



## Ingenieur Consult

Dr.-Ing. A. Kolbmüller GmbH

Diezmannstraße 5

D-04207 Leipzig

T +49 341 41541-0

F +49 341 41541-11

E [office@icl-ing.com](mailto:office@icl-ing.com)

Leipzig, 20. Juli 2011

## Stadt Markkleeberg

Rathausplatz 1  
04416 Markkleeberg

## Große Kreisstadt Markkleeberg

### GRÜNORDNUNGSPLAN zum Bebauungsplan „Ortslage Gaschwitz“ mit Umweltbelangen

Satzungsfassung vom 20.07.2011

## Begründung

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Vorbemerkungen	3
1.1	Anlass	3
1.2	Rechtliche Grundlagen	3
1.2.1	Eingriffsregelung und Umweltprüfung	3
2	Ziele des Bauleitplanes	4
2.1	Beschreibung der Planung	4
2.2	Planerische Vorgaben und fachliche Grundlagen	5
3	Bestandsbeschreibung	8
3.1	Historische Entwicklung aus der Sicht von Städtebau und Grünordnung	8
3.2	Typologie und Versiegelungsgrade im Gebiet	10
3.2.1	Quartier A: Alter Ortskern	12
3.2.2	Quartier B: Hauptstraße als Nord-Süd-Achse	14
3.2.3	Quartier C: Villen mit großen Grundstücken	15
3.2.4	Quartier D: Hans-Steche-Weg/Hauptstraße	16
3.2.5	Quartier E: Einfamilienhäuser	17
3.2.6	Quartier F: Gartengeprägte Flächen	17
3.3	Analyse der Schutzgüter	19
3.3.1	Schutzgut Boden	19
3.3.2	Schutzgut Wasser	19
3.3.3	Schutzgut Klima und Luft	20
3.3.4	Schutzgut Arten und Biotope	21
3.3.5	Schutzgut Landschaft	23
3.3.6	Schutzgut Mensch	24
3.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
4	Grünordnung	29
4.1	Grünkonzept	29
4.2	Vorschläge für Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	29
4.2.1	Flächen oder Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB	30
4.2.2	Sonstige Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB	30
4.2.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB	31
4.2.4	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25b BauGB	39

4.3	Pflanzenwahl	42
4.4	Hinweise	47
4.4.1	Archäologischer Denkmalschutz	47
4.4.2	Altlasten, Kampfmittelbeseitigung	47
4.4.3	Artenschutz	47
4.4.4	Grundwasser	48
4.4.5	Umgang mit Oberflächenwasser	49
4.4.6	Unterirdische Hohlräume	49
4.4.7	Schallschutz	49
4.4.8	Örtliche Vorschriften	50
4.5	Sicherung der Festsetzungen und Maßnahmen des GOP	50
5	Quellenverzeichnis	51

## **Anlagen**

Bestandsplan, M 1:1000

Grünordnungsplan, M 1:1000

# 1 Allgemeine Vorbemerkungen

## 1.1 Anlass

Für den Bereich der alten Ortslage des Markkleeberger Stadtteils Gaschwitz soll ein einfacher Bebauungsplan der Innenbereichsentwicklung nach § 34 BauGB im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

## 1.2 Rechtliche Grundlagen

Für die vorliegende Planung gelten folgende Gesetze und Vorschriften in der aktuell gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes – PlanzV90
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – WHG
- Bundesberggesetz – BBergG
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – BImSchG
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – BBodSchG
- Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung – BBodSchV
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen – KrW-/AbfG
- Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG
- Sächsische Bauordnung – SächsBauO
- Sächsisches Wassergesetz – SächsWG
- Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz – SächsABG
- Sächsisches Nachbarrechtsgesetz – SächsNRG
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Markkleeberg

### 1.2.1 Eingriffsregelung und Umweltprüfung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind in § 14 BNatSchG<sup>1</sup> definiert. Bei einem Eingriff, der auf Grund eines Bauleitplanes zu erwarten ist, wird über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des novellierten BauGB entschieden (§ 18 BNatSchG; Nichterfordernlichkeit in BauGB § 1 a Abs. 3, Satz 5).

Das bestehende Baurecht nach §34 BauGB wird durch den vorliegenden einfachen Bebauungsplanung überplant und inhaltlich qualifiziert. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich hierfür nicht notwendig.

---

<sup>1</sup> BNatSchG vom 29.07.2009, in Kraft seit 01.03.2010

Aus gleichem Grund wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Vom BPL sind weder Beeinträchtigungen von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB zu besorgen noch sollen Vorhaben, für die eine UVP-Pflicht zu prüfen ist, mit dem BPL begründet werden.

## **2 Ziele des Bauleitplanes**

### **2.1 Beschreibung der Planung**

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 11,5 Hektar und liegt im Kernbereich des Markkleeberger Ortsteils Gaschwitz. Es beinhaltet die Gemengelage des alten dörflichen Ortskerns, gründerzeitliche Bebauung entlang der Hauptstraße, ein Ensemble aus einem Reihnhaus und zwei Wohnhäusern aus den 1940er Jahren, zwei große Villengrundstücke und einzelne Wohnhäuser. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets dominiert die Nutzung durch Gärten.

Nördlich grenzen der Friedhof Gaschwitz und die Siedlung „Kleine Aue“ an. Die Grenze im Osten bildet der Pleißedamm; südlich der Pleißenbrücke schwenkt die Begrenzung nach Westen ab und folgt der Bebauung bis zum Rittergutsbereich. Im Süden begrenzen die Flurstücke des Ritterguts das Plangebiet. Die westliche Begrenzung bildet die Bahnstrecke Leipzig - Chemnitz.

Konkret umfasst die Bebauungsplanung folgende Ziele (ausführlich siehe BPL):

- Neuordnung von Bereichen mit städtebaulichen Missständen
- Erhalt und Entwicklung von Grünräumen und Grünverbindungen
- Verbesserung der Infrastruktur (Anbindung S-Bahn, fußläufige Erschließung, Durchfahrmöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge, Stellflächenangebot)
- Verbesserung des Angebots an Kinderspielmöglichkeiten
- Verbesserung des Angebots an Nahversorgung

Gesamtziele sind dabei vor allem:

- Erhöhung der Attraktivität als Wohngebiet für junge Familien
- Verbesserungen der Angebote für ein Miteinander von Generationen
- Stärkung der Funktionen für die Naherholung im Zuge eines sanften Tourismus (Wandern, Radfahren)

Die Flächen werden entsprechend der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Grünordnerischen Festsetzungen regeln Flächen oder Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und werden, soweit geeignet, in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzungstiefe orientiert sich dabei an der Art des Bebauungsplans: dem **a l l g e m e i n e n**, nicht vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

## 2.2 Planerische Vorgaben und fachliche Grundlagen

- Sächsischer Landesentwicklungsplan, verbindlich seit 16.12.2003 (LEP)
- Regionalplan Westsachsen, verbindlich seit 25.07.2008
- Fachlicher Entwicklungsplan Verkehr für den Freistaat Sachsen (VO vom 27.08.1999)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, rechtswirksam 07/2006, Fortschreibung Stand 2009 (Überarbeitung als 4. Komplexe Änderung)
- Integriertes Entwicklungskonzept, beschlossen 16.07.2008 (IEK)

Der **Landesentwicklungsplan** (LEP 2003) enthält landesweit bedeutsame Festlegungen als Ziele (verbindliche Vorgaben) und Grundsätze (allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, § 2 ROG) der Raumordnung. Das Planungsgebiet liegt im Süden des Verdichtungsraumes Leipzig (LEP, 2.5). Das Gemeindegebiet berührt die Überregionale Verbindungsachse Leipzig – Chemnitz (Karte 1 Raumstruktur, Z 10.13).

Für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Kapitel 4 die fachlichen Ziele und Grundsätze genannt. Daraus sind für das Planungsgebiet Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter abzuleiten. Der Landesentwicklungsplan wird durch den Regionalplan Westsachsen für die Planungsregion untersetzt.

Der **Regionalplan Westsachsen** (2008) schreibt für Markkleeberg den Status Mittelzentrum im Verdichtungsraum fest. Im Plangebiet des vorliegenden BPL vollzieht sich der Übergang der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse im Zuge und außerhalb überregionaler Verbindungsachsen. In Markkleeberg überschneiden sich regionsübergreifend die Aktionsräume für Maßnahmen der Regionalentwicklung Kommunales Forum Südraum Leipzig und Grüner Ring, zusammengefasst im Kooperationsraum Leipzig. Die Lage in der Bergbaufolgelandschaft impliziert den entsprechenden Entwicklungsschwerpunkt und damit verbundenen besonderen landesplanerischen Handlungsbedarf.

An das Plangebiet grenzt der Regionale Grünzug Nr. 14 auf der Ostseite an, mit in Teilbereichen hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und die landschaftliche Erlebniswirksamkeit und insgesamt sehr hoher Bedeutung für Luftregeneration von Vegetationsbeständen und den Landschaftsverbund/die Einbindung der Bergbaufolgelandschaft.

Das Raumnutzungskonzept sieht im Plangebiet den Übergang von S-Bahn-Verkehr mit Nutzung durch den überregionalen Verkehr zum Ausbau der Strecke des überregionalen Verkehrs (FEV, Z. 2.1, 2.2) vor (Bahnstrecke Leipzig – Chemnitz). Die Grenzen des Plangebiets werden von den Grenzen des Braunkohleplans Zwenkau/Cospuden (im Westen) und Espenhain (im Osten) als Regionale Schwerpunkte der Bergbausanierung tangiert. Das Plangebiet selbst liegt im regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebiet; die Pleiße ist ein regionaler Schwerpunkt der Fließgewässersanierung. Einfluss hat der braunkohlenbedingte Grundwasserwiederanstieg, in dem sich punktuell Grundwasserflurabstände von weniger als einem Meter unter Flur im stationären Zustand wieder einstellen werden.

Das Plangebiet wird als Gebiet mit Eignung bzw. Ansätzen für eine touristische Entwicklung (Südraum Leipzig) ausgewiesen, mit dem thematischen Schwerpunkt „Straße der Braunkohle“ und der Lage zwischen neu entstandenen Tagebaurestseen.

Für die Pleiße wird im Rahmen des Wassertouristischen Nutzungskonzeptes Region Leipzig langfristig die Nutzung des „Leipzig-Bootes“ geprüft. An der Pleiße verläuft der „Pleißeradweg“ (Touristischer Rad- und Wanderweg entlang der Pleiße) als regionale Hauptradroute. Die landschaftliche Erlebniswirksamkeit im Plangebiet selbst ist dabei mittel bis gering und wird durch mittlere bis starke Lärmbelastungen (mehr als 45 - 60 bis zu über 60 dB(A)) des Straßenverkehrs beeinträchtigt (A 38, B 2).

Unmittelbare planerische Grundlage für die Erarbeitung des Grünordnungsplanes sind der **Flächennutzungsplan** und der **Landschaftsplan** der Stadt Markkleeberg. Die 4. Änderung als komplexe Änderung des FNP ist derzeit in Überarbeitung. Die anschließende Beschreibung der Schutzgüter wurde daraus abgeleitet.

Erholungs-, Spiel- und Sportanlagen sind im BPL-Gebiet „Ortslage Gaschwitz“ nur mit der Kleingartensparte „Fortschritt“ vorhanden. Ein Sportplatz liegt in Großstädteln in einer Entfernung von ca. 2,5 km nördlich des Plangebiets (Kickers 94 e.V. Markkleeberg). Unmittelbar im Norden, an das Plangebiet angrenzend, befindet sich der etwa 0,4 ha große Kirchliche Friedhof Gaschwitz (Hauptstraße). Neben diesen Grünflächen mit Zweckbestimmung existieren in Gaschwitz kleinere gestaltete Grün- und Freiflächen.

Im FNP als naturnah gekennzeichnete Grünlandbereiche/(Grünzüge) übernehmen wichtige bioklimatische Ausgleichsfunktionen oder sind als Flächenbiotope von Bedeutung. Folgende Zielstellungen werden dabei verfolgt:

- Pufferflächen in Nachbarschaft zu wertvollen Bestandsflächen für Besiedelung vorzubereiten sowie durch Pufferflächen zu den intensiv genutzten Bereichen zu ergänzen.
- Entwicklung eines Biotopverbundsystems über bestehende und neuanzulegende Lebensräume unter Berücksichtigung von Standortgegebenheiten.
- Sukzession von aus der landwirtschaftlichen Nutzung entlassenen Strukturen.

In der Umgebung von Gaschwitz sind diesbezüglich wichtig:

- die Pleißenaue,
- der Rand des Tagebaus Cospuden mit Resten des ehemaligen Auewaldes,
- die Forstfläche „Neue Harth“,
- und die Friedhöfe.

Neben ihrer primären Funktion erfüllen diese Flächen wichtige Aufgaben der Landschaftspflege und Klimaverbesserung und tragen zu einem wesentlichen Erholungswert bei. Ein großer Teil der Grünzüge wurde als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB gekennzeichnet.

Im Planungsgebiet befindliche geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 26 SächsNatSchG Nr. 22. und 23. (Auwaldreste südöstlich Gaschwitz) liegen außerhalb des hier behandelten BPL-Gebiets.

### **Integriertes Entwicklungskonzept (IEK):**

Seit Anfang der 1990er Jahre erarbeitete die Große Kreisstadt Markkleeberg Konzepte zur Landschafts- und Stadtentwicklung. Im Jahre 1993 wurde die Ortschaft Gaschwitz nach Markkleeberg eingemeindet und ist im INSEK als eines von drei Stadtgebieten mit höchster Umstrukturierungspriorität ausgewiesen. Aufgrund der Konzentration von wirtschaftlichen, städtebaulichen und sozialen Missständen wurde dabei der Stadtteil Gaschwitz vertiefend untersucht. Es wurde ein Integriertes Handlungskonzept (IHAK-Grobkonzept) erstellt und darauf aufbauend das Integrierte Entwicklungskonzept (IEK-Feinkonzept) erarbeitet, das sich mit den südlich der Kernstadt gelegenen Teilbereichen von Großstädteln und Gaschwitz befasst.

Parallel dazu hat die Stadt Markkleeberg auf Grundlage des IHAK-Grobkonzepts am 01.11.2006 einen Aufnahmeantrag in das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ (SSP) gestellt.

Am 14.11.2007 wurde die STEG Stadtentwicklung GmbH beauftragt, das IEK-Feinkonzept zum detaillierten Aufzeigen sozialer, struktureller und städtebaulicher Verhältnisse zu erstellen. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurden Sanierungsziele ausgewiesen, deren Umsetzung anhand von Maßnahmen dargestellt und das ursprüngliche Kosten- und Finanzierungskonzept überarbeitet. Besonderer Wert wurde auf die Beteiligung aller Bürger und der Träger öffentlicher Belange gelegt. Das Integrierte Entwicklungskonzept (Feinkonzept) für das Gebiet der sozialen Stadt Gaschwitz/Großstädteln wurde in der Stadtratsitzung vom 16.07.2008 beschlossen.

Entwicklungsziele sind die Stabilisierung und nachhaltige Entwicklung zu einem attraktiven Stadtteil Markkleebergs. An diesem Entwicklungsziel müssen sich alle Maßnahmen während der mindestens 12 Jahre dauernden Programmdurchführung ausrichten, es ist ein abgestimmtes, ganzheitlich vernetztes Denken und Handeln aller wichtigen regionalen Akteure aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Bürgerinitiativen erforderlich. Das Bund-Länder-Förderprogramm „**Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt**“ berücksichtigt genau diese Anforderung und ist darum das geeignete, über die traditionelle Städtebauförderung hinausgehende Instrument für entscheidende Impulse bei der nachhaltigen Entwicklung für Gaschwitz und Großstädteln in den kommenden Jahren.

Zusammenfassend werden folgende Zielstellungen beschrieben:

- **unmittelbare Anbindung an den Landschaftsraum**
- **Reaktivierung der Stadtteilzentren**
- **Modernisierung und Instandsetzung der Baustruktur und der Wohnverhältnisse**
- **Aufwertung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes**
- **Stärkung der lokalen Ökonomie und der sozialen Infrastruktur**
- **Verbesserung des Stadteillebens und der Identifikation**

Gemäß dem Leitmotto der Stadt Markkleeberg: „**Markkleeberg nicht nur Stadt im Grünen**“ sind damit die strategischen Grundlagen für eine ganzheitliche Weiterentwicklung der Ortsteile Gaschwitz/Großstädteln geschaffen worden.



### 3 Bestandsbeschreibung

Hinweis: Eine ausführliche Beschreibung des Naturraumes ist im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan enthalten. Im Folgenden sollen deshalb nur kurz diejenigen Funktionen des Naturhaushaltes beschrieben werden, die durch Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Diese Beeinträchtigungen sind weitgehend gering zu halten.

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Naturraum Leipziger Land am Südrand der Leipziger Tieflandsbucht, im Naturraumtyp der Lößgebiete im Leebereich der Mittelgebirge. Der Südraum Leipzig wird als Ebene mit dünner Sandlößdecke bzw. Übergang zu Kuppen- und Hügelland mit lückiger äolischer Decke, jeweils über mächtigem Lockermaterial angegeben. Die Höhe des Planungsgebietes liegt zwischen 117 und 119 m über Normal Null (NN). Das Gelände ist fast eben mit einem ganz leichten Gefälle nach Nordost.

#### 3.1 Historische Entwicklung aus der Sicht von Städtebau und Grünordnung

Gaschwitz wurde erstmalig 1350 als Godiswicz, um 1390 mit einer Wasserburg erwähnt. Aus dem Herren- bzw. Rittersitz des 14. und 15. Jahrhunderts entstand zu Beginn des 16. Jahrhunderts ein Rittergut. Das dazugehörige gleichnamige Dorf entwickelte sich in der Folge stets in Abhängigkeit vom Rittergut. Eine Kirche ist in Gaschwitz nicht errichtet worden.

