Stadt Leipzig

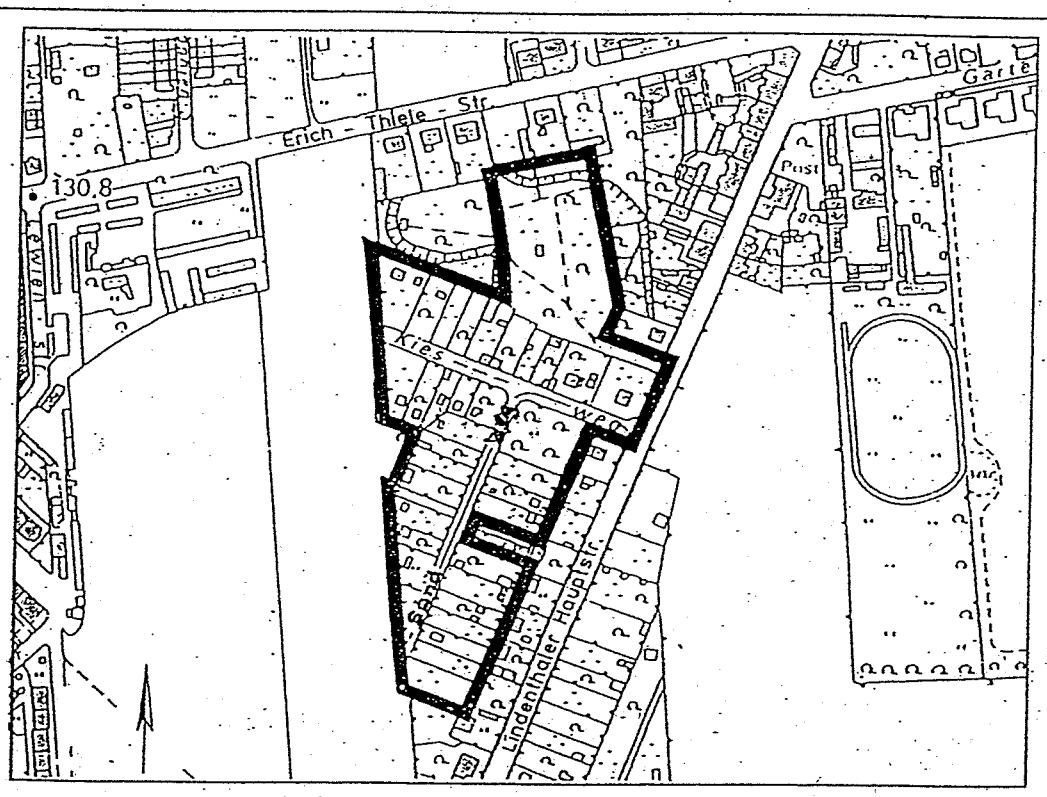
Begründung zum Bebauungsplan Nr. E-48 Kiesweg/Sandweg

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Lindenthal

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

10.11.05
Datum/Unterschrift

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	**Einleitung**	4
2.	**Räumlicher Geltungsbereich**	4
2.1	Aktueller Stand	4
2.2	Änderungen gegenüber der Satzungsfassung der Gemeinde Lindenthal	4
3.	**Planungsanlass und Planungserfordernis**	5
4.	**Planungsziele**	5
5.	**Planungsbindungen**	6
5.1	Landes- und Regionalplanung	6
5.2	Flächennutzungsplan	6
5.3	STEP Wohnungsbau	6
6.	**Bisheriges Planverfahren**	7
6.1	Verfahrensverlauf	7
6.2	Auswertung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen	7
7.	**Bestandsbeschreibung**	8
7.1	Nutzungen/Gebäudebestand	8
7.2	Verkehrserschließung	8
7.3	Technische Infrastruktur	9
7.4	Soziale Infrastruktureinrichtungen	9
7.5	Denkmalschutz	10
7.6	Eigentumsverhältnisse	10
8.	**Ökologische Zustandserfassung**	10
8.1	Allgemeines	10
8.2	Plangebiet	11
9.	**Planungskonzept/zeichnerische Festsetzungen**	14
9.1	Städtebauliches Konzept	14
9.2	Art der baulichen Nutzung	15
9.3	Maß der baulichen Nutzung/Bauweise	15
9.4	Verkehrserschließung	16
9.5	Infrastrukturelle Erschließung	18
9.6	Immissionsschutz	18
10.	**Grünordnung**	18
10.1	Zielsetzung	18
10.2	Festsetzung von Grünflächen/Pflanzfestsetzungen	19

10.3	Bewertung des vorbereiteten Eingriffes	20
10.4	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	20
10.5	Vergleichende Gegenüberstellung	22
11.	**Umweltbericht**	26
11.1	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	26
11.2	Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben	27
11.3	Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert und soweit wie möglich ausgeglichen werden	28
11.4	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	29
11.5	Aufgetretene Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	30
11.6	Zusammenfassung	30
12.	**Textliche Festsetzungen**	30
12.1	Art der baulichen Nutzung	30
12.2	Maß der baulichen Nutzung	31
12.3	Bauweise	31
12.4	Nebenanlagen/Garagen	31
12.5	Geh-/Fahr- und Leitungsrechte	31
12.6	Immissionsschutz	31
12.7	Grünordnerische Festsetzungen	33
13.	**Örtliche Bauvorschrift**	34
13.1	Dachform/Dachgestaltung	34
13.2	Dachaufbauten	34
13.3	Fassaden	34
13.4	Außenwerbung	35
14.	**Höhenlage von Gebäuden**	35
15.	**Planvollzug**	35
16.	**Kosten**	36
17.	**Städtebauliche Kennzahlen**	36

1. Einleitung

Auf der Grundlage der Vereinbarung zwischen der Stadt Leipzig und der Gemeinde Lindenthal über die Eingliederung der Gemeinde in die Stadt Leipzig wurde Lindenthal zum 01.01.1999 eingemeindet.
Im Rahmen des Eingemeindungsvertrages, § 7 Abs. 3 i.V. mit Anlage 4, hat sich die Stadt Leipzig verpflichtet, die genehmigten Bauleitpläne zu übernehmen und nicht zu Ende geführte Verfahren zum Abschluss zu bringen. Der B-Plan Nr. E-48 "Kiesweg / Sandweg" (alt "Kiesweg/Steinweg") ist einer der noch nicht rechtskräftigen Bauleitpläne. Er wurde mit Schreiben der Gemeinde Lindenthal vom 23.12.1998 an das Regierungspräsidium zur Anzeige gebracht, war jedoch nicht genehmigungsfähig und musste auf Grund von Rechtsverstößen mit Schreiben vom 21.01.1999 durch die Stadt Leipzig zurückgezogen werden. Um der Eingemeindungsvereinbarung gerecht zu werden und einen innerörtlichen Eigenheimstandort zu schaffen, soll dieses Bauleitplanverfahren nun nach Überarbeitung und Heilung der Mängel zum Abschluss gebracht werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Aktueller Stand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Kiesweg und den Sandweg (ehem. Steinweg) sowie die direkt daran angrenzenden Flurstücke und zusätzlich das nordöstlich davon gelegene Flurstück der ehemaligen Kiesgrube.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Lindenthal sind betroffen:
644/1, 644/2, 182/1, 182/2, 182/3, 182/4, 639, 828, 832/1, 638, 637, 636, 635, 634, 633, 617/1, 617/2, 617/3, 616, 615, 614, 182 x, 182 w, 182 v, 182 u, 182 t, 182 s, 182 r, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 632, 631, 630, 629, 628.

2.2 Änderungen gegenüber der Satzungsfassung der Gemeinde Lindenthal

Der vorliegende Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Lindenthal am 27.10.1998 bereits als Satzung beschlossen, wobei diese Satzung überarbeitungsbedürftig ist. Der jetzt vorliegende Bebauungsplanentwurf weist hinsichtlich des Geltungsbereiches gegenüber dem Satzungsentwurf folgende Änderungen auf:

- Das Flurstück 627 wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da hier kein Planerfordernis vorliegt. Der Bebauungsplan ermöglicht die straßenbegleitende Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern. Eine Bebauung in 2. Baureihe soll aus städtebaulichen Gründen in diesem Bereich nicht ermöglicht werden. Daher entfällt die Notwendigkeit, das oben genannte Flurstück im Bebauungsplan zu belassen. Die derzeitige Gartennutzung ist weiterhin zulässig, die Erschließung ist über Flurstück 629 sichergestellt, da beide Flurstücke ein Eigentum bilden.

- Das Flurstück 640/2 entfällt aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der auf diesem Flurstück ansässige Kleingartenverein "Sandgrubenidyll" soll erhalten bleiben. Eine Sicherung im Rahmen der Bauleitplanung ist nicht notwendig, da diese Anlage gemäß Bundeskleingartengesetz sowie den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ausreichend geschützt ist.

Hinweislich sei hier noch erwähnt, dass die Flurstücke 182 y und 182 z nicht innerhalb des Geltungsbereiches liegen, da für diese zwei Flurstücke ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegt, der an dieser Stelle die Bebauung mit einem Einfamilienhaus ermöglicht. Dieses Haus wurde bereits errichtet.

3. Planungsanlass und Planungserfordernis

Der Anlass der Planung geht auf den jahrelangen Druck der Eigentümer der Garten- und Erholungsgrundstücke zurück, auf ihrem Grund und Boden ein Haus für den Eigenbedarf bauen zu können. Dem folgte die damalige Gemeinde Lindenthal und fasste Mitte 1992 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss.

Doch erst 1995/96 wurde ein erster Planentwurf erstellt, da die Finanzierung der Planerstellung zunächst ungeklärt war. Damals erklärten sich 4 Grundstückseigentümer bereit, die Planung mit zu finanzieren, wobei entsprechende Städtebauliche Verträge abgeschlossen wurden.
Bis auf wenige Grundstücke entlang der Lindenthaler Hauptstraße liegt die überwiegende Anzahl der Grundstücke im sog. "Außenbereich im Innenbereich".

Aus folgenden Gründen ist eine Überplanung des Gebietes mittels Bebauungsplan erforderlich:

- Seitens der Grundstückseigentümer besteht ein erheblicher Entwicklungsdruck, die bereits parzellierten und derzeit gärtnerisch oder zu Erholungszwecken genutzten Grundstücke entlang des Kies- und Sandweges für eine Eigenheimbebauung vorwiegend für den Eigenbedarf nutzbar zu machen.

- Die derzeit zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Mittel zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben (überwiegend nach § 35 BauGB, nur einige wenige Grundstücke nach § 34 BauGB) lassen die Entwicklung einer Wohnbebauung nicht zu.

- Die Nachnutzung der ortsteilzentrumsnahen Brachfläche der ehemaligen Kiesgrube soll mit dem B-Plan geklärt werden.

- Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch ungenügende Wendemöglichkeiten in beiden Straßen (Kiesweg/Sandweg) und durch teilweise unerschlossene Grundstücke (Fl. 182 r, 182/2) unzureichend.

Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung unbedingt erforderlich.

4. Planungsziele

Folgende Planungsziele werden verfolgt:

- Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Steuerung und Genehmigung der Bauvorhaben geschaffen werden.
- Die betroffenen Flurstücke sollen einer geordneten Bebauung mit Wohngebäuden zugeführt werden.

- Die Bestandssicherung von vorhandenen Gebäuden sowie verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten sollen gesichert werden.
- Die Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Landschaftsschutzes ist sicherzustellen.
- Das Ortsbild soll nachhaltig geschützt werden.
- Die Problematik des Immissionsschutzes hinsichtlich des Verkehrslärms auf der Lindenthaler Hauptstraße soll durch die Planung zumindest im Plangebiet gelöst werden.
- Mit dem Plan soll eine Lösung aufgezeigt werden, die unzureichende Erschließung (insbesondere hinsichtlich Wendemöglichkeiten, unerschlossene Grundstücke) zu verbessern.

5. Planungsbindungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

In dem gemäß § 4 des Landesplanungsgesetzes erarbeiteten verbindlichen "Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen" vom 31.12.2003 sowie in dem daraus entwickelten verbindlichen Regionalplan Westsachsen vom 26.06.1998 und 05.11.1999 sind folgende Zielstellungen bzw. Grundsätze formuliert:

- Die Verdichtung vorhandener Siedlungskörper soll Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete.
- Vorhandene Infrastruktureinrichtungen sollen effektiv genutzt werden.

Diese Aspekte werden im vorliegenden Bauleitplan ausreichend berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich im Umgriff der im Jahre 2000 fertiggestellten Agrarstrukturellen Entwicklungsplanung (AEP) "Im Nordwesten von Leipzig". Die Planfestsetzungen stehen den Ergebnissen der AEP nicht entgegen.

5.2 Flächennutzungsplan

Die ehemalige Gemeinde Lindenthal hat am 26.05.1998 einen Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet beschlossen. Dieser Flächennutzungsplan wurde mit Datum vom 26.06.1998 wirksam. Die Stadt Leipzig als Rechtsnachfolger der Gemeinde übernimmt die vorhandene Planung.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

5.3 Stadtentwicklungsplan "Stadterneuerung und Wohnungsbau"

Im Stadtentwicklungsplan "Stadterneuerung und Wohnungsbau" (Teilplan Wohnungsbau) ist der Standort als Wohnbaufläche mit Entwicklungspriorität dargestellt. Insofern ist eine Übereinstimmung dieser Planung mit den Entwicklungsabsichten der Stadt Leipzig gegeben.

6. Bisheriges Planverfahren

6.1 Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss	30.06.1992
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	19.12.1995
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	ab 10.05.1996
Öffentliche Auslegung	04.06.1996 bis 09.07.1996
Erneute öffentliche Auslegung	24.08.1998 bis 25.09.1998
Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Lindenthal	27.10.1998

Der Bebauungsplan wurde nach dem Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Lindenthal am 22.12.1998 beim Regierungspräsidium Leipzig zur Anzeige eingereicht. Da seitens dieser Behörde Bedenken, insbesondere hinsichtlich einer unzureichenden Plangrundlage, geäußert wurden, hat die nach der inzwischen vollzogenen Eingemeindung zuständige Stadt Leipzig den Bebauungsplan am 21.01.1999 zurückgezogen. Nach einer Neuvermessung des Plangebietes erfolgte durch das Stadtplanungsamt die Erarbeitung eines neuen Planentwurfs.

Erneute öffentliche Auslegung	13.02.2001 bis 12.03.2001
Erneute öffentliche Auslegung	07.01.2003 bis 21.01.2003
Erneute öffentliche Auslegung	05.07.2005 bis 04.08.2005

Veranlasst durch die EU-Richtlinie 2001/42/EG vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-Richtlinie) wurde das BauGB mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau geändert. Die Änderung trat am 20.07.2004 in Kraft.
Dieses Verfahren wird jedoch gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach den Vorschriften des BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.

6.2 Auswertung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und die öffentliche Auslegung des 5. Entwurfes des Bebauungsplanes "Kiesweg/Sandweg" ergab 17 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und zwei Anregungen von Bürgern zum Planentwurf.

Von den 17 TÖB stimmten 11 TÖB der Planung ohne Hinweise zu (Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz, GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation, IHK Leipzig, Leipziger Verkehrsbetriebe, Regionaler Planungsverband Westsachsen, Sächsisches Oberbergamt, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Gartenbau, Staatliches Landesamt für Umwelt und Geologie, Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement I und II sowie TLG Immobilien GmbH).

4 TÖB stimmten gleichfalls der Planung zu und äußerten dabei einige Hinweise bzw. verwiesen auf vorangegangene Stellungnahmen (envia Verteilnetz GmbH, Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH, Landesamt für Archäologie und MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH). Diese Hinweise waren bereits im Planentwurf bzw. in der Begründung berücksichtigt gewesen.

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Leipzig bestätigte erneut die raumordnerische Unbedenklichkeit der Planung. Der Hinweis auf eine Aktualisierung der Ersatz- und Ausgleichsbilanzierung wurde dahingehend berücksichtigt, dass die Auswirkungen der Planänderung auf die Eingriffsproblematik in Punkt 10.4 dieser Begründung erläutert wurden. Die Klarstellung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzung Nr. 6 und der Hinweis auf die Nachweisführung des erforderlichen Lärmschutzes im Baugenehmigungsverfahren wurde durch Ergänzungen im Punkt 12.6 der Begründung zum B-Plan berücksichtigt.

Die Stellungnahme der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH enthielt neben der Anmerkung, dass keine Einwände bestehen, Hinweise zur künftigen hydrodynamischen Entwicklung des Gebiets im Zusammenhang mit dem Grundwasserwiederanstieg infolge der Restlochflutung Tagebau Delitzsch-Südwest / Breitenfeld. Diese Hinweise wurden in die Begründung zum Plan übernommen.

Die vorgebrachten Anregungen aus den zwei Bürgerschreiben beinhalteten das erneute Einbringen von Punkten, welche bei der am 15.06.2005 erfolgten Abwägung durch den Stadtrat nicht berücksichtigt wurden (erforderliche Zuwegung zum Fl. 182 r über das Fl. 182 s, Notwendigkeit der Wendeanlage Kiesweg, Überdimensionierung der grünordnerischen Festsetzungen, Zulässigkeit von Garagen auch außerhalb der Baugrenzen im Abstand von 3 m zur Straße, Begrünung der Hanglage in der ehemaligen Kiesgrube, größere Baufenster). Diese Anregungen waren bereits Gegenstand der Abwägung vom 15.06.2005. Sie wurden nochmals geprüft, wurden jedoch nicht berücksichtigt.

7. Bestandsbeschreibung

7.1 Nutzungen/Gebäudebestand

Das Plangebiet besteht neben den öffentlichen Straßenverkehrsflächen Kiesweg und Sandweg aus 40 Flurstücken. Von diesen Flurstücken waren bei Beginn der Planung vier bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die übrigen Flurstücke wurden zur Erholung oder als Garten genutzt. Fast alle Grundstücke sind mit Wochenendhäusern oder Lauben bebaut.
Das nordöstlich angrenzende Flurstück 832/1 ist eine ehemalige, nicht mehr genutzten Kiesgrube. Diese Fläche liegt zurzeit brach.

7.2 Verkehrserschließung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Verkehrserschließung vorhanden. Sowohl der Kiesweg als auch der Sandweg sind befestigt und in einem befahrbaren Zustand. Allerdings sind die Straßen nicht den örtlichen Ausbaugepflogenheiten zum 3. Oktober 1990 entsprechend erstmalig hergestellt gewesen.
Das Plangebiet selbst, ungefähr in der Mitte der Ortslage Lindenthal gelegen, kann über die Lindenthaler Hauptstraße, welches die Verbindungsstraße zwischen Leipzig-Wahren und Lindenthal darstellt, erschlossen werden.

Das Rad- und Fußwegenetz ist in Verbindung mit dem Straßennetz vorhanden und kann als ausreichend bis gut bezeichnet werden. Die Verbindung zum Zentrum von Lindenthal und nach Möckern/Wahren ist gegeben.

Das Plangebiet ist durch zwei Omnibuslinien, die eine Anbindung an Leipzig und Wiederitzsch gewährleisten, ausreichend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. In Wahren und Wiederitzsch besteht eine Umsteigemöglichkeit zur Straßenbahn.

7.3 Technische Infrastruktur

Das Ver- und Entsorgungsnetz innerhalb des Plangebietes ist im Mai 2001 neu hergestellt worden. Folgende Versorgungsträger sind für die Medienversorgung zuständig:

Medium	Anbieter
Elektrizität	envia, freie Anbieter
Gas	MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH
Trinkwasser	Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH
Abwasser	Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH, Stadt Leipzig
Telekommunikation, Kabelfernsehen	Deutsche Telekom, freie Anbieter

Eine Versorgung innerhalb des Plangebietes mit Fernwärme ist nicht möglich.

Das Plangebiet wird entsprechend der zeichnerischen Darstellung von einer 110-kV-Freileitung der envia gequert. Diese dient jedoch nicht der Versorgung des Gebietes. Innerhalb des Sicherheitsstreifens dieser Freileitung, also je 25 m beidseitig neben der Achse, bedarf die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Anpflanzen von Bäumen und hochwachsenden Sträuchern der Zustimmung des Leitungsbetreibers. Diese Maßnahmen sind jedoch durchaus möglich, lediglich der Mindestabstand zum Leiterseil muss gewährleistet bleiben.

Im Schutzstreifen dürfen Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten nicht behindert werden. Bodenaushub bzw. Baumaterialien dürfen hier nicht zwischengelagert werden. Dies betrifft auch das Abstellen von Baumaschinen.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im Sicherheitsbereich beträgt 140,0 m ü. NN (einschließlich Schornsteine, Antennen etc.).

7.4 Soziale Infrastruktureinrichtungen

Im Plangebiet sind derzeit keine sozialen Infrastruktureinrichtungen vorhanden und nicht in Planung. Die notwendigen Einrichtungen sind jedoch im Ortsteil Lindenthal vorhanden. Sämtliche weitere soziale Infrastruktureinrichtungen sind im Oberzentrum Leipzig vorhanden und mit dem öffentlichen Personennahverkehr problemlos zu erreichen.

7.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine baulichen Anlagen, die den Bestimmungen des Denkmalschutzes unterliegen.
Das Plangebiet tangiert aber den historischen Ortskern von Lindenthal, welcher ein hochrangiger archäologischer Relevanzbereich ist. Des weiteren befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale in der näheren Umgebung des Plangebietes. Daher handelt es sich um ein Gebiet von höchster archäologischer Relevanz, auch außerhalb der bislang bekannten archäologischen Kulturdenkmale. Der historische Ortskern und neu entdeckte archäologische Denkmale stehen unter Schutz im Sinne von § 2 SächsDSchG.

Aus diesem Grund sind alle Baugesuche, deren Ausführung mit flächigen oder größeren Erdarbeiten bzw. Eingriffen in den Boden verbunden sind, auch außerhalb bisher bekannter Kulturdenkmale dem Landesamt für Archäologie zur Stellungnahme vorzulegen.
Ggf. sind dann erste archäologische Grabungsphasen (z.B. Flächenplanierungen) bzw. archäologische Flächengrabungen erforderlich.

7.6 Eigentumsverhältnisse

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich mit Ausnahme der Flurstücke 182/1, 182/2 und 618 in privatem Eigentum.

Neben den oben genannten Flurstücken sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen Kiesweg und Sandweg (Fl. 644/1 und 644/2) im Eigentum der Stadt Leipzig.

8. Ökologische Zustandserfassung

8.1 Allgemeines

Gemäß Sächsischem Naturschutzgesetz wird als ökologische Grundlage zum Bebauungsplan Nr. E-48 "Kiesweg/Sandweg" ein Grünordnungsplan erarbeitet. Dieser Grünordnungsplan besteht aus einer Bestandserfassung, einem Maßnahmenplan sowie dem Erläuterungsbericht. Zusätzlich wurde im Rahmen der Erarbeitung dieses Planwerkes auch ein Baumkataster nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig aufgestellt. Der Grünordnungsplan hat empfehlenden Charakter. Die maßgeblichen Festsetzungen dieses Planes werden in Teil A und Teil B des Rechtsplanes aufgenommen.

