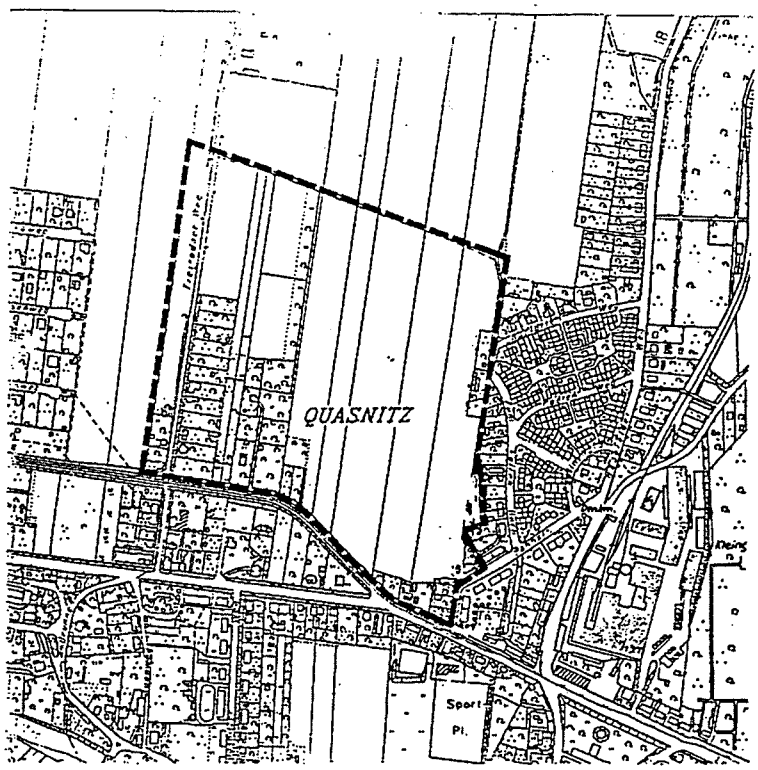
GEMEINDE LÜTZSCHENA

LANDKREIS LEIPZIG

B-PLAN NR.2
"BAUGEBIET QUASNITZ"

MIT ÖRTLICHER
BAUVORSCHRIFT ÜBER
DIE GESTALTUNG

Ausfertigungsdatum zum
Zeitpunkt des Satzungs-
beschlusses: 06.03.1995
geändert am 28.03.1995



ÜBERSICHTSKARTE

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AUSGEARBEITET VON DER:
BUILD.ING
KAISER-FRIEDRICH-PROMMENADE 95 61348 BAD HOMBURG TEL. 06172/251857
PLANUNGSGEMEINSCHAFT P&R
OLBERSSTR.2 30519 HANNOVER TEL. 0511/835860

DATUM	GEZ.	GEPR.	V-STAND	ÄNDERUNG
28.03.1995	SR	P		

DIE GENEHMIGUNG DIESER BEBAUUNGS-PLANSATZUNG BESTEHEND AUS DER PLAN-ZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE MIT VERFÜGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM __.__.____ AZ: _____ -MIT NEBENBESTIMMUNGEN UND HINWEISEN - ERTEILT. LÜTZSCHENA, DEN __.__.____ SIEGEL _____ BÜRGERMEISTER	NEBENBESTIMMUNGEN WURDEN DURCH DEN SATZUNGSÄNDERNDEN BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM __.__.____ ERFÜLLT DIE HINWEISE SIND BEACHTET. DAS WURDE MIT VERFÜGUNG DER HÖHE-REN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM __.__.____ AZ: _____ BESTÄTIGT. LÜTZSCHENA, DEN __.__.____ SIEGEL _____ BÜRGERMEISTER

E-74

ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.0 VORBEMERKUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lützschena hat in ihrer Sitzung am 02.07.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Quasnitz" beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren mit Schreiben vom 01.07.1992 beteiligt.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde im Zeitraum vom 01.03.1993 bis 16.03.1993 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 22.03.1993 hat die Gemeindevertretung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 einschließlich Entwurfsbegründung und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zugestimmt und beschlossen, diese Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07.04.1993 bis 13.05.1993. Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte in der Gemeindevertretersitzung am 20.09.1993.

Die Planzeichnung des Bebauungslpanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde daher eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

In seiner Sitzung am 26.09.1994 hat die Gemeindevertretung dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 einschließlich Entwurfsbegründung und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zugestimmt und beschlossen, diese Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz, in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB, erneut öffentlich auszulegen.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 10.10.1994 bis 15.11.1994. Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte in der Gemeindevertretersitzung am 31.03.1994. 20.03.1995 - geändert am 13.12.1995

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB als Satzung, mit der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß Landesbauordnung als Satzung im übertragenen Wirkungskreis, von der Gemeindevertretung in seiner Sitzung am 31.03.1994 beschlossen.

20.03.1995 - geändert am 13.12.1995

2.0 PLANGEBIET

Das Plangebiet liegt nördlich der Halleschen Straße welche den Ort in Ostwestrichtung durchzieht. Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich die Siedlungsansätze der Gartenstadt Quasnitz, die sich von dem Radedelder Weg aus nach Westen bis an die Grenze des Geltungsbereiches erstrecken. Im Westen grenzt die Bebauung im Bereich des Freirodaer Weges an.

Das Gebiet zwischen diesen beiden Siedlungsansätzen wird heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Ausnahmen hiervon stellen die südwestlich und südöstlich direkt an die Straßenbahntrasse anschließenden Flächen dar. Der westliche Bereich wird heute als extensives Freizeitgelände mit vereinzelter Bebauung genutzt. Im östlichen Bereich sind Wohnbaugrundstücke, zum Teil von der Bahnstraße erschlossen, entstanden. Einzelne Flächen werden extensiv gewerblich genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die westlich an die Gartenstadt angrenzende Fläche, bezieht aber auch die Einmündung der Bahnstraße in die Leipziger Straße mit ein. Im Westen umfaßt der Bebauungsplan die hier vorhandene Bebauung einschließlich einer westlich des Freirodaer Weges neu zuentwickelnden Bauzeile.

Im Süden wird der Geltungsbereich durch die hier verlaufende Trasse der Straßenbahn begrenzt. Die Abgrenzung im einzelnen verläuft wie folgt:

Im Norden

durch die Südgrenze des Wirtschaftsweges.

Im Westen

durch die westliche Flurstücksgrenze des dem Freiroder Weg vorgelagerten Flurstückes.

Im Süden

durch die Nordgrenze der Straßenbahntrasse.

Im Osten

durch die Westgrenze des Siedlungsbereiches der Gartenstadt einschließlich des Eckgrundstückes an der Bahnstraße.

Siehe hierzu auch die nachfolgende Abbildung

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 20,2 ha, die sich hinsichtlich der Nutzung wie folgt unterscheiden:

Nr.	Bezeichnung	ha
1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	14,0
2	Bebaute Fläche (Freizeitnutzung)	4,3
3	Verkehrsfläche	0,6
4	Kirschbaumallee	0,5
5	Brache	0,8
Summe		20,2

Die Landschaftsform wird durch den Höhenrücken, der in sich in Südost-Nordwest-Richtung erstreckt und in diese Richtung von 108 m ü NN auf 123 m ü NN ansteigt, bestimmt. Das Gelände fällt ausgehend von diesem nach Nordwesten hin ansteigenden Höhenrücken sowohl nach Südwesten bis hin zum Tal der weißen Elster als auch im nördlich an den Untersuchungsbereich angrenzenden Gebiet in Richtung Osten an.
(Siehe hierzu Topographische Karte)

Die topographische Lage kann im einzelnen dazu führen, daß Böschungen entstehen. Böschungen sollten auf den Grundstücksteilen nicht nur durch Mauern sondern vor allem auch durch Rasenflächen gestaltet werden. Aus Sicht des Naturschutzes läßt sich so eine sinnvolle Bodenstrukturierung und Gräservielfalt erreichen.

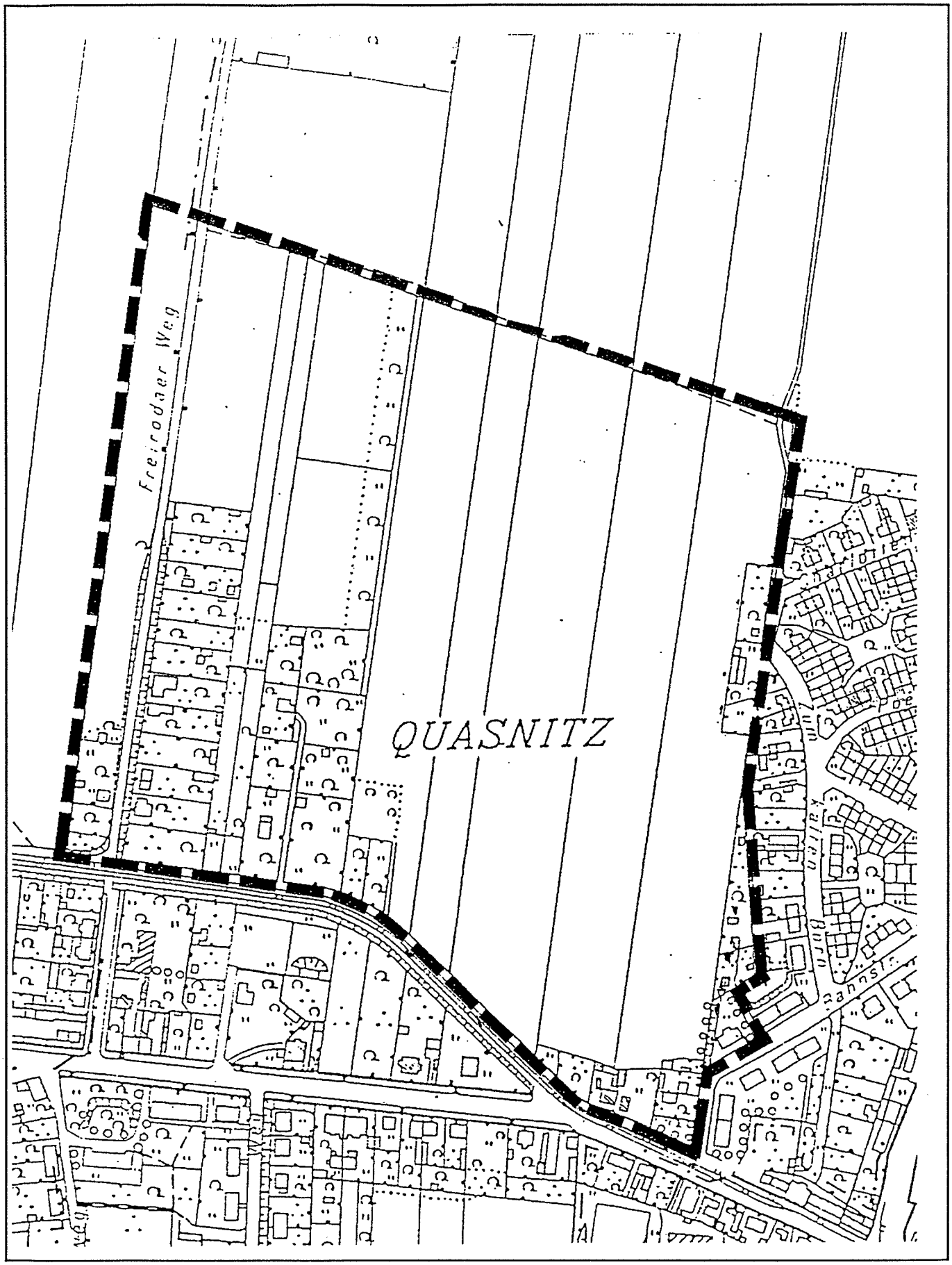
Im Baugebiet ist mit dem nachfolgenden geologischen Normalprofil zu rechnen:

- 0 bis 5 m Sand (Schmelzwassersand) - nur im NW, bis 118 m N.N.
- 1 bis 12 m (Geschiebelehm und -mergel mit Schmelzwassersandlinsen) - bis etwa 107 m N.N.
- rund 5 m Sand und Kies (Flußschotter)
- 2 bis 3 m Geschiebemergel,
- 6 bis 7 m Sand und Kies (Flußschotter)

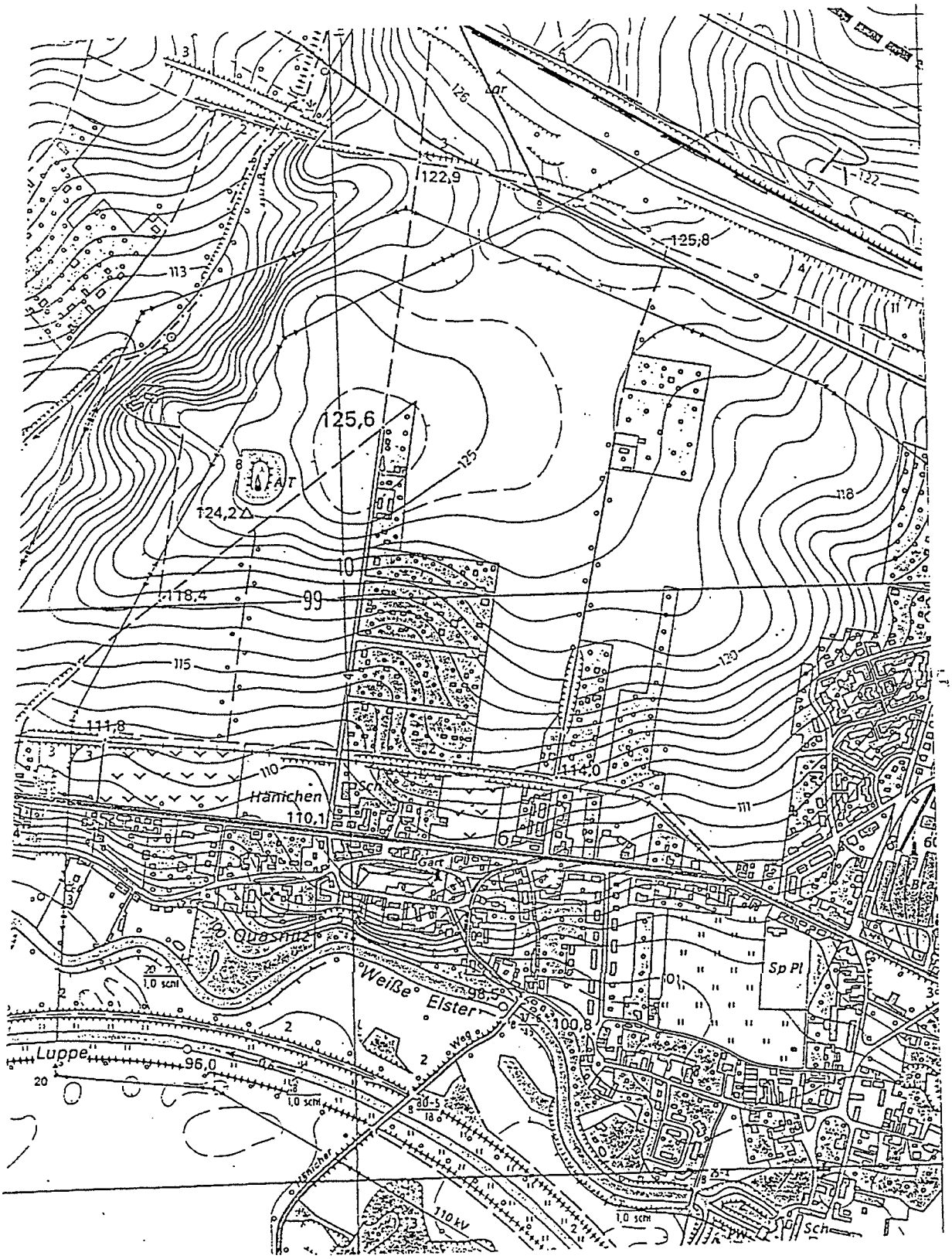
Zum Teil liegen sehr starke Störungen vor, so daß mit rasch wechselnden Baugrundverhältnissen gerechnet werden muß. Daher sollte vor Beginn der späteren Erschließung und Bauplanung von einem anerkannten Ingenieurbüro eine Baugrunduntersuchung durchgeführt werden.

Die verkehrstechnische Anbindung des Gebietes erfolgt heute über die Leipziger Straße (B 6) vom Süden. Im Osten sind innerhalb des realisierten Teilbereiches der Gartenstadt Quasnitz einzelne Anbindungspunkte im Verlauf der Bahnstraße und der Straße zum Kalten Born vorhanden. Im Süden verläuft nördlich der Gleisanlage der Straßenbahn ein Wirtschaftsweg. Dieser ist jedoch zur Übernahme größerer Erschließungsaufgaben z.Z. nicht geeignet sind. Im Westen durchschneidet der nach Norden von der B 6 aus verlaufende Freirodaer Weg den Planungsraum. Im südlichen Abschnitt verhindert die bereits vorhandene Bebauung eine Verbindung nach Osten. Im nördlichen Bereich kann eine solche Verbindung noch vorgesehen werden.

Haltestellen der Straßenbahn befinden sich im Bereich des Freirodaer Weges und der Einmündung des Radefelder Weges in die Leipziger Straße. Hierdurch ist eine recht gute Anbindung des Planungsraumes an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.



GELTUNGSBEREICH



TOPOGRAPHISCHE KARTE MASSTAB 1 : 10.000

3.0 ERFORDERNIS DES AUFSTELLUNGS-VERFHRENS

Die Gemeinde Lützschena hat sich aus 3 ehemaligen ländlich geprägten Dorfkernen zu einem in Ostwestrichtung fast 2 km langen Siedlungsband entlang der B 6 entwickelt. Neben den alten Dorfkernen ist es vor allem zur Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen gekommen. Entscheidend hierfür ist die über die B 6 gegebene direkte Verbindung mit der Stadt Leipzig und die aufgrund der geringen Entfernung gegebene Einbindung in die Entwicklung des Großraumes Leipzig.

So sind innerhalb der Gemeinde auch schon in der Vergangenheit umfangreiche Wohnbauentwicklungsvorhaben realisiert worden. Alle diese Maßnahmen waren darauf ausgerichtet, Wohnstandorte für vor allem Leipziger Bürger in Stadtrandnähe anzubieten.

Für diese Entwicklung spricht nicht nur die bereits erwähnte direkte Einbindung, denn zudem konnte Lützschena diese Entwicklung durch die direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr nehmen.

Die Straßenbahn stellt ein schnelles, teilweise unabhängig von den Flächen für den Individualverkehr geführtes Verkehrsmittel dar. Die bisherige Verkehrskonzeption für die Stadt Leipzig ist darauf ausgerichtet, die Bedeutung der Straßenbahn beizubehalten und zu stärken.

Der Aufbauplan für den Bereich der Gartenstadt Quasnitz sah bereits die Einbeziehung der Flächen, die nun durch den Bebauungsplan zu Bauland entwickelt werden sollen, vor. Die Realisierung der Bebauung hat jedoch zu dem damaligen Zeitpunkt nicht stattgefunden.

Da die Gemeinde Lützschena aufgrund der Vielzahl der Anfragen erkennt, daß z.Z. ein sehr großer Bedarf an Baugrundstücken für Wohnbebauung im Umfeld von Leipzig und insbesondere in dieser verkehrstechnisch günstigen Lage besteht, hat sie die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich beschlossen.
Hierdurch wird die schon frühzeitig begonnene Entwicklung fortgesetzt, welche dezentrale Wohnbereiche im Zusammenhang mit verkehrstechnisch günstiger Erschließung im erweiterten Umland von Leipzig vorsah.

Die Maßnahme im einzelnen geht über die sich aus der Gemeindegröße von Lützschena ergebende Bedarfsgröße für den Eigenbedarf hinaus. Die Entwicklung dieser Bauflächen dient aber auch dazu, die für den gesamten Bereich von Lützschena aufgrund der unsicheren wirtschaftlichen Bedingungen für die angrenzende Brauerei gegebene Situation durch die Entwicklung neuer Aufgabenbereiche aufzufangen. Gleichzeitig gilt es die Eigenständigkeit des Ortes zu wahren. Hierzu ist es erforderlich, daß die innerhalb des Ortes eingebundene Mantelbevölkerung ausreicht, um trotz der engen räumlichen Verbindung zu Leipzig die Wirtschaftlichkeit aller Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu sichern.

Hinzu kommt, daß der Freistaat Sachsen, vertreten durch die Wirtschaftsförderung Sachsen GmbH, in Lützschena ein logistisches Dienstleitungszentrum mit europäischen Dimensionen plant. Das Verkehrszentrum liegt nördlich der Bahnlinie und sieht vor, daß in diesem Bereich eine gezielte Ansiedlung verkehrsorientierter Betriebe stattfindet.

Es wird davon ausgegangen, daß im Güterverkehrszentrum Leipzig/Halle ca. 6000 Arbeitsplätze entstehen. An einen Ausbau der S-Bahn mit Anbindung der tangierten Gemeinden, des Güterverkehrszentrums sowie des Flughafens wird gedacht.

Durch diese Gesamtmaßnahme ergeben sich auch Konsequenzen für den Wohnraumbedarf in Lützschena. In der Nähe zum Güterverkehrszentrum können mit der Entwicklung des Bebauungsplanes Quasnitz ausreichend Flächen für die Ansiedlung von Personenkreisen, welche die Nähe zum Güterverkehrszentrums benötigen, geschaffen werden.

4.0 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE LÜTZSCHENA

Die Gemeinde Lützschena stellt derzeit den Flächennutzungsplan auf. Z.Z. liegt ein zweiter Entwurf eines Teil-Flächennutzungsplanes vor.

Dieser Entwurf stellt das überwiegende Gebiet des Bebauungsplanes zwischen dem Freirodaer Weg im Westen und der Gartenstadt im Osten als Reines Wohngebiet entsprechend der Gartenstadt dar. Nur die im Süden zur Leipziger Straße gelegenen Flächen weichen von dieser Darstellung ab. Dort vollzieht sich die weitere Entwicklung im Rahmen der Darstellung von allgemeinen Wohngebieten. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit der Einbindung des derzeit vorhandene Siedlungssplitters am Freirodaer Weg in eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Gleichzeitig können langfristige Möglichkeiten vorgesehen werden, den im Westen gelegenen, ebenfalls als reines Wohngebiet dargestellten, bereits bebauten Bereich, in die Gesamtentwicklung einzubinden.

