehr in Taucha geführt.
Die Absicherung des Löschwasserbedarfes über den Dorf-
teich wurde brandschutzseitig bestätigt.

ENERGIEVERSORGUNG

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Westsächsische
Energie AG.
Das Plangebiet wird niederspannungsseitig (1 kV) an das
vorhandene Netz angeschlossen.

HEIZUNG

Zur Zeit wird die Versorgungsfähigkeit mittels Erdgas
mit dem Versorgungsträger geprüft, sollte dieser Energie-
träger nicht zum Einsatz gelangen, werden alle Wohnungen
mit zentralen Ölheizungen (je Haus) ausgerüstet.

POST- UND FERNMELDEWESEN

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Post Telekom.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Be-
reich des Plangebietes , für die Koordinierung mit ande-
ren Medien und dem Freiflächenbau ist Voraussetzung, dass
Beginn und Ablauf der Erschliessungsmassnahmen so früh
wie möglich, schriftlich, dem zuständigen Fernmeldeamt
angezeigt werden.

ABFALLBESEITIGUNG

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Gemeinde
Seehausen.

Das Plangebiet kann nicht an die zentrale Schmutzwasser-
kanalisation angeschlossen werden, welche momentan darin
besteht, die jeweils partiell auf den einzelnen Grund-
stücken des Ortes entstehenden Abwässer über die
Abwassertrasse DN 500 in den Lober zu führen.

Es wird für das Plangebiet eine Kompaktkläranlage errich-
tet.

Es entsteht Schmutzwasser nur durch die Sanitärabwässer
der Bewohner.

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Die Oberflächenentwässerung der Dachflächen und der
Stellplätze des ruhenden Verkehrs erfolgt teilweise über
Sickerschächte.

Weitere Aufnahmemöglichkeiten, insbesondere für Dach-
wasser bestehen in Form - des anzulegenden Teiches,
- des Dorfteiches und
- der Vorflut.

(Einleitmenge maximal 50 l/s einschliesslich Abwasser)

5,4, WIRTSCHAFTLICHE BELANGE / KAPAZITÄTEN

Im Vordergrund der Absichten des Vorhabenträgers steht die Schaffung von Wohnraum. Die Gesamtbaumassnahme erfolgt in 2 Bauabschnitten, mit den Baumassnahmen soll im März 1994 begonnen werden. Die Fertigstellung des 1. Bauabschnittes ist für 12'94 geplant, die Fertigstellung des 2. Bauabschnittes ist für das 2. Quartal 1995 geplant.

Folgende Kapazitäten werden realisiert:

- 41 Zweiraumwohnungen mit 41-76 m2 Wohnfläche,
- 12 Dreiraumwohnungen mit 79-109 m2 Wohnfläche,
- 9 Einfamilienreihenhäuser mit je ca. 152 m2 Wohnfläche
- Gesamtwohnfläche ca. 4.940 m2

Durch die Realisierung des Vorhabens werden neben der Schaffung von 9 Einfamilienreihenhäusern und 53 Wohnungen in ansprechendem Ausstattungsniveau während des Realisierungszeitraumes Arbeitsplätze im Baugewerbe gesichert.

6. AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF UMWELTBELANGE, UMWELT- VERTRÄGLICHKEIT

Der Vorhaben- und Erschliessungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§1, Abs.5, Nr.7, BauGB).

6.1. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang:

- die Reinhaltung der Gewässer,
- die Abfallbeseitigung,
- den Bodenschutz,
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

6.2. REINHALTUNG DER GEWÄSSER

Im Plangebiet wird die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer angestrebt. Die Flächen im Plangebiet sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Vorranggebiete für die Wassergewinnung. Eine besondere Gefährdung des Grundwassers besteht daher nicht. Der Stand des Grundwasserpegels ist noch nicht bekannt.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss gewährleistet sein, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Bei der festgesetzten Nutzung als Dorfgebiet mit der Spezifik nach §5, BauNVO, Abs. 2, Nr. 2, 3 und 7 ist nicht mit einer erheblichen Belastung zu rechnen.

Als Basis für die angestrebte teilweise Versickerung des Oberflächenwassers muss die Filterwirkung des anstehenden Baugrundes gegeben sein. Genaue Aufschlüsse dazu werden sich durch die Erstellung eines Baugrund- und eines hydrologischen Gutachtens ergeben.

6.3. ABFALLBESEITIGUNG

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Leipzig gewährleistet. Mit Sonderabfällen gemäss §3, Abs. 3, AbfG, die nach Art und Menge nicht mit in Haushaltungen anfallenden Abfällen entsorgt werden können, ist nicht zu rechnen.

6.4. BODENSCHUTZ

Untergeordnete Verkehrs- und Parkflächen sollen wasser-durchlässig gestaltet werden. (Rasengittersteine)

Der Erdaushub ist einer Wiederverwendung zuzuführen.

Die im vorliegenden Gutachten des TÜV Sachsen aufgezeigten Massnahmen bei der Verfahrensweise mit Erdaushub und Oberboden sind einzuhalten.

Der Oberboden ist gemäss §202 BauGB zu sichern.

Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb weitestgehend freizuhalten. Der Unterboden ist nach Bodenarten getrennt auf Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen. Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig.

Aufschüttungen im Zuge der Wiederverwendung von Erdaushub an Ort und Stelle oder eine Rekultivierung sind auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen.

Bodenbelastungen sind den zuständigen Behörden zu melden. Sie sind von unbelastetem Boden zu separieren und zu entsorgen. Bodenverunreinigungen durch die Lagerung von Baustoffen oder Abfällen sind zu vermeiden bzw. betriebsbedingte Verunreinigungen sind auf das notwendige Mass zu beschränken und nach Abschluss der Baumassnahmen zu beseitigen.

