



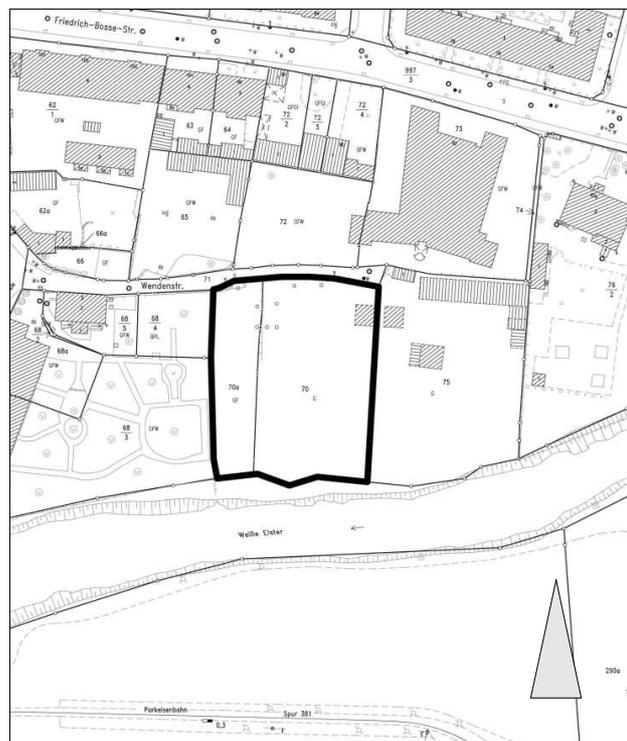
**Stadt Leipzig**

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 304 „Wendenstraße“**

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Wahren

— Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt**

Planverfasser: M<sup>2</sup> Meinberg - Meinberg  
Planungs- und Projektsteuerungsgesellschaft mbH  
Pleißestraße 1  
04416 Markkleeberg

14.03.2016

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. EINLEITUNG .....</b>	<b>4</b>
1. Lage und Größe des Plangebietes .....	4
2. Planungsanlass und -erfordernis.....	4
3. Ziele und Zwecke der Planung.....	4
4. Verfahren.....	4
<b>B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....</b>	<b>6</b>
5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse.....	6
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	6
5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung.....	6
5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung.....	6
5.5 Soziale Infrastruktur.....	7
5.6 Technische Infrastruktur.....	7
5.6.1 Verkehrsinfrastruktur.....	7
5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen.....	7
<b>6. Planerische und rechtliche Grundlagen.....</b>	<b>8</b>
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen .....	8
6.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen.....	8
6.1.2 Regionalplan Westsachsen.....	9
6.1.3 Flächennutzungsplan.....	9
6.1.4 Landschaftsplan.....	10
6.1.5 Bebauungspläne.....	10
6.2 Sonstige Planungen.....	10
6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo).....	10
6.2.2 Strategische Konzepte zum Wohnen .....	10
6.2.3 Sonstige Planvorgaben und Hinweise.....	11
<b>7. Umweltbericht.....</b>	<b>15</b>
7.1 Einleitung.....	15
7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung).....	15
7.1.1.1 Wichtigste Ziele des Planes.....	15
7.1.1.2 Inhalte des Planes.....	15
7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes .....	16
7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG.....	16
7.1.2.2 Landschaftsplan.....	18
7.1.2.3 Grünordnungsplan.....	19
7.1.2.4 Eingriffsregelung.....	20
7.1.2.5 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes.....	20
Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig.....	20
7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung .....	21
7.2.1 Boden /Altlasten.....	21
7.2.1.1 Bestandsaufnahme .....	21
7.2.1.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planungen.....	22
7.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	22
7.2.2 Wasser .....	23
7.2.2.1 Bestandsaufnahme.....	23
7.2.2.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planungen.....	23

7.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	23
7.2.3a Luft .....	24
7.2.3.1 Bestandsaufnahme .....	24
7.2.3.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planungen.....	24
7.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	24
7.2.3b Klima .....	24
7.2.3.1 Bestandsaufnahme .....	24
7.2.3.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planungen.....	24
7.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	25
7.2.4 Pflanzen.....	25
7.2.4.1 Bestandsaufnahme .....	25
7.2.4.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planungen.....	26
7.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	27
7.2.5 Tiere.....	27
7.2.5.1 Bestandsaufnahme .....	27
7.2.5.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planungen.....	30
7.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	31
7.2.6 Biologische Vielfalt.....	31
7.2.6.1 Bestandsaufnahme .....	31
7.2.6.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planungen.....	32
7.2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	32
7.2.7 Landschaft .....	32
7.2.7.1 Bestandsaufnahme .....	32
7.2.7.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planungen.....	33
7.2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	33
7.2.8 Menschen – inkl. Erholungspotential, Verkehrslärm und Gewerbelärm.....	34
7.2.8.1 Bestandsaufnahme .....	34
7.2.8.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planungen.....	34
7.2.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	35
7.2.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	35
7.2.9.1 Bestandsaufnahme .....	35
7.2.9.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planungen.....	35
7.2.9.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	36
7.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	36
7.4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	36
7.5 Zusammenfassung.....	36
<b>8. Ergebnisse der Beteiligungen.....</b>	<b>38</b>
8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	38
8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Bürgervereine .....	38
8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf.....	46
8.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf.....	48
<b>9. Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>51</b>
<b>C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>52</b>
<b>10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.....</b>	<b>52</b>
<b>11. Gliederung des Plangebietes.....</b>	<b>52</b>
<b>12. Baugebiet.....</b>	<b>52</b>

12.1 Art der baulichen Nutzung.....	52
12.2 Maß der baulichen Nutzung.....	52
12.2.1 Grundflächenzahl GRZ.....	53
12.2.3 Höhenlage von baulichen Anlagen.....	53
12.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen.....	54
12.4 Nebenanlagen und Garagen (auch Carports).....	54
12.5 Verkehrsflächen.....	54
12.6 Einschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	55
12.7 Grünordnerische textliche Festsetzungen.....	55
12.7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. .	55
12.8 Örtliche Bauvorschriften.....	60
Dächer.....	60
<b>D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION.....</b>	<b>61</b>
13. Flächenbilanz.....	61
14. Kosten.....	61

## **ANHANG**

Anhang I: Pflanzempfehlungen

Anhang II: Räumliche Lage von Ausgleichsmaßnahmen

Anhang III: Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10 Abs. 4 BauGB]

## A. EINLEITUNG

### 1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes (B-Plan) liegt im Stadtbezirk Nordwest innerhalb des Ortsteiles Wahren der Stadt Leipzig, südlich der Friedrich-Bosse-Straße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 70/1, 70/2, 70/3, 70/4 und 70/5 der Gemarkung Wahren. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,3 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wendenstraße,
- im Osten durch das überwiegend unbebaute und gärtnerisch genutzte Flurstück 75,
- im Süden durch das nördliche Ufer der Weißen Elster und
- im Westen durch das Flurstück 68, ein parkähnlich angelegter Garten eines Seniorenheimes.

### 2. Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass ist die Absicht des Eigentümers, seine Flurstücke zu einem kleinen Einfamilienhausstandort zu entwickeln. Der Grundstückseigentümer hat mit Schreiben vom November 2005 um Einleitung dieses Planverfahrens gebeten. Zwischenzeitlich hat der Eigentümer gewechselt und die Planung wurde optimiert. Aus ehemals vier geplanten Einfamilienhausstandorten mit der Anordnung von zwei Baufeldern in der zweiten Reihe und zwei Baufeldern parallel zur Wendenstraße, wurden nun drei Baufelder die gleichrangig und annähernd gleichgroß parallel zur Wendenstraße angeordnet sind.

Das Planungserfordernis begründet sich damit, dass wegen der für das Gesamtvorhaben fehlenden Genehmigungsfähigkeit gemäß § 34 BauGB und der fehlenden Erschließung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung das Planungsrecht durch einen Bebauungsplan geschaffen werden soll. Damit wird die Grundlage einer qualitätsvollen baulichen wie freiräumlichen Gestaltung hergestellt.

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

Ziele und Zwecke der Planung sind:

- Entwicklung des Plangebietes zu einem kleinen Einfamilienhausstandort, um insbesondere Familien ein attraktives Angebot sehr gut gelegener Gebäude zu bieten,
- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Vorhabens und seiner Erschließung,
- Ermittlung und Berücksichtigung der von der geplanten Entwicklung berührten Belange,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Integration der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild,
- Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen und Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe sowie Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes entlang der Weißen Elster, um damit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft, des Bodens und des Klimas zu entsprechen.

### 4. Verfahren

Folgende **Verfahrensschritte** wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Bürgerbeteiligung, bekannt gemacht im Leipziger Leipziger Amtsblatt Nr. 7/2006 vom 08.04.2006	13.04.2006
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) nach	

§ 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	14.12.2006
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	18.12.2015
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 24/2015 vom 30.12.2015	07.01. bis 08.02.2016

Näheres zu den Ergebnissen der Beteiligungen siehe Kap. 8 dieser Begründung.

Folgende **Besonderheiten der Durchführung des Verfahrens** sind zu nennen:

Der Bebauungsplan wurde im Rahmen des Vorentwurfes als Vorhaben- und Erschließungsplan durchgeführt. Auf Grund der geänderten Planung von nur noch drei Einfamilienhäusern wurde zur Vereinfachung des Verfahrens bzw. der Ausgestaltung der erforderlichen Verträge Anfang 2015 beschlossen, das Verfahren als Bebauungsplan fortzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gleichzeitig mit dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurde unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.

#### **Absehen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB abgesehen. Der Investor hat Donnerstag, den 13.04.2006 von 17:00 bis 18:00 Uhr im Rathaus Leipzig-Wahren eine öffentliche Veranstaltung durchgeführt, in der die Bürger entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB über die Planung unterrichtet wurden, und in der Gelegenheit zur Erörterung bestand.

## **B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

Die von der Planung betroffenen Flurstücke liegen im Außenbereich. Die nicht für eine Bebauung vorgesehenen südlichen Grundstücksteile befinden sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Leipziger Auwald". Ein Großteil des Plangebietes liegt im SPA-Gebiet "Leipziger Auwald" (special protected area -SPA-, Europäisches Vogelschutzgebiet gem. EU-Richtlinie 79/409/EWG, sog. Vogelschutzrichtlinie), dessen Begrenzung jedoch nicht parzellenscharf gezogen ist. Südlich an den Geltungsbereich grenzen das FFH-Gebiet „Leipziger Auensystem“ (Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet -FFH- gem. EU-Richtlinie 92/43/EWG, sog. FFH-Richtlinie) sowie das Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster, das in kleinen Teilen auch in das B-Plangebiet hineinragt.

### **5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes**

#### **5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse**

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem Siedlungsgebiet Leipzig-Wahren und dem Auenrandbereich von Elster und Luppe. Wenige Meter südlich des Plangebietes fließt die Weiße Elster in Ost-West-Richtung. Das Geländere Relief fällt von der Wendenstraße im Norden zum Süden hin ab. Die natürliche Terrassenkante von der Niederterrasse zur Aue, etwa in der Mitte des Plangebietes, wird durch einen deutlich wahrnehmbaren Geländesprung gekennzeichnet. Dieser wird im Westteil des Plangebietes durch eine Mauer gestützt und bildet im Ostteil eine kurze, steil ansteigende Böschung.

Die Böden im nördlichen Teil des Plangebietes sind in erheblichem Maße anthropogen überprägt. Die westliche Seite des südlichen Teils des Plangebietes ist ebenfalls deutlich anthropogen geprägt. Im mittleren und östlichen Bereich des südlichen Teils befinden sich weniger genutzte, naturnähere Bodenanteile.

Im gesamten Gebiet ist oberflächlich mit inhomogenen anthropogenen Auffüllungen zu rechnen. Zur Gewährleistung der erforderlichen Sicherheit wird die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung als erforderlich gehalten. Werden im Rahmen von Baugrunduntersuchungen Bohrungen abgeteuft, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt und Geologie (LfUG) gemäß § 4 Lagerstättengesetz zu beachten (Sächsisches Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001).

#### **5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Das B-Plangebiet liegt am Rande des Siedlungsgebietes Wahren, dessen Ursprünge bis in die Steinzeit zurückreichen. Die Bebauung zog sich teilweise bis an den Fluss hinunter. Auf dem gesamten Gelände sind daher Gebäude-Ruinen und Fundamente sowie Nebenanlagen und Brunnen ungleich verteilt vorhanden. Das Gebiet ist entlang der Wendenstraße durch hohe Mauern und zu den Nachbargrundstücken von Zäunen umschlossen.

#### **5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung**

Das Plangebiet wurde ehemals als Wohnungs- bzw. als Wochenendhaus-Grundstück mit umgebenden Grün- und Gartenflächen genutzt. Seit der Nutzungsaufgabe liegt das gesamte Gelände brach.

#### **5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung**

Die das Plangebiet dominierenden Freiflächen sind im nördlichen Teil durch Ruderalfluren und Gehölzsukzession auf anthropogen stark verändertem Boden sowie Gartenrestflächen geprägt. Im südlichen Teil sind naturnähere Offenflächen am Auenrand und einige Einzelbäume neben angepflanzten Hecken und Gebüsch vorhanden. Die Freiflächen werden derzeit nicht genutzt.

## **5.5 Soziale Infrastruktur**

Die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schulen, Angebote für Kinder, ältere Menschen usw.) sind entsprechend der Lage in einem Leipziger Stadtteil gut erreichbar. Der Ortskern Wahren mit dem alten Rathaus liegt in ca. 350 m Entfernung. Über die gute Verkehrsanbindung können alle Leipziger Angebote leicht erreicht werden.

## **5.6 Technische Infrastruktur**

### **5.6.1 Verkehrsinfrastruktur**

Die Wendenstraße hat aktuell den Zustand eines weitgehend unbefestigten Fahrweges. Eine Erschließung des Plangebietes kann nur über den fachgerechten Ausbau erreicht werden. Parallel zur Bauleitplanung ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, um die Umsetzung des Vorhabens sicherzustellen. Die Genehmigungsplanung zum Straßenbau wurde mit Tiefbauamt abgesprochen und am 17.09.2013 genehmigt.

Die Anbindung des Plangebietes an das Leipziger Straßennetz erfolgt über die zweispurig ausgebauten Straßen Am Hirtenhaus und Rittergutsstraße. Von hier aus geht es über die Friedrich-Bosse-Straße in Richtung Innenstadt oder durch die Linkelstraße zum Ortsteilzentrum Wahren.

Die nächste ÖPNV-Anbindung befindet sich in einer Entfernung von ca. 330 m an der Georg-Schumann-Straße Ecke Linkelstraße. Hier verkehren wochentags zwischen 6:00 und 19:00 Uhr die Straßenbahnlinien 10 und 11 im 10-Minuten-Takt sowie der Bus Linie 80 im 20-Minuten-Takt.

Für den Rad- und Fußverkehr besteht mit der Fußgängerbrücke über die Weiße Elster am Ende der Straße Am Hirtenhaus eine zusätzliche Verbindung in das Landschaftsschutzgebiet Leipziger Auwald.

Der Wendehammer ist für das Befahren zum Zweck der Abfallentsorgung von ruhendem Verkehr freizuhalten. Der gesamte Zufahrts- und Wendehammerbereich wird entsprechend der Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) ausgelegt.

### **5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Die Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Kanalisation, Hydranten, Strom, Telefon, TV-Kabel etc.) sind mit dem Ausbau der Wendenstraße fachgerecht auszubauen. Der Trink- und Löschwasserbedarf sowie der Abwasseranfall liegen im üblichen Rahmen eines Wohnensembles dieser Größenordnung.

Die Trinkwasserversorgung ist grundsätzlich über die in der Wendenstraße vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 möglich. Die Trennung des Trinkwasseranschlusses ist beim Versorgungsunternehmen zu beantragen. Die Löschwasserbereitstellung in Höhe von 48m<sup>3</sup>/h ist im Umkreis von 300 m möglich, unter Inanspruchnahme von Unterflurhydranten im Kreuzungsbereich Am Hirtenhaus / Rittergutsstraße bzw. Friedrich-Bosse-Straße.

Bei Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser unmittelbar in Haushalten sollte beachtet werden, das Regenwasser entsprechend seiner Schadstoffbelastung vom Gesetzgeber als Abwasser eingestuft wird.

Das Abwasser ist im Trennsystem zu entsorgen. Die Schmutzwasserentsorgung ist über die Anbindung an die vorhandene Mischwasserleitung DN 300 in der Wendenstraße möglich. Die technische Lösung der Schmutzwasserableitung ist aufgrund der Geländeverhältnisse im Rahmen der Planung mit dem Versorgungsunternehmen anzustimmen.

Eine Regenwasserableitung über die vorhandene Abwasserleitung DN 300 in der Wendenstraße ist aus hydraulischen Gründen nicht möglich. Das Regenwasser ist möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Ein Bodengrundgutachten über die Versickerungsfähigkeit ist vorzulegen. Im Fall einer nicht hinreichenden Sickerleistung bestehen gem. Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen (ehemals Regierungspräsidium Leipzig) keine fachlichen Einwände gegen die Ableitung in die Weiße Elster. Der Nachweis der Versickerung ist zu erbringen. Eine Fernwärmeversorgung ist für das Gebiet nicht vorgesehen. Es befindet sich im vorrangig gasversorgten Stadtgebiet, wobei für eine Versorgung mit Erdgas eine Netzerweiterung über eine Anbindung im Kreuzungsbereich Wendenstraße / Am Hirtenhaus

erfolgen muss. Für die Planung und Versorgung ist der rechtzeitige Abschluss von Versorgungsverträgen erforderlich.

## 6. Planerische und rechtliche Grundlagen

### 6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

#### 6.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Am 12. Juli 2013 hat die Sächsische Staatsregierung den Landesentwicklungsplan 2013 LEP (2013) als Rechtsverordnung beschlossen und damit den seit 16. Dezember 2003 verbindlichen LEP 2003 abgelöst. Der LEP 2013 wurde gem. § 7 Abs. 4 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 11/2013 vom 30. August 2013 öffentlich bekannt gemacht und trat am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Die Ziele des Landesentwicklungsplanes sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei Planungen und sonstigen Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung eines Gebietes beeinflusst wird, als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Die Grundsätze des Landesentwicklungsplanes sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens gegeneinander und untereinander abzuwägen. Grundsätze, die die Bauleitplanung betreffen, sind in die bauleitplanerische Entscheidung als Abwägungsmaterial einzustellen.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist ein ehemaliges Wohngebiet und im wirksamen FNP als Wohnbaufläche vorgesehen. Diese brachgefallene Fläche soll entsprechend dem Grundsatz 2.2.1.1 des LEP wieder in Nutzung gebracht werden. (G 2.2.1.1: „Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden.) Brachliegende und brachfallende Bauflächen, ..., sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist ... (LEP 2013, Z 2.2.1.7). Mit dem Vorhaben wird der Siedlungsraum Leipzig-Wahren am Rande der Auenlandschaft sensibel und maßvoll im Bestand ergänzt.

Gem. Ziel 2.2.1.10 („Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.“) bestehen sehr gute Anbindungspunkte an den ÖPNV. Damit entspricht das Baugebiet den Vorgaben des LEP.