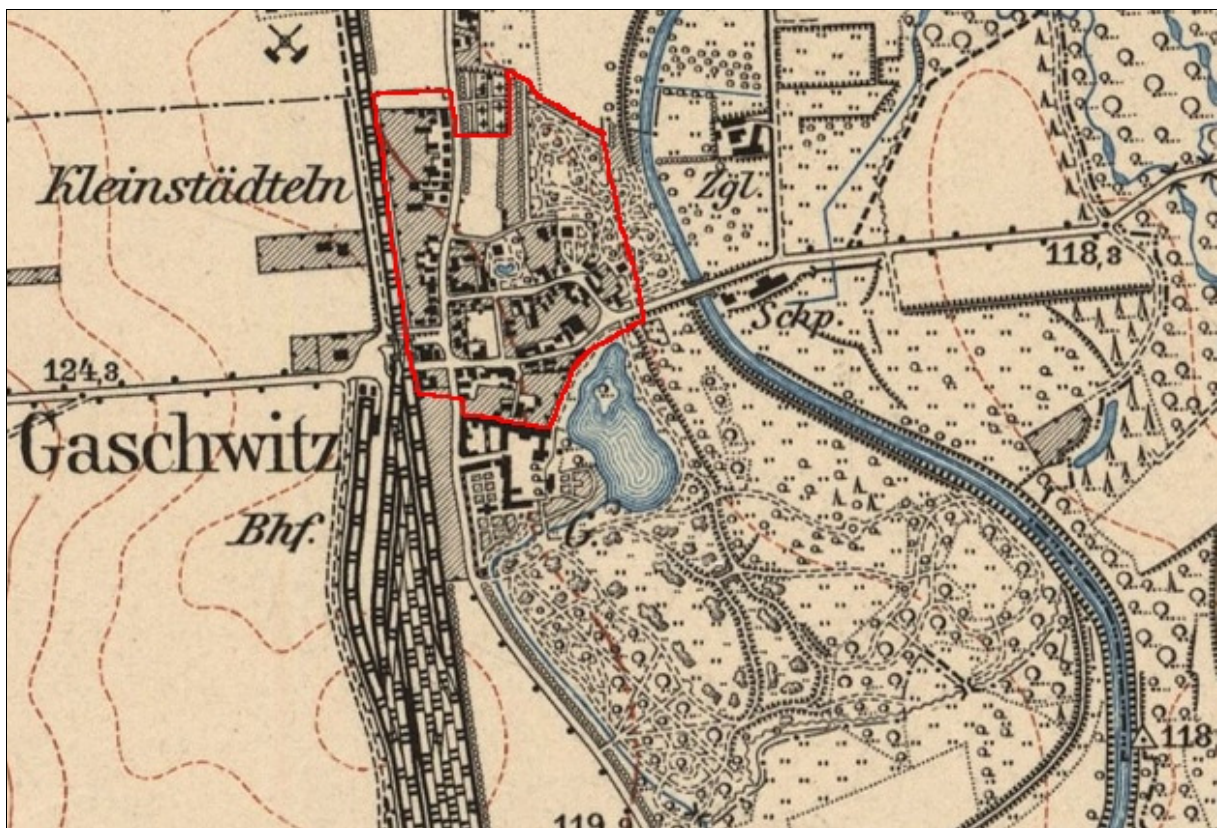


Abb. 1 Gaschwitz um 1907. Ausschnitt aus der historischen Karte, SLUB Dresden/Deutsche Fotothek. Rot ist das Plangebiet umgrenzt. Im Süden das Rittergut Gaschwitz („G.“) mit dem gut sichtbaren Park, der sich einst westlich der Pleiße bis in den Nordwesten des Plangebiets erstreckt hat.

An der bereits 1842 eröffneten Bahnstrecke Leipzig - Altenburg erhielt Gaschwitz 1870 einen Eisenbahnhaltepunkt und wurde gleichzeitig zu einem bedeutenden Rangierbahnhof des Güterverkehrs ausgebaut. Im Laufe des 19. Jahrhunderts entwickelte sich Gaschwitz deshalb zu einem attraktiven Naherholungs- und Wohnort mit Villenbebauung zwischen Harthwald und Pleißeau. Im Ort entstanden Ausflugsgaststätten wie die Central-Halle, die noch bis in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts eine beliebte Tanzgaststätte und Konzertpodium war. 1874 wurde die Bahnstrecke Gaschwitz - Meuselwitz über Zwenkau eröffnet und 1879 die nach Leipzig-Plagwitz. Damit wandelte sich das Gesicht des Ortes mit seinen Ausflugsgaststätten und Villen hin zu einem Arbeiterwohnort. Zahlreiche Eisenbahner und später auch Bergleute fanden in den einfachen Werkswohnungen der Betriebe Unterkunft. 1895 erfolgte die Einrichtung der ersten, wenn auch zunächst nur einklassigen Schule in Gaschwitz. 1910 wurde Gaschwitz an das öffentliche Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen, 1920 an das der Wasserversorgung.

Im Jahre 1905 wurde in Gaschwitz unter Nutzung des vom Rittergut als Golfplatz zur Verfügung gestellten Geländes einer der ersten Golfclubs in Deutschland gegründet. Er bestand bis 1945.

1925 wurde das Rittergut an die AG Sächsische Werke (ASW) verkauft, die in Vorbereitung des Braunkohlebergbaus Ländereien erwarben.

Einen deutlichen Bevölkerungszuwachs brachten die Erweiterung der Bahnanschlüsse und die Einrichtung des Rangierbahnhofs. 1939 war ein Drittel der Haushaltsvorstände in Gaschwitz bei der Deutschen Reichsbahn beschäftigt. Die Braunkohlenindustrie war der Arbeitgeber, der zu weiterem Bevölkerungszuwachs führte.

1945 wurde das Gut enteignet und zu einem Volkseigenen Gut (VEG) umgewandelt. Das neue Herrenhaus wurde vom Gut abgegrenzt und ab 1947 (bis 2000) als Schule genutzt.

1969 wurde das Leipziger S-Bahn-Netz eröffnet und Gaschwitz als südlicher Umkehrpunkt der herzförmigen Ringverkehrslinie A bestimmt.

Gaschwitz gehört zu den Orten, die auf dem schmalen Landstreifen zwischen den Tagebauen Espenhain und Zwenkau erhalten blieben. Ab Ende der 1950er Jahre erfolgte die teilweise Devastierung durch die heranrückende Braunkohlegewinnung: 1964/65 begann die Überbaggerung der westlichen Teile von Gaschwitz bis an die Bahnlinie durch den Tagebau Böhlen (1969 in Tagebau Zwenkau umbenannt). 767 Einwohner dieses Gebietes mussten umgesiedelt werden. Die Bahnverbindung nach Zwenkau wurde 1957 wegen des voranschreitenden Tagebaus Zwenkau stillgelegt und abgerissen. Von 1958 bis 1969 wurde die Pleiße begradigt an den Ostrand des Ortes verlegt sowie von 1971 bis 1976 die F 2/F 95 und das Gelände für die Überbaggerung durch den Tagebau Espenhain freigemacht. Dem fielen große Teile des Gutsparkes zum Opfer. Gaschwitz verlor durch Überbaggerung 70 % seiner Flur und war lange Zeit fast nur noch als Bahnstation inmitten von Mondlandschaften bekannt. Es ist bis heute der einzige Markkleeberger Ortsteil, der in den letzten Jahren keinen erheblichen Bevölkerungszuwachs erfahren hat. Am 15. November 1992 entschieden sich die Bürger von Gaschwitz in einer Bürgerabstimmung für die Eingliederung nach Markkleeberg. Seit 1. Juli 1993 ist Gaschwitz Stadtteil von Markkleeberg.

---

## **3.2 Typologie und Versiegelungsgrade im Gebiet**

Das BPL-Gebiet umfasst neben dem historischen Ortskern, der sich im Mittelalter neben dem Rittergut entwickelt hat, auch Bereiche mit Villenbebauung, Ansiedlungen aus der Gründerzeit, aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts sowie Nachverdichtungen aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Im Nordosten sind größere Bereiche als Gartenland genutzt.

Im Frühjahr 2009 erfolgte eine Bestandserfassung des Gebiets, die auf der Basis einer Überflugkartierung erfolgte und durch Begehungen komplettiert wurde. Neben der Bestimmung der für das Gebiet markanten Großbäume wurden dabei auch die versiegelten Flächen detailliert beurteilt (siehe Bestandsplan M 1 : 1000).

Für eine bessere Beurteilung der Gebietstypik wurde das BPL-Gebiet in verschiedene „Quartiere“ unterteilt (Abb. 2 und Bestandsplan). Für die einzelnen Quartierflächen wurde die GRZ im Bestand ermittelt, so dass daraus Rückschlüsse auf mögliches Entsiegelungspotenzial gezogen und sinnvolle Festsetzungen für eine Plan-GRZ getroffen werden können.



Abb. 2 Typologie und Versiegelungsgrade. Dunkelrot umrandet die Kulturdenkmale, gestrichelt rot die ehemalige Centralhalle.

### 3.2.1 Quartier A: Alter Ortskern

Dieser Bereich umfasst eine typische gewachsene Gemengelage aus Wohnhäusern und Hofstellen, in denen sich im Laufe der städtebaulichen Entwicklung Gewerbetreibende angesiedelt haben. Der alte Ortskern hat historische Bedeutung für das Selbstverständnis der Einwohner von Gaschwitz (zusammen mit dem Rittergut im Süden des BPL-Gebiets). Der Versiegelungsgrad ist recht unterschiedlich und beträgt auf den gesamten Ortskern bezogen bei etwa 19.000 m<sup>2</sup> betrachteter Fläche durchschnittlich etwa 62 %: insgesamt sind hier 7.890 m<sup>2</sup> (im Durchschnitt 49 %) voll versiegelt, 2.310 m<sup>2</sup> (13 %) teilversiegelt und 8.135 m<sup>2</sup> (38 %) unversiegelt. Dies entspricht einer Bestands-GRZ von durchschnittlich etwa 0,62.

Die zum Teil sehr unterschiedlich bebaute und genutzte Gemengelage mit unterschiedlichem Grad der bestehenden Versiegelung wurde wie folgt unterteilt:

- A.1 Cröbernsche Straße 7, 9, 11  
Nr. 7: Wohnhaus, Nr. 9: altes Wohnhaus mit gastronomischer Nutzung „Zur Grotte“, Nr. 11: ländliches Wohnhaus mit Krüppelwalmdach, typisch für die ehemals dörfliche Bebauung (Kulturdenkmal)
- A.2 G.-Meisel-Straße 10, 12, 14  
Die Kulturdenkmale Nr. 10 und 12 stehen leer, wobei das alte dörfliche Haus Nr. 10 sich in einem sehr schlechten Zustand befindet; das Flurstück 59 gehört zum Fensterbaubetrieb (A8) und wird im rückwärtigen Bereich als Fahrzeugabstellplatz für Betriebstransporter (Carport) genutzt. Haus Nr. 12 erscheint dagegen sanierungswürdig, das schmale Gartengrundstück (Flst. 58) ist derzeit ungenutzt. Grundstück Nr. 14 (Flst. 57/1) ist ebenfalls Kulturdenkmal und wird als Wohngrundstück genutzt und gepflegt.
- A.3 G.-Meisel-Straße 5, 9, 11, 13  
Das Wohnhaus Nr. 5 (Flst. 55/1) ist Kulturdenkmal. Das Grundstück wird als Garten genutzt; westlich des Wohnhauses als Hofbereich mit Garage, die auf dem benachbarten Flst. 54/3 gebaut ist. Zwischen Nr. 5 und 9 liegt der Erschließungsweg zur G.-Meisel-Straße 7 (Ärztehaus). Grundstück Nr. 9 ist ein Wohnhaus mit großem Garten, hier die schmiedeeiserne Einfriedung denkmalgeschützt. Östlich davon folgt Grundstück Nr. 13, ebenfalls Wohnhaus mit großem Gartengrundstück (2 Nutzer).
- A.4 Cröbernsche Straße 13:  
Das Grundstück der ehemaligen Central-Halle, (Flst. 57a und 46, bebaut vor 1900 als Ausflugslokal „Konzert- und Ballettablissements Central-Halle“) hat zusammen mit dem benachbarten Flurstück 57/2 denselben Bewirtschafter. Aktuell wird die Freisitzgastronomie „Reuters Radlerhof“ betrieben und erfreut sich Beliebtheit vor allem bei Rad-Touristen und als Treffpunkt für Bewohner der Umgebung.
- A.5 G.-Meisel-Straße 15  
Die Flurstücke 48/15, 51/1, 48/16 und 157/3 werden von einem Dachdeckerbetrieb genutzt (Wohnhaus, Lager- und Betriebsflächen). Sie sind verhältnismäßig stark versiegelt (GRZ im Bestand 0,8).

- A.6 Brunnengasse 1  
Das bestehende Fachwerkhaus (Flst. 1/2) wird derzeit saniert und als Wohnhaus genutzt. Das große Gartengrundstück hat im rückwärtigen Bereich (am Pleißedamm) wertvollen Gehölzbestand. In der Südwestecke stehen Garagen aus der Zeit vor 1990, die zum Teil noch genutzt werden und vom angrenzenden Flst. 1/11 (unbefestigter Fahrweg als Verbindung Brunnengasse – Erschließungsweg zum ehemaligen Herrenhaus/Alte Schule) aus angefahren werden.
- A.7 Cröbernsche Straße 8 und 10  
Grundstück 10 (Flst. 19) ist mit einem Wohnhaus bestanden und es grenzt Gartenutzung an. Die Flurstücke 18 und 1/16 haben den gleichen Eigentümer, der das Wohnhaus auf Flst. 18 bewohnt und 1/16 als Obstgarten bzw. PKW-Abstellfläche nutzt.
- A.8 G.-Meisel-Straße 6  
Das aus vier Flurstücken (60, 61a, 61/1 und 61/2) wird von der Fensterbaufirma Gaschwitz als Gewerbehof, unter Einbeziehung des rückwärtigen Bereichs von Flst. 59, genutzt. Wohnhaus und Werkstattgebäude (Nr. 6) sind denkmalgeschützt. Die Hofflächen sind zum Teil stark versiegelt.
- A.9 G.-Meisel-Straße 12  
Das Grundstück Nr. 12 besteht aus Flst. 20/1 und 21 und wird von der Freiwilligen Feuerwehr Gaschwitz genutzt (Feuerwehrgebäude, Schlauchturm, Vorfahrt-Fläche). Die Gebäude sind neu errichtet und das Umfeld ist ansprechend gestaltet und begrünt.

Der Versiegelungsgrad stellt sich in den einzelnen Teilquartieren wie folgt dar:

Teil- quartier	Fläche m <sup>2</sup>	davon			ergibt Bestands-GRZ von
		versiegelt	teilversiegelt	unversiegelt	
A1	1.235	720	110	405	0,67
A2	1.460	795	125	540	0,63
A3	4.720	1.125	75	3.520	0,25
A4	2.075	675	705	695	0,67
A5	1.880	1.525	5	350	0,81
A6	3.400	325	820	2.255	0,34
A7	930	410	170	350	0,62
A8	2.680	1.975	455	250	0,91
A9	615	390	25	200	0,67

### 3.2.2 Quartier B: Hauptstraße als Nord-Süd-Achse

Dieser Bereich spiegelt den städtischen Charakter aus der Periode des Anwachsens des Ortes durch den Eisenbahnbau und die damit verbundene Ansiedlung von Arbeitern, vor allem in der Gründerzeit, wider. Die dabei vollzogene Wandlung vom ländlich geprägten Gutsdorf (Hauptstraße 292c, Cröbernsche Straße 2), zur städtisch geprägten Siedlung mit Mietshäusern (z. B. Hauptstraße 299, Cröbernsche Straße 4 - 6) ist im Gebiet verschiedentlich noch gut ablesbar. Auch dieser historische Bereich hat Bedeutung für das Selbstverständnis von Gaschwitz. Verschiedentlich bestehen im Erdgeschoss der Wohnhäuser Nutzungsunterlagerungen (Hauptstraße Nr. 288 – ehemalige Bäckerei, Leerstand; Nr. 293 – Laden, Leerstand; 295 – Laden, Leerstand; 296 – Laden, Leerstand; 299 – Uhren-/Schmuckgeschäft; 301 – Bäckerei, Blumen; 303 – Laden, Leerstand; 307 – Tabakwaren; Cröbernsche Straße 6 – Laden, Leerstand). In geringem Maße ist damit noch eine Nahversorgung im Gebiet gegeben.

Auf Grund des sehr unterschiedlichen Grades der bestehenden Versiegelung wurde eine Unterteilung vorgenommen:

- **B1: Hauptstraße 272 bis 306**  
Geschlossene (Hauptstraße 272 – 278 sowie 300 – 302) bis offene Bebauung. Rückwärtig große Gartengrundstücke bis zur Bahnlinie und dem Stichweg im Eigentum der Stadt Markkleeberg (Flst. 72/6), der zur Erschließung angrenzender Grundstücke genutzt wird. Südlich anschließende Grundstücke mit geringerer Grundstückstiefe. Die Abstandsflächen zwischen den Häusern der offenen Bebauung werden zum Teil den heutigen Forderungen der Bauordnung nicht mehr gerecht. Bezug nehmend auf das Sächsische Bestattungsgesetz (SächsBestG) werden im Abstand von 35 m um den Friedhof keine Baufelder ausgewiesen. Das betrifft u. a. die Straßenzeile der Hauptstraße Nr. 272 bis 282. Der Bestandsschutz bleibt gesichert.
- **B2: Hauptstraße/Alte Überfahrt/Neue Harth**  
offen bebaut (Neue Harth 2, Hauptstraße 308 – Altes Gemeindeamt, ehemaliges Bahnerhaus im Westen von Flst. 35/3). Überwiegend öffentlicher Charakter durch die als Platzfläche gestaltete „Alte Überfahrt“ (Flst. 157/7, Eigentum Freistaat Sachsen, als Straße gewidmet). Auf Flst. 83 bestand bis 2007 die Gaststätte „Bayrischer Hof“, nach erfolgtem Abriss wurde hieraus eine Rasenfläche mit zwei Laubbäumen sowie einem Fußweg entwickelt, letzterer bindet an die Unterführung Neue Harth an. Die Freiflächen von Flurstück 82/1 sind privat genutzt (Stellfläche, Hof).
- **B3: Hauptstraße, G.-Meisel-Straße**  
Eckgrundstück Hans-Steche-Weg ist öffentlicher Parkplatz; angrenzendes Flurstück 71/2 in privatem Eigentum, leerstehend und verwahrlost. Hauptstraße 289 bis 295 gründerzeitliche Reihe, sehr dicht bebaut. Zwei ehemalige Läden im Erdgeschoss. Hauptstraße 297 giebelständig, mit kleiner Hoffläche zur Gustav-Meisel-Straße. Privateigentum, Sanierung geplant, aber seit Jahrzehnten ohne Fortschritt. Angrenzend Gustav-Meisel-Straße 1 (Flst. 67), saniert, mit versiegelter Hoffläche und schmalen Garten.

