



Stadt Leipzig

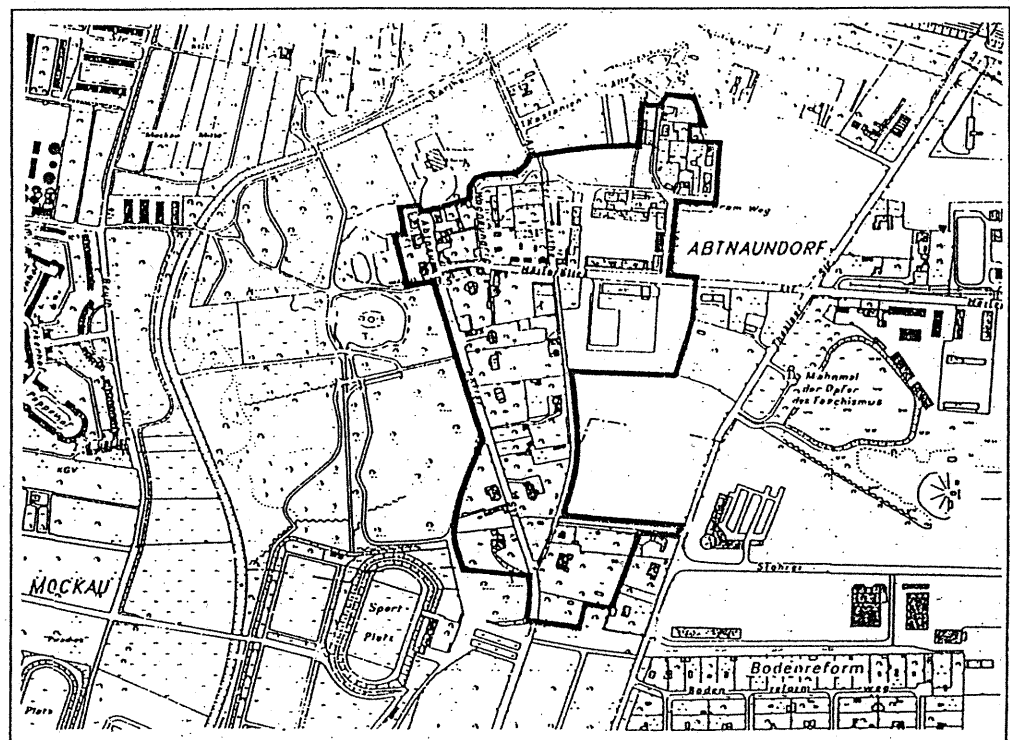
# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 127 Leipzig-Abtnaundorf

Stadtbezirk: Nordost

Ortsteil: Schönefeld/Abtnaundorf

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

Datum/Unterschrift:

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>1.0 Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>3.0 Anmerkungen zum Verfahren</b>	<b>5</b>
3.1 Bisheriges Verfahren	5
3.2 Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der TÖB und der Anregungen der Bürger	6
3.2.1 Berücksichtigung der Stellungnahmen der TÖB	6
3.2.2 Berücksichtigung der Anregungen der Bürger	7
3.3 Redaktionelle Änderungen nach der erneuten öffentlichen Auslegung	7
<b>4.0 Planungsbindungen</b>	<b>7</b>
4.1 Übergeordnete Planung	7
4.2 Flächennutzungsplan	8
4.3 Denkmalschutz	8
4.4 Landschaftsschutz	9
<b>5.0 Bestandsbeschreibung</b>	<b>9</b>
5.1 Umgebung des Plangebietes	9
5.2 Plangebiet	10
5.3 Grün- und Freiflächen	11
5.3.1 Naturraum, Geologie, Böden, Hydrologie	11
5.3.2 Klima	12
5.3.3 Bioökologische Bedeutung des Gebietes	12
5.4 Verkehr	13
5.4.1 Individualverkehr	13
5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr	13
5.4.3 Fuß- und Radwegeverbindungen	14
5.5 Technische Ver- und Entsorgung	14
5.6 Immissionen, Altlasten	15
5.7 Eigentumsverhältnisse	15
<b>6.0 Städtebauliches Konzept</b>	<b>16</b>
6.1 Allgemeine Ziele	16
6.2 Städtebauliche Zielstellung - Bebauungskonzept	16
6.3 Nutzungskonzept	17
6.4 Gestaltung	18
6.5 Verkehrskonzept	18
6.5.1 Individualverkehr	18
6.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr	19
6.5.3 Fuß-Radwegenetz	19
<b>7.0 Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>19</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	19
7.1.1 Reine Wohngebiete (WR)	19

7.1.2	Allgemeine Wohngebiete (WA)	19
7.1.3	Sondergebiet Pferdehof	20
7.2	Maß der baulichen Nutzung	20
7.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	21
7.4	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	22
7.5	Grünflächen	22
7.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	23
7.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	23
7.8	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions- schutzrechtes	23
7.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Erhalten und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
7.9.1	Unbebaute Grundstücksflächen	24
7.9.2	Nicht überbaute Teile von Tiefgaragen	24
7.9.3	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
7.9.4	Erhalt von Bäumen außerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
7.9.5	Fassaden- und Dachbegrünung	25
<b>8.0</b>	<b>Örtliche Bauvorschrift</b>	<b>25</b>
8.1	Dächer	25
8.2	Fassaden	26
8.3	Einfriedungen	26
<b>9.0</b>	<b>Planvollzug</b>	<b>26</b>
9.1	Bodenordnung	26
<b>10.0</b>	<b>Kosten</b>	<b>26</b>
<b>11.0</b>	<b>Auswirkungen des B-Planes auf Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	<b>27</b>
<b>12.0</b>	<b>Grünordnungsplanung und Eingriffsregelung gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz</b>	<b>27</b>
<b>13.0</b>	<b>Kinderfreundlichkeitsprüfung</b>	<b>28</b>
<b>14.0</b>	<b>Anhang: Pflanzlisten</b>	

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 127 "LEIPZIG ABTNAUNDORF" - ENTWURF**

### **1.0 Erfordernis der Planaufstellung**

Das ca. 16 ha große Plangebiet in Leipzig Nordost besitzt eine sehr sensible Charakteristik, die einerseits durch die aufgelockerte Villenbebauung aus dem 19. Jahrhundert mit hoher Architekturqualität und Denkmalstatus, einen ökologisch hochwertigen alten Baumbestand sowie die Lagegunst zum Abtnaundorfer Park und andererseits durch den Leerstand und Verfall denkmalgeschützter Bausubstanz gekennzeichnet ist.

In den vergangenen Jahrzehnten wurden in die villenartige Bebauung einige wenige Neubauten eingefügt, darunter auch Provisorien.

Die Eigentümer der Villen bzw. Landhäuser möchten die Gebäude instandsetzen und zur Finanzierung des erheblichen Aufwandes auf den sehr großen Grundstücken (zw. 2000-8000 m<sup>2</sup>) weitere Gebäude selbst errichten und vermieten bzw. dieselben an Bauwillige verkaufen.

Für das Gebiet sind eine maßvolle Verdichtung sowie geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten für den Bestand geplant.

Nördlich der Heiterblickstraße zwischen dem Abtnaundorfer Park, dem ehemaligen Abtnaundorfer Schloss (Abtnaundorfer Straße 68) und dem ehemaligen Gut (Heiterblickstraße 17 - heute Pferdehof) befindet sich der alte Ortskern von Abtnaundorf. Dieser Bereich weist eher dörfliche Strukturen auf. Aus planerischer Sicht besteht für diesen Bereich das Ziel, die vorhandene Bebauung durch Sanierung zu erhalten, bauliche Abrundungen zu schaffen und die Anbindung an den Grünraum (Landschaftsschutzgebiet "Partheaue Machern") aufzuwerten.

Die teilweise gehöftartige, zum größten Teil aber einzelstehende Bebauung wird bis auf den Pferdehof, 2 kleine Handwerksbetriebe, 2 Künstlerwerkstätten und ein Büro ausschließlich für das Wohnen genutzt.

Die ehemalige Lehr- und Versuchsstation der Leipziger Universität (Heiterblickstraße 17) ist an den Reit- und Fahrverein "Heredot" verpachtet. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse, der notwendigen Verbesserung der Nutzungsbedingungen in den Wintermonaten und der angestrebten Erhöhung der Attraktivität war durch den o.g. Verein die Errichtung einer Bewegungshalle geplant, die inzwischen bereits realisiert wurde.

Für das Gebiet liegen zahlreiche Anfragen, Bauvoranfragen und Bauanträge vor. Daher ist es notwendig, eine planungsrechtliche Sicherung für eine behutsame Verdichtung des Gebietes vorzunehmen, um dies in vielerlei Hinsicht besondere und sensible Gebiet in seiner Eigenart zu erhalten und gleichzeitig Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Mit der Planung soll die städtebauliche Ordnung unter besonderer Berücksichtigung des wertvollen Grünbestandes gesichert werden.

## 2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 1/2, 74 und 33 - verlängert bis zur Wognaundorfer Gasse -, die nördliche Straßenbegrenzung der Wognaundorfer Gasse, weiter die nördliche Grenze der Flurstücke 39 i (Abnaundorfer Pferdehof), 40
- im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 40, 42/2, 39 b, 43 d, 39 a (Friedrich-Kram-Weg und Sternbachstraße), weiter in Verlängerung dieser Grenze in südlicher Richtung bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 51/5, ab dieser Grenze 37 m in südlicher Richtung, weiter im rechten Winkel 93 m in westlicher Richtung, weiter 37 m in nördlicher Richtung bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 51/5, ab diesem Schnittpunkt in westlicher Richtung entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 51/5 bis zur östlichen Begrenzung des Fußweges, der parallel zur östlichen Grenze der Flurstücke 20 c, 20 a usw. verläuft, weiter entlang der östlichen Grenze dieses Fußweges bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Fußweges, der parallel zur nördlichen Grenze der Flurstücke 195/4 und 195/3 verläuft, weiter in östlicher Richtung entlang der nördlichen Grenze dieses Fußweges bis an die Theklaer Straße, in südlicher Richtung bis zum nordöstlichen Flurstückspunkt des Flurstücks 195/3, weiter in westlicher Richtung entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 195/3 bis zum nordwestlichen Flurstückspunkt, in südlicher Richtung entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 195/4 und 195/5 bis zum südöstlichen Flurstückspunkt des Flurstücks 195/5, weiter in westlicher Richtung entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 195/5 bis zum nordöstlichen Flurstückspunkt des Flurstücks 195 h, weiter in südlicher Richtung bis zum südöstlichen Flurstückspunkt des Flurstücks 195 h
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 195 h, diese Grenze verlängert bis zum südöstlichen Flurstückspunkt des Flurstücks 192/4, weiter in nördlicher Richtung entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 191/2 und 53 a bis zum nordöstlichen Flurstückspunkt des Flurstücks 53 a, weiter in westlicher Richtung entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 53 bis zu dessen südwestlichen Flurstückspunkt
- im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 53, 52, 74 (Abnaundorfer Straße) bis zum südöstlichen Flurstückspunkt des Flurstücks 8/1, die südliche und westliche Begrenzung dieses Flurstücks und die westliche Begrenzung der Flurstücke 5 und 1/2.