Die Überlegungen zum Flächennutzungsplan sind, wie die oben aufgeführten Entwicklungen andeuten, noch nicht abgeschlossen. Zielsetzung der Gemeinde Lützschena ist es jedoch, über die reine Bestandsicherung hinaus, Flächen für eine gezielte Wohnbauentwicklung vorzuhalten. Der Standort dieser Entwicklung soll, schon aus den gegebenen Ansätzen der Gartenstadt im Zusammenhang mit dieser Siedlungsentwicklung erfolgen.

Langfristig wird es das Ziel der Gemeinde Lützschena sein, die derzeit gegebene lineare Entwicklung des Ortes stärker zu konzentrieren. Dieses wird im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgen. Hier sind innerhalb der Gemeinde Lützschena bereits günstige Voraussetzungen für eine solche Entwicklung gegeben:

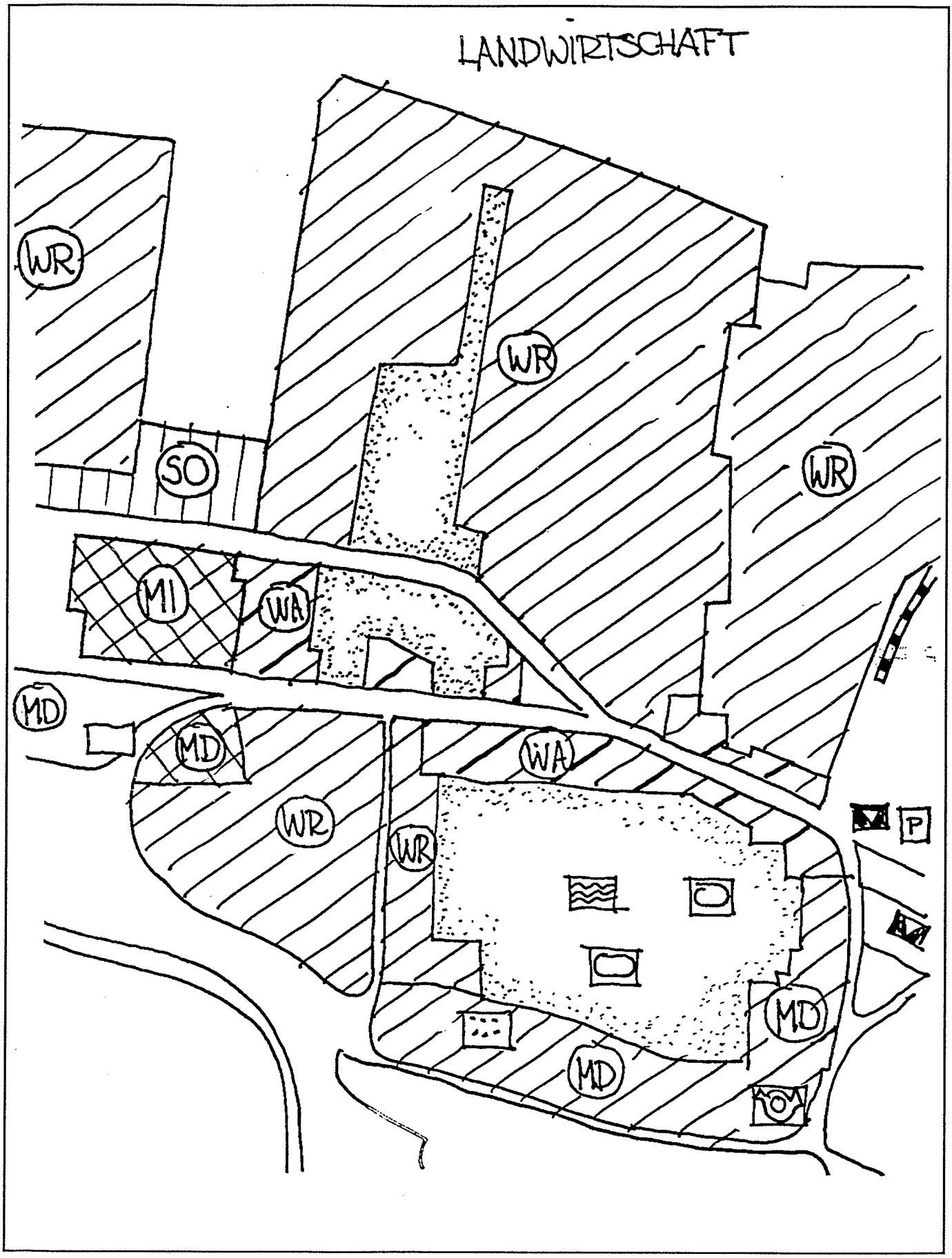
- Durch die bereits vorhandene Wohnbebauung beidseitig der B 6 stellt dieser Bereich auch schon heute den Siedlungsschwerpunkt dar. Durch die Neuansiedlung wird diese Tendenz verstärkt.

- Durch die im Süden der B 6 gegebene Altbebauung mit landwirtschaftlichen Gebäuden und der Kirche können vorhandene historische Bezüge aufgenommen werden.

- Durch die vorhandenen innerörtlichen Freiflächen, die heute zum Teil als Sportplatz genutzt werden, sind größere Entwicklungsflächen gegeben, die in dem oben bereits genannten räumlichen Zusammenhang stehen.

- Für das ehemalige Brauereigelände steht die Umwandlung bevor. Bei Neuansiedlung, oder Umnutzung vorhandener Anlagen, kann darauf hingewirkt werden, daß auch hierdurch eine zusätzliche Konzentration in diesem Abschnitt entsteht.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden in ihren Grundzügen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Im einzelnen ergeben sich jedoch Abweichungen, die aufgrund der kleinteiliger definierten Zielvorstellung auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplanes zurückzuführen sind. Die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes sind daher in die weitere Entwurfsarbeit zum Flächennutzungsplan einzustellen und als Darstellung zu übernehmen.



AUSSCHNITT AUS DEM TEIL-FLÄCHENNUTZUNGSPLANKONZEPT

5.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Für den Bereich des Bebauungsplanes ergibt sich, aufgrund der engen Zusammenhänge mit der Gartenstadt, die Notwendigkeit, die konzeptionellen Entwicklungen aus dieser vorhandenen Struktur heraus zu entwickeln.

Die Elemente der Gartenstadt geben, auch wenn sie in der realisierten Form aufgrund heute gegebener Regeln und Anforderungen nicht direkt übertragbar sind, so bedeutsame Gestaltungselemente vor, daß schon aus der Pflicht zur Auseinandersetzung mit der bisherigen Siedlungsentwicklung die Notwendigkeit gesehen wird, auf das Vorhandene einzugehen.

Der Bebauungsplan versteht sich daher als Fortsetzung der bereits vorhandenen Gartenstadt. Dies bedeutet, daß auch die Erschließung über die bereits vorhandene Einmündung der Bahnstraße von der B 6 aus erfolgt. Dieser Einmündungsbereich kann dann entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen leistungsgerecht ausgebaut werden. Gleichzeitig lassen sich so auch die Zugänge, zum hier gegebenen Straßenbahn-Haltepunkt, für die Fußgänger ausreichend sichern.

Diese Erschließung erfordert jedoch, daß ausgehend von der Bahnstraße über Teilflächen verfügt werden muß, die schon Bauland sind, um das von der Bahnstraße aus nordwestlich gelegene Gebiet anzubinden.

Weitere Anbindungen sind im Norden, im Verlauf der Straße zum Kalten Born vorgesehen.

Die innere Organisation des Gebietes erfolgt nun entsprechend der gegebenen Topographie durch Straßen, die den Höhenrücken in gleicher Höhe umfahren und durch zusätzliche Verbindungen von dem Anschlußpunkt der Bahnstraße im Südosten bis zum höchsten Punkt im Nordwesten miteinander verbunden sind.

Dieser zentrale Bereich wird, ausgehend von der vorhandenen Bebauung, mit den der alten Gartenstadt entsprechenden, konzentrierteren Wohnbauformen entwickelt. Hier befinden sich auch notwendige Kinderspielplätze, der Standort für einen Kindergarten und die das gesamte Gebiet durchquerenden Fußgängerverbindungen. Sowohl nach Norden als auch nach Westen geht die Bebauung dann über in eine offenere Form der Einfamilienhausbebauung.

Abweichend hiervon wird der südlich zur Straßenbahn gelegene Bereich entwickelt. Hier sind mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Die innerhalb des Bebauungsplanes liegenden, bereits bebauten Grundstücke, werden in das Gesamtkonzept eingebunden. Zudem wird hier eine Umnutzung der derzeit sehr extensiv genutzten Flächen vorgesehen. Unter anderen ergeben sich auch Bebauungsmöglichkeiten auf den hinteren Grundstücksteilen der Bebauung entlang der Freirodaer Weges.

5.1 ERSCHLIESSUNG

5.1.1 FLIESSENDER VERKEHR

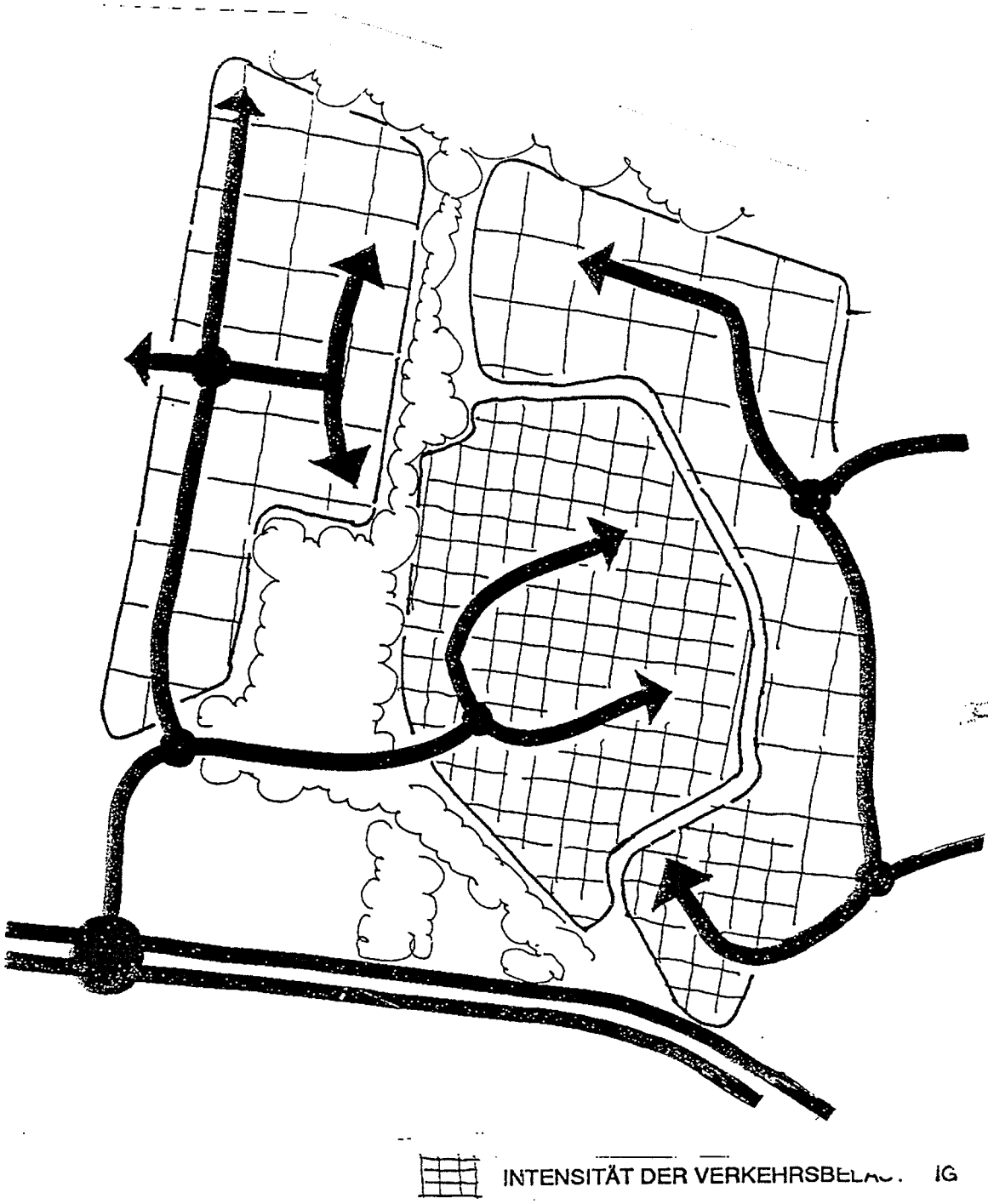
Die Anbindung an den überregionalen Verkehr erfolgt über die B 6. Zugänge von der B 6 bestehen im Bereich der Gartenstadt im Verlauf des Radefelder Weges, über die Bahnstraße und über den Freirodaer Weg.

Die Belastungssituation der B 6 läßt einen leistungsfähigen Kreuzungsausbau nur im Bereich des Radefelder Weges und der Freirodaer Straße zu. Der Einmündungsbereich der Bahnstraße in die BG ist, aufgrund der hier gegebenen räumlich engen Situation, die zudem noch durch die Führung der Straßenbahn im Straßenkörper eingeschränkt wird, hierfür nicht geeignet.

Entsprechend diesen Vorgaben sieht der Bebauungsplan die Erschließung des Baugebietes Quasnitz im Westen über den Freirodaer Weg und im Osten über den Radefelder Weg vor. Im Bereich des Radefelder Weges wird der Verkehr bereits über eine Ampelanlage gesteuert. Bei einer Zunahme der Belastung in der Einmündung des Freirodaer Weges ist auch hier zu untersuchen, inwieweit eine Ampelanlage oder eine Umgestaltung des Einmündungsbereiches erforderlich wird.

Die Verteilung der Verkehrsströme ergibt sich aus der räumlichen Organisation des Planungsraumes. In der nachfolgenden Karte sind die einzelnen Baugebiete in ihrer Nutzungsintensität und der damit verbundenen Verkehrsbelastung dargestellt. Es ist davon auszugehen, daß der überwiegende Verkehr über den Freirodaer Weg in den südöstlich gelegenen, intensiv bebauten Bereich herangeführt wird. Über die Gartenstadt werden die überwiegend für Einfamilienhäuser vorgesehenen, nordöstlich gelegenen Bereiche erschlossen. Über den nördlichen Teilabschnitt des Freirodaer Weges wird die vorhandene Straßenrandbebauung, einschließlich der möglichen Erweiterungsflächen versorgt.

STÄDTEBAULICHER ENTWURF



VERTEILUNG DES VERKEHRS

Das innergebietliche Erschließungsnetz nimmt ausschließlich den gebietsinternen Verkehr auf. Die Größenordnung der Gebietes erfordert es jedoch, daß einzelne Straßenabschnitte, aufgrund ihrer innerhalb des Erschließungsnetzes gegebenen Bezüge, stärker belastet werden. Zur Vermeidung unnötiger Verkehrsbewegungen werden die Mehrfamilienhäuser, die eine höhere Dichte und somit auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit sich bringen, im Südosten angeordnet. Nach Norden hin nimmt die Verkehrsdichte ab. Hier verteilt sich der Verkehr über Querspangen. Nach Norden hin werden die den Planungsraum im Osten und Westen tangierenden Straßenzüge bis an die Grenze des Geltungsbereiches herangeführt. Hierdurch kann, falls die spätere Entwicklung über den derzeitigen Planungsraum hinaus geht, eine Erweiterung vorgesehen werden.

Da innerhalb des Straßennetzes nur interne Verkehrsströme zu berücksichtigen sind, kann das gesamte Verkehrsnetz verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Die Verkehrsflächen sollen mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen (z.B. Straßenpflaster) ausgestaltete werden. Dies kommt dem Charakter der Gartenstadt und besonders der Einfamilienhausbebauung nahe und verhindert zusätzlich eine weitere Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Fußwege sollen aus diesem Grund ebenfalls mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. wassergebundener Decke, zur Ausführung gelangen.

Die Verkehrsflächen sollen neben der Erschließungsaufgabe wesentlich zur inneren Durchgrünung des Plangebietes beitragen. Hierzu sind 25 % der Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün zu gestalten, wobei für je 75 qm Verkehrsfläche ein standortheimischer Laubbaum zu wählen ist. Die ausgewiesenen Verkehrsflächen ermöglichen diese Flächenanteile, die besonders im Zusammenhang mit Parkplatzflächen und platzartigen Erweiterungen, jedoch auch verteilt aufs ganze Plangebiet, zur Ausführung gelangen sollen und somit ebenfalls wesentlich zur Verkehrsberuhigung beitragen werden.

Innerhalb des Verkehrsnetzes kommt bestimmten Teilbereichen eine größere Bedeutung zu. Hierzu gehören die Planstraßen 1 und 3 und das das System miteinander verbindene Ringsystem der Planstraße 2 sowie die Fortsetzung der Straße "Zum kalten Born" (Planstraße 8). Für den westlichen Teilbereich übernimmt diese Funktion der Freirodaer Weg.

Dieses Straßennetz ist, soweit es nicht durch die bereits vorhandene Parzelle eingeengt wird, breiter dimensioniert, als die nur für kleinteilige Gebietserschließung vorgesehenen sonstigen Straßenräume.

Im Nordwesten ist eine zusätzliche Verbindung zum Freirodaer Weg vorgesehen. Über diese Straße soll jedoch der Verkehr nicht schwerpunktmäßig geleitet werden. Diese Verbindung ist nur als nördlicher Abfluß einzustufen, über die verhindert werden kann, daß Störungen innerhalb des Netzes auftreten.

Innerhalb der Planstraße 7 sollte daher der Bereich, der den von Norden nach Süden das Gebiet teilende Grüngürtel schneidet, auch entsprechend dieser geringen Verkehrsbedeutung gestaltet werden.

5.1.2 RUHENDER VERKEHR

Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht gesondert ausgewiesen. Die Straßenbreiten im einzelnen ermöglichen im Zusammenhang mit den beabsichtigten grüngestalterischen und verkehrsberuhigenden Maßnahmen die Unterbringung von Parkplätzen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes.

Die nach Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen. Hierbei sieht der Bebauungsplan keine abschließende Regelung vor, da die baulichen Entwicklungen hinsichtlich ihrer architektonischen Gestaltung im Rahmen des Bebauungsplanes noch nicht geklärt werden können. Größere Stellplatzanlagen (>= 5 Stellplätze) sind zur Einbindung in das Siedlungsbild durch standortheimische Laubbäume einzugrünen (mindestens ein standortheimischer Laubbaum auf 15 qm Grünfläche je 5 Stellplätze).

5.1.3 LANDWIRTSCHAFTLICHER VERKEHR

Durch die Umwandlung der Flächen in Bauland entfallen landwirtschaftliche Betriebsfahrten innerhalb des Baugebietes. Der nördlich angrenzende Bereich unterliegt aber auch weiterhin der Bewirtschaftung. Da die betrieblichen Einheiten südlich der B 6 liegen, müssen diese Flächen über das Wegenetz des Wohngebietes erreicht werden. Der wesentliche Zugang wird hierbei über den Freirodaer Weg erfolgen. Über ihn kann der den Planungsraum im Norden tangierende Wirtschaftsweg erreicht werden.

5.1.4 ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR

Der Planungsraum ist über die im Süden verlaufende Straßenbahnlinie an das Zentrum von Leipzig angeschlossen. Die Anbindung des Planungsraumes an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Haltestelle im Verlauf des Radefelder Weges und über die Haltestelle am Freirodaer Weg. Eine weitere Anbindung (Bahnstraße) ist aus Gründen der gleichmäßigen Verteilung der Haltestellen innerhalb der Gemeinde Lützschena nicht möglich. Die Haltestelle im Kreuzungsbereich zum Freirodaer Weg kann über Fußwege vom Siedlungsgebiet aus erreicht werden. Eine Verlegung des Haltepunktes an der Bundesstraße in den Bereich nördlich der Bundesstraße sollte angestrebt werden, da hierdurch eine günstigere Wegeverbindung gegeben ist.

5.1.5 SICHTDREIECKE

In der Planzeichnung wurden zur Sicherung der Verkehrsabläufe in den Einmündungsbereichen Flächen mit Sichtdreiecken gekennzeichnet. Innerhalb der als Sichtdreiecke gekennzeichneten Flächen sind sichtbeschränkende bauliche Maßnahmen oder Anpflanzungen oberhalb von 0,8 m, gemessen von der jeweils nächsten Höhe des Fahrbahnrandes der angrenzenden öffentlichen Straßen, unzulässig. Da hochstämmige Einzelbäume die Sichtbeziehungen nur unwesentlich beeinträchtigen, sind diese von den oben aufgeführten Beschränkungen nicht betroffen.

5.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Regelungen des Flächennutzungsplanentwurfes sehen für den Bereich Quasnitz ein Reines Wohngebiet vor. Diese Einstufung kann für den nördlichen Bereich, aufgrund der hier gegebenen Lagequalitäten, die ohne Beeinträchtigung durch angrenzenden Nutzungsbereiche gegeben sind, in den verbindlichen Bauleitplan übernommen werden. Für die zur Bahn hin gelegenen Bereiche, die ebenfalls von der B 6 aus beschallt werden, ist die Qualität eines Reinen Wohngebietes nicht mehr gegeben.

Der Bebauungsplan sieht daher für diese Zone die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. In diesem Bereich können notwendige gewerbliche Einrichtungen, die zur Versorgung des Gebietes dienen, untergebracht werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch, daß konkrete Ansiedlungsvorhaben gegeben sind. Aus der Sicht der gesamtörtlichen Entwicklung ist es nicht wünschenswert, daß die geringe innerhalb von Lützschena gegebenen Zentralität durch eine dezentrale Anordnung der im Ort verbleibenden Funktionen noch weiter geschwächt wird. Diese Einschränkungen treffen für das an der Hallerschen Straße Ecke Bahnstraße gelegenen Grundstück nicht zu. Hier sieht der Bebauungsplan daher die Festsetzung eines MI-Gebietes vor, in dem sich unter Einbeziehung der bereits bebauten Grundstücke eine zentrale Versorgungseinheit entwickeln kann. Dieses Grundstück steht im direkten räumlichen Zusammenhang mit der weiter südlich vorgesehenen zentralen Entwicklung. Hierdurch ist gewährleistet, daß nicht eine isolierte Versorgungseinheit entsteht, sondern daß eine dem Baugebiet zugeordnete Einheit errichtet werden kann, die sich aber großräumig in die Gesamtentwicklung des Ortes Lützschena integriert. Angebunden an diesen Entwicklungsbereich ist weiterhin die Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten" im Geltungsbereich, die den Bereich ebenfalls in seiner Bedeutung hervorhebt.