- **B4: Hauptstraße/zwischen Gustav-Meisel- und Cröbernscher Straße**  
Reihe, sehr dicht bebaut, zwischen Hauptstraße 299 und 301 Durchfahrt. Eckgrundstück zur Cröbernschen Straße (Nr. 301/Flst. 5) mit Gartennutzung bzw. an Hinterhaus angebaut Freisitz „Gaschemme“. Vier Läden, davon einer mit Leerstand.
- **B5: Hauptstraße/südlich Cröbernsche Straße**  
offene Bauweise (Hauptstraße); Eckgrundstück ist Grünanlage; dörfliches Wohngrundstück Cröbernsche Straße 2; geschlossen die beiden Häuser Cröbernsche Straße 4 und 6 Ecke Brunnengasse; hier ein leerstehender Laden im Erdgeschoss.

Der Versiegelungsgrad stellt sich in den einzelnen Teilquartieren wie folgt dar:

Teil- quartier	Fläche m <sup>2</sup>	davon			ergibt Bestands-GRZ von
		versiegelt	teilversiegelt	unversiegelt	
B1	23.900	4.945	3.352	15.603	0,35
B2	2.520	830	510	1.160	0,53
B3	3.640	2.120	100	1.425	0,61
B4	2.020	1.395	75	550	0,73
B5	2.580	1.275	290	1.010	0,61

### 3.2.3 Quartier C: Villen mit großen Grundstücken

In diesem Bereich bestehen zwei Villengrundstücke, die beide aus der Zeit um 1850 stammen und eine unterschiedliche Entwicklung genommen haben. Beide Grundstücke gehören (postalisch) zur Gustav-Meisel-Straße, während sie aktuell überwiegend vom Hans-Steche-Weg aus erschlossen sind.

- **C1: Villa und Wohngrundstücke (Flst. 56)**  
In der Gustav-Meisel-Straße 3 ist eine Villa aus der Zeit vor 1900 mit großem Grundstück und prägend im Ortsbild. Das Grundstück wirkt durch seinen wertvollen Altbaumbestand parkartig. Es befindet sich in Privatbesitz, wobei an der Gustav-Meisel-Straße ein kleineres Wohnhaus (wohl das ehemalige Kutscherhaus) und am Hans-Steche-Weg ein neueres Wohnhaus aus den 1990er Jahren durch Einfriedung separiert worden sind (aber kein separates Flurstück bilden). Einzelne Bereiche des Grundstücks machen einen verwahrlosten Eindruck.
- **C2: Ärztehaus Hans-Steche-Weg (Flst. 54/2)**  
Auch dieses Grundstück wird von einer Villa, erbaut um 1850, geprägt, hier jedoch ist das nähere Umfeld durch Betonplatten stark versiegelt und als Stellfläche genutzt. Das Gebäude wird bereits seit der DDR-Zeit als Ärztehaus (früher Poliklinik) halböffentlich genutzt. Der westliche Grundstücksteil wird vom CJD Chemnitz als Kinderbetreuungsstätte genutzt, hier steht ein sanierter Barackenbau und es grenzt ein kleiner Spielplatz an. Im südlichen Grundstücksteil, das separat verpachtet ist (an Eigentümer des angrenzenden Flst. 55/1, Quartier A3), steht eine große Blutbuche mit einem Stammdurchmesser von mehr als 80 cm.  
Das Grundstück hat einen ebenfalls halböffentlich genutzten Durchgang (Fahrweg) zur Gustav-Meisel-Straße.



Der Versiegelungsgrad stellt sich auf beiden Grundstücken wie folgt dar:

Teil- quartier	Fläche m <sup>2</sup>	davon			ergibt Bestands-GRZ von
		versiegelt	teilversiegelt	unversiegelt	
C1	5.130	1.240	900	4.000	0,42
C2	1.870	976	0	825	0,52

### 3.2.4 Quartier D: Hans-Steche-Weg/Hauptstraße

Diese Grundstücke zwischen der Gründerzeitbebauung und dem Friedhof wurden erst im 20. Jahrhundert bebaut. Prägend ist eine zweigeschossige Reihenanlage (Hans-Steche-Weg 2 - 12) aus den 1940er Jahren, die von zwei ebenfalls zweigeschossigen Wohnhäusern an der Hauptstraße (279 und 285) flankiert wird. Dieses Ensemble ist in baulich gutem Zustand. Davor befindet sich die einzige auch öffentlich nutzbare, größere Grünfläche im gesamten BPL-Gebiet, die als Rasenfläche mit Großbäumen (Linden) überstanden ist und zum Abschluss an der Hauptstraße eine geschnittene Hecke aufweist. Es sind Reste eines wohl einst gestalteten Sitzplatzes unter den Lindenkronen vorhanden; die Gestaltungsabsicht ist jedoch nur noch schwer erkennbar. Entlang des Hans-Steche-Weges sind Parkstellflächen, teilweise als neu errichteter Carport überdacht, angeordnet. Das Wohnhaus Hauptstraße 279 hat auf der Südseite eine Terrasse und ist komplett eingezäunt; die Hauptstraße 279 ist nur mit Hecken umfriedet. Das lange Reihenhaus hat auf der Ostseite Balkone und eine Rasenfläche mit Wäschetrockenplatz. Nördlich des Hauses sind Garagen angeordnet.

Nördlich des Hans-Steche-Weges hin zum Friedhof befinden sich ebenfalls Garagen sowie ein leer stehendes bungalowartiges Gebäude; der städtebauliche Zustand ist unbefriedigend. Diese Fläche wurde, da hier auf Grund des Leerstandes Veränderungen zu planen sind, hinsichtlich der Versiegelung separat beurteilt.

- D1: Reihenhaus Hans-Steche-Weg  
erbaut um 1944, 2-geschossig, saniert, flankiert von zwei ebenfalls 2-geschossigen Wohnhäusern: Hauptstraße 279 und 285
- D2: Leerstand südlich Friedhof  
Hans-Steche-Weg, Hauptstraße

Der Versiegelungsgrad stellt sich für beide Flächen wie folgt dar:

Teil- quartier	Fläche m <sup>2</sup>	davon			ergibt Bestands-GRZ von
		versiegelt	teilversiegelt	unversiegelt	
D1	6.960	2.430	360	4.170	0,4
D2	1.160	290	60	830	0,3

### 3.2.5 Quartier E: Einfamilienhäuser

Die Grundstücke zwischen der alten dörflichen Ortslage und der gründerzeitlichen Bebauung wurden in ihrer Typologie als separate Quartiere zusammengefasst. Hier wurden neben frei stehenden Wohnhäusern aus der Zeit vor 1950 (Cröbernsche Straße 1, einst Postamt; Neue Straße 2, Nutzung als Kindertagesstätte) auch in jüngerer Zeit, nach 1990, frei stehende Einfamilienhäuser errichtet bzw. Bestand umgebaut. Das Eckgrundstück Neue Straße/ Cröbernsche Straße (Flst. 10/3) ist unbebaut, ebenso die Grundstücke zwischen Hauptstraße und Brunnengasse (Flst. 1/7, 3/1). In der Neuen Straße 1a ist nach 1990 eine Umsetzestation der Deutschen Telekom mit Sendemast gebaut worden (Flst. 8/2).

Teilquartiere:

- E1: EFH in der Neuen Straße, Westseite
- E2: EFH in der Neuen Straße, Ostseite
- E3: Gärten, Bauland

Der Versiegelungsgrad stellt sich für die einzelnen Teilquartiere wie folgt dar:

Teil- quartier	Fläche m <sup>2</sup>	davon			ergibt Bestands-GRZ von
		versiegelt	teilversiegelt	unversiegelt	
E1	2.680	1.440	50	1.220	0,56
E2	2.680	900	270	1.640	0,44
E3	2.390	540	0	1.850	0,23

### 3.2.6 Quartier F: Gartengeprägte Flächen

Der Nordosten des BPL-Gebiets wird durch Gartennutzung geprägt. Hierbei spielt sicherlich eine Rolle, dass der Grundwasserstand stets hoch war und deshalb eine Bebauung der Flächen nicht attraktiv erschien. Der Gutspark des Gaschwitzer Rittergutes erstreckte sich bis hierhin (siehe Abb. 1). Mit der Umverlegung von Pleiße und Fernstraßentrasse in den 1970er Jahren ging auch eine Devastierung des Umfeldes einher, die Großbäume des Parks sind wahrscheinlich damals dem Baumfeld oder der nachfolgenden Gartennutzung auf den Flst. 120/1, 119/3 und auch 119/5 zum Opfer gefallen.

Die Grundstücke auf den Flst. 120/1, 119/3 werden von einer großen Eigentümergemeinschaft als private (Wochenend-)Gärten genutzt; das lange schmale Flst. 119/5 ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Dagegen ist auf den Flst. 119/5 und 119/6 (Hans-Steche-Weg 5 und 7) noch alter, Raum prägender Baumbestand erhalten geblieben. Auf beiden Grundstücken stehen jeweils ein Einfamilienhaus und einige Nebengebäude.

Ebenfalls zwei Einfamilienhäuser (um 1960) stehen auf den Grundstücken südlich des Hans-Steche-Weges zwischen Pleißedamm und Ärztehaus.

Westlich an die Grundstücke mit Altbaumbestand schließt ein schmaler Streifen aus etwa 10 Kleingärten an, der zur Organisation des Kleingartenvereins „Fortschritt“ (Verein nach Bundeskleingartengesetz) gehört.

Die verbleibenden Grundstücke bis zum Reihenhaus Hans-Steche-Weg 2 - 12 sind mit zwei Einfamilienhäusern, wohl auch aus den 1960er Jahren, bestanden; dazwischen findet Gartennutzung statt.

Teilquartiere:

- F1: Drei EFH mit großen Grundstücken
- F.2: Zwei EFH
- F.3: EFH mit kleinen Grundstücken
- F.4: Gärten, Eigentümergemeinschaft
- F.5: Kleingartenanlage "Fortschritt"

Der Versiegelungsgrad stellt sich für die einzelnen Teilquartiere wie folgt dar:

Teil- quartier	Fläche m <sup>2</sup>	davon			ergibt Bestands-GRZ von
		versiegelt	teilversiegelt	unversiegelt	
F1	9.700	1.080	1.120	7.440	0,23
F2	2.020	410	70	1.510	0,24
F3	1.950	360	170	1.460	0,27
F4	4.970	810	580	3.540	0,28
F5	4.950	270	550	4.320	0,20

### **3.3 Analyse der Schutzgüter**

#### **3.3.1 Schutzgut Boden**

##### Bestand

Der Südraum des Leipziger Landes ist von Grundmoränenbildungen des Saale- und Elsterkomplexes, überdeckt mit Sandlöß, gekennzeichnet. Der Landschaftsplan weist für das BPL-Gebiet östlich der Hauptstraße feinsandige Schluffe („Aulehm“) über fluviatilen Kies und Sand aus der Eburon-Kaltzeit, westlich der Hauptstraße fluviatilen Sand und Kies der Hauptterrasse der Saale-1-Kaltzeit (Drenthe-Stadium) aus. Bedingt durch die Bebauung und Gartennutzung ist zuoberst nahezu überall mit mehr oder weniger mächtigen Auffüllungen bzw. Störungen des Bodengefüges zu rechnen.

##### Vorbelastungen, Nutzungs-, Qualitäts- und Schutzkriterien

Es sind im Plangebiet keine natürlichen Bodenverhältnisse und keine wertvollen oder schützenswerten Böden anzutreffen. Die Böden sind anthropogen zumindest beeinflusst (unversiegelte Flächen), wenn nicht gar vollständig überformt (z. B. versiegelte Flächen, Aufschüttungen, Abgrabungen).

Altlasten sind nicht vorhanden.

##### Bewertung

Das Schutzgut Boden wurde im BPL-Gebiet durch Bebauung, Versiegelungen und mehr oder weniger intensive Gartennutzung nahezu vollständig überprägt (geringe bis sehr geringe Wertstufe der Speicher- und Reglerfunktion bzw. natürlichen Ertragsfunktion). Verbliebene unversiegelte Bodenflächen sind als empfindlich gegenüber Erosion bzw. Versiegelung zu werten.

Die vorliegende B-Planung, die vorrangig den Bestand städtebaulich ordnet und nur punktuell neue Bauflächen ausweist, wirkt sich nicht erheblich auf das Schutzgut aus.

#### **3.3.2 Schutzgut Wasser**

##### Bestand (Anlage BauGB Nr.2 a)

##### Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Pleiße. Oberflächengewässer sind im Planungsbereich nicht mehr vorhanden.

##### Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand im stationären Zustand mit maximaler Grundwasserneubildungsrate beträgt im östlichen bis nordöstlichen Teil des Plangebiets weniger als einen Meter und vergrößert sich nach Westen auf 1 bis 2 Meter (Landschaftsplan). Jenseits einer gedachten Linie von der Ostumgrenzung des Friedhofes bis zur Gustav-Meisel-Straße 14 und weiter zur Brunnengasse erreicht dieser Abstand dann mehr als zwei Meter.

Trinkwasserschutzgebiete befinden sich nicht im Planungsgebiet.

### Vorbelastungen, Nutzungs-, Qualitäts- und Schutzkriterien

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Grundwassermessstellen (GWM) der LMBV mbH.

### Bewertung

Das Schutzgut Grundwasser unterliegt auf Grund der geringen Überdeckung mit Geschiebelehm einem relativ hohen Beeinträchtigungsrisiko.

Eine Folge der vorhandenen verdichteten und versiegelten Bodenverhältnisse im Plangebiet ist ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss bei Starkregenereignissen. Sämtliches Regenwasser aus dem Plangebiet muss auf Grund der Geländeverhältnisse in Richtung Pleiße geleitet werden.

Der Landschaftsplan weist für das Gebiet unter Nr. 1B/1 die Pleiße als Gewässer 1. Ordnung und unter Nr. 20D/1/3/5 den Walgraben und Reste der Vorflut in Großstädteln aus. Vor vorgenanntem Hintergrund stellt die Freilegung bzw. Herstellung des Walgrabens als Gesamtverlauf die einzige Alternative zur gesicherten Ableitung des Oberflächenwassers dar. Der Maßnahmenträger LMBV hat bereits nordöstlich des Schlosses Großstädteln einen Teilabschnitt des alten Gewässers reaktiviert. Eine Terminierung der Umsetzung der Maßnahme im Plangebiet ist jedoch noch nicht bekannt und auch nicht Gegenstand des hier behandelten BPL. Hierfür ist die Durchführung eines entsprechenden Planfeststellungsverfahrens erforderlich. Im vorliegenden BPL wird lediglich ein 8 m breiter Freihaltekorridor zur Wiederherstellung des Walgrabens gekennzeichnet.

Die vorliegende B-Planung, die vorrangig den Bestand städtebaulich ordnet und nur punktuell neue Bauflächen ausweist, wirkt sich nicht erheblich auf das Schutzgut aus.

### **3.3.3 Schutzgut Klima und Luft**

#### Bestand<sup>2</sup>

Der Untersuchungsraum liegt im Bereich des subkontinentalen Binnentiefenlandklimas mit einem Temperaturjahresmittel von 8,6 – 9,5 °C. Die dominierende Windrichtung ist West, im Winterhalbjahr Südwest. Die Jahresmittel der Niederschläge für Borna betragen 582 mm und für Leipzig 511 mm Normalwert<sup>3</sup>.

Das Plangebiet selbst ist als unterschiedlich dicht bebaute Ortslage mit geringer bis mäßiger luftklimatischer Belastung einzuschätzen. Das Gelände ist fast eben mit einer geringen Neigung nach Nordost. Luftaustausch ist in Form einer Kaltluftabflussbahn entlang der Pleiße an der östlichen BPL-Grenze anzunehmen. Der lufthygienisch belastete Bereich entlang der Hauptverkehrsstraßen (B 2, A 38) dürfte sich auf Grund der Entfernung zum Plangebiet nicht beeinträchtigend auswirken (Landschaftsplan).

Eine positive luftklimatische Auswirkung geht bereits von den in der Umgebung neu entstandenen Seen (Cospudener, Zwenkauer, Markkleeberger und Störmthaler See) in 2 bis 5 km Entfernung zur Plangebietsgrenze aus; dies wird in der Zukunft, wenn sich mit Einwachsen der neu angelegten Vegetationsflächen und Erreichen der Endwasserspiegelhöhe ein Gleichgewicht eingestellt hat, noch deutlicher spürbar werden.

---

<sup>2</sup> Landschaftsplan, Entwurf April 1998; siehe auch [http://www.wetteronline.de/framesets/klima/klima\\_diagramme.htm](http://www.wetteronline.de/framesets/klima/klima_diagramme.htm)

<sup>3</sup> Umweltbericht Freistaat Sachsen, 1998

### Vorbelastungen, Nutzungs-, Qualitäts- und Schutzkriterien

Die Pleißbrücke Cröbernsche Straße mit ihren Auffahrten stellt eine klimarelevante Barriere dar.