## 3.0 Anmerkungen zum Verfahren

### 3.1 Bisheriges Verfahren

- 15.05.1996 Ratsversammlung – Aufstellungsbeschluss (Beschl.-Nr. 541/96 – veröffentlicht am 08.06.1996 im AB Nr. 12)
- 30.06.1998 FA Stadtentwicklung und Bau – Freigabe des Vorentwurfs des B-Planes zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- 23.07. - 14.08.98 Frühzeitige Bürgerbeteiligung mit Erörterungstermin am 11.08.1998
- 15.07.1998 Ratsversammlung – Beschluss Satzung Veränderungssperre (DS Nr. II 1439 – veröffentlicht am 26.09.1998 im AB Nr. 20)
- 20.07. - 23.08.98 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)
- 18.11.99 Ratsversammlung – Beschluss Billigung/öffentliche Auslegung (Beschl.-Nr. 121/99)
- 14.12.99 - 13.01.00 Öffentliche Auslegung des Entwurfes des B-Planes und des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung Nr. 18

- 21.02.01 → führte zu Änderungen des Entwurfes des B-Planes, die die Grundzüge der Planung berührten  
Ratsversammlung (Beschl.-Nr. III-615/01)
  - Abwägung Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen
  - Billigung/erneute öffentliche Auslegung
  - Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des B-Plan-entwurfes möglich
- 27.03.- 26.04.01 Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.03.01  
→ führte erneut zu Änderungen des Entwurfes des B-Planes, die die Grundzüge der Planung berührten
- 21.08.02 Ratsversammlung (Beschl.-Nr. III-1101/02)
  - Abwägung Anregungen sowie Stellungnahmen
  - Billigung/erneute öffentliche Auslegung
  - Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des B-Plan-entwurfes möglich
- 17.09. – 16.10.02 Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des B-Planes, gleichzeitig erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes der FNP-Änderung Nr. 18 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes und zur Realisierung der Bewegungshalle für den Reitverein war für einen Teilbereich des Flurstücks 51/5 die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Partheaue-Machern" erforderlich. Diese ist inzwischen abgeschlossen.

### **3.2 Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der TÖB und der Anregungen der Bürger (erneute öffentliche Auslegung 17.09. – 16.10.02)**

Bis auf die in den Stellungnahmen des Landesamtes für Archäologie und des Staatlichen Umweltfachamtes (StUFA) vorgebrachten Anregungen und Hinweise gab es von den TÖB keine weiteren Einwände.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes des B-Planes brachten 3 Bürger Anregungen vor, die Folgendes zum Inhalt hatten:

- Aufnahme eines Grundstückes in den Innenbereich (Anregung zur FNP-Änderung),
- Verlegung von Baufenstern und
- geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl GRZ.

Im Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung wurden durch die Stellungnahmen der TÖB und die Anregungen der Bürger keine Änderungen des Entwurfes des B-Planes erforderlich. Lediglich die Begründung zum B-Plan wurde durch einige Hinweise ergänzt (siehe Pkt. 3.2.1).

#### **3.2.1 Berücksichtigung der Stellungnahmen der TÖB**

Die Hinweise des Landesamtes für Archäologie zu archäologischen Kulturdenkmalen wurden in der Begründung zum B-Plan unter Punkt 4.3 Denkmalschutz ergänzt.

Die durch das Staatliche Umweltfachamt empfohlene Änderung wurde in der Begründung zum B-Plan unter Pkt 7.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes entsprechend aufgenommen.

### **3.2.2 Berücksichtigung der Anregungen der Bürger**

Seitens von 3 Bürgern wurden Anregungen vorgebracht (s. Abwägungsvorschlag, Anlage 2). Diese führten nicht zur Änderung des B-Planentwurfes. Z.T. betreffen die Anregungen Sachverhalte, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind.

### **3.3 Redaktionelle Änderungen nach der erneuten öffentlichen Auslegung**

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes, die vom 17.09. bis 16.10.2002 stattfand, wurden am B-Planentwurf, Teil B "Text" die folgenden redaktionellen Änderungen vorgenommen:

- Unter der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.5 wurde die bisherige Überschrift "Fassadenbegrünung" geändert in "Fassaden- und Dachbegrünung".
- Die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung war im Entwurf des B-Planes bereits unter der Überschrift "Stellplatzflächen" enthalten. Sie wurde der Überschrift "Fassaden- und Dachbegrünung" neu zugeordnet.
- Ebenfalls unter der planungsrechtlichen Festsetzung 1.5 wurden zwei Nummerierungen von Pflanzlisten angepasst.

## **4.0 Planungsbindungen**

### **4.1 Übergeordnete Planung**

Im Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen vom 16.08.1994 sind folgende, die hier vorliegende Planung tangierende Ziele aufgestellt:

- Definition der Identität des Raumes durch Erhaltung der ortsbildprägenden Elemente als Ausdruck der kulturellen Eigenart,
- Steigerung der Heimatverbundenheit der Bevölkerung durch Erhalt und Pflege des baukulturellen Erbes und
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Erneuerung bestehender Siedlungskörper.

Im Regionalplan Westsachsen vom 26.06.1998 sind ähnliche Ziele und Zielstellungen wie im Landesentwicklungsplan, aus dem er entwickelt wurde, wiederzufinden. Dies sind insbesondere:

- Minimierung des Eingriffes in den Freiraum durch nachhaltige Sicherung von bestehenden Wohnsiedlungen,
- Reduzierung der Neuausweisung von Bauflächen durch Vollaustattung bestehender Wohnmöglichkeiten,
- effektive Nutzung bestehender infrastruktureller Einrichtungen und
- Erhalt und Pflege von historischen Siedlungsformen und ortsbildprägenden Elementen.

Die o.g. Zielvorstellungen sind im Bebauungsplanentwurf weitestgehend berücksichtigt worden.

## 4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig wurde am 23.03.1995 genehmigt und ist mit der Bekanntmachung seit 15.04.1995 wirksam.

Er stellt das Plangebiet wie folgt dar:

- nördlich der Heiterblickstraße als Wohnbaufläche,  
westlich und östlich am nördlichen Ende der Abnaundorfer Straße als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "medizinische Einrichtung" (ehemalige Kinderklinik) und
- südlich der Heiterblickstraße als landschaftlich geprägte Wohnbaufläche.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Planes wird ein Änderungsverfahren zum FNP gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

In diesem Zusammenhang erfolgt auch die FNP-Änderung für Bereiche außerhalb des B-Plangebietes, so für den Bereich, der unmittelbar an die östliche Geltungsbereichsgrenze des B-Planes angrenzt (Flurstücke 51/3, 51/4 und z.T. 51 e südlich der Heiterblickstraße), für den Bereich, der südlich an das Flurstück 53 angrenzt (Flurstücke 53 a, 192/4 und 191/2) sowie für die Flurstücke 195 f (z.T.) und 195 g.

Die Änderung der Darstellung erfolgt von landschaftlich geprägter Wohnbaufläche in Fläche für Landwirtschaft für den erstgenannten Bereich und in allgemeine Grün- und Freifläche für die anderen Bereiche.

Es werden folgende Änderungen im Geltungsbereich des B-Planes vorgenommen:

- Flurstücke 1/2, 5, 8/1, 33 und 1/5 (z.T.): von Gemeinbedarfsfläche (medizinische Einrichtung) in Wohnbaufläche,
- Flurstück 39 i (z.T.): von Wohnbaufläche in Sonderbaufläche mit überwiegendem Grünanteil, Zweckbestimmung Pferdehof,
- Bereich des Flurstückes 51/5, der im B-Plan als Sondergebiet "Pferdehof" festgesetzt ist: von landschaftlich geprägte Wohnbaufläche in Sonderbaufläche mit überwiegendem Grünanteil, Zweckbestimmung Pferdehof und
- Änderung der Lage der LSG-Grenze (nachrichtliche Übernahme).

## 4.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind derzeit folgende Objekte als Kulturdenkmale unter Schutz gestellt:

Abnaundorfer Straße: 46, 49, 50, 51, 52 a, 54, 56, 58, 60, 61/63, 62, 64, 65, 66/67;

An der Parthe: 2;

Friedrich-Kram-Weg: 3, 5, 7, 9 und

Heiterblickstraße: 6 (Handschwengelpumpe), 6, 8, 17.

Es handelt sich um eine unverbindliche Auflistung, nähere Auskünfte erteilt die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (vorgeschichtliche Gräber, mittelalterliche Besiedlung). Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals an und sind nach § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) Gegenstand des Denkmalschutzes.



Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden.  
Auf tretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Das B-Plangebiet berührt zwei Bodendenkmale (Nr. 04010/1 und 04010/2).  
Bei dem Denkmal Nr. 04010/01, das sich im Geltungsbereich des B-Planes befindet, handelt es sich um den historischen Ortskern. Das Denkmal Nr. 04010/02 (Objekt: Gräber/Kugelamphoren) liegt zwar außerhalb des Geltungsbereiches, es ist aber auch innerhalb des Geltungsbereiches mit solchen Funden zu rechnen.

#### **4.4 Landschaftsschutz**

Mit Inkrafttreten des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) wurde eine Anpassung der nach dem Einigungsvertrag übergeleiteten Rechtsverordnungen für Landschaftsschutzgebiete (LSG) erforderlich, so auch für das LSG "Partheaue Machern".  
Diese Anpassung erfolgt im Rahmen von Änderungsverordnungen durch die zuständige Höhere Naturschutzbehörde, das Regierungspräsidium Leipzig.

In Anwendung der genannten gesetzlichen Grundlagen wurde der nunmehr dargestellte Grenzverlauf des LSG "Partheaue Machern" dokumentiert, bislang im LSG gelegene, im Zusammenhang bebaute Bereiche im Sinne des § 34 Baugesetzbauch (BauGB) sind nunmehr nach § 64 (8) SächsNatSchG nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

Folgende Bereiche verbleiben weiterhin im LSG:

- Teile der Flurstücke 5 und 8/1 unmittelbar westlich an die Bebauung angrenzend,
- Teil des Flurstücks 39 i nördlich der Bebauung des Abnaundorfer Pferdehofes,
- Teil des Flurstücks 52 unmittelbar westlich und nördlich an die Bebauung angrenzend,
- Teil des Flurstücks 53 unmittelbar westlich und südlich an die Bebauung angrenzend,
- Teil des Flurstücks 195 h (südlicher Teil),
- Teil des Flurstücks 40 (östlicher Teil) und
- Teil des Flurstückes 42/2 (östlicher Teil).