Die bauliche Entwicklung variiert hinsichtlich der Höhe und der Intensität der baulichen Ausnutzung. Es ist städtebauliche Absicht, daß in bestimmten Bereichen eine Verdichtung stattfindet, die sich zu den Randbereichen hin verringert. Entsprechend diesem städtebaulichen Konzept sieht der Bebauungsplan in zentralen Bereichen eine GRZ von 0,4 und eine GFZ bis 1,0 vor. In den Bereichen, in den Einfamilienhausbebauung vorgesehen ist, wird die GRZ mit 0,4 und die GFZ ebenfalls mit 0,4 geregelt. Hierdurch ergeben sich Geschoßflächen von ca. 200 qm bei Grundstücksgrößen, die im Mittel um 500 qm liegen. Mit dieser Regelung wird dem Anspruch genüge getan, freistehende Einfamilienhäuser errichten zu können, ohne daß hierdurch übermäßige Flächenbeanspruchung notwendig wird.

Trotz des angestrebten Dichtegrades soll die Grundwasserneubildungsrate nicht übermäßig reduziert werden. Eine Überschreitung der GRZ durch Zufahrten, Stellplätze u.s.w. wird daher an folgende Bedingungen geknüpft:

- Anteil der versickerungsfähigen Fläche (z.B. Fugen) größer als 40 %, bzw.
- Abflußbeiwert <= 0,5.

Innerhalb des Baugebietes ist auch ein Bereich festgesetzt, der Standortvorteile für einen Kindergarten aufweist. Dieser Bereich, der an der Bahnstraße im Südosten des Plangebietes liegt und somit gleichzeitig auch mit zur Abdeckung eines möglichen Bedarfes in der Gartenstadt dient, wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Sollte sich auch langfristig ein Bedarf für eine Kindergarteneinrichtung innerhalb des Baugebietes nicht einstellen, so sollte diese Fläche als Grünfläche erhalten bleiben.

Darüberhinaus ermöglicht die Festsetzung der WA-Gebietskategorie auch die Anordnung von Kindergärten an anderer Stelle.

Die Entwicklungsmöglichkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes ermöglichen auch die Anordnung einer Senioren/Altenwohnanlage. Besondere Eignung für diese Nutzung weist das Grundstück südwestlich der Planstraße 8 auf, das direkt an dem den Planungsraum in Nordsüdrichtung durchschneidenden Grünzug vorgelagert ist.

5.3 BAUWEISE

Die Bauweise wird für die Bereiche, für die eine Reihenhausbebauung vorgesehen ist, als geschlossene geregelt. Für alle anderen Flächen ist die offene Bauweise vorgeschrieben. Aber auch diese Regelung ermöglicht Sonderformen, wenn die damit verbundenen eigentumsrechtlichen Fragen (Grenzabstände) geklärt werden können.

Die Aufteilung der Baugebiete erfolgt in Flächen, die überbaut werden dürfen und in nicht überbaubare Grundstücksflächen. Die Abgrenzung dieser Flächen erfolgt durch Baugrenzen. Dies ermöglicht eine freie Entwicklung innerhalb der gekennzeichneten Bereiche.

Höhenentwicklung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Leipzig. Es bestehen zwar grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, eine Höhe von 20 m über Grund sollte jedoch nicht überschritten werden. Dieses trifft auch für Kamine, Antennen und ähnliche Einrichtungen zu.

5.4 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Gestaltungsregelungen für die baulichen Anlagen sind erforderlich, da der Bereich sowohl im engeren räumlichen Zusammenhang mit der Gartenstadt, als auch mit dem historischen Bereich von Lützschena steht. Ausgehend von diesen Vorgaben sowie weiterer historischer Bebauung im größeren Umfeld von Lützschena lassen sich Gestaltungsregelungen ableiten, die auch für die Zukunft Gültigkeit besitzen sollen, damit "harmonische" Siedlungsbezüge mit regionalcharakteristischen Bezügen erhalten bleiben und sich keine Einheitsgestaltung, bedingt z.B. durch Modeerscheinungen und Sonderangebote auf dem Baustoffmarkt, durchsetzt. Der Gestaltungsrahmen wird auf für den Raum prägende Elemente beschränkt. Eine unnötige Einschränkung der architektonischen Freiheit soll vermieden werden.

5.4.1 DACHFORMEN

Als Dachform ist das symmetrische Satteldach mit der Sonderform Mansarddach zulässig. Die Dachneigung soll mindestens 38 Grad und maximal 50 Grad betragen. Die Dachlandschaft bleibt bei Einhaltung dieser Vorgaben auch in Zukunft für Fußgänger u.s.w. in der gewohnten Form erlebbar.

Dächer könnten ansonsten z.B. konstruktiv als Satteldächer ausgebildet werden, würden jedoch bei einer Dachneigung von z.B. 5-10 Grad für einen Fußgänger als untypisches Flachdach in Erscheinung treten.

Bei Mansarddächern wird die Dachlandschaft wesentlich durch den stärker geneigten, unteren Dachabschnitt geprägt. In diesem unteren Dachbereich gelangen in der Regel größere Dachneigungen zur Anwendung, damit in dieser Etage des Dachgeschosses eine größere Wohnflächennutzung bei kleinerer Gebäudegrundfläche (bis zu 2/3 des sich darunter befindlichen Geschosses) erfolgen kann. Mit Hinblick auf diese für Mansarddächer üblicherweise abweichende Dachneigung wird im ersten Dachabschnitt/Dachgeschoß eine Dachneigung bis maximal 70 Grad zugelassen. Da die erlebbare Dachlandschaft bei Mansarddächern durch den unteren Dachabschnitt gewahrt bleibt, wird für den oberen Dachabschnitt, im zweiten Dachgeschoß, eine Dachneigung, entsprechend der hier üblichen Bauausführung, ab 25 Grad zugelassen.

Flachdächer sind nicht zulässig und auch die Dächer von Nebengebäuden und Garagen unterliegen den Gestaltungsanforderungen zu den Dächern (Mindestdachneigung hier 20 Grad). Ausgenommen von den

Gestaltungsregelungen zur Dachgestaltung sind lediglich Carports in Holzbauweise.

5.4.2 FASSADEN/ MATERIALIEN UND FARBEN

Die Einfügung des Baugebietes in den Landschaftsraum erfordert, daß die üblichen und typischen Bauformen und Farben gewählt werden. Die Art der Fassadenmaterialien und die zulässigen Farben werden daher eingeschränkt.

Da in diesem Bereich keine ganz eindeutige Tendenz erkennbar ist, gilt es eine günstige Auswahl zu verwendender Farben und Materialien zusammenzustellen. Es ist für diesen Bereich davon auszugehen, daß eine Mischung von weißen und roten bis gelben Gebäuden zu einem befriedigenden Erscheinungsbild führen wird. Gebäude aus anderen Zeitepochen, die den o.g. Farbrahmen einhalten, existieren im weiträumigen Planumfeld. Andersfarbige Gebäude ordnen sich nicht dem allgemeinen Erscheinungsbild eindeutig unter. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, daß alle Haupt- und Nebengebäude als überwiegendes Fassadenmaterial rotes bis rotbraunes sowie gelbes Mauerwerk aufweisen müssen, oder aber als helle Putzbauten zu realisieren sind. Die Verwendung anderer Materialien wird auf 10 % der Fassadenfläche beschränkt. Durch die Ausnahmebeschränkung können mit abweichenden Materialien gestalterische Akzente gesetzt werden, ohne daß das gesamte Erscheinungsbild eines Gebäudes bzw. einer Siedlung wesentlich beeinträchtigt wird. Ausgenommen von den oben genannten Gestaltungsregelungen zur Fassadengestaltung sind Carports, die auch in Holzbauweise errichtet werden dürfen.

Als Anhaltspunkt für die zu verwendenden Farben dient die nachfolgende RAL-Farbliste:

RAL 1002 Sandgelb,
RAL 1013 Perlweiß - RAL 1015 Hellelfenbein,
RAL 1017 Safrangelb,
RAL 2001 Rotorange - RAL 2002 Blutorange,
RAL 3000 Feuerrot - RAL 3005 Weinrot,
RAL 3009 Oxydrot - RAL 3011 Braunrot,
RAL 3013 Tomatenrot,
RAL 3016 Korallenrot,
RAL 8004 Kupferbraun,
RAL 8012 Rotbraun,
RAL 9001 Cremeweiß - RAL 9003 Signalweiß
RAL 9010 Reinweiß.

5.4.3 DACHEINDECKUNG

Als Dacheindeckung sind Dachsteine der Farbreihe rot sowie hellbraune bis mittelbraune Töne unter Ausschluß glasierter Oberflächen zulässig. Diese Gestaltungsregelungen grenzen die Materialien und die Farben der Dacheindeckung auf die ortsüblichen Erscheinungsformen ein und dienen somit dem Ziel, das Baugebiet in die Landschaft zu integrieren.

Ausnahmsweise zulässig sind Formen der Alternativen Energienutzung wie Sonnenkollektoren als Teil der Dachfläche.

Als Anhaltspunkt für die zu verwendenen Farben dient die nachfolgende RAL-Farbliste:

RAL 3000 Feuerrot - RAL 30005 Weinrot
RAL 3009 Oxydrot - RAL 3011 Braunrot,
RAL 3013 Tomatenrot,
RAL 8001 Ockerbraun - RAL 8007 Rehbraun,
RAL 8012 Rotbraun,
RAL 8015 Kastanienbraun,
RAL 8024 Beigebraun.

5.4.4 EINFRIEDUNG

Entsprechend dem verkehrsberuhigten Konzept, daß für den Ausbau der Verkehrsanlagen vorgesehen ist, werden auch die Grundstücksteile, die zu den Verkehrsflächen gelagert sind, mit in die Gesamtgestaltung der Siedlung einbezogen. Hierfür sieht der Bebauungsplan die Regelung der Einfriedungen vor. Es ist beabsichtigt diese Fläche durch Mauern, die im Material des Gebäudes gehalten sind, zu gestalten. Daneben sind aber auch lebende Hecken oder Stakettenzäune zulässig. Beide Ausführungsformen sind geeignet die Einbindung der Vorbereiche in den Verkehrsraum zu gewährleisten und lassen sich aus der ursprünglichen, ländlichen Prägung ableiten.

5.5 VERSORGUNGSFLÄCHEN

Im Planungsraum sind zur Versorgung der zu entwickelnden Baugebiete Versorgungseinrichtungen erforderlich. Die Zulässigkeit dieser Versorgungseinrichtungen innerhalb der Bauflächen ist allgemein gegeben. Eine konkrete Darstellung von Flächen für Versorgung entfällt. Wünschenswert ist es, das notwendige Trafostationen in öffentliche Grünanlagen eingebunden werden.

5.6 GRÜNFLÄCHEN

Zu diesen Bebauungsplan wurde von der Build. ing. Kaiser-Friedrich-Prommenade, 61348 Bad Hommburg und der P&R Planungsgemeinschaft, Olbersstraße 2, 30519 Hannover ein Grünordnungsplan erarbeitet. In dieser Planung wurden alle die Grünplanung und der Umwelt im Bezug auf das Plangebiet betreffenden Themenbereich untersucht. Es wurde eine Bilanzierung zur Eingriffssituation der Planung gegenüber dem Bestand vorgenommen. Auf der Grundlage des Vorentwurfes zu diesem Bebauungsplan wurden daraufhin weitere Forderungen ausgearbeitet, die einen Ausgleich nicht zu vermeidende Eingriffe innerhalb des Plangebietes problemlos ermöglichen. Externe Ersatzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Die wesentlichen Aussagen und Forderungen des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan, in die Begründung, in die Planzeichnung und in die verschiedenen textlichen Festsetzungen eingeflossen (vergleiche auch Punkt "Landschafts- und Naturschutz"). Ein unzulässiger Eingriff in den Landschafts- und Naturhaushalt durch diese Planung ist somit auszuschließen.

In der Planzeichnung werden an verschiedenen Stellen Grünflächen, naturbelassene Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie durch textliche Festsetzungen weitere Grünanpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern gefordert. Die größeren Grünflächen wurden entlang einer bestehenden Grünachse, die in der Nord-Südrichtung durch das Plangebiet verläuft, konzentriert. Diesem Bereich kommt in der gewählten Größe eine besondere Bedeutung zu, da sich hierdurch besonders lebensfähige und mit einer Vielzahl von Pflanzen geprägte Einheiten bilden können, wie es bei isolierten kleineren Einheiten nicht möglich wäre. Auch für die Tierwelt und -vielfalt ist dieses Nutzungsschema der großen Einheiten als positiv anzusehen.

Neben der Konzentrierung der Grünflächen wurden im der Gartenstadt zugeordneten Siedlungsbereich zwei kleinere Grünflächen, z.T. aus stadtgestalterischen Gründen z.T. zur Weiterentwicklung von Grünansätzen, in die Planzeichnung mit aufgenommen.

NATURBELASSENE GRÜNFLÄCHEN

Innerhalb der als naturbelassene Grünflächen gekennzeichneten Bereichen existiert, vorwiegend im nördlichen Abschnitt, eine "verwilderte" Kirschbaumallee. Diese hat, besonders aufgrund der Pflegereduzierung innerhalb der letzten Jahre eine ökologische Bedeutung erlangt. Durch textliche Festsetzungen wird der Erhalt dieser Allee sowie der reduzierte Pflegeaufwand auch für die Zukunft abgesichert. Eine ergänzende Bepflanzung auf mindestens 40 % mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern, wovon mindestens 20 % mit Heistern zu bepflanzen sind, soll vorrangig im südlichen Bereich erfolgen.

ÖFFENTLICHE PARKANLAGEN

Der naturbelassenen Grünfläche wird im Süden eine größere Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage zugeordnet. Diese Fläche bezieht auch das teilweise als Wochenendhaus und extensives Freizeitgelände genutzte Gebiet mit ein. Die Nutzung selbst wird hierdurch nicht betroffen, da sie Bestandsschutz genießt. Eine Umnutzung der bestehenden Einrichtungen, die nicht im Rahmen der Bestandssicherung entwickelt wird, ist nicht möglich.

Weitere Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, die sich über den Planungsraum verteilen, sind den jeweiligen Erschließungs- und Nutzungsbereichen direkt zugeordnet. Diese Flächen sollen parkartigen Charakter haben und die erforderlichen Spielplätze sowie auch Ruhezonen für ältere Menschen aufnehmen.

Die vorgenannten Grünflächen sind insgesamt zu mindestens 10 % mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei mindestens 5 % mit Heistern zu bepflanzen sind. Abweichend hiervon soll die mit einer 1 gekennzeichnete Grünfläche zu mindestens 30 % mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Hierbei sind mindestens 15 % mit Heistern zu bepflanzen. Dieser Bereich wird durch eine Reduzierung der Mähabstände weiter ökologisch aufgewertet.

Zur Erhöhung des ökologischen Wertes und der Hebung der Artenvielfalt sollten Streuobstbestände sowie Kleingewässer und Blumenwiesen bevorzugt zur Ausführung gelangen. Bei der Gestaltung der naturrelevanten Gehölzstreifen sollte der Kontakt zum Naturschutzbund hergestellt werden.

Der in Nordsüdrichtung durch das Plangebiet verlaufende Grünzug sichert durch den aus ihm resultierenden Kaltluftstrom einen regen Luftaustausch und beeinflußt somit positiv das Kleinklima.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN/ KINDER-SPIELPLÄTZE

Zur Versorgung des Plangebietes wurden drei Grünflächen mit der Zweckbestimmung öffentlicher Kinderspielplatz in die Planung mit aufgenommen. Diese Flächen dienen der intensiveren Nutzung durch die Bewohner. Sie sind entsprechend den Parkanlagen zu 10 % mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei, für 5 % Heister zu wählen sind.

Die Grünflächen-Kinderspielplatz wurden zur Reduzierung der fußläufigen Wegeentfernungen im Plangebiet gleichmäßig verteilt. Zwei dieser Flächen wurden dem größeren Grünzug zugeordnet, der somit weiterhin an Bedeutung gewinnt.

5.7 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Von der Möglichkeit der Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird Gebrauch gemacht. Insbesondere sind von dieser Maßnahme die Flächen, die an den Landschaftsraum im Norden angrenzen, betroffen. Aber auch im Süden sieht der Bebauungsplan zwingend eine Anpflanzung parallel zur dort verlaufenden Straßenbahn vor.

Eine Bepflanzung entlang der Westgrenze, in der auch eine bauliche Nutzung direkt in den landwirtschaftlich genutzten Raum übergeht, wird nicht festgesetzt. Hier wird davon ausgegangen, daß über die Planstraßen 14 und 15 spätere Erweiterungen ermöglicht werden sollen. Eine Abgrünung zum Landschaftsraum müßte dann weiter westlich erfolgen.

Um das Plangebiet und die angestrebte Bebauung auch kurzfristig in das Landschaftsbild einzubinden, wird für diese Flächen eine 20 %-ge Bepflanzung mit Bäumen als Heister in der Höhe von mindestens 1,8 m und für je laufende 15 m ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 16 cm in 1 m Höhe gefordert. Die verbleibenden Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Für Einfahrten ist eine Unterbrechung der Flächen in begrenztem Ausmaße zulässig.

INNERE DURCHGRÜNUNG

Zur weiteren inneren Durchgrünung wird eine großzügige Bepflanzung der nicht für den Verkehr benötigten öffentlichen Verkehrsflächen sowie der privaten Grundstücke gefordert. Hierdurch soll ein, der Gartenstadt entsprechendes, grün gestaltetes Erscheinungsbild abgesichert werden. Die Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken werden teilweise den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet damit das Grün im Verkehrsraum ein prägendes Ausmaß erreichen wird.

5.8 PFLANZLISTE

Bei der Entwicklung der Grünflächen ist darauf zu achten, daß standortheimische Pflanzen verwandt werden. Die nachfolgende Liste zeigt auf welche Arten unter diesem Begriff zu verstehen sind.

Auch entsprechende Anpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen sollten sich an dem nachfolgenden aufgeführten Katalog orientieren.

1. BÄUME I. ORDNUNG

Betula Pendula	Birke
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus silvatica	Buche
Fraxinus exelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus Carpihifolia	Feldulme

2. BÄUME II. ORDNUNG

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
heimische Obstbäume	

3. STRÄUCHER

Coryllus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
(nicht geeignet in Bereichen mit gewerbl. Obstanbau)	
Rhamnus fragula	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schw.Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gem.Schneeball

Die Buche (Fagus silvatica) ist wegen des relativ hohen Anwuchsrisikos nicht dominant zu verwenden.

Aus Sicht des Naturschutzbundes Deutschland - Landesverband Sachsen sollten zusätzlich bei der Gehölzbepflanzung die nachfolgenden Arten Verwendung finden

- Eiche, Esche, Bergahorn, Spitzahorn und Feldahorn

- Pfaffenhut, blutroter Hartriegel, Winterlinde, gemeiner Kreuzdorn, Faulbaum, rote Heckenkirsche, Waldgeizblatt, Efeu, Vogelkirsche, Schlehdorn, ein- und zweigriffliger Weißdorn, Hundsrose, Haselnuß, Hainbuche, gemeiner Schneeball, Waldrebe.

Bei den parkähnlichen Pflanzen können weitere Ziergehölze untergebracht werden. Die Arten sind entsprechend dem Hauptzweck in geringer Zahl beizufügen, z.B. Roßkastanie an Spielplätzen.

An naturnahen Regenrückhaltebecken sind neben Eschen auch Schwarzerlen und Weiden geeignete Ufergehölze.

5.9 KINDERSPIELPLÄTZE

In die Planzeichnung wurden an 3 Standorten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz aufgenommen. Mit der Größe der Flächen sowie der Verteilung im Plangebiet finden die gesetzlichen Forderungen zur Spielplatzversorgung Berücksichtigung. Größere Straßen brauchen nicht überquert werden (vergleiche auch Punkt "Grünflächen").

6.0 QUANTITATIVE VERÄNDERUNGEN

6.1 ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNGS- UND BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR

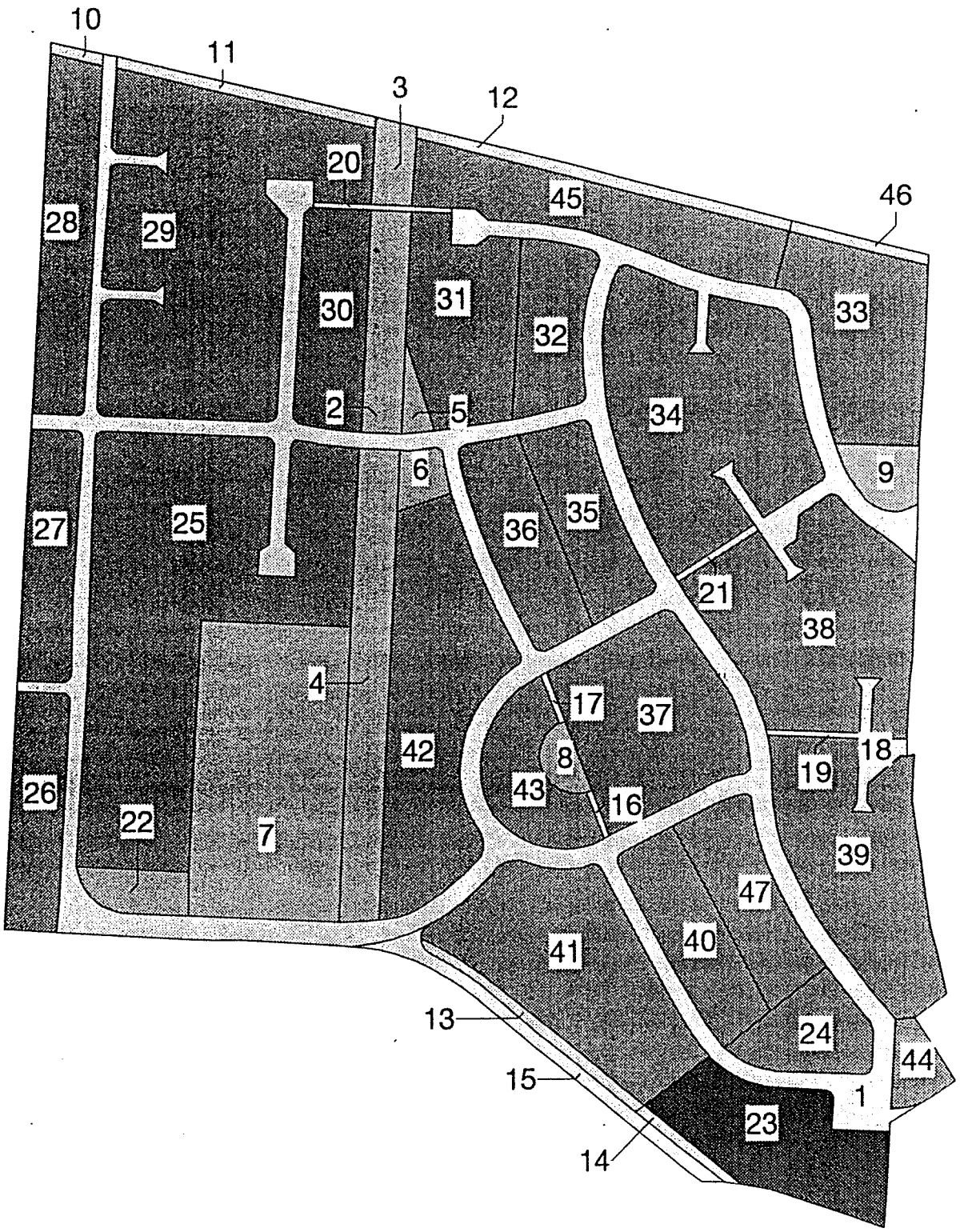
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen die Umwandlung vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen in Wohnbauland vor. Gleichzeitig wird in einem Bereich, der bereits heute extensiv von Wohnbebauung eingenommen wird, eine zukünftige Verdichtung ermöglicht.