Der Baumbestand nördlich des Hans-Steche-Wegs hat mit seiner Fläche von mehr als einem Hektar klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion als Entstehungsgebiet von Frischluft.

Die dicht bebaute Ortslage um die Kreuzung an der Hauptstraße/Neue Harth/Cröbernschen Straße bildet eine Wärmeinsel (Landschaftsplan).

Das Plangebiet weist keine Immissionsschutzfunktionen oder bioklimatischen Ausgleichsfunktionen auf. Den Gehölzen des Planungsraumes kommt aufgrund ihrer Filter- und Frischluftwirkung Bedeutung als ausgleichendes, das Lokalklima stabilisierendes und Luftverbesserndes Element zu.

### Bewertung

Für die Klimafunktion stellt die Nähe zur Gehölz bestandenen Neuen Harth im Westen des Plangebietes ein wertvolles Potential dar. Ebenso sind die vorhandenen Großbäume im Plangebiet als klimatisch-lufthygienisch bedeutsam zu betrachten.

Die bebauten Flächen sind dagegen als geringwertig einzustufen. Nachrangig ist die Funktion der Wärmeinsel zu sehen.

Die vorliegende B-Planung, die vorrangig den Bestand städtebaulich ordnet und nur punktuell neue Bauflächen ausweist, wirkt sich nicht erheblich auf das Schutzgut aus.

## **3.3.4 Schutzgut Arten und Biotope**

### Bestand

#### Heutige potentielle natürliche Vegetation

Kenntnisse über die natürlichen Vegetationsgesellschaften im Bearbeitungsgebiet sind insofern von Interesse, als daraus Artenlisten für Bepflanzungen, Bewaldungen oder Einsaaten abgeleitet werden können. Als potentielle natürliche Vegetation (Vegetationsausbildung ohne Einflüsse des Menschen) wird für das Plangebiet Zittergrasseggen-Hainbuchen-Stieleichenwald angegeben (Potentielle Natürliche Vegetation in Sachsen, LfUG 2002).

#### Biotope:

Prägend im BPL-Gebiet sind Siedlungsbereiche der alten Ortslage Gaschwitz. Im Landschaftsplan sind sie als Wohnsiedlung kartiert. In den rückwärtigen Bereichen der Wohngrundstücke westlich der Hauptstraße prägen große Gärten mit (Obst-) Gehölzbestand, großen Rasenflächen bzw. einer Mischnutzung (Zierpflanzen, Gemüseanbau, Rasennutzung, Wege, auch Nebenanlagen) das Gebiet. Nur kleine Bereiche im Gebiet sind Grünanlage mit Rasen und Ziergehölzbestand. Im Nordosten dominieren Gärten, die mehr oder weniger intensiv für die Erholung genutzt werden und in denen Rasenflächen mit Zier- und Gemüsebeeten abwechseln und auch Garagen, Schuppen und Wege integriert sind. Die Teilfläche der Kleingartenanlage „Fortschritt“ nördlich vom Hans-Steche-Weg wird nach Bundeskleingartengesetz bewirtschaftet. Im Westen des BPL-Gebiets verläuft die Bahnanlage (Strecke Leipzig - Chemnitz); der Bahndamm befindet sich bereits außerhalb der Planungsgrenze.

Im Osten grenzt der Pleißedamm mit Ruderalfluren im Uferbereich an, auf dem Damm verläuft ein Rad- und Wanderweg.

Südlich der Bearbeitungsgrenze liegen die Flächen des ehemaligen Gutes Gaschwitz mit gewerblicher Nutzung, bzw. die Flächen des ehemaligen Bahnhofs Gaschwitz.

Nördlich grenzen auf der Westseite der Hauptstraße Wohnblocks mit dazwischen liegenden Rasenflächen, östlich der Hauptstraße der Friedhof Gaschwitz an, der über ruderale Flächen mit Kompostablagerungen zur Wohnsiedlung „Kleine Aue“ (Einfamilienhäuser mit Gärten) überleitet.

#### Flora und Vegetation, Fauna

Die Pflanzen- und Tierwelt im Gebiet spiegelt die intensiv genutzte Siedlungslandschaft wider: Singvögel der Gärten und Siedlungen (z. B. Hausrotschwanz, Singdrossel, Blau- und Kohlmeise, Amsel, Grünfink, Stieglitz, Mönchsgrasmücke etc.), Kleinsäuger wie Gelbhalsmaus und Brandmaus, sowie Steinmarder und Rotfuchs dürften im Gebiet vertreten sein. Hinzu kommen Haustiere (Hauskatze, Haushund). Die Flora wird von Arten der Gärten und Siedlungen dominiert (Ziergehölze, Zierstauden, Sommerblumen, Rasengräser der handelsüblichen Rasensaatmischungen).

Eine faunistische bzw. floristische Erfassung hat nicht stattgefunden und ist auch nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Vorkommen von streng oder besonders geschützten Tierarten sind nicht bekannt.

#### Vorbelastungen, Nutzungs-, Qualitäts- und Schutzkriterien

Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach Naturschutzrecht (LSG, NSG, FND, SPA/FFH, pauschal geschützte Biotope). Übergeordnete Schutzanforderungen auf der Grundlage der FFH-Richtlinie (Anhang I) bestehen im Untersuchungsraum nicht.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind

- SPA Rückhaltebecken Stöhna, DE 4740-401  
knapp 2 km entfernt, jenseits Pleiße, A9 und B2
- SPA Leipziger Auwald DE-4639-451,  
mehr als 2 km in nördliche Richtung, jenseits Pleiße, B2 und Ortslage Großstädteln
- FFH Leipziger Auensystem, DE 4639-301,  
mehr als 5 km entfernt, jenseits Cospudener See

und haben keinen räumlich-funktionellen Zusammenhang zum Plangebiet.

Arten des Anhanges II FFH-RL, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen, sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Nach § 22 des aktuellen Sächsischen Naturschutzgesetzes<sup>4</sup> (2010), stehen alle Bäume und Hecken außerhalb von Kleingärten, sofern sie nicht Obstbäume, Nadelgehölze, Pappeln, Birken, Baumweiden oder abgestorbene Bäume auf bebauten Grundstücken und in Einzelgärten sind, sowie alle Bäume mit einem Stammumfang von über einem Meter, gemessen in einem Meter Stammhöhe, unter pauschalem Schutz.

---

<sup>4</sup> Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG). In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 2007, GVBl. S. 321, zuletzt geändert am 23. September 2010, SächsGVBl. S. 270

### Bewertung

Es sind innerhalb des BPL-Umgriffs keine nach § 20 c BNatSchG und § 26 SächsNatSchG pauschal geschützten Biotope enthalten. Die Biotope werden als gering/nachrangig eingeschätzt. Der Baumbestand nördlich des Hans-Steche-Wegs ist ebenfalls vergleichsweise geringwertig (Einschätzung Landschaftsplan), jedoch kommt den reifen Gehölzbeständen im Plangebiet eine besondere Bedeutung auf Grund ihrer Wirkung auf Stadtklima und Ortsbild zu.

Die vorliegende B-Planung, die vorrangig den Bestand städtebaulich ordnet und nur punktuell neue Bauflächen ausweist, wirkt sich nicht erheblich auf das Schutzgut aus.

### **3.3.5 Schutzgut Landschaft**

#### Bestand

Die alte Ortslage Gaschwitz besitzt mit den zahlreichen vorhandenen baulichen Kulturdenkmälern (Hauptstraße, Gustav-Meisel-Straße, Cröbernsche Straße) und dem teilweise vorhandenen alten Baumbestand in den Privatgrundstücken Landschaftsbildbereiche von ästhetisch besonderer Bedeutung. Andere Bereiche der Gemengelage fallen dagegen weniger angenehm auf (Leerstand, Sanierungsbedarf bis hin zu desolater Bausubstanz, Versiegelungen).

Die Umgebung des Standorts ist von Restseen der ehemaligen Braunkohlentagebaue im Westen (Cospudener, Zwenkauer See) und im Osten (Markkleeberger, Störmthaler See) gerahmt, wobei auf die alte Ortslage aber vordergründig die vorhandenen Trassen (S-Bahn im Westen, verlegte Pleiße und B 2/B 95 im Osten) prägend wirken.

Im Norden grenzt der Gaschwitzer Friedhof, weitere Wohnbebauung und die Wohnsiedlung „Kleine Aue“ an das BPL-Gebiet. Im Süden ist das ehemalige Gaschwitzer Gut mit Resten der historischen Bebauung und des Gutsparks benachbart, weiter südlich quert die Autobahn A 38 den Ortsteil.

#### Vorbelastungen, Nutzungs-, Qualitäts- und Schutzkriterien

Mit der Industrialisierung im 20. Jahrhundert ist das Landschaftsbild der Umgebung stark überprägt worden. Die Ortslage Gaschwitz verlor dabei mehr als zwei Drittel ihrer Fluren und damit auch die Anbindungen nach Ost und West; der Ort verblieb auf einem schmalen Landstreifen, gerahmt von den gebündelten Verkehrs- und Vorfluttrassen, inmitten der Tagebaulandschaft.

Mit diesen Auswirkungen hat der Ort in seinem Selbstverständnis noch immer zu kämpfen. Bedingt durch die Abwanderung der Einwohner im arbeitsfähigen Alter nach dem Zusammenbruch der Industrie im Südraum Leipzig und die damit verbundene statistische Überalterung der Gaschwitzer Einwohner weist das Gebiet für Markkleeberger Verhältnisse einen überdurchschnittlichen Gebäudeleerstand auf, der sich in unterschiedlicher Form auf das Landschaftsbild beeinträchtigend auswirkt (Sanierungsstau, Verwahrlosung von Grundstücksteilen).

Qualitäts- und Schutzkriterium stellen dagegen der alte Gehölzbestand, die wertvolle historische Bausubstanz und die noch vorhandenen dörflichen Proportionen der Siedlungsstruktur dar.



### Bewertung

Hochwertig für das Landschaftsbild sind die vorhandenen Gehölzbestände, hier vor allem die raumprägenden Altbäume und Baummassive, letztere besonders im Bereich Hans-Steche-Weg 5 und 7 sowie der Gustav-Meisel-Straße 3. Auch jenseits der Plangebietsgrenze östlich der Brunnengasse 1 schließen wertvolle Altbäume an. Ein weiteres wichtiges Potenzial bilden die denkmalgeschützte Bausubstanz und die historische Siedlungsstruktur, die beide zum Selbstverständnis des Ortsteiles Gaschwitz beitragen.

Die vorliegende B-Planung, die vorrangig den Bestand städtebaulich ordnet und nur punktuell neue Bauflächen ausweist, wirkt sich nicht erheblich auf das Schutzgut aus.

### **3.3.6 Schutzgut Mensch**

#### Bestand

##### Erholung:

Erholungsrelevante Nutzungen bestehen im Gebiet in Ansätzen mit der Cröbernschen Straße als (künftiges) Bindeglied zwischen den „Neuseen“ im Westen und Osten, in der sich bereits jetzt eine kleine „Kneipenszene“ entwickelt hat, die Ausflüglern Gelegenheit zu Rast und Erfrischung bieten.

Die Reste des einstigen Gaschwitzer Gutsparks wirken am Südostrand (südlich Pleißerbrücke) in das BPL-Gebiet hinein.

Für die wohnungsnaher Erholung stehen im Gebiet eine sehr kleine Grünanlage mit Sitzbänken an der Ecke Cröbernsche/Hauptstraße sowie die Freifläche am Reihenhaus Hans-Steche-Weg zur Verfügung. Ergänzt werden diese durch die gestaltete Fläche an der Alten Überfahrt.

Über den Rad- und Wanderweg entlang der Pleiße (Leipzig – Markkleeberg – Böhlen – Altenburg) ist die alte Ortslage Gaschwitz für Radfahrer hervorragend an Leipzig angebunden (Fahrdauer mit Rad ca. 35 bis 45 Minuten bis zum Leipziger Stadtzentrum). Von dem S-Bahn-Haltepunkt wird man (nach Fertigstellung des City-Tunnels) in 10 Minuten den Hauptbahnhof in Leipzig erreichen.

##### Verkehr:

Es bestehen ÖPNV-Anbindungen nach Leipzig-Connewitz und Zwenkau über die Buslinien 107 und 108 des MDV, nach Leipzig und Borna über die S-Bahn-Linie S2 sowie nach Geithain/Altenburg und Plauen/Hof.

Der nächstgelegene Bahnhof ist der S-Bahn-Haltepunkt Gaschwitz in der Hauptstraße unmittelbar südlich der BPL-Grenze. Bushaltestellen befinden sich auf der Hauptstraße in Höhe des ehemaligen Bahnhofes.

Die Hauptstraße ist die historische Straßenverbindung nach Leipzig bzw. Böhlen und dient als Haupteinschließung des BPL-Gebiets. Sie hat den Status einer Staatsstraße (Nr. 72).

Die Neue Harth erschließt das Wohngebiet westlich der S-Bahn-Brücke und die neue Seenlandschaft um den Zwenkauer/Cospudener See und hat damit den Charakter einer Sammelstraße. Für Fußgänger und Radfahrer führt sie weiter zur neuen Seenlandschaft um den Zwenkauer/Cospudener See.

Die Cröbernsche Straße war einst die Verbindungsstraße nach Osten und wurde mit der Bergbautätigkeit in den 1960er Jahren gekappt. Damit ist sie nunmehr ebenso wie die übrigen Straßen im Gebiet (Hans-Steche-Weg, Gustav-Meisel-Straße, Brunnengasse) eine reine Anliegerstraße.

Anbindungen für den Fernverkehr zur B 2/B 95/B 186 bestehen nördlich des Gebiets über die Seenallee und südlich über die Auffahrt Probstdeuben, jeweils in knapp 3 km Entfernung; von dort gelangt man auf die A 38 in Richtung Dresden oder Göttingen. Die A 38 führt in Damm- bzw. Brückenlage gut 100 m südlich des BPL-Gebiets vorbei; die B 2 verläuft parallel zur östlichen BPL-Grenze in ebenfalls reichlich 100 m Entfernung.

### Vorbelastungen, Nutzungs-, Qualitäts- und Schutzkriterien

#### Erholung:

Die Anbindung des BPL-Gebiets an die angrenzenden Naherholungsgebiete des Leipziger Neuseenlands ist nach Westen hin zum Cospudener und Zwenkauer See über die Cröbernsche Straße und Neue Harth sehr gut gegeben („7-Seen-Wanderweg“ mit Anschlüssen an lokale Wanderwege wie die „Gaschwitzer Linie“, den „Harthbogen“ und den „Prödeler Weg“). Nach Osten zum Markkleeberger See hin bricht diese Verbindung nach der Pleißerbrücke im Zuge der Cröbernschen Straße ab; der Zeitpunkt des versprochenen Ersatzbaus (Überwindung der B 2), der als Rad- und Wanderweg sowie auch Reitweg vom Markkleeberger See zur Neuen Harth im Landschaftsplan festgeschrieben ist, steht noch nicht fest.

Die Anbindung nach Nord (Leipzig) und Süd (Böhlen) ist über den Pleißeradweg gegeben. Der alte Ortskern weist ein gutes touristisches Potential auf (Ansätze für Gastronomie und Kultur, größere Freiflächen südlich des Plangebiets, Wegeverbindungen in alle Richtungen vorhanden bzw. vorgesehen und damit kurze Wege zu den neuen Erholungsgebieten im Leipziger Südraum).

Im Gebiet selbst sind die vorhandenen, eher kleinen Grünflächen nur eingeschränkt nutzbar (Beeinträchtigung durch Verkehrslärm; Missstände in der Ausstattung). Für Kinder und Jugendliche fehlen Spielmöglichkeiten innerhalb des BPL-Gebietes gänzlich.

#### Verkehr:

Durch die bestehenden Straßentrassen (B 2 und B 95 östlich und A 38 südlich des Plangebiets) ergibt sich eine hohe Belastung durch Verkehrslärm (siehe Abb. 3). Im Schallimmissionsplan, der zum FNP erarbeitet wurde, werden für die Tag-Zeiten 55 - 60 dB (A), entlang der Hauptstraße und ganz im Südosten des Gebiets 60 - 65 dB (A) angegeben. Im Nachtzeitraum reduzieren sich diese Werte auf 50 - 55 dB (A), lediglich kleine Bereiche im Südosten am ehemaligen Gemeindeamt und am Südostende der Brunnengasse erreichen noch Werte um 55 - 60 dB (A).

An der B 2 sowie der A 38 wurden im Zuge des Aus- bzw. Neubaus Lärmschutzwände errichtet, wobei im Bereich des Autobahnkreuzes auf aktiven Lärmschutz verzichtet wurde.

Weiterhin stellen die knapp außerhalb des BPL befindlichen Lüfter südlich der Brückenauffahrt Cröbernsche Straße eine Lärmbelastung für die angrenzenden Nutzungen dar.

## Bewertung

### Erholung:

Die entstehende Erholungslandschaft des Südraums Leipzig („Neuseenland“) stellt mit ihrer rekreativen Funktion ein wichtiges Potenzial für das Schutzgut Mensch dar, das sich positiv auf die Entwicklung von Gaschwitz als Wohnstandort, vor allem für junge Familien, auswirken wird bzw. sich schon auswirkt.

Wichtige Voraussetzung für die weitere Aufwertung des Wohnstandorts ist dabei die Beseitigung der festgestellten Missstände, allen voran die Herstellung der Rad-/Fußweg-Verbindung nach Osten zum Markkleeberger See sowie die Aufwertung der Grünanlagen und Ergänzung von Kinderspielmöglichkeiten im Gebiet.

### Verkehr:

Die vorhandenen Verkehrslärmpegel erreichen nach 16. BImSchV für Kern-, Dorf-, Misch- und Gewerbegebiete grenzwertig zulässige Werte. Für die bestehenden Nutzungen sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen zu besorgen.