Mit der Veröffentlichung der Verordnung zur Änderung des LSG "Partheaue Machern" für den B-Plan "Leipzig Abnaundorf" im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 8 vom 27.07.2001 ist die Ausgliederung für die Fläche südlich der Heiterblickstraße, die als Erweiterungsfläche für den Pferdehof (Bewegungshalle) vorgesehen ist, rechtskräftig geworden.

#### **5.0 Bestandsbeschreibung**

##### **5.1. Umgebung des Plangebietes**

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes bilden im Westen der Abnaundorfer Park mit den angrenzenden Wiesen bis zum Ufer der Parthe, im Norden der Bereich des ehemaligen Schlosses mit dem Schlosspark sowie die Weiden bis zum Bahndamm, im Osten die Pferdekoppeln bis zur Theklaer Straße. Östlich der Theklaer Straße befindet sich das Gewerbegebiet Leipzig Nordost.

Die Kleingartensparte Schönefeld sowie die Sportanlage der Sportschule Leipzig befinden sich südlich im Anschluss an das Plangebiet. Das Plangebiet ist bis auf den nächstgelegenen Bereich zur Theklaer Straße vom LSG "Partheaue Machern" umgeben.

Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen befinden sich nicht im Plangebiet, sind aber fußläufig, mit dem Kraftfahrzeug oder Rad gut erreichbar (ca. 1 km Entfernung).

Schulen befinden sich in der Stöckelstraße, Lidicestraße, Gorkistraße und Löbauer Straße, Kindergärten in der Zittauer- und Stollberger Straße.

Neben Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sind in der Gorkistraße und Ossietzkystraße öffentliche Verwaltungen, soziale Einrichtungen und Einrichtungen der medizinischen Versorgung vorhanden.

## 5.2 Plangebiet

Das Plangebiet lässt sich in folgende unterschiedliche Teilbereiche untergliedern:

### 1. Villenbereich südlich der Heiterblickstraße

Dieser Bereich ist durch die Anordnung von villenartigen Gebäuden (Landhäusern) auf z.T. sehr großen, teilweise parkartig angelegten Grundstücken gekennzeichnet. Dazwischen wurden vereinzelt Provisorien (Garten- bzw. Wochenendhäuser), Einfamilienhäuser und Stadtvillen gebaut. Der Bereich ist geprägt durch einen ökologisch sehr wertvollen alten, z.T. sehr dichten Baumbestand, darunter drei Naturdenkmale (Abnaundorfer Straße 46 - Blutbuche und Ginko, Abnaundorfer Straße 60 - Blutbuche).

Die Gebäude sind, soweit sie derzeit nicht leer stehen, durch Wohnungen, vereinzelt Büros sowie zwei Künstlerwerkstätten (Bildhauer und Holzbildhauer) genutzt.

2. Bereich nördlich der Heiterblickstr. zwischen Abnaundorfer Park und Wognaundorfer Gasse  
Auch hier sind die Grundstücke durch wertvollen Baumbestand geprägt. zwei der Grundstücke, die mit villenartigen Gebäuden (Wohnnutzung) bebaut sind, sind mit ca. 2000 m<sup>2</sup> auch sehr groß dimensioniert.

Im nördlichen Bereich befinden sich im unmittelbaren Anschluss an den ehemaligen Schlossbereich Grundstücke mit Gebäuden (ehemalige Bettenhäuser, Garagen, Pförtnerhäuschen), die durch eine Kinderklinik genutzt wurden, die sich bis Anfang 1997 im ehemaligen Schloss befand.

Diese Gebäude und das sich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befindende Schloss wurden zu Wohnhäusern umgebaut.

### 3. Bereiche westlich der Straße An der Parthe sowie östlich der Sternbachstraße/nördlich des Friedrich-Kram-Weges

Diese beiden Bereiche sind gekennzeichnet durch die Anordnung von 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern und 1-geschossigen Einfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken. Westlich der Straße An der Parthe befinden sich eine Reihe von Gärten.

Auch im nördlichen und östlichen Teil des Bereiches nördlich der Heiterblickstraße befinden sich einige Gärten. Es sind hier vorwiegend Wohnnutzung und vereinzelt nicht störende Handwerksbetriebe vorhanden.

#### 4. Abtnaundorfer Pferdehof

Der Abtnaundorfer Pferdehof (ehemaliges Rittergut) ist ein denkmalgeschützter Vierseitenhof mit nördlich angrenzenden dazugehörigen Freiflächen (Wiese, Koppel).

Er wird durch die Straße An der Parthe im Westen, die Kastanienallee im Norden, die Sternbachstraße im Osten und die Heiterblickstraße im Süden eingegrenzt.

Zum Pferdehof gehören auch die Bewegungshalle südlich der Heiterblickstraße gegenüber des Pferdehofes sowie die südlich davon gelegenen Lagerflächen, Silos und Koppeln.

Die Gebäude des Pferdehofes sind zurzeit folgendermaßen genutzt:

##### nördlich der Heiterblickstraße

- 7 Wohnungen, gewerbliche Fläche (Zeltnäherei),
- 2 kleine Reithallen, Stallungen, Schmiede,
- kleine Pension mit 5 Betten, Unterrichtsraum und
- Reiterklausur

##### südlich der Heiterblickstraße:

- Bewegungshalle.

### **5.3 Grün- und Freiflächen**

Die Bestandsaufnahme der naturräumlichen Gegebenheiten sowie der Nutzung des Raumes stellt die Grundlage für die Grünordnungsplanung (GOP) dar.

Bezüglich der ökologischen Grundlage im Planungsgebiet (Böden, Fauna, Vegetation) werden die wesentlichen Inhalte der ökologischen Bestandsaufnahme zusammengefasst.

#### **5.3.1 Naturraum, Geologie, Böden, Hydrologie**

Das Plangebiet ist Teil des Naturraumes "Leipzig Land".

Naturräumlich bestimmende Merkmale sind das geringe Relief der Pleistozänplatten, die geringmächtige Sandflößdecke, die Zunahme der Niederschläge von Nordwest nach Südost und eine beachtliche Heterogenität der Bodendecke (MANNSELD, RICHTER 1995).

Es befindet sich am Rand der Grundmoränenplatte mit geringem Gefälle in Richtung Westen bzw. Nordwesten.

Vom höchsten Punkt im Plan- und Betrachtungsgebiet im Osten an der Theklaer Str. (119,3 m) fällt es recht flach nach Westen und Nordwesten zur Parthe hin ab. Die Grenze zur Aue (gleichzeitig LSG-Grenze im Westen) liegt bei etwa 110 m ü. NN.

Im Plangebiet stehen saalekaltzeitliche Grundmoränen an der Geländeoberfläche an, für die Geschiebemergel bzw. Geschiebelehm kennzeichnend ist. Sie wurden während der Weichsel-eiszeit von einer geringmächtigen Schicht Sandflöß bedeckt.

Die Böden im Plangebiet sind weitgehend in ihrer natürlichen Form und Funktion erhalten. Nach der letzten Eiszeit entwickelten sich ertragsfähige Parabraunerden mit unterschiedlich stark ausgeprägten Staunässephasen im Geschiebelehm.

Als Bodenart herrscht Lehm und sandiger Lehm vor (STOVE 1993). Das Plangebiet liegt im Wassereinzugsbereich der Parthe.

Saalekaltzeitliche Flußschotter (2-13 m unter Flur) bilden den Hauptwasserleiter. Die Grundwasserisohypsen liegen östlich des Plangebietes bei 109 m ü. NN, im Westen im Bereich der Parthe bei 107 m ü. NN. Das Grundwasser fließt in Richtung Nordwesten.

### 5.3.2 Klima

Klimatisch gehört der Naturraum zur Klimaregion des subkontinentalen ostdeutschen Binnenlandklimas. Das Gebiet befindet sich im Klimabezirk der Leipziger Bucht, die durch Wärmebegünstigung, relative Niederschlagsarmut und eine vergleichsweise lange Vegetationsperiode gekennzeichnet ist.

Das parkartige Villengebiet hat durch seinen hohen Anteil baumüberschirmter Fläche und einen Versiegelungsgrad unter 25 % insgesamt ein günstiges ausgeglichenes Temperaturverhalten ähnlich dem Abnaundorfer Park.

Die an das Plangebiet grenzenden Wiesen erwärmen sich tagsüber nur wenig, nachts jedoch kühlen sie besonders stark ab (Kaltluftentstehungsgebiete).

Das Landschaftsschutzgebiet wirkt als Immissionssenke und Frischluftentstehungsgebiet.

Die Partheaue erweist sich als wichtige Frischluftschneise für die nördlichen und östlichen Randbereiche der Stadt Leipzig.

### 5.3.3 Bioökologische Bedeutung des Gebietes

#### Vegetation

Die Vielfaltigkeit, Besonderheit und der daraus resultierende sehr hohe ökologische Wert des Plangebietes wird besonders anhand der vorhandenen Vegetation deutlich.

Das Plangebiet war 1995 Bestandteil des LSG "Partheaue Machern".

Die reale Vegetation und Nutzung im Plangebiet wird wie folgt stichpunktartig zusammengefasst und stadtökologisch bewertet:

- Villenviertel Abnaundorfer Straße mit sehr altem wertvollen Baumbestand, geringer Versiegelungsgrad, hoher ökologischer Wert,
- Reiterhof, stark versiegelt, geringer ökologischer Wert und
- Wohngrundstücke mit Gärten und Obstbäumen im nördlichen Plangebiet, mittlerer ökologischer Wert.

Neben gärtnerischer Nutzung finden sich im eigentlichen Villenviertel auch einige Gärten, die nicht oder extensiv genutzt werden. Die Sukzession hat sich in einigen Bereichen schon bis zu einem waldartigen Zustand fortentwickelt (z.B. Flurstück 191/2 im südlichen Plangebiet), in anderen kommt junger Gehölzwuchs auf.

Aufgrund der sehr vielfältigen Landschaftsausstattung ergibt sich eine sehr heterogene Struktur und Artenvielfalt.

#### Geschützte Biotope, Pflanzen und Tierarten

Die "Partheaue" ist nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 19 SächsNatSchG als Landschaftsschutzgebiet (LSG) geschützt (Rechtsverordnung vom 15.02.1963).

Gemäß SächsNatSchG sind die Innenbereiche (§ 34 BauGB) nicht Bestandteil dieses LSG. Das Plangebiet ist bis auf den nächstgelegenen Bereich an der Theklaer Straße vom LSG "Partheaue Machern" umgeben.

Das LSG ist ein wichtiger Rückzugsbiotop im besiedelten Bereich für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Zahlreich geschützte Tier- und Pflanzenarten sind im Abnaundorfer Park noch zu finden.

Im Plangebiet befinden sich drei Naturdenkmale in Gärten und an der Abnaundorfer Straße (Blutbuche, Abnaundorfer Straße 60; Ginko biloba, Abnaundorfer Straße 46; Blutbuche, Abnaundorfer Straße 46).