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist das Vorhaben nicht UVP-pflichtig, die Durchführung einer UVP im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist somit nicht erforderlich.
Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet. Ziel des vorliegenden Grünordnungsplanes ist die Sicherung zumindest eines Teiles des ökologischen Potentiales im Plangebiet durch grünordnerische Festsetzungen. Eine ökologische Bilanzierung ermittelt den Umfang des Eingriffes in Natur und Landschaft gemäß § 8 Sächsisches Naturschutzgesetz. Weiterhin werden die Maßnahmen festgesetzt, die zur Minderung oder Kompensation des Eingriffes durchgeführt werden können.

Ein Auszug der wichtigsten Ergebnisse des Grünordnungsplanes ist im Folgenden dargestellt.

Detaillierte Informationen können dem Grünordnungsplan selbst entnommen werden.

8.2 Plangebiet

8.2.1 Naturräumliche Einordnung

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im nördlichen Teilbereich des Naturraumes "Leipziger Land". Die Landschaft wird der "Delitzscher Ackerebene" (Brehnaer Platte) zugeordnet.

8.2.2 Geologie, Boden, Relief

Das "Leipziger Land" wurde im Tertiär angelegt und vorwiegend glazial geformt. Insbesondere die Grundzüge der Oberflächengestaltung sind im Pleistozän entstanden.

Über den tertiären Bildungen sind nordische Geschiebe, die vorwiegend aus Sanden und Kiesen bestehen, in der Elster- und Saalekaltzeit abgelagert worden.

In der Elster- und Saalekaltzeit hat sich Geschiebemergel und Geschiebesand abgelagert. Die Grenze zwischen anstehenden Geschiebemergel im Süden des Planungsgebietes und dem Geschiebesand im Norden verläuft etwa entlang des Kiesweges.

Im Plangebiet steht zuoberst (ohne Berücksichtigung von Aufschüttungen und Abgrabungen) ein ca. 25 m mächtiger Komplex aus saalekaltzeitlichem Geschiebelehm bzw. - mergel mit zwischengelagerten Schmelzwassersanden an. Die Schmelzwassersande weisen hinsichtlich ihrer Mächtigkeit und Tiefe starke Schwankungen auf und waren wahrscheinlich Abbaugegenstand in der Sandgrube. Im Bereich der ehemaligen Sandgrube können auch wenig trägfähige Auffüllungen nicht ausgeschlossen werden.

Die Schmelzwassersande führen niederschlagsabhängig mehr oder weniger viel oberes Grundwasser und bilden damit einen oberen Grundwasserleiter (GWL 1.3). Unter dem Geschiebemergel lagern ca. 8 m mächtige Sande und Kiese (frühsaalekaltzeitliche Flussschotter), die den regionalen Hauptgrundwasserleiter bilden.

Der Planungsraum befindet sich in einem Gebiet mit Flachlandcharakter. Die Höhenlage liegt bei etwa 133 m über NN. Das Gebiet besitzt nur eine geringe natürliche Reliefenergie.
Im Planungsgebiet herrschen Fahlerden vor. Das Ausgangsmaterial der Fahlerden, die im Löß- und Sandlößgebiet weit verbreitet sind, besteht aus Lößlehm bis schluffreicher Geschiebedecksand über Geschiebelehm bzw. -mergel. In Sandlößgebieten sind die Fahlerden sehr heterogen. Die Leitbodenform ist die Parabraunerde.

Dieser Bodentyp ist aber nur noch auf der westlich angrenzenden Ackerlandfläche anzutreffen. Innerhalb des Planungsgebietes wurde der Boden durch die anthropogene Nutzung (Überbauung, Sand-/Kiesabbau, gärtnerische Nutzung usw.) verändert.

Vorbelastungen

Die versiegelten und befestigten Böden im Bereich der Gärten, die Straßen (Kiesweg, Sandweg) sind stark vorbelastet, da hier sämtliche Bodenfunktionen stark gestört sind.

Die intensiv gärtnerisch genutzten Böden weisen auf Grund der beeinträchtigten Bodenstruktur, der Biozid- und Düngemittelanwendung und des verminderten Speicher- und Puffervermögens eine mittlere Vorbelastung auf.
Im Plangebiet sind nach den derzeitigen Stand keine Flächen befindlich, die im Sächsischen Altlastenkataster erfasst sind. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung / Altlast.

Bodenschutz

Zur Sicherung der Einhaltung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen sind bei Baumaßnahmen insbesondere die DIN-Vorschriften 18300 "Erdarbeiten", 18915 "Bodenarbeiten" und 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.
Auf § 1 BBodSchG (Vermeidung von Bodenbeeinträchtigungen), § 4 Abs. 1 BBodSchG (keine schädliche Bodenveränderungen) und § 7 BBodSchG (Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen) sei hingewiesen.

Bauabfälle und Bauschutt dürfen nicht als An- und Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben etc. genutzt werden. Der Oberboden (Mutterboden) ist abzuschieben und zu sichern (§ 202 BauGB). Er ist zu verwerten, Ober- und Unterboden ist zu trennen.

Bodenarbeiten sind nach Möglichkeit bei trockener Witterung und mit Fahrzeugen geringsten Bodendrucks durchzuführen.

8.2.3 Klima und Luft

Das Planungsgebiet befindet sich im Klimabezirk Leipziger Tieflandsbucht des Binnenlandklimas. Das Gebiet wird ganzjährig durch wandernde Zyklone geprägt, so dass der Niederschlag über das ganze Jahr verteilt ist. Das Niederschlagsmaximum ist aber auf die Wintermonate verschoben. Das langjährige Mittel der Temperatur beträgt 9,0 °C. Bezüglich der jährlichen Niederschläge liegt der Untersuchungsraum bei 516 mm. Es herrschen vor allem Winde aus südwestlicher Richtung vor.

Das Lokalklima (eine örtliche Variation des für ein größeres Gebiet typischen Makroklimas) wird hervorgerufen durch die Einflüsse des Geländes und beeinflusst vor allem den Wärmehaushalt im Gebiet. Im Planungsgebiet ist das Ortsrandklima vorherrschend.

Geländeklimatisch sind insbesondere die stark mit Großgehölzen bestandenen Flächen Frischluftentstehungsgebiete.

8.2.4 Grundwasser und Oberflächengewässer

Die obersten, dauerhaften Grundwasserleiter liegen im Bereich der frühsaalekaltzeitlichen Flussschotter. Der Flurabstand des obersten, geschützten Grundwasserleiters liegt bei ca. 30,0 m. Auf Grund der mächtigen Geschiebemergelschichten ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen südlich des Kiesweges relativ gut geschützt. In diesem Bereich ist die Grundwasserneubildung gering.
Nördlich des Kiesweges mit dem anstehenden Geschiebesand ist durch die höhere Wasserdurchlässigkeit eine größere Grundwasserneubildungsrate vorhanden. Dafür ist das Grundwasser

gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nur relativ geschützt.

Das B-Plan-Gebiet befindet sich im Geltungsbereich des Betriebsplanes Folgen des Grundwasseranstieges Delitzsch Südwest / Breitenfeld. Durch das Einstellen der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig ist mit einem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen. Mit der Restlochflutung Delitzsch / Breitenfeld erfolgt ein Aufgehen des Grundwassers in den Grundwasserleitern und es reaktiviert sich annähernd wieder die ursprüngliche Dynamik. Ausgehend vom derzeitigen Kenntnisstand der hydrogeologischen Modellierung wird sich im quartären Hauptgrundwasserleiterkomplex 15/16 prognostisch ein mittlerer stationärer Grundwasserstand von ca. +104 – 105 NHN im o.g. Bereich einstellen. Hierbei ist zu beachten, dass diese Aussage als Näherung zu verstehen ist, da das hydrogeologische Modell auf der Basis der Mittelwertansätze entsprechend des Elementerasters arbeitet. Saisonal bedingte Schwankungsbreiten sind bei dieser Aussage noch nicht berücksichtigt.
Weiterhin ist auf die Möglichkeit der Verbreiterung von Schmelzwassersandhorizonten über dem Hauptgrundwasserleiterkomplex in diesem Bereich hinzuweisen. Diese Einlagerungen können in Abhängigkeit von Mächtigkeit und Niederschlagsdargebot saisonal stark wasserführend sein. Aus diesen Gründen erfolgte zu diesem Horizont in der hydrogeologischen Modellierung keine prognostische Beachtung. Bei Baumaßnahmen sind die hydraulischen und geologischen Verhältnisse ortsbezogen durch entsprechende Erkundungsmaßnahmen (Baugrunduntersuchungen) eingehend zu analysieren.

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein offenes Oberflächengewässer. In einigen Gärten und in der ehemals gewerblich genutzten Fläche sind kleinere, naturferne Gewässer ("Gartenteiche") vorhanden.

8.2.5 Vegetation (Biotope)

Die Vegetation im Planungsgebiet wird nachfolgend im Rahmen einer Biotop- und Nutzungstypenkartierung charakterisiert. Große Teile des Plangebietes sind umfangreich begrünt.

Im Planungsgebiet kommen folgende Biotope/Nutzungstypen vor:
- Gehölzgruppe mit Sandbirken
- Ruderalflur (trocken bis frischer Standorte) mit beginnenden bzw. fortgeschrittenem Gehölzaufwuchs
- Grünlandbrachesäume
- Gärten (überwiegend als Ziergärten, z.T. auch Nutz- und Obstgärten) und Gartenbrachen

Im Bereich der Ruderalflur (ehemalige Sandgrube) wurde eine Pflanzenart nachgewiesen, die einen Gefährdungsgrad nach der Roten Liste Sachsen (RLS) [12] aufweist. Es handelt sich dabei um die Wiesenmargerite (*Leucanthemum vulgare*)– RLS: "im Rückgang befindlich".
Der vorhandene Bestand dieser Pflanzenart kann durch die geplante Bebauung nicht in vollem Umfang erhalten werden. Durch den Schutzstatus ist dieser Eingriff im Rahmen der Abwägung vertretbar.

8.2.6 Tierwelt

Neben den vegetationskundlichen Aufnahmen erfolgten auch faunistische Erfassungen. Auf eine

Auflistung der nachgewiesenen Arten wird verzichtet, da es sich ausnahmslos um "Allerweltsarten" (Ubiquisten) handelt.

Es ist anzumerken, dass vom Staatlichen Umweltfachamt Leipzig (Herrn Martschat) im Jahr 1996 (am 03.07.1996) im Bereich der ehemaligen Sandgrube Pinselkäfer (*Trichius zonatus*) festgestellt wurden. Diese Art ist nach der Roten Liste Deutschlands "gefährdet" und nach der Roten Liste des Freistaates Sachsen "stark gefährdet". Trotz intensiver Nachkontrollen in den Jahren 1999 und 2000 konnte diese Art nicht erneut festgestellt werden.

8.2.7 Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet ist durch Gärten in unterschiedlichen Ausprägungsformen und die Bracheflächе der ehemaligen Sandgrube innerhalb des Ortes Lindenthal geprägt.

Die Erholungsfunktion mit den wesentlichen Kriterien Erlebbarkeit und Benutzbarkeit der Landschaft ist im Planungsgebiet im Bereich der Gärten im wesentlichen auf die Nutzung der Gärten durch die Eigentümer bzw. Besitzer der Gärten beschränkt. Für die Gartenbereiche ist die Erholungsfunktion als hoch zu bewerten.

8.2.8 Geschützte und schützenswerte Flächen / Objekte

Im Planungsgebiet befinden sich keine besonders geschützten Biotope gemäß § 26 Abs. 1 SächsNatSchG oder andere Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht.

Es sind keine ausgewiesenen Trinkwasserschutzzonen im Planungsgebiet vorhanden.