6.5. LUFTREINHALTUNG

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§3, Abs.4, BImSchG) vermieden werden. Im konkreten Fall ist mit Luftverunreinigung nicht zu rechnen.

6.6. LÄRMBEKÄMPFUNG

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche vermieden werden. (§3, Abs.1 und 2, BImSchG)

Im Plangebiet ist mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht zu rechnen.

Bezüglich möglicher Geräuschbelästigungen während der Nutzungszeiten des Sportplatzes wird erforderlichenfalls ein entsprechendes Gutachten erstellt, welches geeignete bautechnische Massnahmen gegen die Geräuschbelästigung nach sich ziehen könnte.

Derartige Massnahmen greifen nicht in die Grundzüge des Vorhaben- und Erschliessungsplanes ein. (z.Bsp. Schallschutzfenster)

6.7. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Der Vorhaben- und Erschliessungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich, dass

- die mit der Durchführung des Vorhaben- und Erschliessungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grünflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden und
- für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmassnahmen durchgeführt werden.

Die vorhandene Situation und der Zustand der Gestalt und Nutzung der Grünflächen ist in unmittelbarer Abhängigkeit von der bisherigen gewerblichen Nutzung durch die Saatzucht Plaussig GmbH zu bewerten.

Dabei ist festzustellen, dass durch grob unsachgemässen Umgang mit den vorhandenen Grünflächen eine negativ belastete Fläche ansteht, deren Grad der Verunreinigung im vorliegenden Gutachten des TÜV Sachsen genau beziffert wird.

Die Umsetzung der Ziele des Vorhaben- und Erschliessungsplanes verändert diesen Mißstand, die entsprechenden Flächen werden in einen ökologisch akzeptablen Zustand versetzt.

6.8. LEISTUNGSFÄHIGKEIT DES NATURHAUSHALTES

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen

- Wasser,
 - Luft und Klima,
 - Boden,
 - Vegetation und
 - Tierwelt
- bestimmt.

Eine ökologisch wertvolle Vegetation (Biotop) existiert innerhalb des Plangebietes nicht.

Zur Durchführung des Vorhaben- und Erschliessungsplanes werden ca. 9.020 m² vorhandener, teilweise verseuchter durch unsachgemässe Nutzung verunreinigter Fläche mit "Negativbedeutung" einer sinnvollen Nutzung zugeführt.

Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes haben die vorhandenen Flächen keine Bedeutung.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch die Schaffung der Wohnanlage "Zur Loberaue" nicht beeinträchtigt, dies gilt insbesondere angesichts der o.g. Sachverhalte und der Tatsache des Anteils der neu zu schaffenden Grünflächen im Plangebiet.

Der Vorhaben- und Erschliessungsplan trifft folgende Vorkehrungen, um einen Bestandteil zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu leisten:

- bisher versiegelte Fläche ca. 9.020 m²
- Überdeckung von nur 4.389 m² des Plangebietes mit baulichen Anlagen durch Realisierung des Vorhaben- und Erschliessungsplanes
- Eingrenzung der überfahrbaren Flächen,
- Gestaltung der Stellplätze, deren Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr mit Rasengittersteinen, somit Reduzierung des Anteils versiegelter Flächen auf ca. 3.482 m².

6.9. BEZIFFERUNG DES VERBLEIBENDEN EINGRIFFS

Die Umsetzung der Ziele des Vorhaben- und Erschliessungsplanes stellt keinen wesentlichen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Mit dieser Umsetzung werden ca. 6.518 m², zum jetzigen Zeitpunkt versiegelter Fläche, zurückgebaut.

Die durchzuführenden Massnahmen wirken sich wie folgt aus:

- bebaute Fläche 2.226 m²
- versiegelte Fläche für verkehrsberuhigte Zone, (Planstrasse) 1.256 m²
- Eingriffsfläche gesamt ca. 3.482 m²

6.10. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Es werden somit ca. 3.482 m² der Fläche von baulichen Anlagen versiegelt.

Die damit verbundene Bodenversiegelung führt aufgrund o.g. Bestandscharakteristik (vgl. dazu auch Gutachten des TÜV Sachsen) nicht zu einer Verminderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Folgende Massnahmen sind vorgesehen:

- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der mit Anpflanzgebot festgesetzten Flächen,
- Begrünung zwischen den Stellplätzen
- naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen und
- naturnahe Gestaltung Vorgartenbereiche.

Insbesondere mittels der naturnahen Gestaltung der privaten Grünflächen und der Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher wird eine bisher ökologisch geringwertige Fläche von ca. 6.518 m² ausgeglichen.

6.11. LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild wird bei der Durchführung des Vorhaben- und Erschliessungsplanes nicht erheblich beeinträchtigt.

7. AUSWIRKUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES AUF PRIVATE BELANGE

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten.

Private Belange und kommunale Interessen werden durch das Vorhaben gefördert.

Eine Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke wird durch die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschliessungsplanes weitgehend ausgeschlossen.

8. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE IN DER ENTWURFSPHASE

Bei dem Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnanlage "Zur Loberaue" steht die Schaffung von Wohneigentum im Vordergrund.

Eine geordnete Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird nicht beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt nicht vor.

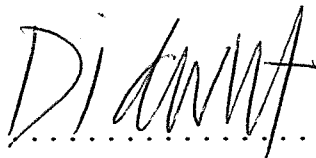
Die aus Grundstücksbesitz resultierenden privaten Belange werden nicht berührt.



.....

Vorhabenträger

Seehausen, den 20.10.93



.....

Entwurfsverfasser

