Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
1.1.	Lage des Plangebietes, Größe und Einwohnerzahl	2
1.2.	Geschichtliche Entwicklung	2
2.	Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	2
2.1.	Bisheriges Planverfahren	3
2.1.1.	Verfahrensverlauf	3
2.1.2.	Auswertung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen	3
3.	Übergeordnete und örtliche Planungen	8
3.1.	Landesentwicklungsplan Sachsen und Regionalplan Westsachsen	8
3.2.	Flächennutzungsplan Lützschena-Stahmeln	9
3.3.	Angrenzende Bebauungspläne	9
4.	Angaben zum Plangebiet	10
4.1.	Geltungsbereich	10
4.2.	Geologie und Oberflächengestalt	10
4.3.	Ausgangssituation	11
4.4.	Denkmale und Schutzgebiete	11
4.5.	Immissionsschutz	12
4.6.	Sonstige Beeinträchtigungen und Beschränkungen	12
5.	Städtebaulicher Entwurf	13
6.	Verkehrerschließung	15
7.	Technische Erschließung	16
7.1.	Wasserversorgung, Schmutz- und Regenwasserentsorgung	16
7.2.	Energieversorgung	17
7.3.	Gasversorgung	17
7.4.	Telekommunikation	18
7.5.	Abfallentsorgung	18
8.	Grünordnungsplan	18
8.1.	Methodik	18
8.2.	Bestandsaufnahme	18
8.2.1.	Naturräumliche Einordnung	18
8.2.2.	Schutzgebiete	19
8.3.	Bewertung	19
8.3.1.	Boden	19
8.3.2.	Klima	19
8.3.3.	Grundwasser	20
8.3.4.	Biotopausstattung	20
8.4.	Eingriffsbeurteilung des Vorhabens	20
8.4.1.	Eingriffsbeurteilung – Konfliktdanalyse	21
8.5.	Bilanzierung des Eingriffs	22
8.6.	Eingriffs-/ Ausgleichsplanung	24
8.7.	Planungsrechtliche Festsetzungen	25
9.	Planvollzug	26

1. Einleitung

1.1. Lage des Plangebietes, Größe und Einwohnerzahl

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Stahmeln der ehemaligen Gemeinde Lützschena- Stahmeln, die seit dem 01.01.1999 durch Vereinbarung über die Eingliederung zur Stadt Leipzig gehört. Es liegt am nordwestlichen Stadtrand, die Entfernung vom Plangebiet zum Leipziger Stadtkern beträgt etwa 8 km.

Zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplanes umfasste die Gemeindefläche ca. 1.269 ha. Die Einwohnerzahl der ehemaligen Gemeinde war im September 1998 mit 3.367 angegeben.

Das Plangebiet liegt in der Leipziger Tieflandsbucht im Übergang der Delitzscher Ebene in die Elster-Luppe-Aue.

Der Ortsteil Stahmeln ist verkehrsgünstig an der Hallesche Straße (alte Bundesstraße B 6) gelegen. Im benachbarten Ortsteil Wahren der Stadt Leipzig sind Haltestellen des Regionalverkehrs sowie neuerdings der S-Bahn-Verbindung Halle-Leipzig vorhanden. Südlich des Plangebietes an der Halleschen Straße verkehrt eine Straßenbahnlinie Richtung Leipziger Hauptbahnhof bzw. Richtung Schkeuditz.

1.2. Geschichtliche Entwicklung

Die ehemals selbstständige Gemeinde Lützschena-Stahmeln wurde aus den 4 historischen Dorfkernen Stahmeln, Lützschena, Quasnitz und Hänichen gebildet. Das Plangebiet ist zum Ortsteil Stahmeln gehörig.

Das historische Stahmeln war über Gerichtsbarkeit, Schule und Kirche eng mit dem Leipziger Stadtteil Wahren verbunden. Die Nähe zur Stadt Leipzig hat das Baugeschehen im Ortsteil nachhaltig beeinflusst. Mit Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts entstanden in Stahmeln verschiedene Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen.

2. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Absicht verfolgt, die gegenwärtig überwiegend als Gartenland genutzten Grundstücke im Plangebiet in Wohnbauland umzuwandeln.

Infolge des teilweise Fehlens des Bebauungszusammenhangs und der verkehrlichen sowie medienseitigen Erschließung waren die Grundstücke bisher überwiegend planungsrechtlich nach § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen.

In den vergangenen Jahren häuften sich jedoch die Anfragen von Eigentümern, ob ihr Flurstück als Bauland betrachtet werden könnte, was infolge o. g. planungsrechtlichen Zustands verneint werden musste.

Der Entwicklung des bisherigen Gartenlandes in Bauland ist nach Auffassung der plangebenden Gemeinde einer Neuentwicklung von Ackerflächen in Bauland der Vorzug zu geben. Aus der Sicht der Stadtentwicklungsplanung hat die Entwicklung und Arrondierung bereits durch die

umgebenden Bereiche vorgeprägter oder bestehender Siedlungen absoluten Vorrang vor Neuplanungen von Erweiterungsflächen.

Es wird den Grundstückseigentümer gleichzeitig die Möglichkeit gegeben, Wohneigentum aufzubauen.

In der Stadt Leipzig besteht trotz eines Überangebotes an Wohnungen und reduzierten Subventionen nach wie vor eine ungebrochene Nachfrage nach infrastrukturell gut angebundenen Einfamilienhausstandorten im Stadtgebiet.

Der Bebauungsplan soll sowohl im Bereich der privaten Grundstücke als auch der öffentlichen Flächen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Erschließung des Gebietes vorbereiten und abschließend klären.

2.1. Bisheriges Planverfahren

2.1.1. Verfahrensverlauf

17.02.1997	Aufstellungsbeschluss
23.09.1998	Frühzeitige Bürgerbeteiligung
ab 22.10.1998	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
29.10.1998 bis 30.11.1998	öffentliche Auslegung
21.12.1998	Abwägung der während der öffentlichen Auslegung und TÖB-Beteiligung vorgebrachten Anregungen
06.04.1999	Beteiligung der TÖB und Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung
20.04.1999 bis 19.05.1999	erneute öffentliche Auslegung
16.02.2006	Beteiligung der TÖB
21.02.2006 bis 20.03.2006	erneute öffentliche Auslegung

2.1.2. Auswertung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen

Es wurden während der öffentlichen Auslegung vom 29.10.-30.11.1998 33 Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert. Davon haben 31 geantwortet. Des Weiteren haben sich 14 Bürger zum Planentwurf geäußert.

Die vorgebrachten Anregungen wurden sachgerecht geprüft und mit den planungsrelevanten öffentlichen und privaten Belangen gemäß § 1(6) BauGB durch den Gemeinderat Lützschena-Stahmeln in seiner Sitzung am 21.12.1998 abgewogen.

Aufgrund der Berücksichtigung von Hinweisen und Anregungen wurde im Ergebnis der Abwägung eine Überarbeitung des Planentwurfs und erneute öffentliche Auslegung mit Trägerbeteiligung beschlossen.

Die erneute Beteiligung der TÖB und die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes "Wohnen am Berggartenweg" vom 20.04.-19.05.1999 ergaben keine wesentlichen Anregungen welche die Grundzüge des Planentwurfs berühren.

Von den 22 beteiligten TÖB's haben 7 keine Stellungnahme abgegeben, keine Anregungen hatten 12 TÖB's. Die ansonsten vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und folgende Themen in die Planzeichnung und Begründung eingearbeitet:

- Hinweise des Landesamtes für Archäologie mit Landesmuseum für Vorgeschichte zu Bodeneingriffen,

- Hinweis der KWL zur inneren Erschließung (Trinkwasser),
- Hinweis des StUFA zum Schutzbedürfnis des Menschen aufgrund der Lage des Plangebietes bezüglich des Verkehrslärms der Halleschen Straße und der nördlich gelegenen Bahnstrecke.

Während der öffentlichen Auslegung gaben 4 Bürger eine Stellungnahme ab. Dabei konnte der Hinweis zur Gestaltung der Verkehrsfläche berücksichtigt werden. Nicht berücksichtigt wurde die Forderung nach Entfall der Festsetzungen hinsichtlich GFZ und Baulinie.

Begründung: Die GFZ und die Baulinie wurden aus städtebaulichen Gründen festgesetzt. Mit der GFZ wird eine wesentliche Voraussetzung geschaffen, den Siedlungscharakter der benachbarten baulichen Umgebung zu entsprechen. Die Baulinie dient der Erzeugung eines einheitlichen und geordneten Straßenbildes.

Nachdem dann die Weiterführung des Planverfahrens einen längeren Zeitraum ruhte, hat verwaltungsintern im Sommer 2005 eine Prüfung stattgefunden, ob sich die Sach- und Rechtslage gravierend geändert hat.

Rechtslage

Eine Änderung der Rechtslage, die inhaltliche oder verfahrensrechtliche Auswirkungen gehabt hätte, konnte nicht festgestellt werden.