Darüber hinaus sind alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10 cm in 1,3 m Höhe, Obstbäume ab 30 cm nach der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig (1993) geschützt, ausgenommen sind Bäume in Villengärten, die den Bestimmungen des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 03.03.1993 unterliegen und nach diesem Gesetz behandelt werden.

Neben der flächigen Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen wurden im B-Plan alle Bäume mit einem Stammdurchmesser > 20 cm zum Erhalt festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird der parkartige Charakter langfristig und nachhaltig gesichert.

#### Landschaftsbild und Erholung

Die Vielfalt der Landschaft im Plangebiet und seiner Umgebung macht es zu einem ganz besonderen Gebiet für Erholungssuchende. Innerhalb der Partheaue nimmt das Gebiet eine besondere Stellung ein. Dies ist insbesondere durch den Abnaundorfer Park mit seinem naturnahen Waldbestand und den angrenzenden Freiflächen gegeben. Neben der Landschaft sind zahlreiche Tierarten zu beobachten, die im städtischen Raum sehr selten sind.

Dazu tritt die Besonderheit des Plangebietes. Die Gärten mit dem alten prächtigen Baumbestand vermitteln zwischen dem Wald des Abnaundorfer Parkes und den im Osten angrenzenden Weiden des Pferdehofes.

## **5.4 Verkehr**

### **5.4.1 Individualverkehr**

Eine regionale bzw. überregionale Verkehrsanbindung hat das Plangebiet durch die östlich angrenzende Theklaer Straße. Diese ist als zwischengemeindliche Straßenverbindung zu werten. Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen.

Die Anliegerstraßen werden z.T. als Mischverkehrsflächen genutzt (Sternbachstraße, An der Parthe) und befinden sich teilweise in einem schlechten Zustand.

### **5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Gebiet wird nur in Randlage von zwei Buslinien (Linien 70 und 79, Haltepunkt Heiterblickstraße) bedient.

Einen Straßenbahnanschluss gibt es nicht. Die Straßenbahnhaltestelle (mehrere Linien) befindet sich in der Ossietzkystraße (10 Minuten Fußweg).

### **5.4.3 Fuß- und Radwegeverbindungen**

Innerhalb des Plangebietes besteht ein zusammenhängendes, gut funktionierendes Netz von fußläufigen Wegen.

Eine Hauptroute des Fahrradverkehrs verläuft über die Abnaundorfer Straße, Wognaundorfer Gasse und die Straße An der Parthe.

### **5.5 Technische Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist nach Aussage der Versorgungsträger überwiegend an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

#### Wasserversorgung

In der Abnaundorfer Straße und der Heiterblickstraße befindet sich je eine Trinkwasserleitung DN 150. Von diesen Leitungen aus kann die innere Erschließung aufgebaut werden. Es können noch ca. 120 zusätzliche Wohneinheiten trinkwasserseitig versorgt werden.

#### Abwasserentsorgung

Die schmutzwasserseitige Entsorgung ist über die vorhandenen Abwasserleitungen möglich. Von diesen Leitungen ist die innere Erschließung aufzubauen.

Durch das Amt für Umweltschutz wurde darauf hingewiesen, dass insbesondere für den Bereich Friedrich-Kram-Weg, Sternbachstraße und An der Parthe die abwasserseitige Erschließung nicht gesichert ist und er derzeit als nicht erschlossener Bereich bis zum Jahr 2010 (Abwasserentsorgungskonzept 1997, Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL GmbH)) eingestuft ist. Für die dort geplante Bebauung muss der Anschluss an die öffentliche Kanalisation hergestellt werden. Der Schmutzwasseranschluss für den Fr.-Kram-Weg, die Sternbachstraße und die Straße An der Parthe ist zur Heiterblickstraße herzustellen.

Die Kosten sind von den Grundstückseigentümern bzw. Investoren zu tragen.

Durch die KWL GmbH erfolgte der Hinweis, dass die vorhandenen Leitungen für Regenwasser nicht mehr aufnahmefähig sind. Da es keine Möglichkeiten der öffentlichen Regenwasserableitung gibt, sind alternative Möglichkeiten wie z.B. das Zurückhalten über Zisternen, das Anlegen von Zierteichen vorzusehen oder das Regenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen, sofern es die geologischen und hydrologischen Bedingungen erlauben.

Bei Erfordernis könnte der Bereich Abnaundorfer Straße eine eigene Regenwasserleitung zum Graben des Abnaundorfer Parks erhalten.

Entlang des Gehweges an der südlichen Grenze des Flurstücks 195/1, entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 195/2, sowie südlich des Gebäudes Abnaundorfer Straße 49 (Villa) durch das Flurstück 53 verläuft eine oberirdische Fernwärmeleitung zur Sportschule Leipzig.

Nach Aussage der Stadtwerke Leipzig GmbH ist mittelfristig nicht mit einer Veränderung dieser Leitungsführung zu rechnen. Für den bereits vor 1990 vorhandenen Fernwärmeanlagenbestand wurde entsprechend des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBerG), Bundesgesetzblatt 2181 Teil 1 vom 24.12.1993 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an den betroffenen Grundstücken begründet.

### Strom und Gas

Die Kapazitäten der Versorgungsträger für Strom und Gas sind ausgeschöpft. Zusätzliche Abnehmer im Plangebiet bedingen die Verlegung von Leitungen zu den Neubauten und zusätzlich die Neuverlegung von Versorgungsstrassen.

### **5.6 Immissionen, Altlasten**

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm in der Theklaer Straße sowie durch den Gewerbestandort Gewerbe- und Industriepark Leipzig-Nordost lärmimmissionsmäßig vorbelastet.

Im Einzugsbereich der Theklaer Straße sowie des Gewerbe- und Industrieparkes Leipzig-Nordost sind im B-Plan Nr. 127 "Leipzig-Abtnaundorf" keine Planungen vorgesehen. Damit entfallen Festsetzungen zum Lärmschutz.

Es werden lediglich Empfehlungen zum passiven Lärmschutz gegeben. Diese sind unter Punkt 7.8 erläutert.

Staubimmissionen (Reitplatz) sowie Geruchsmissionen vom Pferdehof für Teile des Plangebietes sind nicht auszuschließen.

Da für den Bereich des Bebauungsplangebietes nur eine maßvolle Verdichtung sowie geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten für den Bestand geplant sind, können die Auswirkungen hinsichtlich hinzukommender Immissionen (Lärm und Staub) vernachlässigt werden.

Im Einzugsbereich des Bebauungsplanes "Leipzig-Abtnaundorf" befinden sich, entsprechend dem Altlastenkataster der Stadt Leipzig folgende Altlastenverdachtsstandorte:

<b>AKZ</b>	<b>Standorte</b>	<b>Nutzungscharakter</b>	<b>Erk.-Stand</b>
65102544	Abtnaundorfer Str. 66/68	Werkst./Garagen/Giftkeller	OE
65102543	Heiterblickstr. 17	ehem. Versuchsanst./Tierzucht	HE

Für Altlastenverdachtsflächen des Grundstückes Abtnaundorfer Str. 66/68 erfolgte in Vorbereitung der vorgesehenen Baumaßnahmen eine orientierende Altlastenerkundung. Das Ergebnis der orientierenden Altlastenuntersuchungen ergab keine akuten Umweltgefährdungen.

Für das Grundstück Heiterblickstr. 17 erfolgte eine historische Erkundung nach Sächsischer Altlastenmethodik (SALM). Der ermittelte Altlastenverdacht ist nur von geringer Umweltrelevanz.

Im Rahmen zukünftig vorgesehener Baumaßnahmen ist durch das Amt für Umweltschutz über den Umfang bauvorbereitender bzw. baubegleitender Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen zu entscheiden.

Weitere Untersuchungen im Rahmen der B-Planerarbeitung sind nicht erforderlich.

### **5.7 Eigentumsverhältnisse**

Von den Grundstücken im Plangebiet befinden sich ca. 47 % in Privateigentum und ca. 21 % im Eigentum des Freistaates Sachsen.

Die restlichen 32 % sind Eigentum bzw. in Verfügungsberechtigung der Stadt Leipzig und der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB).

## **6.0 Städtebauliches Konzept**

### **6.1 Allgemeine Ziele**

Die allgemeinen Ziele bestehen darin:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die behutsame Ergänzung des Villengebietes sowie Erhalt und geringfügige Erweiterung der historischen Bausubstanz,
- Erhalt des dörflichen Charakters der alten Ortslage und Ergänzung mit angepassten Wohngebäuden,
- Planungsrechtliche Sicherung einer Erweiterungsfläche für den Pferdehof Abnaundorf (Bewegungshalle) und
- Sicherung des wertvollen Baum- und Vegetationsbestandes und Anbindung an das Landschaftsschutzgebiet "Partheaue-Machern".

### **6.2 Städtebauliche Zielstellung - Bebauungskonzept**

Das städtebauliche Konzept beinhaltet eine behutsame Ergänzung des Plangebietes mit Wohngebäuden, die eine schonende Bodennutzung der sehr großen Grundstücke ermöglicht und den wertvollen Baumbestand berücksichtigt.

Die städtebauliche Grundstruktur bleibt bei der vorgeschlagenen Nachverdichtung erhalten.

Durch relativ eng gefasste Baufenster, die jedoch geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten für den Bestand zulassen, die Festsetzung größerer zusammenhängender privater Grünflächen, die Verbindungen zum LSG aufnehmen und gleichzeitig durch die grünordnerischen Festsetzungen in ihrem besonderen ökologischen Wert gefestigt werden, sowie die Festsetzung einer GRZ zwischen 0,25 und 0,3 für den größten Teil des Plangebietes wird der Charakter des Gebietes mit seiner offenen stark durchgrüneten Bebauungsstruktur aufrecht erhalten.

Die bestehenden Baufluchten an den Straßen, die den Gebietscharakter mitprägen, werden aufgenommen.

Entlang des Gehweges an der östlichen Plangebietsgrenze, die gleichzeitig LSG-Grenze ist, wird die bestehende sehr lockere Bebauungsstruktur aufgenommen und minimal ergänzt. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich nur eine GRZ von 0,25 festgesetzt.

Zur Erreichung einer größeren Variabilität für die räumliche und gestalterische Einordnungsmöglichkeit von Neubauten in diesem Bereich wurden die rechteckigen Baufenster nach der 1. öffentlichen Auslegung in quadratische Baufenster geändert.

Zur Erreichung eines homogenen Erscheinungsbildes im Eingangsbereich zum alten Ortskern ist südlich der Heiterblickstraße die Firstrichtung analog der gegenüberliegenden Straßenseite festgesetzt.

Im Innenbereich zwischen Abnaundorfer Straße und der östlichen Plangebietsgrenze werden, abgeleitet vom Bestand, 4 Baufenster in Ost-West-Ausrichtung festgesetzt.