Im einzelnen ergeben sich hieraus die nachfolgenden qunatitativen Zusammenhänge und Veränderungen:

Einfamilienhäuser	118
Reihenhäuser	69
Mehrfamilienhäuser	14
Einkaufszentrum	1
Kindergarten	1
Altenwohnheim	1

FLÄCHENBERECHNUNG BEBAUUNGSPLAN NR.2

NR.	ART DER BEBAUUNG	GRÖSSE IN QM	GFZ	BGF IN QM	GST	WOE	PERSONEN 4.0/WOE
1	Verkehrsfläche	25705	-	-	-	-	-
2-9	Grünfläche	21926	-	-	-	-	-
10/28	Reines Wohngebiet	4851	0,4	1940	9	9	36
11/29	Reines Wohngebiet	16680	0,4	6672	22	22	88
12/45	Reines Wohngebiet	6552	0,4	2621	10	10	40
13/41	Allgem. Wohngebiet	9162	1,0	9162	3	70	280
14/23	Mischgebiet	5512	1,0	5512	2	15	60
15-21	Verkehrsfläche	2732	-	-	-	-	-
22	Grünfläche	1111	-	-	-	-	-
24	Gemeinbedarfsfläche	2419	0,4	968	1	-	-
25	Reines Wohngebiet	18592	0,4	7437	21	21	84
26	Reines Wohngebiet	3223	0,4	1289	5	5	20
27	Reines Wohngebiet	3343	0,4	1337	6	6	24
30	Reines Wohngebiet	3725	0,4	1490	3	12	48
31	Allgem. Wohngebiet	5081	0,8	4065	2	39	156
32	Reines Wohngebiet	2998	0,8	2398	10	10	40
33/46	Reines Wohngebiet	6016	0,8	4813	3	15	60
34	Reines Wohngebiet	11284	0,8	4514	19	19	76
35	Reines Wohngebiet	3405	0,8	2724	11	11	44
36	Allgem. Wohngebiet	3606	0,8	2885	3	28	112
37	Reines Wohngebiet	7100	0,8	5680	18	18	72
38	Reines Wohngebiet	9471	0,4	3788	15	15	60
39	Reines Wohngebiet	7572	0,4	3029	11	11	44
40	Allgem. Wohngebiet	3512	0,8	2810	3	25	100
42	Allgem. Wohngebiet	9145	1,0	9145	5	83	332
43	Reines Wohngebiet	2860	0,8	2288	3	20	80
44	Allgem. Wohngebiet	914	0,8	731		(bereits bebaut)	
47	Reines Wohngebiet	3494	0,8	2795	14	14	56
Summe		201991			199	478	1912



FLÄCHENBILANZ (NUMMERIERUNG BEZIEHT SICH AUF DIE TABELLE S. 18)

7.0 LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZ

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt nördlich der Bundesstraße B 6 und wird durch das bereits bebaute Gebiet von Lützschena vom Tal der weißen Elster getrennt. In diesem Bereich befinden sich landschaftlich bedeutsame Elemente. Der Bereich des Bebauungsplanes selbst wird dagegen heute überwiegend von landwirtschaftlicher Nutzfläche eingenommen. Ca. mittig verläuft in Nord-Südrichtung eine nicht mehr bewirtschaftete Kirschbaumallee. Desweiteren entwickeln sich, besonders im Südwesten, bebaute und für die Freizeit genutzte Bereiche sowie kleinere Brachflächen im Geltungsbereich.

Im Zuge des Verfahrens wurde, wie unter Punkt Grünflächen ausgeführt, ein Grünordnungsplan für das Plangebiet erstellt. Bei der Erarbeitung wurde eine differenzierte Bestandsanalyse und naturschutzliche Bewertung durchgeführt. Zusammenfassend wurde den landwirtschaftlichen Nutzflächen eine geringe ökologische Bedeutung zugewiesen. Den teilweise vorherschenden Gartenbereichen wurde eine geringe bis mittlere Wertigkeit zugesprochen und größere Bedeutung besitzt hiernach lediglich die Kirschbaumallee, die jedoch nicht als Biotop - Bereich mit sehr hoher Bedeutung eingestuft wurde. Bei der Bestandsbewertung, wie auch bei der Planungsbewertung, wurden neben der optisch in Erscheinung tretenden Flora und Fauna die naturräumlichen Grundlagen, Bodenaufbau, Wasserhaushalt, Klimaeinflüsse, großräumiges Landschaftsbild etc. berücksichtigt.

Es wurde daraufhin eine Bilanzierung des Bestandes nach dem Bewertungsrahmen für Biotoptypen der Landschaftsplanung aus dem Jahre 1989 (Empfehlung Landesregierung Reinland-Pfalz) durchgeführt.

Eine Bilanzierung der Entwurfsplanung wurde ebenfalls durchgeführt. Hierbei wurden weitere Forderungen für den Planungsraum zum Landschafts- und Naturschutz entwickelt, mit denen sich eine positive Gesamtbilanz der Planung gegenüber dem Bestand ergibt.

Die wesentlichen Forderungen des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan eingeflossen und haben in der Planzeichnung sowie in verschiedenen textlichen Festsetzungen Berücksichtigung gefunden. Neben der Stärkung und Vernetzung der inneren Grünverbindung ist hier besonders die Landschaftseinbindung am Planungsrand zur freien Landschaft sowie eine differenzierte innere Durchgrünung und Verringerung der Versiegelungsdichte zu nennen.

Die Umwandlung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in Wohnbauflächen stellt aus ökologischen Gesichtspunkten eine Bereicherung dar, da die bisherige Monokultur in diesem Bereich durch vielfältig gestaltete Hausgärten abgelöst wird. Durch entsprechende Begrünung, die im Bereich der Begrenzung in Heckenform eine Vernetzung über das ganze Gebiet mit sich bringt, kann das Artenreichtum der Pflanzen- und Tierwelt des Gebietes erheblich erhöht werden.

Zusammenfassend kommt der Grünordnungsplan zu dem Ergebnis, daß über den Maßnahmen zur Kompensation im Plangebiet hinaus Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches nicht erforderlich sind und somit der Landschafts- und Naturschutz ausreichend Berücksichtigung findet.

Die Forderungen des Grünordnungsplanes für das Plangebiet sind, wie bereits ausgeführt, im wesentlichen in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

HINWEISE ZUM WASSERHAUSHALT

Wichtig zur Wahrung der ökologischen Bedeutung des Bodens ist es, unnötige Versiegelungen zu vermeiden. Der Bebauungsplan setzt hierzu die GFZ im wesentlichen mit 0,4 fest. Dieses Maß beinhaltet entsprechend den Regelungen der Baunutzungsverordnung bereits auch das Maß der flächenhaften Versiegelung. Diese Abhängigkeit führt dazu, daß bei größeren baulichen Anlagen die Versiegelung für die angrenzenden Flächen nur in sehr geringem Umfang vorgenommen werden kann (vergleiche auch textliche Festsetzung Überschreiten der Grundflächenzahl).

In dem das Plangebiet von Norden nach Süden durchziehenden Grünzug sind, entsprechend den technischen Rahmenbedingungen, Möglichkeiten zu untersuchen, durch Regenrückhaltung eine höhere Grundwasserneubildungsrate zu sichern. Hierdurch kann das anfallende Oberflächenwasser der weiter südlich angrenzenden Auelandschaft (Landschaftsschutzgebiet) auf natürliche Weise zugeführt werden. Ein Rückhaltebecken würde die Eingriffsbilanz der Planung zusätzlich positiv beeinflussen.

7.1 IMMISSIONSSCHUTZ

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind nachfolgende Gesetze und Verordnungen bei der Realisierung einzelner Bauvorhaben innerhalb des Baugebietes zu beachten:

- das Bundesimmissionsschutzgesetz mit seinen Verordnungen,
- die Verordnungen über Kleinfeuerungsanlagen,
- die Verordnung über energiesparende Anforderungen an heiztechnische Anlagen und Brauchwasseranlagen (Heizungsanlagen-Verordnung - Heiz AN/V) und Wärmeschutzverordnung und
- das Energieeinsparungsgesetz

in der jeweils geltenden Fassung.

Bei der Realisierung der Vorhaben sind bei Anlage von Heizungsanlagen sowie von sonstigen Wärmeerzeugungen aus Sicht des Immissionsschutzes die nachfolgenden Hinweise zu beachten:

- Im Baugebiet sollten keine Feuerungsanlagen auf Basis fester Brennstoffe zugelassen werden.
- Für die Erzeugung der Brauchwassererzeugung sollten Sonnenkollektoren eingesetzt werden, die durch den Freistaat Sachsen finanziell gefördert werden können (rationelle Energieanwendung, Minderung der Schadstoffbelastung der Luft).
- Die Planung und Realisierung der Anlagen hat nach dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Immissionsschutzes zu erfolgen.
- Der Einbau von Feuerungsanlagen hat erst zu erfolgen, wenn der zuständige Bezirksschornsteinfegermeister seine Zustimmung erteilt hat.

SCHALLTECHNISCHE STELLUNGNAHME

Um die örtliche Situation bzgl. der Schallimmissionen eindeutig erklären zu können, wurde im Rahmen des Bauleitverfahrens eine schalltechnische Beurteilung für den Bebauungsplanbereich durchgeführt.

Grundlagen für die Durchführung der Untersuchung waren folgende Normen, Vorschriften und Richtlinien:

1. DIN 18005
   "Schallschutz im Städtebau"
   Teil 1 Ausgabe Mai 1987

2. 16.BI/mSCHV
   "Unter Schallschutz 16.Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes"
   Verkehrslärmschutzverordnung, Ausgabe Juni 1990

3. Schallschutzerlaß Nordrhein Westfalen
   "Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau"

Unter Zugrundelegung dieser Gesetze und Richtlinien kommt die Schalltechnische Stellungnahme zu folgenden zusammenfassenden Ergebnissen:

Die im Rahmen der Untersuchung behandelten Lärmquellen

- Straßenbahn,
- Bundesstraße B 6

wirken auf den südlich Planungsraum des Bebauungsplanes Nr. 2 ein, die damit verbundenen Auswirkungen erfordern jedoch nur die Berücksichtigung durch entsprechende Festsetzungen für den Bereich des Mischgebietes an der Bundesstraße (Bereich 5). Hier reicht es aus mit einer Festsetzung die Verpflichtung zum Einbau von Bauteilen mit erhöhtem Schalldämmaß in den Außenwänden von Aufenthaltsräumen zu fordern.

Die Überschreitungen der empfohlenen Belastungen im Reinen Wohngebiet sind auf die besondere Gebietskategorie des Reinen Wohngebietes zurückzuführen. Schon durch die Festsetzung eines Allgemeine Wohngebietes wäre diese Belastung erheblich geringer.

Von der Belastung werden nur wenige Häuser, die bereits vorhanden sind betroffen. Im Rahmen des bisherigen Verfahrens sind keine Anregungen und Bedenken hinsichtlich der Schallschutzsituation vorgetragen worden.

Die Situation ist daher als vorbelastet eingestuft und wird nicht durch Regelung im Bebauungsplan verändert. Hierzu trägt auch die Annahme bei, daß es sich in diesem Gebiet um ein weitgehend abgeschlossenen Baubereich handelt, in dem kurzfristige bauliche Aktivitäten nicht zu erwarten sind.

Für den mittleren Abschnitt ergeben sich Überschreitungen. Unter Berücksichtigung der Modellhaftigkeit der Berechnungsmethoden, der Art der Lärmquelle (Straßenbahn) und der im Bebauungsplan vorgesehenen Möglichkeit zur Abpflanzung führt dazu, daß auch hier keine Notwendigkeit gesehen wird eine besondere Regelung einzuführen. Dieses um so mehr, da bereits durch die Verwendung normaler Bauteile, die schon aus Sicht des Wärmeschutzes erforderlich sind, die Überschreitungen ausgeglichen sind. Ein Regelungsbedürfnis ergibt sich daher für diesen Abschnitt nicht.

Die Lärmschutzproblematik wird daher durch die im Bebauungsplan bereits enthaltene Festsestzung 4.0 Schallimmissionen ausreichend berücksichtigt. Hier heißt es:

4.0 SCHALLIMMISSIONEN

- Teile der im Geltungsbereich des im Bebauungsplanes liegenden Bauflächen werden als schalltechnisch vorbelastet eingestuft.

- In den mit * gekennzeichneten Bereichen sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit einem Schalldämmaß von insgesamt >= 45 dB herzustellen.

Die Schallbelastung in den Freibereichen wird nicht durch Festsetzungen geregelt. Dies bedeutet, daß die Freiflächenqualität in den Bereichen, in denen mit einer erhöhten Schalleinwirkung zu rechnen ist, nicht in allen Belangen der jeweiligen Gebietskategorie entspricht.

Da Abhilfe durch technische Bauwerke (aktiver Schallschutz) aufgrund der damit verbundenen gestalterischen Beeinträchtigung des gesamten Baugebietes nicht vorgenommen werden soll, eine Anhebung der jeweiligen Gebietskategorie zwar die grundsätzliche Schallschutzproblematik löst, die Qualität der Gebiete aber nicht anhebt, liegt es im Ermessen des jeweiligen Ansiedlers die ortsnahe Bebauung mit erhöhter Beeinträchtigung durch Schall oder aber die weiter entfernt liegenden Lagen zu wählen.

8.0 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch den Anschluß der Flächen an bereits vorhandene Anlagen, die im Umfeld vorhanden sind, gesichert werden. Für das Gebiet selbst sind neue Anlagen zu errichten.

8.1 ELEKTRIZITÄT

Seitens der WESAG, Markkleeberg, wurde im Verfahren darauf hingewiesen, daß keine Versorgungsleitungen der WESAG (Nieder- oder Mittelspannungskabel) im angegebenen Gebiet liegen.

Seitens der WESAG erfolgte außerdem der Hinweis, daß entsprechend dem weiteren Planungsfortschritt die Versorgung mit elektrischer Energie abzustimmen ist. Zu diesem Zeitpunkt werden Anschlußkosten und Leistungsteile der Baukostenzuschüsse ermittelt.

In Teilbereichen, auf Fußwegen, wurden mit einem Fahrrecht zu belastenden Flächen zu gunsten der WESAG gekennzeichnet.

8.2 WASSERVERSORGUNG

Innerhalb des Freirodaer Weges befindet sich zur Versorgung der dort vorhandenen Bebauung eine Trinkwasserleitung mit der Nennweite 80. In der Bahnstraße befindet sich eine Trinkwasserleitung mit der Nennweite 900.

Über diese vorhandenen Leitungen kann die Trinkwasserversorgung sichergestellt werden.

Die Wasserversorgung kann aus der neu verlegten Leitung DN 150 in der Halleschen Straße gesichert werden. Die Anschlußgenehmigung und der Anschlußpunkt sind bei der Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Leipzig GmbH zu beantragen.

8.3 ABWASSER

Das Schutzwasser kann nach Aussage der Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Leipzig GmbH in das vorhandene System der Halleschen Straße eingeleitet werden. Die Frage inwieweit bis zur Fertigstellung der Abwasserdruckleitung Skeuditz/Kläranlage Rosental (1994) die Vorschaltung von Kleinkläranlagen erforderlich ist, bedarf der Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde.

8.4 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Die Oberflächenentwässerung erfolgt unter Ausnutzung der örtlichen Versickerungsmöglichkeiten und der Ausbildung eines Regenrückhaltebeckens nach Süden über die B 6 zur Weißen Elster. Nach Vorlage des Regenwasserentsorgungskonzeptes, das nach Plangenehmigung des Bebauungsplanes entwickelt wird, sind die entsprechenden Einleitgenehmigungen bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Zum Schutz der unmittelbar unterhalb liegenden Straßenbahn, Bundesstraße und Bebauung sollten die Rückhaltebecken für einen 10-jährichen Bemessungsregen nach ATV-A 117 berechnet werden. Als maximale Abgabespende sollten in diesem Fall 8 Liter pro Sekunde/ha, bezogen auf die Bruttobaugebietsfläche, nicht überschritten werden.

In der weiteren Planung ist der möglichst als Graben auszuführende Ableitungsweg zwischen Regenrückhaltebecken und Weißer Elster einschließlich der des Notüberlaufwassers örtlich und hydraulich nachzuweisen.

Vom Referat für Altlasten des Landkreises Leipzig wird darauf hingewiesen, daß die Bodenversiegelung auf das unabdingbare Maß zu beschränken ist. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Verfestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Unbelastetes Regenwasser von Dachflächen ist vorzugsweise auf den Grundstücken, in Gräben oder in Mulden zu versickern.

8.5 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Zur Sicherstellung des Grundschutzes an Löschwasser sind 48 Kubikmeter pro Stunde (Versorgungsdauer 2 Stunden) beim Abstand der Hydranten von 100 bis 140 m gem. DGVW Arbeitsblatt W 405 (Wasserdruck ca. 3 bar) erforderlich.

8.6 ALTLASTEN

Das Landratsamt Leipzig teilt im Rahmen der Anhörung mit, daß das Baugelände den örtlich zuständigen Behörden nicht als munitionsverseucht bekannt ist. Eine vorsorgliche Untersuchung des Baugeländes wird aus diesem Grunde nicht für erforderlich gehalten.

Von dieser Überprüfung bleiben baurechtliche Genehmigungen unberührt. Bei jeglichen Munitionsfunden ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen.

Ein Auffinden einzelner Munitionskörper bei Erdarbeiten ist nicht ausgeschlossen.

Laut Altlastenkataster des Landratsamtes Leipziger Land, Sachgebiet Altlasten, wird das Areal nicht als Verdachtsfläche geführt. Somit ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, daß keine Bodenbelastungen im Sinne des § 8 Satz 2 des 1. Gesetzes zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen vom 12.8.1991 (nachfolgend EGAB genannt) vorhanden sind. Eine Besorgnis gemäß § 8 Abs. III EGAB besteht somit nicht.

8.7 ARCHÄOLOGIE

Die beanspruchte Fläche liegt in der archäologisch relevanten Besiedlungseinheit der Elsterterrasse mit höchster archäologischer Funddichte. Bei allen Erdbewegungen ist daher das Auftreten archäologischer Funde zu erwarten.

Solche sind nach der Verordnung zum Schutze und zur Erhaltung der ur- und frühgeschichtlichen Bodenaltertümer vom 28.5.1954 als geschützt zu betrachten.

Da der Denkmalcharakter archäologischer Funde von vornherein gegeben ist, ist ihr Schutz planerisch vorsorglich zu veranlassen.

Voraussetzung für die Zustimmung des Amtes ist deshalb die Einhaltung der folgenden Bedingungen:

- archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden: 52 591, meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.

- Mit Beginn jeder Erdarbeiten ist das archäologische Landesamt Sachsen durch schriftliche Bauanzeige ausreichend vorher zu unterrichten.

- Diese Hinweise sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen. Das gilt auch für Einzelbauherren.

8.8 TELEKOM

Die Telekom benötigt zur Versorgung des Gebietes mit Telefonanlagen Trassen innerhalb der Erschließungsstraßen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Leipzig, Gräfestraße 24, O-7021 Leipzig, so früh wie möglich, mindestens acht Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

8.9 HEIZENERGIE

Aus Sicht des Immissionsschutzes sollte die Wärmeversorgung durch umweltfreundliche Energien, wie z.B. Gas, Öl oder Elektrizität durchgeführt werden. Durch diese Energieträger kann eine weitere Belastung der Luft vermieden werden.

Der Bebauungsplan sieht eine Einschränkung der Energieträger nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, da die Gasversorgung der Gemeinde Lützschena aufgrund des vorhandenen Mitteldruckrohres sichergestellt werden kann und somit den Anforderungen des Immissionsschutzes entsprochen wird.

9.0 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Den überwiegenden Teil der Grundstücke hat die Gemeinde Lützschena bereits erworben. Für die nicht im Eigentum der Gemeinde stehenden Flächen werden Kaufverhandlungen geführt. Die Gemeinde Lützschena geht davon aus, daß vor Rechtskraft des Bebauungsplanes die für eine Bebauung benötigten Grundstücke zur Verfügung stehen.

10.0 KOSTEN

Die Erschließung des Gebietes ist bis auf den Freirodaer Weg noch nicht gesichert. Das gesamte Erschließungsnetz, einschließlich der Ver- und Entsorgung, ist vor Realisierung der Bebauung zu errichten. Hierdurch entstehen Kosten, die entsprechend den Regelungen des Baugesetzbuches als Erschließungsbeiträge beim Grundstücksverkauf von den jeweiligen Bauherrn zu entrichten sind. Für die Gemeinde verbleibt ein Anteil von minimal 10 % der Gesamtkosten. Diese Mittel sind entsprechend der finanziellen Möglichkeiten durch eine Bereitstellung von Haushaltsmitteln anzusichern.