Dabei wurde auch geprüft, dass naturschutzrechtliche Anforderungen nicht verletzt werden. Die Behandlung dieser Aspekte erfolgte insbesondere auf Grundlage der Überleitungsvorschriften des BauGB 2004.

Das Bebauungsplanverfahren wurde im Jahre 1997 eingeleitet. Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB werden Bauleitplanverfahren, die vor dem In-Kraft-Treten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, grundsätzlich nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Dies gilt gemäß § 243 Abs. 1 BauGB für Bauleitplanverfahren nach Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch. Bei Bauleitplanverfahren, die vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet worden sind, kann die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Fassung weiter angewendet werden.

Sachsen hat auf der Rechtsgrundlage des SächsNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.11.1994, § 65 Übergangsvorschriften Abs. 4. von der Ermächtigungsgrundlage gemäß § 8 b BNatSchG von 1997 Gebrauch gemacht.

Danach ist § 8a Abs. 1 BNatSchG für Bauleitpläne nicht anzuwenden, das heißt insbesondere, dass Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen für durch die Planung vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu erbringen sind.

Hinsichtlich der Anwendung des BauGB in der Fassung vom 24.06.2004 kann festgestellt werden, dass dieses Verfahren jedoch gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach den Vorschriften des BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung zu Ende geführt wird. Die Vorschriften des sog. EAG-Bau gem. § 233 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 244 Abs. 1 BauGB finden keine Anwendung.

Gesetzliche Anforderungen, die einen Satzungsbeschluss nach einem definiertem Zeitraum nach Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange oder der Beteiligung der Öffentlichkeit verbindlich regeln, sind nicht gegeben. Nach Auswertung der entsprechenden

Rechtssprechung kann festgestellt werden, dass die plangebende Gemeinde in der Pflicht ist, bei Verstreichen eines längeren Zeitraumes innerhalb des Bauleitplanverfahrens die Sach- und Rechtslage (erneut) zu prüfen. Hinzuzufügen ist noch, dass die Gemeinde in der Pflicht ist, eine erneute Abwägung vorzunehmen, wenn die Sach- und Rechtslage sich in beachtlicher Weise geändert hat. Jedoch ist dies im vorliegenden Fall sowieso zwingend zu beachten, da für die Abwägung der Zeitpunkt der Beschlussfassung maßgebend ist.

Sachlage

Bei der Erarbeitung der Verwaltungsvorlage zum Satzungsbeschluss des B-Planes wurden als erstes die geplanten Festsetzungen des B-Planes sowie die weiteren Hinweise und auch die Begründung intensiv durchgesehen und mit dem aktuellen Informationsstand innerhalb des Stadtplanungsamtes abgeglichen.

Weiterhin führte die wenn nicht rege, so doch aber kontinuierliche Bearbeitung von Baugesuchen innerhalb des Geltungsbereiches, bei welchen ja § 33 BauGB als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage herangezogen werden kann dazu, dass die Verwaltung permanent dazu gehalten war, zu prüfen, ob die entsprechenden beantragten Bebauungen mit den geplanten Festsetzungen konform gehen. Auch Hinweise seitens der Antragsteller auf neue Sachverhalte konnten hierbei nicht festgestellt werden. Somit war ein aktueller Wissensstand innerhalb der Verwaltung gegeben.

Um nicht ausschließlich auf den Wissensstand innerhalb der Verwaltung zu vertrauen, wurde mit Schreiben vom 24.08.2005 eine Abfrage bei den berührten Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Hierbei handelt es sich nicht um einen Verfahrensschritt gem. BauGB, sondern die TÖB wurden über die geplante Fortführung des Bauleitplanverfahrens informiert sowie abgefragt, ob neuerliche Belange abweichend von der bisherigen Stellungnahme vorlägen.

Folgende TÖB wurden angeschrieben:

- Deutsche Bahn Service Immobilien GmbH
- Deutsche Post Bauen GmbH
- Deutsche Telekom
- Envia Energie Sachsen Brandenburg
- MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH
- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
- Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH
- Landesamt für Archäologie
- Landesamt für Denkmalpflege
- Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH
- Regierungspräsidium Leipzig (Bau)
- Regierungspräsidium (Umweltfachbereich)
- Regionale Planungsstelle
- Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Gartenbau
- Staatliches Amt für Ländliche Neuordnung
- Staatliches Vermessungsamt Leipzig
- Stadtverwaltung Schkeuditz
- VNG – Verbundnetz Gas

- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipziger Land
- Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V.
- Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V.
- Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass lediglich die Leipziger Verkehrsbetriebe sowie das Regierungspräsidium Leipzig neue Sachverhalte geäußert haben. Die erforderliche Prüfung, ob diese Belange beachtlich sind, erfolgt im Kapitel "Änderung der Sachlage".

Obschon die verstrichene Frist seit der erneuten öffentlichen Auslegung nicht so groß ist wie die zu der TÖB-Beteiligung wurde auch der Ortschaftsrat Lützschena-Stahmeln als politisches Gremium der Bürger zu der geplanten Planfortführung angehört. Da auch hier keine neue Sachlage geschildert wurde, liegen keine Anhaltspunkte vor, dass seitens der betroffenen Bürger seit der letzten offiziellen Beteiligung neuen Aspekte zu berücksichtigen sind.

Weiterhin wurde die betroffenen Ämter der Stadtverwaltung über die geplanten Inhalte des Bebauungsplanes in einer Informationsveranstaltung am 11.01.2006 in Kenntnis gesetzt, auch hier wurden keine neuen Sachverhalte vorgetragen.

Änderung der Sachlage

Schon beim Abgleich des B-Plan-Entwurfes mit dem verwaltungsinternen Kenntnisstand wurde festgestellt, dass die zwischenzeitlich eingetretene Änderung der Verkehrssituation, nämlich die Verlagerung der B6 nach Norden sowie die Herstellung der S-Bahn-Verbindung Halle – Leipzig, innerhalb des Bauleitplanes zu berücksichtigen ist. Bei den für die Verkehrsbauvorhaben baurechtschaffenden Verfahren sind jedoch auch Abwägungsmaterialien gesammelt worden, die jetzt auch in die Abwägung des B-Planes einbezogen werden können. So kann hinsichtlich der Lärmimmissionssituation festgestellt werden, dass die geplanten Festsetzungen des B-Planes nach wie vor zulässig sind, jedoch ein Hinweis innerhalb der Begründung auf diese Sachverhalte zwingend erforderlich ist.

Dieser Sachverhalt wurde auch seitens des RP Leipzig (wo die zwischenzeitlich überarbeiteten Unterlagen noch nicht vorlagen) nochmals vorgetragen, der sachgerechte Umgang wurde oben bereits dargelegt.

Seitens der LVB wurde darauf hingewiesen, dass mit der zwischenzeitlich erfolgten Realisierung des Wohngebietes Schulstraße die erforderliche Querung der Straßenbahngleise durch einen wesentlich größeren Personenkreis erforderlich ist. Auch dieser Sachverhalt muss innerhalb des B-Planes berücksichtigt werden, führt jedoch nach einer sachgerechten Abwägung nicht zu einer Änderung der Planung. Das generelle Einverständnis zu dem B-Plan-Entwurf wurde auch nochmals fernmündlich durch die LVB bestätigt.

Die recherchierten Änderungen der Sachlage sind somit als nicht beachtlich zu beurteilen, die innerhalb des B-Planes vorgesehenen Festsetzungen sind unter Abwägung von privaten und öffentlichen Belangen gegen- und untereinander nach wie vor planerisch und rechtlich sinnvoll und zulässig sowie geeignet, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen und zu fördern.

Um zu gewährleisten, dass nicht nur das Abwägungsergebnis sachangemessen ist, sondern auch der Abwägungsvorgang nachvollziehbar bleibt, werden diese Belange in die Begründung des Bebauungsplanes mit eingestellt.

Im Rahmen der Vorbereitung des Satzungsbeschlusses wurde weiterhin festgestellt, dass aufgrund von Mängeln eine nochmalige Überarbeitung des Planentwurfes zur Herstellung der notwendigen Rechtssicherheit des B-Planes erforderlich war. Da es sich dabei nicht nur um redaktionelle Korrekturen, sondern teilweise auch um Änderungen des Planentwurfes handelte, war eine nochmalige erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes und seiner Begründung erforderlich (§ 3 Abs. 3 Baugesetzbuch in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung*).

* Veranlasst durch die EU-Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-Richtlinie), wurde das BauGB mit dem "Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau" geändert. Die Änderung trat am 20. Juli 2004 in Kraft. Die Neufassung des BauGB vom 23. September 2004 wurde am 01. Oktober 2004 bekannt gemacht.