Für die nördlich der Heiterblickstraße zw. Wognaundorfer Gasse und der Straße An der Parthe gelegene unbebaute Fläche (gärtnerische Nutzung) ist eine am Bestand orientierte Einfamilienhausbebauung entlang der Straßen vorgesehen. Eine kleine Fläche im Innenbereich kann weiterhin als Gärten genutzt werden.

Die Zuwegung zu den Gärten erfolgt über einen schmalen Weg von der Wognaundorfer Gasse aus.

Auch auf der westlichen Seite der Wognaundorfer Gasse wird analog der östlichen Seite eine im Abstand von ca. 10 m zur Straße parallel angeordnete lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern ermöglicht.

Die Geschossigkeit ist im gesamten Geltungsbereich in Anpassung an die bestehende Bebauung mit 1-2 Vollgeschossen festgesetzt. Der Ausbau des Dachgeschosses ist möglich, jedoch nicht als Vollgeschoss im Sinne des § 2 (6) der Sächsischen Bauordnung (SächsBO).

### **6.3 Nutzungskonzept**

Für den Bereich des Plangebietes östlich und westlich der Abnaundorfer Straße sowie westlich der Wognaundorfer Gasse erfolgt die Festsetzung als WR (reines Wohngebiet), um die sehr ruhige Wohnlage dieser Bereiche auch in Zukunft zu sichern.

Innerhalb des als reines Wohngebiet festgesetzten Bereiches südlich der Heiterblickstraße, östlich der Abnaundorfer Straße befinden sich in 2 Gebäuden Künstlerwerkstätten (Bildhauer und Holzbildhauer), die ihre Tätigkeit auch zum Teil im Freien ausüben. Bei der Ausübung dieser Tätigkeiten ist mit Emissionen zu rechnen. Auf Grund der großzügigen Grundstückssituation in Verbindung mit dem vorhandenen Vegetationsbestand, der auch Lärm und Staub absorbiert, können wesentliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Weiterhin finden die lärm- und staubintensiven Tätigkeiten, insbesondere im Freien, nur periodisch statt.

Unter Berücksichtigung des Rücksichtnahmegebotes und der gängigen Verordnungen zu Tätigkeiten in Haus und Garten ist die weitere Ausübung der bildhauerischen Tätigkeiten gewährleistet.

Der Bereich westlich der Straße An der Parthe im nördlichen Bereich des Plangebietes und der Bereich östlich der Abnaundorfer Straße im südlichen Teil des Plangebietes werden als WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt, da die Bebauung hier nicht die Qualität eines reinen Wohngebietes bieten kann. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist mit Lärmbelästigung durch die Bahntrasse sowie Immissionen durch den Pferdehof, im südlichen Bereich mit Immissionen durch die Theklaer Straße zu rechnen.

Das Gebiet nordöstlich des Pferdehofes ist auch vorwiegend für Wohnnutzung vorgesehen, wobei hier die bereits in Ansätzen vorhandene Nutzung durch nicht störende Handwerksbetriebe (Klempner, Maurer) weiterhin möglich sein soll. Hier ist mit Immissionen hinsichtlich des angrenzenden Pferdehofes zu rechnen.

Für die durch den Pferdehof nördlich und südlich der Heiterblickstraße genutzten Flächen wird die bestehende Nutzung festgeschrieben. Südlich der Heiterblickstraße wird eine Fläche für eine notwendige Bewegungshalle festgesetzt.

Die Erforderlichkeit dieser Halle ergibt sich auch aus dem Ziel des Regionalplanes, nach dem das Reitsportzentrum Leipzig Abtnaundorf in seiner überregionalen Bedeutung erhalten und ausgebaut werden soll. Durch die Festsetzung besonderer Nutzungszweck Bewegungshalle ist ausschließlich die Nutzung als Bewegungshalle möglich.

Die Größe der aus dem LSG ausgegliederten Fläche ergibt sich aus der für die Bewegungshalle erforderlichen Fläche und einer Fläche für die erforderliche Umfahrung dieser Halle.

#### **6.4 Gestaltung**

Der Charakter der villenartigen Bebauung entlang der Abtnaundorfer Straße soll erhalten werden. Die Neubebauung soll sich in der Bauhöhe und Fassadengestaltung dem Maßstab der vorhandenen Bebauung anpassen bzw. unterordnen.

Zum offenen Landschaftsraum hin an der östlichen Plangebietsgrenze ist eine kleinteilige Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, wie sie hier im Bestand schon vorhanden ist.

Im Bereich an der Wognaundorfer Gasse sowie westlich der Straße An der Parthe ist ebenfalls eine sich am Bestand orientierende Bebauung (Einzelhäuser) vorgesehen. Dies gilt auch für die Bebauung nördlich des Friedrich-Kram-Weges.

Durch die geplante Bebauung südlich der Heiterblickstraße (Bewegungshalle) gegenüber dem Pferdehof wird eine Art Torsituation als Eingangsbereich zum alten Ortskern von Abtnaundorf geschaffen.

#### **6.5 Verkehrskonzept**

##### **6.5.1 Individualverkehr**

Das vorhandene Straßennetz wird beibehalten.

Die vorhandenen Straßen sind so dimensioniert, dass der durch Neubauten entstehende zusätzliche Verkehr aufgenommen werden kann.

Auch die Qualität der Erschließungsstraßen ist z.Z. ausreichend. Insofern ist mittel- bis langfristig im Zusammenhang mit dem B-Plan lediglich die Anlage eines Gehweges nördlich der geplanten Bewegungshalle am südlichen Fahrbahnrand der Heiterblickstraße erforderlich.

Als zusätzlicher Erschließungsweg für einige Gebäude an der östlichen Plangebietsgrenze dient der bestehende Fußweg, der teilweise als Fahrweg nutzbar ist.

Hier wird im nördlichen Abschnitt ab Heiterblickstraße über eine Länge von 100 m und im südlichen Bereich ab Abzweig Abtnaundorfer Straße über einen 63 m langen Abschnitt ein Fahrrecht für Anlieger festgesetzt.

Dort, wo der Bereich mit Fahrrecht auf dem bestehenden Fußweg jeweils endet, ist durch technische Maßnahmen ein Durchfahren über den Fußweg zu verhindern.

Zur Sicherung der Nutzung ist ein Flächenankauf durch die Stadt Leipzig erforderlich.

Die Anbindung an die öffentliche Erschließung für die geplante Bebauung in den Rückbereichen der Grundstücke ist in der Regel durch die jeweiligen Grundstückseigentümer über Grunddienstbarkeiten oder Baulasten auf den Grundstücken zu sichern.

Um die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung im Falle von Grundstücksteilungen sicherzustellen, sind ebenfalls Baulasten oder Grunddienstbarkeiten vorzusehen bzw. Hammerkopfundstücke zu bilden.

### **6.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

ÖPNV-seitig ist keine Planung vorgesehen. Der Bestand ist unter Punkt 5.4.2 dargestellt.

### **6.5.3 Fuß- und Radwegenetz**

Das bestehende Fuß- und Radwegenetz im Plangebiet ist ausreichend, wobei eine verbesserte Gestaltung der Fußwege entlang der östlichen Plangebietsgrenze sowie der nördlichen Grenze der Flurstücke 195/3 und 195/4 mittelfristig erfolgen muss.

Die Überführung eines Teils der o.g. Fußwege in das Eigentum der Stadt Leipzig ist zwischen der Stadt Leipzig und dem Land Sachsen (Staatliches Vermögens- und Hochbauamt) zu klären.

## **7.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **7.1.1 Reine Wohngebiete (WR)**

Der gesamte Bereich westlich und östlich der Abnaundorfer Straße, der im Osten durch den bestehenden Fußweg begrenzt wird, wird als reines Wohngebiet festgesetzt, um diesen Bereich von Abnaundorf als ruhigen Wohnstandort zu sichern und zu stärken. Um die Wohnruhe des Bereiches auch weiterhin zu gewährleisten und die Typik des Gebietes zu erhalten, werden die im WR ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen) ausgeschlossen.

#### **7.1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)**

Der Bereich nördlich des Friedrich-Kram-Weges, das Grundstück südwestlich des Pferdehofes, der Bereich zwischen der Straße An der Parthe und der Wognaundorfer Gasse sowie östlich der Abnaundorfer Straße im südlichen Teil des Plangebietes werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, um den Charakter auch dieser Bereiche als Wohnstandort zu sichern und zu stärken sowie gleichzeitig bereits vorhandene nicht störende Handwerksbetriebe auch zukünftig zuzulassen.

In den Bereichen, die an den Pferdehof angrenzen, ist mit Staub- und Geruchsimmissionen zu rechnen.

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden wegen der zu erwartenden Verkehrsbelastung, der Flächenintensität, der Umweltbelastung sowie der vorgesehenen baulichen Struktur ausgeschlossen.

Die im Plangebiet ansässigen nicht störenden Gewerbebetriebe haben Bestandsschutz.

Die Beschränkung auf die Zulässigkeit von nur kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 3 (3) Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) resultiert ebenfalls aus der beabsichtigten Einschränkung der Störwirkungen für das Wohngebiet (Stellplätze, Lärm). Der Bereich östlich der Abnaundorfer Straße im südlichen Teil des Plangebietes ist auch deshalb als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da hier Immissionen durch die stark befahrene Theklaer Straße erfolgen.

### **7.1.3 Sondergebiet Pferdehof**

Die Fläche nördlich der Heiterblickstraße und östlich der Straße "An der Parthe", die z.Z. durch den Pferdehof genutzt wird, wird als Sondergebiet Pferdehof festgesetzt um die Weiternutzung durch den Pferdehof planungsrechtlich zu sichern..

Südlich der Heiterblickstraße wird nur eine relativ kleine Fläche für die Bewegungshalle (ca. 3500 m<sup>2</sup>) als Sondergebiet Pferdehof festgesetzt. Diese Fläche ist aus dem LSG ausgegliedert worden

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung für Teile der Baugebiete unterschiedlich festgesetzt.

Die Werte der Grundflächenzahl für den größten Teil des Plangebietes zw. 0,25 - 0,3 resultieren aus der beabsichtigten Sicherung und Stärkung der offenen Bebauung.

Entlang des Fußweges an der östlichen Plangebietsgrenze sowie südlich des Fußweges, der in Ost-West-Richtung verläuft, ist eine GRZ von 0,25 festgesetzt, um die hier vorhandene sehr lockere Bebauung fortzuführen, die sich im Randbereich zur offenen Landschaft (Pferdekoppeln im Landschaftsschutzgebiet) befindet.

Für wenige Bereiche ist eine Überschreitung der gemäß § 17 (1) BauNVO einzuhaltenden Obergrenze von 0,4 erforderlich.

Die geringfügige Überschreitung von nur 0,05 ist notwendig, um das städtebauliche Planungsziel der Erhaltung der vorhandenen Bebauungsstruktur mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten für den Gebäudebestand zu erreichen.