Die Gemeinde Lützschena sieht hierfür eine stufenweise Entwicklung vor. Die Zwischenfinanzierung läßt sich somit begrenzen und entsprechend der Haushaltslage dimensionieren.

11.0 VERFAHRENSVERMERKE

Diese Begründung wurde von den Gemeindevertretern in ihrer Sitzung am 20.03.95 geschlossen.

Lützschena, den 24.04.95

Der Bürgermeister

Die Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 2 hat in der Zeit vom 07.04.94 bis 13.05.94 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplanes und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung öffentlich ausgelegen.

1993 · 07.04.1993 bis 13.05.1993
geändert am 13.12.1995

Lützschena, den 24.04.95

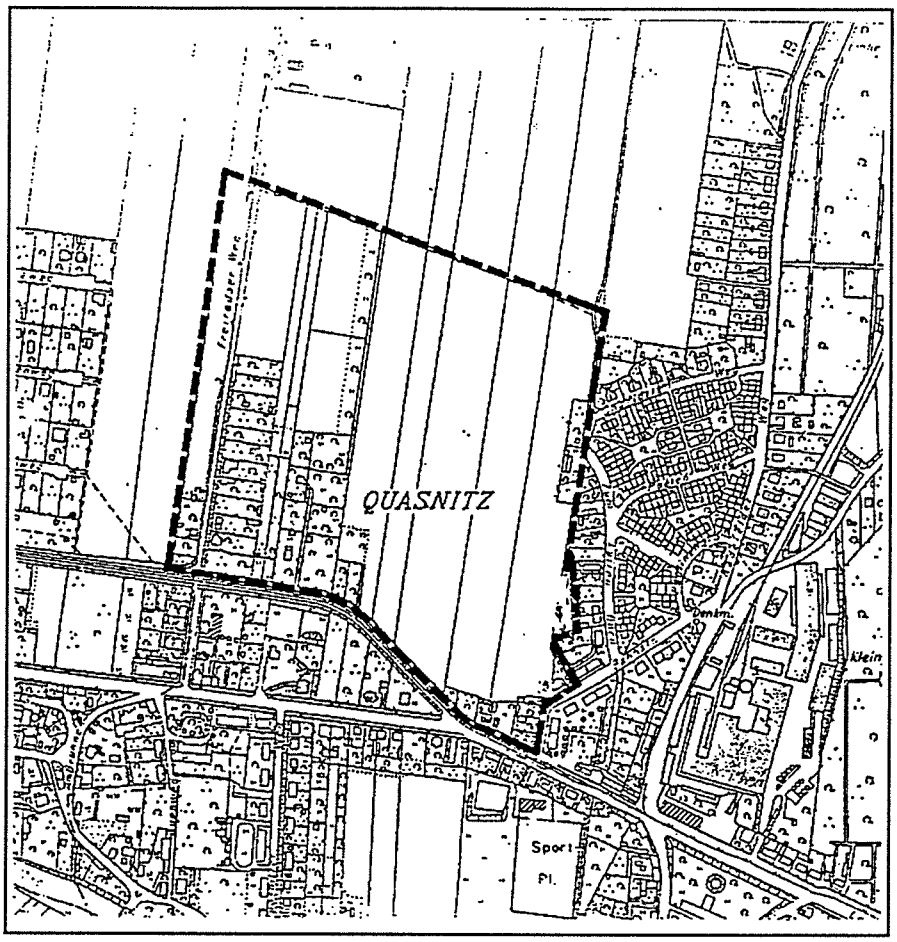
Der Bürgermeister

Die Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 2 hat in der Zeit vom 10.10.94 bis 15.11.94 erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplanes und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung öffentlich ausgelegen.

Lützschena, den 24.04.95

Der Bürgermeister

GEMEINDE LÜTZSCHENA



ÜBERSICHTSKARTE

BEBAUUNGSPLAN NR.2 "QUASNITZ"
GRÜNORDNUNGSPLAN

BUILD.ING - KAISER-FRIEDRICH - PROMMENADE - 61348 BAD HOMBURG - TEL. 06172/251857
PLANUNGSGEMEINSCHAFT P&R - OLBERSSTR.2 - 30519 HANNOVER - TEL. 0511/835860

1.0 EINLEITUNG

1.1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde Lützschena führt für den Bereich Quasnitz Planungen durch, um die Voraussetzung zur Entwicklung eines Baugebietes zu schaffen.

Im Jahr 1992 wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.2 "Quasnitz" begonnen. Nach Abschluß der erforderlichen Beteiligungsverfahren und der öffentlichen Auslegung ergab sich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Notwendigkeit, die grünordnerischen Belange über die bis zu diesem Zeitpunkt erfolgte Berücksichtigung hinaus zu überprüfen. Voraussetzung hierzu war die im Jahr 1993 erfolgte Änderung des Baugesetzbuches. Insbesondere galt es, die natur- und landschaftsräumlichen Belange detaillierter zu untersuchen und darzustellen, um eine bessere Grundlage für die ökologische Einbindung des gesamten Projektes im Rahmen der Planaufstellung zur Verfügung zu haben und den erforderlichen Abwägungsprozeß darauf abzustellen.

Der Bebauungsplan der Gemeinde Lützschena Nr. 2 "Qausnitz" wird daher durch eine Grünordnungsplan ergänzt, um landschafts- und freiraumplanerische Aspekte (insbesondere die Eingriffsregelungen nach § 8 BNatSchG) zu integrieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 realisiert die Gemeinde Lützschena die Planungsabsichten, die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung des Gebietes Quasnitz als Wohnbaufläche geführt haben.

1.2 KURZBESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Das Bearbeitungsgebiet des Grünordnungsplanes (siehe Abbildung 1) liegt zentral innerhalb der Gemeinde Lützschena und umfaßt den Bereich zwischen der Gartenstadt im Osten und der Bebauung am Freirodaer Weg im Westen.

Mit der neuen Bebauung wird die in der Gartenstadt bereits teilweise eingeleitete bauliche Entwicklung fortgesetzt.

Das Plangebiet wird z. Zt. überwiegend ackerbaulich genutzt. Es reicht im Norden bis an die durch die Gartenstadt vorgezeichnete Bebauungsgrenze und im Süden bis an die Straßenbahnlinie, die parallel zur Bundesstraße B 6 verläuft den Planungsraum von Osten nach Westen tangiert.

Teile des südlich an die B 6 angrenzenden Bereiches, sowie die im südlichen Bereich des Freirodaer Weges liegenden Grundstücke werden bereits baulich genutzt. Gartengrundstücke sind im Nordosten an die Gartenstadt angrenzend und im Südwesten der Bebauung des Freirodaer Weges östlich vorhanden.

Der nördliche Planungsraum wird durch eine Kirschbaumallee, die den Planungsraum von Norden nach Süden durchzieht, in zwei Bereiche geteilt.

Da die Fragen der naturräumlichen und räumlich-organisatorischen Zusammenhänge nicht nur auf den engeren Planungsbereich beschränkt sind, werden die nachfolgenden Aussagen, dort, wo es erforderlich ist, auch über den enger definierten Geltungsbereich hinaus getroffen.

1.3 KURZBESCHREIBUNG DES VORHABENS

Durch den Bebauungsplan Nr. 2 "Quasnitz" sollen auf einer Gesamtfläche von ca. 20 ha die rechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnbaugebietes geschaffen werden.

Die Hauptanbindung des Gebietes erfolgt über den Freirodaer Weg zur im Süden verlaufenden B 6. Im Süden tangiert die Straßenbahnlinie Schkeuditz - Leipzig.

Im Osten fließt der Verkehr über die Straße zum Kalten Born, einer Erschließungsstraße der Gartenstadt, zur Radefelder Straße. Diese wiederum ist im Süden, durch Ampeln geregelt, an die B 6 angeschlossen.

Die internen Erschließungsstraßen verbinden diese beiden Haupterschließungsachsen untereinander und bilden eine vernetzte Verkehrsstruktur aus, die zur gleichmäßigen Verteilung des Verkehrs führt.

Die teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits enthaltene Bebauung wird, dort wo die geordnete Entwicklung gesichert ist, baurechtlich fortgeschrieben. Ungeordnete Entwicklungen, die sich nicht aus einem erkennbaren städtebaulichen Zusammenhang ableiten lassen, sind entsprechend den Erfordernissen des Baugebietes überplant.

Das Plangebiet wird überwiegend als Gebiet für Wohnen ausgewiesen. Nur im südlichen Randbereich ist ein Mischgebiet vorgesehen, das der dort bereits vorhandenen Nutzungsstruktur entspricht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auf die Belange von Natur und Landschaft abgestimmt. Die einzelnen Maßnahmen werden im Zusammenhang mit den hierzu jeweils im Grünordnungsplan getroffenen Aussagen erläutert.

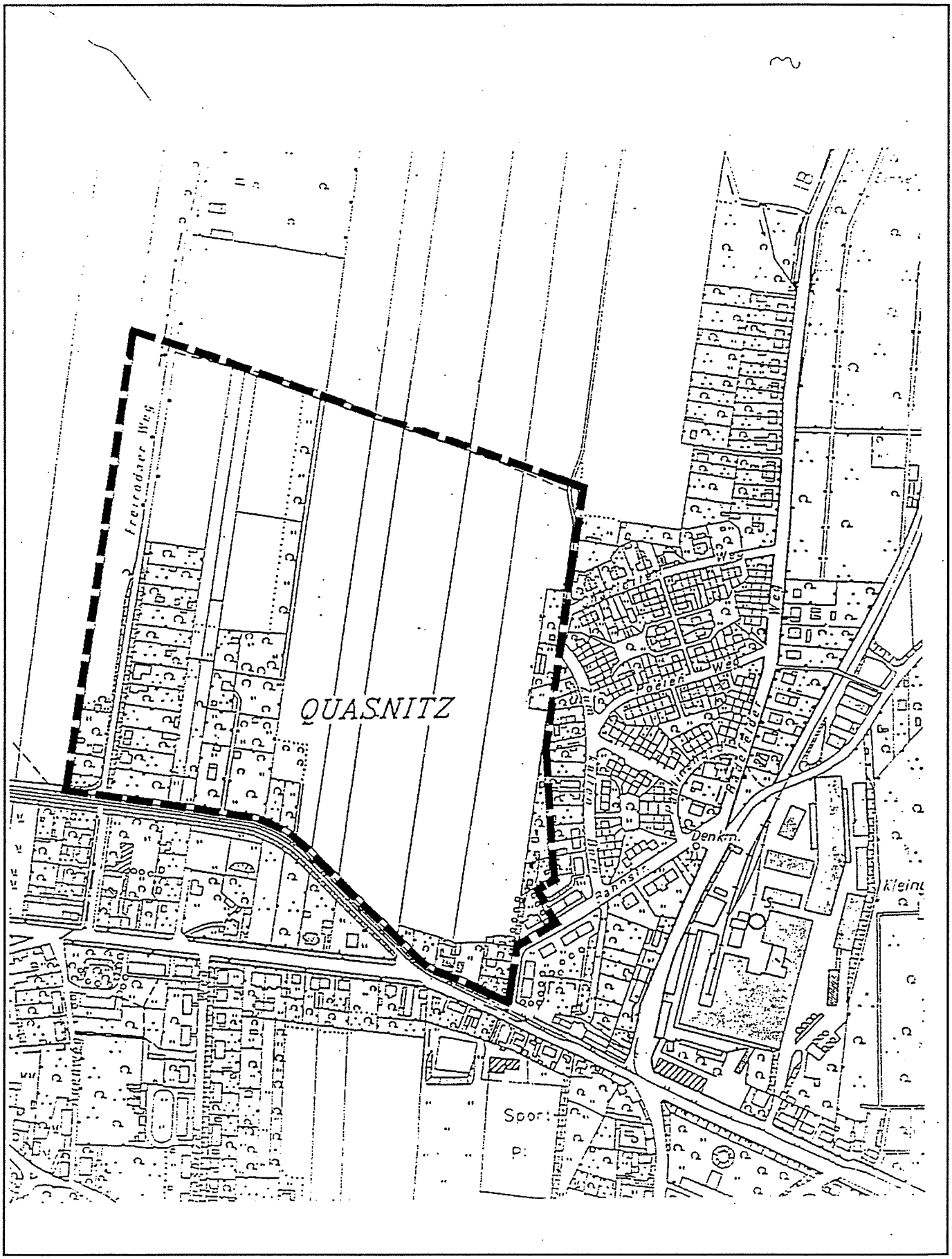


ABB.1: LAGE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

1.4 RECHTLICHE GRUNDLAGEN, ZIELE UND INHALTE DES GRÜNORDNUNGSPLANES

Die verbindliche Bauleitplanung (B-Plan) leitet sich aus den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) ab. Die Gemeinden werden durch das Baugesetzbuch ermächtigt, innerhalb ihres Gemeindegebietes die planerischen Aussagen zu treffen. Erforderlich ist jedoch, daß in die Planung alle Belange, soweit sie zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung beitragen, in die Überlegungen mit einzubeziehen. Die übergeordnete Zielsetzung der Bauleitpläne muß eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Hieraus ergibt sich das Erfordernis, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereits bei der Aufstellung der Bauleitpläne mit in die planerischen Darstellungen einzubeziehen. Gleichzeitig ist dem Grundsatz zu entsprechen, daß mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden muß.

Die Gemeinde Lützschena hat daher als Trägerin der Bauleitplanung auch die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Bauleitplanung zu unterstützen. Zur Verwirklichung dieser Ansprüche sollen, soweit erforderlich, Grünordnungspläne zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung ausgearbeitet werden.

Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung planerisch anzuwenden.

- Im Bauleitplanverfahren muß über Art und Umfang von Vermeidungs-, Ausgleichs- und ggfs. Ersatzmaßnahmen entschieden werden.
- Die Maßnahmen sind, soweit es entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB möglich und erforderlich ist, durch entsprechende Darstellungen und Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Für den Grünordnungsplan lassen sich hieraus folgende Ziele ableiten:

- Erfassung und Bewertung der Bedeutung und Empfindlichkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes als Grundlage für eine angemessene Gewichtung der Belange im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Die Bestandsanalyse umfaßt die folgenden Schutzgüter:

- Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften,
- Boden,
- Wasser,
- Klima / Luft sowie
- Landschafts- und Ortsbild.

- Ermitteln und Bewerten der durch den B-Plan zu erwartenden Beeinträchtigung der Werte und Funktionen von Natur und Landschaft als Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung
- Formulierung eines Zielkonzeptes unter landschafts- und freiraumplanerischen Gesichtspunkten.
- Ableitung von Maßnahmen und Festsetzungsvorschlägen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben der Eingriffsregelung, insbesondere zur
  - Sicherung von Flächen und Bereichen mit besonderen Werten und Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschafts- / Ortsbild,
  - Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes,
  - Minimierung und Kompensation nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und
  - Sicherung und Entwicklung eines ausreichenden Freiflächenangebotes im privaten und öffentlichen Bereich als Voraussetzung für wohnungsnahe Erholung.

2.0 PLANERISCHE VORGABEN

Die Gemeinde Lützschena entwickelt in dem Bereich Quasnitz einen innerörtlichen Bereich, der entsprechend seiner Vorprägung überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird und somit einen Außenbereich darstellt. Die gemeindliche Planung beabsichtigt für diesen Bereich eine Umwidmung der Fläche zu Bauland. Übergeordnete Planungen stehen dieser grundsätzlichen Zielsetzung nicht im Wege.

2.1 SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE

Das Baugebiet gehört nicht zu einem Bereich, für das besondere Landschaftsschutzregelungen getroffen wurden. Das weiter südlich an der Weißen Elster beginnende Landschaftsschutzgebiet wird von der Entwicklung des Baugebietes Quasnitz nicht betroffen:

- die Entfernung des Baugebietes zum Schutzgebiet beträgt in der Regel mehr als einen halben Kilometer,
- im Bereich zwischen Baugebiet und Landschaftsschutzgebiet ist bereits Bebauung in erheblichem Umfang vorhanden.

Die Leistungsfähigkeit sowie das Landschaftsbild des Landschaftsschutzgebietes wird daher von der Maßnahme nicht beeinträchtigt.

2.2 ÜBERÖRTLICHE PLANUNG

Überörtliche Planungen auf der Ebene des Landkreises, Landschaftsrahmenplanes (Landkreis), sowie des regionales Raumordnungsprogramm liegen in abschließenden wirksamen Fassungen nicht vor.

Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, daß die Zielkonzepte dieser Planungen mit in die vorgesehene Siedlungsentwicklung einzustellen sind. Im einzelnen ist davon auszugehen, daß

- Baumaßnahmen intensiver auf die Faktoren
  - naturräumliche Situation,
  - ökologische Verhältnisse,
  - bioklimatische Situation und
  - visuell-ästhetische Qualität der Flächen (Fernwirkung)

abzustimmen sind. Für die Baugebietsentwicklung im einzelnen ergeben sich hieraus folgende Anforderungen:

- Verringerung des Individualverkehrs durch gezielte Förderung der öffentlichen Verkehrsmittel,
- Ausbau von Fuß- und Radwegen,
- Mischung von Funktionen,
- Verringerung aller Immissionswerte,
- Anpassung von Bauformen und Bauweisen an die Landschaftsstruktur,
- Durchgrünung von Baugebieten.

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG GEMEINDE LÜTZSCHENA

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lützschena liegt als Vorentwurf vor. Für den Bereich des Baugebietes Lützschena stellt dieser Entwurf das überwiegende Gebiet des Bebauungsplanes zwischen dem Freirodaer Weg im Westen und der Gartenstadt im Osten als Reines Wohngebiet entsprechend der Gartenstadt dar. Nur die im Süden zur Leipziger Straße gelegenen Flächen weichen von dieser Darstellung ab. Dort vollzieht sich die weitere Entwicklung im Rahmen der Darstellung von allgemeinen Wohngebieten. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit der Einbindung des derzeit vorhandene Siedlungssplitters am Freirodaer Weg in eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Gleichzeitig können langfristige Möglichkeiten vorgesehen werden, den im Westen gelegenen, ebenfalls als reines Wohngebiet dargestellten, bereits bebauten Bereich, in die Gesamtentwicklung einzubinden.

Die Überlegungen zum Flächennutzungsplan sind, wie die oben aufgeführten Entwicklungen andeuten, noch nicht abgeschlossen. Zielsetzung der Gemeinde Lützschena ist es jedoch über die reine Bestandsicherung hinaus, Flächen für eine gezielte Wohnbauentwicklung vorzuhalten. Der Standort dieser Entwicklung soll, schon aus den gegebenen Ansätzen der Gartenstadt im Zusammenhang mit dieser Siedlungsentwicklung erfolgen.

Langfristig wird es das Ziel der Gemeinde Lützschena sein, die derzeit gegebene lineare Entwicklung des Ortes stärker zu konzentrieren. Dieses wird im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgen. Hier sind innerhalb der Gemeinde Lützschena bereits günstige Voraussetzungen für eine solche Entwicklung gegeben:

- Die bereits vorhandene Wohnbebauung beidseitig der B 6 stellt dieser Bereich auch schon heute den Siedlungsschwerpunkt dar. Durch die Neuansiedlung wird diese Tendenz verstärkt.

- Durch die im Süden der B 6 gegebene Altbebauung mit landwirtschaftlichen Gebäuden und der Kirche können vorhandene historische Bezüge aufgenommen werden.

- Durch die naheliegenden innerörtlichen Freiflächen, die heute zum Teil als Sportplatz genutzt werden, sind größere Entwicklungsflächen gegeben, die mit dem neuen Baugebiet in dem oben bereits genannten räumlichen Zusammenhang stehen.

- Für das ehemalige Brauereigelände steht die Umwandlung bevor. Bei Neuansiedlung, oder Umnutzung vorhandener Anlagen, kann auch hier eine zusätzliche Konzentration entsteht.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden in ihren Grundzügen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Im einzelnen ergeben sich jedoch Abweichungen, die aufgrund der kleinteilig definierten Zielvorstellung auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplanes zurückzuführen sind. Die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes sind daher in die weitere Entwurfsarbeit zum Flächennutzungsplan einzustellen und als Darstellung zu übernehmen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes ergibt sich, aufgrund der engen Zusammenhänge mit der Gartenstadt, die Notwendigkeit, die konzeptionellen Entwicklungen aus dieser vorhandenen Struktur heraus zu entwickeln.

Die Elemente der Gartenstadt geben, auch wenn sie in der realisierten Form aufgrund heute gegebener Regeln und Anforderungen nicht direkt übertragbar sind, so bedeutsame Gestaltungselemente vor, daß schon aus der Pflicht zur Auseinandersetzung mit der bisherigen Siedlungsentwicklung die Notwendigkeit gesehen wird auf das Vorhandene einzugehen.
Der Bebauungsplan versteht sich daher als Fortsetzung der bereits vorhandenen Gartenstadt. Dies bedeutet, daß auch die Erschließung über die bereits vorhandene Einmündung der Bahnstraße von der B 6 aus erfolgt. Dieser Einmündungsbereich kann dann entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen leistungsgerecht ausgebaut werden. Gleichzeitig lassen sich so auch die Zugänge, zum hier gegebenen Straßenbahn-Haltepunkt, für die Fußgänger ausreichend sichern.