Da durch die Änderungen des Planentwurfes die Grundzüge der Planung nicht berührt waren, konnte dafür das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB entsprechend angewendet werden. Dabei wurde von der Möglichkeit, nur den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben, kein Gebrauch gemacht, da im vorliegenden Fall der Kreis der betroffenen Bürger nicht mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden konnte. Es wurde deshalb eine öffentliche Auslegung durchgeführt – analog der bisherigen Verfahrensweise im vereinfachten Verfahren ohne vorherige Fassung eines Billigungs- und Auslegungsbeschlusses.

Zeitgleich zu dieser erneuten öffentlichen Auslegung wurden wiederum die Träger öffentlicher Belange über diesen Verfahrensschritt informiert.

Die **Änderung des Planentwurfes** gegenüber der zuletzt ausgelegten Fassung umfasst insbesondere:

- Übernahme der grünordnerischen Festsetzungen aus dem separaten Grünordnungsplan,
- Korrektur der zeichnerischen Festsetzung der Verkehrsfläche,
- Korrektur fehlerhafter bzw. Herausnahme unzulässiger Textfestsetzungen und Anpassung der Rechtsgrundlagen,
- die Korrektur und Ergänzung der Planzeichenerklärung (Ergänzung der Rechtsgrundlagen).

Auf der Grundlage der Gemeinderatsbeschlüsse wurden der Bebauungsplanentwurf und der Grünordnungsplan als separate Pläne öffentlich ausgelegt. Da dies rechtlich als bedenklich gesehen wird, erfolgt die Übernahme der **grünordnerischen Festsetzungen** in den überarbeiteten Planentwurf.

Die **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** werden mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt und damit, gegenüber der bisherigen Festsetzung der Zweckbestimmung als "Mischverkehrsfläche", an die Vorgaben der Planzeichenverordnung (PlanzV) angepasst. Auswirkungen auf die Zulässigkeit der Herstellung der Verkehrsflächen ergeben sich daraus nicht.

Außerdem wurde die Festsetzung des Verkehrsbegleitgrünes und damit der Straßenraumauteilung herausgenommen, da die Straße bereits abweichend von der bisherigen Festsetzung hergestellt wurde. Im Übrigen sind derartige Festsetzungen in der Regel ohnehin weder erforderlich noch zweckmäßig, da die Straßenraumaufteilung und –begrünung auch ohne diese Festsetzungen zulässig sind.

Dieses Verfahren wird jedoch gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach den Vorschriften des BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung wird auf der Grundlage des § 243 Abs. 2 BauGB weiter verfahren. Dies bedeutet, die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Fassung findet weiter Anwendung, da das Bauleitplanverfahren vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet wurde.

Jedes Vorhaben im Geltungsbereich des B-Planes ist damit nicht ausgleichspflichtig. Von dieser Möglichkeit des Gesetzgebers wird Gebrauch gemacht um die Gleichbehandlung zukünftiger Bauherren im Sinne der Artikel des Grundgesetzes zu gewährleisten.

Die Beteiligung der TÖB und die öffentliche Auslegung des Entwurfes des B-Planes vom 21.02.2006 bis 20.03.2006 ergab 12 Stellungnahmen von TÖB und eine von Bürgern/Verein zum Planentwurf.

Von den 12 TÖB stimmten 5 TÖB der Planung ohne Hinweise zu (IHK zu Leipzig, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Gartenbau, Staatliches Amt für Ländliche Entwicklung Wurzen, Regionaler Planungsverband Westsachsen, Stadt Schkeuditz).

7 TÖB stimmten gleichfalls der Planung zu und äußerten dabei einige Hinweise bzw. verwiesen auf vorangegangene Stellungnahmen (Verbundnetz Gas AG, MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH, envia Verteilnetz GmbH, Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH, Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH, Deutsche Telekom AG). Diese Hinweise waren bereits im Planentwurf bzw. in der Begründung berücksichtigt gewesen.

Die Stellungnahme des Ökolöwe (Umweltbund Leipzig e.V.) enthielt neben der Anmerkung, dass keine ordnungsgemäße Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit den dazugehörigen landschaftspflegerischen Maßnahmen vorgenommen wurde, den Hinweis, zur Erhaltung des Charakters des Gebietes sei pro begonnene 200 m² nichtüberbaubare Grundstücksfläche ein autochthoner Baum zu pflanzen. Dies wird nicht berücksichtigt, da Eingriffe nicht ausgleichspflichtig sind (siehe Abschnitt Prüfung der Rechtslage).

Die in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Leipzig gegebenen Hinweise zur Landesentwicklungs- und Regionalplanung Westsachsens und umweltfachlichen sowie umweltrechtlichen Belangen wurden in der Begründung ergänzt

3. Übergeordnete und örtliche Planungen

3.1. Landesentwicklungsplan Sachsen und Regionalplan Westsachsen

Der Bebauungsplan steht zu den Zielstellungen im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 (LEP) vom 16.12.2003 und dem Regionalplan Westsachsen, verbindlich seit 20.12.2001, geändert durch die Teilfortschreibung Wasser für Teile des Landkreises Döbeln, verbindlich seit 12.05.2005 (RPIWS) nicht im Widerspruch.

Für diesen B-Plan sind folgende Ziele relevant:

- LEP, Ziel 5.2.1 – Sicherung der Funktionsfähigkeit des Siedlungsnetzes und der lokalen Wohnungsmärkte, u.a. auf der Grundlage gemeindlicher Entwicklungs- bzw. Teilentwicklungskonzepte,
- LEP, Ziel 5.1.3, Satz 1 – Nutzung vorhandener Bauflächen vor Ausweisung neuer Baugebiete,
- LEP, Ziel 5.1.4, Satz 1, - Einfügen der Siedlungsentwicklung in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft,
- LEP, Ziel 5.1.4, Satz 2 – Vorrang der Erneuerung, Abrundung und Verdichtung des bestehenden Siedlungsgefüges vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

In seiner Stellungnahme vom 14.03.2006 teilte der Regionale Planungsverband Westsachsen mit, dass auf der Grundlage des LEP und des RPIWS aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

3.2. Flächennutzungsplan Lützschena-Stahmeln

Der Flächennutzungsplan der ehemals selbstständigen Gemeinde Lützschena-Stahmeln wurde am 22. Dezember 1997 durch das Regierungspräsidium Leipzig genehmigt und ist seit dem 13.02.1998 wirksam. Nach der Eingemeindung in die Stadt Leipzig hat sich durch die Rechtsnachfolge an der Wirksamkeit des Planes nicht geändert.

Der Bebauungsplan Nr. E-87 "Wohnen am Berggartenweg" wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, in welchem das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist.

3.3. Angrenzende Bebauungspläne

Unmittelbar östlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. E-79 "Wohngebiet Schulstraße" an. Dieser Bebauungsplan trat am 13.03.1998 mit Bekanntmachung in Kraft und wurde im 1. Abschnitt realisiert. Er sieht eine Wohnbebauung für Reihen-, Einzel- und Doppelhäuser vor.

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. E-79 "Wohngebiet Schulstraße" ist im angrenzenden Plangebiet "Berggartenweg" eine ebenfalls zweigeschossige Bebauung als Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

Verkehrsverbindungen zwischen dem Plangebiet "Berggartenweg" und dem Bebauungsplangebiet „Schulstraße“ sind über die Äußere Auenblickstraße und die Straße Zum Haksch gegeben. Die Straße Zum Haksch ist ausgebaut; die Äußere Auenblickstraße nicht, ein entsprechendes Erfordernis ist derzeit auch nicht erkennbar.

Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde in jüngster Vergangenheit die Bundesstraße 6 neu realisiert, die in etwa parallel zur Bahnstrecke verläuft. Das Baurecht wurde über ein Planfeststellungsverfahren geschaffen, die Straße ist bis zur Pittlerstraße im Ortsteil Wahren hergestellt. Eine Anbindung an das Plangebiet existiert nicht, die nächstgelegene Auffahrtmöglichkeit ist im Bereich des westlich gelegenen Wohn- und Gewerbeparkes Stahmeln gegeben.

Im Bereich der Bahngleise ist ebenfalls durch ein Planfeststellungsverfahren das Vorhaben S-Bahn Halle-Leipzig realisiert worden. Nächstgelegene Haltestellen sind hier Wahren oder

Lützschena.

Südlich der Trasse der Bundesstraße B 6 neu auf dem Gebiet der Gemarkung Stahmeln und ca. 250 m westlich des Plangebiets "Berggartenweg" liegt der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. E-77 "Wohn- und Gewerbepark Stahmeln".

4. Angaben zum Plangebiet

4.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Stahmeln:

182n, 182q, 296 bis 334, 335/1, 335/2, 336 bis 339, 295/1, 295/2, 366, 367, 182s, 182p, Teile 181a, Teile 174/2.

Das Plangebiet wird im Norden von der Äußeren Auenblickstraße, einem unbefestigten Fahrweg, im Osten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Schulstraße", welcher annähernd vollständig realisiert ist, im Süden durch die Straße Am Eselshaus sowie im Westen durch die Siedlungsbebauung der Auenblickstraße begrenzt.