Es handelt sich bei den betreffenden Grundstücken um vergleichsweise kleine Grundstücke bzw. um Grundstücke mit einem sehr hohen Anteil an privater Grünfläche, die z.T. Bestandteil des LSG "Partheaue-Machern" ist und deshalb bei der Grundflächenzahl (GRZ)-Berechnung nicht angerechnet werden darf.

Die geringfügigen Überschreitungen der nach BauNVO höchstzulässigen GRZ werden durch die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Erhalten, zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (s. Pkt. 7.9) ausgeglichen. Durch diese Maßnahmen ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt, d.h., alle Grundstücke sind durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen. Die sehr geringe Überschreitung der GRZ verursacht kein höheres Verkehrsaufkommen als dies bei der nach § 17 (1) BauNVO höchstzulässigen GRZ zu erwarten wäre.

Sonstige Belange stehen der geringfügigen Überschreitung ebenfalls nicht entgegen.

Damit sind die gemäß § 17 (2) BauNVO einzuhaltenden Bedingungen für die Überschreitung der gemäß § 17 (1) höchstzulässigen GRZ erfüllt.

Südlich der Heiterblickstraße ist eine GRZ von 0,5 erforderlich. Hier ist die Sondergebietsfläche, die aus dem LSG ausgegliedert wurde, so klein wie möglich gehalten.

Die ausgegliederte Fläche umfasst die Fläche für die geplante Bewegungshalle einschließlich einer 6 - 10 m breiten Umfahrung dieser Halle.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse von 1-2 orientiert sich an den Höhen der vorhandenen Bebauung, um eine harmonische Einfügung der Neubauten in die Umgebung zu gewährleisten.

Für den Bereich südlich der Heiterblickstraße, östlich der Abnaundorfer Straße wird die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 3 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt, um den hochwertigen Charakter des Bereiches zu erhalten.

Durch diese Festsetzung kommt es bedarfsgerecht zur Schaffung von großen Wohnungen, die einen geringen Stellplatzbedarf und demzufolge eine geringe Lärmbelästigung verursachen.

Es soll eine unerwünschte Umstrukturierung des Bereiches zu einem Gebiet mit Mehrfamilienhäusern mit einer großen Anzahl kleiner Wohnungen verhindert werden.

Eine größere Anzahl von kleinen Wohnungen hätte eine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens, der erforderlichen Stellplätze und der damit verbundenen Lärmbelästigung besonders für die Gebäude direkt an der Abnaundorfer Straße zur Folge, da auch die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile über die Abnaundorfer Straße erfolgt.

Es soll die für Abnaundorf typische geringe Versiegelung und der geringe Eingriff in den Boden beibehalten sowie der wertvolle Baumbestand und das Landschaftsbild nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

### **7.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Die Baulinien sind dort festgesetzt, wo die Baufluchtlinien aus stadtplanerischer Sicht entlang der Straßen besonders berücksichtigt werden sollen.

Durch die Festsetzung von Baulinien werden besondere städtebauliche Situationen gesichert. Dies betrifft eine "Art Torsituation aus der Heiterblickstraße", welche durch die Gebäudestellung des Pferdehofes nördlich und südlich der Heiterblickstraße entsteht sowie den Erhalt der Platzsituation westlich des ehemaligen alten Gasthofes (Heiterblickstraße 8), deren städtebaulich positives Erscheinungsbild gewahrt werden soll.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen um die Bestandsgebäude werden Anbauten und Erweiterungen an die vorhandene Bausubstanz ermöglicht. Der vorhandene Baumbestand wird dabei weitestgehend berücksichtigt.

Festsetzungen zur Bauweise werden zum Teil nicht vorgenommen. Sie erübrigt sich in diesen Fällen aus der sehr restriktiven Fassung der Baufenster und leitet sich zum größten Teil aus der Bauweise des Bestandes ab.

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

Sämtliche Festsetzungen dienen der Beibehaltung eines möglichst geringen Versiegelungsgrades sowie der geringstmöglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Stellplätze sind nur zu einem relativ geringen Teil in Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt und zwar dort, wo mit einer höheren WE-Anzahl (etwa 6 WE) zu rechnen ist, so sollen die Eingriffe in den Boden so gering wie möglich gehalten werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen und Garagen zulässig.

Die Festsetzung, dass Garagen nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, ist erfolgt, um den landschaftlich geprägten Charakter des Gebietes nicht durch zahlreiche Garagenbauten zu zerstören, sowie die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich zu halten. Stellplätze und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

Eine genaue Festsetzung der Standorte für oberirdische Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt nicht, um im jeweiligen Einzelfall unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung bestmöglich auf den Baumbestand reagieren zu können.

Die Festlegung der zulässigen Standorte der oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten soll im Rahmen der Baugenehmigung in enger Abstimmung des Bauherrn mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Leipzig erfolgen.

Die geplanten Standorte der Stellplätze und die Zufahrten müssen während des Baugenehmigungsverfahrens mit den exakten Baumstandorten vor Ort verglichen werden, um eine Beeinträchtigung des Baumbestandes weitestgehend auszuschließen.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen werden Stellplätze und Zufahrten ausgeschlossen, damit keine Zerschneidung dieser ökologisch wertvollen Flächen erfolgt.

#### **7.5 Grünflächen**

Der B-Plan setzt private Grünflächen fest, die entsprechend ihrer tatsächlichen bzw. geplanten Ausprägung durch weitere Festsetzungen konkretisiert sind.

Der im Zusammenhang bebaute Teil von Abtnaundorf ist gemäß SächsNatSchG nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Partheaue Machern".

Eine Besonderheit des Plangebietes liegt deshalb darin, dass es bis auf den nächstgelegenen Bereich zur Theklaer Straße vom LSG umgeben ist.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt, d.h., alle Grundstücke sind durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen. Die sehr geringe Überschreitung der GRZ verursacht kein höheres Verkehrsaufkommen als dies bei der nach § 17 (1) BauNVO höchstzulässigen GRZ zu erwarten wäre.

Sonstige Belange stehen der geringfügigen Überschreitung ebenfalls nicht entgegen.

Damit sind die gemäß § 17 (2) BauNVO einzuhaltenden Bedingungen für die Überschreitung der gemäß § 17 (1) höchstzulässigen GRZ erfüllt.

Südlich der Heiterblickstraße ist eine GRZ von 0,5 erforderlich. Hier ist die Sondergebietsfläche, die aus dem LSG ausgegliedert wurde, so klein wie möglich gehalten.

Die ausgegliederte Fläche umfasst die Fläche für die geplante Bewegungshalle einschließlich einer 6 - 10 m breiten Umfahrung dieser Halle.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse von 1-2 orientiert sich an den Höhen der vorhandenen Bebauung, um eine harmonische Einfügung der Neubauten in die Umgebung zu gewährleisten.

Für den Bereich südlich der Heiterblickstraße, östlich der Abtnaundorfer Straße wird die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 3 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt, um den hochwertigen Charakter des Bereiches zu erhalten.

Durch diese Festsetzung kommt es bedarfsgerecht zur Schaffung von großen Wohnungen, die einen geringen Stellplatzbedarf und demzufolge eine geringe Lärmbelästigung verursachen.

Es soll eine unerwünschte Umstrukturierung des Bereiches zu einem Gebiet mit Mehrfamilienhäusern mit einer großen Anzahl kleiner Wohnungen verhindert werden.

Eine größere Anzahl von kleinen Wohnungen hätte eine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens, der erforderlichen Stellplätze und der damit verbundenen Lärmbelästigung besonders für die Gebäude direkt an der Abtnaundorfer Straße zur Folge, da auch die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile über die Abtnaundorfer Straße erfolgt.

Es soll die für Abtnaundorf typische geringe Versiegelung und der geringe Eingriff in den Boden beibehalten sowie der wertvolle Baumbestand und das Landschaftsbild nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

### **7.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Die Baulinien sind dort festgesetzt, wo die Baufluchtlinien aus stadtplanerischer Sicht entlang der Straßen besonders berücksichtigt werden sollen.

Durch die Festsetzung von Baulinien werden besondere städtebauliche Situationen gesichert. Dies betrifft eine "Art Torsituation aus der Heiterblickstraße", welche durch die Gebäudestellung des Pferdehofes nördlich und südlich der Heiterblickstraße entsteht sowie den Erhalt der Platzsituation westlich des ehemaligen alten Gasthofes (Heiterblickstraße 8), deren städtebaulich positives Erscheinungsbild gewahrt werden soll.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen um die Bestandsgebäude werden Anbauten und Erweiterungen an die vorhandene Bausubstanz ermöglicht. Der vorhandene Baumbestand wird dabei weitestgehend berücksichtigt.

Festsetzungen zur Bauweise werden zum Teil nicht vorgenommen. Sie erübrigt sich in diesen Fällen aus der sehr restriktiven Fassung der Baufenster und leitet sich zum größten Teil aus der Bauweise des Bestandes ab.

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

Sämtliche Festsetzungen dienen der Beibehaltung eines möglichst geringen Versiegelungsgrades sowie der geringstmöglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Stellplätze sind nur zu einem relativ geringen Teil in Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt und zwar dort, wo mit einer höheren WE-Anzahl (etwa 6 WE) zu rechnen ist, so sollen die Eingriffe in den Boden so gering wie möglich gehalten werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen und Garagen zulässig.

Die Festsetzung, dass Garagen nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, ist erfolgt, um den landschaftlich geprägten Charakter des Gebietes nicht durch zahlreiche Garagenbauten zu zerstören, sowie die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich zu halten. Stellplätze und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

Eine genaue Festsetzung der Standorte für oberirdische Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt nicht, um im jeweiligen Einzelfall unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung bestmöglich auf den Baumbestand reagieren zu können. Die Festlegung der zulässigen Standorte der oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten soll im Rahmen der Baugenehmigung in enger Abstimmung des Bauherrn mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Leipzig erfolgen.

Die geplanten Standorte der Stellplätze und die Zufahrten müssen während des Baugenehmigungsverfahrens mit den exakten Baumstandorten vor Ort verglichen werden, um eine Beeinträchtigung des Baumbestandes weitestgehend auszuschließen. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen werden Stellplätze und Zufahrten ausgeschlossen, damit keine Zerschneidung dieser ökologisch wertvollen Flächen erfolgt.

#### **7.5 Grünflächen**

Der B-Plan setzt private Grünflächen fest, die entsprechend ihrer tatsächlichen bzw. geplanten Ausprägung durch weitere Festsetzungen konkretisiert sind.

Der im Zusammenhang bebaute Teil von Abnaundorf ist gemäß SächsNatSchG nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Partheaue Machern".

Eine Besonderheit des Plangebietes liegt deshalb darin, dass es bis auf den nächstgelegenen Bereich zur Theklaer Straße vom LSG umgeben ist. Um die Durchgrünung innerhalb des Plangebietes und die Einbindung in das LSG weiterhin zu sichern, wurde bei der Planung besonderer Wert darauf gelegt, die privaten Grünflächen so festzusetzen, dass relativ große zusammenhängende Grünbereiche und möglichst viele Verbindungen zwischen den LSG-Teilen erhalten werden.