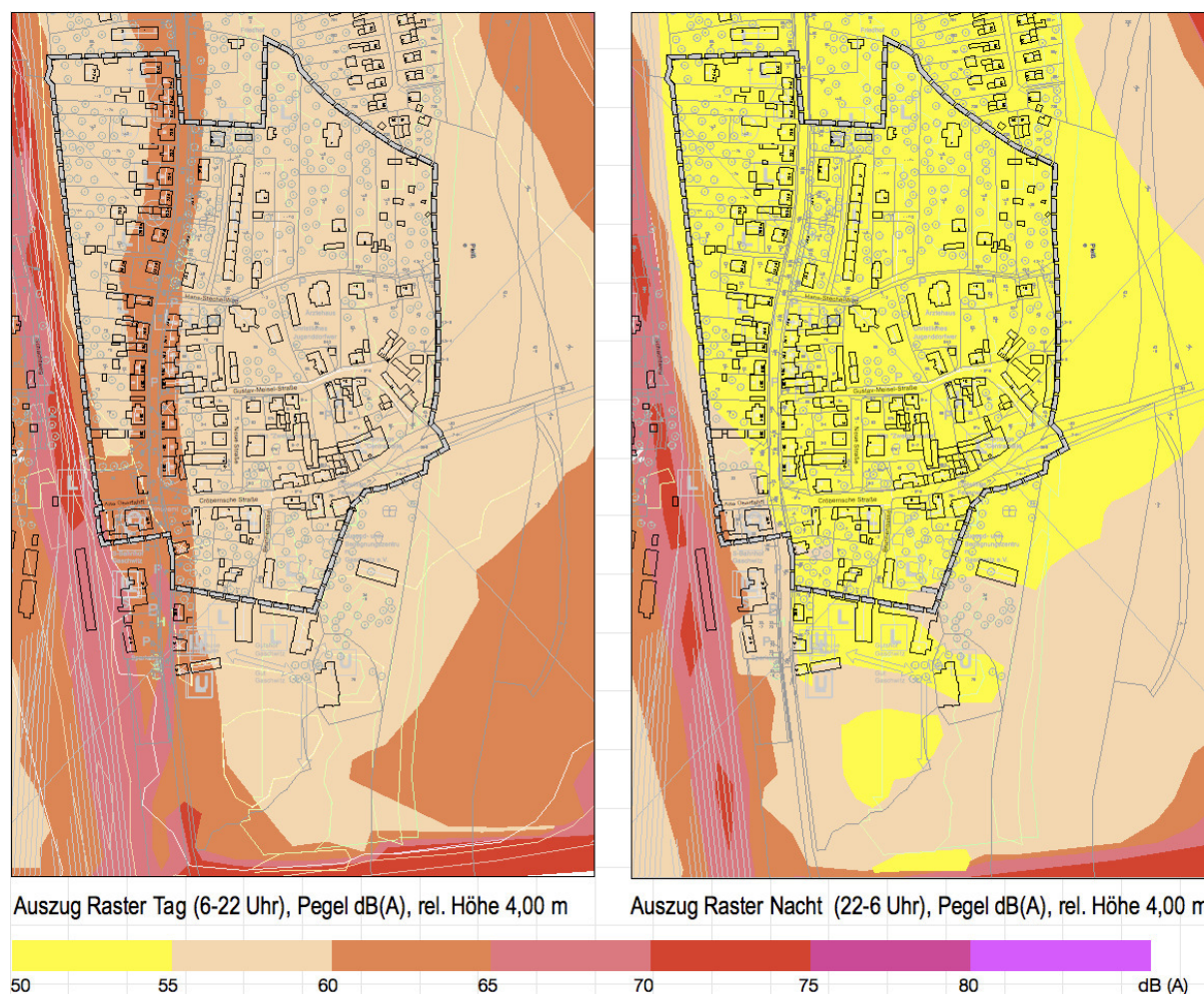


Abb. 3 Auszug aus dem Schallimmissionsplan, Quelle: MFPA Leipzig GmbH, Bereich Schallschutz, 05/2006.

Tabelle: Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)

<b>Nutzung</b>	<b>dB (A) tags</b>	<b>nachts</b>
Krankenhäuser, Schulen, Altersheime, Kurheime	57	47
Reine und allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	59	49
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	64	54
Gewerbegebiete	69	59

Für den vorliegenden BPL ist kein Schallgutachten vorgesehen, da der BPL keine Festsetzung von Nutzungsarten nach BauNVO treffen soll.

Um die vorhandenen Lärmeinwirkungen aus dem Kreuzungsbereich B 2/A 38 zu reduzieren, sollte im Zuge des Ausbaus zur A 72 Leipzig - Chemnitz unbedingt die Schließung der Lücke in der Lärmschutzwand am Kreuz Leipzig-Süd erfolgen.

Die Lüftungselemente an der Cröbernschen Straße sollten technisch geändert werden, so dass keine Lärmbelästigung mehr von ihnen ausgeht.

Die vorliegende B-Planung hat keine erheblichen Wirkungen auf das Schutzgut.

### **3.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Bestand

Kultur- und Sachgüter sind im BPL-Gebiet mit den Kulturdenkmalen lt. Denkmalschutzliste (Landesamt für Denkmalpflege: Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen, Stand 09.09.2009, Anhang III zum BPL) vorhanden. Sie sind im Bestandsplan dargestellt und befinden sich vor allem im alten Ortskern und entlang der Hauptstraße.

Die ehemalige „Centralhalle“ („Konzert- und Balletablässiments Central-Halle“, gebaut 1880, Saalanbau um 1900) wird nicht mehr in der Denkmalschutzliste geführt. Der Baukörper ist in seinen Außenmauern noch erhalten, das Dach jedoch wegen Einsturzgefahr abgetragen worden. Das Objekt bzw. dessen Umfeld wird derzeit vom Besitzer als Freisitz-Gastronomie betrieben.

Der in der Denkmalliste aufgeführte Apfelstein Nr. 04 (V; Neuanfertigung 1953), ehemals in Ecklage Cröbernsche Straße/Hauptstraße auf dem Flurstück 4/1, hat seinen aktuellen Standort am Rundweg um den Markkleeberger See, bei der Crostewitzer Höhe; das Original steht im Museum Torhaus Markkleeberg<sup>5</sup>.

Registrierte Bodendenkmale befinden sich nicht im Plangebiet.

#### Vorbelastungen, Nutzungs-, Qualitäts- und Schutzkriterien

Denkmalschutz nach Denkmalschutzgesetz besteht für die genannten Objekte. Einige von ihnen stehen leer (Gustav-Meisel-Straße 10 und 12; Hauptstraße 295, Cröbernsche Straße 6) bzw. fast alle weisen Mängel in der Bausubstanz auf.

Trotz ihres Zustandes wirkt die ehemalige „Centralhalle“ mit ihrer Vergangenheit Identität stiftend für die historische Gaschwitzer Ortslage, zumal deren Wiederbelebung geplant ist.

<sup>5</sup> Quelle: [de.wikipedia.org/wiki/Apelstein](http://de.wikipedia.org/wiki/Apelstein) bzw. M. Geisler, 2008, siehe <http://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Datei:Apelstein-04.jpg&filetimestamp=20080902132803>

Wertvoll für das historische Ortsbild ist das in Sanierung befindliche Fachwerkhaus Brunnengasse 1.

Im alten Ortskern ist prinzipiell mit dem Vorhandensein ur- und frühgeschichtlicher Funde, z. B. aus der Zeit der Band- und Schnurkeramik, zu rechnen.

#### Bewertung

Die denkmalgeschützten Gebäude und Einfriedungen sind im Sinne einer Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes unbedingt zu erhalten. Dies gilt auch für das Umfeld der „Centralhalle“, auch wenn hier der Denkmalschutz per se erloschen ist.

Nicht mehr zu erhalten ist voraussichtlich das dörfliche Wohnhaus in der Gustav-Meisel-Straße 10, da hier der Verfall schon weit fortgeschritten ist und auf Grund der vorhandenen Raumhöhen eine sinnvolle Nachnutzung als Wohnhaus aussichtslos erscheint.

Der alte Ortskern im Bereich Gustav-Meisel-, Haupt- und Cröbernsche Straße sowie das Umfeld des Gaschwitzer Friedhofes wird als hochwertiger archäologischer Relevanzbereich (Dorfkern) bewertet, hier ist entsprechend archäologischer Denkmalschutz zu beachten: Nach §14 SächsDSchG bedarf es innerhalb der archäologischen Relevanzbereiche bei Bodeneingriffen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leipzig.

Die vorliegende B-Planung wirkt sich nicht erheblich auf das Schutzgut aus.

## **4 Grünordnung**

### **4.1 Grünkonzept**

Grünordnerische Ziele sind insbesondere

- die Aufwertung des Landschaftsbildes durch die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Potentiale im Gebiet – vorrangig des Altbaumbestandes und dessen Ergänzung – sowie die
- Herausarbeitung der „grünen Achse“ Cröbernsche Straße mit Schwerpunkten
  - um die ehemalige Centralhalle und den
  - Kreuzungsbereich mit der Hauptstraße/Alte Überfahrt/Neue Harth
- die gestalterische und ökologische Aufwertung der Bebauung in der Hauptstraße (Vorgärten)
- die bessere Nutzbarkeit der öffentlichen Verkehrsräume Hans-Steche-Weg und Gustav-Meisel-Straße
- die Neuordnung der rückwärtigen Bereiche der Gründerzeitbebauung Hauptstraße (Entkernung, Entsiegelungen)
- die Neuordnung der Freianlage Hans-Steche-Weg mit Aufwertung für eine „Mehrgenerationen-Nutzung“
- der Erhalt und die Ergänzung des vorhandenen Altbaumbestands
- der Erhalt und die Ergänzungen der vorhandene Gartennutzungen
- die Wiederherstellung des Walgrabens (Freihalten von Bebauung)

Zur Umsetzung dieser Ziele wurden Maßnahmen erarbeitet und in Festsetzungsvorschlägen in Text und Plan formuliert. Soweit sie rechtlich festsetzbar und geeignet sind, werden sie in den Bebauungsplan übernommen und damit rechtsverbindlich. Grundlegende Zielstellung ist es, eine bauliche Nutzung weitestgehend verträglich in die vorhandene Situation einzupassen (städtebauliche und gestalterische Aspekte) und durch Maßnahmen die Wirkungen auf den Naturhaushalt zu begrenzen (ökologische Aspekte).

### **4.2 Vorschläge für Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

Die aus den städtebaulichen und ökologischen Vorgaben resultierenden und im vorliegenden Kapitel vorgeschlagenen Festsetzungen werden, soweit sie rechtlich festsetzbar und geeignet sind, Bestandteil des Bebauungsplanes und damit rechtsverbindlich.

Grundlegende Zielstellung ist es, die bauliche Nutzung weitestgehend verträglich in die vorhandene Situation einzupassen (städtebauliche und gestalterische Aspekte) und durch Maßnahmen die Wirkungen auf den Naturhaushalt zu begrenzen (ökologische Aspekte). Dies umfasst die Festsetzungen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Festsetzung zu Anpflanzungen direkt auf den Baugrundstücken.

Die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen und deren Effizienzkontrolle sind zu dokumentieren.

#### **4.2.1 Flächen oder Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB**

Besondere Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden nicht ausgewiesen, da weder bestehende Schutzgebiete oder landschaftspflegerisch bedeutende Flächen noch Flächen für einen ökologischen Ausgleich zu sichern sind.

#### **4.2.2 Sonstige Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB**

**Festsetzungsvorschlag** (ohne Bezug zur Planzeichnung):

*Die per Planeintrag festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.*

Begründung:

Die Festsetzung dient der Begrenzung der Bodenversiegelung und -verdichtung. Sie soll absichern, dass auf diesen Flächen anfallendes Niederschlagswasser vor Ort versickern kann.

**Festsetzungsvorschlag** (ohne Bezug zur Planzeichnung):

*Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungen mit abstrahlungsarmen Leuchtmitteln nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.*

Begründung:

Künstliche Lichtquellen, wie z. B. Außenbeleuchtungsanlagen sind für viele Insektenarten unwiderstehlich. Für fliegende, nachtaktive Insekten kann die Straßenbeleuchtung zur tödlichen Falle werden. Oft werden wegen ihrer neutral weißen Lichtfarbe Leuchtstofflampen, Halogenmetaldampflampen (ME-Lampen) und Quecksilberdampfhochdrucklampen (QE-Lampen) verwendet. Lichtemissionen von ME- und QE-Lampen weisen einen Spektralbereich außerhalb des für den Menschen sichtbaren Bereichs auf, haben aber eine starke Anlockwirkung auf nachtaktive Insekten. Kompaktleuchtstofflampen (FBT-Lampen) werden in Gebieten mittlerer Verkehrsbelastung eingesetzt. Ihr Spektralbereich ist ähnlich breit wie der der QE-Lampe, die Intensität im kurzwelligen Bereich jedoch um ca. 50 Prozent geringer. Einer Studie zufolge ist diese Lampe weniger attraktiv für nachtaktive Insekten als die QE-Lampe. Der BUND empfiehlt Natriumdampfhochdrucklampen mit einem niedrigen Strahlungsanteil im kurzwelligen Bereich, langer Lebensdauer und hoher Lichtausbeute. Im Spektrum der Hellempfindlichkeit des Nachtfalterauges wird fast keine Strahlung emittiert und es werden bis zu 80 Prozent weniger Insekten angelockt.

Die Festsetzung lässt absichtlich offen, welches der Leuchtmittel – nach dem neuesten Stand der Technik – zu verwenden ist.

### **4.2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB**

Anpflanzungen dienen vielfältigen städtebaulichen und ökologischen Zielsetzungen. Aus städtebaulicher Sicht steht die Gliederung, Gestaltung und Durchgrünung und die damit verbundene verbesserte Aufenthaltsqualität im Vordergrund. Ökologisch gesehen setzen Bepflanzungen Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege im Siedlungsbereich um. Gehölze bieten je nach Habitus, Alter und Entwicklungszustand Lebensraum für andere Pflanzen und Tiere. Sie sind wichtiger und oft einziger Bestandteil innerörtlicher Grünraumvernetzung. In der Vegetationsperiode schützen sie vor übermäßiger Einstrahlung und Wind und mildern Temperaturextreme in Bodennähe, binden Luftschadstoffe und beeinflussen die Verdunstung (mikroklimatische Funktion).

Standortgerechte Artwahl ist dabei eine wichtige Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit einer Bepflanzung. Die Verwendung von gebietsheimischen Pflanzen hilft, Genressourcen zu erhalten, und bietet oft eine bessere Voraussetzung für die Ansiedlung von Flora und Fauna.

#### **Festsetzungsvorschlag F1: Öffentliche Grünfläche Hans-Steche-Weg**

##### F1a: Lindenquadrat mit Sitzbereich und westlich vorgelagerter Lindenreihe:

Die vorhandenen großkronigen Linden sind zu erhalten. Lücken sind in einer Art und Weise zu ersetzen, dass sich von der Hauptstraße her der Anblick einer Baumreihe ergibt und die Mitte der Anlage mit einer regelmäßigen Anordnung von 12 Linden in einem Quadrat von 13 m Kantenlänge betont wird.

Bei Abgang sind Linden (im Stadtraum bewährte Lindensorten), Qualität 4xv., StU 20 - 25, nachzupflanzen. Die Fläche unter den Linden ist als Rasenfläche zu pflegen.

In der Mitte des Lindenquadrats ist ein Sitzbereich mit dazugehöriger Stadtmöblierung sowie Objektkunst zulässig.

Die Lindenreihe parallel zur Hauptstraße ist gleichfalls mit Linden (im Stadtraum bewährte Lindensorten) Qualität 4xv., StU 20 - 25, zu ergänzen.

##### F1b: Umgrenzung geschnittene Hecke

Die vorhandene geschnittene Hecke ist zu erhalten, Lücken sind nachzupflanzen, bei Abgang sind schnittgeeignete Laubgehölzarten zu wählen. Durchwegungen sind an vorhandenen Zugängen und Zufahrten zur Hauptstraße Nr. 285 sowie an der Hauptstraße in Höhe der optischen Mitte der Anlage (Lindenquadrat) zulässig. Am Hans-Steche-Weg ist das Sichtfeld nach RaSt 2006 freizuhalten.

##### 1c: Eingrünung Carports und privates Grundstück

Im gekennzeichneten Bereich ist eine 2,0 m breite, frei wachsende, dichte Hecke aus Laubsträuchern (Auswahllisten 3.1 und 3.2, Qualität 3xv., m. B.), 30 % heimische Arten, anzulegen, wobei die Wuchshöhe auf die Höhe der Carports zu begrenzen ist. Vorhandene, geeignete Gehölze sind einzubeziehen.

Durchwegungen sind in Höhe der Zugänge Hans-Steche-Weg 4 und 8 zulässig.



### Begründung:

Die Grünfläche ist die einzige große, öffentlich nutzbare (und als Spielfläche geeignete) Grünanlage im gesamten BPL-Gebiet. Die gliedernde, auf das Reihenhaus Hans-Steche-Weg 2 bis 12 bezogene Gestaltung mit großen Linden und einer geschnittenen Hecke soll dabei beibehalten und qualifiziert ergänzt werden. Für die Sortenwahl bieten sich die im Stadtraum bewährten Lindensorten *Tilia cordata* 'Greenspire' oder *T. x intermedia* 'Pallida' an; jedoch erfolgt deren Festsetzung nicht zwingend, da mögliche weitere geeignete Sorten nicht ausgeschlossen werden sollen.

Zur Abschirmung der vorhandenen Carports und der privaten Grundstücksfläche Hauptstraße 275 im Norden (Hundezwinger) wird eine frei wachsende Hecke geplant.

Der einst vorhandene und in Resten noch sichtbare Aufenthaltsbereich unter dem Lindenquadrat soll qualifiziert wiederbelebt werden und z. B. älteren Bürgern oder Eltern mit Kleinkindern als Ruheplatz dienen können. Die geschnittene Hecke wird als Abschirmung zur Straße bzw. zu den Nachbargrundstücken erhalten. An der Einmündung ist dabei die Hecke in einer Weise zu verändern, die für Abbieger auf die Hauptstraße freie Sicht gewährt.