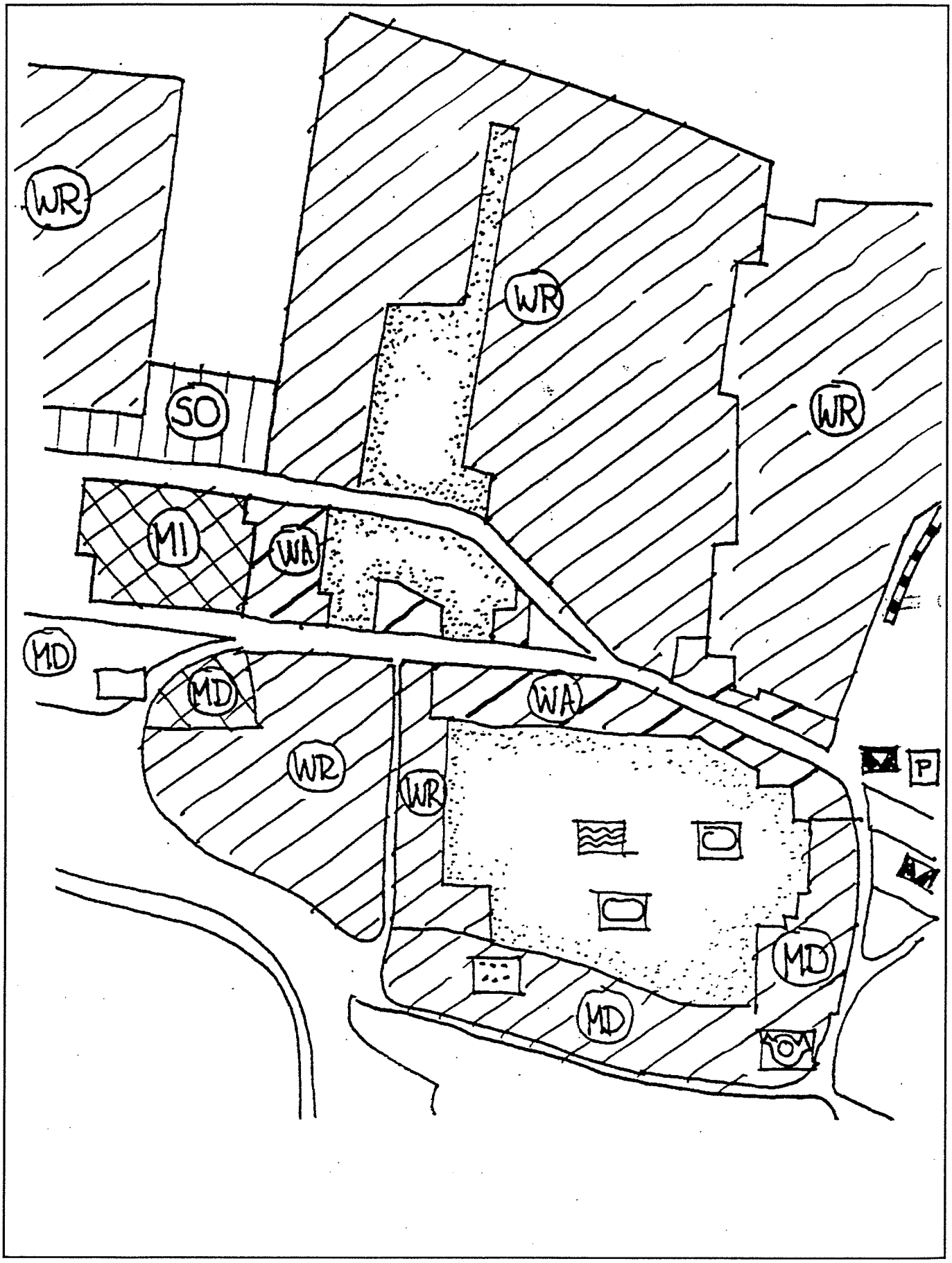


ABB.2: AUSSCHNITT AUS DEM TEIL-FLÄCHENNUTZUNGSPLANKONZEPT

ABB.3: STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3.0 BESTAND UND BEWERTUNG VON NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD

3.1 NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Region der Saale mit dem Naturraum "Weiße Elster/ Pleiße".

Die "Weiße Elster und Pleiße" zeigen in sich eine deutliche Gliederung durch die Talauen und die sie begleitenden Terrassen.

Pleiße - Weiße Elster - Aue

Mit der Erwärmung in der Nacheiszeit und der damit im Zusammenhang stehenden Entwicklung der Pflanzendecke sowie mit der Auflösung des Dauerfrostbodens und der allgemeinen Niederschlagszunahme entwickelte sich in den Tälern ein grundlegender Formungswandel. An die Stelle des schubweisen Abflusses mit winterlichen Trockenphasen und frühsommerlichen Schmelzperioden mit gewaltigen Wassermassen trat immer stärker eine ganzjährig ziemlich gleichmäßige Wasserführung ein.

Insbesondere verringerte sich auch im Übergang zum Holozän die Menge der durch Wasser- und Erdfließen eingebrachten Schutt-, Schotter- und Sandmassen beträchtlich. Dies hatte zur Folge, daß die breiten eiszeitlichen Schotterbetten somit nicht mehr weiter aufgeschüttet werden konnten. Der Abfluß konzentrierte sich auf einzelne Flußarme, die sich im Laufe der Zeit mäanderartig in die eiszeitlichen Schotterkörper immer tiefer einschnitten. Durch ständige Mäanderverlagerungen und -durchbrüche sowie durch die anhaltende Tiefenerosion entstand eine mehr- oder weniger breite Talaue.

Leipziger Terrasse

Die o.a. Mäander weisen im Querschnitt ein asymetrisches Profil auf. Mit Prallhängen an den Außenufern, wo das Wasser am schnellsten fließt, die durch Auskolkungen und Unterschneidungen entstehen, und mit Gleithängen an der Innenseite der Flußschlingen, wo sich bei geringer Fließgeschwindigkeit Sand und Kies ablagert. Terrassen sind das Produkt des frostreichen Klimas der Kaltzeit: das durch Frostsprengung und Temperaturwechsel zerfallende Gestein wurde durch Schmelzwässer und besonders durch Bodenfließen über dem Dauerfrostboden hangabwärts in die Täler transportiert.

Da die Flüsse fast durchgängig zugefroren waren, konnten sie diese großen Schuttmassen nicht bewältigen. Deshalb wurden die Flußbetten immer mehr mit Sand, Kies und Geröll aufgefüllt. Gegen Ende der Kaltzeiten, als das Klima wieder wärmer und feuchter wurde und sich die Vegetationsdecke wieder zu schließen begann, reduzierte sich die Schuttzufuhr, so daß die Flüsse einen Teil des kaltzeitlichen Materials ausräumen und sich in die Talböden einschneiden konnten. Das Abtauen des Dauerfrostbodens ermöglichte den Flüssen das Einschneiden. Die seitlichen Reste des alten Talbodens blieben dann als Schotterterrassen zurück. Für die Täler der "Weißen Elster" und "Pleiße" waren als entscheidende Prägung die Elster- und Saaleeiszeit verantwortlich.

GEOLOGIE

Die Elster - Eiszeit war die älteste der Pleißtozänen Vereisungen im nordeuropäischen Inlandeisbereich. Die Elster - Eiszeit wird vor allem durch ausgedehnte Grundmoränensedimente vom Typ des Geschiebemergels nachgewiesen. Die charakteristischen Voll- und Hohlformen des glazialen Formenschatzes sind wegen des hohen Alters der Formen kaum noch erhalten.

Die Saale - Eiszeit war die nächstfolgende, also vorletzte und gleichzeitig auch ausgedehnteste Kaltzeit im Bereich des skandinavischen Inlandeises während des Pleißtozänes.

Sedimentologisches Hauptcharakteristikum ist eine Geschiebemergeldecke von mehreren Metern Mächtigkeit, die tiefgründig verwitterte und meist als Geschiebelehm auftritt.

Durch Wind- und Wasserabtrag während der nachfolgenden Weichsel - Eiszeit, sowie im Postglazial (Nacheizeit) wurde das Feinmaterial weggeführt und Grobmaterial angereichert. Im Periglazialgebiet (Umgebung der vereisten Gebiete) entstanden während der Saale - Eiszeit Flußterrassen. Charakteristisch für das Sedimentationsgebiet der Saale - Eiszeit ist dessen Decke aus Sanden.

Im einzelnen ist dem Untersuchungsgebiet folgendes geologisches Normalprofil zu erwarten:

MÄCHTIGKEIT	GEOLOGISCHE BEZEICHNUNG	GEOLOGISCHES ALTER	BEMERKUNG
0 bis 5 m	Sand (Schmelzwassersand)	Quatär, Saalekaltzeit	nur im NW, etwa 118 m NN
1 bis 12 m	Geschiebelehm und -mergel mit Schmelzwasserlinsen	Quatär, Saalekaltzeit	etwa bis 107 m NN
rund 5m	Sand und Kies (Flußschotter)	Quatär, Saalekaltzeit	
2 bis 3 m	Geschiebemergel	Quatär, Elsterkaltzeit	
6 bis 6 m	Sand und Kies (Flußschotter)	Quatär, Elsterkaltzeit	

POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION

Die potentielle natürliche Vegetation eines Gebietes entspricht der Pflanzengesellschaft, die sich ohne menschlichen Einfluß unter den natürlichen Standort- und Umweltbedingungen als Endgesellschaft einstellen würde.

3.2 BEWERTUNG UND FUNKTION DES NATURHAUSHALTES

3.2.1 ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

Grundlage für die Bestandsbewertung der Arten und Lebensgemeinschaften ist die im Rahmen der Bestandsaufnahme durchgeführte Biotopkartierung, deren Ergebnisse in der nachfolgenden Abbildung dargestellt sind. Die Charakterisierung der Biotoptypen im Gebiet kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes ist geprägt durch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, die z. Zt. für den Maisanbau genutzt werden. Die Randbereiche sowie kleinere Teilbereiche, die der maschinellen Bearbeitung entzogen sind, bilden schmale, grasreiche und halbruderale Brachen aus.

Die innerhalb des Gebietes bereits vorhandenen Straßen sind versiegelt. Lediglich der südlich tangierende Wirtschaftsweg ist auch weiterhin unbefestigt, wurde jedoch in jüngster Vergangenheit neu aufgeschüttet.

Die Siedlungsbereiche sind, dort wo eine den städtebaulichen Grundzügen folgende Sanierung vorliegt, durch private Hausgärten mit Einzelhausbebauung geprägt.

Zusätzlich von Bedeutung sind größere privatwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsgärten. Einzelne Teilflächen werden baulich genutzt und weisen im direkten Umfeld die Charakteristik von Wirtschaftsgärten auf.

3.2.2 FELDGEHÖLZE, GEBÜSCHE UND KLEINGEHÖLZE

Einzelbäume, Obstbäume (ZG)

Die Einzelbäume konzentrieren sich in den Randzonen und hierbei ist insbesondere der südwestliche und der nordöstliche Bereich von Bedeutung. Die hier vorhandenen Hausgärten weisen teilweise sehr alten Baumbestand unterschiedlicher Arten auf. Der nördliche Bereiche wird begrenzt durch Pappeln und weist im Inneren neben Birken und Buchen auch Nadelgehölze auf. Im Süden sind klar gegliedere Strukturen nicht erkennbar. Es überwiegt die gleichmäßige Verteilung auf die Fläche.

BLICK NACH SÜDEN AM ORTSRAND DES PLANGEBIETES

GARTENGRUNDSTÜCK IM NORDOSTEN

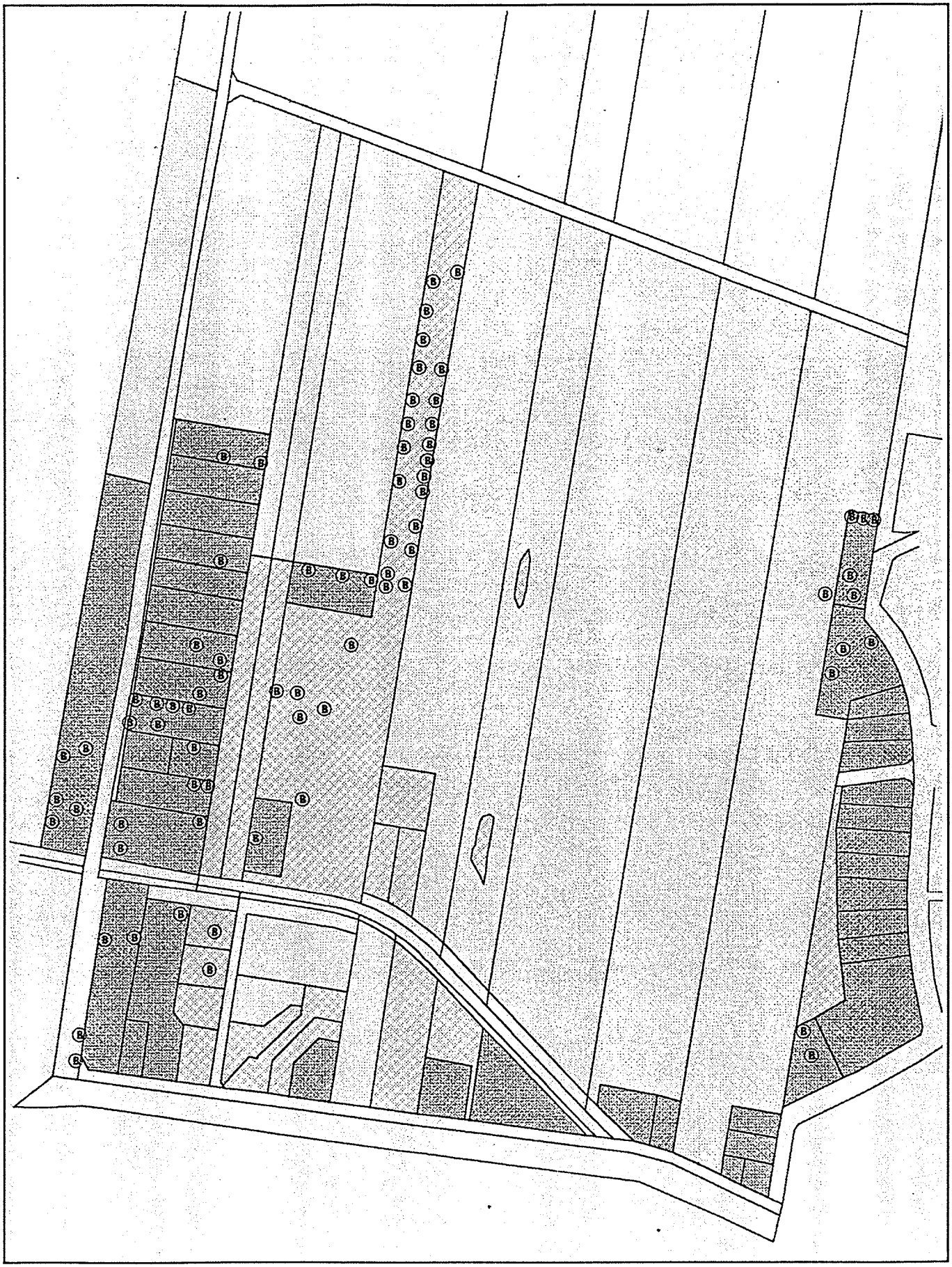


ABB. 4: BESTAND BÄUME

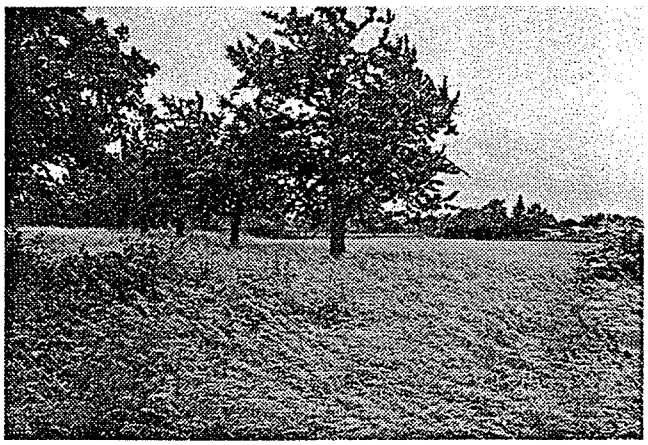
Kirschbaumallee (ZG)

In Nord-Süd-Richtung verlaufende zweireihige Obstplantage mit altem Kirschbaumbestand. Teilweise aus der Intensivbewirtschaftung herausgenommen. Überalteter Baumbestand.

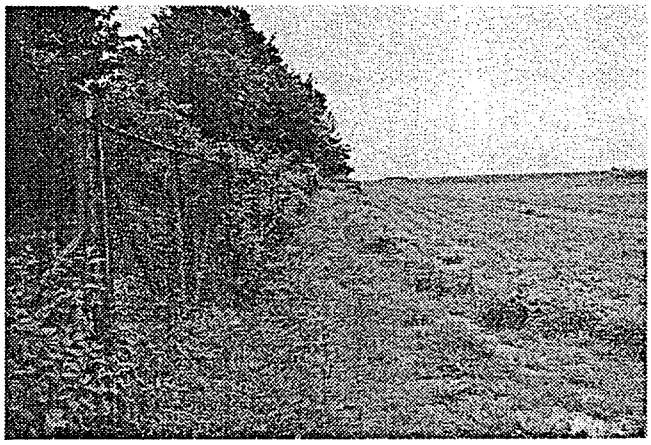
Übergang zwischen Kirschbaumallee und den südlich privat angrenzenden Gartenanlagen vorhanden. Bestände im unteren Bereich nicht mehr alleeartig ausgebildet.

Das Planungsgebiet erfährt durch die Kirschbaumallee eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Zäsur. Aus der Ferne wirkt die Allee als raumtrennendes Element.

Die durch die aus fehlender Pflege resulitierende Renaturierung des Bereiches hat, insbesondere durch die vielfach vorhandenen Altgehölze zu vielfältigen Angeboten an Lebensräumen für verschiedene Tierarten wie Insekten, Singvögel und Kleinsäuger geführt. Beeinträchtigungen finden in diesem Bereich nur durch die unmittelbar angrenzende Landwirtschaft statt. Der Bereich birgt vielfältige Potentiale zur Weiterentwicklung. Insbesondere stellt sie eine Verbindung der nördlich angrenzenden Feldflur mit den südlich der Ortslage gelegenen Auewäldern dar.



KIRSCHALLEE IM NORDEN



SÜDOSTECKE DER KIRSCHALLEE

Säume (UG)

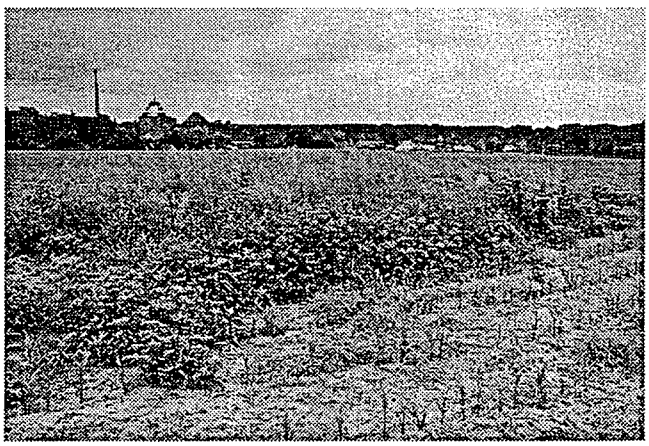
Von Gräsern beherrschte Brachen und Säume.

Grasreiche Vegetationsbestände am Rande von Äckern sowie im unbewirtschafteten Bereich der Kirschbaumallee.

Die Saumstreifen sind Bereiche, die der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Ihre Entstehung ist eher zufällig. Qualität und Größe dieser Bereiche ändert sich kontinuierlich.

Die Inseln werden teilweise als Schuttabladeplatz genutzt. Die aufgrund der isolierten Lage mögliche Qualität stellt sich für diese Bereiche daher nicht in vollem Umfang dar.

BLICK ZUR GARTENSTADT



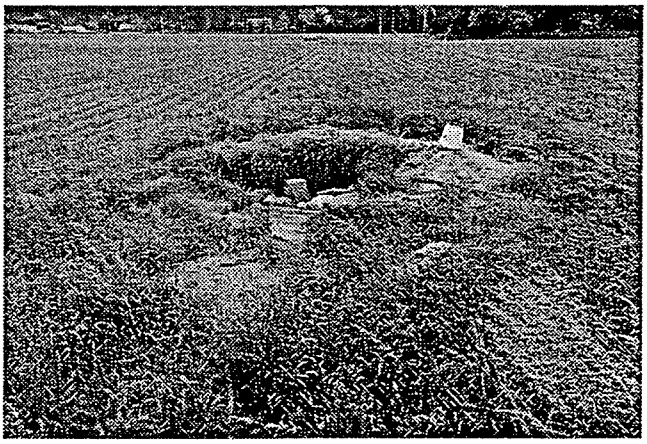
Ruderalflur (UR)

Halbruderale Säume, frisch-, magerer und feuchter Standorte innerhalb der Feldflur.

Besonnte blütenreiche Krautfluren als Inseln innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Flächen weisen eine Abmessung von ca. 6 m Breite und 15 m Länge auf. Sie könnten als Standorte ehemaliger Hochspannungsmasten entstanden sein.

Graben (FG)

Periodisch wasserführender Entwässerungsgraben. Der Graben sammelt die aus Norden über die landwirtschaftlichen Flächen hin oberflächig anfallenden Wasser. Der Graben weist ein Gefälle in Süd-West-Richtung auf. Die Ableitung des Wassers erfolgt über eine Straßendurchörterung (B 6) nach Süden. Zustand der Durchörterung scheint verbesserungswürdig. Der Graben weist nur geringe Qualität auf, da er einseitig durch das Schotterbett der Straßenbahn, auf der anderen Seite durch die Neuaufschotterung des Wirtschaftsweges gebildet wird.



UNTERBRECHUNG DER ACKERFLÄCHE DURCH UNBEWIRTSCHAFTETE INSELN

WIRTSCHAFTSWEG AN DER STRASSENBAHN

Landwirtschaftliche Nutzfläche

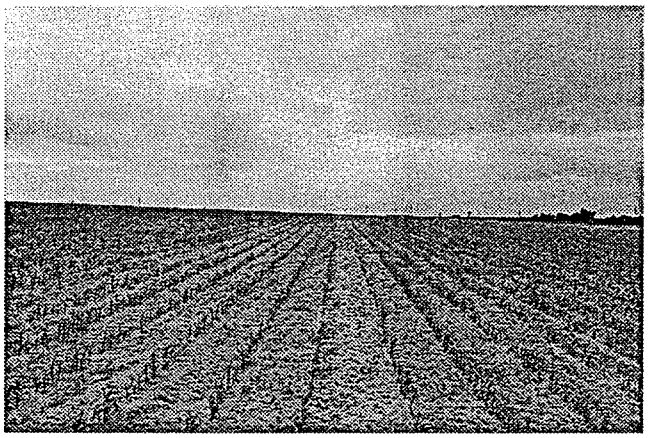
Acker (FA)

Intensiv genutzte Äcker auf großen, zusammenhängenden Flurstücken. Spärlich ausgebildete Begleitflora in den Randzonen.