Naturnahe Gewässer und die mit ihnen funktional verbundenen Ufer- und Auenbereiche besitzen als Lebensadern der Landschaft eine herausragende Bedeutung für den Erhalt der biologischen Vielfalt. Sie sind auch dann noch naturnah, wenn – wie in diesem Fall – einzelne Bebauungen und Verbauungen vorhanden, Charakter und Funktion aber insgesamt nicht gestört sind. Der Schutz dieser Bereiche unterstützt die Umsetzung der nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt sowie der Ziele der Wasserrahmenrichtlinie. (Ziel 4.1.1.3: Naturnahe Quellbereiche und Fließgewässer bzw. Fließgewässerabschnitte mit ihren Ufer- und Auenbereichen sowie ökologisch wertvolle Uferbereiche von Standgewässern sind in ihren Biotop- und natürlichen Verbundfunktionen zu erhalten und von jeglicher Bebauung und Verbauung freizuhalten.) Dieser Zielvorgabe entspricht auch die Art der Bebauung, die nur im Norden des Baugebietes als Ergänzung der bestehenden Bebauung Einzelhäuser mit Gärten vorsieht und den südlichen Teil als naturnahe private Freiflächen belässt. Dieser Teil des Baugebietes entspricht in seiner Entstehungs- und Entwicklungsgeschichte der natürlichen Aue der Weißen Elster. Hier finden sich noch Reste der ehemaligen Bebauung sowie versiegelte Flächen. Sie stehen der wirksamen Entwicklung des Landschaftsschutzgebietes entgegen und sollen mit der Umsetzung der Maßnahme entfernt werden. Der Hochwasserschutz soll in den Flusseinzugsgebieten Sachsens – auch grenzübergreifend – abgestimmt sowie durch eine effektive Kombination von Maßnahmen der Eigenvorsorge der potenziell Betroffenen und weiteren Maßnahmen des vorbeugenden Hochwasserschutzes gewährleistet werden. **Hierzu sollen weitgehend** das natürliche Wasserrückhaltevermögen genutzt, **ein uneingeengter**,

**gefahr- und schadloser Hochwasserabfluss, insbesondere in Siedlungsbereichen, gewährleistet sowie gefährdete Bereiche von Besiedlung frei gehalten werden. ... (LEP 2013, G 4.1.2.6).**

### **6.1.2 Regionalplan Westsachsen**

Im Regionalplan Westsachsen (RPIWS), verbindlich seit 25.07.2008, sind Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsplanes (LEP) Sachsen regionalspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt. Er stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur dar. Die Ziele des Regionalplanes sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die im Regionalplan genannten relevanten Grundsätze und Ziele zur Entwicklung im Oberzentrum bzw. in der Stadtregion Leipzig:

Das Stadtgebiet Leipzig-Wahren, nördlich der Weißen Elster, ist im rechtskräftigen Regionalplan Westsachsen als bebaute Fläche dargestellt. Das Plangebiet ist darin eingeschlossen. Damit bestehen für das Plangebiet keine restriktiven regionalplanerischen Festsetzungen hinsichtlich der Ausweisung des nördlichen Teils als Fläche für Wohnen.

Bei den südlich angrenzenden Flächen, beginnend mit der Weißen Elster, handelt es sich um ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie gleichzeitig um einen Regionalen Grünzug. In diesen Bereich wird durch die vorliegende Planung nicht eingegriffen. Mit der Festsetzung, den südlichen Teil des Plangebietes als parkartige Extensivwiese (F1-Gebiet) zu gestalten und extensiv zu pflegen bzw. als naturnaher, autentischer Ufergehölzsaum (F2-Gebiet) zu entwickeln, wird hier eine landschaftsorientierte private Naturfläche geschaffen, die als Übergangsfläche zum Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und zum Regionalen Grünzug wirkt.

Das naturnahe Wohnen bietet solchen Familien einen Lebensraum, die ihren Wohnwunsch sonst in der ländlichen Nachbarschaft von Leipzig suchen würden.

Grundsatz G 2.1.1.: „Im Oberzentrum Leipzig sollen die räumlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung durch einen positiven Wanderungssaldo weitestgehend ausgeglichen und damit eine Stabilisierung der Einwohnerzahl erreicht wird.“

In den zentralen Orten sollen die Standortvoraussetzungen für einen bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau in den Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden. (RPIWS 2008, Z 2.3.3). Grundsatz 3.2.3.: „In der Stadtregion Leipzig ist weiteren Funktionsverlusten des Oberzentrums infolge ... der Abwanderung von Bevölkerung ins Umland ... entgegenzuwirken.“

Der Bestand an standortgerechten Auwäldern und Ufergehölzen soll erhalten und ergänzt werden. (RPIWS 2008, Z 4.3.2.3)

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden. (RPIWS 2008, G 5.1.3)

Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und –ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden. (RPIWS 2008, Z 5.1.4)

Somit ist entsprechend der Forderungen des § 1 Abs. 4 BauGB der vorliegende Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst.

### **6.1.3 Flächennutzungsplan**

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes liegt in einer Fläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan Leipzig (FNP), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt am 16.05.2015, zweigeteilt dargestellt ist. Das nördliche Teilgebiet ist als Wohnbaufläche und die restliche Fläche als Grünfläche dargestellt.

Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt.

#### **6.1.4 Landschaftsplan**

Gemäß § 11 BNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan (LSP) als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013). Dieser enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Für das Plangebiet stellt das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes das folgende „integrierte landschaftsräumliche Leitbild“ für das Plangebiet und dessen Umgebung insbesondere in westlicher Richtung dar:

Leitbild 10: Alte Dorfkerne/städtisch überprägte, ehemalige Dörfer

- Erhaltung, Sicherung alter Dorfkerne, dörflicher Siedlungsreste und städtisch überprägter, ehemaliger Dörfer mit den für sie typischen Bauungs- und Freiraumelementen der Anger, bäuerlichen Gehöfte, Güter, Mühlen, Obstgärten und Teiche als wertvolle Kulturlandschaftselemente.

Der Landschaftsplan sieht daneben im Einzelnen schutzgutbezogene Entwicklungsziele für das Plangebiet und dessen Umgebung vor, die in Kap. 1.5 des Grünordnungsplans dokumentiert werden.

#### **6.1.5 Bebauungspläne**

Das Plangebiet ist derzeit dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen. Daher wären an dieser Stelle gem. § 35 BauGB ausschließlich privilegierte bzw. teilprivilegierte Bauvorhaben zulässig.

### **6.2 Sonstige Planungen**

#### **6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)**

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) vom Stadtrat beschlossen worden (RB IV – 1595/09).

Im SEKo wird eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig bis 2020 formuliert. Auf Basis der Vernetzung sektoraler Planungen (Stadtentwicklungspläne und Fachplanungen) benennt es inhaltliche und stadträumliche Ziele und Handlungsschwerpunkte sowie zentrale Maßnahmenschwerpunkte zu deren Umsetzung.

Im SEKo ist das Plangebiet im Fachkonzept Wohnen nicht als räumlicher Handlungsschwerpunkt ausgewiesen. Wahren wird in Teil C – Stadtentwicklungsstrategie zu den Ortsteilen gezählt, die in den meisten Fachkonzepten eine geringe Handlungspriorität und kleinteiligen Handlungsbedarf aufweisen.

Die vorgesehene Entwicklung entspricht vor allem dem im SEKo formulierten fachübergreifenden Ziel:

- Sicherung des vorhandenen breiten Wohnangebotes

#### **6.2.2 Strategische Konzepte zum Wohnen**

Der Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W+S) legt in seinem Teilplan Wohnungsbau (RB V-771/11 vom 20.04.2011) die im Sinne einer flächensparenden, ökologischen und ökonomischen, aber auch nachfragerechten Siedlungsentwicklung mit

Priorität zu entwickelnden Standorte des Wohnungsneubaus fest. Er liefert die analytischen Grundlagen und entwickelt strategische Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung und leitet hieraus sowie aus der rechtlichen Situation seine Zielkategorien für die Standortentwicklung ab. Der Teilplan ist auf den Eigenheimbau ausgerichtet.

Wegen seiner geringen Flächengröße resp. WE-Anzahl wurde der B-Planbereich nicht in die Bewertungen des Teilplans einbezogen. Anhand der Kriterien des Teilplans Wohnungsbau erfolgt folgende Beurteilung: Der Planstandort verfügt infolge der Erschließung im schienengebundenen ÖPNV mit ca. 300 m Entfernung zur Straßenbahnhaltestelle, der unmittelbaren Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald“ mit hochwertigen Erholungsmöglichkeiten sowie durch das auch ohne Verkehrsmittel erreichbare Nahversorgungszentrum über eine gute infrastrukturelle Versorgungsausstattung. Die naturschutzfachliche Betroffenheit der relevanten Schutzgüter und die Lärm- und Immissionssituation sind im Rahmen des Verfahrens verträglich zu bewältigen.

Vor dem Hintergrund der Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt wurde 2015 das Wohnungspolitische Konzept (VI-DS-1475-NF vom 28.10.2015) fortgeschrieben. Es benennt die aktuellen wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt sowie die Instrumente und Maßnahmen zu seiner Umsetzung. Hier werden folgende Zielsetzungen formuliert: Ausweitung des Wohnungsangebots, Schaffung eines qualitativ vielfältigen Wohnungsangebots, Schaffung bezahlbaren Wohnraums, Unterstützung von kooperativen Wohnformen, besondere Unterstützung der Schaffung des Wohnraums für Familien, Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderungen, Schaffung von sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen sowie nachhaltiges Wachstum und Steigerung der Energieeffizienz.

Mit Beschluss zum Wohnungspolitischen Konzept wurden die im Teilplan Wohnungsbau formulierten Ziele bezüglich des Geschosswohnungsbaus modifiziert. Für den gleichzeitigen Erhalt einer Vielfalt an Wohnformen wird daneben auch eine ausreichende Bereithaltung von Flächen für Eigenheime und eigenheimähnliche Wohnformen angestrebt.

Auf Grundlage der aktuellen wohnungspolitischen Ziele der Stadt und im Ergebnis der Prüfung nach den Kriterien des Teilplans Wohnungsbau kann der Planbereich als geeigneter Wohnstandort beurteilt werden, wobei seine Eignung im städtischen Vergleich als günstig eingestuft wurde. Damit entspricht das Planvorhaben den Strategischen Konzepten zum Wohnen.

### **6.2.3 Sonstige Planvorgaben und Hinweise**

#### **Archäologische Funde**

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedlungsgebietes (mittelalterlicher Dorfkern). Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz deutlich an und sind Gegenstand des Denkmalschutzes (§ 2 SächsDschG).

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

#### **Artenschutzrechtliche Hinweise**

Vor der Beseitigung der vorhandenen Gebäudestrukturen und Mauern ist ein Gutachten über die Betroffenheit gebäudebewohnender Arten zu erstellen und bei der unteren Naturschutzbehörde ggf. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG zu beantragen.

Beleuchtungsanlagen mit geringem UV-Anteil

Für die Beleuchtungsanlagen im Straßenraum und auf den Grundstücksflächen sollen zum Schutz nachtaktiver Lebewesen Leuchten mit insektenverträglicher Ausstattung und Eigenschaften: geringer UV-Anteil, geschlossene Leuchtkörper mit geringer Oberflächen-

temperatur, geringe Lichtverschmutzung durch niedrige Leuchtkörperhöhe und konzentrierte Lichtlenkung (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED mit – nach Herstellerangaben – nachweislich geringen UV-Anteil) verwendet werden.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald“ sowie zum FFH-Gebiet „Leipziger Auensystem“. Es wird zu einem großen Teil vom Vogelschutzgebiet „Leipziger Auwald“ überlagert. Nachtaktive Lebewesen sind durch die Verwendung der Beleuchtungsanlagen mit geringem UV-Anteil zu schützen.

### **Grünordnerische Hinweise**

Für alle grünordnerischen Festsetzungen und Pflanzungen gilt, dass einheimische Gehölze entsprechend der vom Grünflächenamt der Stadt Leipzig veröffentlichten Broschüre "Pflanzung standortgerechter Gehölze im Stadtgebiet" in der jeweils geltenden Fassung verwendet werden sollen. Für Ersatzpflanzungen ist heimische Anzucht zu verwenden. Es sind für die Region geeignete Pflanzen zu verwenden.

Vor Einreichung des Bauantrags bzw. des Baugenehmigungsverfahrens ist zum Schutz und zur Umsiedlung seltener wildlebende Tier- und Pflanzenarten ein artenschutzfachliches Gutachten mit Vor-Ort-Begehung auf der Grundlage des § 44 BNatSchG durchzuführen.

Baubeginn (einschließlich Erschließungsarbeiten) ist in die vegetationsarme Jahreszeit zu verlegen. Baunebenflächen sind nicht auf LSG-Flächen anzuordnen.

Bei Baumaßnahmen sind die Forderungen nach DIN 18920 und RAS-LG 4 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen zu beachten, insbesondere der Schutz der oberirdischen Teile von Bäumen gegen mechanische Schäden.

Für Wege- und Objektbeleuchtungen sollen Beleuchtungskörper eingesetzt werden, die für nachtaktive Insekten geeignet sind.

### **Pflanzliste:**

Zur Anpflanzung von Obstbäumen wird die Verwendung von heimischen Sorten gefordert. In den Pflanzlisten (siehe Anhang I) werden entsprechende Sorten genannt.

### **Altlasten:**

Die im Geltungsbereich des Bauleitplanes befindlichen Flächen sind gem. der Landesdirektion Sachsen, Umweltfachbereich, nach derzeit vorliegenden Stand nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA 5.42) erfasst. Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung / Altlast i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor.

Während der weiteren Planungsarbeit gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG hinweisen, werden i.S. des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB dokumentiert. Die nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständige Behörde wird nach § 10 Abs. 2 SächsABG davon in Kenntnis gesetzt.

### **natürliche Radioaktivität:**

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, für das keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen.

Die Richtlinie der EU [6] nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m<sup>3</sup>, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten

Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

#### **Grundwasserbrunnen:**

Bei einer baulichen Anlage am Boden handelt es sich um Reste, von denen angenommen wird, dass sie Teile eines ehemaligen Grundwasserbrunnen sind, der sich in einem nicht nutzbaren Zustand befindet. Die Anlage ist fachgerecht zurückzubauen gem. DVGW Regelwerk W 135. Neue Brunnen wären im Bedarfsfall zu beantragen. Beides ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

#### **Grundwasserschutz:**

Da im Großraum Leipzig mit dem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen ist, wird empfohlen, vor Baubeginn ein entsprechendes Gutachten erstellen zu lassen.

Sofern Versickerungsanlagen vorgesehen werden, sind der maßgebliche Grundwasserflurabstand und die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes standortkonkret nachzuweisen.

#### **Hochwassergefahr:**

Der bebaubare Teil des Plangebietes liegt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster. Die Überschwemmungsgrenze im Bereich des B-Plangebietes ragt vom Süden ca. 10 - 18 m in das Plangebiet (F2-Gebiet) hinein und ist im Bestandsplan sowie Grünordnungsplan zum B-Plan dargestellt.

Diese Grenze markiert die Ausuferung des Gewässers bei einem Hochwasser mit einer 100-jährigen Wiederkehrwahrscheinlichkeit.

Die Darstellung des HQ 100 findet sich ebenso als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung des B-Plans.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der gegebenen Sachlage einer direkten Angrenzung des B-Plangebietes an das Überschwemmungsgebiet aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht das Risiko einer Überschwemmung infolge eines größeren Hochwassers als das eines 100-jährigen Ereignisses für die geplante Bebauung nicht ausgeschlossen werden kann.

Gem. den hydraulischen Untersuchungen zu den Hochwasserüberschwemmungsgebieten ist für das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 304 „Wendenstraße“ der maßgebliche Querschnitt am Flusskilometer 34+900. Folgende Wasserstände wurden berechnet:

Wasserstand HQ (100): 104,13 m HN

Wasserstand HQ (150): 104,13 m HN

Wasserstand HQ (200): 104,80 m HN

Wasserstand HQ (500): 105,30 m HN

Dem bestehenden Risiko einer Überschwemmung sollte bauseitig durch Gewährleistung von präventiven Hochwasserschutzmaßnahmen (z.B. keine Unterkellerung, Berücksichtigung bei der elektrotechnischen Installation etc.) Rechnung getragen werden.

Jegliche Ansprüche auf Amtshaftung durch eventuelle Hochwasserschäden sind ausgeschlossen. Das Risiko verbleibt bei den Bauherren.

#### **Gewässerrandstreifen:**

Die Gewässerrandstreifen (zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegenden Flächen und daran angrenzende Bereiche, mit einer Breite von 10 m) sind gem. den Regelungen des § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 24 Abs. 3 Sächsisches Wassergesetz besonderem Schutz unterstellt.

Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen sind auf dem Gewässerrandstreifen u.a. verboten:

- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie
- das Neupflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die nicht nur zeitweisen Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Bauliche, auch nur temporäre Eingriffe jeder Art in das landeseigene Gewässergrundstück im Zuge des Vorhabens und hier insbesondere die Errichtung von baulichen Ablagen sind nicht gestattet. Gleiches gilt für den Bereich der Uferböschung.

Es wird auf die Duldungspflicht der Eigentümer der am Gewässer angrenzenden Grundstücke gem. § 38 SächsWG i.V.m. § 41 WHG und ihre Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Gewässerrandstreifens gem. § 24 SächsWG i.V.m. § 38 WHG verwiesen.

**Ableitung des Niederschlagswassers:**

Soweit das Niederschlagswasser nicht auf den Grundstücken selbst versickern kann, ist eine Fassung und Ableitung in die Weiße Elster zu planen und die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

## **7. Umweltbericht**

### **7.1 Einleitung**

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet

werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
- b) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu Kap. 7.1.3).
- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht (siehe Kap. 7.2).
- e) Ergänzung der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich.

Der Umweltbericht stellt eine wesentliche Grundlage für die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung entsprechend § 1a BauGB dar.

#### **7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)**

[vgl. Kapitel 3 sowie Kapitel 9]

##### **7.1.1.1 Wichtigste Ziele des Planes**

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Entwicklung des Plangebietes zu einem kleinen Einfamilienhausstandort, um insbesondere Familien ein attraktives Angebot sehr gut gelegener Gebäude zu bieten,
- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Vorhabens und seiner Erschließung,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Integration der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild,
- Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen und Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe sowie Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes entlang der Weißen Elster, um damit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft, des Bodens und des Klimas zu entsprechen.

##### **7.1.1.2 Inhalte des Planes**

Planungsanlass ist die Absicht des Eigentümers, seine beiden Flurstücke zu einem kleinen Einfamilienhausstandort mit drei Einzelhäusern zu entwickeln.

Dabei wird eine strikte Trennung zwischen dem innerhalb der Leipziger Aue und dem Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald“ liegenden Südteil des Plangebietes und dem zu entwickelnden Nordteil außerhalb der Aue und des LSG vorgenommen.

Festgesetzt wird Wohnen mit einer GRZ von 0,19 für alle drei Grundstücke – jeweils ohne Überschreitungsmöglichkeit, eine maximal zweigeschossige Bebauung sowie eine Bebauung mit Einzelhäusern in offener Bauweise.

Auf den nicht überbaubaren Flächen werden Baum- und Heckenpflanzungen festgesetzt, während Teile der Gebäude durch die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung ökologisch und gestalterisch aufgewertet werden.

Eine öffentliche Verkehrsfläche, die von dem vorhandenen Teilstück der Wendenstraße in das Plangebiet führt, ist zur Erschließung des Wohngebietes erforderlich.

Insgesamt werden durch die Neuplanung nur Flächen des außerhalb des LSG liegenden Nordteils des Plangebietes beansprucht.