4.2. Geologie und Oberflächengestalt

Topographisch liegt das Gebiet im Bereich des nördlichen Randes der Elsteraue überwiegend an einem nach Süden exponierten Hang. Das Gelände des Plangebietes steigt von Süd nach Nord leicht an, erreicht etwa am hinteren Drittel eine kleine Kuppenlage, um in nördliche Richtung nochmals leicht abzufallen.

Das Gelände erstreckt sich von 114 m üNN bis 127 m üNN. Im Bereich der Flurstücke 312, 313, 324, 325, 326 ist die höchstgelegene Stelle mit 127,6 m üNN erreicht. Nördlich fällt das Gelände wieder leicht bis auf 124 m üNN ab.

Die Hochfläche nördlich der heutigen B 6 ist eine Grundmoränenplatte mit einer Lockergesteinsmächtigkeit von ca. 14 bis 30 m, geformt durch Inlandeis, Erosion und Sandlössaufwehungen. Die zu erwartende Mächtigkeit quartärer Ablagerungen beträgt ca. 14-30 m; diese werden von mindestens ebenso mächtigen tertiären (braunkohlezeitlichen) Ablagerungen unterlagert. Der bodenbildende Geschiebelehm als Verwitterungsprodukt des ursprünglich kalkigen Geschiebemergels ist ein tonig-sandiges, gelblich bis bräunlich-graues Material. Auch größere Bestandteile - Geschiebe unterschiedlicher Größe (Feldsteine) sind enthalten.

Der gesamte Bereich ist von einer dünnen Decke sandigen Lösslehms überzogen. Es handelt sich um einen schwach lehmigen, feinen Sand von gelblich-brauner Farbe.

Im Plangebiet ist folgendes geologisches Normalprofil zu erwarten (ohne Berücksichtigung von Aufschüttungen und Abtragungen):

Mächtigkeit	Geologische Bezeichnung	Geologisches Alter
0-2 m	Schmelzwassersande	Quartär, Saalekaltzeit

ca. 10 m	Geschiebelehm/ -Mergel	Quartär, Saalekaltzeit
10 m	Sand und Kies (Flussschotter)	Quartär, Saalekaltzeit

Aufgrund der geologischen Situation ist zu empfehlen, dass die Abstände von möglichen Versickerungssohlen zum höchsten Grundwasserstand grundsätzlich mindestens 1m betragen sollen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die zuoberst anstehenden Schmelzwassersande ebenfalls als Grundwasserleiter fungieren und deren Wasserführung niederschlagsabhängig mehr oder weniger stark ist.

4.3. Ausgangssituation

Die Flurstücke werden gegenwärtig überwiegend als Gartenland, z.T. als Wohngrundstücke genutzt. Insbesondere entlang der Straße Zum Haksch und im südlichen Abschnitt des Berggartenweges stehen einige Einfamilienhäuser. In den übrigen Flurstücken sind zumeist Lauben oder mehr oder weniger feste Bungalows errichtet worden.

Eine geregelte Wasserver- und Abwasserentsorgung wurde im Sommer 1999 auf der Basis eines Kleinsterschließungsvertrages der Anlieger des Berggartenweges mit der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH hergestellt.

Während die Verkehrsfläche der Straße Zum Haksch und des südlichen Abschnittes des Berggartenweges 1997 ausgebaut wurde, ist der nördliche Abschnitt des Berggartenweges im Spätsommer 1999 und der östliche Teil der Straße Zum Haksch im März 2000 hergestellt wurden.

4.4. Denkmale und Schutzgebiete

Denkmale und Schutzgebiete bzw. -bereiche im Plangebiet sind nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich in einem hochrangigen archäologischen Relevanzbereich. Aus dem direkten Umfeld sind etliche Kulturdenkmale bekannt. Mit höchster Wahrscheinlichkeit ist deshalb mit archäologischen Kulturdenkmälern im Untergrund zu rechnen. Durch Bodeneingriffe im Bereich bisher nicht durch Bodeneingriffe gestörter Zonen können bislang unbekannte archäologische Kulturdenkmale durch die geplanten Baumaßnahmen betroffen sein.

Um auszuschließen, dass Fundstellen unbeobachtet zerstört werden, muss möglichst frühzeitig vor dem geplanten Beginn von Einzelbaumaßnahmen eine Untersuchung durchgeführt werden. Dabei muss unter Anleitung eines Sachverständigen des Landesamtes für Archäologie der bisher nicht durch Bodeneingriffe gestörte Bereich mit einem Hydraulikbagger mit breitem, geschlossenem Böschungshobel nach einem vor Ort festzulegenden Raster bis auf die archäologisch relevanten Schichten abgetragen werden.

Sollten dabei Fundstellen beobachtet werden, muss sich eine Ausgrabung anschließen.

Der zeitliche und finanzielle Rahmen, der sich möglicherweise anschließenden Ausgrabung ist in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festzuschreiben.

4.5 Immissionsschutz

Die Schallimmissionssituation im B-Plangebiet „Wohnen am Berggartenweg“ wird durch den Kfz-Verkehr auf der B6 den Eisenbahnverkehr auf der Strecke Leipzig-Halle und die Ladevorgänge im Containerumschlagbahnhof Leipzig-Wahren geprägt. Nach den Berechnungen für den Schallimmissionsplan der Stadt Leipzig (Ortsteil Lützschena-Stahmeln 2002) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete:

- im Tageszeitraum im nördlichen Drittel des Gebietes um bis zu 4 dB (A) überschritten,
- im Nachtzeitraum im gesamten Gebiet überschritten und
- in der nördlichen Hälfte des Plangebietes liegen die Werte im Nachtzeitraum über 50 dB (A).

Dieser Tatsache folgend sind Festlegungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für die Anordnung von Aufenthaltsräumen getroffen worden. Kinderzimmer und Schlafzimmer sind entsprechend zu orientieren.

Des Weiteren ist auf der Planzeichnung unter Hinweise vermerkt, dass in der nördlichen Hälfte des B-Plangebietes für Ruheräume, ungeachtet von der vorhandenen Ausrichtung, aufgrund auftretender Außenlärmpegel ≥ 50 dB (A) nachts schalldämmende fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 vorzusehen sind.

Bei der Realisierung von Wohnbauvorhaben sind die Forderungen der DIN 4109 (Lärmschutz im Hochbau) zu berücksichtigen.

Trotz festgestellter Überschreitung der Orientierungswerte ist die Festsetzung eines Wohngebietes möglich. Ausschlaggebend hierfür ist, dass die zukünftigen Bewohner durch die vorliegende Planung offensichtlich auf diese Situation hingewiesen werden. Dabei ist insbesondere auf den Hinweis auf der Planzeichnung zu verweisen, jedoch auch auf diese Begründung. Die einzuhaltenden Schallwerte können durch technische Maßnahmen erreicht werden.

Für die Außenwohnbereiche ist festzustellen, dass die Orientierungswerte im relevanten Tagzeitraum zwar überschritten werden, jedoch in Größenordnungen, die als abwägungsrelevant einzustufen sind. Auch hierbei gilt zu berücksichtigen, dass durch technische Maßnahmen eine Geräuschreduzierung erreicht werden kann.

(Hinweis zur Quellenlage: Bei der Berechnung der Immissionen des Eisenbahnverkehrs wurde vorausgesetzt, dass der Güterverkehr den Umschlagbahnhof nördlich umfährt. Inzwischen passiert dieser Verkehr den Umschlagbahnhof südlich, die Gleistrasse liegt also näher am Plangebiet, so dass die Belastung des Plangebietes noch höher ausfällt.)

4.6. Sonstige Beeinträchtigungen und Beschränkungen

Im Altlastenkataster sind keinerlei Altlastenverdachtsflächen aufgeführt, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen. Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i. S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor.

Während der weiteren Planungsarbeit gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z. B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten i. S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sollen i. S. des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB dokumentiert werden. Die nach § 13 Abs. 1

SächsABG zuständige Behörde ist nach § 10 Abs. 2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen.

Der Standort befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone der KWL GmbH.

Durch das Einstellen der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig ist mit einem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen.

Im Plangebiet befinden sich 4 Vermessungsmarken des Aufnahme- bzw. Lagefestpunktfeldes. Diese Marken dürfen nicht entfernt, beseitigt oder verändert werden. Bei Gefährdung der Punkte ist das Städtische Vermessungsamt Leipzig rechtzeitig zu benachrichtigen, um Sicherungsmaßnahmen durchführen zu können.

Die Planung, Errichtung und das Betreiben von Arbeitsstätten des nichtstörenden Gewerbes und von Dienstleistungen hat nach den Anforderungen der Verordnung über Arbeitsstätten zu erfolgen. Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden sowie zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen wird auf die Berücksichtigung die entsprechenden Regelungen hingewiesen.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist zulässig und erwünscht. Es wird die Nutzung von passiver Solarenergie empfohlen.

Sollten sich bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (organeleptische Auffälligkeiten) ergeben, sind baubegleitende Untersuchungen durchzuführen. Das Landesamt ist unverzüglich davon zu unterrichten.