8.2.9 Status quo - Prognose

Im Falle einer theoretischen Nutzungsaufgabe der Flächen (einschließlich dem Rückbau der versiegelten Flächen) geben die Einheiten der heutigen potentiell natürlichen Vegetation (hpnV) an, welche Pflanzengesellschaften sich ohne Einfluß des Menschen auf Grund der Standortvoraussetzungen durch natürliche Sukzession einstellen würden.
Der untersuchte Naturraum gehört zum Verbreitungsgebiet subkontinentaler Eichen-Mischwälder, in denen infolge klimatischer und edaphischer Faktoren neben Stiel- und Traubeneiche stellenweise Hainbuche und Winterlinde dominieren. Für das Planungsgebiet ist auf den grundwasserfernen Braunerde- und Fahlerdestandorten ein subkontinentale Linden - Traubeneichen - Hainbuchenwald (*Tilio - Carpinetum*) autochthon.

9. Planungskonzept/zeichnerische Festsetzungen

9.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliches Grundkonzept des Bebauungsplanes sieht straßenbegleitend zum Kiesweg sowie zum Sandweg die Errichtung von Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern vor. Um die verkehrliche Erschließung dabei sicherzustellen, ist am Ende des jeweiligen Weges eine Wendemöglichkeit vorgesehen.

Ergänzend zu diesen Bebauungsmöglichkeiten wird das Flurstück 832/1 in diesen Siedlungskörper einbezogen. Hierdurch wird eine innerstädtische Brachfläche einer Bebauung zugeführt. Die notwendige Erschließung des Geländes der ehemaligen Kiesgrube erfolgt durch einen Erschließungsweg als Gemeinschaftsanlage, die im Kreuzungsbereich Sandweg und Kiesweg von der erstgenannten abzweigt und mit einem ausreichend dimensionierten Wendehammer endet.

Beidseitig und am Ende dieses Erschließungsweges ist eine Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern möglich. Dies ermöglicht die Errichtung von bis zu 12 Eigenheimen.

Die im Plangebiet befindlichen rechtmäßig errichteten Gebäude haben Bestandsschutz, bei Umnutzung oder Anbauten/Aufstockung sind dann allerdings die Festsetzungen des B-Planes einzuhalten.

9.2 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird mit Ausnahme der Verkehrsflächen sowie der Grünflächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies begründet sich neben der gewünschten städtebaulichen Nutzung auch mit dem zu erreichenden Schutzstatus des Gebietes. Obschon trotz der Zulässigkeit von zum Beispiel Nahversorgungsläden, nicht störenden Handwerksbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften etc. fast mit einer ausschließlichen Wohnnutzung gerechnet werden muss, sind auf Grund der Nähe zur Lindenthaler Hauptstraße Lärmimmissionen zu erwarten, die neben der städtebaulich erwünschten Nutzungsstruktur dafür verantwortlich sind, dass dieses Gebiet nicht als reines Wohngebiet festgesetzt wird.

9.3 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Den Grundstückseigentümern im Plangebiet wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes ermöglicht, ihre Flurstücke mit einer GRZ von bis zu 0,3 zu überbauen. Diese festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht die städtebaulich vorgesehene Bebauung mit Wohngebäuden. Dabei wurde die gemäß § 17 BauNVO zulässige Höchstgrenze nicht ausgeschöpft, um hier eine aufgelockerte Bebauung zu etablieren und den zur Zeit schon vorhandenen starken Durchgrünungsanteil des Gebietes nicht unnötig zu beeinträchtigen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird allgemein auf ein zulässiges Vollgeschoss festgesetzt. Die damit ermöglichte Bauhöhe stellt eine Einfügung der zukünftig zulässigen Bebauung in das Ortsbild sicher. Der Ausbau eines Dachgeschosses entsprechend den Regelungen der Sächsischen Bauordnung ist selbstverständlich nach wie vor zulässig.

Im gesamten Plangebiet ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern oder Doppelhäusern zulässig. Diese festgesetzte Bauweise begründet sich auf das städtebauliche Ziel, an diesem Standort die in der Umgebung schon vorhandene Wohnbebauung zu arrondieren. Die Bebauung mit Doppelhäusern ist auch zulässig, um den gegebenen Flurstücksverhältnissen Rechnung zu tragen. Diese sind teilweise von der Breite her so bemessen, dass lediglich eine Bebauung mit einer Doppelhaushälfte möglich ist. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen insofern auch unter Beibehaltung der derzeitigen Eigentumsverhältnisse eine Bebauung mit Wohngebäuden.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete werden überbaubare Flächen in Form von durchgehenden Baufenstern festgesetzt. Dies erfolgt, um die Bauabsichten der Eigentümer nicht unnötig einzuschränken. Die festgesetzten Baufenster haben eine Bautiefe zwischen 12,0 m und 27,0 m. Innerhalb dieser Bautiefe ist die Errichtung eines Einzelhauses bzw. einer Doppelhaushälfte möglich. Dem Bauherren verbleibt bei den gängigen Gebäudegrößen dabei ein ausreichender Gestaltungsspielraum.

Auf die Festsetzung von Baulinien entlang den Straßenverkehrsflächen wurde verzichtet, da das Erzielen einer durchgehenden Bauflucht an diesem Standort städtebaulich nicht notwendig ist. Dies berücksichtigt auch die teilweise schon vorhandene Bebauung mit Wohngebäuden. Zusätzlich ist lediglich mit leichten Versprüngen der Bauflucht zu rechnen, da auf Grund der festgesetzten Bautiefe der Baufenster lediglich geringe Abweichungen zu erwarten sind.

Der Abstand der Baufenster von den Straßenverkehrsflächen wurde so gewählt, dass die Bauwünsche der betroffenen Grundstückseigentümer weitestgehend berücksichtigt sind. So beträgt der Abstand zur Straße überwiegend 5,0 m. Dies ermöglicht das Anlegen eines Vorgartens in ausreichender Breite.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 (Bereich Fl. 832/1) sind Variationsmöglichkeiten hinsichtlich der Festsetzung der Baufenster kaum gegeben, da sich hier zur Wahrung von sinnvollen Nutzungsmöglichkeit der Flurstücke in Verbindung mit den geringeren Grundstückstiefen restriktive Festsetzungen verbieten.

9.4 Verkehrserschließung

Die auf den städtischen Flurstücken 644/1 und 644/2 liegenden Straßenverkehrsflächen Sandweg und Kiesweg werden im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Im Rahmen der Planerstellung wurde auch geprüft, ob Teile des Kiesweges (einschließlich Wendeanlage) als private Verkehrsflächen festgesetzt werden können. Diese Variante wurde aber verworfen, da eine Realisierung dieser Festsetzung nicht sichergestellt werden kann. Der Straßenausbau Sandweg erfolgte im Jahr 2003, die gleichfalls erstmalige Herstellung des Kiesweges wurde 2005 realisiert.

Um die verkehrliche Erschließung sicher zu stellen, erhalten diese Straßen an ihrem Ende jeweils eine ausreichende Wendemöglichkeit. Die Wendeanlagen sind insbesondere für Rettungsfahrzeuge, aber auch für die Müllabfuhr, Lieferwagen, Tankwagen für Heizöl o.ä. notwendig. Insbesondere das Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen stellt eine Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern dar und ist daher bei der Neuanlage von Straßen untersagt.
Ein Verzicht auf eine Wendeanlage würde darüber hinaus bedeuten, dass der betroffene Grundstückseigentümer die Abfallbehälter bis zur Einmündung Sandweg am Entleerungstag schaffen müsste. Dies ist, besonders für ältere Bewohner unzumutbar.

Während die Wendeanlage am Ende des Kiesweges den Regelanforderungen entspricht, ist die Verkehrsfläche am Ende des Sandweges so dimensioniert, dass eine Wendeanlage gemäß Typ 3 der EAE 85/95, die zum Wenden für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausreicht, hergestellt werden konnte.

Die abschließende Lösung der Wendeanlage Kiesweg kam nach einer umfangreichen Variantenuntersuchung zu Stande. In Abstimmung mit Brandschutzamt und Stadtreinigung wurde nach Abwägung der öffentlichen mit den privaten Interessen eine Variante gefunden, die zweckmäßig ist und den Erfordernissen an eine solche Anlage entspricht. Hierbei handelt es sich um Variante 1 – Wendeanlage für 3 achsiges Müllfahrzeug und Feuerwehr der Stadt Leipzig.

Die vorhandene Straßenbreite des Kiesweges (10 m) ist nicht ausreichend für die notwendige Wendeanlage. Daher ist es notwendig, auch auf privaten Grundstücken Teilflächen für die Wendeanlage festzusetzen. Dies betrifft die Flurstücke 628, 633 und 634 der Gemarkung Lindenthal. Dabei wird die Wendeanlage mittig gelegt, um die Belastung beidseitig gleichmäßig ausgewogen zu halten. Auch wird nur so viel private Grundstücksfläche in Anspruch genommen, wie für die Erschließungsanlage benötigt wird. Eingriffe in das Baufeld bei den Flurstücken 633 und 634 sind dabei erforderlich, schränken aber die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht wesentlich ein. Beide Flurstücke besitzen ein ausreichend bemessenes Baufeld, das Flurstück 633 ist bereits mit einem Eigenheim bebaut. Hier entstehen somit keine unzumutbaren Einschränkungen. Das Baufeld im Fl. 628 wird durch die Wendeanlage nicht berührt.

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten (auch unter Berücksichtigung der Hochspannungsleitung) wurde die Wendeanlage am Ende des Kiesweges angeordnet. Zum einen ist eine Mitnutzung der vorhanden Grundstückszufahrt Fl. 633 zweckmäßig, zum anderen kann hier ein Eingriff in das Baufeld WA 1 vermieden werden. Darüber hinaus sind es gerade die besagten Flurstücke, die eine Wendeanlage bedingen (da Abstand von der Einmündung zum Sandweg annähernd 100 m).

Diese Lösung ermöglicht sowohl eine eventuelle spätere Verlängerung des Kiesweges, als auch die Aufrechterhaltung der Fuß- / Radwegverbindung zur Erich-Thiele-Straße. Eine kürzere Variante des Kiesweges scheidet daher aus. Die Errichtung der Wendeanlage außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 186 kommt nicht in Betracht, da es sich hier um ein privates Grundstück handelt, welches durch den B-Plan weder Baurecht erhält, noch auf eine Erschließung durch den Kiesweg angewiesen ist.

Für den Erwerb der privaten Flächen für die Wendeanlage Kiesweg ist ein Flächenankauf der Stadt Leipzig erforderlich. Im Falle des Scheiterns eines freihändigen Flächenankaufs der privaten Flächen für die Wendemöglichkeit müssen bodenordnende Maßnahmen (z.B. Umlegung, Enteignung) in Betracht gezogen werden. Falls im Rahmen der konkreten Straßenplanung Kiesweg angrenzende Restflächen des bisherigen Straßenflurstückes für den Straßenbau nicht benötigt werden, können diese ggf. als nicht überbaubare Grundstücksfläche an die benachbarten Eigentümer als Kompensation für Flächenbereitstellungen zur Wendeanlage veräußert werden (ggf. Grundstückstausch o.ä.). Gemäß § 125 Abs. 3 BauGB können Erschließungsanlagen unter bestimmten Voraussetzungen hinter den Festsetzungen des B-Planes zurück bleiben.

Als Zufahrt zum Fl. 182 r wird am östlichen Ende des Sandweges zusätzlich eine Fläche vorgehalten. Diese muss jedoch nicht vollversiegelt hergestellt werden.