Die Netto-Neuversiegelung (inkl. Teilversiegelung) beträgt maximal ca. 500 m<sup>2</sup>. Insgesamt sind im Planungszustand bis zu 744 m<sup>2</sup>, d.h. ca. 23,6 % des Plangebietes, versiegelt.

Der südliche Teil des Plangebietes soll als Maßnahmefläche zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vollständig entsiegelt, naturnah gestaltet und auentypisch entwickelt werden.

### **7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes**

Nachfolgend werden die für diesen Bebauungsplan bedeutsamen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt.

Sonstige Untersuchungen bzw. Gutachten waren nicht erforderlich.

#### **7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG**

##### **a) Vogelschutzrichtlinie**

Das Plangebiet berührt zwei Europäische Schutzgebiete (Natura-2000-Gebiete).

Zum einen handelt es sich um das Europäische Vogelschutzgebiet (special protected area [SPA]) „Leipziger Auwald“ gem. EU-Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie). Der südöstliche Teil des Plangebietes liegt in nördlicher Randlage des ca. 5.000 ha großen Vogelschutzgebietes.

Das SPA-Gebiet umfasst einen größeren Teil des Plangebietes. Aufgrund der Grenzziehung im Maßstab 1:25.000 ist eine genaue Darstellung im Maßstab 1:500 (Darstellungsmaßstab des Bestandsplans sowie des GOP und B-Plans) nicht möglich und auch nicht zulässig.

Eine SPA-Erheblichkeitsabschätzung (Erheblichkeitsgutachten auf der Ebene Verträglichkeits-Vorprüfung) ist erfolgt und wird dem Verfahren zugefügt.

##### **b) Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie**

Das Plangebiet berührt ein zweites Natura-2000-Gebiet: das Flora-Fauna-Habitat [FFH]-Gebiet (SCI) „Leipziger Auensystem“ gem. EU-Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie). Das Plangebiet liegt nördlich des ca. 2.825 ha großen FFH-Gebietes.

Das FFH-Gebiet ragt randlich an der Südgrenze zur Weißen Elster hin geringfügig in das Plangebiet hinein. Aufgrund der Grenzziehung im Maßstab 1:25.000 ist eine genaue Abgrenzung im Maßstab 1:500 nicht möglich und auch nicht zulässig.

Eine FFH-Erheblichkeitsabschätzung (Erheblichkeitsgutachten auf der Ebene Verträglichkeits-Vorprüfung) ist erfolgt und wird dem Verfahren zugefügt.

##### **c) Naturschutzgebiete**

Naturschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

##### **d) Landschaftsschutzgebiete**

Das Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald“ beinhaltet den südlichen Teil des Plangebiets bis zur Terrassenkante der Aue. Das Plangebiet liegt in nördlicher Randlage des ca. 5.900 ha großen Schutzgebietes.

Aufgrund dieser deutlichen Zweiteilung wird keine Ausgliederung des südlichen Teils des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) durchgeführt. Die Planung ist damit so anzupassen, dass das Vorhaben im Südteil des Plangebietes mit dem Schutzzweck des LSG vereinbar ist.

e) Flächennaturdenkmale

Flächennaturdenkmale sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

f) Geschützte Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet selbst sind keine geschützten Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Die ca. 5 m südlich des Plangebietes in Ost-West-Richtung verlaufende Weiße Elster stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG dar.

g) Überschwemmungsgebiete

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster reicht geringfügig von der südlichen Plangebietsgrenze her in das Plangebiet hinein (vgl. GOP und Bestandsplan). Davon betroffen sind damit nur Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, in denen eine parkartige Extensivwiese mit Gehölzpflanzung auentypischer Arten sowie ein auentypischer Ufergehölzsaum mit Weiden vorgesehen ist und eine Bebauung und Versiegelung ausgeschlossen wird.

Die Abgrenzung im Maßstab 1:500 erfolgte auf Grundlage der zur Verfügung gestellten analogen Karten im Maßstab 1:2.500.

h) Gewässerrandstreifen

Das Fließgewässer der Weißen Elster verläuft wenige Meter südlich des Plangebietes in Ost-West-Richtung und stellt ein Gewässer erster Ordnung dar. Zu beachten sind hier die Gewässerrandstreifen nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie ergänzend § 24 des Sächsischen Wassergesetzes (Breite innerorts 5 m, ansonsten 10 m). Gem. § 24 (2) Satz 2 SächsWG gilt: „Die Gewässerrandstreifen sollen vom Eigentümer oder Besitzer standortgerecht im Hinblick auf ihre Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG bewirtschaftet oder gepflegt werden.“ Verboten sind auf dem Gewässerrandstreifen die in § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes genannten Handlungen, z.B. die Entfernung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern und die Neuanpflanzung von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie die ergänzend in § 24 SächsWG genannten Handlungen wie die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und auch die nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Dieser Gewässerrandstreifen liegt zu einem großen Teil außerhalb des Plangebietes, da die südliche Plangebietsgrenze ca. 5-10 m vom Fließgewässerrand entfernt ist. Durch die Festsetzung der Anpflanzung von Weiden im südlichen Teil des Plangebietes (F2-Fläche) wird eine Zäsur zum Gewässerrandstreifen geschaffen.

i) Schutzstreifen an Gewässern

Nach § 61 Abs. 1 BNatSchG ist zu berücksichtigen, dass:

„(1) (...) an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung sowie stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis zu 50 m von der Uferlinie keine bauliche Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden (...)“ dürfen.

Gem. § 61 Abs. 3 BNatSchG kann vom Verbot nach § 61 BNatSchG nur dann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn

- die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes – insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer

und ihrer Uferzonen – geringfügig sind oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder

- dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist; in diesem Fall gilt § 15 (Verursacherpflichten) entsprechend.

Soweit die in § 61 Abs. 3 genannten Voraussetzungen vorliegen, kann die Naturschutzbehörde eine Ausnahme in Aussicht stellen.

### 7.1.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Leipzig bestätigt in der Ratsversammlung am 16.10.2013, weist in der Karte „Integriertes Entwicklungskonzept“ das folgende „integrierte landschaftsräumliche Leitbild“ für das Plangebiet und dessen Umgebung insbesondere in westlicher Richtung aus:

Leitbild 10: Alte Dorfkerne/städtisch überprägte, ehemalige Dörfer und alte Ortslagen

- Erhaltung, Sicherung alter Dorfkerne, dörflicher Siedlungsreste und städtisch überprägter, ehemaliger Dörfer mit den für sie typischen Bebauungs- und Freiraumelementen der Anger, bäuerlichen Gehöfte, Güter, Mühlen, Obstgärten und Teiche als wertvolle Kulturlandschaftselemente.

Als Vorschlag des Landschaftsplans werden für das Plangebiet weiterhin folgende wesentlichen schutzgutbezogenen Ziele angegeben:

- bzgl. Klima/Luft (Südteil und südlich des Plangebietes): Erhaltung von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten
- bzgl. Wasser (am Südrand bzw. unmittelbar südlich des Plangebietes entlang der Weißen Elster): Schaffung und Freihaltung von Gewässerrandstreifen

Der Landschaftsplan sieht im Einzelnen im schutzgutbezogenen Kartenwerk folgende schutzgutbezogenen Entwicklungsziele für das Plangebiet und dessen Umgebung vor:

#### Boden, Grund- und Oberflächenwasser

Für die Weiße Elster als Gewässerlauf 1. Ordnung und gleichzeitig Gewässer mit gesetzlich geschützten Biotopen gilt das Ziel:

- Freihaltung der Gewässerrandstreifen von gewässerschädigender Nutzung

Weiterhin ist das Überschwemmungsgebiet nach § 100 SächsWG (HQ 100 Weiße Elster, Pleiße, Parthe) in der Karte „Zielkonzept Wasser“ des Landschaftsplanes dargestellt, das etwa am Nordrand der Weißen Elster endet und hier nur in das südliche Viertel des Plangebietes hineinreicht.

Weitere Aussagen/Ausweisungen zu Boden und Wasser inkl. Altlasten trifft der Landschaftsplan nicht.

#### Klima, Lufthygiene

Das Plangebiet ist in der Karte „Zielkonzept Klima/Luft“ den „innerstädtischen Freiflächen“ mit „sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion“ zugeordnet. Generelle Ziele und vorgeschlagene Maßnahmen für diese sind:

- Erhalt
- keine weitere Versiegelung
- Ausdehnung und Aufwertung (insbesondere in innerstädtischen Bereichen)
- Sicherung der Durchlüftungsfunktion
- Erhalt des Luftaustausches

Pflanzen, Tiere, Lebensräume (= Arten, Biotope)

In der Karte „Zielkonzept Arten und Biotope“ wird das Plangebiet selbst im Bestand weitgehend dem Siedungsbereich („Wohn- und Mischgebiet, Sonderbauflächen“) zugeordnet, während die südlich davon gelegene Weiße Elster mit Uferbereich als Wasser bzw. Grünfläche gekennzeichnet ist. Für das Plangebiet gelten folgende Ziele:

- Erhalt und Entwicklung dorfspezifischer Biotopmosaiken
- Erhalt (Sicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten

Entlang der Weißen Elster und der südlich angrenzenden Auenflächen schlägt der Landschaftsplan die Schaffung einer Biotopverbundachse vor.

#### Biodiversität

In der Karte „Landschaftsplan der Stadt Leipzig - Integration des Schutzgutes Biodiversität, Maßnahmen Siedungsbereich“ (Abgleich 26.09.2005) wird das Plangebiet mit Ausnahme des Uferbereiches der Weißen Elster der Kategorie 4: „Einzelhausbebauung“ zugeordnet. Für diese werden folgende Maßnahmen angestrebt:

- Durchgrünung, naturnahe Gestaltung und extensive Pflege der öffentlichen Räume
- Spontane Vegetationsentwicklung in Saumbereichen, auf Verkehrsnebenflächen und Randstreifen zulassen, extensiv pflegen

In der Teilkarte „Maßnahmen Freiräume/Freiflächen“ (agl 31.03.2011) fällt die Weiße Elster mit Uferbereichen in die Kategorie 15: „Flüsse mit Uferbereich“. Für diese werden folgende Maßnahmen angestrebt:

- Förderung der Eigenentwicklung der Flüsse (Rückbau von Verbauungen, Schaffung von Störstellen, Totholz, initiale Uferanrisse)
- Förderung der Überschwemmungshäufigkeit und –dauer durch Öffnung von Flutrinnen, Vernässung, Rückstau
- Anhebung des Grundwasserspiegels in der Aue im Zuge der Flutung der Braunkohlentagebaue
- Sicherung alter Gehölzstrukturen in den Uferstrukturen, Schaffung von Prozessschutzflächen und Retentionsraum
- Verbesserung der Abwasserklärung

#### Erholung/Landschaftsbild

Das Plangebiet wird den „historischen Siedlungskernen/Historischer Dorfkern/Historisches Stadtzentrum“ zugeordnet, was gleichzeitig als „Sicherungsmerkmal der Qualität des Siedlungsbildes“ formuliert wird. Der Bereich wird als „durchgrünter Siedlungsraum“ eingestuft, in dem die „Sicherung charakteristischer Landschaftsbildelemente und -strukturen“ als Ziel genannt wird.

Im „Freiflächenplan“ werden keine Aussagen für das Plangebiet getroffen.

### 7.1.2.3 Grünordnungsplan

Für diesen Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan (§ 6 Abs. 2 SächsNatSchG) aufgestellt. Seine Inhalte sind ökologische Grundlage für diesen Bebauungsplan. Näheres siehe Pkt. 7.2.

Der begleitend zum Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan behandelt die landschaftsplanerischen Belange für das Plangebiet und ermittelt und bewertet, wo erforderlich, die erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Auf dieser Grundlage wird ein grünordnerisches Konzept zur landschaftsgerechten Grüngestaltung des Plangebietes und zum Ausgleich der Eingriffe entwickelt und vorgeschlagen.

Rechtsgrundlage der Grünordnungsplanung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie ergänzend das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG). In § 11 (1) BNatSchG ist festgelegt: „Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen, für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt.“ Die vom Gesetzgeber vorgegebenen

Inhalte eines Grünordnungsplanes beziehen sich auf die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet sowie die Darlegung von Maßnahmen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Wesentliche Inhalte des GOP stellen dar:

- grünordnerische Ziele
- Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen und grünordnerische Hinweise
- Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung und –Bilanzierung
- Baumkataster (Bestandserfassung gem. Baumschutzsatzung)
- Hinweise zum Bodenschutz und Vegetations-/Baumschutz

Für den Grünordnungsplan wird neben der Bestandserfassung und dem Entwicklungsplan ein gesonderter Erläuterungsbericht erstellt. Die wesentlichen Inhalte dieser Planungsbestandteile werden in Teil A (zeichnerische Festsetzungen) und Teil B (textliche Festsetzungen) des B-Planes sowie in die dazugehörige Begründung integriert. Dies beinhaltet insbesondere die grünordnerischen Festsetzungen und die Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

#### 7.1.2.4 Eingriffsregelung

Für diesen Bebauungsplan wird die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt. Dazu wurde eine Eingriff-Ausgleichs-Bilanz mit folgenden Ergebnissen erstellt:

Insgesamt werden die Eingriffe durch entsprechende Festsetzungen (vgl. Kap. 12.1.7) soweit minimiert bzw. kompensiert, dass der Ausgleich innerhalb des Plangebietes weitgehend gewährleistet werden kann. Zur Erreichung einer Gesamtkompensation insbesondere für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden wird zusätzlich eine Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes herangezogen.

Eine angemessene und ausreichende Vermeidung bzw. Verminderung sowie Kompensation des erfolgenden Eingriffes erscheint unter Berücksichtigung der Festsetzungen innerhalb des Plangebietes und der Umsetzung einer zusätzlichen Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes als gewährleistet. Damit verbleiben keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (vgl. Kap. 6 im Textteil zum Grünordnungsplan).

Die räumliche Lage der zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahme "Aufforstung Willwisch III" (Flurstück 263/6 Gem. Sommerfeld) aus dem Flächenpool der Stadt Leipzig ist in der Abbildung im Anhang II dargestellt. Die Flächengröße beträgt 505 m<sup>2</sup>.

#### 7.1.2.5 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

##### Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

Die Stadt Leipzig hat zur Verbesserung der Umweltsituation in der Stadt Umweltqualitätsziele erarbeitet, die im Juni 1996 vom Stadtrat beschlossen wurden. Die Beschlussvorlage wurde unter dem Titel „Umweltqualitätsziele und -standards für die Stadt Leipzig“ zusammen mit einem Erläuterungsteil Ende 1996 veröffentlicht. Nach deren Überarbeitung und Fortschreibung wurde die aktualisierte Fassung der Umweltqualitätsziele und -standards (Teil I) am 18.06.2003 durch den Stadtrat beschlossen und zusammen mit umfangreichen Erläuterungen (Teil II) in einer Broschüre veröffentlicht.

Wesentliche, das Vorhaben bzw. Plangebiet betreffende Umweltqualitätsziele werden im Folgenden wiedergegeben:

- Lokalklima

Ziele: Erhalt aller wichtigen Kaltluftentstehungsflächen, Förderung von natürlichen Temperaturschwankungen, Erhalt und Erhöhung des Anteils an offenen Fließ- und Stillgewässern

Standards: maximale durchschnittliche Versiegelung von zusammenhängenden Stadtgebieten mit gleicher baulicher Nutzung:

Flächennutzungstyp	max. durchschnittliche Versiegelung:
Wohngebiete (aufglockerte Bebauung)	40%

Der Bestand an Straßenbäumen und Sträuchern im Stadtgebiet wird gegenüber 1999 bis zum Jahr 2005 auf 125 % erhöht.

- Naturschutz  
Schutz von Pflanzen und Tieren

Ziele: Das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Pflanzen- und Tierarten wird gesichert und weitestmöglich entwickelt. Dazu zählen nichtheimische Arten nur dann, wenn von ihnen keine Beeinträchtigung der heimischen Fauna und Flora zu erwarten ist.

Standards: Alle in Leipzig existierenden Biotoptypen werden in einem repräsentativen Umfang erhalten und entwickelt. Wichtige und seltene Biotoptypen werden entsprechend den natürlichen Voraussetzungen flächenmäßig erweitert oder durch umliegende Flächen mit Pufferwirkung geschützt und entwickelt.

- Landschaftsschutz

Ziele: Die typischen Landschaftsteile des Leipziger Landes werden erhalten oder tendenziell wiederhergestellt. Das öffentliche und individuelle Bewusstsein über den Wert und die Verantwortung zum Schutz der Natur und insbesondere der Auensysteme werden gefördert.

- Bodenschutz  
Schutz der Bodenfunktionen / des Bodens als Wert an sich

Ziel: Die natürlich gewachsenen Böden sind als Wert an sich zu erhalten.

- Grundwasserschutz

Ziel: Die vorhandenen Grundwasserleiter sind in ihrem natürlichen Zustand (Schichtenaufbau, Porenvolumen, Grundwasserstand, -fließrichtung und -fließgeschwindigkeit) weitgehend zu erhalten.

Der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser ist grundsätzlich zu vermeiden.

- Oberflächengewässer

Ziel: Erhalt/Schaffung naturnaher Fließgewässerzustände

Standards:

- Gewässergüteklasse II für alle Fließgewässer
- Weitestgehende naturnahe Gestaltung der Fließgewässer einschließlich der Uferbereiche und der Aue

Ausweisung und Schutz von Gewässerrandstreifen

## **7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung**

### **7.2.1 Boden /Altlasten**

#### **7.2.1.1 Bestandsaufnahme**

- a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Kurzbeschreibung und Bewertung der Bedeutung der Böden innerhalb des Stadtgebietes erfolgt in Anlehnung an ÖKOVAL (1993/94) und Schnabel (11/2004 und 03/2005) sowie auf der Grundlage des Bodenschutzkonzeptes der Stadt Leipzig (Stand 12.12.2011).  
Eigene Boden-Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Gem. Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig (Stand 12.12.2011) wird der im Plangebiet Wendenstraße vorkommende Bodentyp als Auenboden charakterisiert. Somit sind wesentliche Bodenfunktionen gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz/BBodSchG (menschliche Lebensgrundlage, wasser- und Nährstoffkreislauf, Filter- und Pufferfunktion, Naturkunde- und Kulturgeschichtsarchiv) weitgehend als intakt zu bewerten.

Den Böden im B-Plangebiet „Wendenstraße“ werden im Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig die Bodenqualitätsstufen 4 (Status: hoch) und 5 (Status: sehr hoch) zugeordnet. Die Böden im Plangebiet sind als besonders schützenswert zu betrachten.

Alllastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

### 7.2.1.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich an der heutigen Situation voraussichtlich nichts ändern (ca. 240 m<sup>2</sup> vorhandene Versiegelung), ggf. könnte sich durch eine mögliche Garten-  
nutzung eine langfristige Verschiebung der Bodentypen hin zu Hortisolen ergeben.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden im Planungsendzustand bis zu 744 m<sup>2</sup>, d.h. ca. 23,6 % des Plangebietes, versiegelt. Die Netto-Neuversiegelung (inkl. Teilversiegelung) beträgt damit maximal ca. 500 m<sup>2</sup>. Gleichzeitig werden ca. 90 m<sup>2</sup> Dachflächen begrünt und ermöglichen damit die Wahrnehmung einiger Bodenfunktionen.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die in Kap. 7.1 genannten, für das Schutzgut Boden relevanten Ziele des Umweltschutzes werden bei Plandurchführung eingehalten.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Da im Plangebiet auf Grundlage der vorliegenden Kenntnisse zumindest außerhalb des Auenbereiches keine seltenen Bodentypen und keine natürlichen, vom Menschen unbeeinflussten Böden zu erwarten sind, aufgrund der flächenmäßig minimierten, eng begrenzten Neuversiegelung, sowie aufgrund des Erhalts und der naturnahen Entwicklung der potenziell wertvollen Bodenflächen im Auenbereich nahe der Weißen Elster, sind durch das Vorhaben **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.**

### 7.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- weitgehende Minimierung der Inanspruchnahme unversiegelter Bodenflächen
- Reduzierung der Grundflächenzahl und damit der Versiegelung auf ein Minimum (GRZ von 0,19 für alle drei Grundstücke – jeweils ohne Überschreitungsmöglichkeit)
- Beschränkung der notwendigen neu anzulegenden Verkehrsflächen, Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche (180 m<sup>2</sup>) und der Zufahrten auf ein notwendiges Minimum
- Lage der Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen im nördlichen, bereits stark anthropogen überprägten, z.T. heute bebauten oder (teil)versiegelten Bodenbereichen

- Anlage von Zufahrten und Wegen in teilversiegelter/wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Decke)

Ausgleich:

- Entfernung von bestehenden Gebäuden/-ruinen, Fundamenten und Nebenanlagen und der damit verbundenen Versiegelung
- Ermöglichung von Bodenfunktionen auf begrünten Dachflächen

## 7.2.2 Wasser

### 7.2.2.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Zum Grund- und Oberflächenwasser wurden keine eigenen Erhebungen durchgeführt, sondern Angaben aus dem Landschaftsplan und dessen Bestandteilen ausgewertet.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Als Oberflächengewässer befindet sich nur wenige Meter südlich des B-Plangebietes die Weiße Elster als Gewässer erster Ordnung, das von der vorliegenden Planung nicht unmittelbar berührt wird.

Der obere Grundwasserleiter liegt im Auenbereich nur wenig, im Bereich der Niederterrasse (= zur Bebauung vorgesehener Nordteil des Plangebietes) wenige Meter unter Flur. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Ost nach West.

### 7.2.2.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine Veränderung der heutigen Situation zu erwarten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist ggf. eine geringfügige Verminderung der Versickerungsleistung durch Zunahme der Versiegelung zu erwarten. Weitere negative Auswirkungen (z. B. Wasserverschmutzung/-einleitungen, Entwässerung etc.) sind nicht zu erwarten.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die in Kap. 7.1 genannten, für das Schutzgut Wasser relevanten Ziele des Umweltschutzes werden bei Plandurchführung eingehalten.

Damit sind durch das Vorhaben **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.**

### 7.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Erhalt des naturnahen Ufers der Weißen Elster
- Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung des Grundwassers und der auentypischen hydrologischen Verhältnisse durch Anreize und Alternativen zum Verzicht auf Unterkellerung der Gebäude
- Gewährleistung der Versickerung/Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes
- siehe Boden

### 7.2.3a Luft

#### 7.2.3.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten  
Datengrundlage sind die Messungen der Schadstoffkonzentration der Luft, differenziert nach mittlerer Jahresbelastung und Kurzzeitbelastung, in der Stadt Leipzig (Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig).

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes  
Auf der Grundlage dieser Messungen, sowie aufgrund des Gehölzbestandes und der Lage des Gebietes am Auenrand, wird die Luftbelastung des Plangebietes als relativ gering eingestuft.

#### 7.2.3.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine Veränderung der heutigen Situation zu erwarten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist ggf. ein geringfügiger Anstieg der Luftschadstoffbelastung durch Abgase aus PKW und Heizungsabluft zu erwarten.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die in Kap. 7.1 genannten, für das Schutzgut Luft relevanten Ziele des Umweltschutzes werden bei Plandurchführung eingehalten.

Damit sind durch das Vorhaben **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.**

#### 7.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Verminderung Luftschadstoffbelastung durch Reduzierung von fünf Einfamilienhäuser auf nunmehr drei Einfamilienhäusern: hierdurch Reduzierung von Abgasen resultierend aus PKW-Verkehr und Heizungsabluft

### 7.2.3b Klima

#### 7.2.3.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten  
Zum Klima wurden keine eigenen Erhebungen durchgeführt, sondern Angaben aus dem Landschaftsplan und dessen Bestandteilen ausgewertet.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

In der Karte „Zielkonzept Klima/Luft“ (Stand 2011) des Landschaftsplans der Stadt Leipzig wird das Plangebiet den „innerstädtischen Freiflächen“ mit „sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion“ zugeordnet.

Das Plangebiet ist damit insgesamt als thermisch-hygrische Ausgleichsfläche einzustufen und fungiert im großräumigen Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Auenflächen als „Freiflächen mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion“ (Landschaftsplan der Stadt Leipzig).

Erhebliche klimatische Vorbelastungen liegen nicht vor.

#### 7.2.3.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine Veränderung der heutigen Situation zu erwarten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist ggf. ein geringfügiger Temperaturanstieg durch Versiegelung und Vegetationsverlust sowie Heizungsabluft zu erwarten.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die in Kap. 7.1 genannten, für das Schutzgut Klima relevanten Ziele des Umweltschutzes werden bei Plandurchführung eingehalten.

Damit sind durch das Vorhaben **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.**

### 7.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Vermeidung der Inanspruchnahme thermisch-hygrischer Ausgleichsflächen in Auenrandlage durch deren Erhalt (südlicher Plangebietsteil)
- Verminderung der Beanspruchung weiterer Grünbereiche und Minimierung der Versiegelung durch Reduzierung der Grundflächenzahl auf ein Minimum
- Anlage von Zufahrten und Wegen in teilversiegelter/wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Decke)

Ausgleich:

Förderung klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktionen im nördlichen Teil des Plangebietes durch

- Anpflanzung von Grünstrukturen inkl. Bäumen (Hecken und Einzelbäume in den Hausgärten, zwei Einzelbäume im Zufahrtsbereich)
- Dachbegrünung aller eingeschossigen Gebäudeteile inkl. Garagen und Carports
- Fassadenbegrünung mehrerer Wandflächen

## 7.2.4 Pflanzen

### 7.2.4.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Im Frühjahr/Sommer 2006 sowie ergänzend im Sommer 2013 wurde eine eigene Erfassung der Biotoptypen des Plangebietes inkl. der wesentlichen in dieser Zeit festzustellenden Pflanzenarten durchgeführt. Diese werden im GOP (Kap. 2.7.2) näher beschrieben und in der Bestandskarte zum GOP dargestellt.

Eine Bewertung der Bedeutung der Biotoptypen wurde in Anlehnung an die von Kaule, G. (1991) erstellte Tabelle: „Bewertungsstufen für eine flächendeckende Bewertung für Belange des Artenschutzes“ vorgenommen.

Mittlerweile wurde der vollständige Managementplan für das FFH-Gebiet Landesmeldenummer 050 E „Leipziger Auensystem“ (4639-301), das am Südrand geringfügig in das Plangebiet ragt, erstellt (Prof. Hellriegel Institut e.V., Abschlussbericht November 2012). Die Ersterfassung der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie ist damit vollständig abgeschlossen.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Im Plangebiet wurden keine FFH - Lebensraumtypen (LRT) nachgewiesen.

Folgende Biotoptypen wurden kartiert (vgl. Bestandsplan und Textteil zum Grünordnungsplan).

Den meisten Biotoptypen ist eine mittlere Bedeutung zuzuordnen:

- nährstoffreiche Staudenflur im Auenbereich
- Gehölzfläche mit älteren Bäumen, Sträuchern, Kirschungwuchs an Terrassenkante
- junger Gehölzaufwuchs aus Sukzession (Esche, Bergahorn u.a.)

- ehemalige Gartenflächen mit Gehölzaufwuchs
- ruderalisierte Gartenfläche (Grasflur, Immergrün)
- Ruderalflur/Staudenflur (Goldrute) mit beginnendem Gehölzaufwuchs
- Gebäude mit Efeubewuchs

Von geringem Biotopwert sind

- dichte, niedrige Gebüschfläche (Schneebeere)
- Ligusterhecke (kleine Hecke am östlichen Flurstücksrand)

sowie die anthropogenen Nutzungstypen

- Unversiegelte ehemalige Zuwegungen (stark verdichtet, vegetationsfrei)
- Gebäude (versiegelt) inkl. Mauern
- Ruinen und sonstige versiegelte Flächen mit Erdanflug/Gehölzaufwuchs
- sonstige versiegelte Flächen (Betonplatten, Schächte)
- Betonplatten mit Erdanflug/Bewuchs

Eine hohe Empfindlichkeit (langfristige Wiederherstellbarkeit) weisen aufgrund ihres Alters und ihrer Größe zwei Einzelbäume, eine Weide und ein Berg-Ahorn (vgl. Nr. 7 und Nr. 12 im Bestandsplan und im Baumkataster) auf.

Im Abschlussbericht des MaP wird die Weiße Elster, die in einem Abstand von ca. 5-10 m zur Plangebietsgrenze südlich des Plangebietes verläuft, großräumig als Lebensraumtyp „Fließgewässer mit Unterwasservegetation“ ausgewiesen.

Konkrete Maßnahmen werden für den Flussabschnitt südlich des Plangebietes nicht formuliert. Für den Lebensraumtyp (hier: Weiße Elster) sind Behandlungsgrundsätze zu beachten (vgl. FFH-Erheblichkeitsabschätzung, Adrian Landschaftsplanung, September 2013). Eine besondere Rolle spielen die gebietsbezogenen Maßnahmen: Anpassung des Abflussgeschehens an das natürliche, jahreszeitlich wechselnde Wasserdargebot bei i.d.R. gleichzeitiger Gewährleistung der Gewässergüteklasse II, sowie Erhaltung gewässerbegleitender Vegetationsstrukturen. (Prof. Hellriegel Institut e.V., Abschlussbericht November 2012).

#### 7.2.4.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planungen

##### a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung wird ggf. stärker durch an Ruderalfluren und Sukzessionsflächen angepasste Arten geprägt sein, während sich der Bestand bei Durchführung der Planung – aber auch bei Nichtdurchführung, sollte eine reine Gartennutzung wieder aufgenommen werden - im Nordteil des Plangebietes zu gartentypischen Arten hin verschieben wird.

##### b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Flächenmäßig entfallen bei Durchführung der Planung durch die Neuversiegelung wenige hundert m<sup>2</sup> Vegetationsflächen. Durch die Ausgleichsmaßnahmen der Dach- und Fassadenbegrünung entstehen aber neue Lebensräume für Pflanzen.

Im Südteil des Plangebietes ergeben sich durch die geplante Entwicklung bei Durchführung der Planung ebenfalls Verschiebungen des Artenspektrums, wobei diese aufgrund der geplanten naturnahen Umgestaltung und extensiven Pflege als voraussichtlich positiv zu bewerten sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Weißen Elster (FFH-Lebensraumtyp „Fließgewässer mit Unterwasservegetation“ und gleichzeitig gesetzlich geschütztes Biotop), die in einem Abstand von ca. 5-10 m zur Plangebietsgrenze südlich des Plangebietes verläuft, sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten (vgl. FFH-Erheblichkeitsabschätzung, Adrian Landschaftsplanung, September 2013).

Durch die Realisierung einer Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes – eine Teilfläche von 505 m<sup>2</sup> einer großen Aufforstungsmaßnahme in Leipzig-Sommerfeld – werden neue Lebensräume für Pflanzen geschaffen.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die in Kap. 7.1 genannten, für das Schutzgut Pflanzen relevanten Ziele des Umweltschutzes werden bei Plandurchführung eingehalten.

Da im Plangebiet keine geschützten, seltenen oder gefährdeten Biotoptypen, Pflanzengesellschaften oder Pflanzenarten sowie keine FFH-Lebensraumtypen vorgefunden wurden und aufgrund der vorliegenden Kenntnisse auch nicht zu erwarten sind, sowie aufgrund des Erhalts und der naturnahen Entwicklung der als Lebensraum für Pflanzen potenziell wertvollen Flächen im Auenbereich nahe der Weißen Elster und die zusätzliche Realisierung einer Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes, sind durch das Vorhaben **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten**.

#### 7.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Vermeidung der Inanspruchnahme teilweise naturnaher Biotope in Auenrandlage durch deren Erhalt bzw. Entsiegelung und naturnahe Umgestaltung und Entwicklung (südlicher Plangebietsteil), damit auch des naturnahen Uferbereiches der Weißen Elster
- Sicherung und Fortentwicklung des Grünbestandes im gesamten südlichen Plangebietsteil, dabei Erhalt und Entwicklung wichtiger Biotopstrukturen wie Gehölzflächen und heimischer, älterer Bäume
- Erhalt des großen alten Weidenbaumes an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet
- Beschränkung der Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den nördlichen Plangebietsteil außerhalb der Aue und des LSG mit geringem Altbaumbestand
- Verminderung der Beanspruchung weiterer Grünbereiche durch Reduzierung der Grundflächenzahl auf ein Minimum

Ausgleich:

- naturnahe Gestaltung und der Auenrandlage entsprechende Entwicklung des südlichen Plangebietsteils (F1 und F2):
- F1: Festsetzung der Anpflanzung von drei Stieleichen und einer Strauchreihe am Südrand, einer extensiven Pflege sowie Ausschluss von Einfriedungen innerhalb dieser Fläche und an deren Südgrenze, um eine zusammenhängende, mit standortgerechten Gehölzen bestandene Fläche zu schaffen
- F2: Festsetzung der Anpflanzung von drei Baumweiden sowie der flächenhaften Anpflanzung heimischer, standortgerechter Strauchweiden zur Entwicklung eines auentypischen Ufergehölzsaumes
- Anpflanzung von Hecken und Einzelbäumen in den Hausgärten im nördlichen Teil des Plangebietes
- Anpflanzung von drei Einzelbäumen im Zufahrtsbereich zu den Gebäuden
- Dachbegrünung aller eingeschossigen Gebäudeteile inkl. Garagen und Carports
- Fassadenbegrünung mehrerer Wandflächen
- Außerhalb des Plangebietes: Umsetzung einer Teilfläche von 505 m<sup>2</sup> der Kompensationsmaßnahme "Aufforstung Willwisch III" (Flurstück 263/6 Gem. Sommerfeld) aus dem Flächenpool der Stadt Leipzig, dadurch auch Schaffung neuer Lebensräume für Pflanzen in einem größeren Kontext

## 7.2.5 Tiere

### 7.2.5.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Für das Plangebiet liegen – auf ein größeres Rasterquadrat bezogene - aktuelle avifaunistische Daten aus den Jahren 2004 bzw. 2005 vor (Atlas der Vogelarten der Stadt Leipzig, Teil 2003 – 2005, Brutvogelkartierung auf der Basis von Rasterquadraten).

Für das gesamte Stadtgebiet liegt eine „Erfassung bedeutender Fledermausbiotope in der Stadt Leipzig“ aus den Jahren 1996 und 1997 (Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie Wolf Lederer 1997) vor.

Beobachtungen zu den Arten Biber und Eremit sowie zu gebäudebewohnenden Arten wurden selbst durchgeführt.

Mittlerweile wurde der vollständige Managementplan für das FFH-Gebiet Landesmeldenummer 050 E „Leipziger Auensystem“ (4639-301) und das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) V05 „Leipziger Auwald“ (4639-451) erstellt (Prof. Hellriegel Institut e.V., Abschlussbericht November 2012).

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich des ca. 2.825 ha großen FFH-Gebietes. Der südöstliche Teil des Plangebietes liegt in nördlicher Randlage des nahezu 5.000 ha großen Vogelschutzgebietes.

Die Ersterfassung der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie ist damit inkl. Bewertung und Maßnahmenplanung im Rahmen des MaP vollständig abgeschlossen.

Für das SPA wurden Vogel – Lebensraumkomplexe abgegrenzt.

Zu anderen Arten liegen keine Angaben vor, weitergehende eigene Untersuchungen wurden nicht als notwendig erachtet.

#### b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

##### **Avifauna/ Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie**

Im Rahmen des Managementplans für das FFH-Gebiet Landesmeldenummer 050 E „Leipziger Auensystem“ und das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) V05 „Leipziger Auwald“ (Prof. Hellriegel Institut e.V., Abschlussbericht November 2012). wurde das südliche Plangebiet und angrenzende Räume bis unmittelbar südlich des Ausensees (Umfeld Auensee, zwischen Neuer Luppe und Weißer Elster (inkl. Flusslauf) Höhe Möckern bis Lützschena-Stahmeln) als Vogel – Lebensraumkomplex der Siedlungsbereiche und Infrastruktur gekennzeichnet und trägt die ID VF 012.

„Kennzeichnend ist halboffenes, parkartiges Gelände (mit Rasenflächen) mit intensiver Freizeitnutzung (Campingplatz, Kleinbahn etc.). Es folgen flussabwärts Kleinsiedelgebiete, Kleingarten- und Sportanlagen sowie Auenrestgehölze, Brachflächen und kleinflächige Obstbaumbestände. Integriert ist der geschlängelte Verlauf der Weißen Elster, teils mit schmalen, naturnahen Uferstreifen (Weidengehölze, Staudenfluren), teils mit unmittelbar angrenzender Grundstücksnutzung.“ (Prof. Hellriegel Institut e.V., November 2012).

Bewertungsrelevante Brutvogelarten für das Gebiet VF012 sind insbesondere der Neuntöter sowie der Mittelspecht als Erhaltungszielarten (Arten nach Anhang I VS-RL bzw. der Roten Listen Sachsens - Kategorie 1 und 2), welche im Gebiet VF 012 stabil, +/- regelmäßig vorkommen. Gartenrotschwanz, Grünspecht, Rauchschwalbe, Schellente, Teichralle, Türkentaube kommen ebenfalls stabil,+/- regelmäßig im Gebiet VF012 vor und fallen unter weitere wertbestimmenden Arten (Arten nach Art. 4 Abs. 2 VS-RL sowie weitere ausgewählte gefährdete Arten). Zu diesen zählen auch die instabil, vereinzelt, unregelmäßig vorkommenden Arten Haubentaucher und Kleinspecht.

Im Plangebiet selbst wurden im Rahmen der ausgewerteten Brutvogelkartierungen (unterschiedl. Quellen, Kartierzeitpunkt 2004 – 2007, vgl. Prof. Hellriegel Institut e.V., November 2012) keine Brutvögel erfasst. Nachweise aus dem Nahbereich des Plangebiets gibt es nur für die Schellente im Bereich der Weißen Elster südöstlich des Plangebietes.

Im weiteren Umfeld wurde der Grünspecht südlich der Weißen Elster nahe des Bahnviaduktes im Jahr 2006 als Brutvogel erfasst.

Die Arten der Leipziger Brutvogelkartierung (Atlas der Vogelarten der Stadt Leipzig, Teil 2003 – 2005, Brutvogelkartierung auf der Basis von Rasterquadraten) entsprechen der Biotopstruktur des Untersuchungsgebietes mit Gehölzstrukturen und Ruderalflächen.

Nach dem vorliegenden Kenntnisstand brüten keine der in den Erhaltungszielen zum SPA „Leipziger Auwald“ aufgeführten Arten im Plangebiet und dessen Nahbereich.

Es kommen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Arten der Roten Liste für Sachsen (1999) und keine streng geschützten Arten nach Bundesartenschutzverordnung im Plangebiet und dessen Nahbereich vor.