Wie unter Kap. 1.0 und 6.2 der Begründung zum B-Plan ausführlich dargestellt, ist das Wohngebiet Abtnaundorf insbesondere durch zumeist denkmalgeschützte Villen mit parkartigen sehr großen Grundstücken und einen sehr guten Baumbestand charakterisiert.

Ziel des Bebauungsplanes ist es im besonderen Maße diesen für Leipzig seltenen Charakter zu erhalten. Dies fand bereits mit der Darstellung des größten Teils des Gebietes als "Landschaftlich geprägte Wohnbaufläche" im seit 15.04.1995 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig Berücksichtigung.

Im Bebauungsplan Nr. 127 wurden als private Grünflächen insbesondere die Gartenbereiche festgesetzt, in denen sich der wertvolle Gehölzbestand befindet und die mit den denkmalgeschützten Villen eine Sachgemeinschaft bilden.

Diese Flächen befinden sich zum Teil im Landschaftsschutzgebiet "Partheaue-Machern" bzw. in dessen unmittelbarer Nähe.

Mit der Festsetzung als private Grünfläche soll zum einen dieser höhere Schutzstatus manifestiert werden. Zum anderen erfolgt damit die Festsetzung des tatsächlichen Bestandes und der bisherigen Nutzung, die lediglich um einige wenige Bauflächen ergänzt wurde.

Insofern tritt eine Veränderung der bisherigen Situation oder gar eine besondere Belastung für die privaten Eigentümer nicht ein. Sie können die betreffenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile weiter in der bisherigen Art nutzen.

Die privaten Grünflächen, die sich nicht im LSG befinden, werden gleichzeitig als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Im GOP werden für diese Flächen Gebote für die Erhaltung und Pflege ausgesprochen, um den ökologisch hohen Wert der Flächen zu sichern.

#### **7.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußweg werden die bestehenden Fußwege (Verbindung zwischen Abtnaundorfer Straße und Heiterblickstraße sowie Fußweg in Ost-West-Richtung) festgesetzt, die auch in Zukunft als Fußwege genutzt werden sollen.

Als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg/Zufahrt werden die Bereiche des o.g. bestehenden Fußweges festgesetzt, die sowohl als Fußweg für die Allgemeinheit als auch für die Zufahrt der direkten Anlieger genutzt werden sollen. Dies betrifft den nördlichen Bereich des Verbindungsweges zwischen Abtnaundorfer Straße und Heiterblickstraße mit einer Länge von 100 m ab Heiterblickstraße und den südlichen Bereich von 63 m ab Abtnaundorfer Straße.

#### **7.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden festgesetzt, um wichtige Wegebeziehungen und die innere Erschließung zu sichern.

#### **7.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes**

Als Grundlage zur Einschätzung der Schallimmissionen durch Verkehrslärm wurde der Schallimmissionsplan der Stadt Leipzig (Datenerhebung 1995) herangezogen.

Der höchste Pegel für den Tageszeitraum von > 55-60 dB(A) und den Nachtzeitraum von > 45-50 dB (A) besteht für den nächstgelegenen Bereich an der Theklaer Straße (gesamte Flurstücke 195/4, 195/5 u. 195 h, 195/6 u. 195 d z.T.). Die Orientierungswerte nach DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A)) nachts werden tags und nachts um max. 5 dB überschritten.

Im Einwirkungsbereich der Theklaer Straße sowie des Gewerbe- und Industrieparkes Leipzig-Nordost sind im B-Plan Nr. 127 "Leipzig-Abtnaundorf" keine Planungen vorgesehen. Damit entfallen diesbezüglich Festsetzungen zum Lärmschutz.

Es wird lediglich empfohlen, dass bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen bzw. Neubau in diesem Teilgebiet an den lärmzugewandten Seiten der Wohngebäude Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der Raumnutzung vorgenommen werden sollten.

Die Festsetzung bewerteter Schalldämmmaße und Schallschutzfenster-Klassen sind im Rahmen der Baugenehmigungen gemäß DIN 4109 zu gewährleisten.

Es kann eingeschätzt werden, dass für die zur Theklaer Straße nächstgelegene Bebauung (Flurstücke 195/4 und 195/5) unter den Bedingungen der freien Schallausbreitung durch den Gewerbelärm des Gewerbe- und Industrieparkes Leipzig-Nordost geringe Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 eintreten.

Es wird empfohlen, dass bei Neubau und Modernisierungen die nachts schutzbedürftigen Räume (z.B. Schlafzimmer und Kinderzimmer) nach Möglichkeit auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden sollten. Andernfalls wären für diese Räume Lärmschutzfenster erforderlich.

Nordöstlich des Pferdehofes (Bestand allgemeines Wohngebiet nördlich des Friedrich-Kram-Weges) sowie westlich des Pferdehofes (Bestand/Erweiterung reines Wohngebiet westlich der Straße "An der Parthe") sind Staubimmissionen (Reitplatz) sowie Geruchsmissionen vom Pferdehof nicht auszuschließen.

## **7.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Erhalten und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **7.9.1 Unbebaute Grundstücksflächen**

Zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser und zum Erhalt der Grundwasserneubildungsrate werden Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung auf den unbebauten Grundstücksflächen getroffen. Zur Förderung der Versickerung dienen ebenfalls die Festsetzungen der Wegebefestigung und der wasserdurchlässigen Materialien.

### **7.9.2 Nicht überbaute Teile von Tiefgaragen**

Mit der Festsetzung zur Überdeckung mit mindestens 80 cm Substrat und zur Begrünung soll die dauerhafte Begrünung mit Gehölzen gewährleistet werden. Weiterhin erhöht der Bodenauftrag die Wasserspeicherkapazität der Fläche, wodurch der oberflächliche Niederschlagsabfluss verringert wird.

### **7.9.3 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Hierzu werden flächige Gehölzbestände festgesetzt, die gleichzeitig als private Grünflächen festgesetzt werden. Es wird geregelt, dass diese Flächen bzw. alle festgesetzten Grünflächen nicht von Zufahrten und Stellplätzen zerschnitten werden können.

Die Festsetzungen zum großflächigen Erhalt des Gehölzbestandes und zur Begrenzung der Flächenversiegelung dienen der Sicherung zusammenhängender Grünflächen im Plangebiet, die als Puffer zwischen Abnaundorfer Park (LSG) und den Grünlandflächen wirken. Diese Flächen haben innerstädtische, klimatisch wirksame Ausgleichfunktionen und sind Lebens- und Nahrungsraum für heimische Tier- und Pflanzenarten in der Stadt.

### **7.9.4 Erhalt von Bäumen außerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Es werden Bäume mit einem Stammdurchmesser > 20 cm zum Erhalt festgesetzt. Diese Festsetzung bietet die Möglichkeit, Bäume mit einem geringeren Stammdurchmesser nach Genehmigung zu entfernen und Ersatzpflanzungen im Rahmen der Baumschutzsatzung durchzuführen. Da sich in einigen Bereichen durch den sehr dichten Gehölzbestand die Bäume in ihrer Entwicklung behindern, ist es aus ökologischer und besonders landschaftsästhetischer Sicht sinnvoll, einzelne Bäume zu entfernen.

### **7.9.5 Dach- und Fassadenbegrünung**

Insbesondere zur Verbesserung der mikroklimatischen, lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich, zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere werden die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung getroffen.

Die Dachbegrünungen verringern zudem den oberflächlichen Niederschlagsabfluss.

## **8.0 Örtliche Bauvorschrift** (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 SächsBO)

Um eine harmonische Einfügung der zukünftigen Bebauung in das Ortsbild zu erreichen, sollen die dazu erforderlichen Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Bei der Neubebauung und den baulichen Veränderungen soll die Charakteristik des Plangebietes in der Detailausbildung und Materialwahl berücksichtigt werden.

Der Rahmen für die gestalterischen Möglichkeiten wird dabei relativ weit gefasst.

Die denkmalgeschützten Gebäude sind hinsichtlich ihrer Gestaltung schon ausreichend durch das SächsDSchG geschützt. Für die geplanten Neubauten soll bei Berücksichtigung des Umgebungsschutzes von Baudenkmalen eine größere Gestaltungsvielfalt möglich sein.

## **8.1 Dächer**

Ortsüblich für Abnaundorf ist eine Mischung von Sattel- und Walmdächern. Vereinzelt gibt es Pult-, Mansard- und Krüppelwalmdächer.

Durch die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung soll die harmonische Einfügung in das Ortsbild sichergestellt werden.

Flachdächer sind nur dann zulässig, wenn sie begrünt sind, weil diese Dachgestaltung dem Charakter eines landschaftlich geprägten Wohngebietes entspricht und den ökologischen Belangen (Verringerung des oberflächlichen Niederschlagsabflusses) Rechnung trägt.

## **8.2 Fassaden**

Mit den Festsetzungen zur Fassadengestaltung soll die harmonische Einfügung in das Ortsbild sichergestellt werden.

Zur Vermeidung ortsbilduntypischer Materialien sind die Außenwände der Bebauung nur in Putz oder Ziegel auszubilden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Holzfachwerkfassaden wurde festgesetzt, um an bestimmten Standorten die hier schon übliche Fassadengestaltung auch weiterhin zu gewährleisten.

Für geputzte Flächen sind nur helle Farbtöne (vorzugsweise sandsteinfarben oder steingrau) für Ziegel nur natürliche Farbtöne (Farbskala rot bis braun) zulässig, um ein helles freundliches Erscheinungsbild und eine harmonische Einfügung in das Ortsbild zu erreichen.

## **8.3 Einfriedungen**

Ein typisches Element des Ortsbildes von Abtnaundorf sind die straßenbegleitenden Einfriedungen in Form von Mauern, Stabgitterzäunen, Holzzäunen und Hecken, die die Straßen räumlich fassen. Durch die entsprechenden Festsetzungen soll der Bestand und die Neuanlage von Einfriedungen gesichert und befördert werden.

## **9.0 Planvollzug**

### **9.1 Bodenordnung**

Bei der bestehenden Eigentümerstruktur im Plangebiet ist davon auszugehen, dass bodenordnende Maßnahmen gem. BauGB zur Durchführung des Bebauungsplanes nicht notwendig sind.

Die Realisierung der Wohnbaumaßnahmen wird ausschließlich in privater Initiative der Grundstückseigentümer erfolgen.

## **10.0 Kosten**

Mittel- bis langfristig ist in der Heiterblickstraße am südlichen Fahrbahnrand im Bereich zwischen der Heiterblickstraße 6 und der geplanten Bewegungshalle ein Gehweg anzulegen.

Die Anlage eines 2 m breiten Gehweges mit einer Länge von ca. 240 m verursacht Kosten von ca. 12.300,00 € (ca. 25,56 €/m<sup>2</sup>).