Siedlungsbiotope

Verkehrsfläche, versiegelt

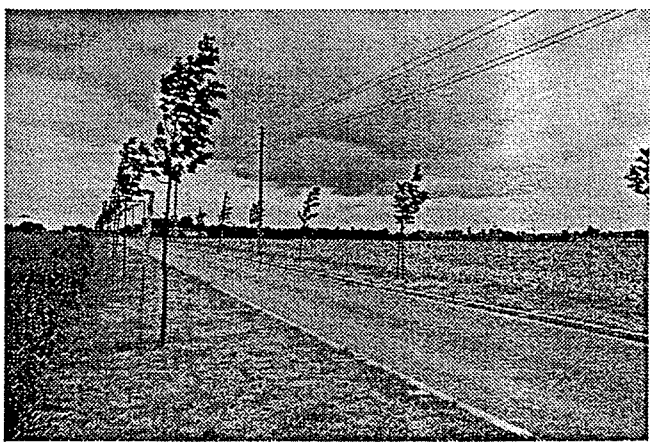
Vollständige Versieglung durch Asphalt im Bereich der das Planungsgebiet umgebenden Straßenräume.



ACKER, BLICK NACH NORDEN

FREIRODAER WEG

ACKER, BLICK NACH SÜDEN



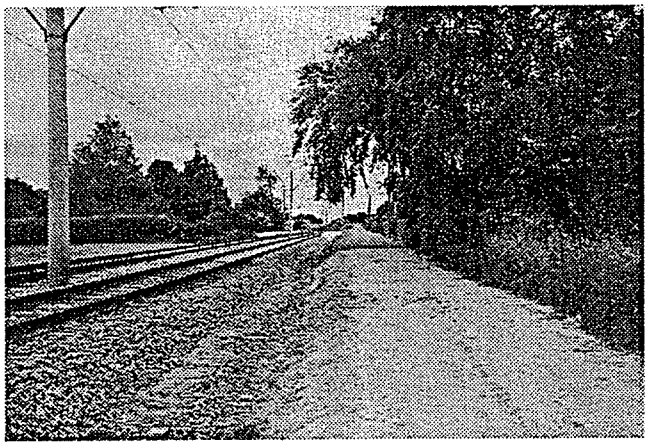
Verkehrsfläche, geschottert (OVS)

Wirtschaftsweg entlang der Straßenbahntrasse im Süden des Planungsraumes mit einseitigem Saum zur landwirtschaftlichen Nutzfläche hin. Böschung im Süden geht in Graben über.

Vegetation im Grabenbereich unbedeutetend. Die Aufschotterung ist teilweise erneuert und neue Lebensgemeinschaften haben sich hier noch nicht entwickelt.

Verkehrsfläche unversiegelt, Grasweg

Unbefestigter Feldweg innerhalb der Kirschbaumallee. Überwuchs des mittigen Weges durch Spontanvegetation.



WEG AN DER STRASSENBAHN

BEREICH DER KIRSCHALLEE

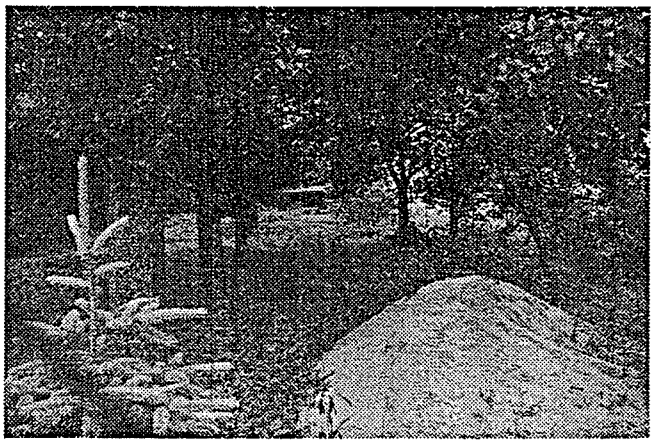
Durch Wohnbebauung versiegelte Flächen

Einzelhausbebauung. Im Bereich des Freirodaer Weges differenziert ausgebildete Einfamilienhausbebauung auf tiefen Grundstücken jedoch mit großen Freiflächenanteilen.

Nutz- und Ziergarten (PH)

Die Gartengrundstücke, die im Zusammenhang mit den Wohngebäuden stehen, weisen unterschiedliche Strukturen auf. Neben Rasenflächen (Scherrasen - GR) befinden sich auch privatwirtschaftlich als Garten genutzte Flächen und mit Zier- und Nutzsträuchern besetzte Bereiche.

NEUBEBAUUNG AM FREIRODAER WEG



HAUGÄRTEN/ WIRTSCHAFTSGÄRTEN IM SÜDEN

3.2.1 Flora und Fauna des Untersuchungsgebietes

Die Erhebung der Flora und Fauna im Plangebiet erfolgt abgestimmt auf die zum Zeitpunkt der Begehung bereits bekannten Planungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Lützschena. Aus der Planung heraus ergab sich, daß der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünbereich, auch zukünftig bestehen bleibt. Die Erhebung im einzelnen wurde daher in ihrer Zielrichtung darauf ausgerichtet, die für die Bilanzierung des Bauvorhabens notwendige Einstufung vornehmen zu können (siehe hierzu Flächenbilanzen).

Die nachfolgende Kartierung enthält somit nicht den Artenbestand im einzelnen. Entsprechend der sehr starken Vorprägung durch die Landwirtschaft ergibt sich innerhalb des Plangebietes nur eine sehr geringe Artenvielfalt. Wuchssorten geschützter und gefährdeter Arten sind im Rahmen der Erhebung nicht vorgefunden worden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß sich gerade im Bereich der Flächen, die nicht mehr einer geordneten gärtnerischen oder landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, zunehmend geschützte Arten verbreiten.

Die faunistischen Erhebungen basieren auf einer Einschätzung des Bestandes und dessen Bewertung. Die Hausgärten sowie die angrenzenden Wirtschaftsgärten sind als Brutbiotop für verschiedene Singvogelarten einzustufen. Arten, die das landwirtschaftlich genutzte Offenland als Brutbiotop benutzen, konnten nicht festgestellt werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß die Flächen des Untersuchungsgebietes als Teilbereich sehr viel größere Jahreslebensräume von Rebhühnern und anderen Offenlandarten darstellen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die Lebensgemeinschaften des Untersuchungsgebietes durch die Landwirtschaft und durch die Besiedlung des Gebietes sehr stark beeinträchtigt sind. Hiermit einher geht eine Verarmung der Arten und eine teilweise Überfremdung durch Pflanzen, die nicht der potentiell standortheimischen Vegetation entsprechen.

Die räumlichen Zusammenhänge der nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen sind überwiegend zum südlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereich gegeben. Eine Verknüpfung der Bereiche untereinander findet nicht statt. Trotzdem ist der Grünbereich, der das Gebiet in Nord-Süd-Richtung durchzieht, als relativ arten- und blütenreiches Gebiet von besonderer Bedeutung und dieser Bereich könnte Teil eines durchgängigen Wanderkorridors in Richtung Süden werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch, daß der südlich angrenzende Bereich hinsichtlich seiner naturräumlichen Qualität weiterentwickelt wird, um langfristig mit dazu beizutragen, daß ein Anschluß des Grüngebietes im Baugebiet Quasnitz an die Niederung der Weißen Elster erfolgt.

3.2.1.3 Bewertung der Biotop-Typen

Die Bewertung der Schutzwürdigkeit dient dazu, eine flächendeckende Einschätzung der Bedeutung der erfaßten Biotop-Typen als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften zu erhalten. Mit dieser Bewertung werden örtliche Besonderheiten, insbesondere Größe, Kombination und Durchdringung unterschiedlicher Typen mit ihrem räumlichen und funktonalen Beziehungsgefüge berücksichtigt. Die Bewertung im einzelnen erfolgt durch die Einschätzung der Empfindlichkeit und der Bedeutung der Fläche als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten auf der Grundlage des nachfolgenden Bewertungsrahmens:

- Naturnähe,
- Lebensraumfunktion,
- Repräsentanz,
- Schutzstatus nach § 28 a und b NNatG,
- Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten.

Die Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse stellt sich wie folgt dar:

- Biotop-Typen mit sehr hoher Bedeutung kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor. Von hoher Bedeutung ist aber die ehemalige Kirschbaumallee. Im Bereich der Kirschbaumallee ist ein Komplex aus halbruderalen Flächen entstanden, die den ehemaligen Obstplantagencharakter jedoch nicht überdeckt. Eine Aufnahme der Bewirtschaftung dieses Bereiches (Entfernung von Totholz u.ä.) würde den Wirtschaftscharakter der ehemaligen Obstplantage wieder herstellen. Kleinteilige Gehölzstrukturen, die die ökologische Vielfalt erhöhen würden, fehlen. Aus der linienhafte Struktur ergeben sich Entwicklungsansätze für die zukünftige Qualitätsverbesserung. Die fehlende Verknüpfung im Norden sowie auch im Süden verhindert jedoch die derzeitige Einbindung dieser Flächen in einen großräumigen ökologischen Zusammenhang.

  Die Gesamtsituation bedarf der Entwicklung.

- Die Biotop-Typen mit mittlerer Bedeutung weisen teilweise eine größere Artenvielfalt als der vorher angesprochene Bereich der Kirschbaumallee auf. Die Vorprägung dieser Räume durch die vorhandene Bebauung und die Störungen durch tangierende Verkehrsachsen (Straßenbahn) wirken sich hier negativ aus.

  Die Flächen dieser Kategorie stehen im direkten Zusammenhang mit der Kirschbaumallee, sind nur extensiv bebaut und weisen teilweise aufgrund der seit mehreren Jahren unterlassenen Pflege vielfältigere Strukturen auf, als es in den bewirtschafteten Hausgärten der Fall ist.

  Diese Räume sind, da z. Zt. für Teilbereiche keine direkten Nutzungen den vorher getätigten Pflegeaufwand mehr betreiben, auf dem Weg, sich zu wertvolleren Bereichen für den Naturraum zu entwickeln.

- Die Biotop-Typen mit geringer Bedeutung nehmen den flächenmäßig größten Teil des Untersuchungsgebietes ein. Die geringe strukturelle Vielfalt, die Großfelder, das Vorkommen und der Anbau von nichtheimischen Arten sowie die starke Nutzung bzw. Pflegeintensität haben zu einer stark eingeschränkten Lebensraumfunktion für Flora und Fauna geführt. In diese Wertekategorie fallen sämtliche landwirtschaftlich genutzte Flächen, Privatgärten und Ziergebüsche.

- Von geringer bis fehlender Biotopqualität ist bei den Verkehrsflächen bei dem, in den innerhalb des Gebietes vorhandenen Gebäuden und den teilweise im Südwesten vorkommenden gewerblichen Nutzungen auszugehen.

Bedeutung und Empfindlichkeit der Biotop-Typen als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten

Bewertung	Biotop-Typ
sehr hoch	
hoch	Kirschbaumallee
mittel	extensiv genutzte ehemalige Wirtschaftsgärten
gering	Einzelstrauch, Zierhecke,
	Graben, Acker, Nutz-, Ziergärten, Scherrasen
sehr gering bis fehlend	Verkehrsfl.versiegelt
	Verkehrsfl. geschottert, vegetationslos
	Verkehrsfl. unversiegelt, Grasweg
	Wohnhaus
	sonstige Gebäude

Eine Schutzbedürftigkeit der Biotop-Typen nach vorliegenden Umwelt-, Qualitätszielen und Standards liegt innerhalb des Gebietes nicht vor. Nach § 28 a und 28 b BNatG Besonders geschützte Biotope sind im Untersuchungsgebiet ebenfalls nicht festzustellen.

3.2.2 Böden

Die Böden im Untersuchungsbereich stellen Lebensraum für Bodenorganismen dar. Daneben trägt er auch wesentlich zum Stoff- und Energiefluß im Naturhaushalt bei und bietet Pflanzen Wurzelraum und Verankerung sowie Versorgung mit Wasser, Luft und Nährstoffen.

Die Versickerungsleistung der Böden wird beeinflußt durch die Art der Bodennutzung (siehe hierzu Grundwasser).

Als wertbestimmendes Maß für den Zustand und die Funktionsfähigkeit des Bodens ist davon auszugehen, daß die intensiv ackerbaulich genutzten Flächen sowie die übrigen, durch den Menschen überformten Böden einen geringen Natürlichkeitsgrad aufweisen, befestigte und vollversiegelte Böden eine geringe bis fehlende Naturnähe haben. Hieraus folgt, daß die Bodenfunktionen durch die bereits vorhandene Nutzungen erheblich gestört sind. Hieraus resultiert eine Empfindlichkeit der Böden gegenüber Schadstoffanreicherung und gegenüber Verdichtung.

3.2.3 Wasser

3.2.3.1 Grundwasser

Die Grundwasserneubildungsrate der baulich genutzten Bereiche ist aufgrund des hohen Anteils der Versickerung des Grundwassers auf dem Grundstück relativ hoch einzustufen. Im Bereich der freien Feldflur ergibt sich aufgrund der Hanglage in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auch der oberirdische Oberflächenwasserabfluß.

3.2.4 Klima und Luft

Makroklimatisch liegt das Untersuchungsgebiet in der bereits kontinental geprägten Klimazone. Auffälligkeiten in Bezug auf Lufttemperatur, Forsttage, Sommertage, Nebeltage, Luftfeuchtigkeit und Niederschlag sind im Gebiet nicht festzustellen.

Besondere, auf den kleineren Raum begrenzte Lokalklimate, die aus der Abhängigkeit der Relief- und Oberflächentypen entstehen und die an austauscharmen Strahlungs- und Wetterlagen von Bedeutung sind, lassen sich innerhalb des Untersuchungsgebietes und dessen Umfeld wie folgt charakterisieren:

- Über den im Untersuchungsgebiet vorherrschenden Ackerflächen bildet sich nachts infolge der Ausstrahlung der Oberfläche stark abgekühlte Luft, die sich aufgrund der topografischen Situation als Kaltluftstrom nach Süden entwickelt. Gestört wird diese Luftströmung durch dort vorhandene Siedlungen. Ein großräumiger Zusammenhang der kleinklimatisch entstehenden Luftbewegungen zum Bereich der Weißen Elster dürfte jedoch gegeben sein. Die direkten Auswirkungen auf den Luftaustausch der angrenzenden Bereiche sind jedoch aufgrund der durch die dreiseitige Einfassung des Siedlungsbereiches bereits erfolgte Störung großräumiger Zusammenhänge eher gering.

- Lufthygienisch wird das Untersuchungsgebiet durch Schadstoffimmissionen von der B 6 im Süden und, bei nichtelektrifiziertem Betrieb, durch die im Norden betriebene Strecke der Deutschen Bundesbahn belastet. Mit der zukünftig zu erwartenden Verlagerung der B 6 nach Norden verändert sich diese Belastungssituation. Im Zusammenhang mit der Verlagerung der Trasse sind die daraus sich ergebenden Veränderungen neu zu bestimmen. Wünschenswert wäre es, die B 6 mit straßenbegleitenden Gehölzsäumen zu versehen, die das Ausfiltern von Stäuben übernehmen könnten und einen Beitrag zur Verbesserung der Luft leisten.

3.3 LANDSCHAFTSBILD UND LANDSCHAFTSERLEBEN

Das Landschaftsbild ist als sinnlich wahrnehmbare Gestalt des Landschaftsausschnittes Grundlage für Naturerleben und landschaftsbezogene Erholung.

Die Bedeutung des Untersuchungsbereiches für diese Funktionen sind jedoch durch die sehr starke Vorprägung des gesamtes Raumes durch vorhandene Siedlungsanlagen sehr stark gestört.

- Die Wahrnehmbarkeit des Planungsraumes als Landschaftsraum ist nur im sehr begrenztem Umfang möglich.

- Lediglich der kleine, an die B 6 angrenzende Bereich ermöglicht den Einblick in das Plangebiet.

- Die Qualität des Landschaftsraumes wird noch durch die bereits vorhandenen Zäsuren gestört. Bei großräumiger Betrachtung ist außerdem festzustellen, daß die südlich des Siedlungsgefüges gelegenen Landschaftsräume, die durch Wasserläufe und größere Waldflächen geprägt werden, in ihrer Bedeutung wesentlich höhere Qualitäten aufweisen.

Die siedlungsfernen Landschaftsteile, die unmittelbar nördlich am Planungsraum beginnen und die sich großräumig in Ost-West-Richtung erstrecken, werden nur unwesentlich beeinträchtigt, da das Bebauungsplangebiet sich an bereits bebaute Bereiche angliedert (Freirodaer Weg - Gartenstadt).

Insgesamt führt es dazu, daß der Bereich für das menschliche Naturerleben nur eine sehr geringe Bedeutung hat. Weder die Art der Landschaftsstruktur noch die vorhandenen Sichtbezüge, die Einbeziehung in das Nutzungsgefüge, noch die Qualität des Raumes tragen dazu bei, daß die durch persönliche Wertvorstellungen geprägte naturräumliche Erwartungshaltung befriedigt wird.

Trotz der geringen Bedeutung für das Landschaftsbild ist bei einer Bebauung jedoch davon auszugehen, daß die Erlebbarkeit des Siedlungsbereiches doch zu einer wesentlichen Veränderung des Naturraumes führt. Der Eingriff in das Landschaftsbild stellt, obwohl der Naturraum selbst nicht als besonders wertvoll einzustufen ist, eine Veränderung der Flächen dar. Insbesondere die Ackerflächen, die heute nur eine topografische Ausformung aufweisen, werden durch eine Bebauung entscheidend verändert. Die Höhenlage des Siedlungsgebietes über die überwiegend von potentiellen Betrachtern eingenommene Blickrichtung von Süden nach Norden führt zu einer wesentlichen Veränderung des heute vorhandenen Landschaftsausschnittes.

Die Bebauung mit Gebäuden muß daher hinsichtlich ihrer Dimension, Bauweise und Materialverwendung so entwickelt werden, daß sich die für das Landschaftsbild ergebenden Veränderungen nicht als nachhaltig negative Beeinflussungen des Landschaftsbildes herausstellen. Eine entsprechende Durchgrünung des Gebietes in Verbindung mit einer nicht zu großen Höhenentwicklungen der Gebäude ist anzustreben.

Bei der Beurteilung der landschaftsräumlichen Situation ist davon auszugehen, daß jede andere Standortentwicklung innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Lützschena größere Eingriffe in das Landschaftsbild mit sich bringt. Der Untersuchungsraum Quasnitz wird bereits heute baulich eingebunden in das Siedlungsgefüge und stellt somit nur bedingt eine Ausweitung der Siedlung in den offenen Landschaftsraum dar.

3.4 ZUSAMMENFASSUNG DER BESTANDS-ANALYSE

FUNKTIONSFÄHIGKEIT UND EMPFINDLICHKEIT

Das Untersuchungsgebiet besteht im wesentlichen aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen und weist eine dementsprechend geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf.

Lediglich der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bereich der ehemaligen Kirschallee muß als Bereich eingestuft werden, der eine mittlere Lebensraumfunktion aufweist, die sich jedoch zukünftig noch steigern läßt.

Die sonst vorherrschenden Ziergärten stellen einen Bereich mittlerer bis geringer Qualität dar, der langfristig auch bei einer Überformung des gesamten Bereiches durch Hausgärten ebenfalls erreicht werden kann.

Somit ist die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes wesentlich abhängig von der zukünftigen Art der Nutzung. Eine Verringerung der landwirtschaftlichen Nutzungsintensität würde sich auf jeden Fall positiv auf den Naturhaushalt auswirken. Neben einem verminderten Dünger- und Pestizid-Einsatz bringt die Anlage von Hausgärten eine höhere Artenvielfalt und damit eine höhere Lebensraumqualität für die weitere Biotop-Qualität mit sich.

Die Verbesserung des Landschaftsbildes erfordert die Eingrünung der gesamten Anlage durch entsprechendes Großgrün, die Ausbildung von Hecken und mit Obstbäumen bestandenen Gärten. Die Verwendung heimischer Arten sichert, daß sich entsprechend den Lebensraumbedingungen standortgerechte Lebensgemeinschaften bilden.

4.0 AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLAN-UMSETZUNG AUF NATUR UND LAND-SCHAFT

Generell stellt jede neue Bebauung, unabhängig von der Qualität und Lage der benötigten Fläche, allein aufgrund der zusätzlichen Bodenversieglung, eine wesentliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar. Die Art der Überformung der Fläche ist jedoch zu differenzieren:

- Gebäude,
- Verkehrsfläche,
- Außenanlage.

Weiterhin ist davon auszugehen, daß die von der Errichtung einer Siedlung ausgehenden Belastungen auch hinsichtlich ihres zeitlichen Auftretens unterschiedlich zu bewerten sind:

- Baubedingte Auswirkungen (während der Bauausführung)

  Der Baustellenbetrieb stellt eine Beeinträchtigung empfindlicher Tierarten dar. Innerhalb des Baugebietes ist aufgrund der Vorprägung durch die bereits bebauten Randbereiche sowie aufgrund des hohen Anteils der heute landwirtschaftlich genutzten Flächen hiervon kein größerer Tierbestand betroffen. Die Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge ist bei entsprechender gärtnerischer Bearbeitung nach Vollendung der Bauaufgabe auszugleichen.

  Es ist auf jeden Fall darauf hinzuwirken, daß nicht die Aufnahmefähigkeit des Bodens durch Verminderung des Porenvolumens zu irreparablen Veränderungen der Luft, des Wassers und des Wärmehaushalts führen.

  Die bauliche Entwicklung sollte daher weitestgehend von den für die Erschließung vorgesehenen Bereichen vorgenommen werden. Es ist wünschenswert, daß die Erschließungsanlagen vor Baubeginn errichtet werden.

  Der Verlust wertvollen Oberbodens durch Erosionen oder Verunreinigungen ist grundsätzlich bei jeder Baustelle gegeben. Diese Verluste sind jedoch bei entsprechender Nachbehandlung in ihren negativen Auswirkungen einzugrenzen.