Damit wird die Bedeutung des Plangebietes für Brutvögel auf Grundlage der vorliegenden Daten als durchschnittlich bewertet.

### **Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie**

Im Abschlussbericht des Managementplans für das FFH-Gebiet „Leipziger Auensystem“ (Prof. Hellriegel Institut e.V., November 2012) werden entlang der Weißen Elster (diese verläuft ca. 5-10 m südlich des Plangebietes) großräumig Habitatflächen des **Fischotters** (*Lutra lutra*; Habitatflächen ID: 38001) sowie in Teilabschnitten der Weißen Elster Habitatflächen der Libellenart **Grüne Keiljungfer** (*Ophiogomphus cecilia*; Habitatflächen ID: 37005) ausgewiesen.

Für den Fischotter ist auf der Basis der vorliegenden Nachweissituation sicher, dass Teile des SCI für die als sehr mobil geltende Art wenigstens zeitweilig als Migrationskorridor und Nahrungsrevier dienen.

„Nachweisstatus (keine Reproduktion), Nachweishäufigkeit und Vorbelastungen des Gebietes (über große Teile störungsintensiver urbaner bis suburbaner Raum) lassen im Vergleich mit der Bestandessituation in anderen Teilen Deutschlands und Sachsens zunächst auf eine derzeit untergeordnete Bedeutung des SCI schließen. Andererseits ist das SCI, auch im Zusammenwirken mit benachbarten FFH-Gebieten (z.B. 212, „Partheaue“, TRIOPS 2006), wesentlicher Bestandteil eines wichtigen Systems von Migrationskorridoren, über das ehemals besiedelte und derzeit wieder grundsätzlich geeignete Gebiete zurück gewonnen werden können ...“ (Prof. Hellriegel Institut e.V., Abschlussbericht November 2012, S. 250).

Die Grüne Keiljungfer (*Ophiogomphus cecilia*) „siedelt an der nordwestlichen Weißen Elster beinahe durchgängig. Ausgenommen sind lediglich kürzere Abschnitte, die begradigt, stärker bewaldet oder, aufgrund verringerter Fließgeschwindigkeit (z.B. oberhalb Mühle Stahmeln und Elsterwehr Wehlitz), ausschließlich schlammiges Sohlssubstrat aufweisen. Insgesamt wurden fünf Habitatflächen ausgewiesen, wobei die Besiedlungsdichte grundsätzlich von West nach Ost, vom ländlichen zum urbanen Bereich hin, abnimmt. So weisen die beiden Habitatflächen bei Wehlitz und im Bereich Schkeuditz / Lützschena eine zumindest mäßig hohe Besiedlungsdichte auf, die übrigen drei lediglich eine geringe bis sehr geringe.“ (Prof. Hellriegel Institut e.V., Abschlussbericht November 2012, S. 191).

Im Rahmen des FFH-Erheblichkeitsgutachtens wurden bei einer Ortsbegehung am 21.06.2006 geeignete Strukturen auf Anwesenheitsmerkmale des Eremiten untersucht und am 23.08.2013 nochmals überprüft. Zusätzlich wurde bei allen Ortsbegehungen auf Anwesenheitsmerkmale des Bibers geachtet.

### **Eremit**

Im Rahmen der FFH-Erheblichkeitsabschätzung wurden im Plangebiet die beiden am ehesten in Frage kommenden Baumstrukturen (eine ältere Weide, ein morscher Baumstumpf – 2013 nicht mehr vorgefunden) auf Anwesenheitsmerkmale des Eremiten untersucht. Es konnten keine Anwesenheitsmerkmale festgestellt werden, ein Vorkommen des Eremiten im Plangebiet ist damit sehr unwahrscheinlich.

### **Biber**

Anwesenheitsmerkmale des Bibers wurden im Plangebiet nicht gefunden. Auch im Rahmen des MaP für das FFH-Gebiet „Leipziger Auensystem“ (Prof. Hellriegel Institut e.V.,

Abschlussbericht November 2012) wurden keine Vorkommen oder Habitate des Bibers nachgewiesen.

Die anderen im FFH-Gebiet vorkommenden FFH-Arten werden im Untersuchungsgebiet nicht erwartet.

### **Gebäude bewohnende Arten**

Im Rahmen einer Ortsbegehung des Geländes am 21.06.2006 wurde in den vorhandenen Gebäuderuinen nach Spuren von Fledermäusen und anderen Gebäude bewohnenden Arten gesucht. Es konnten keine entsprechenden Spuren bzw. Anwesenheitsmerkmale festgestellt werden. Auch 2013 konnten bei der Begehung keine Anwesenheitsmerkmale Gebäude bewohnender Arten festgestellt werden.

### **Wildbienen**

Die z.T. in Verfall befindliche Mauer aus Ziegel- und anderen Steinen und z.T. Lehm an der Nordgrenze des Plangebietes weist zumindest in einem Teilbereich im Osten Lebensraumqualitäten für Wildbienen auf.

Ein konkretes artenschutzfachliches Gutachten mit Vor-Ort-Begehung auf der Grundlage des § 44 BnatSchG wird vor Einreichung des Bauantrags bzw. des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt.

## **7.2.5.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planungen**

### **a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung wird ggf. stärker durch an Ruderalfluren und Sukzessionsflächen angepasste Arten geprägt sein, während sich der Bestand bei Durchführung der Planung – aber auch bei Nichtdurchführung, sollte eine reine Gartennutzung wieder aufgenommen werden – im Nordteil des Plangebietes zu gartentypischen Arten hin verschieben wird.

### **b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Entfernung bzw. Umgestaltung der Mauer an der Nordgrenze des Plangebietes gehen möglicherweise Teilhabitate von Wildbienen verloren. Andere Gebäude bewohnende Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Flächenmäßig entfallen bei Durchführung der Planung durch die Neuversiegelung wenige hundert m<sup>2</sup> Lebensraumflächen. Durch die Ausgleichsmaßnahmen der Dach- und Fassadenbegrünung entstehen aber neue Lebensräume für Tiere.

Im Südteil des Plangebietes ergeben sich durch die geplante Entwicklung bei Durchführung der Planung voraussichtlich ebenfalls Verschiebungen des Artenspektrums, wobei diese aufgrund der geplanten naturnahen Umgestaltung und extensiven Pflege als voraussichtlich positiv zu bewerten sind.

Es findet keine erhebliche Störung oder Beeinträchtigung der Arten Fischotter und Grüne Keiljungfer und von deren Habitaten entlang der Weißen Elster statt (vgl. FFH-Erheblichkeitsabschätzung, Adrian Landschaftsplanung, September 2013).

Durch die Realisierung einer Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes – eine Teilfläche von 505 m<sup>2</sup> einer großen Aufforstungsmaßnahme in Leipzig-Sommerfeld – werden neue Lebensräume für Tiere geschaffen.

### **c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung**

Die in Kap. 7.1 genannten, für das Schutzgut Tiere relevanten Ziele des Umweltschutzes werden bei Plandurchführung eingehalten.

Da im Plangebiet keine geschützten, seltenen oder gefährdeten Tierarten vorgefunden wurden und mit Ausnahme von Wildbienen, für die bei Betroffenheit entsprechende Schutz- bzw. Umsiedlungsmaßnahmen durchzuführen sind, aufgrund der vorliegenden Kenntnisse inkl. der Biotopausstattung auch nicht zu erwarten sind, sowie aufgrund des Erhalts und der naturnahen Entwicklung der als Lebensraum für die Fauna potenziell wertvollen Flächen im Auenbereich nahe der Weißen Elster und die zusätzliche Realisierung einer Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes, sind durch das Vorhaben **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.**

#### 7.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Bauzeit: Einsatz lärm- und abgasarmer Baufahrzeuge, Beschränkung der Bauzeit
- Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind zum Schutz und zur Umsiedlung seltener wildlebender Tier- und Pflanzenarten Begehungen durch Fachpersonal durchzuführen (konkretes artenschutzfachliches Gutachten mit Vor-Ort-Begehung auf der Grundlage des § 44 BNatSchG)
- Vermeidung der Inanspruchnahme von Biotopen mit Bedeutung für die Fauna in Auenrandlage durch deren Erhalt bzw. naturnahe Umgestaltung und Entwicklung (südlicher Plangebietsteil), damit auch des naturnahen Uferbereiches der Weißen Elster
- Sicherung und Fortentwicklung der Lebensraumflächen im gesamten südlichen Plangebietsteil, dabei Erhalt und Entwicklung auch für die Fauna wichtiger Strukturen wie Gehölzflächen und heimischer, älterer Bäume
- Erhalt einer durchgehenden Biotopverbindung entlang der Weißen Elster mit besonderer Bedeutung für die (aentypische, z.T. flussgebundene) Fauna
- Erhalt des großen alten Weidenbaumes an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet
- Anbringen der Außenbeleuchtung der Gebäude so, dass sie möglichst wenig in den südlichen Plangebietsteil und angrenzende naturnahe Bereiche hineinscheint (Insektenlockwirkung). Verwendung insektenfreundlicher Lampen mit geringem UV-Anteil
- Außerhalb des Plangebietes: Umsetzung einer Teilfläche von 505 m<sup>2</sup> der Kompensationsmaßnahme "Aufforstung Willwisch III" (Flurstück 263/6 Gem. Sommerfeld) aus dem Flächenpool der Stadt Leipzig, dadurch auch Schaffung neuer Lebensräume für Tiere in einem größeren Kontext

### 7.2.6 Biologische Vielfalt

#### 7.2.6.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Beschreibung und Bewertung der Biologischen Vielfalt erfolgt auf der Grundlage der in den Jahren 2006 und 2013 selbst durchgeführten Erfassung der Biototypen des Plangebietes sowie der Kenntnisse zu den vorkommenden Tierarten. Außerdem wurde die „Integration des Schutzguts Biodiversität“ in die Landschaftsplanung der Stadt Leipzig“ (Planungsgruppe agl 2005) ausgewertet.

Für das Stadtgebiet von Leipzig wurde auf Grundlage der Rasterbrutvogelkartierung und der Stadtbiotopkartierung eine Untersuchung zur Biologischen Vielfalt erstellt (agl 2005).

Die Ergebnisse flossen in zwei zusammenfassende Teilkarten des Landschaftsplans ein:

- Karte „Landschaftsplan der Stadt Leipzig - Integration des Schutzgutes Biodiversität, Maßnahmen Siedlungsbereich“ (agl 26.09.2005)
- Karte „Landschaftsplan der Stadt Leipzig - Integration des Schutzgutes Biodiversität, Maßnahmen Offenlandbereich“ (agl 26.09.2005)

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Eine Bestandsermittlung und -bewertung geht aus den o.g. Unterlagen nicht hervor.

Auf der Grundlage der selbst durchgeführten, differenzierten Biotoptypenkartierung (inkl. Pflanzenarten, vgl. Kap. 7.2.4 und GOP: Kap. 2.7.2) wird für das Plangebiet von einer durchschnittlichen Biodiversität ausgegangen.

In der Karte „Landschaftsplan der Stadt Leipzig - Integration des Schutzgutes Biodiversität, Maßnahmen Siedlungsbereich“ (agl 26.09.2005) wird das Plangebiet mit Ausnahme des Uferbereiches der Weißen Elster der Kategorie 4: „Einzelhausbebauung“ zugeordnet.

Eine besondere Bedeutung oder Schutzwürdigkeit des Plangebietes liegt damit nicht vor.

#### 7.2.6.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planungen

##### a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung wird aufgrund des Vorherrschens ausdauernder Ruderalfluren und Gehölzsukzession mit wenigen dominierenden Arten voraussichtlich durch eine Stagnation der Biologischen Vielfalt geprägt sein.

##### b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist die Biologische Vielfalt im Nordteil des Plangebietes abhängig von der konkreten Ausgestaltung, Differenzierung und Pflegeintensität der Gartenflächen. Dach- und Fassadenbegrünung tragen zu einer Erhöhung der biologischen Vielfalt bei.

Im Südteil des Plangebietes ergibt sich durch die geplante naturnahe Umgestaltung und extensive Pflege bei Durchführung der Planung voraussichtlich eine Zunahme der biologischen Vielfalt.

Durch die Realisierung einer Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes – eine Teilfläche von 505 m<sup>2</sup> einer großen Aufforstungsmaßnahme in Leipzig-Sommerfeld – werden neue Lebensräume geschaffen, die ebenfalls zur biologischen Vielfalt beitragen.

##### c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die in Kap. 7.1 genannten, für das Schutzgut Biologische Vielfalt relevanten Ziele des Umweltschutzes werden bei Plandurchführung eingehalten.

Damit sind durch das Vorhaben **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt zu erwarten.**

#### 7.2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Vermeidung der Inanspruchnahme differenzierter Biotope in Auenrandlage durch deren Erhalt bzw. naturnahe Umgestaltung und Entwicklung (südlicher Plangebietsteil), damit auch des naturnahen Uferbereiches der Weißen Elster und der dortigen Gehölzstrukturen sowie Spontanvegetation

Ausgleich:

- naturnahe Gestaltung und der Auenrandlage entsprechende Entwicklung des südlichen Plangebietsteils
- Durchgrünung, Anpflanzung von einheimischen Hecken und Laubbäumen in den Hausgärten, sowie von drei einheimischen Laubbäumen im Zufahrtsbereich
- Dach- und Fassadenbegrünung mit vielfältigem Arteninventar (Flora und Fauna)

### 7.2.7 Landschaft

#### 7.2.7.1 Bestandsaufnahme

##### a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Bei mehreren Ortsbegehungen zwischen Herbst 2005 und Sommer 2006 sowie im Sommer 2013 wurden die Elemente der Landschaft bzw. das Landschaftsbild selbst erfasst. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

##### b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Der nördliche Plangebietsteil wird in erster Linie durch eine Goldrutenflur mit Junggehölzaufwuchs aus Sukzession geprägt. Hier befinden sich zudem noch vorhandene verfallene Gebäude und Nebenanlagen sowie Fundamente, die ein insgesamt negatives Bild des Verfalls und der Verwilderung abgeben.

Den Südtteil des Plangebietes prägen insbesondere die noch teilweise naturnahen Flächen der mit Einzelbäumen und weiteren Gehölzstrukturen bestandenen Flächen im Auenbereich.

Im Nordteil des Plangebietes besteht zwar eine Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust von Gehölzen und Grünstrukturen und einer Neuüberprägung. Andererseits kann erst durch die Wiedernutzung und Neugestaltung dieses Teils des Grundstücks dem fortschreitenden Verfall der das Plangebiet nach Norden abschließenden Mauer und der Gebäuderuinen, sowie der „Verwilderung“ (Sukzessionsentwicklung wie z.B. starker Eschenjungwuchs) der umgebenden Freiflächen begegnet werden.

Mit einer landschaftsgerechten, auentypischen, gleichzeitig ökologisch wertvollen Bestand einbeziehenden und entwickelnden Gestaltung der in Auenrandlage befindlichen Freiflächen im südlichen Teil des Plangebietes kann eine verbesserte Landschaftsgestaltung dieses Bereichs erzielt werden.

#### 7.2.7.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planungen

##### a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung wird voraussichtlich durch zunehmenden Verfall der Umgrenzungsmauern und Gebäuderuinen sowie eine fortschreitende „Verwilderung“ der Ruderalfluren und Sukzessionsflächen geprägt sein.

Im Südtteil des Plangebietes wird bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich ebenfalls eine fortschreitende „Verwilderung“ der durch Sukzessionsaufwuchs überprägten ehemaligen Gartenflächen erfolgen.

##### b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird der Nordteil des Plangebietes zwar durch Gebäude und Nebenanlagen überprägt, aber die unschönen Verfalls- und Brachestadien beseitigt sowie eine attraktive Gestaltung des Gebietes mit einem hohen Gartenanteil, mit Bäumen und Hecken, sowie mit auch ästhetisch ansprechender Dach- und Fassadenbegrünung vorgenommen.

Durch die geplante Entsiegelung, naturnahe Gestaltung bei Anpflanzung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher und extensive Pflege bei Durchführung der Planung wird das Landschaftsbild im Südtteil des Plangebietes aufgewertet.

##### - c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die in Kap. 7.1 genannten, für das Schutzgut Landschaft relevanten Ziele des Umweltschutzes werden bei Plandurchführung eingehalten.

Damit sind durch das Vorhaben **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.**

#### 7.2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes:

- weitgehende Sicherung und Fortentwicklung des landschaftsprägenden Grünbestandes insbesondere im südlichen Plangebietsteil, dabei Erhalt und Entwicklung landschaftsbildrelevanter Strukturen wie Gehölzflächen und heimischer, älterer Bäume
- Erhalt des großen alten Weidenbaumes an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet
- Beschränkung der Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den nördlichen Plangebietsteil außerhalb der Aue und des LSG mit geringem Altbaumbestand

- Verminderung der Beanspruchung weiterer Grünbereiche durch Reduzierung der Grundflächenzahl auf ein Minimum

Ausgleich:

- Entsiegelung, naturnahe Gestaltung und der Auenrandlage entsprechende Entwicklung des südlichen Plangebietsteils (F1 und F2), damit Schaffung ästhetisch attraktiver, für den Auenrand typischer Landschaftsstrukturen:
- F1: Festsetzung der Anpflanzung von drei Stieleichen und einer Strauchreihe am Südrand, einer extensiven Pflege sowie Ausschluss von Einfriedungen innerhalb dieser Fläche und an deren Südgrenze
- F2: Festsetzung der Anpflanzung von drei Baumweiden sowie der flächenhaften Anpflanzung heimischer, standortgerechter Strauchweiden zur Entwicklung eines auentypischen Ufergehölzsaumes
- landschaftsgerechte Neugestaltung der Gartenflächen im Nordteil des Plangebietes durch Anpflanzung heimischer Einzelbäume und Hecken
- Anpflanzung von zwei Einzelbäumen als dominante grüne Eingangstrukturen im Zufahrtbereich zu den Gebäuden
- Dachbegrünung aller eingeschossigen Gebäudeteile inkl. Garagen und Carports
- Fassadenbegrünung mehrerer Wandflächen

## **7.2.8 Menschen – inkl. Erholungspotential, Verkehrslärm und Gewerbelärm**

### **7.2.8.1 Bestandsaufnahme**

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Bei mehreren Ortsbegehungen zwischen Herbst 2005 und Sommer 2006 sowie im Sommer 2013 wurde die Nutzung des Plangebietes bzw. der Umgebung selbst erfasst.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Nachdem die Wohnungs- und Gartennutzung aufgegeben wurde, wird das Plangebiet bis heute nicht mehr von Menschen bewohnt oder genutzt. Nördlich grenzt die Wendenstraße an das Plangebiet, hinter der sich das Gelände einer Seniorenresidenz anschließt. Im Osten befindet sich ein Wochenendhaus mit umgebenden Grün- und Freiflächen. Im Westen liegt ebenfalls ein parkähnlich angelegter Garten eines Seniorenheims. Südlich befindet sich die Weiße Elster mit überwiegend gehölzbestandenen Uferbereichen.

Eine Erholungsnutzung findet im Plangebiet derzeit nicht statt. Durch den Privatbesitz und die hohen Umgrenzungsmauern steht nicht nur das Plangebiet, sondern auch die angrenzenden Grundstücke, obwohl in Fluß- und Auenrandlage, traditionell nicht für die öffentliche Erholungsnutzung zur Verfügung.

Eine Vorbelastung besteht durch Verkehrslärm/Schallemissionen von der nahe gelegenen Bahntrasse (Viadukt). Es liegen keine relevanten Vorbelastungen durch Gewerbelärm vor.