Zur Erschließung des Grundstückes der ehemaligen Kiesgrube wird eine Gemeinschaftsanlage mit Zweckbestimmung Erschließungsweg mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage am nördlichen Ende festgesetzt. Somit ist die benötigte Fläche für die Erschließungsanlage sichergestellt.

Um auch die Nutzung durch die Anlieger zu gewährleisten, wird diese Fläche zusätzlich als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Der Erschließungsweg ist durch den Eigentümer auf eigene Kosten herzustellen.

Um die Erschließung des Flurstückes 182/2 sicherzustellen, sind hier Flächen, die mit einem Geh-Fahr- und Leitungsrecht über das Flurstück 182/1 zu belasten sind, bis zur Lindenthaler Hauptstraße zu Gunsten der Eigentümer festgesetzt. Diese Lösung stellt eine zumutbare Erschließungsvariante für das Flurstück 182/2 dar. Das Flurstück 182/1, über welches die potentielle Zufahrt führen würde, ist weiterhin ohne größere Einschränkungen nutzbar, da die Zufahrt entlang der Flurstücksgrenze verläuft und diese Fläche gemäß Landesbauordnung sowieso nur eingeschränkt (Abstandsflächen) nutzbar ist.

Notwendige Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst unterzubringen. Dabei ist die Errichtung von Garagen nur innerhalb der Baufenster zulässig. Dies ist überall problemlos möglich.

9.5 Infrastrukturelle Erschließung

Im Mai 2001 wurden im Kiesweg und Sandweg die zur Erschließung notwendigen Medien durch die zuständigen Versorgungsträger neu verlegt.
Die Errichtung von sozialen Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Plangebietes ist nicht notwendig.

9.6 Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes ist insbesondere in den Baugebieten, die nahe der Lindenthaler Hauptstraße (ehem. Bahnhofstraße) liegen, mit Verkehrsimmissionen zu rechnen. Ein Gutachten, welches die Emissionen bewertet bzw. Möglichkeiten zur Minderung oder Vermeidung aufzeigt, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt. Die unter Wahrung der finanziellen Zumutbarkeit notwendigen Maßnahmen werden zum Schutz der geplanten Wohnbebauung durch eine textliche Festsetzung festgesetzt (siehe hierzu auch Kapitel 12.6).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des An- und Abflugsektors des Flughafens Leipzig-Halle. Trotz der Lage außerhalb der Lärmschutzbereiche des Flughafens können Geräuschentwicklungen durch Flugverkehr auch in den Nachtstunden möglich sein. Jedoch sind diese potentiellen Beeinträchtigungen seit Inbetriebnahme der neuen Start- und Landebahn des Flughafens von nur noch geringer Bedeutung.

10. Grünordnung

10.1 Zielsetzung

Als ökologische Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Ziel der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die auf Grundlage der Empfehlung des Grünordnungsplanes übernommen wurden, ist die weitgehende Sicherung des ökologischen Potentiales im Plangebiet, um auf diese Weise das städtebauliche Ziel eines "grünen Wohnstandortes" garantieren zu können. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt umfassen im Wesentlichen die Errichtung von Wohngebäuden inklusive der Nebenanlagen sowie die Errichtung von notwendigen Erschließungsanlagen. Im Rahmen des

Bebauungsplanes wird versucht, diese Eingriffe, soweit sie nicht zu vermeiden sind, zu minimieren bzw. über die Festsetzung von Ausgleichsflächen oder Maßnahmen die Eingriffe zu kompensieren.

Vordringlich ist der weitgehende Erhalt des Baumbestandes innerhalb der derzeit als Gärten genutzten Flurstücke mit dem Ziel, die stadtökologischen Funktionen weitgehend zu erhalten bzw. zu verbessern. Es wird der gesamte Naturhaushalt des betroffenen Gebietes berücksichtigt. Der Grünordnungsplan setzt stadtökologische Ziele auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung um und erarbeitet konkrete Flächennutzungen und landschaftspflegerische Maßnahmen, so dass der Eingriff in den Naturhaushalt durch die Bauvorhaben so gering wie möglich bleibt.

Dies sichert eine nachhaltige Umweltvorsorge und wirkt sich positiv auf die Umweltqualität, gleichbedeutend mit Wohnqualität, und somit auf das Image der gesamten Stadt aus.
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind nur bei einer tatsächlichen Neubebauung/Neuversiegelung bzw. An- und Umbauten (Umnutzung zu Hauptgebäuden) zu realisieren.

10.2 Festsetzung von Grünflächen/Pflanzfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei private Grünflächen festgesetzt. Diese befinden sich beidseitig der festgesetzten Gemeinschaftsanlage mit Zweckbestimmung Erschließungsweg im Bereich des Flurstückes 628. Die genannten Flächen sind zur Herstellung der privaten Erschließungsstraße nicht notwendig und dienen unmittelbar als Ausgleich für diese Maßnahme. Weiterhin wird das städtebauliche Erscheinungsbild an dieser Stelle durch die Grünflächen positiv beeinflusst. Bei der Gestaltung der Grünfläche, insbesondere bei Baumpflanzungen, ist die bestehende 110-kV-Freileitung zu beachten. Die Höhe der Bepflanzung ist mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten wird, soweit wie möglich, eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgenommen. Diese Flächen dienen der Abgrenzung der Baufenster untereinander und gegenüber bereits vorhandener Bebauung. Des weiteren stellen sie einen Ausgleich für die ermöglichte Bebauung auf den betroffenen Grundstücken selbst dar. Auch durch diese Festsetzung wird die ausreichende Be- und Durchgrünung des Plangebietes gesichert, gesunde Wohnverhältnisse und eine natürliche Umgebung des Plangebietes werden sichergestellt.

Es wird eine Verdichtung des vorhandenen Baumbestandes angestrebt. Dies erfolgt über die Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen in den Anpflanzflächen, im Vorgarten und in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Neben den oben genannten Aspekten trägt diese Maßnahme auch zur Verbesserung des Kleinklimas sowie im Bereich der Verkehrsflächen zur Staubbindung bei.

Die Anzahl der laut B-Plan zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist angesichts des mit der Verwirklichung der Bauvorhaben einhergehenden zwangsläufigen Eingriffe in Natur und Landschaft (wie Beseitigung Grünbestand, Abtragung von Mutterboden, zusätzliche Bodenversiegelung, Beeinträchtigung Landschaftsbild) angemessen und ausgewogen.

Die teilweise geringere Breite der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im WA 6 ist dadurch "ausgeglichen", dass eine zusätzliche Anpflanzfläche entlang der Flurstücke 639, 182/2 und 182/1 im Plan festgesetzt ist.

Vorhandene Bepflanzungen können bei Neubebauungen bzw. Neuversiegelungen nur dann auf die gemäß grünordnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher angerechnet werden, wenn die dort genannten Kriterien (wie standortgerecht, einheimisch, hochstämmig) erfüllt sind und auf der betreffenden Fläche kein Platz für weitere Pflanzenmaßnahmen ist.

10.3 Bewertung des vorbereiteten Eingriffes

Die vorgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zu folgenden naturschutzrelevanten Auswirkungen:

- Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen Sandweg und Kiesweg erfahren durch die Anordnung von Straßenbegleitgrün eine deutliche Aufwertung.
- Vorhandene Beeinträchtigungen durch bestehende Wohngebäude werden manifestiert.
- Die ermöglichte Neubebauung innerhalb des Plangebietes sowie die notwendige Herstellung von Verkehrsanlagen stellen eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar.

10.4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Ein Ausgleich von baubedingten Eingriffen nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen, auf denen eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht zulässig ist. Hiervon betroffen sind fast alle Flurstücke im Plangebiet.
Die Kompensation des Eingriffes soll durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgen.

Folgende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind vorgesehen:

- Die Maßnahmen zur Eingriffsminderung erfolgen auf der Eingriffsfläche, in dem durch die bautechnische bzw. -organisatorische Ausgestaltung des Vorhabens Eingriffe weitestgehend von vornherein ausgeschlossen (vermieden) werden oder zumindest sehr stark gemindert eintreten.

- Es erfolgt der vollständige Rückbau, die Tieflockerung und die Bepflanzung und Begrünung der Baustelleneinrichtungen und Baulagerflächen auf vorher unversiegelten Bereichen.

- Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es die hydrologischen Verhältnisse erlauben, auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen. Wegen der wechselnden Untergrundverhältnisse sollten im Zuge von Bauvorhaben konkrete Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.

- Die Befestigung privater Zufahrtswege, Zufahrten und Stellplätze ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteinen, breitfugigem Pflaster etc.) zulässig.
- Auf der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Fläche von mindestens 600 m² als Verkehrsgrün herzustellen. Diese Fläche ist unversiegelt zu halten, zu begrünen und vor Überfahren zu schützen.

- Die Bäume außerhalb des technologisch notwendigen Eingriffsbereiches im unmittelbaren Baubereich sind während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen nach DIN 18 920 zu schützen:

1. Schutz vor mechanischen Beschädigungen des Stammes durch einen Brettermantel und eine Abpolsterung oder durch Umwicklung des Stammes mit Dränageschläuchen d 100
2. Schutz des Wurzelbereiches vor Abgraben - Grabungen müssen mindestens 2,0 m vom Stamm entfernt erfolgen (ansonsten ist eine Handschachtung vorzunehmen).
3. Schutz des Wurzelbereiches gegen Druckschäden durch Überfahren mit schwerer Technik. In diesen Bereichen ist eine Überdeckung mit Kiessand 0/8 vorzunehmen.
4. Schutz des Wurzelbereiches vor Überfüllung mit Erdstoff.

- Auf der öffentlichen Verkehrsfläche sind 30 einheimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Diese Maßnahme dient der landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes (Ortsbildes).

- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 20 Stück je 100 m²) und einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum je angefangene 150 m² zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Diese Maßnahme dient der landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes (Ortsbildes). Entsprechend einer Fläche von 4.150 m² zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind folgende Stückzahlen im Planungsgebiet anzupflanzen:

  Sträucher: 810 Stück
  Bäume: 27 Stück

- Auf den gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteilen der Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 150 m² ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Diese Maßnahme dient der landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes (Ortsbildes).

Entsprechend einer Fläche von 9.600 m² von nicht überbaubaren Flächenanteilen sind folgende Stückzahlen im Planungsgebiet anzupflanzen:

Bäume: 64 Stück

- Zusätzlich ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze (Vorgarten) je Grundstück ein einheimischer, standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Diese Maßnahme dient der landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes (Ortsbildes).

Entsprechend der Anzahl von ca. 45 Grundstücken sind folgende Stückzahlen im Planungsgebiet anzupflanzen:

Bäume: 45 Stück

Zusammenfassung

Entsprechend den Festsetzungen sind im Planungsgebiet mindestens anzupflanzen:

Sträucher:	810 Stück
Bäume:	166 Stück

Ergebnisse des Bewertungsverfahrens

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung in einem hochwertigen, stadtnahen Wohnumfeld. Die Eingriffe sind nicht als gravierend zu beurteilen, da in diesem Bereich durch vorhandene Wochenendhäuser und Lauben eine nach Art und Maß der baulichen Nutzung ähnliche Verwendung der Flächen stattfindet wie in dem durch den Bebauungsplan ermöglichten Wohngebiet. Die Festsetzung von Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmen in vorgenommenem Umfang ist insofern angemessen und geeignet, dieses Wohnumfeld im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erhalten.
Vorrangiges Ziel ist dabei die Aufwertung von Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da aus naturschutzfachlicher und grünordnerischer Sicht angestrebt wird, den durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriff in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort auszugleichen. Zudem ist so die Zuordnung, Umsetzung, Pflege und Kontrolle am einfachsten zu handhaben.
Die Planänderung nach der erneuten öffentlichen Auslegung des B-Planes verursachte keine erhöhten Eingriffe in Natur und Landschaft. Die für die Versiegelung maßgebliche GRZ hat sich nicht verändert.