- Anlagebedingte Auswirkungen (durch die Anlage bzw. den Baukörper hervorgerufen)

- Betriebsbedingte Auswirkungen (durch den Prozeß bzw. Aktivitäten während des Betriebes auftretend)

Durch die Umwidmung der Fläche wird Lebensraum für wild lebende Pflanzen und Tiere zerstört. Im wesentlichen sieht hier der Bebauungsplan die Umwandlung jedoch nur in den Bereichen vor, in denen es sich um Flächen mit geringer Wertigkeit (Acker) handelt. Wertvolle Gehölz- und Saumbestände sind in der Planung durch Grünflächenfestsetzungen geschützt. Eingriffe in bestehende Hausgärten werden durch die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht zusätzlich verursacht.

Vollversieglung, die im Bereich der Überbauung und der für die Erschließungsanlagen benötigten Flächen erfolgt, führt zu Veränderungen der natürlichen Bodeneigenschaften im Untersuchungsgebiet. Die vorgesehenen Nutzungen des Gebietes als Wohnbaufläche schließen aus, daß durch den Betrieb des Baugebietes eine Gefahr der Kontaminierung des Bodens besteht.

Die Flächen im einzelnen sowie die sich daraus ergebende Einstufung ist wie folgt vorzunehmen:

Abgase von Feuerungsanlagen für Heizzwecke können bei austauscharmen Strahlungswetterlagen zu einer geringfügigen lufthygienischen Belastung im Bereich des Untersuchungsgebietes führen. Es ist jedoch davon auszugehen, daß die Gesamtanlage dem derzeitigen Stand der Technik entsprechende Heizanlagen erfährt. Der Einsatz fester Brennstoffe wird zunehmend zurückgehen und aller Wahrscheinlichkeit für die neuen Grundstücke keine größere Bedeutung mehr aufweisen. Eine lokale Belastung durch Staub, der aus dem Betrieb der baulichen Anlage herrührt, ist somit auszuschließen und diesem Tatbestand ist nur eine geringfügige lufthygienische Bedeutung beizumessen.

Die Siedlungserweiterung stellt einen massiven Eingriff in den heute vorhandenen Bereich zwischen Landschaft und Siedlung dar. Ganzheitlich betrachtet entsteht jedoch ein heute bereits durch Teilbebauungen geprägter neuer Siedlungsrand im Norden, der den Bestand integriert und der zu einer Abrundung des Siedlungsbereiches führt. Entscheidend für die Integration dieses Baugebietes in diesen Bereichen ist jedoch das Vorhandensein einer Grünzäsur, die das langgestreckte, der B 6 ingesamt von Stahmeln bis Schkeuditz folgende Siedlungsband in Nord-Süd-Richtung teilt.

5.0 ZIELKONZEPTE FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Für die Entwicklung des Siedlungsbereiches lassen sich nach den bundesweiten Leitlinien für Naturschutz und Landschaftspflege in Verbindung mit den regionalen und örtlichen Programmen folgende überörtliche Leitziele formulieren:

- Leitziel 1:

  Vermeidung der Beeinträchtigung von Flächen, die für die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes von besonderer Bedeutung sind

- Leitziel 2:

  Schonender Umgang mit Boden als Grundsatz der Bauleitplanung

- Leitziel 3:

  Ökologisch wirksame Durchgrünung des besiedelten Bereiches und extensive Pflege von Freiflächen

- Leitziel 4:

  Erhaltung und Gestaltung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes mit dem Wechsel von besiedelten und unbesiedelten Bereichen als Grundmuster der Kulturlandschaft

- Leitziel 5:

  Einführung umweltfreundlicher Technologien, insbesondere zum Schutz und sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden, Wasser und Luft.

- Leitziel 6:

  Aufklärung und Information der Planungsbeteiligten über Ziele und Maßnahmen von Natur- und Landschaftspflege.

Hieraus ergeben sich als konkrete Zielvorgaben für die Entwicklung des Baugebietes auf der Grundlage der Bestandsanalyse und unter Berücksichtigung der vorhandenen Wertigkeiten und Empfindlichkeiten des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes folgende Maßnahmen:

1. Arten- und Biotopschutz

- Entwicklung vorhandener Vegetationsstrukturen, insbesondere der Kirschbaumallee, der in diesem Bereich teilweise vorhandenen Säume und des im Süden vorhandenen Grabens.

- Neuanlage naturnaher Vergetationsstrukturen, wie Baum- und Strauchgruppen, Verknüpfung des bebauten Raumes mit dem Außenraum unter Verwendung standortheimischer Pflanzenarten

- Einschränkung der Pflegemaßnahmen auf Freiflächen

- Naturnaher Gestaltung und extensive Nutzung der Grünflächen

- Schrittweiser Austausch kranker Altbäume je nach Erfordernis im Verlauf mehrerer Jahrzehnte gegen neue Bäume.

- Zurückhaltende Pflege der Altbäume ausschließlich zur Unfallverhütung.

- Verzicht auf störungsintensive Erholungsnutzung.

2. Bodenschutz

- Begrenzung des Versieglungsgrades (GRZ),

- Freihaltung von Teilflächen von jeglicher Bebauung (Nord-Süd-Grünachse),

- Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens und

- Wiederverwendung anfallender Aushubmassen.

3. Schutz von Grundwasser und Oberflächengewässer

- Ausgleich der durch Bebauung reduzierten Grundwasserneubildung, soweit möglich und erforderlich durch Versickerung,

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht vollständig versiegelt werden müssen (Stellplätze, Fußwege u.ä.),

4. Schutz von Luft und Klima

- Senken der Immissionsbelastung durch dem technischen Stand entsprechende Heizanlagen,
- Sicherung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Kaltluftschneise im Bereich der Kirschbaumallee,

5. Schutz und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes

- Landschaftsgerechte Gestaltung des Übergangsbereiches zwischen Siedlung und Landschaft,
- intensive Durchgrünung des geplanten Baugebietes,
- Anpassung der Baukörper hinsichtlich Dimension, Gestaltung, Material- und Farbverwendung an ortsüblichen Bebauungen

5.2 GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Die Konzeption bei der Gestaltung des Baugebietes setzt sich aus den folgenden Elementen zusammen:

- randliche Eingrünung als Abschirmung zur freien Landschaft,
- innere Durchgrünung in Nord-Süd-Richtung im Verlauf der heutigen Kirschallee, das heißt Integration der Obstanlage als Grünzug in die Wohnbebauung als Bereich der Entspannung und Feierabenderholung.
- Vernetzung der einzelnen neuanzulegenden Pflanzbereiche.
- Gartenarchitektonische Aufwertung durch parzielle Anordnung von einheimischen Straucharten und durch Aufenthaltsmöglichkeiten (Sitzgruppen).

6.0 MASSNAHMEN

Die Maßnahmen des Grünordnungsplanes beziehen sich in ihren Auswirkungen auf die durch das Baugesetzbuch im § 9 gegebenen Möglichkeiten der planerischen Regelung. Die einzelnen Möglichkeiten sind in der nachfolgenden Maßnahmenübersicht zusammengefaßt.

Nr.	Maßnahme	§ 9 Abs.1 BauGB
1.	Schutz u.Erhalt von Bäumen u. Sträuchern	25 b
2.	anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen	25 a
3.	Gliederung und Eingrünung von Stellplätzen	25 a
4.	anzupflanzende Bäume auf privaten Flächen	25 a
5.	Anlage naturnaher Saumgehölze f. Heckenanpflanz.	25 a
6.	Entwicklung einer naturbelassenen Grünfläche	20
7.	Anlage v. öffentl. Grünflächen	15

Die vorangestellten Maßnahmen dienen im einzelnen dazu, die unter Kapitel 5 genannten Ziele und Leitbilder in die verbindliche Bauleitplanung zu übernehmen. Für die Umsetzung dieser Maßnahmen ist jedoch die Eigentumsfrage von besonderer Bedeutung.

Besondere Wertigkeit kommt bei der Grüngestaltung des gesamten Gebietes den Bereich der Kirschallee einschließlich der angrenzenden südlichen Freiflächen zu. Dieser Bereich ist als naturbelassene Grünfläche festgesetzt und daher zu übernehmen und zu entwickeln.

Die Randeingrünung im Norden ist von besonderer Bedeutung. Die flächenhafte Bepflanzung dieses Bereiches sollte im Zusammenhang mit der Erschließungsanlage sichergestellt werden. Hierzu ist es nicht erforderlich, daß diese Flächen in öffentliches Eigentum übernommen werden. Die Maßnahme selbst sollte jedoch als Teil der Erschließung auf den dann zu privatisierenden Grundstücken erfolgen.

Die Bindung an die einmal vorgenommene Pflanzart sowie die Einhaltung der gewünschten extensiven Pflege dieses Bereiches ist durch entsprechende Regelung beim Kaufvertrag vorzunehmen.

Die Begrünung des Straßenraumes sollte frühzeitig erfolgen. Hierdurch wird gewährleistet, daß eine frühzeitige Realisierung des planerischen Gesamtkonzeptes erreicht werden kann.

Die Beschädigung einzelner Bäume im Rahmen der Bautätigkeit ist nicht auszuschließen, da mit einer länger dauernden Entwicklungszeit für das gesamte Baugebiet auszugehen ist. Die Beschädigung kann durch das Vorhalten entsprechend stabiler Schutzeinrichtungen vermieden werden.

Insgesamt ist davon auszugehen, daß die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen, die im Sinne der Eingriffsregelung erforderlich werden, auf die Verursacher der Eingriffe, d. h. die Grundstückseigentümer, umgelegt werden kann (§ 8 a, b BNatSchG).

6.1 PFLANZENARTEN

Allgemeine Erläuterung zur Gehölzverwendung, zur Anlage von Pflanzen und Gestaltung

Die Gestaltung und Entwicklung von Gehölzanpflanzungen richtet sich nach den zu übernehmenden Funktionen, der Lage im Raum sowie die Nutzung der angrenzenden Flächen.

Als grundsätzlich zu verwendende Bäume und Sträucher im Baugebiet gilt folgende Pflanzliste mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation:

1. BÄUME I. ORDNUNG

Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus silvatica	Buche
Fraxinus exelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

2. BÄUME II. ORDNUNG

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
heimische Obstbäume	

3. STRÄUCHER

Coryllus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
(nicht geeignet in Bereichen mit gewerbl. Obstanbau)	
Rhamnus fragula	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schw.Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gem.Schneeball

6.2 HECKEN UND FELDGEHÖLZE

Für die Anpflanzung im Übergangsbereich zur freien Landschaft sollen nur heimische und standortgerechte Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation berücksichtigt werden. Nur in naturnahen, aus heimischen Arten aufgebauten Beständen kann sich eine den natürlichen Gegebenheiten annähernde Vielfalt von Tieren und Pflanzen entwickeln. Bei allen Pflanzungen sind die Standorteigenschaften der zu bepflanzenden Fläche zu berücksichtigen. Gehölzarten stellen bestimmte Ansprüche an Bodenverhältnisse, Feuchtigkeit und Besonnung. Optimale Anpassung zeigen die jeweiligen Arten, der potentiellen natürlichen Vegetation.

Die Anordnung ist mehrreihig (mindestens 3) auf mindestens 5 m breiten Streifen vorzunehmen. Bei Breiten Pflanzungen ist der Rand nicht linear, sondern gebuchtet zu gestalten. Hierdurch entstehen möglichst vielfältige Lebensbedingungen durch die Verzahnung mit benachbarten Biotopen.

Bei mehrreihiger Pflanzung ist auf stufigen Aufbau zu achten. Bäume sind den Grundstücken zugewandt anzuordnen.

Die Anpflanzung innerhalb des Saumgehölzes ist in Gruppen von 3 bis 6 Stück je Art vorzunehmen. Pflanzabstände sollen 1 bis 1,50 m nicht überschreiten. Nur dieser enge Abstand sichert, daß nach ca. 2 bis 3 Jahren ein Blätterschluß erreicht werden kann. Hierdurch reduziert sich der Pflegeaufwand.

Neuanpflanzungen bedürfen daher eine 2- bis 3-jährige Entwicklungspflege, bis die kritische Anwuchsphase beendet und eine ausreichende Konkurrenz gegen Wildkräuter gegeben ist. Anschließend sind Hecken durch fachgerechte Rückschnitte in mehrjährigem Turnus zu pflegen. Zur Verjüngung sind Hecken in Zeiträumen zwischen 10 und 15 Jahren zwischen November und Februar auf den Stock zu setzen. Diese Eingriffe sollten jedoch nur abschnittsweise und über mehrere Jahre verteilt erfolgen.

6.3 GESTALTUNG VON HAUSGÄRTEN

Die Gestaltung von Außenanlagen der Gebäude sollte dazu führen, ein möglichst naturnah und abwechslungsreiches Ortsbild zu erzielen. Laubgehölze, die durch verschiedene Blüten, Früchte und unterschiedliche Laubfärbung im Jahresverlauf wechselnde Aspekte bieten, sind Nadelgehölzen vorzuziehen.

Naturnahe, vielfältige Grünflächen bieten Vögeln, Insekten und Bodenlebewesen einen Lebensraum.

Für nicht nutzbare Rand- und Restflächen tragen blütenreiche Hochstaudenbestände zur Reduzierung von Pflegemaßnahmen bei.

Mineraldünger- und Pestizid-Einsatz ist zu vermeiden. Die Kompostierung von Gartenabfällen und die Verwendung des Kompostes zur Bodenverbesserung ist anzustreben.

Das Pflanzmaterial sollte im Herbst eingebracht werden. Die einzelnen Sorten sollten nicht zu klein ausfallen:

- bei Sträuchern empfiehlt sich zweimal versetzte Ware von mindestens 0,8 m Höhe,
- hochstämmige Bäume sollten einen Stammumfang von 16 bis 18 cm nicht unterschreiten,
- Pflanzflächen sind vor Austrocknung und starken Krautaufwuchs mit Stroh, Holzhäcksel oder Rindenmulch zu schützen.

7.0 BEURTEILUNG DES VORHABENS NACH § 8 B NATSCHG

Mit der Verabschiedung des InvWoBauLG und der damit verbundenen Ergänzung des Bundesnaturschutzgesetzes um den § 8 a ist die Eingriffsregelung bei der Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden.

Der Kompensationsbedarf, der sich auf der Grundlage des vorzufindenden Bestandes und des für die Zukunft geplanten Zustandes einstellt, ist abzuleiten und zu begründen.

Ermittlung des Eingriffstatbestandes

Die B-Plan Nr. 2 der Gemeinde Lützschena bereitet eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Flächen vor, durch die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Form des Landschaftsbildes beeinträchtigt werden. Folglich ist ein Eingriff in Natur und Landschaft vorhanden und somit sind die Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in die Bauleitplanung zu übernehmen.

Vermeidungsmaßnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgte in Kenntnis der Grünordnung und führte zur Abstimmung der Rahmenordnung der Grünordnung mit den Regelungen des Bebauungsplanes. Als Maßnahmen, die zur Festsetzung in den Bauleitplan führten, sind folgende zu nennen:

- Saumgehölze,
- Grünflächendarstellung,
- Pflanzgebote.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Beeinträchtigung der geplanten Bebauung des Gebietes kann nicht vollständig vermieden werden. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich. Die folgende Bilanzierung basiert auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes und führt zu folgendem Ergebnis:

BILANZ DES BESTANDES

Nr.	Nutzungsart	Flächengröße (qm)	Biotoptyp (Faktor)	Erhaltungszustand (Faktor)	Flächenanteil (1,0-GRZ)	Wertigkeit
1.0	Landwirtschaftl. Nutzfl./Acker	139914	0,3	1,0	-	41974
1.1	Bäume mit je 15 qm Grundfl.	60	0,8	1,0	-	48
1.1.1	Abzug Pos.1	60	0,3	1,0	-	- 18
2.0	Bauland	43078	0,4	1,0	0,6	10339
2.1	Bäume mit je 15 qm Grundfl.	570	0,8	1,0	-	456
2.1.1	Abzug Pos.1	570	0,4	1,0	-	- 228
3.0	Verkehrsfläche	3549	0,0	1,0	-	0
3.1	Verkehrsfläche Schotter/Pflaster	2346	0,1	1,0	-	235
4.0	Kirschbaumallee	5046	0,8	1,0	-	4037
5.0	Brache	7703	0,5	1,0	-	3852
Summe						60695

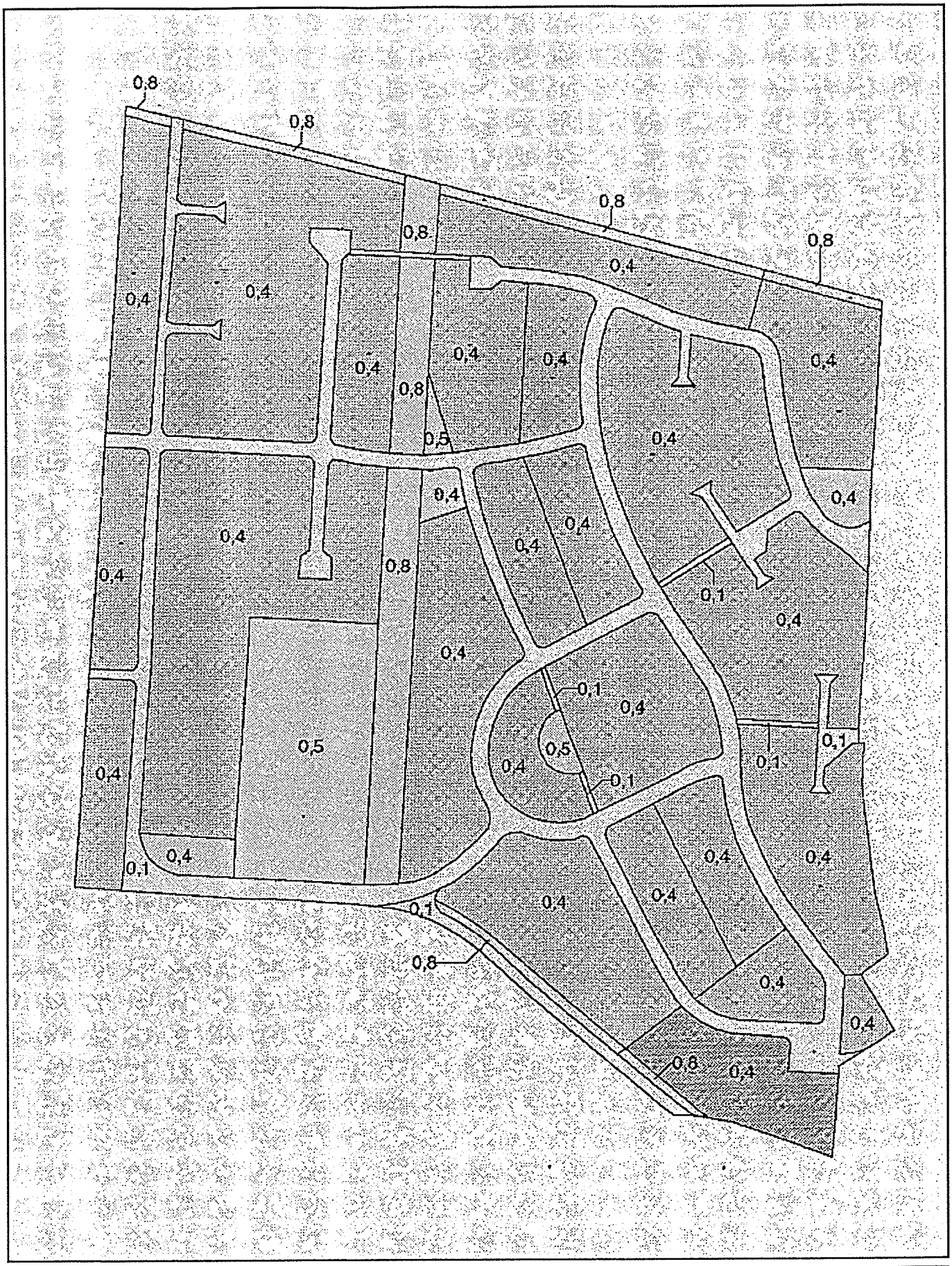
BILANZ NACH PLANUNG (TF = HINWEIS AUF TEXTLICHE FESTSETZUNG IM BEBAUUNGSPLAN)

Nr.	Nutzungsart	Flächengröße (qm)	Biotoptyp (Faktor)	Erhaltungszustand (Faktor)	Flächenanteil (1,0-GRZ)	Wertigkeit
1.	Wohngebiete	139514	0,4	1,0	0,6	33483
2.	Mischgebiete	5233	0,4	1,0	0,6	1256
3.	Gemeinbedarfsfläche	2419	0,4	1,0	0,6	581
3.	Flächen zum Anpflanzen(vgl. TF)	3351	0,8	1,0	-	2681
3.1.1	Abzug aus Pos.1-3	3351	0,4	1,0	-	- 1340
3.2	Bäume auf Privat-grundst. (vgl. TF)	8165	0,8	1,0	-	6532
3.2.1	Abzug aus Pos.1-3	8165	0,4	1,0	-	- 3266
4.	Verkehrsfläche	28437	0,1	1,0	-	2844
4.1	Straßenbäume (vgl. TF)	5687	0,8	1,0	-	4550
4.1.1	Abzug aus Pos 4	5687	0,1	1,0	-	- 569
4.2	Verkehrsgrün abzügl. Pos. 4.1 (vgl. TF)	1422	0,4	1,0	-	569
4.2.1	Abzug aus Pos. 4	1422	0,1	1,0	-	- 142
5.	NG-Fläche (vgl. TF)	7992	0,8	1,0	-	6394
6.	öffentl. Grünfl.	15045	0,5	1,0	-	7523
6.1	Kinderspielplatz	2821	0,4	1,0	-	1128
6.1.1	Abzug aus Pos.6	2821	0,5	1,0	-	- 1411
6.2	Bäume auf öffentl. Grünflächen (vgl. TF)	3751	0,8	1,0	-	3001
6.2.1	Abzug aus Pos.6	3751	0,5	1,0	-	- 1876
Summe						61938

8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Die Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Grünordnungsplan für das Baugebiet Quasnitz kommen zu dem Ergebnis, daß das Vorhaben bei Integration der im Grünordnungsplan dargestellten Maßnahmen in den Bebauungsplan sowie der nachfolgenden Realisierung der Maßnahmen gemäß den Ausführungen des Grünordnungsplanes im Sinne der Eingriffsregelung als ausgeglichen einzustufen ist.

Eine über die beschriebenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes hinausgehende Kompensation, z. B. in Form von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, ist nicht erforderlich.



BEWERTUNG NACH NUTZUNGSART