### **7.2.8.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planungen**

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung tritt voraussichtlich keine Veränderung der heutigen Situation ein.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen - wie Lärmemissionen aus dem Plangebiet auf benachbarte Wohngebiete - zu erwarten.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die in Kap. 7.1 genannten, für das Schutzgut Menschen relevanten Ziele des Umweltschutzes werden bei Plandurchführung eingehalten.

Damit sind durch das Vorhaben **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen zu erwarten.**

Umgekehrt werden die neuen Bewohner des Plangebietes durch Schallemissionen von der nahe gelegenen Bahntrasse (Viadukt) - im Nachtzeitraum erheblich - belastet. Hier sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Auch muss mit Lärmbelastungen durch Überflüge bei einem 24-h-Flugbetrieb des Flughafens Leipzig-Halle gerechnet werden.

#### 7.2.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens auf den Menschen, d.h. z.B. umgebende Wohngebiete, sind nicht erforderlich.

In der Lärmkartierung der Stadt Leipzig, Planteil Eisenbahnverkehr (Stand 2008) werden ausgehend vom Eisenbahngüterring für fast das gesamte Plangebiet Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes der DIN 18005 nachgewiesen. Auch der kritische Wert von 50 dB (A) nachts wird nahezu im gesamten Plangebiet um ca. 4 – 8 dB (A) überschritten.

Auf Grund dieser im Nachtzeitraum erheblichen Lärmbelastungen durch die Bahntrasse sind bauliche Vorkehrungen zur Reduzierung der Lärmbelastung **für die Menschen im Plangebiet selbst für den Nachtzeitraum** zu treffen. Sofern die vorgeschriebenen Werte nicht durch geeignete Baukörper- und Grundrissgestaltungen eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden. Für Fenster von Schlaf- und Ruheräumen in Bereichen mit nächtlichen Immissionsbelastungen von > 50 dB (A) sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Aus diesem Grund wird vorsorgend die Festsetzung von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Ruheräume festgesetzt.

### 7.2.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

#### 7.2.9.1 Bestandsaufnahme

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmäler und auch keine weiteren zu berücksichtigenden Sachgüter.

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedlungsgebietes (mittelalterlicher Dorfkern) am Auenrand, dessen Ursprünge bis in die Steinzeit zurückreichen, und befindet sich damit in einem archäologischen Relevanzbereich.

Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz deutlich an und sind Gegenstand des Denkmalschutzes (§ 2 SächsDschG).

#### 7.2.9.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planungen

Vor der Durchführung der Planung muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden.

Bodenfunde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.

Archäologische Funde werden dann durch sachgerechte Grabungen hervorgeholt und gesichert sowie dokumentiert.

Damit sind durch das Vorhaben **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.**

### 7.2.9.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

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

### 7.2.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen u. a. hinsichtlich der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser und Klima, was insbesondere bei versiegelungsintensiven Vorhaben im Zusammenspiel von Faktoren wie Versickerung – Verdunstung – Klimaausgleich bzw. deren Abnahme durch die Versiegelung zum Tragen kommt.

Gesondert zu berücksichtigende Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Schutzgütern bzw. Belangen liegen im Plangebiet aber nicht vor bzw. es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf entsprechende Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern zu erwarten.

Damit sind durch das Vorhaben **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bzw. Umweltbelangen zu erwarten.**

## 7.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der auf hohen anteiligen Erhalt (Naturschutzaspekt) und behutsame Veränderung ausgelegten und an die spezifische Bestandssituation im Plangebiet angepassten, streng zweigeteilten Planung wird die vorliegende Planung als Vorzugsvariante bzw. ökonomische Minimalvariante verfolgt. Die ursprüngliche Planung von 5 Einfamilienhäusern wurde bereits reduziert auf 3 Einfamilienhäuser.

## 7.4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Nr. 3. b) Anlage zum BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen und im Umweltbericht zu beschreiben.

Daher sind - neben der großräumigen laufenden Umweltüberwachung in der Stadt Leipzig (Luftschadstoffmessungen, Beobachtung von Grundwasserständen ...) - keine besonderen Überwachungsmaßnahmen für das Plangebiet selbst (Privatgrundstück) vorgesehen.

Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

## 7.5 Zusammenfassung

Für das Plangebiet ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht zu dokumentieren sind.

Der Umweltbericht beinhaltet im Wesentlichen eine umfassende Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden. Berücksichtigt werden dabei die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, sowie die biologische

Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Menschen sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Das Plangebiet befindet sich in Randlage der Elster-Luppe-Aue unmittelbar nördlich der Weißen Elster. Es liegt teilweise innerhalb bzw. am Rande folgender Schutzgebiete nach Naturschutzrecht:

- Landschaftsschutzgebiet "Leipziger Auwald" (südlicher Teil des Plangebietes)
- SPA-Gebiet "Leipziger Auwald" (südlicher und östlicher Teil des Plangebietes)
- FFH-Gebiet "Leipziger Auensystem" (nur am Südrand)

Die Weiße Elster (ca. 5 m südlich des Plangebietes) stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG dar.

Es besteht eine deutliche Zweiteilung des Plangebietes zwischen dem innerhalb der Leipziger Aue und dem Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald“ liegenden Südteil des Plangebietes und dem zu entwickelnden Nordteil außerhalb der Aue und des LSG.

Dabei wird in der Planung eine strikte Trennung der beiden Bereiche vorgenommen: der Nordteil wird zum Wohngebiet – mit hoher Durchgrünung u.a. durch Dach- und Fassadenbegrünung – entwickelt, während der im LSG gelegene Südteil entsiegelt, naturnah gestaltet und extensiv gepflegt wird.

Der Nordteil des Plangebietes wird im Bestand durch goldrutendominierte Ruderalfluren und junge Gehölzsukzession sowie Einzelbäume, aber auch Gebäuderuinen und versiegelte Kleinflächen geprägt, während der Südteil neben ehemaligen Gartenflächen mit Gehölzsukzession, Gebüschflächen sowie älterem Laub- und Obstbaumbestand durch nährstoffreiche Staudenfluren bestimmt wird.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes stellen insbesondere der Verlust von Einzelbäumen sowie von Gehölzsukzessions- und Ruderalflächen (verwilderten Gartenflächen) und dem damit verbundenen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, sowie die Neuversiegelung dar.

Den nachteiligen Umweltauswirkungen auf die naturbezogenen Schutzgüter kann durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen begegnet werden, so dass mit verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen nicht zu rechnen ist.

Die Neuversiegelung wird auf ein notwendiges Minimum reduziert. Eine alte Baumweide wird erhalten, auf ein hier ursprünglich geplantes viertes Einfamilienhaus wird verzichtet. Die Gartenflächen werden durch Baum- und Heckenpflanzungen strukturiert und ökologisch aufgewertet. Dachbegrünte Gebäudeflächen sowie Fassadenbegrünung bieten neuen Lebensraum.

Der Südteil des Plangebietes wird bei Erhalt wesentlicher Strukturen naturnah gestaltet, durch sechs Baumpflanzungen und viele Strauchpflanzungen heimischer, standortgerechter Arten, in Ufernähe Weiden, aufgewertet, und extensiv gepflegt.

Zur Erzielung einer ausreichenden Gesamtkompensation insbesondere für die Schutzgüter des Naturhaushaltes Tiere, Pflanzen und Boden, wird daneben eine zusätzliche Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes herangezogen.

Bei Durchführung der Planung wird keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erwartet. Neben der Beseitigung der Brachfläche mit Mauer- und Gebäuderuinen erfolgt eine stark durchgrünte Neugestaltung des Plangebietes zur Erzielung einer hohen Landschaftsbildqualität.

Für das Schutzgut Menschen sind von der Durchführung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Lärmimmissionen in das Plangebiet von außen wird durch Festsetzungen begegnet, die entsprechende Vorkehrungen wie passiven Schallschutz im Gebiet vorsehen.

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Damit verbleiben insgesamt keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter.

## **8. Ergebnisse der Beteiligungen**

### **8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB abgesehen. Der Investor hat Donnerstag, den 13.04.2006 von 17:00 bis 18:00 Uhr im Rathaus Leipzig-Wahren eine öffentliche Veranstaltung durchgeführt, in der die Bürger entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB über die Planung unterrichtet wurden, und in der Gelegenheit zur Erörterung bestand. Bei der Veranstaltung waren auch Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes anwesend.

Die Konzeption fand dem Grunde nach Zustimmung. Die meisten der sich anschließenden Fragen von Bürgern bezogen sich auf das Bauvorhaben selbst – Fassadengestaltung, Raumaufteilung, Unterkellerung, Anbau der Garagen/Carports etc. - sowie auf die Erschließung und eine mögliche Hochwassergefahr.

Zunächst wurde gefragt, wie weit es denn Abweichungen von den Bauvorhaben geben könne – ob z.B. der Ausbau eines Kellers möglich sei. Antwort: Dies sei vom städtebaulichen Konzept her nicht vorgesehen – insbesondere aus Gründen, den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren und die Kosten für den Hochwasserschutz gering zu halten. Auch sei nicht möglich, einen weit aus dem Boden herausragender Keller zu errichten, der quasi wie ein drittes Geschoss angelegt sei.

Die Frage eines Anliegers bezog sich auf den engen Straßenraum. Es bestehe die Befürchtung, dass während der Bauphase ein Durchkommen zu dem am Ende der Wendenstraße liegenden Grundstück nicht möglich sei. Antwort: Für die Erschließung sei der in der Planung dargestellte Wendebereich notwendig. Hier sei ausreichend Platz für die Baufahrzeuge. Diese müssten nicht auf der Wendenstraße stehen.

Eine weitere Frage eines Anliegers bezog sich auf mögliche Erschließungsgebühren für die übrigen Anlieger. Antwort: Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Straße auszubauen und sie der Stadt fertig zu übergeben. Demzufolge habe die Stadt keine Aufwendungen. Ob es eine privatrechtliche Möglichkeit gäbe, dass der Vorhabenträger verlangt, dass seine Aufwendungen teilweise von anderen Anliegern mit zu tragen sind, wurde bezweifelt, jedoch letztendlich nicht verbindlich beantwortet.

Eine letzte Frage bezog sich auf einen im Bestandsplan dargestellten großen Baum in der Mitte des Baugebietes. Dieser sei im B-Plan nicht mehr dargestellt. Antwort: Hierbei handele es sich um eine Weide, die sich unmittelbar oberhalb der Erde in mehrere Hauptäste teile und demzufolge weit in die Fläche gewachsen sei. Dies sei kein großer und kein wertvoller Baum im ökologischen Sinne. Dieser könne im Zuge der Realisierung gefällt und an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Im Zuge des Planungsfortschritts wurde festgesetzt, dass dieser Baum erhalten und dafür auf das Mittelgebäude in der zweiten Baureihe verzichtet wird.

### **8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Bürgervereine**

Die Träger der öffentlichen Belange (TöB) und die Bürgervereine wurden gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 14.12.2006 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 304 "Wendenstraße" bis zum 17.01.2007 gebeten.

Von 16 Trägern öffentlicher Belange und den Bürgervereinen wurden Stellungnahmen abgegeben.

#### **Folgende TöB sehen sich durch die Planung in ihren Belangen nicht berührt:**

- Deutsche Flugsicherung GmbH
- Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Niederlassung Lpz. II

**Die folgenden Stellungnahmen bestätigen die Planungen und wurden zur Kenntnis genommen:**

- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
- Leipziger Verkehrsbetriebe
- Polizeidirektion Leipzig
- Regionaler Planungsverband Westsachsen
- Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie
- Stadtreinigung
- Stadtwerke Leipzig GmbH

**Die Hinweise folgender Institutionen waren in der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt gewesen bzw. besaßen keine planungsrechtliche Relevanz:**

**Industrie- und Handelskammer zu Leipzig:**

- *Die geplante Bebauung ist in die Siedlungsstruktur einzufügen und darf das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.*

Umgangsweise: Der Anspruch wird im Konzept, im städtebaulichen Entwurf sowie in der Kubatur und der Ausgestaltung der Gebäude berücksichtigt.

**Landestalsperrenverwaltung:**

- *Gemäß § 50 SächsWG ist ein Gewässerrandstreifen (innerorts 5,0 m, außerhalb bebauter Ortsteile 10,0 m von der Böschungsoberkante) freizuhalten. Der angrenzende Gewässerrandbereich liegt im Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster (§ 100 SächsWG).*

Umgangsweise: Die Anforderung wird im städtebaulichen Konzept sowie mit der Übernahme der neuen Grenzlinie aus der überarbeiteten Arbeitskarte der Überschwemmungsgebiete in Leipzig berücksichtigt. (siehe auch Hinweis „Hochwassergefahr“ in unter Pkt. 6.2.3 der Begründung.)

**Polizeidirektion Leipzig:**

- *Vorgeschlagen wird, dass die Baumstandorte im Zufahrtsbereich so gewählt werden, dass die Gefahren beim Ausbiegen minimiert werden.*

Umgangsweise: Die Planung lässt bei der Anpflanzung der Bäume eine Verschiebung der Standort um jeweils 3 m zu. Damit kann der Vorschlag der Polizeidirektion bei der Objektplanung voll berücksichtigt werden.

**Regierungspräsidium Leipzig (jetzt: Landesdirektion Sachsen):**

- *Aus Sicht der Raumordnung bestehen keine Bedenken. Raumordnerische Grundsätze wurden vollinhaltlich berücksichtigt.*
- *Den Ergebnissen der FFH- und der SPA-Erheblichkeitsabschätzung kann nach jetzigem Kenntnisstand fachlich gefolgt werden.*
- *Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind plausibel und nachvollziehbar dargestellt.*
- *Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen dem Vorhaben nur dann nicht entgegen, wenn sichergestellt werden kann, dass jegliche Nutzungsänderungen innerhalb des 10 m breiten Gewässerrandstreifens nach Wasserrecht dauerhaft untersagt werden.*

Umgangsweise: Gem. § 50 (2) Satz 2 SächsWG gilt: „Die Gewässerrandstreifen sollen vom Eigentümer oder Besitzer standortgerecht im Hinblick auf ihre Funktionen nach Satz 1 bewirtschaftet oder gepflegt werden.“ Dies schließt nicht jegliche Nutzungsänderung aus. Direkt verboten sind auf dem Gewässerrandstreifen nur die in § 50 (3) genannten Handlungen (z.B. die Entfernung von Bäumen und Sträuchern, die Neuanpflanzung nicht standortgerechter Sträucher).

Der Gewässerrandstreifen liegt zu einem großen Teil außerhalb des Plangebietes, da die südliche Plangebietsgrenze ca. 5-10 m vom Fließgewässerrand entfernt ist. Damit haben die zukünftigen Bewohner des B-Plangebietes keinen Zugriff auf diese Flächen und können hier keine Nutzungsänderungen durchführen.

Innerhalb des Plangebietes wird eine extensive Nutzung des übrigen Teils des Gewässerrandstreifens unter Einhaltung des § 50 SächsWG im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen gesichert (textliche Festsetzungen zum F2-Gebiet).

Der B-Plan-Text zum F1- und zum F2-Gebiet (I. 1.5.1.3 + 1.5.1.4) wird noch ergänzt durch Festsetzungen, die die Errichtung von Einfriedungen innerhalb dieser Fläche und an der Südgrenze, die Errichtung von Teichen und Pools, sowie Anlagen von Zier- oder Nutzgärten und die Pflanzung von Ziergehölzen als nicht zulässig festsetzen. Damit sind entsprechende Nutzungsänderungen unzulässig.

Durch die Festsetzung der flächenhaften Anpflanzung von Weiden im südlichen Teil des Plangebietes (F2-Fläche) wird zudem eine Zäsur zum Gewässerrandstreifen geschaffen.

**Regierungspräsidium Leipzig (jetzt: Landesdirektion Sachsen):**

- *Es ist davon auszugehen, dass auf lange Sicht die Bewohner weitergehende Nutzungen ihrer südlichen Grundstücksflächen, ihren eigentlichen Freiflächen, erstreben werden.*

Umgangsweise: Dieser Befürchtung wird durch textliche Festsetzungen klar begegnet. Die spätere Einhaltung der Festsetzungen und der rechtlichen Regelungen des Landschaftsschutzgebietes kann nicht Gegenstand des B-Plans sein.

**Regierungspräsidium Leipzig (jetzt: Landesdirektion Sachsen):**

- *Im Plangebiet muss mit erheblichen Überschreitungen der Lärm-Orientierungswerte vorrangig nachts gerechnet werden. Die erforderlichen Nachweise für Lärmschutz sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Diese Nachweispflicht sollte als Hinweis in den Rechtsplan aufgenommen werden. Die Anordnung von schutzbedürftigen Schlafräumen sollte in Richtung Bahnstrecke durch einen Hinweis im Rechtsplan möglichst ausgeschlossen werden.*

Umgangsweise: ist bereits mit der Festsetzung (I. 3.1) b) ausreichend berücksichtigt und in der Begründung ausgeführt. Die Aufnahme als Hinweis in den textlichen Festsetzungen erscheint deshalb als nicht erforderlich zur Klärung der Sachlage bzw. zur Sicherung der Einhaltung. Eine darüber hinausgehende Festsetzung wie der Ausschluss von Schlafräumen in Richtung Bahntrasse würde die Möglichkeiten der Grundrissgestaltung erheblich einschränken. Dies ist nicht gerechtfertigt, wenn die Eigentümer diese Ausrichtung wünschen und durch geeignete Maßnahmen die herzustellenden Schutzziele erreicht werden.

**Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Niederlassung Lpz. I:**

- *Es wird den Planungen widersprochen, in unmittelbarer Nähe des Uferbereiches und im Hochwasserschutzbereich zu bauen bzw. Wohnnutzung zuzulassen.*

Umgangsweise: Es ist nicht vorgesehen, in unmittelbarer Nähe des Uferbereiches und im Hochwasserschutzbereich zu bauen bzw. Wohnnutzung zuzulassen.

**Umweltverband A:**

- *In den Unterlagen ist nicht nachvollziehbar gekennzeichnet, welchen Bereich die Überschwemmungszone einnimmt.*

Umgangsweise: Genauere Daten waren bei der Erstellung des Vorentwurfs nicht verfügbar. In der Phase Entwurf werden die mittlerweile vorliegenden aktuellen Grenzen des Überschwemmungsgebietes in die Pläne eingearbeitet.

**Umweltverband A:**

- *Die diffuse Bemerkung, dass das betreffende Gebiet eine behutsame Aufwertung durch extensive Pflege erfahren wird, ist nirgends weiter aufgeführt.*

Umgangsweise: Siehe unter „Hinweise zur Planung die berücksichtigt werden“ hier: „Regierungspräsidium Leipzig“.

### **Hinweise zur Planung die berücksichtigt werden:**

#### **Regierungspräsidium Leipzig (jetzt: Landesdirektion Sachsen):**

- *In der Begründung ist klar zu formulieren, welche Maßnahmen von Seiten des Planers für die Gestaltung der südlichen Gebietsfläche zu einem naturnahen Park vorgesehen sind.*

Umgangsweise: Der B-Plan-Text zum F1- und F2-Gebiet (I. 1.5.1.3 + 1.5.1.4) wird ergänzt durch Festsetzungen, die die Errichtung von Einfriedungen innerhalb dieser Fläche und an der Südgrenze, die Errichtung von Teichen und Pools, die Aufstellung von festen Spielgeräten sowie Anlagen von Zier- oder Nutzgärten und die Pflanzung von Ziergehölzen als nicht zulässig festsetzen.