5. Städtebaulicher Entwurf

Grundsätzliches Ziel der Festsetzungen ist es, die siedlungstypischen Merkmale zu unterstützen und die durch den Bebauungsplan vorbereitete Neubebauung in die Siedlung zu integrieren.

Als **Art der baulichen Nutzung** wird für das gesamte Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, da das Areal vorwiegend dem Wohnen dienen soll, aber auch die sonstigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO städtebaulich vorstellbar und unbedenklich sind. Somit wäre eine Festsetzung als Reines Wohngebiet, neben der bereits dargelegten Immissionssituation nicht gerechtfertigt.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 südlich der Straße Zum Haksch dem Siedlungscharakter der benachbarten baulichen Umgebung angepasst. Damit wird eine wesentliche Voraussetzung geschaffen, um neben einer aufgelockerten Bebauung eine entsprechende Durchgrünung ermöglichen und erhalten zu können.

Somit wird eine Zielstellung des Bebauungsplanes, die Entwicklung eines durchgrünten, die vorhandene Parzellierung berücksichtigenden Eigenheimstandortes, erfüllt.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit sollen ebenfalls der Höhenentwicklung der baulichen Umgebung angepasst sein. Zulässig sind deshalb im Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse, neben der dörflich Typik auch angelehnt an die Bebauung im Wohngebiet Schulstraße. Dies ermöglicht auch ein eingeschossige Bebauung mit einem großen Dachgeschoss, welches

entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung als Vollgeschoss zu werten ist.

Der Weiterentwicklung der Siedlungstypik entspricht auch die höchstzulässige Zahl von Wohnungen, welche mit max. 2 WE pro Gebäude festgesetzt wird.

Typisch für die Bebauung der benachbarten Straßenzüge sind Einzel- und Doppelhäuser. Diese Charakteristik soll auch für die künftige Bebauung am Berggartenweg als Maßstab gelten.

Unterstützend für eine siedlungstypische Bebauung wird entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, welche für die Erschließung genutzt werden, eine einheitliche Baulinie im Abstand von 5 m von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes festgesetzt. Von den übrigen Verkehrsflächen ist der einzuhaltende Abstand unterschiedlich, entsprechend der örtlichen Situation.

Mit der, durch die Festsetzung der Baulinie zu erzielenden Bauflucht soll zum einen das städtebauliche Bild einem Mindestmaß an Gestaltung (s.a. östliche Bebauung der Auenblickstraße mit der Bauflucht) unterliegen, zum anderen sollen mit der Begrenzung der Bautiefe durch Baugrenzen die hinteren Grundstücksabschnitte von Bebauung freigehalten werden.

An den Flurstücken in "Ecklage" Straße Zum Haksch/ Berggartenweg und Äußere Auenblickstraße/ Berggartenweg wird keine Baulinie festgesetzt, da diese Flurstücke überwiegend bereits bebaut sind und eine Aufweitung in den Kreuzungsbereichen dem städtebaulichen Konzept einer großzügig lockeren Bebauung förderlich sein kann.

Die Firstrichtung ist sowohl parallel oder senkrecht zur Verkehrsfläche zulässig, lediglich ein Schrägaufstellung der Gebäude soll, da sie nicht vorgeprägt ist, vermieden werden.

Laut gesetzlichen Bestimmungen sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Da dies jedoch über die Landesbauordnung geregelt ist, entfällt als redaktionelle Änderung die noch im Entwurf des B-Planes enthaltene Festsetzung, da eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage hierfür gem. BauGB nicht gegeben ist.

Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die lockere durchgrünte Bebauung des Gebietes nicht zu gefährden und zu gewährleisten, dass ein gewisser Grad an Überbauung nicht überschritten wird, sowie die Gartenbereiche frei von Versiegelungen bleiben.

Es soll ausnahmsweise zulässig sein, dass der Standort von Garagen und Nebengebäuden von der Baulinie befreit werden dürfen. Damit wird die Möglichkeit zur Pkw-Abstellung erweitert. Eine Beeinträchtigung der erwünschten Bauflucht wird davon nicht erwartet.

Nicht überdachte Stellplätze sind zusätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einem 5 m breiten Streifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baulinie/grenze zulässig. Diese Stellplätze sind aus naturschutzfachlichen Gründen wasserdurchlässig auszubilden. Je Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,50 m zulässig. Es ist zulässig, diese Zufahrt über den Grünstreifen am Straßenrand zu führen. Der Grünstreifen darf in einem solchen Einfahrtsbereich unterbrochen werden.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen, um das

Erscheinungsbild der Siedlung durch die Gebäude zu prägen und nicht durch Versorgungsleitungen. Da dies eine gestalterische Festsetzung ist, wird die im B-Plan-Entwurf noch enthaltene fehlerhafte Ermächtigungsgrundlage als redaktionelle Änderung im Entwurf korrigiert. Für Trink- und Schmutzwasser sowie Elektro- und Gasversorgung im Rahmen des Straßenneubaus wurde die Festsetzung bereits berücksichtigt, da dies auch aktueller Stand der Technik ist.

Aufgrund des ausgelasteten Abwassernetzes ist es nicht möglich, Regenwasser einzuleiten. Es ist deshalb notwendig, anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu belassen. Dies ist gleichzeitig auch naturschutzfachlich sinnvoll, da dadurch ein verzögerter Abfluss von Niederschlagswasser herbeigeführt wird.

Möglichkeiten der Weiterverwendung, z.B. zu Gießzwecken sind zu nutzen, Versickerungsmöglichkeiten sind zu prüfen.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen wird über den begrünten Randstreifen am Fahrbahnrand und in den hergestellten Flächen für Verkehrsgrün zurückgehalten. Der Belag der neu angelegten Straße ist weitgehend versickerungsfähig ausgebildet, so dass aufgrund der Nutzung zu beobachten ist, dass es tatsächlich zu keinen Problemen mit anfallendem Regenwasser kommt.

Um die städtebauliche Struktur und Integration in die benachbarte Siedlung zu unterstützen, ist es notwendig, einige grundlegende Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen zu treffen. Der Gestaltungsrahmen wird auf für den Raum prägende Elemente beschränkt. Die Festsetzungen sind zurückhaltend formuliert und geben den Bauinteressenten ausreichend Gestaltungsspielräume an die Hand.

Als Dachform sind im Plangebiet auf Hauptgebäuden nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung soll mindestens 32 Grad und maximal 48 Grad betragen. Die Dachlandschaft bleibt bei Einhaltung dieser Vorgaben auch in Zukunft für den Betrachter als siedlungstypisch erlebbar.

Zulässig ist eine harte Dacheindeckung in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönen.

Diese Gestaltungsregelungen grenzen die Materialien und die Farben der Dacheindeckung auf die ortsüblichen Erscheinungsformen ein und dienen dem Ziel, das Baugebiet in die Landschaft zu integrieren.

Es wird empfohlen, Garagen und sonstige Nebengebäude als Flachdach mit Begrünung auszubilden.

Bei Doppelhäusern müssen First-, Trauf- und Sockelhöhen sowie Dachneigung einander entsprechen. Die Tür- und Fenstergestaltungen, sowie die Außenwandgestaltungen müssen aufeinander abgestimmt sein.

6. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentlichen Anliegerstraßen bzw. -wege. Dies sind der Berggartenweg sowie Zum Haksch (früher Siedlerweg), an welche sämtliche Flurstücke angrenzen. Die Erschließungsstraßen sind als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

(Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt und ausgeführt.

Die Fahrbahn wurde in einer Breite von 5,00 m hergestellt und die verbleibende Fläche beidseitig als Grünstreifen ausgebildet. Im westlichem Grünstreifen wurden die Versickerungsmöglichkeiten für den Oberflächenabfluss des Regenwassers integriert.

7. Technische Erschließung

7.1. Wasserversorgung, Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Während des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Eigentümer der Grundstücke am Berggartenweg eine Erschließungsgemeinschaft Berggartenweg mbH gegründet. Die Gesellschaft hat sich in einem Erschließungsvertrag mit der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH verpflichtet, die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung zu sichern. Das dazu notwendige Leitungsnetz wurde errichtet und dem Versorgungsträger kostenfrei übergeben.

Die Versorgung des o.g. Bebauungsplangebietes erfolgt über die neu verlegte Trinkwasserleitung DN 100 PE HD im Berggartenweg, TW-Leitung DN 150 in der Straße Zum Haksch und über die TW-Leitung DN 100 in der Straße Am Eselshaus. Durch die KWL wird jedoch darauf hingewiesen, dass in Abhängigkeit von der künftigen Bebauung der anliegenden Grundstücke zwischen Zum Haksch und Am Eselshaus eine Auswechslung bzw. Neuverlegung der Trinkwasserleitung mit Ringschluss zum Leitungssystem Zum Haksch notwendig wird. Eine äußere Erschließung für das Wohngebiet ist nicht erforderlich.