Die Bepflanzung mit Sträuchern, Zierpflanzen und Rasen sorgt für eine angenehme Durchgrünung und wirkt positiv auf das Stadtklima.

Auf Grund der Eignung der Fläche für eine Nutzung als Spielplatz sowie des gegebenen Bedarfs sollte geprüft werden, ob für das Kinderspiel einzelne Spielgeräte aufgestellt werden können. Idealerweise könnten zwei Bereiche für unterschiedliche Altersgruppen entwickelt werden: im Süden der Grünfläche für ältere Kinder, weil dort gegenüber dem Reihenhaus mit dem Carport eine bessere Abschirmung vor Spiellärm besteht. Für kleinere Kinder (bis 6 Jahre) sollten Angebote vorrangig auf der nördlichen Fläche hergerichtet werden, da diese besser vom Wohnhaus her einsehbar ist. Danach soll sich auch die Bestückung mit Spielgeräten richten.

### **Festsetzungsvorschlag F2: Hecken an Friedhofsmauer**

#### F2a: Hecke an der Friedhofsmauer

Auf der Süd- und Ostseite des Friedhofs ist eine frei wachsende Hecke aus Laubbäumen (Qualität 3xv., StU 12 - 14) und -sträuchern (Qualität 3xv., m. B.) anzulegen.

Dabei sind zu 60 % heimische Laubgehölze (Auswahllisten 2.1 und 3.1) zu verwenden. Einzelne Koniferen (*Pinus nigra*, *Pinus sylvestris*) sind zulässig. Geeignete Laubgehölze sind zu erhalten.

Das Lichtraumprofil zum Parkplatz ist freizuhalten.

#### F2b: Parkplatz am Friedhof

Auf dem Parkplatz sind Laubbaum-Hochstämme gleicher Art und Sorte (Auswahllisten 2.1 und 2.2, Qualität 4xv., StU 20 - 25) zu pflanzen.

Dabei ist pro 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Auf diese Anzahl ist der Erhalt vorhandener erhaltungswürdiger Bäume anzurechnen.

### F2c: Hecke am Parkplatz:

Südlich der Stellflächen ist eine frei wachsende Hecke mit einer Höhe von maximal 1,20 m aus geeigneten unterschiedlichen Laubsträuchern (Auswahllisten 3.1 und 3.2, Qualität 3xv., m. B.) anzulegen. Am Hans-Steche-Weg ist das Sichtfeld nach RaSt 2006 freizuhalten.

### Begründung:

Die Heckenpflanzung gibt dem Gaschwitzer Friedhof einen ansprechenden Abschluss sowie gegenseitigen Sichtschutz zum Parkplatz und auch zur Erholungsnutzung in den östlich gelegenen Kleingärten. Dadurch wird die Pietät der Friedhofsruhe gewahrt. Die Artenwahl sichert ab, dass die Hecke als Lebensraum für die heimische Fauna dienen kann. Die Beipflanzung von Kiefern wird beispielsweise gern von Waldohreulen angenommen.

Die genauen Standorte der Bäume werden im Rahmen der Ausführungsplanung zum Parkplatz festgelegt und im Ortschaftsrat diskutiert. Die Artwahl für die Neupflanzungen wird im Rahmen der Auswahllisten freigestellt; empfohlen werden klein- bis mittelkronige Arten.

Zusammen mit den übrigen Baumpflanzungen wird eine Beschattung der Stellflächen erreicht (stadtklimatisch positive Wirkung) und es wird die Gestaltung unter Einbeziehung vorhandener Gehölze ermöglicht. Der Parkplatz verbessert die Stellplatzsituation für Friedhofsbesucher und bringt auch Entlastung für die umliegende Bebauung.

Zum Hans-Steche-Weg hin bietet eine niedrige Hecke Abschirmung. Hier ist für Abbieger in die Hauptstraße ausreichend freie Sicht zu gewähren.

### **Festsetzungsvorschlag F3: Vorgärten Hauptstraße**

Die gekennzeichneten Flächen sind als Vorgärten wie folgt zu gestalten:

Die Bepflanzung hat mit einer Mischung aus Kleingehölzen und Stauden zu erfolgen. Rasenflächen sind bis maximal 2/3 der Fläche zulässig.

Je Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 5 m Breite zulässig.

An der Straße Neue Harth ist das Sichtfeld nach RaSt 2006 freizuhalten.

### Begründung:

Die Gründerzeithäuser entlang der Westseite der Hauptstraße besitzen im Bestand Vorgärten, die aus städtebaulicher Sicht zur Belebung des Straßenbildes und Ergänzung der Fassadenfronten erhalten, ergänzt und gepflegt werden sollen. Typisch für die Bauzeit sind symmetrisch oder asymmetrisch angelegte gemischte Pflanzungen aus Stauden, Kleinsträuchern und Zwiebelgewächsen und kleine Rasenflächen, wobei sich ein vielfältiger Gestaltungsspielraum ergibt, der auch auf eine moderne Gestaltung angewendet werden kann. Wege dienen nur der Pflege der Pflanzflächen, der Wegebelag ordnet sich deshalb optisch der Pflanzung unter (Kies, Splitt, Trittplatten). Auf den Einsatz von Betonpflaster sollte deshalb unbedingt verzichtet werden.

Die maximale Breite der Zufahrten für die rückwärtigen Grundstücksbereiche orientiert sich am Bestand. An der Einmündung der Straße Neue Harth muss Abbiegern freie Sicht gewährt sein.

#### **Festsetzungsvorschlag F4: Bäume in Grundstücken (ohne Plandarstellung)**

Auf allen nicht bebaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum (Artenlisten 2.1, 2.2 und 4, Qualität 3xv., 12 - 14) zu pflanzen. Vorhandene Laub- und Obstbäume sind hierbei anzurechnen und zu erhalten.

##### Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass die vorhandenen Bäume in den Gärten mit ihrer Wirksamkeit für das Stadtklima erhalten werden. Bei einem 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück sind demnach mindestens 5 Laub-, Obst- oder geeignete Nadelbäume anzupflanzen oder zu erhalten. Dies entspricht im Durchschnitt etwa der bereits vorhandenen Anzahl und soll verhindern, dass der (Laub-)Baumanteil zugunsten von ökologisch geringer wertigen Nadelgehölzen (Blaufichte, Lebensbäume) weiter verringert wird und somit erreichen, dass das Landschaftsbild "dörflicher Obst-/Baumgarten" erhalten bleibt.

#### **Festsetzungsvorschlag F5: Grünanlage „Alte Überfahrt“**

Die per Planeintrag festgesetzte Fläche ist als öffentliche Grünanlage mit fußläufiger Durchwegung anzulegen, die zum neuen S-Bahn-Zugang führt. Auf der Grünanlage sind ein größerer Sitzbereich mit dazugehöriger Stadtmöblierung sowie kleinere Spielgeräte und Objektkunst zulässig.

Die Bepflanzung ist auf bis zu 30 % mit Sträuchern (Auswahllisten 3.1 und 3.2, Qualität 3xv., m. B.) und Zierbeeten vorzunehmen, verbleibende Flächen sind als Rasen zu pflegen. Je 100 m<sup>2</sup> der Gesamtfläche ist ein Laubbaum (Auswahllisten 2.1 und 2.2, Qualität 4xv., StU 20 - 25) zu pflanzen. Geeignete Laubgehölze sind zu erhalten. Baum- und Heckenpflanzen sind ausschließlich außerhalb der Schutzstreifen des bestehenden Anlagenbestandes der Ver- und Entsorgungsunternehmen vorzusehen.

##### Begründung:

Die Festsetzung soll absichern, dass die bezeichnete Fläche mit ihrer Funktion als Verbindung zwischen S-Bahn/ÖPNV-Haltestelle und dem Gaschwitzer Ortskern eine besondere Aufenthaltsqualität bekommt. Unter Ausnutzung des vorhandenen Flächenpotenzials werden die Funktionen „Durchgangsraum“ (Weg für Fußgänger/Radnutzer zum und vom Bahnhof/Bushalt) und „Aufenthaltsraum“ (Bänke, Beschäftigung für Wartende mit Kind – z. B. Wipptier oder auch als Kombination mit beispielbarer Plastik) vereint. Die Bepflanzung mit Sträuchern, Zierpflanzen und Rasen sorgt für eine angenehme Durchgrünung und wirkt positiv auf das Stadtklima. Zu beachten ist der Anlagenbestand der Ver- und Entsorgungsunternehmen, in deren Schutzstreifen keine Baum- und Heckenpflanzen stehen dürfen.

#### **Festsetzungsvorschlag F6: Grünanlage Cröbernsche Straße/Ecke Hauptstraße**

Die per Planeintrag festgesetzte Fläche ist als Stadtplatz anzulegen. Die Bepflanzung ist auf bis zu 30 % mit Sträuchern (Auswahllisten 3.1 und 3.2, Qualität 3xv., m. B.) und Rasen vorzunehmen, an der südlichen Grundstücksgrenze ist die geschnittene Laubholzhecke (Qualität 3xv., m. B.) als Hainbuchenhecke zu ergänzen.

Bei Abgang der Bestandshecke ist entsprechend ein Ersatz als Hainbuchenhecke vorzunehmen. Der per Anpflanzungseintrag standörtlich festgesetzte Baum ist als Berg-Ahorn (Qualität 4xv., StU 20 - 25) zu pflanzen. Auf der Fläche ist ein weiterer Laubbaum (Auswahl-listen 2.1 und 2.2, Qualität 4xv., StU 20 - 25) zulässig. Geeignete Laubgehölze sind zu erhalten.

Begründung:

Die Festsetzung soll absichern, dass die bezeichnete Fläche ihre Aufenthaltsqualität als Verbindung zwischen S-Bahn-/ÖPNV-Haltestelle und dem Gaschwitzer Ortskern behält und verbessert. Es werden die Funktionen „Durchgangsraum“ (Weg für Fußgänger zum und vom Bahnhof/Bushalt) und „Aufenthaltsraum“ (Stadtplatz/Bänke) vereint. Die Bepflanzung mit Sträuchern und Rasen sorgt für eine angenehme Durchgrünung und wirkt positiv auf das Stadtklima. Die Festsetzung des Berg-Ahorns soll eine „Tor-Situation“ schaffen, in der zum Bestand auf der Nordseite der Cröbernschen Straße ein Pendant gepflanzt wird. Die mögliche Einordnung eines weiteren Laubbaumes stellt auf die Bestandssituation ab und erlaubt eine Artenwahl, die abhängig von einer Neugestaltung (Ausführungsplanung) festgelegt werden kann, aber auch den Erhalt des Bestandsbaumes. Die Hecke kann das Grundstück nach Süden abschließen und dort als Blickfang dienen. Die Verringerung des Rasenanteils im Vergleich zum Bestand soll der Minimierung des Pflegeaufwandes dienen.

**Festsetzungsvorschlag F7: Eingrünung Wendeanlage Hans-Steche-Weg**

Auf der per Planeintrag festgesetzten Fläche ist eine blickdichte Laubholzhecke anzulegen.

Begründung:

Die Festsetzung sichert ab, dass die betreffende Fläche nach einer mit dem Umbau des Hans-Steche-Weges in diesem Bereich einhergehenden Entsiegelung einen Sichtschutz zur ausgebauten Verkehrsfläche erhält. Die Anlage einer Laubholzhecke wirkt sich zudem positiv auf das Ortsbild aus.

**Festsetzungsvorschlag F8: Hochstämme entlang der Brunnengasse**

Entlang der Brunnengasse sind insgesamt 3 Laubbaum-Hochstämme einer Art und Sorte (Auswahl-liste 1, Qualität 4xv, StU 20 - 25) zu pflanzen. Die Standorte können auf Grund von Zufahrten, Leitungen etc. bis zu 3 m von der Plandarstellung abweichen.

Begründung:

Die Laubbäume wirken sich positiv auf das Ortsbild aus. Gehölze und Rasenfläche haben eine positive Wirkung auf das Stadtklima. Die Brunnengasse als nördliche Zufahrt zum Rittergut wird in ihrer stadträumlichen Qualität erheblich aufgewertet.

**Festsetzungsvorschlag F9: Neuordnung Parkplatz Hans-Steche-Weg**

Die gekennzeichnete Fläche ist als private Grünfläche mit Laubsträuchern (Auswahl-listen 3.1 und 3.2, Qualität 3xv., m. B.) anzulegen. An den bezeichneten Standorten sind zwei Linden als Hochstamm (Qualität 4xv, StU 20 - 25) in einer für den Stadtraum geeigneten Sorte zu pflanzen, wobei der Standort um 2 m variieren darf. An der Giebelwand Hauptstraße 289 sind Kletterpflanzen (Auswahl-liste 5, Qualität 2xv., gestäbt, m. Tb.) zulässig. Das Sichtfeld nach RaSt 2006 ist freizuhalten.

Begründung:

In erster Linie wird mit diesem Festsetzungskomplex die städtebauliche Situation des kleinen Grundstücks Hauptstraße 289 verbessert: mit der Grünfläche wird Aufenthaltsqualität geschaffen, mit der Bepflanzung erfolgt eine Abschirmung der Stellflächen und der Durchgang gewährt den Anwohnern eine kurze Anbindung zum Parkplatz bzw. zum Hans-Steche-Weg. Laubbaum und eine mögliche Giebelberankung wirken sich positiv auf das Ortsbild aus. Gehölze und Rasenfläche haben positive Wirkung auf das Stadtklima. Die Artenwahl Linde setzt die Baumreihe an der Hauptstraße fort (siehe Begründung F1). Die Pflanzung muss dabei Abbiegern von der Hauptstraße in den Hans-Steche-Weg ausreichend freie Sicht gewähren.

**Festsetzungsvorschlag F10:**

**Stellflächen Hans-Steche-Weg und Gemeinschaftsgarten gegenüber Ärztehaus**

Auf der gekennzeichneten Fläche ist zu den Stellflächen eine frei wachsende Hecke mit Laubsträuchern (Auswahlliste 3.1, Qualität 3xv., m. B.) anzulegen. Auf den übrigen Flächen sind Rasen, Zier- und Gemüsebeete zulässig. Vorhandene geeignete Gehölze sind zu erhalten, im Falle von Abgängen sind Obstbaumhoch- oder -mittelstämme (Auswahlliste 4, Qualität 3xv., m. Db.) so nachzupflanzen, dass auf der Fläche stets drei Bäume vorhanden sind.

Begründung:

Es wird Aufenthaltsqualität geschaffen, indem eine Abschirmung der Stellflächen erfolgt. Die Artenwahl der Hecke lehnt sich an die autotypische Artenzusammensetzung an. Die Anpflanzung hat positive Wirkung auf das Stadtklima. Die verbleibende Fläche des ehemaligen Kleingartens soll als Gemeinschaftsgarten den Nutzern (z. B. Spaziergänger und ehemalige Kleingärtner) als Verweilort dienen und kann Bildungsfunktionen für die Kinder im Christlichen Jugenddorf-Objekt (CJD) und der Kindertagesstätte erfüllen (Obsternte, Eicheln als Wildfutter und zum Basteln, Schulgarten...)."

**Festsetzungsvorschlag F11:**

**Böschung am S-Bahnhaltepunkt Gaschwitz**

Die Fläche ist mit einer Reihe aus 5 mittel- bis kleinkronigen Laubbaum-Hochstämmen (Auswahlliste 2.1 – Buchstaben K und M, Qualität 4xv., StU 20 - 25) zu bepflanzen. Geeignete Laubgehölze sind zu erhalten und können hierbei angerechnet werden.

Weiterhin sind Laubsträucher (Auswahlliste 3.1, Qualität 3xv., m. B.) auf wenigstens 50 % der festgesetzten Fläche zu pflanzen.

Begründung:

Die Hecke schirmt das Grundstück von der Straße Neue Harth ab und sichert die Böschung. Die Artenwahl berücksichtigt sowohl gestalterische als auch ökologische Aspekte. Die Anpflanzung hat positive Wirkung auf das Stadtklima, bietet Lebensraum für Tiere und strukturiert den Brückenbereich.

### **Festsetzungsvorschlag F12:**

#### **Randliche Hecke auf gewerblich genutztem Grundstück (Gustav-Meisel-Straße 6)**

Die per Planeintrag festgesetzte Fläche ist entlang ihrer westlichen Grenze auf mindestens 3 m Breite lückenlos mit Laubsträuchern (Auswahllisten 3.1 und 3.2, Qualität 3xv., m. B.) zu bepflanzen. Dabei sind 60 % heimische Arten einzusetzen. Nicht mit Laubsträuchern bepflanzte Flächenanteile sind als Rasenfläche anzulegen.

#### Begründung:

Die Hecke schirmt das Gewerbegrundstück von der benachbarten Kindertagesstätte ab. Die Artenwahl berücksichtigt sowohl gestalterische als auch ökologische Aspekte. Die Anpflanzung hat nebenbei positive Wirkung auf das Stadtklima und bietet Lebensraum für Tiere.

### **Festsetzungsvorschlag F13: Ergänzung Baumbestand Gustav-Meisel-Straße 3**

Die gekennzeichnete Fläche ist mit Laubbäumen und -sträuchern (Auswahllisten 3.1 und 3.2, Qualität 3xv., m. B.) zu bepflanzen. Dabei ist ein städtebaulich wirksamer, großkroniger Laubbaum-Hochstamm (Auswahlliste 2.1 und 2.2 – Buchstabe G, Qualität 4xv., StU 20 - 25) gemäß Planzeichnungseintrag zu integrieren.

#### Begründung:

Die Fläche rundet die bestehende Gehölzfläche aus städtebaulich und ökologisch wertvollen Bäumen und Sträuchern ab und unterstreicht den parkartigen Charakter des Villengrundstücks. Mit der Pflanzung des Großbaumes erhält die Straße einen wirksamen Akzent.