In der Begründung zum F1-Gebiet wird unter Pkt. I.1.5.3 ergänzt:

„Die nicht standortgerechten Ziergehölze, insbesondere Schneebeere, sollen beseitigt und zu dichter und z.T. nitrophiler Gehölzaufwuchs wie Holunder, Steinobst (Prunus)- und Eschenjungwuchs, sollen ausgelichtet werden. Der vorhandenen, artenarmen, nährstoffreichen Staudenflur (Brennnessel, Giersch) soll durch extensiven Schnitt/Mahd begegnet und damit der Artenreichtum erhöht werden.“

#### Regierungspräsidium Leipzig:

- *Es ist auf einen nahezu vollständigen Ausgleich des neu zu berechnenden Kompensationsbedarfs durch Maßnahmen auf der Fläche F 1 Wert zu legen.*

Umgangsweise: Eine Neuberechnung des Kompensationsbedarfes ist erfolgt. Eine verbal-argumentative Neubewertung ist im Grünordnungsplan vorgenommen worden.

#### Regierungspräsidium Leipzig:

- *Im Plangebiet ist ein Verbrennen von festen Stoffen möglich. Die im Text unter Pkt. I.1.4 festgesetzten Mengewerte für Staub und Sauerstoff werden hinterfragt. Diese Festsetzung ist unter Berücksichtigung der Anforderungen der 1. BImSchV zu überprüfen und in Abhängigkeit der Brennstoffe zu überarbeiten. Das Betreiben von Feuerungsanlagen sollte dem Stand der Technik entsprechen. Bei Unterschreitung der Werte der 1. BImSchV wird eine Begründung im Umweltbericht für erforderlich gehalten.*

Umgangsweise: Die Textfestsetzung I.1.4 wird neu formuliert. Dabei wird in einer allgemeinen Formulierung auf die Einhaltung der Werte der jeweils wirksamen Immissionsschutzverordnung festgesetzt.

#### **Flughafen Leipzig / Halle:**

- *Für das B-Plangebiet muss mit Überflügen bei einem 24 h – Flugbetrieb gerechnet werden.*

Umgangsweise: Der Hinweis wird in der Begründung unter Pkt. 7.2.8 ergänzt.

#### **Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH:**

- *In den Planunterlagen sind keinerlei Angaben zum Trink- und Löschwasserbedarf bzw. Abwasseranfall des Plangebietes enthalten. Da im Großraum Leipzig mit dem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen ist, wird empfohlen, vor Baubeginn ein entsprechendes Gutachten erstellen zu lassen.*

Umgangsweise: Angaben und Empfehlung werden in der Begründung unter Pkt. 5.6.2 und 6.2.3 ergänzt.

#### **Landesamt für Archäologie:**

- *Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedlungsgebietes (mittelalterlicher Dorfkern). Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz deutlich an und sind Gegenstand des Denkmalschutzes (§ 2 SächsDschG).*

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

Umgangsweise: wird im Teil B: Text unter II. Hinweise sowie in der Begründung unter Pkt. 6.2.2 ergänzt.

**Umweltverband B:**

- *Das Baumkataster ist um Aussagen zum Status und zum Erhaltungszustand der Bäume zu ergänzen.*

Umgangsweise: Das Baumkataster wird um diese Aussagen ergänzt.

Umweltverband B:

- *Für Ersatzpflanzungen ist heimische Anzucht zu verwenden. Es sind für die Region geeignete Pflanzen zu verwenden.*

*Für Wege- und Objektbeleuchtungen sollen Beleuchtungskörper eingesetzt werden, die für nachaktive Insekten geeignet sind.*

*Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind zum Schutz und zur Umsiedlung seltener wildlebende Tier- und Pflanzenarten Begehungen durch Fachpersonal durchzuführen.*

*Der Baubeginn (einschließlich Erschließungsarbeiten) ist in die vegetationsarme Jahreszeit zu verlegen. Baunebenflächen sind nicht auf LSG-Flächen anzuordnen.*

Umgangsweise: Die Anforderungen werden in der Begründung unter Pkt. 6.2.2 und Pkt. 7.2.1 ergänzt.

**Regierungspräsidium Leipzig (jetzt: Landesdirektion Sachsen):**

- *Die Mauer an der Nordgrenze weist zumindest in einem Teilbereich Lebensraumqualitäten für Wildbienen auf. Die Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere ist dahingehend zu überarbeiten. Es ist darzulegen, ob mit der Beseitigung vorhandener Gebäudestrukturen eine Betroffenheit von Gebäude bewohnenden Arten gegeben ist und damit Belange des Artenschutzes zu beachten sind.*

Umgangsweise: Eine Überarbeitung des Umweltberichtes auf Basis der vorliegenden Kenntnisse im Gebiet bezüglich der Belange des Artenschutzes wird vorgenommen.

Ein konkretes artenschutzfachliches Gutachten mit Vor-Ort-Begehung auf der Grundlage des §25 SächsNatSchG und der §§ 41-42 BNatSchG wird vor Einreichung des Bauantrags bzw. des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt (siehe Pkt. 6.2.3 der Begründung).

Regierungspräsidium Leipzig:

- *Das Plangebiet ist hinsichtlich der Wasserentsorgung als Trennsystem zu erschließen. Die Schmutzwasserentsorgung ist über die vorhandenen Anlagen möglich. Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickern. Im Fall einer nicht hinreichenden Sickerleistung bestehen keine fachlichen Einwände gegen die Ableitung in die Weiße Elster.*

Umgangsweise: Die Tatbeständen sind in der Begründung unter Pkt. 6.2.3 ergänzt.

Regierungspräsidium Leipzig:

- *Es werden keine weiteren Angaben über vorhandene bzw. in Nutzung befindliche Grundwasserbrunnen gemacht; ihre Lage ist im Rechtsplan nicht dargestellt.*

Umgangsweise: Bei dem Grundwasserbrunnen handelt es sich um Reste einer früheren Anlage, von der angenommen wird, dass es ein Grundwasserbrunnen war und der sich zurzeit in einem nicht mehr nutzbaren Zustand befindet. Die Anlage ist fachgerecht zurückzubauen. Neue Brunnen wären im Bedarfsfall neu zu beantragen. Beides ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen (siehe Pkt. 6.2.2 der Begründung).

Regierungspräsidium Leipzig:

- *Die Altlastenfreiheit des Plangebietes wird fachlich bestätigt. Es wird die Aufnahme von zwei textlich formulierten Hinweisen empfohlen.*

Umgangsweise: Die textlichen Hinweise sind in der Begründung unter Pkt. 6.2.3 ergänzt.

**Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie:**

- *Vor Beginn der Baumaßnahmen wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung für erforderlich gehalten.*

Umgangsweise: Die Hinweise zur Bodenbeschaffenheit sowie die Erforderlichkeit von Baugrunduntersuchungen sind in der Begründung unter Pkt. 5.1 ergänzt.

Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie:

- *Sind Bohrungen abzuteufen, gilt die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß § 4 Lagerstättengesetz. Sofern Versickerungsanlagen vorgesehen werden, sind der maßgebliche Grundwasserflurabstand und die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes standortkonkret nachzuweisen.*

Umgangsweise: Beides ist in der Begründung unter Pkt. 6.2.3 ergänzt.

**Stadtreinigung:**

- *Der Wendehammer muss von ruhendem Verkehr frei gehalten und für das Befahren zum Zweck der Abfallentsorgung beschildert werden.*

Umgangsweise: Die Anforderungen sind in der Begründung unter Pkt. 5.6.1 ergänzt.

**Stadtwerke Leipzig GmbH:**

- *Das Gebiet befindet sich versorgungstechnisch im vorrangig gasversorgten Gebiet. Eine Fernwärmeversorgung ist nicht vorgesehen. Für die Planung und Versorgung ist der rechtzeitige Abschluss von Versorgungsverträgen erforderlich.*

Umgangsweise: Hinweise zum Leitungsbestand werden in der Begründung unter Pkt. 5.6.2 aufgenommen.

**Nicht berücksichtigt werden konnte:**

**Umweltverband B:**

- *Rodungsarbeiten sind gemäß gesetzlichen Vorgaben durchzuführen.*

Umgangsweise: Im Rahmen des GOP und der durchgeführten Bilanzierung zum Eingriff / Ausgleich sind sämtlich vorgesehene Eingriffe (u.a Rodungen) berücksichtigt worden und werden entsprechend ausgeglichen.

**Regierungspräsidium Leipzig (jetzt:Landesdirektion Sachsen):**

- *Die Abgrenzung des Plangebietes führt zur Nichteinhaltung des Gewässerschutzstreifens gem. § 34 Abs. 1 SächsNatSchG (50 m).*

Umgangsweise: Die geplante Bebauung befindet sich in einem Abstand von ca. 40 m vom Fließgewässer entfernt; die südliche Plangebietsgrenze liegt ca. 5-10 m nördlich vom Fließgewässer.

Gemäß § 34 (2) SächsNatSchG kann die zuständige Behörde im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde der gleichen Verwaltungsebene unter Berücksichtigung der Belange der Raumordnung und Landesplanung Ausnahmen von der 50-m-Abgrenzung zulassen insbesondere für „ (...) 4. Gebiete, für die ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, wenn keine erhebliche Beeinträchtigung der gegenwärtigen oder absehbaren künftigen Erholungsinteressen der Bevölkerung zu erwarten ist.“ Dies trifft hier zu.

Regierungspräsidium Leipzig:

- *Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte das Plangebiet an der südlichen Baugrenze abschließen.*

Umgangsweise: Die Einbeziehung dieser Fläche in das Plangebiet ermöglicht höhere Sicherungen als sie im Landschaftsschutzgebiet gegeben sind.

Regierungspräsidium Leipzig:

- *Im Entwurf zum Bebauungsplan sind konkrete planungsrechtliche Festsetzungen aufzunehmen, die Änderungen der Nutzungsart – wie oben beispielhaft benannt – unterbinden.*

Umgangsweise: Durch die Festsetzung F1- und F2-Gebiete (l. 1.4.1.3 + 1.4.1.4) i.V. mit den textlichen Festsetzungen

‘Entsiegelung des Gebietes`

‘Gestaltung als parkähnliche Extensivwiese bzw. naturnaher, auentypischer Ufergehölzsaum`

‘Extensive Pflege`

‘Anpflanzungen sind nur mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste der Stadt Leipzig zulässig`

‘Vorhandene Bäume sind dauerhaft zu erhalten`

‘Versiegelungen sind nicht zulässig`

sind ausreichende planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung der Vereinbarkeit der Nutzung des Einfamilienhausstandortes mit dem Schutzzweck des LSG getroffen worden.

Regierungspräsidium Leipzig:

- *Der Bewertungsansatz der südlichen Plangebietsfläche (Parkanlage mit Großbaumbestand, 53 Punkte) ist falsch und stellt die gesamte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz in Frage. Eine Überarbeitung der Bilanzierung ist notwendig.*

Umgangsweise: Der jetzige Zustand (Bestandssituation) des südlichen Teilgebietes beinhaltet ein ruinöses Gebäude und versiegelte Teilflächen, ein nicht heimisches/standortgerechtes Schneebeerengebüsch, Gehölzsukzession u.a. des nitrophilen Holunders und ehemaliger Steinobstbäume (*Prunus spec.*) neben eutrophen, artenarmen Staudenfluren der Auenbereiche mit Dominanz häufig vorkommender, nitrophiler Arten (Brennnessel, Giersch). Hier wird durch Entsiegelung sowie Herausnahme nicht standortgerechter/heimischer und nitrophiler, häufiger Arten und anschließender naturnaher Gestaltung des Gebietes als Auenpark bei Gehölzerhalt und extensiver Pflege eine Gesamtaufwertung erwartet.

Das Leipziger Modell enthält hierfür keine geeignetere Einstufung als die einer Parkanlage mit Großbaumbestand. Die quantitative Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz kann auch nur der Untersetzung der verbal-argumentativen E-/A-Bilanz dienen.

Regierungspräsidium Leipzig:

- *Der Dach- und Fassadenbegrünung als Ausgleichsmaßnahme wird von Seiten des Planers eine zu hohe Bedeutung beigemessen.*

Umgangsweise: Dach- und Fassadenbegrünung wird von Seiten der Stadt Leipzig begrüßt und erhält eine entsprechende Bewertung im Rahmen des Leipziger Modells. Die Bilanzierung ist damit korrekt bzw. entspricht den Vorgaben.

Regierungspräsidium Leipzig:

- *Die Festsetzung zu Heckenanpflanzungen entlang von Flurstücksgrenzen ist auf die nördliche Plangebietsgrenze zu beschränken.*

Umgangsweise: Heckenanpflanzungen außerhalb des LSG werden als Bereicherung der Biotopstrukturen und als lineares Element positiv bewertet und sollen daher im außerhalb des LSG gelegenen Nordteil des Plangebietes westlich und östlich bzw. zwischen den Grundstücken gepflanzt werden.

Innerhalb des F1- /F2-Gebietes (LSG-Fläche) sind Heckenanpflanzungen oder anderweitige Einfriedungen explizit durch textliche Festsetzungen unzulässig. Heckenanpflanzungen an der Ost- und Westseite des F1/F2-Gebietes sind zulässig.; sie tragen der Situation Rechnung, dass von Seiten der Nachbarflurstücke bereits Abgrenzungen durch Hecken und teilweise durch Zäune und Mauern bestehen. Hier soll die Herausbildung eines „Wanderweges“ auf der nördlichen Seite der Weißen Elster verhindert werden.

Regierungspräsidium Leipzig:

- *Aus planungsrechtlicher Sicht kann die Ausweisung W = Wohnen nicht zur Anwendung kommen. Es ist RW = Reines Wohngebiet auszuweisen.*

Umgangsweise: Im Bebauungsplan wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

#### **Umweltverband A:**

- *Dieser B-Plan würde den Beginn der Bebauung südlich der Wendenstraße markieren und möglicherweise das Einfallstor für evtl. gewünschte, angrenzende Flächenbebauung bilden, die in diesem sensiblen Bereich nicht zu vertreten ist.*

Umgangsweise: Die Aussage ist sachlich nicht richtig; eine Bebauung südlich der Wendenstraße ist bereits vorhanden: auf dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 68 steht unmittelbar südlich der Wendenstraße ein älteres Haus.

In mehreren Textabschnitten der Begründung wird darauf verwiesen, dass das Plangebiet bereits früher teilweise besiedelt und bebaut war. Dies geht noch aus der heutigen Bestandssituation (vgl. Bestandsplan zum GOP) deutlich hervor. Weiter westlich und östlich entlang der Weißen Elster reicht die Bebauung z.T. sogar bis unmittelbar an die Weiße Elster heran.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) weist das nördliche Teilgebiet als Wohnbaufläche aus. Die Bebauung entspricht damit den Vorgaben des FNP.

Umweltverband A:

- *Die Nähe zur angrenzenden Weißen Elster stellt eine potenzielle Hochwassergefahr dar.*

Umgangsweise: Durch Textfestsetzung I.1.5.1.4. Pkt. e.) wird ausgeschlossen, dass Nebenanlagen etc. im Bereich der F2-Fläche – auf der sich das Überschwemmungsgebiet befindet – errichtet werden dürfen. Die vorgesehene Bebauung liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Umweltverband A:

- *Die Inanspruchnahme von Teilen der genannten drei Schutzgebiete durch den B-Plan ist strikt abzulehnen.*

Umgangsweise: Für das FFH-Gebiet beschränkt sich die Inanspruchnahme auf eine ca. 10-15 m breite Randzone nördlich der südlichen Plangebietsgrenze. Im Rahmen einer Erheblichkeitsabschätzung konnten erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

Für das SPA-Gebiet kommt die Erheblichkeitsabschätzung zu folgendem Ergebnis: Es sind keine Verschmutzungen bzw. Beeinträchtigungen der Lebensräume und auch keine erheblichen Belästigungen der Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie oder sonstige in den Erhaltungszielen genannte Vogelarten in dem Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) „Leipziger Auwald“ zu erwarten.

Für das LSG beschränkt sich die Inanspruchnahme auf den südlichen Plangebietsteil (F1- und F2-Flächen). Diese werden in ihrer Gesamtheit als Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen (keine Bebauung, keine Versiegelung).

Umweltverband A:

- *Der Verlust einiger Gehölze stellt einen erheblichen Eingriff in die gewachsenen Strukturen des Gebietes dar. Es wird lapidar auf die Baumschutzsatzung verwiesen.*

Umgangsweise: Die Bäume im Bereich des LSG (F1- und F2-Flächen im südlichen Plangebietsteil) werden vollständig erhalten. Nur Bäume im Nordteil des Gebietes außerhalb des LSG und damit außerhalb der Aue müssen gefällt werden. Im Rahmen der die Gesamtfläche umfassenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde dieser Baumbestand in die flächenhafte Bewertung einbezogen, was ebenso für die neu anzupflanzenden Bäume und Hecken gilt.

Umweltverband A:

- *Die Art und Weise der Ausgleichsregelung wird abgelehnt; v.a. müsste das südliche Gebiet punktemäßig aufgewertet werden.*

Umgangsweise: Antwort s.o. bei nicht berücksichtigter Stellungnahme des Regierungspräsidiums.

Umweltverband A:

- *Die Bebauung in zwei Reihen – und damit direkt bis an den Rand des Landschaftsschutzgebietes – wird ausschließlich wirtschaftlich begründet.*

Umgangsweise: Durch die Planänderung wird nun nur noch eine einreihige Bebauung entlang der Wendenstraße vorgesehen.

### 8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgte durch öffentliche Auslegung des Entwurfes des B-Planes, seiner Begründung sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom 07.01.2016 bis zum 08.02.2016 (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ergänzend dazu erhielten vier Leipziger Bürgervereine (davon drei Umweltverbände) auch durch Zusendung des Entwurfes des B-Planes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) mit Schreiben vom 18.12.2015 Gelegenheit, sich am Planverfahren zu beteiligen.

Im Rahmen der Beteiligung gingen zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird von einem **Umweltverband** folgendes kritisiert und das Vorhaben abgelehnt:

- a) Es ist weder für das SPA- noch für das FFH-Gebiet eine Verträglichkeitsuntersuchung, wie dies nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie sowie § 34 BNatSchG durchzuführen ist, erfolgt.

Umgangsweise:

zu a) Ein Vorhaben ist dann gemäß § 34 Abs. 2 BNatSchG unzulässig (und darf dann nur unter speziellen Umständen durchgeführt werden), wenn es zu *erheblichen* Beeinträchtigungen führt. Vor diesem Hintergrund fand sowohl für das SPA-Gebiet als auch für das FFH-Gebiet eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung in Form einer FFH-Vorprüfung (Erheblichkeitsabschätzung) als Teil 1 einer Verträglichkeitsprüfung statt.

Die Erheblichkeitsabschätzung für das FFH-Gebiet "Leipziger Auensystem" kommt zu dem Fazit: "Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das betroffene FFH-Gebiet bzw. seine Erhaltungsziele zu erwarten." Die Erheblichkeitsabschätzung für das SPA-Gebiet "Leipziger Auwald" ergibt: "Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes, keine erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensräume und auch keine erheblichen Störungen der Vögel (Anhang I-Arten der Vogelschutzrichtlinie oder sonstige in den Erhaltungszielen genannte Vogelarten) in dem Europäischen Vogelschutzgebiet „Leipziger Auwald“ durch das Vorhaben zu erwarten." Da bereits die Vorprüfungen zu dem Ergebnis kamen, dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, sind weitergehende Untersuchungen nicht angezeigt gewesen; dem Bebauungsplan steht diesbezüglich nichts entgegen.