Es wird von einer Refinanzierbarkeit von maximal 75 % ausgegangen. Demnach hat die Stadt Leipzig lediglich 25 % der anstehenden Kosten, d.h. 3.000,00 € zu tragen.

Es ist erforderlich, dass die im B-Plan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg/Zufahrt festgesetzte Fläche südlich der Heiterblickstraße von der Stadt Leipzig käuflich erworben und ausgebaut wird.

Die Fläche hat eine Länge von 100 m und eine Breite von ca. 3,50 m (350 m<sup>2</sup>).

Der Abschnitt des Fußweges, der in Nordostrichtung von der Abtnaundorfer Straße abzweigt, befindet sich bereits im städtischen Eigentum, muss aber auch analog dem o.g. Abschnitt ausgebaut werden. Für den Erwerb und Ausbau entstehen Kosten in Höhe von ca. 36.000,00 €. Es ist noch zu prüfen, ob die Vergütung der Mehrkosten, die für den Ausbau des Fußweges als Zufahrt erforderlich ist, gemäß § 16 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) vom 21. Januar 1993 durch den bzw. die entsprechenden Verursacher (hier: Anlieger, die über den Fußweg erschlossen werden) erfolgen wird.

### **11.0 Auswirkungen des B-Planes Nr. 127 auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild**

Da im Teileinzugsgebiet der Parthe um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert durch den Ausbau des Fließgewässers eine Grundwasserabsenkung zwischen 30-80 cm eingetreten ist, sind die ursprünglichen Verhältnisse verändert. Eine weitere Grundwasserabsenkung ist deshalb zu vermeiden.

Jede Neubebauung, die dafür notwendigen technischen Maßnahmen und die dadurch bedingte Erhöhung des Verkehrsaufkommens vermindern den ökologischen Wert des Plangebietes. Habitate für Tiere (besonders Kleinsäuger und Vögel) gehen verloren.

Zusätzliche Versiegelung beeinträchtigt die Grundwasserneubildung und vermindert die lokalklimatischen Funktionen in diesem aus ökologischer Sicht relativ intakten Gebiet.

Bei Neubebauungen müssen Zufahrtwege und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Leitungen für Ver- und Entsorgung in die bisher nicht versiegelten Gartenbereiche gelegt werden.

Der Verlust von Gehölzen ist unvermeidbar, wobei auch während der Bauphase Gehölze zu Schaden kommen können aufgrund der notwendigen Zufahrten und Aufstellplätze für Kräne und andere Baumaschinen. Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen greift zwangsläufig in den Gehölzbestand und in das noch relativ natürliche Bodengefüge ein.

Die Erhöhung der Wohneinheiten im Plangebiet bedingt zwangsläufig ein verstärktes Verkehrsaufkommen auf der Abtnaundorfer Straße, was erhöhte Lärm- und Emissionsbelastungen für das Plangebiet aber auch den Abtnaundorfer Park bedeutet.

### **12.0 Grünordnungsplanung und Eingriffsregelung gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 7 (2) des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet.

Dieser enthält eine Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet sowie Maßnahmen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die planungsrelevanten Ergebnisse des GOP wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen Neubebauung in relativ geringem Maß. Jede Neubebauung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Da jedoch die Neubebauung z.Z. schon gemäß § 34 BauGB zulässig wäre, sind die Eingriffe nicht ausgleichspflichtig. Infolgedessen sind keine Ausgleichsmaßnahmen im B-Plan festgesetzt.

Durch die Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Erhalten und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen wird der Eingriff in den Naturhaushalt minimiert.

Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für den größten Teil des Plangebietes zwischen 0,25 und 0,3, nur in einzelnen Bereichen bis max. 0,45 und im Einzelfall 0,5 (Bewegungshalle), die Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen sowie die Festsetzungen zu den Stellplätzen dienen der Vermeidung von zu hohen Flächenversiegelungen und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

### **13.0 Kinderfreundlichkeitsprüfung**

Die Kinderfreundlichkeitsprüfung wurde zu den folgenden Punkten durchgeführt:

#### Gesundheit und Sicherheit von Kindern und Jugendlichen

Mit den Festsetzungen von Grundflächenzahlen zw. 0,25 und 0,3 für den größten Teil des Plangebietes, max. 2 Vollgeschossen, der restriktiven Fassung der Baufenster sowie der teilweisen Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird gewährleistet, dass eine Beschränkung des hinzukommenden KFZ-Verkehrs erfolgt.

Die Kinder können gefahrlos zu Fuß, mit dem Rad und mit öffentlichen Verkehrsmitteln Spiel- und Aufenthaltsorte erreichen.

#### Platz zum Spielen und Orte zum Treffen

Im Abnaundorfer Park unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend ist ein Spielplatz vorhanden.

Der Abnaundorfer Pferdehof bietet Kindern und Jugendlichen Beschäftigungsmöglichkeiten. Unmittelbar südwestlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Sportplätze. Spielmöglichkeiten für Kleinkinder können auf den Privatgrundstücken geschaffen werden.

#### Räumliche Nähe und Erreichbarkeit

Schulen und Kindergärten befinden sich in ca. 1-1,5 km Entfernung und sind zu Fuß oder mit dem Rad gut erreichbar. Spielmöglichkeiten und Treffpunkte befinden sich im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend (s. Punkt 2).

#### Naturerfahrung

Naturerfahrung ist durch die Durchgrünung des Plangebietes, seine Lage direkt am Abnaundorfer Park sowie die Nutzung des Pferdehofes gegeben.

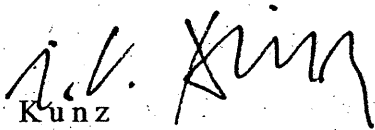
Finanzielle Auswirkungen für Familien mit Kindern

Durch die Planung bedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Mitwirkungsmöglichkeiten

Mitwirkungsmöglichkeiten von Kindern und Jugendlichen sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gegeben.

Leipzig, den



Kunz  
Leiter des  
Stadtplanungsamtes





## 14.0 Anhang

### Pflanzenlisten

#### Pflanzenliste 1: Gehölze

##### Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	fl
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feldulme	

fl: flachwurzelnd, für Bepflanzungen von nicht überbauten Tiefgaragen

#### Wiesenflächen auf Baumscheiben

Die extensiv zu pflegenden Wiesen auf den Baumscheiben der Grüninseln im Straßenraum sind durch eine Wiesensaatgutmischung als Glatthaferwiesen mit einer Basismischung an Wildkräutern auszusäen. Artenzusammensetzung siehe Pflanzliste 3.

Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	fl
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbreme	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	fl
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	u
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	fl, u
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	u
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster	fl, u
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt	u
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	fl, u
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel	
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	u
<i>Pyrus communis</i>	Wildbreme	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	u
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere	
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere	
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	u
<i>Rosa rubiginosa</i>	(Wildrosenart)	
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	
<i>Rubus saxatilis</i>	Steinbeere	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	fl
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feldulme	
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	fl, u

fl: flachwurzeln, für Bepflanzung von nicht überbauten Tiefgaragen  
u: für Pflanzungen an Kinderspielplätzen ungeeignet

Obstbäume

Apfel:

Adersleber  
Altländer  
Ananasrenette  
Biesterfelder  
Bischofshut  
Bohnapfel  
Boskoop, Roter  
Celini  
Cox Orange  
Croncus  
Finkenwerder Prinz  
Goldparmäne  
Großer Rheinischer Bohnapfel  
Harbert (Sachsen)  
Herrnhut (Sachsen)  
Jacob Lebel  
Kanadarenette  
Lunow (Eberswalde)  
Pfannkuckenapfel  
Rheinischer Krummstiel  
Rote Sternrenette  
Wilhelmsapfel

Kirsche:

Altenburger Melonenkirsche  
Badebomer  
Büttners Rote Knorpel  
Frühe Rote Meckenheimer  
Großer Germersdorfer  
Große Prinzessin  
Hedelfinger  
Schneiders Späte Knorpel

Birne:

Alexander Lucas  
Clapps Liebling  
Gelbmöstler  
Gellerts Butterbirne  
Grüne Jagdbirne  
Gute Graue  
Gute Luise  
Jean d'Arc  
Petersbirne  
Philipsbirne  
Poiteau  
Prinzessin Marianne  
Madame Verte  
Schweizer Wasserbirne

Pflaume:

Frühzwetsche  
The Czar  
Wangenheims Hauszwetsche  
Zimmers Frühzwetsche

## Pflanzenliste 2: Pflanzen für Dachbegrünung

<i>Agrostis tenuis</i>	Rotes Straußgras
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Euphorbia cyperarissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Festuca rubra</i> agg.	Roter Schwingel
<i>Festuca ovina</i> agg.	Schafschwingel
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Inula hirta</i>	Rauher Alant
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornklee
<i>Luzula campestris</i>	Hasenbrot
<i>Ononis repens</i>	Kriechender Hauhechel
<i>Origanum vulgare</i>	Wilder Dost
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle
<i>Poa angustifolia</i>	Schmales Rispengras
<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut
<i>Potentilla tabernaemontani</i>	Frühlingsfingerkraut
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesensalbei
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum rupestre</i>	Felsen-Fetthenne
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum telephium</i>	Purpurrote Fetthenne
<i>Sempervivum tectorum</i>	Echte Hauswurz
<i>Teucrium chamaedrys</i>	Edel-Gamander
<i>Thymus serpyllum</i>	Sand-Thymian
<i>Trifolium arvense</i>	Hasenklee

Pflanzenliste 2: Pflanzen für Dachbegrünungen (Forts.)

<b>Gräser</b>	
<i>Briza media</i>	Zittergras
<i>Festuca ovina</i>	Schafschwingel
<i>Festuca tenuifolia</i>	Haarschwingel
<i>Koeleria glauca</i>	Schillergras
<i>Koeleria cristata</i>	Zierlicher Schillergras
<i>Sesleria albicans</i>	Kalk-Blaugras

Pflanzenliste 3: Kletterpflanzen

Art	Lichtanspruch	Kletterform
Efeu <i>Hedera helix</i>	halbschattig- schattig	selbstklimmend
Wilder Wein <i>Parthenocissus quinquefolia</i> "Engelmannii"	sonnig- halbschattig	selbstklimmend
Kletterhortensie <i>Hydrangea petiolaris</i>	halbschattig- schattig	selbstklimmend
Waldrebe <i>Clematis vitalba</i>	sonnig- halbschattig	Klettergerüst
Schling- Knöterich <i>Fallopia aubertii</i>	sonnig- halbschattig	Klettergerüst
Hopfen <i>Humulus lupulus</i>	sonnig- halbschattig	Klettergerüst
Jelänger- jelieber <i>Lonicera caprifolium</i>	halbschattig- schattig	Klettergerüst
Blauregen <i>Wisteria sinensis</i>	sonnig, geschützt	Klettergerüst