### **Festsetzungsvorschlag F14: Gärten der Grundstücke westlich der Hauptstraße**

Die per Planeintrag festgesetzten Teile der Grundstücke westlich der Hauptstraße und beidseits des Flurstücks 72/6 sind als Gärten mit einem ausgewogenen Anteil an Rasen-, Zierpflanzen- und Nutzgartenfläche zu bepflanzen, wobei der Rasenanteil bei maximal 50 % des jeweils festgesetzten Grundstücksteiles liegen darf. Gartenwege sind bis zu einer Breite von 1,5 m zulässig.

Nebenanlagen (Schuppen, Gewächshäuser, überdachte Lager) sind anteilig bis maximal 10 % der grundstücksbezogen festgesetzten Gartenfläche zulässig, wobei Einzelanlagen bis maximal Grundfläche 20 m<sup>2</sup> zulässig sind und höchstens zwei direkt nebeneinander errichtet werden dürfen.

#### Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll die - überwiegend vorhandene - Gartennutzung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen festgeschrieben werden, um zu erreichen, dass die Gartenflächen mit ihrer Wirksamkeit für das Stadtklima erhalten bleiben und eine Versiegelung auf die straßennahen Grundstücksteile beschränkt wird.

### **Festsetzungsvorschlag F15: Grundstück Hauptstraße 303 (Ecke Cröbernsche Straße)**

Auf mindestens 50 % der Fläche sind Bepflanzungen aus Laubsträuchern (Auswahllisten 3.1 und 3.2, Qualität 3xv., m. B.) sowie Zierbeete anzulegen. Auf der übrigen Fläche ist Rasen oder Schotterrasen zulässig. Das Sichtfeld nach RaSt 2006 ist freizuhalten.

**Begründung:**

Die Festsetzung soll die – im Prinzip bereits praktizierte – Nutzung des Grundstücksteils als Garten festschreiben und damit die attraktive Gestaltung des Kreuzungsbereichs Hauptstraße/Cröbernsche Straße/Neue Harth als Gaschwitzer Zentrum unterstreichen.

Eine teilweise Nutzung als Freisitz für die derzeitige Bewirtschaftung als Ausschank ist möglich, ohne dass damit weitere Grundstücksteile versiegelt werden.

Bepflanzungen müssen dabei Abbiegern von der Cröbernschen Straße in die Hauptstraße ausreichend freie Sicht gewähren.

**Festsetzungsvorschlag F16:**

**Hecke am Verbindungsweg Brunnengasse zum Neuen Herrenhaus**

Die gekennzeichnete Fläche ist als eine frei wachsende Hecke aus Sträuchern (Auswahlliste 3.1, Qualität 3xv., m. B.) anzulegen. Zufahrten und Zuwegungen zum Grundstück Brunnengasse 1 sind auf einer Gesamtbreite von maximal 5 m zulässig.

**Begründung:**

Die Hecke schirmt das Grundstück vom angrenzenden Weg ab. Die Artenwahl lehnt sich an die autotypische Artenzusammensetzung an. Die Anpflanzung hat positive Wirkung auf das Stadtklima, bietet Lebensraum für Singvögel und gliedert die Nutzungen.

Auf einer Breite von 5 m lässt sich eine bequem funktionierende Zufahrt realisieren.

**Festsetzungsvorschlag F17: Umfahrt an Centralhalle**

Die per Planeintrag festgesetzte Fläche ist als Grünstreifen mit Rasen anzulegen. Schotterrasen ist zulässig.

**Begründung:**

Die an den Fußgängerbereich angrenzende Fläche soll einerseits mit einem wiesenartigen Charakter in die Landschaft überleiten und andererseits für Rettungsfahrzeuge überfahrbar sein. Eine alternative Nutzung als Erweiterung des Freisitzes an der Centralhalle wird damit ebenfalls ermöglicht.

**Festsetzungsvorschlag F18: Grünanlage nördlich der Pleißebrückenauffahrt**

Die planzeichnerisch fixierte Fläche ist als öffentliche Grünanlage mit einer extensiven Wiese anzulegen. *Zulässig sind die Anlage einer Treppe zum Pleißeeradweg/Brückenkopf (inklusive erforderlicher Podeste und Stützmauern) sowie die Pflanzung von Sträuchern (Auswahllisten 3.1 und 3.2) ausschließlich außerhalb der Schutzstreifen des bestehenden Anlagenbestandes der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie außerhalb des Gewässerrandstreifens der Pleiße.*

**Begründung:**

Die Fläche soll als Wiese in die Landschaft überleiten (Wahrung von Blickbeziehungen). Die Grünfläche leistet einen positiven Beitrag zum Stadtklima.

Die Errichtung einer Treppe ermöglicht Fußgängern die direkte Wegeverbindung von der Gustav-Meisel-Straße auf die Brücke bzw. den Pleißeeradweg.

Die Zulässigkeit der Pflanzung klein- bzw. mittelkroniger Laubbäume soll den dörflichen Charakter des alten Ortskerns unterstreichen. Zu beachten ist, dass Baum- und Heckenpflanzen nicht in Schutzstreifen des Anlagenbestandes der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie innerhalb des Gewässerrandstreifens der Pleiße (5 m von der Böschungsoberkante des Gewässers) stehen dürfen.

#### **Festsetzungsvorschlag F19: Grünanlage südlich der Pleißebrückenauffahrt**

*Die per Planeintrag festgesetzte Fläche ist als extensive Wiese zu pflegen. Die vorhandenen Laubbaum-Hochstämme entlang der Brückenauffahrt sind zu erhalten. Die Schutzstreifen des bestehenden Anlagenbestandes der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Gewässerrandstreifens der Pleiße sind davon ausgenommen.*

#### **Begründung:**

Die Fläche bietet in ihrer Gesamtheit Aufenthaltsqualität vor allem für die jugendlichen Nutzer des südöstlich des Geltungsbereichs gelegenen Jugendclubs. Als Wiese vermittelt sie den Übergang zur Landschaft (Wahrung von Blickbeziehungen), durch die Baumreihe wird die Brückenauffahrt optisch markiert. Bäume und Wiese haben positive Wirkung auf das Stadtklima. Zu beachten ist, dass Baum- und Heckenpflanzen nicht in Schutzstreifen des Anlagenbestandes der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie innerhalb des Gewässerrandstreifens der Pleiße (5 m von der Böschungsoberkante des Gewässers) stehen dürfen.

#### **Maßnahme F20 – Schutz des Bergahorns**

##### **Textliche Festsetzung**

**F20** *Der dargestellte ortsbildprägende Berg-Ahorn auf dem Flurstück 54/3 der Gemarkung Gaschwitz ist im Bereich des Weges dauerhaft durch geeignete Maßnahmen nach RAS-LP 4 (Wurzelbrücke) gegen Schäden zu sichern.*

#### **Begründung:**

Für den stattlichen Berg-Ahorn gilt eine Erhaltungsfestsetzung. Um die Erhaltung des Baumes auch bei Befahren des Verbindungsweges zwischen G.-Meisel-Straße und Ärztehaus dauerhaft absichern zu können, wird zum Schutz der Baumwurzeln diese Sicherungsmaßnahme festgesetzt. Die genaue Art und Weise der Sicherungsmaßnahme bleibt dabei freigestellt.

#### **4.2.4 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25b BauGB**

Alter Gehölzbestand aus Laubbäumen und -sträuchern sowie Großbäume, Hecken und Klettergehölze dienen aus städtebaulicher Sicht der Gliederung, Gestaltung und Durchgrünung und damit einer hohen Aufenthaltsqualität. Ökologisch gesehen bieten solche Gehölzbestände wertvollen Lebensraum für andere Pflanzen und Tiere.



Sie sind ein bedeutender Bestandteil innerörtlicher Grünraumvernetzung und erfüllen wichtige mikroklimatische Funktionen, indem sie in der Vegetationsperiode vor übermäßiger Einstrahlung und Wind schützen und Temperaturextreme in Bodennähe mildern, Luftschadstoffe binden und die Verdunstung günstig beeinflussen.

Festgesetzt werden im vorliegenden Plan nur Gehölzbestände, die in ihrer Komplexität wertvoll sind (Kronenmassive, Wirkung auf das Ortsbild und Stadtklima, z. B. der Bestand im Flst. 56) sowie Gehölzformationen und Einzelbäume, die städtebauliche Wirkung entfalten. Sie werden in der folgenden Tabelle aufgeführt und unterliegen in der Regel dem Schutz nach § 22 SächsNatSchG (siehe Kap. 3.3.4).

Bestand	Flst	Straße, Nr. <sup>6</sup>	Begründung
Laubmischbestand aus heimischen Baumarten	119/5 und 119/6	HSW 5 und 7	Ökologisch wertvoller Altbaumbestand, Kronenschluss, ortsbildprägend; vermutlich Überrest des Gutsparks
Laubmischbestand heimische Baum- und Straucharten	120/1	HSW Privatgärten	Ökologisch wertvoller Bestand aus Laubbäumen und -sträuchern
Laubholzhecke, geschnitten	157/36, 157/37, 157/38	HS GF 1	Städtebaulich wirksamer Abschluss der Grünanlage (Festsetzung F1)
Laubmischbestand aus heimischen Baumarten	56	GM 3	Ökologisch wertvoller Altbaumbestand, Kronenschluss, ortsbildprägend; Bestandteil Ensemble Villengrundstück

Baumart	Stück	Flst	StrNr	Begründung
Roskastanie	1	1/7	BG 4	Ortsbildwirksam als Blickfang Brunnengasse vom GFL 4 und von der Cröbernschen Straße aus
Platane	1	57a	CS Centralhalle	großkronig, wirkt ortsbildprägend; von der Pleißbrücke aus als Landmarke wirksam
Linde	1	21	CS FFW	Jungbaum, regelmäßiger Wuchs und gute Vitalität, Auftakt am GFL 3 zum alten Herrenhaus
Roskastanie	2	56	GM 3	als Straßenbaum in Gustav-Meisel-Straße wirksam
Spitz-Ahorn	1	56	GM 3	als Straßenbaum in Gustav-Meisel-Straße wirksam
Platane	1	56	GM 3	als Straßenbaum in Gustav-Meisel-Straße wirksam; Blickfang von der Neuen Straße nach Norden

<sup>6</sup> HS = Hauptstraße, HSW = Hans-Steche-Weg, GM = Gustav-Meisel-Straße, CS = Cröbernsche Straße, NS = Neue Straße, BG = Brunnengasse, NH = Neue Harth

Baumart	Stück	Flst	StrNr	Begründung
Linde	1	56	GM 3	Ortsbildwirksam als Blickfang vom Hans-Steche-Weg; vitaler als der unmittelbar benachbarte Berg-Ahorn
Berg-Ahorn	1	54/3	GM 5	Straßenbaum an Gustav-Meisel-Straße, sehr ortsbildwirksam
Rosskastanie	1	53/2	GM 9	Ortsbildwirksam als Blickfang von Brücke zur Gustav-Meisel-Straße
Rosskastanie	2	157/5	GM Brücke	Ortsbildwirksam als Blickfang von Cröberscher Straße sowie Gustav-Meisel-Straße
Sommer-Linde	1	116/7	HS 279	als Straßenbaum in Hauptstraße wirksam; Bestandteil der Baumreihe an der Grünfläche Festsetzung 1
Berg-Ahorn	1	5	HS 303	als Straßenbaum in Hauptstraße wirksam; Torsituation für Einfahrt in Grundstück Hauptstraße 304
Linde	2	79	HS 304	als Straßenbäume in Hauptstraße wirksam; Torsituation für Einfahrt in Grundstück Hauptstraße 304
Rosskastanie	2	4/2	HS 305	Ortsbildwirksam als optische Begrenzung der Grünanlage auf Flst. 4/1
Sommer-Linde	1	116/5	HS GF1	als Straßenbaum in Hauptstraße wirksam; Bestandteil der Baumreihe an der Grünfläche Festsetzung 1
Sommer-Linde	1	116/5	HS GF1	als Straßenbaum in Hauptstraße wirksam; Bestandteil des Lindenquadrats der Grünfläche Festsetzung 1
Sommer-Linde	1	116/6	HS GF1	als Straßenbaum in Hauptstraße wirksam; Bestandteil der Baumreihe an der Grünfläche Festsetzung 1
Sommer-Linde	5	116/6	HS GF1	als Straßenbaum in Hauptstraße wirksam; Bestandteil des Lindenquadrats der Grünfläche Festsetzung 1
Sommer-Linde	1	116/8	HS GF1	als Straßenbaum in Hauptstraße wirksam; Bestandteil der Baumreihe an der Grünfläche Festsetzung 1
Rosskastanie	1	119/4	HSW 5	Straßenbaum; Blickfang vom Hans-Steche-Weg und vom Stichweg Hans-Steche-Weg – Gustav-Meisel-Straße
Blut-Buche	1	54/2	HSW 7	markanter großkroniger Baum, wirksam für Ortsbild vom Stichweg Hans-Steche-Weg – Gustav-Meisel-Straße
Rosskastanie	1	62a	NS 2	markanter großkroniger Baum, wirksam für Ortsbild in der Neuen Straße und „Hausbaum“ an der KiTa
Spitz-Ahorn Berg-Ahorn	2 1		CS Brücke	Ortsbildwirksam als optische Begleitung der Brückenauffahrt

## 4.3 Pflanzenwahl

Die Grünordnerischen Festsetzungen verweisen auf spezielle Artenauswahllisten zu Straßenbäumen, sonstigen Bäumen, Laubsträuchern, Obstgehölzen und Kletterpflanzen, die auf die Erfordernisse im BPL-Gebiet abgestimmt wurden. Zusätzlich sei auf die „Gehölzliste für die Anpflanzungen in Markkleeberg“ (siehe Anhang<sup>7</sup>) verwiesen.

Vollständig verzichtet werden sollte aus ökologischen Gründen u. a. auf die Anpflanzung von Lebensbäumen (Zwischenwirt für Birnengitterrost) und von eingebürgerten Arten, die tendenziell zur übermäßigen Ausbreitung neigen (z. B. Herkulesstaude, Japanischer Staudenknöterich). Aus Gründen von Städtebau, Landschaftsbild und Ökologie sollte auf die Anpflanzung von Nadelgehölzen (vor allem Blau-Fichte, Weymouths-Kiefer) zugunsten von Laubgehölzen möglichst verzichtet werden.

Pflanzqualitäten von Laubbäumen sollten, wenn nicht explizit festgesetzt, im Stammumfang 20 - 25 cm, mindestens jedoch 16 - 18 cm betragen. Bei der Wahl einer bereits größeren Pflanzqualität wird der optische Effekt einer räumlichen Wirkung schneller erzielt. Voraussetzung dafür ist jedoch in erster Linie eine qualifizierte Folgepflege. Die Pflanzung der Gehölze richtet sich nach DIN 18916, die u. a. die Größe der notwendigen Pflanzgruben regelt.

Die Quantität der Bäume wird in der Festsetzung geregelt; für Sträucher gelten die in den folgenden Tabellen aufgeführten Werte.

Mit einem „\*“ werden heimische Arten gekennzeichnet; „N“ bezeichnet Nadelgehölze - hierfür wurde die Auswahl auf Arten beschränkt, die für Tierarten nützlich sind (z. B. Schlafbaum für Eulenarten, Samenspender für Singvögel im Winter).

### 1. Straßenbäume

Deutscher Name	Wiss. Name	Empfohlene Sorten
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus*	‚Atropurpureum‘ oder ‚Rotterdam‘
Spitz-Ahorn	Acer platanoides*	‚Eurostar‘, ‚Cleveland‘, ‚Olmsted‘ oder ‚Schwedleri‘
Winter-Linde	Tilia cordata* Tilia x intermedia	‚Greenspire‘ ‚Pallida‘

### Festsetzungsvorschlag F8 - Hochstämme entlang der Brunnengasse; Auswahl einer Art:

Deutscher Name	Wiss. Name	Empfohlene Sorten
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus*	‚Atropurpureum‘ oder ‚Rotterdam‘
Spitz-Ahorn	Acer platanoides*	‚Eurostar‘, ‚Cleveland‘, ‚Olmsted‘ oder ‚Schwedleri‘
Winter-Linde	Tilia cordata* Tilia x intermedia	‚Greenspire‘ ‚Pallida‘
Hainbuche	Carpinus betulus*	‚Fastigiata‘

<sup>7</sup> Quelle: [http://www.markkleeberg.de/de/leben\\_wohnen/Umwelt/Gehoelzschutzsatzung\\_/gehoeelzschuts.html](http://www.markkleeberg.de/de/leben_wohnen/Umwelt/Gehoelzschutzsatzung_/gehoeelzschuts.html)

## 2. Bäume in Grünanlagen

### 2.1 Heimische Arten

Deutscher Name	Wiss. Name	Größe
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i> *	G-M
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i> *	G
Weiß-Birke	<i>Betula pendula</i> *	K
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i> *	G
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i> *	G
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i> *	G
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> *	G
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> *	M-G
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i> *	G
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i> *	G
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> *, <i>C. laevigata</i> *	K
Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i> *	M
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i> *	K
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i> *	K

### 2.2: sonstige Arten bzw. Sorten

Deutscher Name	Wiss. Name	Empfohlene Sorten	Größe
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i> *	„Elsrijk“	M
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i> *	„Royal Red“, „Olmstedt“, „Globosum“	M
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> *	„Eurostar“, „Cleveland“	G-M
Edelkastanie	<i>Castanea sativa</i> (*)		K
Pyramiden-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> *	„Fastigiata“	P
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> *	Paul's Scarlet	K
Pflaumenblättriger Weißdorn	<i>Crataegus x prunifolia</i>	„Splendens“	K
Schwarz-Nuss	<i>Juglans nigra</i>		G
Europäische Lärche	<i>Larix decidua</i> * <sup>N</sup>		G
Schwarz-Kiefer	<i>Pinus nigra</i> <sup>N</sup>		G
Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i> * <sup>N</sup>		G
Blüten-Kirschen	<i>Prunus</i> sp.	in Arten und Sorten	K
Säulen-Eiche	<i>Quercus robur</i> *	„Fastigiata“	P
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i> *	„Sheerwater Seedling“, „Edulis“	K
Mehlbeere	<i>Sorbus</i> sp.	in Arten und Sorten	K
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>		K
Schnurbaum	<i>Sophora japonica</i>		K