10.5 Vergleichende Gegenüberstellung von Konflikten und grünordnerischen Maßnahmen

Entsprechend dem § 2 der Sächsischen Naturschutz-Ausgleichsverordnung - NatSchAVO vom 30.03.1995 sind bei der Ermittlung der festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen der Zustand vor Beginn des Eingriffes mit dem Endzustand zu beurteilen. Die Vergleichskriterien sind die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen- und Tierwelt sowie das Landschaftsbild.

Das Schutzgut Klima entfällt in dieser Gegenüberstellung, da hier keine Konflikte (erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen) zu erwarten sind.

Die Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung wurden dargelegt. Eine wesentliche Bedeutung hat dabei die Versiegelung von Flächen und die erforderlichen Gehölzrodungen.
Eine vergleichende und schutzgutbezogene Gegenüberstellung von Konflikten und grünordnerischen Maßnahmen ist den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

Eingriffssituation (Konflikte) Bo, Wa, Bt, La = Boden, Wasser, Biotope, Landschaftsbild - Funktion						**Grünordnerische Maßnahmen** A, E, S = Ausgleichs-, Ersatz-, Schutzfunktion		
Konflikt Nr.	1. Wirkfaktor 2. Empfindlichkeit des Schutzgutes 3. Vermeidung, Minderung	1. Betroffener Bereich 2. Beschreibung der Beeinträchtigungen 3. Bestehende Vorbelastungen	Intensität der Beeinträchtigung	Funktionsverlust (m², Stück)	Funktionsbeeinträchtigung (m², Stck.)	Flächengröße der Maßnahme	Maßnahme Nr. Art	Beschreibung der Maßnahme 1. Kurzbeschreibung 2. Ziel und Begründung 3. Kompensationsfunktion
Bo 1	1. Versiegelung mit Gebäuden, Nebengebäuden, Straßen und Wegen 2. hoch 3. Die Befestigung privater Zufahrtswege, Zufahrten und Stellplätze ist nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteinen, breitfugigem Pflaster etc.) zulässig. Baustelleneinrichtung und Massenverlagerung auf versiegelten Flächen	1. Gärten, Brache (Ruderalflur) 2. Verlust sämtlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen (Lebensraumfunktion, Bestandteile des Naturhaushaltes mit Wasser-, Energie- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs-, Aufbaumedium) 3. Mittlerer vorhandener Versiegelungsgrad (Gebäude, versiegelte Flächen) v. 4.500 m²	s e h r hoch	15.060 m² (Neuversiegelung)				Keine Kompensationsmaßnahmen möglich, nur Maßnahmen der Eingriffsminimierung. Durch das Ansetzen der Grundflächenzahl für maximal mögliche Versiegelung wird der höchst mögliche Wert für die Versiegelung von Böden ausgewiesen. Mit dem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird kein Ausgleich für das Schutzgut Boden auf den vom Eingriff betroffenen Böden (Gärten, Bracheflä-che/Ruderalflur) erreicht) erreicht.

Eingriffssituation (Konflikte) Bo, Wa, Bi, La = Boden, Wasser, Biotope, Landschaftsbild - Funktion						**Grünordnerische Maßnahmen** A, E, S = Ausgleichs-, Ersatz-, Schutzfunktion		
Konflikt Nr.	1. Wirkfaktor 2. Empfindlichkeit des Schutzgutes 3. Vermeidung, Minderung	1. Betroffener Bereich 2. Beschreibung der Beeinträchtigungen 3. Bestehende Vorbelastungen	Intensität der Beeinträchtigung	Funktionsverlust (m², Stück)	Funktionsbeeinträchtigung (m², Stück)	Flächengröße der Maßnahme	Maßnahme Nr. Art	Beschreibung der Maßnahme 1. Kurzbeschreibung 2. Ziel und Begründung 3. Kompensationsfunktion
La 1	1. Gehölzrodungen (Innerorts) 2. mittlere visuelle Verletzlichkeit 3. Beim Bau der Gebäude und der Freianlagen sind nur die technisch unbedingt erforderlichen Flächen in Anspruch zu nehmen. Schutz der Gehölze nach DIN 18920	1. Gehölzbestände im Bereich der Baufenster 2. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Ortsbildes) durch Verlust der begrünenden Elemente (Großgehölze) 3. Vorhandener Bebauung	mittel	102 Stück (Bäume) 750 m² (Gehölzfläche)		166 Stück (Bäume) 810 Stück (Sträucher) (bei 1 m² je Strauch = 774 m² Gehölzfläche)	A 1 bis A 5	1. Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen (und Sträuchern) zur Eingrünung des Wohngebietes 2. Die Maßnahmen dienen der Wiederherstellung (Ausgleich für die Gehölzrodungen) und der landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes (Ortsbildes). Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden die notwendigen Rodungen des Gehölzbestandes kompensiert. 3. Die Maßnahme entspricht nach § 9 SächsNatSchG einer landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes (Ortsbildes) und besitzt damit Ausgleichsfunktion für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (Ortsbildes). Diese Maßnahme hat zusätzlich einen positiven Einfluss auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biotope)

Eingriffssituation (Konflikte) Bo, Wa, Bi, La = Boden, Wasser, Biotope, Landschaftsbild - Funktion						**Grünordnerische Maßnahmen** A, E, S = Ausgleichs-, Ersatz-, Schutzfunktion		
Konflikt Nr.	1. Wirkfaktor 2. Empfindlichkeit des Schutzgutes 3. Vermeidung, Minderung	1. Betroffener Bereich 2. Beschreibung der Beeinträchtigungen 3. Bestehende Vorbelastungen	Intensität der Beeinträchtigung	Funktionsverlust (m², Stück)	Funktionsbeeinträchtigung (m², Stück)	Flächengröße der Maßnahme	Maßnahme Nr. Art	Beschreibung der Maßnahme 1. Kurzbeschreibung 2. Ziel und Begründung 3. Kompensationsfunktion
Wa 1	1. Versiegelung mit Gebäuden, Nebengebäuden, Straßen und Wegen 2. mittel 3. dezentrale Versickerung: Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen.	1. Gärten, Brache (Ruderalflur) 2. Reduzierung der Grundwasserneubildung durch den dauerhaften Verlust von Infiltrationsfläche im Versiegelungsbereich und die Reduzierung des Sicker- und Filtervermögens sowie die Erhöhung der Verdunstung. Über die Verlängerung von Bodentyp und –genese sowie Feuchtestufe werden Verdunstung, Wassertransport und Oberflächenabfluss dauerhaft beeinflusst. 3. mittlerer vorh. Versiegelungsgrad (Gebäude, versiegelte Fläche) von 4.500 m²	mittel	15.060 m² (Neuversiegelung)				Keine Kompensationsmaßnahmen möglich, nur Maßnahmen der Eingriffsminimierung. Durch die weitgehend dezentrale Versickerung wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser stark gemindert. Das Wasser steht damit der Grundwasserneubildung im Gebiet weitgehend zur Verfügung. Mit dem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird kein Ausgleich für das Schutzgut Wasser auf den vom Eingriff betroffenen Flächen (Gärten, Bracheflächen / Ruderalfläche) erreicht.

11. Umweltbericht

Grundlage für den Umweltbericht stellt im Wesentlichen der Grünordnungsplan des Landschaftsplanungsbüros Richter dar.

11.1 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens in diesem Bereich

11.1.1 Menschen

Im Plangebiet befanden sich zu Beginn der Planung 4 Einfamilienhäuser. Mit Ausnahme der ehem. Kiesgrube und der Verkehrsflächen wurden sämtliche anderen Flurstücke von den Eigentümern für Garten- und Erholungszwecke genutzt.

Nördlich grenzt an das Plangebiet ein bestehender Gartenverein an, westlich befindet sich eine innerörtliche Ackerfläche. Ansonsten ist das Planungsgebiet von Wohnbebauung und Mischnutzung umgeben.

11.1.2 Flora, Fauna

Hinsichtlich der Vegetation im Plangebiet wurde im Rahmen der Erstellung des Grünordnungsplanes eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung vorgenommen. Diese ergab im Planungsraum eine Gehölzgruppe mit Sandbirken, Ruderalflure (trockene bis frische Standorte) mit beginnenden bzw. fortgeschrittenem Gehölzaufwuchs, Grünlandbrachesäume und Gärten/Gartenbrache (Zier-, Nutz- und Obstgärten).

Nur in der Ruderalfläche (ehem. Sandgrube) wurde eine Pflanzenart mit einem Gefährdungsgrad nach der Roten Liste Sachsen nachgewiesen (Wiesenmargerite).
Die faunistischen Erhebungen ergaben ausnahmslos "Allerweltsarten" (Ubiquisten). Der 1996 in der ehem. Sandgrube gefundene Pinselkäfer (Trichius Zonatus) wurde bei Nachprüfungen 1999 und 2000 nicht mehr festgestellt.

11.1.3 Boden

Eine Bodenkartierung liegt für das Bebauungsplangebiet nicht vor.
Es ist jedoch von einem ca. 25 m mächtigen Komplex aus saalekaltzeitlichen Geschiebelehm bzw. -mergel mit zwischengelagerten Schmelzwassersanden auszugehen. Im Bereich der ehemaligen Sandgrube können auch wenig tragfähige Auffüllungen nicht ausgeschlossen werden. Es herrschen Fahlerden vor.

Durch anthropogene Nutzung wurde der Boden im Plangebiet verändert.
Die Bodenfunktion ist im Straßenbereich und bei den versiegelten/befestigten Flächen in den Gärten stark gestört.
Intensiv gärtnerisch genutzte Flächen weisen eine mittlere Vorbelastung auf.

11.1.4 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine offene Oberflächengewässer.

Durch die mächtigen Geschiebemergelschichten ist die Grundwasserneubildung (bis auf das ehem. Kiesgrubengelände) gering.
Frühsaalekaltzeitliche Flussschotter bilden im Plangebiet den pleistozänen Hauptgrundwasserleiter, dessen Grundwasserflurabstand bei derzeit rd. 30 m einzuordnen ist.

Öffentliche Trinkwasserentnahme sind im Umkreis nicht vorhanden. Nicht auszuschließen sind private Grundwasserentnahmen im Umfeld der Planung bzw. im Plangebiet selbst.

11.1.5 Luft

Der Ortsteil Lindenthal ist mäßig mit Luftschadstoffen belastet. Nennenswerte Emittenten im Umfeld sind insbesondere die vorhandenen Verkehrseinrichtungen (Straßennetz, Flughafen Leipzig-Halle).

Es herrschen vor allem Winde aus südwestlicher Richtung vor.
Besonders die mit Großgehölzen bestandenen Flächen sind Frischluftentstehungsgebiete.

11.1.6 Klima

Das Lokalklima wird durch Einflüsse des Geländes hervorgerufen und beeinflusst vor allem den Wärmehaushalt im Gebiet. Hier ist das Ortsrandklima vorherrschend.

11.1.7 Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch einzeln parzellierte Gärten mit Erholungsfunktion und durch die Brachfläche der ehem. Sandgrube geprägt.

In Einzelfällen sind wie bereits dargestellt auch bereits Eigenheime vorhanden.
Die hohe Erholungsfunktion für die Gartenflächen ist jedoch auf die Nutzung durch die jeweiligen Eigentümer beschränkt.

11.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler und keine erfassten archäologischen Denkmäler. Jedoch tangiert das Plangebiet den historischen Ortskern von Lindenthal und weitere archäologische Kulturdenkmäler in nächster Nähe, so dass das Plangebiet ein Bereich von höchster archäologischer Relevanz ist.