Die Löschwasserbereitstellung beträgt dann (!) 13,3 l/s bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden bei normalem Betrieb.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine ebenfalls neu verlegte Schmutzwasserleitung.

Das anfallende Regenwasser ist vorzugsweise innerhalb des Baugebietes zu belassen. Dabei ist die Versiegelung und Bebauung von Flächen so gering wie möglich zu halten, um das abfließende Regenwasser von bebauten oder künstlich befestigten Flächen zu minimieren.

Die Versickerung des Oberflächenwassers der Verkehrsfläche erfolgt im westlichen Randbereich. Hierzu wurde ein 0,8 m breiter Versickerungstreifen angelegt. Ist eine Versickerung bei anhaltenden Starkregen nur bedingt möglich, so wird das Regenwasser nördlich der Kreuzung Zum Haksch/Berggartenweg durch eine Regenwasserrinne aufgenommen und über Rohrleitungen in eine parallel zur Straße Zum Haksch verlaufende Versickerungsmulde geleitet. Die Versickerungsmulde besitzt einen Überlauf in das Straßentwässerungssystem des Wohngebietes Schulstraße.

Die weitere Ableitung erfolgt über vorhandene Regenwasserleitungen zur Weißen Elster. Da abzuleitendes Niederschlagswasser gem. § 62 (1) des Sächsischen Wassergesetzes als Abwasser zu betrachten ist, bedarf dieses in Abhängigkeit von dessen Verschmutzungsgrad einer Behandlung.

In Dränagen gesammeltes Wasser (Grund- und Sickerwasser) ist kein Abwasser im Sinne des § 62 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG). Daher bestehen für die KWL GmbH keine Annahme- und Entsorgungspflichten. In Dränagen gesammeltes Wasser ist nicht den öffentlichen

Abwasseranlagen zuzuführen. Für die Einleitung von in Drainagen gesammelten Wasser in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 11 SächsWG erforderlich.

Entsprechend § 6 der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen für Abwasser (AEB-A) ist jedes Grundstück oder Haus mit einer gesonderten Anschlussleitung zu entwässern. Ein Übergabeschacht kann entfallen, wenn die Anbindung geradlinig an einen Schacht der KWVL GmbH im öffentlichen Bereich erfolgt. Auf Antrag können zwei Grundstücke durch eine gemeinsame Anschlussleitung entwässert werden.

Die Benutzungs- und Unterhaltungsrechte sind im Grundbuch oder durch Baulast abzusichern. Bei gemeinsamen Anschlussleitungen (max. 2 Anschlussnehmer) ist ein Übergabeschacht vor Einbindung in das öffentliche Kanalnetz zwingend notwendig.

Der Bestand an wasserwirtschaftlichen Anlagen besitzt gemäß Sächsischem Wassergesetz § 109 Bestandsschutz. Sie dürfen weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden.

Der sichere Betrieb, der ungehinderte Zugang für Wartung und Instandhaltung sowie eine spätere Aufnahme und Neuverlegung müssen deshalb bereits bei der Planung berücksichtigt werden. Bezüglich der Trassierung von Ver- und Entsorgungsleitungen für wasserwirtschaftliche Anlagen wird darauf hingewiesen, dass diese möglichst in gesonderten Leitungstrassen anzuordnen sind.

Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass bei der Einordnung von Ver- und Entsorgungsleitungen in den unterirdischen Bauraum Mindestabstandsmaße zu Medienträgern, Borden und Bäumen einzuhalten sind:

Medienträger	Höhenkreuzung	mind. 0,3 m
	Parallelführung	mind. 0,6 m
Borde	Fußwegverlegung	mind. 0,6 m
	Straßenverlegung	mind. 0,9 m
Bäume		mind. 2,5 m

7.2. Energieversorgung

Im Plangebiet ist eine Versorgung mit Elektroenergie im Niederspannungsnetz bereits vorhanden. Insgesamt befinden sich im Plangebiet 9 Umschaltstationen.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldung der Kunden.

Für den privaten Verbrauch wird der Einsatz von Sonnenkollektoren empfohlen.

Zur umweltverträglichen Beleuchtung der öffentlichen Straßen und Wege im Bebauungsgebiet und zum Schutz von nachtaktiven Insekten wird der Einsatz von speziellen Straßenleuchten (Natriumdampf-Niederdrucklampen) empfohlen. Diese insektenfreundlichen Leuchten sind bei gleichem Energieeinsatz lichtintensiver und umweltverträglicher als herkömmliche Leuchten.

7.3. Gasversorgung

Das Ortsnetz wird von der Erdgas Westsachsen GmbH betrieben. Mitteldruckleitungen bestehen

in Stahmeln südlich des Sportplatzes und nördlich der Hauptstraße. Auf diesen Leitungen baut das Niederdrucknetz zur Versorgung der einzelnen Wohngebiete auf. Eine Versorgung im Plangebiet ist gesichert.

7.4. Telekommunikation

Bei der Straßenplanung sind Trassen für die Unterbringung von Fernmeldeanlagen freizuhalten.

7.5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist über die Erschließungsstraßen vorzunehmen, die für das Befahren mit den erforderlichen Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert sind.

8. Grünordnungsplan

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Grünordnungsplan für das Plangebiet erarbeitet. Die grünordnerischen Festsetzungen werden in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert.

8.1. Methodik

1. Bestandsaufnahme des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft nach Biotypen
2. Bilanzierung des Eingriffes durch Vergleich der ökologischen Wertigkeit der Ausgangssituation mit dem Zustand nach abgeschlossener Baumaßnahme. Eine gegebenenfalls vorhandene Vorbelastung der Ausgangsflächen wird berücksichtigt. Ebenso werden bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch das geplante Wohngebiet in der Bilanzierung berücksichtigt.
3. Grundlage der Maßnahmenplanung sind die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

8.2. Bestandsaufnahme

8.2.1. Naturräumliche Einordnung

Der zu beschreibende Naturraum befindet sich in den Sächsischen Lößgebieten, im Leipziger Land auf der geologisch definierten sogenannten "Schkeuditzer Grundmoränenplatte". Der zu beplanende Standort befindet sich nördlich der Halleschen Straße auf dem Ausläufer des Tauchaer Endmoränenhügelzuges mit einem Höhenunterschied von ca. 12 m.

Das Gebiet charakterisieren Braunerdeböden mit einer wechselkaltzeitlichen Deckschicht, bestehend aus einer dünnen bis 30 cm dicken Sandlößauflage sowie sandigen Fazies des Lößes und lehmige Fazies des Treibsandes auf einer wenig durchlässigen Unterlage der Grundmoräne.

Geologisch ist dieser Landschaftsraum einzuordnen als ein Diluvialstandort mit Geschiebelehm und -mergel und Geschiebesand auf der Grundmoräne.

Das Gebiet gehört großräumlich zum Einzugsgebiet der Elster-Luppe-Aue. Die Oberflächenentwässerung erfolgt in Richtung Süden.

Die Hauptgrundwasserführung bewegt sich in den Schottersträngen der spätpleistozänen und

holozänen Flüsse der Elster-Luppe-Aue.

Der Raum Lützschena-Stahmeln befindet sich im Übergangsbereich des subkontinental geprägten Binnentiefenlandklimas des Leipziger Landes zum subkontinentalen Binnentiefenlandklima im Lee des Harzes. Diese kontinentale Westwindzone charakterisieren trockene, warme Sommer und mit, im Vergleich zum ozeanisch geprägten Westen Deutschlands, kälteren Wintern. Der Jahresniederschlag beträgt 530 bis 550 mm. Die mittlere Häufigkeit der Windrichtungen bewegt sich im Sommer meist aus West und im Winter aus Südwest. Für die verbleibenden Windrichtungen werden nur geringe Häufigkeitsanteile registriert.

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV) ist Zitterseggen-Stieleiche-Hainbuchen-Wald, z.T. mit Winterlinde. Typische standortgerechte Vertreter von Gehölzarten in diesem Landschaftsraum sind:

Baumschicht	Strauchschicht
Quercus robur - Stieleiche	Corylus avellana - Strauchhasel
Quercus petraea - Traubeneiche	Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Carpinus betulus - Hainbuche	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Tilia cordata - Winterlinde	

8.2.2. Schutzgebiete

In diesem Untersuchungsraum befindet sich kein Schutzgebiet nach Naturschutz- und Wasserrecht.

Die Baumschutzsatzung der ehemaligen Gemeinde Lützschena-Stahmeln wurde durch geltende Satzung der Stadt Leipzig ersetzt.

8.3. Bewertung

8.3.1. Boden

Die Böden im Plangebiet sind durch die geringe Mächtigkeit der Lössandauflage nicht vorrangig für die Landwirtschaft geeignet. Die Hangneigung kann bei großflächiger Versiegelung Bodenerosionserscheinungen durch hohe Abflusswerte im südlichen Umfeld hervorrufen.