### 3. Sträucher

#### 3.1 Heimische Sträucher:

Deutscher Name	Wiss. Name	St/m <sup>2</sup>
Kornelkirsche	Cornus mas*	0,5
Hartriegel	Cornus sanguinea*	0,5
Haselnuss	Corylus avellana*	0,5
Weißdorn	Crataegus laevigata*, C. monogyna*	0,5
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus*	0,5
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum*,	1
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus*	0,5
Hauspflaume	Prunus domestica*	0,5
Steinweichsel	Prunus mahaleb*	0,5
Johannis-, Stachelbeeren	Ribes nigra*, R. rubrum*, R. uva-crispa*	1
Wildrosen	Rosa canina*, R. pimpinellifolia(*), R. rubiginosa*, R. arvensis*	1-2
Grau-Weide	Salix cinerea*	1
Schneeball	Viburnum opulus*	1

#### 3.2 Nichtheimische, standortgerechte Sträucher (bzw. Sorten):

Deutscher Name	Wiss. Name	St/m <sup>2</sup>
Japanischer Fächerahorn	Acer japonica in Sorten	0,5 S
Felsenbirne	Amelanchier ovalis, A. lamarckii	0,5 S
Berberitze	Berberis sp. (Sorten)	0,5
Hartriegel	C. alba, Cornus florida, C. kousa	0,5 (S)
Haselnuss	Corylus avellana, C. maxima ‚Purpurea‘	0,5
Weißdorn	Crataegus laevigata ‚Paul’s Scarlet‘, C. x prunifolia	0,5
Pfaffenhütchen	Euonymus planipes, E. alatus	0,5 S
Zaubernuss	Hamamelis japonica, H. mollis, H. virginiana	0,5 S
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis	0,5
Heckenkirschen	Lonicera ledebourii, L. caerulea, Lonicera maackii	1
Zierapfel	Malus in Sorten	0,5
Eisenholz	Parrotia persica	0,5 S
Pfeifenstrauch	Philadelphus in Arten und Sorten	1
Wildrosen	Rosa glauca, Rosa multiflora	1-2
Zierrosen	Rosa sp. (Sorten)	4
Johannisbeeren	Ribes alpinum, R. sanguineum,	1-2
Liguster	Ligustrum vulgare (*), L. ovalifolium	1
Spierstrauch, Spiree	Spiraea in Arten und Sorten	1
Flieder	Syringa vulgaris in Sorten, S. microphylla, S. josikae	0,5-1
Zier-Schneeball	Viburnum lantana, V. carlesii, V. farreri, V. plicatum, V. rhytidophyllum	0,5-1

S = als Solitär verwenden

#### 4. Obstgehölze

Aufgeführt sind alte regionaltypische Obstsorten, die auch heute noch in Baumschulen erhältlich sind:

<b>Deutscher Name</b>	<b>Sorte</b>	
Apfel	'Landsberger Renette'	
	'Jacob Lebel'	
	'Ontario'	
	'Boskoop'	
	'Kaiser Wilhelm'	
	'Gelber Bellefleur'	
	'Königsapfel'	
	'Roter Eiserapfel'	
	Birne	'Alexander Lucas'
		'Clapps Kiebling'
'Gellerts Butterbirne'		
'Köstliche aus Charneux'		
'Williams Christ'		
'Gute Graue'		
'Petersbirne'		
'Gute Luise von Avranches'		
Süß-Kirsche		Hedelfinger Riesenkirsche'
		Schneiders Späte Knorpelkirsche'
	'Teickners Schwarze Herzkirsche'	
	'Kassins Frühe' (= Herzkirsche)	
Pflaume	Hauszwetsche, Gewöhl. (Deutsche) Hauspflaume	
	'Ontariopflaume'	
	'Graf Althanns Reneclaude'	
	'Wangenheims Frühzwetsche'	
	'Zarpflaume'	
	'Lützelsachser Frühzwetsche'	
'Ruth Gerstetter'		

## 5. Klettergehölze

### (Festsetzungsvorschlag F9 – Giebelwand Hauptstraße 289)

<b>Deutscher Name</b>	<b>Wiss. Name</b>	<b>Hinweise</b>
Efeu	Hedera helix*	Selbstklimmer auf rauem Putz; Nord-, West-, Ostfassaden  1 St./lfm
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris	Selbstklimmer; Nord-, West-, Ostfassaden  1 St./lfm
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata	Selbstklimmer  1 St./lfm

### (– nicht speziell festgesetzt –)

<b>Deutscher Name</b>	<b>Wiss. Name</b>	<b>Hinweise</b>
Waldrebe	Clematis, Arten und Sorten	Kletterhilfe nötig
Spindelstrauch	Euonymus fortunei ‚Coloratus‘	Selbstklimmer auf rauem Putz
Efeu	Hedera helix*	Selbstklimmer auf rauem Putz; Nord-, West-, Ostfassaden
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris	Selbstklimmer; Nord-, West-, Ostfassaden
Jelängerjelleber, Waldgeißblatt	Lonicera caprifolium, L. henryi, L. periclymenum*	Kletterhilfe nötig
Edel-Wein	Vitis vinifera, V. coignetiae	Kletterhilfe nötig; Südfassaden
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata	Selbstklimmer

## **4.4 Hinweise**

Die folgenden Maßnahmen dienen dazu, mögliche nachteilige Umweltauswirkungen zu minimieren bzw. auszugleichen. Sie sind im Bebauungsplan nicht aus städtebaulichen Gründen festsetzbar und werden deshalb dort im Kapitel "Hinweise" aufgeführt.

### **4.4.1 Archäologischer Denkmalschutz**

Das Plangebiet weist prinzipiell eine hohe archäologische Relevanz auf. Mit dem Landesamt für Archäologie ist deshalb bei Bauvorhaben eine Vereinbarung über die Durchführung vorbereitender Untersuchungen zu schließen.

Auf die Gültigkeit des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes bei Auftreten von Auffälligkeiten oder archäologischen Funden wird hingewiesen (§ 20 SächsDSchG). Nach § 14 SächsDSchG bedarf es innerhalb der archäologischen Relevanzbereiche bei Bodeneingriffen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leipzig. Sollten sich bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorhandensein archäologischer Denkmale ergeben (Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt), besteht gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz Meldepflicht bei einer Denkmalschutzbehörde.

### **4.4.2 Altlasten, Kampfmittelbeseitigung**

Werden im Vorfeld oder im Verlauf von Baumaßnahmen nicht unerhebliche altlastenrelevante Sachverhalte, schädliche Bodenveränderungen oder Belastungen des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe festgestellt, ist gemäß § 10 Abs. 2 des SächsABG das Amt für Umweltschutz umgehend zu informieren.

Bei jeglichen Munitionsfunden ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die Polizei zu informieren.

### **4.4.3 Artenschutz**

Im § 44 BNatSchG sind Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten enthalten. Absatz 1, Punkt 2 regelt insbesondere das Verbot, „wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören“<sup>8</sup>.

Im Rahmen von Sicherungs- und Sanierungsarbeiten von Gebäuden sind diese und der sonstige Bereich der Bautätigkeit (auch Zufahrten, Lagerflächen usw.) auf besonders und streng geschützte Tierarten, wie z. B. Fledermäuse, Hornissen, Wildbienen oder Wildvögel (Mauersegler, Schwalben, Sperlinge, Eulen, Falken usw.), deren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten sowie auf das Vorhandensein von Höhlenbäumen (§ 26 SächsNatSchG) durch eine fachlich geeignete Person zu untersuchen. Die Untersuchungsergebnisse, Name und Anschrift der untersuchenden Person sowie das Datum der Untersuchung sind dem Bauaufsichtsamt schriftlich bekannt zu geben.

<sup>8</sup> Geltendes BNatSchG i. d. Fassung vom 29. Juli 2009; der Satz setzt fort: „eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.“



Im Falle des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Tierarten bzw. ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu stellen.

Bei Verlust von höhlenreichen Einzelbäumen sind geeignete Ersatznisthilfen für Höhlenbrüter zu schaffen. Maßgeblich für die Anzahl der zu schaffenden Nisthilfen ist die Anzahl der Höhlen in dem zu beseitigenden Baum.

Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Beleuchtungsarten zu wählen.

#### Begründung:

Der § 44 (1) BNatSchG gilt im besiedelten wie unbesiedelten Bereich sowie unabhängig von einer bau- oder denkmalschutzrechtlichen Gestattung. Im SächsNatSchG regeln die §§ 23 sowie 25 Abs. 1, insbesondere Nr. 2 und 3 den allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen. Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verlieren ihren Schutz nicht, wenn sie kurzzeitig oder vorübergehend nicht benutzt werden, etwa weil sich die Bewohner auf der Nahrungssuche oder im südlichen Winterquartier befinden, erwartungsgemäß aber die Lebensstätte danach wieder aufsuchen. Somit unterliegen dauerhafte Lebensstätten einem ganzjährigen Schutz (z. B. Quartiere von Fledermäusen, Nester von Schwalben und Mauerseglern).

Um Verzögerungen während einer Vorhabensdurchführung zu vermeiden, sollte der Vorhabensträger bereits während der Planungsphase die Bausubstanz von einer fachlich geeigneten Person hinsichtlich vorhandener Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten besonders oder streng geschützter Tierarten, wie z. B. Fledermäuse, Hornissen, Wildbienen oder Wildvögel (Mauersegler, Schwalben, Sperlinge, Eulen, Falken usw.) untersuchen lassen, um ggf. rechtzeitig den Antrag auf artenschutzrechtliche Befreiung bei der unteren Naturschutzbehörde stellen zu können. Die sich aus der Entscheidung der Naturschutzbehörde ergebenden Bedingungen oder Auflagen können dann frühzeitig in die Planungen einfließen.

#### **4.4.4 Grundwasser**

Auf den Flurstücken 119/6 (Hans-Steche-Weg 7) und 1/16 (Brunnengasse) der Gemarkung Gaschwitz befinden sich Grundwassermessstellen der LMBV mbH und auf dem Flurstück 157/29 der Gemarkung Gaschwitz (Straßenraum der Hauptstraße im Kreuzungsbereich zur Straße Neue Harth) befindet sich der Höhenfestpunkt Nummer 405006 der LMBV mbH. Diese sind zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Zu ihnen ist ein ungehinderter Zugang zwecks Kontroll- und Wartungsarbeiten ist zu gewährleisten.

#### Begründung:

Grundwassermessstellen und Höhenfestpunkte der LMBV sind wichtige Instrumente zur Umweltüberwachung in der Bergbaufolgelandschaft.

#### **4.4.5 Umgang mit Oberflächenwasser**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Betriebsplanes 'Folgen des Grundwasserwiederanstieges des Tagebaus Cospuden' und darüber hinaus in einem ‚wasserrechtlichen Untersuchungsgebiet‘. Flurnahe Grundwasserstände sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen sind standortkonkrete Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020/DIN EN 1997-2 in Kombination mit hydrogeologischen Untersuchungen unter Berücksichtigung der aktuellen und prognostischen hydrogeologischen Randbedingungen sowie Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchzuführen.

Die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes ist nachzuweisen.

Die Einleitbedingungen des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV WALL) bezüglich Niederschlags-/Regenwasserbehandlung sind zu beachten.

##### Begründung:

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser sollte nach Möglichkeit hälftig auf den privaten Grundstücken zurückgehalten, versickert und nur verzögert in die Vorflut abgegeben werden. Bodenversiegelung und -verdichtung sollen begrenzt werden. Durch Rückhaltung des Oberflächenwassers soll eine Abflussverzögerung und Entlastung der Oberflächenwassersituation erreicht werden. Es kann z. B. das gefasste Oberflächenwasser für eine Brauchwassernutzung (Bewässerung Gartenbereich, Toilettenspülung) verwendet werden. Gegebenenfalls ist in begrenztem Umfang auch eine Versickerung möglich, wobei die vorliegenden Informationen eher dagegen sprechen. Wenn jedoch, im Rahmen von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen, die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen wurde, kann diese Option auch angewandt werden.

#### **4.4.6 Unterirdische Hohlräume**

Es wird auf die Regelungen der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlVO) hingewiesen.

#### **4.4.7 Schallschutz**

Es wird empfohlen, in nachts schutzbedürftigen Räumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen gemäß Punkt 10.2 der VDI 2719 einzubauen.

##### Begründung:

Entsprechend dem Schallimmissionsplan der MFPA Leipzig GmbH (Stand 05/2006) werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 infolge der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen (Bahnstrecke im Westen, B 2 im Osten und A 38 im Süden) mit > 50 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet überschritten.

Die im Zusammenhang mit dem Neubau der A 38/Änderung der B 2 entstandenen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wurden in den jeweiligen Verfahren ausgewiesen und durch Anordnung von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen weitestgehend kompensiert. Aus den bisher vorliegenden Planungsunterlagen der A 72 ergibt sich danach kein weiterer Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen, die das Plangebiet betreffen.

Auch aus den im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens City-Tunnel Leipzig Netzer ergänzende Maßnahmen angefertigten Schallgutachten vom 28.01.2008 (CTL-NEM Pöyry Infra GmbH) ergeben sich für das Plangebiet keine weiteren Schallschutzmaßnahmen, da im Streckenbereich zwischen Großstädteln und Gaschwitz keine wesentliche Änderung des Schienenweges geplant ist. Daher sollte geprüft werden, ob beim Neubau/Umbau von Wohngebäuden im Plangebiet zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, fensterunabhängige Lüftung in Schlaf- und Kinderzimmern) vorgesehen werden. Gemäß Punkt 10.2 der VDI 2719 ist ab einem Außenlärmpegel > 50 dB(A) in nachts schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) die Installation einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung erforderlich.

#### **4.4.8 Örtliche Vorschriften**

Wenn im Bebauungsplan nichts Abweichendes eingetragen ist, gelten die örtlichen Vorschriften der Stadt Markkleeberg in der jeweils letzten Fassung. An dieser Stelle sei die Gehölzschutzsatzung erwähnt (siehe Kapitel 7.4.2.4).

Hingewiesen wird auf das Sächsische Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) vom 11. November 1997: In der Begründung des SächsNRG wird im letzten Absatz eindeutig ausgesagt: „Das Nachbarschaftsrecht regelt allein privatrechtliche Ansprüche. ... Es ist daher auch von nachbarschützenden Vorschriften des Bauordnungsrechts abzugrenzen, die insbesondere in der Sächsischen Bauordnung vom 26. Juli 1994 enthalten sind. Darüber hinaus wird das private Nachbarrecht teilweise von anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften überlagert, so vom Immissionsschutzrecht oder von kommunalen Baumschutzsatzungen.“

Im § 3 wird das Verhältnis zu anderen Vorschriften geregelt: „Die §§ 4 bis 30 gelten nur, soweit der Eigentümer und der Nachbar keine von diesen Bestimmungen abweichenden Vereinbarungen treffen und öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Vereinbarungen binden den Rechtsnachfolger nur im Falle der Gesamtrechtsnachfolge oder soweit die sich aus ihnen ergebenden Rechte im Grundbuch eingetragen sind.“

#### **4.5 Sicherung der Festsetzungen und Maßnahmen des GOP**

Die Stadt Markkleeberg beschließt den Bebauungsplan „Ortslage Gaschwitz“ als Satzung. Geeignete Inhalte des Grünordnungsplanes werden durch Integration in den Bebauungsplan rechtsverbindlich und sind in der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes konkret ablesbar.

## 5 Quellenverzeichnis

- Biotopkartierung in Sachsen; Ausgabe 1998; Herausgeber: Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie
- (LfUG 2002) Landesamt für Umwelt und Geologie Sachsen (Hrsg.): Potentielle natürliche Vegetation Sachsens; Materialien zu Naturschutz und Landschaftspflege; 2002
- Mannsfeld, Karl und Hans Richter (Hrsg.) (1995): Naturräume in Sachsen; Zentralausschuss für deutsche Landeskunde; Trier
- (LEP 2003): SMUL Sachsen (Hrsg.): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Sächsischen Landesentwicklungsplan vom 16.12.2003
- (RPL 2008) Regionaler Planungsverband Westsachsen: Regionalplan Westsachsen, beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes; verbindlich seit 25.07.2008
- Fachlicher Entwicklungsplan Verkehr für den Freistaat Sachsen (VO vom 27.08.1999)
- (LP 05/2006): GFSL Leipzig: Landschaftsplan der Stadt Markkleeberg; 2. Fortschreibung; Entwurf vom Mai 2006 in Zusammenhang mit
- (FNP 05/2006): Flächennutzungsplan, genehmigt am 11.02.1998; zuletzt geändert mit Datum vom 15.04.2003; seit 30.05.2003 rechtskräftig; hier: 4. Änderung des FNP als komplexe Fortschreibung; Entwurf mit Auslegungsstand Mai 2011
- (SRP 2002): Regionaler Planungsverband Westsachsen: Braunkohleplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Espenhain; fortgeschriebene Fassung vom 15.04.2004 (Planfassung entsprechend dem Satzungsbeschluss vom 13.12.2002 und Änderungssatzung vom 12.12.2003)
- (RPL 2000) SRP - Südraum Planungsgesellschaft mbH: Rahmenplan Markkleeberger See; Stand 08/2000
- Stadtverwaltung Markkleeberg und Zweckverband Neue Harth (Hrsg.): Wandern in der Neuen Harth; 07/2009
- v. Drachenfels, O. (1992): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen; Stand Oktober 1992 Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs., Heft A/4, Hannover

### Zur Geschichte:

- <http://www.stadt-markkleeberg.de>
- <http://www.archiv.sachsen.de/archive/leipzig>
- <http://de.wikipedia.org/wiki/Gaschwitz>
- <http://www.mama-basuto.de/>