11.2 Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben

Durch den Bebauungsplan soll eine Bebauung der Grundstücke mit Einzel- oder Doppelhäusern ermöglicht werden. Hinzu kommen notwendige Erschließungsanlagen.

Die einzelnen Festsetzungen sind den ausführlichen Darstellungen in Pkt. 9 der Begründung zu entnehmen.

11.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden und soweit wie möglich ausgeglichen werden

11.3.1 Ausgleichsmaßnahmen

Vgl. Kap. 10 - Grünordnung und Kap. 12.7 - Grünordnerische Festsetzungen.

- auf öffentlicher Straßenverkehrsfläche Festsetzung von Verkehrsgrün (einschließlich Baumanpflanzungen)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf der restlichen nicht überbaubaren Fläche
- Baumpflanzungen im Vorgartenbereich
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (soweit möglich) auf den Grundstücken selbst
- Grau- und Brauchwassernutzung möglich
- Befestigung privater Zufahrten, Wege und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise

11.3.2 Immissionsschutz

Im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens wurden die Auswirkungen der Lärmemissionen von der Lindenthaler Hauptstraße ermittelt.
Durch die Festsetzung eines Schalldämm-Maßes für Gebäude mit Aufenthaltsräumen im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 (betr. Fl. 182/1 und 182/3) werden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Dazu wird empfohlen, die Ausrichtung von lärmempfindlichen Räumen von der Lärmquelle abgewandt vorzunehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des An- und Abflugsektors des Flughafens Leipzig-Halle, jedoch außerhalb des Lärmschutzbereiches. Es muss im Plangebiet mit Fluglärmbelästigungen gerechnet werden.

Hinsichtlich der vorhandenen 110 kV-Freileitung im Plangebiet ist die Ausweisung eines Wohnbaustandortes im unmittelbaren Umfeld dieser Leitung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind elektromagnetische Felder Immissionen i.S. der Legaldefinition des § 3 Abs. 2 BImSchG; sie sind jedoch - nach dem derzeitigen Erkenntnisstand - dann nicht als schädliche Umwelteinwirkungen i.S. von § 3 Abs. 1 BImSchG einzustufen, wenn die Grenzwertempfehlungen der Internationalen Strahlenschutzassoziation (IPRA) eingehalten werden (BVerwG, Beschluss v. 09.02.1996, DVBl. 1996, 682 / 683).

Anhaltspunkte für eine derartige Überschreitung bestehen nicht und sind durch das betroffene Energieversorgungsunternehmen und die zuständigen Immissionsschutzbehörden auch nicht festgestellt worden.
Unabhängig davon bedarf es innerhalb des Sicherheitsabstandes der 110 kV-Leitung die Errichtung baulicher Anlagen der Zustimmung des Leitungsbetreibers.

11.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

11.4.1 Menschen

Die Festsetzung eines Schalldämm-Maßes R´w > 40 dB (Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719) für Teile des Wohngebietes WA 4 (Fl. 182/1 und 182/3) gewährleistet trotz einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte in diesem Bereich gesunde Wohnverhältnisse.

11.4.2 Flora, Fauna

Das Gebiet wurde insgesamt als wenig bedeutsam hinsichtlich seiner Biotop- und Artenausstattung beurteilt.
Die vegetationskundlichen Aufnahmen und faunistischen Erfassungen ergaben ausnahmslos "Allerweltsarten" (Ubiquisten).

Die 1996 im Bereich der alten Sandgrube gefundenen Pinselkäfer (Trichius Zonatus), welche nach der Roten Liste Deutschlands "gefährdet" und nach der Roten Liste des Freistaates Sachsen "stark gefährdet" sind, konnten in den Jahren 1999 und 2000 nicht erneut festgestellt werden. Lediglich im Bereich der ehemaligen Sandgrube wurde eine Pflanzenart nachgewiesen, die nach der Roten Liste Sachsen als "im Rückgang befindlich" eingestuft ist (Wiesenmargerite). Diese Pflanzenart wird durch die geplante Bebauung nicht erhalten werden können.

Von Umweltauswirkungen der Festsetzungen im mittleren Umfang ist daher auszugehen. Durch die Pflanzfestsetzungen erfolgt jedoch ein Ausgleich, so dass keine erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

11.4.3 Boden

Neuversiegelungen werden auf 15.060 m² erfolgen, bedingt durch die Versiegelung mit Gebäuden, Nebengebäuden, Straßen und Wege.

Die Intensität der Beeinträchtigung ist als sehr hoch zu beurteilen, wird jedoch durch Maßnahmen minimiert, so dass keine erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

11.4.4 Wasser

Die Empfindlichkeit wurde als mittelstark beurteilt. Durch die weitgehend dezentrale Versickerung wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser stark gemindert. Das Wasser steht damit der Grundwasserneubildung im Gebiet weitgehend zur Verfügung. Daher sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

11.4.5 Luft/Klima

Durch das allgemeine Wohngebiet und die erstmalige Herstellung der Verkehrsflächen sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen klimatischer bzw. lufthygienischer Art für die Anwohner zu erwarten.

11.4.6 Landschaft

Die Realisierung des Wohngebietes verändert das Landschaftsbild in einer mittleren visuellen Intensität. Es kommt innerhalb der Baufenster zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Ortsbildes) durch den Verlust der begrünenden Elemente.

Durch umfangreiche grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung des Wohngebietes (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) wird das Plangebiet landschaftsgerecht neugestaltet. Durch diese Anpflanzungen werden die notwendigen Rodungen des Gehölzbestandes kompensiert.

Die Maßnahme entspricht nach § 9 SächsNatSchG einer landschaftsgerechten Neugestaltung des Ortsbildes und besitzt damit Ausgleichsfunktion für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

11.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Berücksichtigung des Kenntnisstandes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

11.5 Auftretende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

11.6 Zusammenfassung

Die Erfassung der Empfindlichkeit über die einzelnen Schutzgüter weist für das Plangebiet eine mittlere Wertigkeit aus.

Für das Schutzgut Boden ist eine sehr hohe Empfindlichkeit, für die Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild und Flora/Fauna eine mittlere und für die Schutzgüter Mensch, Klima/Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter eine überwiegend geringe Empfindlichkeit gegeben.

Neben der planungsrechtlichen Ausweisung eines Wohngebietes werden auch umfassende Maßnahmen festgesetzt, die die nachteiligen Umweltauswirkungen vermeiden, vermindern und ausgleichen. Diese Maßnahmen sind angemessen und geeignet, das Wohnumfeld im Sinne der geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erhalten.

12. Textliche Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Dies begründet sich darin, dass im Zuge der Ansiedlung dieser Nutzungen mit zusätzlichen Kfz-Verkehr gerechnet werden muss. Diese zusätzlichen verkehrlichen Belastungen des Wohngebietes sollen vermieden werden.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Anzahl der neu zu errichtenden Wohneinheiten in überschaubaren und vertretbaren Maßen zu halten und somit auch die verkehrlichen Belastungen zu reduzieren wird festgesetzt, dass je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte lediglich zwei Wohneinheiten zulässig sind.

12.3 Bauweise

Um eine sinnvolle Bebauung des Flurstückes 639 zu gewährleisten ist hier eine Grenzbebauung auf die Flurstücksgrenze zum nordwestlich angrenzenden Flurstück 828 zulässig. Beeinträchtigungen dieses Flurstückes sind nicht zu erwarten, da hier angrenzend eine 3,0 m breite private Grünfläche festgesetzt ist.

12.4 Garagen

Um die Vorgartenbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten und somit das Erscheinungsbild des Siedlungskörpers positiv zu steuern, sind Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiermit wird auch gewährleistet, dass die Verkehrssicherheit durch direkt an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angebaute Garagen nicht beeinträchtigt wird.

12.5 Geh-/Fahr- und Leitungsrechte

Um die Erschließung von zwei bebaubaren Grundstücken, die nicht unmittelbar an öffentlichen Straßenverkehrsflächen anliegen, dauerhaft zu sichern, wird den Nutzern bzw. Eigentümern die Möglichkeit eingeräumt, die benötigten Flächen zu belasten. Unzumutbare Beeinträchtigungen der durch die Belastung Betroffenen sind hierdurch nicht zu erwarten.

Die Fl. 832/1 und 828 haben den gleichen Grundstückseigentümer. Hier ist eine Erschließung und Bebauung durch den Bauträger zu erwarten. Dadurch wird die dauerhafte Sicherung der Erschließung unproblematisch und über einen Erschließungsvertrag mit der Stadt Leipzig abgewickelt.
Unproblematisch ist gleichfalls das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das Fl. 182/1 zur Erschließung des Fl. 182/2, da es sich bei beiden Grundstücken um städtisches Eigentum handelt.

12.6 Immissionsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, in diesem Falle durch Lärmemissionen der mittelbar angrenzenden Lindenthaler Hauptstraße, wird für die Flurstücke 182/1 und 182/3 im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 (östlicher Teil) verbindlich die Einhaltung eines Schalldämm-Maßes Rw > 40 dB (Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719) festgesetzt. Damit soll klargestellt werden, dass auf diesen Flurstücken aufgrund der vorhandenen Lärmvorbelastung das

erforderliche resultierende Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Wohnräume) erf. $R'_{w,res}$ im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung mindestens 40 dB betragen muss. Der in Klammern angegebene Verweis "Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719" dient als Hinweis auf sich aus der Lärmvorbelastung i.V.m. der VDI 2719 ergebenden Anforderungen an die Fenster. Durch diese Maßnahme, die auf Grundlage eines Gutachtens erfolgt wird sichergestellt, dass in den Gebäuden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Empfohlen wird hier zusätzlich, die Ausrichtung von lärmempfindlichen Räumen von der Lärmquelle abgewandt vorzunehmen.

Die gemäß schalltechnischer Untersuchung in einigen Bereichen des Bebauungsplanes erforderlichen Fenster der Schallschutzklasse 1 werden nicht festgesetzt, da diese Schallschutzklasse durch die auf Grund der Wärmeschutzverordnung zu verwendenden Fenster grundsätzlich schon gewährleistet ist. Der Einzelnachweis des erforderlichen passiven Lärmschutzes ist im Übrigen ohnehin auf der Grundlage der DIN 4109 i.V.m. der VDI 2719 im Baugenehmigungsverfahren / Freistellungsverfahren auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung Dr. Kiebs + Partner Gutachten Nr. 5341199 zu erbringen.

Die Festsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwall/Lärmschutzwand) im Bereich der Flurstücke 182/1 und 182/3 wird entsprechend der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung nicht vorgenommen. Dies begründet sich wie folgt: Das Flurstück 182/3 ist bereits mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut. Der Eigentümer kann auf Grund des Bestandsschutzes nicht zur Errichtung einer Lärmschutzwand verpflichtet werden. Des weiteren besteht für beide Flurstücke ein Baurecht gemäß § 34 BauGB.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das Planerfordernis für diesen Teil des Geltungsbereiches nicht darin besteht, hier Baurecht zu schaffen, sondern die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung auch auf diesen Bereich auszudehnen, um die harmonische Einfügung in den Rest des Siedlungskörpers zu gewährleisten sowie das Wegerecht zum Fl. 182/2 zu sichern.

Die Wirksamkeit einer Lärmschutzwand ist zudem trotz der Führung in die Grundstückstiefe zweifelhaft, da Verkehrsemissionen nach wie vor seitlich "einfallen" können. Zudem ist weiterhin eine Unterbrechung der Lärmschutzwand auf dem Flurstück 182/1 zwecks Herstellung einer Zufahrt erforderlich. Diese Tatsache vermindert zusätzlich die vorgesehene Schutzwirkung.