8.3.2. Klima

Die Stadtklimauntersuchung 1997 charakterisiert das Plangebiet sowie sein Umfeld als Kaltluftgebiet mit guten bis sehr guten Kaltluftentstehungsbedingungen.

Im Nordosten vom Plangebiet befindet sich ein Wäldchen, das vor allem der Kaltluftentstehung dient. Die Bebauung am Rande des Umschlagsbahnhofs sowie abgestellte Container wirken jedoch als Barriere und verhindern dadurch den Austausch von Kalt- und Frischluft aus dem Wäldchen in Richtung des zukünftigen Wohngebietes.

8.3.3. Grundwasser

Die Beschaffenheit der Deckschichten mit Geschiebelehm und -mergel lassen nur sehr begrenzte Wasserversickerungsmöglichkeiten auf örtlich geeigneten Standorten zu. Dazu sind konkrete hydrogeologische Untersuchungen durchzuführen.

8.3.4. Biotopausstattung

Bestandsaufnahme am 12.09.1998

Biotoptypen

Bauwerke

- Ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit entsprechenden Hof- und Zufahrtsbefestigungen
- Verkehrsflächen (Berggartenweg/Straße Zum Haksch) teilweise

Bewertung: Diese Flächen besitzen keine ökologische Wertigkeit.

Wegbegleitendes Grün

- Pappeln am nördlichen Plangebietsrand zur Wohnbaufläche an der Äußeren Auenblickstraße als ältesten Baumbestand im Plangebiet begleitet mit mehrreihigen Heckenanpflanzungen

Bewertung: Diese Flächen besitzen eine höhere ökologische Wertigkeit. Die Pappeln stellen den ältesten Baumbestand innerhalb des Plangebietes dar. Die Flächen wurden mit Bau der angrenzenden Wohnbebauung städtebaulich gestaltet.

Private Gartenflächen

Flächen beiderseitig des Berggartenweges

Diese Flächen sind unterschiedlich in ihrer Bebauungsdichte. Dabei stellen die Gärten ohne Wohnbebauung die wertvollsten Biotopstrukturen dar, da auf diesen Flächen in den meisten Fällen älterer Obstgehölz- und Baumbestand zu beobachten ist.

Bewertung: Diese Flächen besitzen im Plangebiet die höchste ökologische Wertigkeit. Sie gestalten sich in ihrer Artenvielfalt unterschiedlich durch die wechselnde Bebauungsdichte innerhalb des Plangebietes.

Fauna

Nach dem Erfassungsbogen für die Brutvogelkartierung der Stadt Leipzig des Naturschutzamtes vom Jahr 1995 wurden die im Anhang zu sehenden Vogelarten registriert (s. Anlage I).

Genaue Informationen zur Tierwelt im Untersuchungsraum fehlen weitgehend. Insofern muss von den festgestellten Biotoptypen aufgrund geländeökologischer Erfahrungswerte von Potentialen an Tierlebensgemeinschaften rückgeschlossen werden.

8.4. Eingriffsbeurteilung des Vorhabens

Gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes § 8 sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind grundsätzlich zu vermeiden. Sind andere Belange der Allgemeinheit den Belangen der Natur und Landschaftspflege überzuordnen, so ist eine Minimierung des Eingriffes anzustreben.

8.4.1. Eingriffsbeurteilung - Konfliktanalyse

Bauliche Anlage

Durch Bauvorhaben erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft und den damit verbundenen Flächenverbrauch.

Für den Natur- und Landschaftshaushalt sind dadurch vor allem Auswirkungen auf den Lebensraumverlust für Flora und Fauna und auf die Grundwasserneubildung zu erwarten.

Die nachfolgende Bewertung stellt die Empfindlichkeit einzelner beschriebener Schutzgüter dar:

Bodenversiegelung

Eine Bodenversiegelung findet durch die geplante Einzelhausbebauung in den noch nicht durch Wohnbebauung beanspruchten Flurstücken statt.

Die maximal mögliche Versiegelung der Fläche des Plangebietes beträgt 17.000 m² für die Bebauung der Grundstücke und 3.350 m² für Verkehrsflächen.

Bewertung: Der Eingriff wird als mäßig bewertet.

Wasserhaushalt

Die Bodenversiegelungen bewirken einen erhöhten Abflussbeiwert von Niederschlagswasser sowie eine Unterbindung der Evaporation. Eine erhöhte Erosionsgefahr des Bodens kann bei hohem Niederschlagsanfall auftreten, da die Bebauung sich in Hanglage befindet. Dabei ist der nach Süden geneigte Hang mehr gefährdet. Der Boden ist nicht zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet.

Da bereits jetzt bei den öffentlichen keine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, wird der Eingriff durch die Festsetzung des Bebauungsplanes als gering bewertet.

Bewertung: Der Eingriff wird als gering bewertet.

Arten- und Biotopschutz

Der mögliche Eingriff in die im vorangegangenen Absatz beschriebenen nicht intensiv genutzte Gartenanlagen führt zur Beseitigung von ca. 17.000 m² Gartenland. Trotzdem werden keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen, da hier eine Verdichtung der vorhandenen Siedlung stattfindet. Eine Zerschneidung von Biotopstrukturen wird somit ausgeschlossen.

Bewertung: Der Eingriff wird als mäßig bewertet.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch lineare und flächenhafte Grünstrukturen aus. Für die Entstehung neuer Baukörper werden Teile einzelner Gartenflächen in Anspruch genommen. Das Siedlungsbild wird durch die Bauvorhaben nicht beeinträchtigt, da diese Flächen schon selbst ein Siedlungskörper darstellen.

Bewertung: Der Eingriff wird als gering bewertet.

Klimaökologie

Durch die Versiegelung von ca. 17.000 m² Gartenfläche und den Verlust von Gehölzen und anderen Grünstrukturen verringert sich die Kaltluftentstehungsfläche im Plangebiet. Mit Begrünungsmaßnahmen, der Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß sowie der wasserdurchlässigen Gestaltung von Stellflächen, Wegen und Zufahrten kann der Verschlechterung der äußeren Bedingungen entgegengewirkt werden.

Die infolge der Bebauung versiegelten Gartenflächen verändern das Mikroklima in diesem Landschaftsraum nur in geringem Maße.

Bewertung: Der Eingriff wird als mäßig bewertet.

Zusammenfassung

Durch die geplante ergänzende Bebauung im vorhandenen Siedlungskörper kommt es zu geringen bis mäßigen Eingriffen in Natur und Landschaft.

Das größte Konfliktpotential besteht in den einzelnen Eingriffsflächen in den gewachsenen Gartenanlagen. Auf diesen Flächen befinden sich größere zusammenhängende ältere Gehölzstrukturen. Weiterhin können die geplanten Flächenversiegelungen vor allem die zusätzliche Befestigungen auf vorhandene Wegerschließungen Berggartenweg und Äußere Auenblickstraße und die Zuwegung der einzelnen geplanten Wohngebäude zu erhöhten Abflussbeiwerten von Niederschlägen führen, die in der Hanglage eine erhöhte Erosionsgefahr im Boden bewirken können. Durch die Bauherren sind geeignete Bodenerosionsschutzmaßnahmen (z.B. Anlage von Heckenstrukturen zur Minderung der Erosionsanfälligkeit der Böden, Beschränkung von Bodenumlagerungen auf das unbedingt notwendigen Maß) zu realisieren.

Zum Sammeln der Dachflächenwässer sind geeignete bauliche Anlagen zum Auffangen und Nutzen zu schaffen.

Ausführungszeitraum

Der Baubetrieb wird sich je Bauvorhaben lediglich auf einen kurzen Zeitraum ausdehnen. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Biotopstrukturen wird durch Lärm, Staub und Unruhe wirksam.

Die Baumaßnahmen sind so zu optimieren, dass dadurch die als Freifläche geplanten Bereiche nur im unabdingbaren Ausmaß beansprucht werden. Bei Beschädigungen an Gehölzen durch Baumaßnahmen tritt die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig in Kraft. Entsprechende Ausgleichspflanzungen sind dann vorzunehmen.

8.5. Bilanzierung des Eingriffes

Wertvolle Biotopstrukturen in Form älterer Gehölzbestände in den einzelnen Gärten werden durch die geplante Einzelhausbebauung beeinträchtigt. In der Planung zur Grünordnung wurden die vorhandenen Biotoptypen aufgenommen und verbal bewertet. Im folgenden Abschnitt erfolgt eine Bewertung nach einem System von der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landesplanungsgesetzes im Beitrag zum § 17 Landesplanungsgesetzes-Landschaftsplanung der Bauleitplanung.

Die wertvollste Biotopstruktur besitzen einzelne Gartenbrachen, da auf diesen Flächen die verhältnismäßig größte Artenvielfalt im Vergleich zu den benachbarten Biotopen im Plangebiet vorzufinden ist.

Die Bilanzierung des Eingriffes erfolgt über eine Bewertung der Biotope. Verschiedene bioökologische Einzelmerkmale lassen sich zu einem komplexen Biotopwert verbinden.

Diese Methode bewertet die nachhaltig wirksame Beeinträchtigung durch Bebauung im Freiraum. Die Beeinträchtigung besteht in der Störung des Klima- und Wasserhaushaltes, des Bodens und der Biotopstrukturen.

Dabei gibt der Wertfaktor folgende Parameter in der Biotopstruktur an: Natürlichkeitsgrad, Strukturvielfalt, Isolationsgrad bzw. Biotopverbund, Singularität. Die Bewertungsskala reicht von 0 bis 1, wonach der höchste Wert die vielfältigste Biotopstruktur ausdrückt.

Die zu bewertende Raumeinheit wird flächenhaft den angegebenen Kategorien zugeordnet. Dabei werden die ermittelten Flächen mit dem jeweiligen Wertfaktor multipliziert. Das Ergebnis ist eine Flächengröße, die Aufschluss über das Ausmaß der Flächen gibt, auf denen der Entwicklungsgrad über die Beeinträchtigung des Lebensraumes bzw. Naturraumpotential abzulesen ist.

Bilanzierung des Ist-Zustandes

Biototyp	Fläche in m ²	Wertfaktor	Biotopwert
Versiegelte Fläche	4.810	x 0,0	0
Private Grünfläche als Garten	37.800	x 0,4	15.120
Wegbegleitendes Grün am nördlichen Siedlungsrand	310	x 0,6	186
Summe	42.920		15306

Bilanzierung der Grünordnungsmaßnahmen des Vorhabens

Biototyp	Fläche in m ²	Wertfaktor	Biotopwert
<u>Versiegelte Fläche</u> Bebauung (GRZ: 0,3 + 50% Nbanl.)	17.010	x 0,0	0
Verkehrsfläche	3.350	x 0,0	0
Wegbegleitendes Grün am nördlichen Siedlungsrand als Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen in Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)	310	x 0,6	186
Verkehrsgrün	1.460	x 0,3	438

Private Grünfläche als Garten	20.790	x 0,4	8.316
Summe	42.920		8.940

Aus der Gegenüberstellung von Voreingriffszustand und Planung mit Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen ergibt sich nach der Biotopbewertungstabelle ein Minus von 6.366 Punkten. Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen für durch die Planung vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend der Begründung (siehe Seite 4) nicht zu erbringen.

8.6. Eingriffs-/Ausgleichsplanung

Planungsziele für das Bearbeitungsgebiet und unmittelbar angrenzender Bereiche

Geofaktor	Gesetzliche Grundlage	Funktion	Planungsziel
Boden	§ 1 a BauGB	Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß	Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen
	§ 1 (5) Sächs.NatSchG	- Lebensraum für Pflanzen und Tiere	Der Lebensraum ist zu erhalten, das bedeutet hier die Erhaltung des Gehölzbestandes am Plangebietsrand und die wertvolleren Gehölzbestände der einzelnen Gärten.
	SächsABG	- Mögliche Produktionsflächen für Land- und Forstwirtschaft	Erhalt von Gehölzstrukturen
Wasser	§ 2 (6) SächsNatSchG	- Trinkwasserressource	Das Dachflächenwasser ist in geeigneten baulichen Anlagen zu sammeln.
	§ 3 (zu § 1a WHG) SächsWG	- Grundwasserneubildung	Es ist dafür zu sorgen, dass keine Benzine und Öle in das Grundwasser geraten

			Sammlung des Regenwassers von Dach- u. Fußwegflächen
Biotop	§ 1 (1), (2) und (7) SächsNatSchG §1 (1), (2) und (7) SächsNatSchG	Vegetationstypen: - Gartenflächen mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen mit Vernetzung - Baumreihen und Heckenanpflanzungen am nördlichen Siedlungsrand Verbesserung des Kleinklimas hinsichtlich Staubemission, Windschutz und Luftverbesserung Schallschutz und Wahrung des Landschaftsbildes	Erhalt der wertvolleren Gehölzstrukturen, Wahrung der Randbegrünung mit Verdichtungsanpflanzungen Festsetzungen für Maßnahmen in Natur und Landschaft (gem. § 9(1) Nr. 20 und 25 BauGB)

8.7. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Festsetzungen für Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Ersatzpflanzungen für gegebenenfalls im Rahmen des Bauvorhabens notwendigerweise zu fällende Gehölze, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig unter Schutz stehen, sind jedoch nicht durch grünordnerische Festsetzungen abgedeckt. Ersatz ist entsprechend den Bestimmungen der Baumschutzsatzung zu erbringen.

Grünordnerische Festsetzungen auf privaten Grundstücken

Begrünung von Gebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Wohngebäude sind an mindestens einer Fassadenseite, vorzugsweise Süd- oder Westseite mit zwei Kletterpflanzen zu begrünen (entsprechend Pflanzenliste 2).

Begründung:

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung erfolgt neben den naturschutzfachlichen auch aus siedlungsgestalterischen Gründen. Des weiteren trägt die Fassadenbegrünung zur Verbesserung der mikroklimatischen-lüfthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich, zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bei. Vorschläge für geeignete Kletterpflanzen enthält die Pflanzenliste 2 im Anhang.

Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf den Grundstücken zu belassen bzw. zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25 BauGB).

Begründung:

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist - soweit möglich - durch geeignete (technische) Maßnahmen auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen oder zu speichern (z.B. in offenen Gräben, Teichen und bewachsenen Bodenzonen, in denen das Wasser versickern und verdunsten kann, Sammlung in Zisternen zur Bewässerung von Grünflächen oder Versickerung in Versickerungsschächten). Mit der Festsetzung wird der Eingriff in den Wasserhaushalt, den die Neuversiegelung darstellt, gemindert. Das Verbleiben des Regenwassers auf dem Grundstück trägt zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen bei.

Grünordnerische Festsetzungen im öffentlichen Raum

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Auf den gemäß Planeinschrieb vorgesehenen Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Vegetationsformen sind diese zu erhalten sowie art- und standortgerecht zu entwickeln (entsprechend Pflanzenliste 1).

Begründung:

Das wegbegleitende Grün am nördlichen Rand der Äußeren Auenblickstraße ist zu erhalten und art- und standortgerecht weiter zu entwickeln. Die Fläche dient der natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser.

Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen, da sich diese Fläche in städtischem Eigentum befindet.

Planungsziele für das Bearbeitungsgebiet und unmittelbar angrenzender Bereiche

Geofaktor	Gesetzliche Grundlage	Funktion	Planungsziel
Land- schafts- bild	§ 1 (6) SächsNatSchG	- Die Bebauung soll sich der Natur und Landschaft anpassen - Verkehrswege und Versorgungsanlagen sollen geführt und gebündelt werden	Erhalt vorhandener Grünstrukturen und Randbegrünung
Klima und Gesundheitsvorsorge	BImSchG	- Reinhaltung von Boden, Luft, Wasser und Lärmschutz	Eingrünung mindestens einer Fassade an der Wohnbebauung Lärmschutz wird durch Baukörperabstand gewährleistet

9. PLANVOLLZUG

Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar, das heißt, die Realisierung von Bauvorhaben kann bei Bedarf durch die Grundstückseigentümer erfolgen. Dies trifft sowohl für Sanierun-

gen und Umnutzung als auch für den Neubau von Wohngebäuden im Rahmen des zulässigen zu. Es ist davon auszugehen, dass bis zur vollständigen Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauungen ein längerer Zeitraum verstreichen wird.

Leipzig,

Wölpert
amt. Leiter
des Stadtplanungsamtes

Anhang I: Pflanzempfehlungen

Anhang I: Pflanzempfehlungen

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

Pflanzliste 1

Pflanzlisten für grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Empfehlungen für Gehölzanpflanzungen zur Verdichtung entlang des nördlichen Siedlungsrandes ca. 100 m²

Leitgehölze auch als Solitär

Botanischer Name	Deutsche Bezeichnung
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche

Hohe Sträucher, kleine Bäume

Botanischer Name	Deutsche Bezeichnung
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselstrauch
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Weißdorn
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gem. Schneeball

Randgehölze

Botanischer Name	Deutsche Bezeichnung
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
Unterpflanzungen z.B. Taubnessel und Efeu	

Pflanzenliste 2

Fassadenbegrünung

Empfehlungen für Kletterpflanzen

Kletterpflanzen ohne Rankhilfe		
<i>Parthenococcus tricuspidata</i>	- Wilder Wein	- an Giebeln, Mauern u.ä.
<i>Hedera helix</i>	- Efeu	- an Giebeln, Mauern, besonders an nörd- und östlichen Seiten
<i>Hydrangea petiolaris</i>	- Kletterhortensie	- an Bäumen

Kletterpflanzen mit Rankhilfe		
Clematis in Sorten	- Waldrebe	- an Eingängen und Sitzbereichen
Lonicera in Sorten	- Heckenkirsche	- an Eingängen und Sitzbereichen