Da die Lindenthaler Hauptstraße in diesem Bereich sowohl auf der östlichen als auch auf der westlichen Seite zumindest teilweise straßenbegleitend bebaut ist, würde die Errichtung einer Lärmschutzwand an lediglich einer Stelle, noch dazu im innerstädtischen Bereich, zu einem unbefriedigten Erscheinungsbild des Straßenraumes führen.

Nichts desto trotz ist es den Grundstücksbesitzern vorbehalten, eine entsprechende Anlage zu errichten, da weder der Bebauungsplan noch die Gestaltungsvorschriften dies untersagen.

Als ergänzende lärmmindernden Maßnahmen werden die Baufenster innerhalb des allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4 (östlicher Teil) in möglichst großer Entfernung von der Lärmquelle angeordnet. Zusätzlich wird in diesen Bereichen eine Gehölzanpflanzung festgesetzt, die die Freiflächen optisch von der Lindenthaler Hauptstraße abtrennen.

12.7 Grünordnerische Festsetzungen als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

12.7.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Zur Erhaltung der Durchgrünung des Plangebietes sowie zu dessen Steigerung, zu einem optisch ansprechenden Straßenraum sowie als notwendige Ausgleichsmaßnahme für die durch den Straßenbau notwendige Versiegelung von Grundfläche sind auf den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen mindestens 600 qm als Verkehrsgrün herzustellen.

Eine konkrete Lokalisierung dieser Flächen im Plan wurde vermieden, um keine unnötigen Selbstbindungen der Stadt Leipzig vorzunehmen sowie um die Möglichkeit zu behalten, flexibel auf Grundstückssituationen reagieren zu können. Flankierend zu diesen Maßnahmen sind 30 einheimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Auch bei dieser Festsetzung wurde auf eine Konkretisierung des Standortes verzichtet.
Um die getroffenen Grünfestsetzungen auch dauerhaft und nachhaltig für das Ortsbild und den Naturhaushalt wirksam werden zu lassen, sind die Anpflanzungen dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Bei diesen Anpflanzungen ist der sichere Betrieb, ein ungehinderter Zugang für Wartung und Instandhaltung sowie entsprechende Abstände zu den Leitungen zu beachten.

12.7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in Kapitel 10.2 schon geschilderten und begründeten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in der durch die textliche Festsetzung geforderten Qualität herzustellen, um eine Wertigkeit für den Naturhaushalt zu erreichen, die diese Flächen als Ausgleichsmaßnahmen ausreichend wirken lassen. Zugleich wird eine Integration in das Ortsbild erzielt, da die zu verwendenden Bäume und Sträucher gemäß der exemplarisch beigefügten Pflanzlisten der Ortstypik entsprechen. Um die Nachhaltigkeit auch dieser Maßnahme zu sichern, sind diese Anpflanzungen dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

12.7.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen/nicht bebaute überbaubare Grundstücksflächen

Das Plangebiet ist derzeitig ausreichend be- und durchgrünt. Um diesen Zustand im Sinne des Ortsbildes und der Umweltvorsorge zu erhalten, sind durch den Bebauungsplan vorbereitete zusätzliche Eingriffe möglichst an Ort und Stelle auszugleichen. Daher ist gemäß der textlichen Festsetzung die Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen oder einheimischen Laubbäumen verbindlich festgesetzt.

Des weiteren wird die Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubbäumen im Bereich des Vorgartens gefordert. Diese städtebaulich begründete Maßnahme dient auch der Verbesserung des Ortsbildes.

12.7.4 Bodenversiegelung

Um die Anreicherung des Grundwassers sicherzustellen und eine überflüssige Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser in die Kanalisation zu vermeiden, sind private Zufahrtswege, Zufahrten und Stellplätze nur in einer wasserdurchlässigen Bauweise zulässig. Zudem ist die Anlage einer Einrichtung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, die ansonsten eventuell erforderlich wäre, städtebaulich hier nicht gewollt.

Da die Nutzung dieser Anlagen bei einer entsprechend der Festsetzung geforderten Herstellung nicht beeinträchtigt wird, ist diese Festsetzung auch unter Wahrung der Eigentumsrechte der betroffenen Grundstückseigentümer vertretbar.

Aus dem gleichen Grund ist das anfallende Niederschlagswasser, sofern es die hydrologischen Verhältnisse erlauben auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen. Um jedoch einen sparsamen Umgang mit der Naturressource Trinkwasser zu ermöglichen, ist selbstverständlich eine Grau- oder Brauchwassernutzung zulässig.

13. Örtliche Bauvorschrift

13.1 Dachform und Dachgestaltung

Um das Erscheinungsbild des Ortsteiles Lindenthal entsprechend der vorhandenen Typik fortzuführen und untypische Zweckbauten zu vermeiden, sind Wohngebäude ausschließlich mit gleichgeneigten Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 32° bis 48° zulässig. Aus dem gleichen Grunde sind Dachüberstände lediglich bis maximal 0,8 m zulässig.
Gleichgeneigte Dächer bedeutet, dass beide Dachhälften eines Daches die gleiche Neigung besitzen.
Um jedoch unnötige Einschränkungen für die Eigentümer zu vermeiden, sind Anbauten und Nebenanlagen zusätzlich mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von 10° bis 15° zulässig. Hierdurch wird auch vermieden, dass für diese bauliche Anlagen ein unverhältnismäßig hoher Kostenanteil entsteht.

13.2 Dachaufbauten

Um die geforderten ortstypischen zulässigen Dachformen auch sichtbar zur Geltung zu bringen, werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift einige Reglementierungen zu Dachaufbauten getroffen. So darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten höchstens 40 % der Gebäudelänge betragen. Weiterhin sind die Abstände von Dachaufbauten vom Ortgang bzw. Eckgrad mit mindestens 1,0 m festgesetzt.

Um die Höhe von baulichen Anlagen ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen definieren zu können und somit eine Einfügung in das Ortsbild gewährleisten zu können, sind Drempel ausschließlich bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

13.3 Fassaden

Gemäß der im Ortsteil vorherrschenden Charakteristik der vorhandenen Gebäude sind Fassaden ausschließlich als Putzfassade auszuführen. Dabei sind Holzverkleidungen im Giebeldreieck des

Dachgeschosses zulässig, um dem Gestaltungswillen der Bauherren keine unnötigen Einschränkungen zu unterwerfen.

13.4 Außenwerbung

Entsprechend der in der Sächsischen Bauordnung getroffenen Regelungen für Wohngebiete sind Anlagen der Außenwerbung lediglich an der Stätte der Leistung in unbeleuchteter Art mit einer Maximalgröße von 0,5 qm zulässig. Somit sind Hinweise auf gewerbliche Tätigkeiten innerhalb des Plangebietes durchaus möglich, gleichzeitig wird jedoch darauf abgezielt, dass das Gebiet hauptsächlich zur Deckung des Wohnbedarfes gedacht ist. Insofern sind Werbeanlagen, die zudem das Erscheinungsbild stören würden, auf den oben geschilderten Rahmen begrenzt.

14. Höhenlage von Gebäuden

Ergänzend zu der Festsetzung der maximal zulässigen Drempelhöhe wird die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe auf maximal 0,5 m über Oberkante des an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Teiles der befestigten Verkehrsfläche festgesetzt. Dies führt dazu, dass ortsuntypische Treppen im Eingangsbereich vermieden werden und sich die zu errichtenden Gebäude harmonisch in die Umgebungsbebauung höhenmäßig einfügen.

15. Planvollzug

Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar, das heißt, die Realisierung von Bauvorhaben kann bei Bedarf durch die Grundstückseigentümer erfolgen. Dies trifft sowohl für Sanierungen und Umnutzung als auch für den Neubau von Wohngebäuden im Rahmen des zulässigen zu. Es ist davon auszugehen, dass bis zur vollständigen Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauungen ein längerer Zeitraum verstreichen wird.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnerische Maßnahmen (z.B. Umlegung, Enteignung) bei Scheitern eines freihändigen Flächenankaufs der privaten Flächen für die Wendeanlagen und ggf. zur Zuteilung der für den Straßenbau nicht benötigten Restflächen der Flurstücke 618 und 644/2 (jeweils Gemarkung Lindenthal) notwendig.
Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen Sandweg und Kiesweg wurden ausgebaut. Die dazu notwendige Bereitstellung von finanziellen Mitteln erfolgte in Vorleistung durch die Stadt Leipzig. Die Refinanzierung erfolgt gemäß den Regelungen der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Leipzig. Noch nicht hergestellt ist die Wendeanlage Kiesweg und die kleine Zuwegung zum Fl. 182 r über das Fl. 182 s im Sandweg. Diese Maßnahme ist erst möglich, wenn die hierfür notwendigen derzeit privaten Flächen von der Stadt erworben wurden.

Die Gemeinschaftsanlage mit Zweckbestimmung Erschließungsweg ist durch den Grundstückseigentümer herzustellen. Die Erschließungsanlage ist Voraussetzung für eine Bebauung des Grundstückes der ehemaligen Kiesgrube, da ansonsten keine Genehmigungsfähigkeit gemäß § 30 BauGB vorliegt. Diese ist erst bei Vorliegen der Erschließungsvoraussetzungen gegeben.

Die festgesetzten Grünmaßnahmen sind durch die Grundstückseigentümer privat zu erstellen.

16. Kosten

Die Kosten für die erstmalige Herstellung des Kiesweges wurden in den Haushalt 2005 eingestellt. Voraussichtlich ist gemäß Kostenschätzung mit ca. 149.000,00 Euro Gesamtbaukosten zu rechnen. Diese Kosten (und auch die Straßenbaukosten Sandweg) wurden bislang noch nicht auf die Anlieger gemäß Erschließungsbeitragssatzung umgelegt, da beide Straßen noch nicht komplett fertiggestellt sind.

Für die noch offene Herstellung der Wendeanlage Kiesweg und der Zuwegung zum Fl. 182 r im Sandweg ist mit 20.400 Euro Kosten zu rechnen.

Diese Kosten sind gemäß der Erschließungsbeitragssatzung in Verbindung mit § 127 ff BauGB zu 90 % umlagefähig und damit refinanzierbar. Als städtischer Anteil verbleiben somit 10 % der Kosten.
Als Folgekosten ist mit den üblichen Aufwendungen für Pflege und Wartung von Erschließungsstraßen zu rechnen.
Der Erschließungsweg wird auf eigene Kosten durch den Eigentümer hergestellt. Daher resultieren hieraus keine Kosten für die Stadt Leipzig.
Sonstige weitere Kosten werden durch den vorliegenden Bauleitplan nicht verursacht. Die Herstellung und Pflege der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ist privatrechtlich vorzunehmen. Dies ist möglich, da die Maßnahmen den Verursachern zugeordnet sind.
Die Herstellung von sozialen Infrastruktureinrichtungen ist nicht notwendig.

17. Städtebauliche Kennzahlen

Allgemeines Wohngebiet	**25.964**	**qm**	**82**	**%**
- davon überbaubar (gem. Baufenster)	12.550	qm		
- davon versiegelbar (gem. GRZ)	12.230	qm		
- davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4.085	qm		
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	**3.430**	**qm**	**11**	**%**
- davon Verkehrsflächenbegleitgrün	600	qm		
Gemeinschaftsanlage Erschließungsweg	**1.880**	**qm**	**6**	**%**
private Grünflächen	**256**	**qm**	**1**	**%**
	31.530	**qm**	**100**	**%**

Anzahl der Wohneinheiten (Einzel- und Doppelhäuser)	ca. 45	WE
Einwohner	ca. 130	Personen
Baumneupflanzungen	ca. 166	Stück

Leipzig, 10.11.05

Kunz
Leiter des Stadtplanungsamtes