- b) Die Unterlagen sind hinsichtlich des Artenschutzes und der Bestandserfassung noch unvollständig; dies umfasst z.B. die Artengruppe der Fledermäuse und alle Vögel sowie Grüne Keiljungfer, Wildbiene, Eremit und Fischotter.
- c) Für die vorkommenden Vogelarten kann das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.

Umgangsweise:

zu b) und c.)

Eine umfangreiche Auseinandersetzung mit den vorhandenen bzw. möglicherweise vorhandenen geschützten Arten – unter besonderer Berücksichtigung der explizit in der Stellungnahme genannten Arten – ist erfolgt und kann dem Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden. In Ergebnis dessen ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu rechnen. Weitergehende Untersuchungen, wie etwa ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, waren – v.a. auch unter dem Aspekt dessen, was vom Gesetzgeber in § 2 Abs. 4 BauGB verankert wurde ("was [...] angemessenerweise verlangt werden kann") – nicht angezeigt und sind dementsprechend auch nicht erfolgt.

- d) Die gutachterliche Annahme, dass Wirkfaktoren wie Wasserverschmutzung/-einleitung, Entwässerung etc. keine negative Folgen für die Gewässerqualität der Weißen Elster und des Grundwasserkörpers haben, wird nicht begründet und ist nicht nachvollziehbar.
- e) Das Vorhaben ist nicht genehmigungsfähig, da befürchtet wird, dass durch Abwässer, Düngemittel, Pestizide und Stickstoffeinträge es zu einer Verschlechterung des Gewässerzustandes der Weißen Elster käme, was der Wasserrahmenrichtlinie widersprechen würde

Umgangsweise:

zu d) und e)

Die Ausführungen zum Schutzgut Wasser im Umweltbericht sind auf geeigneten fachlichen Unterlagen basierend und ausreichend umfangreich. Bei Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen ist nicht mit den benannten Folgen und somit nicht mit einer Verschlechterung des Gewässerzustandes zu rechnen. Ein Widerspruch der vorliegenden Planung zur Wasserrahmenrichtlinie ist – entgegen der Behauptung in der Stellungnahme – damit nicht gegeben.

- f) Es kann durch die Planung nicht garantiert werden, dass die Eigentümer den Gewässerstrandstreifen (Flächen zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante zzgl. einem 10 m breiten Streifen) standortgerecht pflegen.
- g) Es ist unklar, wie die Kontrolle der Festsetzungen für die Flächen F1 und F2 gewährleistet werden soll.

Umgangsweise:

zu f) und g)

Bezüglich der Frage der Einhaltung der einschlägigen Gesetze sowie der Festsetzungen des Bebauungsplans bleibt festzuhalten, dass dies primär den Eigentümern der im Geltungsbereich gelegenen Flächen obliegt. Darüber hinaus überwachen verschiedene Behörden in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich (Naturschutzbehörde, Bauaufsicht, ...) die Einhaltung der verschiedenen Regelungen.

- h) Die Nähe zur Weißen Elster stellt trotz der Einhaltung der formellen Abstandsflächen laut der Gefahrenkarten des Hochwasserschutzkonzeptes eine potenzielle Hochwassergefahr dar. Somit müssten Hochwasserschutzmaßnahmen, wie z.B. ein Deichbau, vorgenommen werden, die wiederum unnötige Ausgaben zulasten der Steuerzahler darstellen.

Umgangsweise:

zu h)

Die überbaubaren Flächen befinden sich außerhalb des im Hochwasserschutzkonzept festgestellten Überschwemmungsgebietes (HQ 100). Zudem ist festzustellen, dass diese Bereiche auf Grund des in der Örtlichkeit vorhandenen Geländeversprunges wesentlich höher liegen als die Weiße Elster und sich in ausreichendem Abstand zu dem Gewässer befinden. Eine besonders erhöhte potenzielle Hochwassergefahr für die relevanten Flächen des Einfamilienhausstandortes ist daher nicht zu erwarten. Weitergehende (öffentliche) Hochwasserschutzmaßnahmen sind, anders als befürchtet, nicht erforderlich.

- i) Es handelt sich um ein Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB; es liegt eine nach § 35 BauGB unzulässige Beeinträchtigung öffentlicher Belange des Natur- und des Landschaftsschutzes sowie eine Gefährdung des Hochwasserschutzes vor.

Umgangsweise:

zu i)

Hinsichtlich der angesprochenen Thematik des "Bauens im Außenbereich" ist die Sachlage dahingehend verkannt worden, dass es sich bei Realisierung des Vorha-

bens auf planungsrechtlicher Grundlage des in diesem Verfahren aufgestellten qualifizierten Bebauungsplanes gerade nicht um eine Situation der Nutzung des Außenbereichs handelt.

Zur Erklärung: Der Außenbereich ist praktisch negativ definiert; er ist nicht mehr und nicht weniger als die Gesamtheit der von § 30 BauGB ("im Geltungsbereich eines Bebauungsplans" und § 34 BauGB ("innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") nicht erfassten Flächen (vgl. BVerwG: IV C 6/71 v. 1.12.1972).

Eine solche Konstellation liegt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht (mehr) vor; im Übrigen ist der § 35 BauGB (wie auch die §§ 30 und 34 BauGB) allenfalls auch nur im Rahmen der Zulassung eines Vorhabens anzuwenden, nicht bei der Aufstellung eines Bebauungsplans. Weitere Ausführungen zu den zu dieser Thematik vorgebrachten Ausführungen erübrigen sich daher.

Ein **weiterer Umweltverband** lehnt die Planung aus folgendem Grund ab:

Da weder die ökologische Funktion noch der räumliche Zusammenhang gewährleistet sind, wird die festgesetzte planexterne Ausgleichsmaßnahme abgelehnt.

Umgangsweise:

Da vorbereitet durch die vorliegende Planung ein naturschutzfachliches Defizit verbleibt, und die Neuanpflanzung von Gehölzen angesichts des Verlustes von Sukzessionsflächen mit teilweise Gehölzbestand auch als funktionale Ausgleichsmaßnahme greift, wird die externe Kompensationsmaßnahme, die im übrigen nur eine kleinere Teilfläche einer Anpflanzfläche darstellt, den Anforderungen an eine schutzgutbezogene Kompensation gerecht.

Bei der Aufstellung des Planes wurde entsprechend der rechtlichen Grundlage Vermeidung, Reduzierung und erst zuletzt (planexterner) Ausgleich angewandt. So sind auch innerhalb des Geltungsbereiches eine Reihe von grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt (Baumpflanzungen, Erhalt/Neupflanzung von Hecken etc.). Lediglich für einen geringeren Teil des Ausgleichserfordernisses wurde, um das Bestreben der Stadt Leipzig nach Vollkompensation, welche rechtlich nicht zwingend erforderlich ist, umzusetzen, eine externe Maßnahme herangezogen. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass aus Gründen der Verfügbarkeit sowie der naturschutzfachlichen Geeignetheit Maßnahmen in geringerer räumlicher Nähe nicht zur Verfügung stehen. Diese Herangehensweise ist anerkanntermaßen rechtlich zulässig.

#### **8.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf**

Die Träger der öffentlichen Belange (TöB) wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2016 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 304 "Wendenstraße" bis zum 29.01.2016 gebeten.

Von 18 angeschriebenen TöB haben 17 eine Stellungnahme abgegeben.

**Folgende TöB sehen sich durch die Planung in ihren Belangen nicht berührt bzw. bestätigen die Planung:**

- Deutsche Bahn AG
- Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH
- Flughafen Leipzig/Halle GmbH
- Verbundnetz Gas AG
- Leipziger Verkehrsbetriebe
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
- Polizeidirektion Leipzig
- Regionaler Planungsverband Leipzig Westsachsen

**Die Hinweise folgender Institutionen waren in der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt gewesen:**

- Industrie- und Handelskammer Leipzig
- Landesamt für Archäologie Sachsen

**Die im folgenden genannten TöB haben Hinweise zur Planung vorgetragen:**

**Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH**

- Hinweise zu Trink- und Löschwasser, zu Brauchwassernutzung sowie zu Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung  
Umgangsweise:  
Die Hinweise werden in die Begründung zum B-Plan in Kap. 5.6.2 aufgenommen.

**Landesdirektion Sachsen**

- Die Angaben in der Begründung zum B-Plan zu den übergeordneten Planungen SEKO sowie Wohnungspolitisches Konzept sind zu aktualisieren.  
Umgangsweise:  
Die Angaben werden in der Begründung zum B-Plan in Kap. 6.2.1 und Kap. 6.2.2 aktualisiert.
- Die gemäß der textlichen Festsetzungen zulässigen Einfriedungen sind entsprechend der Ziele des Regionalplan Westsachsen unzulässig.  
Umgangsweise:  
Die in der Begründung zum B-Plan aufgezählten Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung sind zu ergänzen.  
Umgangsweise:  
Die Angaben werden in der Begründung zum B-Plan in Kap. 6.1.1 ergänzt.
- Die in der Begründung zum B-Plan aufgezählten Ziele und Grundsätze des Regionalplan Westsachsen sind zu aktualisieren.  
Umgangsweise:  
Die Angaben werden in der Begründung zum B-Plan in Kap. 6.1.2 aktualisiert.

**Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie**

- fachliche Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz  
Umgangsweise:  
Die Hinweise werden in die Begründung zum B-Plan in Kap. 6.2.3 eingestellt
- Hinweise zum Rückbau des vermuteten Altbrunnens  
Umgangsweise:  
Die Hinweise werden in die Begründung zum B-Plan in Kap. 6.2.3 eingestellt.

**Landestalsperrenverwaltung Sachsen**

- Hinweis, dass Eingriffe in das landeseigene Gewässergrundstück nicht gestattet werden  
Umgangsweise: Der Hinweis wird in die Begründung zum B-Plan in Kap. 6.2.3 eingestellt.
- Hinweis auf die Duldungspflicht gem. § 38 SächsWG bzgl. Bewirtschaftungsmaßnahmen des Gewässerrandstreifens  
Umgangsweise:  
Der Hinweis wird in die Begründung zum B-Plan in Kap. 6.2.3 eingestellt.
- Hinweise zu Beschränkungen von Vorhaben durch wasserrechtliche Regelungen  
Umgangsweise:  
Die Hinweise werden in die Begründung zum B-Plan in Kap. 6.2.3 eingestellt.

**Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH**

- In dem Bereich der externen Ausgleichsmaßnahme befinden sich Anlagen (Kabelleerrohr) des Unternehmens. Für diese ist ein Schutzstreifen zu berücksichtigen.  
Umgangsweise: Der Hinweis wird bei der Planung und Realisierung der Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt.

**Stadtreinigung Leipzig**

- Der gesamte Zufahrts- und Wendehammerbereich muss für 26 t Gesamtlast ausgelegt sein.  
Umgangsweise:  
Der B-Plan ermöglicht diesen Ausbaustand, ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung zum B-Plan in Kap. 5.6.1 eingestellt.
- Der Wendehammerbereich ist zur Sicherstellung der Freihaltung von ruhendem Verkehr entsprechend zu beschildern.  
Umgangsweise:  
Der Belang ist bei der Entwurfsplanung durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde zu regeln, entgegenstehende Regelungen werden durch den B-Plan nicht getroffen.

#### **Netz Leipzig GmbH**

- Für die Versorgung mit Erdgas ist eine Netzerweiterung über den Anbindepunkt Wendenstraße / Am Hirtenhaus erforderlich.  
Umgangsweise:  
Der Hinweis wird in die Begründung zum B-Plan in Kap. 5.6.2 ergänzt und ist bei der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen.

## 9. Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan soll kleines Wohngebiet entwickelt werden. Eine Bebauung mit drei modern gestalteten freistehenden, zweigeschossigen Einzelhäusern mit Flachdach sowie Garagen bzw. Carports ist geplant. Die Baukörperstellung ist Nord-Süd orientiert, wobei sich die überbaubaren Flächen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) befinden.

Das Baugebiet wird von der Wendenstraße aus erschlossen. Im Zuge der Erschließung wird die Wendenstraße in das B-Plangebiet hinein mittels eines Wendehammers verbreitert. Für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge wird die Wendeanlage entsprechend den Empfehlungen des Tiefbauamtes der Stadt Leipzig angelegt. Die Genehmigungsplanung wurde eingereicht und ist bereits genehmigt.

Das Grünkonzept für das B-Plangebiet nimmt eine strenge Zweiteilung des Gebietes auf. Die Konzeption stellt einen sinnvollen Kompromiss zwischen den naturschutzrechtlichen und gestalterischen Anforderungen dar. Im Südteil wird die naturnahe Flussaue als Leitbild gewählt, während der Nordteil durch die privaten Freiraumansprüche (Gartennutzung) bestimmt wird.

Im Detail ist die Freiraum- und Grünordnungsplanung durch folgende Grundzüge gekennzeichnet:

- naturnahe Gestaltung und der Auenrandlage entsprechende Entwicklung der südlichen Plangebietshälfte (Lage im Landschaftsschutzgebiet)
- Erhalt und Schutz wertvoller Biotope, insbesondere der naturnahen Flächen in Auenrandlage im Südteil des Plangebietes inkl. Baumbestand
- Erhalt des naturnahen Uferbereiches der Weißen Elster
- landschaftsgerechte Neugestaltung der Gartenflächen im Nordteil des Plangebietes durch Anpflanzung heimischer Einzelbäume und Hecken
- Anpflanzung von drei kleinen Einzelbäumen als Hausbäume im Zufahrtsbereich zu den Gebäuden
- Dachbegrünung aller eingeschossigen Gebäudeteile inkl. Garagen bzw. Carports
- Fassadenbegrünung mehrerer Wandflächen
- Lage der Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen im nördlichen Plangebiet, in bereits stark anthropogen überprägten, z.T. heute bebauten Bereichen
- Verminderung der Beanspruchung wertvoller Grün- und Gartenbereiche und Minimierung der Versiegelung durch Reduzierung der Grundflächenzahl auf ein Minimum sowie Ausschluss der zulässigen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.
- Anlage von Zufahrten und Wegen in teilversiegelter/wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke) nach ATV-DVWK - A 138. (Im Arbeitsblatt A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) sind die wichtigsten technischen Vorgaben und Dimensionierungsregeln für Versickerungseinrichtungen festgelegt. Neben allgemeinen Grundsätzen werden darin verschiedene Bauformen unterschieden.)

Entscheidend für die Sicherung der ökologischen Belange in diesem Grenzbereich zu Landschaft und Natur wird das konkrete verantwortungsbewusste Verhalten der zukünftig hier lebenden Menschen sein. Das städtebauliche Konzept, die Festsetzungen und die Begründung geben ausreichend verbindliche Leitlinien und Orientierungen, dieses Verantwortungsbewusstsein zu fördern und zu stärken.

## C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Planes umfasst die Flurstücke 70/1, 70/2, 70/3, 70/4 und 70/5 der Gemarkung Wahren.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,3 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wendenstraße,
- im Osten durch das überwiegend unbebaute und gärtnerisch genutzte Flurstück 75,
- im Süden durch das nördliche Ufer der Weißen Elster und
- im Westen durch das Flurstück 68, ein parkähnlich angelegter Garten eines Seniorenheimes.

### 11. Gliederung des Plangebietes

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in ein Allgemeines Wohngebiet und eine Verkehrsfläche unterteilt.

Das städtebauliche Konzept sieht ein kleines Wohnensemble mit qualitativ höherwertiger Bebauung in Baufenstern vor, welche die Ausrichtung und Anordnung der Gebäude festlegen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl sichern das angestrebte Konzept, das sich hinsichtlich Dachform und Außenwandgestaltung an der Bebauung nördlich der Wendenstraße orientiert.

### 12. Baugebiet

#### 12.1 Art der baulichen Nutzung

*Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohnen festgesetzt. Zulässig sind*

*a.) Wohngebäude*

*b.) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

*In dem gemäß Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die folgenden Nutzungen unzulässig:*

*a.) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*

*b.) Betriebe des Beherbergungsgewerbes*

*c.) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*

*d.) Anlagen für Verwaltungen*

*e.) Gartenbaubetriebe*

*f.) Tankstellen*

*(siehe Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Pkt. 1 und Teil B: Text 1.1.1/ 1.1.2)*

#### Begründung:

Die Gebäude sollen annähernd ausschließlich dem Wohnen dienen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zulässig, da diese nur geringfügige Flächen / Räume benötigen. Weitere Nutzungen wären mit erhöhten Publikums- und Pkw-Verkehren verbunden, welche angesichts der Siedlungsrandlage und des engen Straßenraums vermieden werden sollen. Für die Ansiedlung der hier ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Übrigen in der näheren und weiteren Umgebung bzw. in den angrenzenden Ortsteilen ausreichend Angebote zur Verfügung. Diese Einschränkung dient dem Schutz der Wohnruhe und soll Nutzungskonflikte vorbeugen.

#### 12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahlen (GRZ), den Ausschluss von Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 erster Teilsatz BauNVO und durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt.

### 12.2.1 Grundflächenzahl GRZ

*Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in dem Baugebiet mit 0,19 als Höchstmaß festgesetzt.  
(siehe Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Pkt. 1.2)*

#### Begründung:

Die Festsetzung der geringen baulichen Dichte ist der Lage am Rand des Landschaftsschutzgebietes geschuldet, hier soll möglichst viel unversiegelte Fläche erhalten werden. Bodenversiegelungen sind daher auf ein Minimum zu reduzieren.

*Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von*

- a.) Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
- b.) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder*
- c.) bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*

*nicht überschritten werden.*

*(siehe Rechtsplan Teil B: Text, Pkt. 1.2)*

#### Begründung:

Die Versiegelung der Bodenflächen durch Gebäude, Nebenanlagen und Zufahrten soll auf das für das Bauvorhaben minimal notwendige Maß begrenzt werden. Eine darüber hinausgehende Versiegelung soll entsprechend der Lage des B-Plangebietes am Rande des Landschaftsschutzgebietes verhindert werden, wobei Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden können.

### 12.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

*Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist mit II festgesetzt.  
(siehe Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Pkt. 1.2)*

#### Begründung:

Die Gebäude sollen mit zwei Vollgeschossen ausgebaut werden. Diese Höhe nimmt die Gebäudehöhe nördlich der Wendenstraße auf und entspricht einer geringen Höhenentwicklung einer Bebauung mit Eigenheimen.

### 12.2.3 Höhenlage von baulichen Anlagen

*Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks (Bezugshöhe), um maximal 100 cm überschreiten.*

*(siehe Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Pkt. 1.2)*

#### Begründung:

Das Erscheinungsbild der Wohnbebauung soll aus städtebaulichen Gründen der leichten Hanglage des bebaubaren Teils des Areals angepasst werden. Der Höhenunterschied zwischen Straße und Fluss beträgt ca. 640 cm, der zwischen Straße und Oberkante Hügel an der Kupferslackemauer ca. 130 cm. Der bebaute nördliche Teil des Plangebietes soll sich der Hanglage anpassen.

Diese Festsetzung dient sowohl dem Schutz gegen die Hochwassergefahr als auch der Abgrenzung zu den Flächen des Landschaftsschutzgebietes. Zugleich soll vermieden werden, dass durch weit aus dem Erdboden herausragende Kellergeschosse das Bild des Bauensembles und der Landschaft beeinträchtigt wird. Jedoch ist auf Grund der Topographie auch die Rückstauenebene der Entwässerung der Gebäude zu berücksichtigen.

Die Festsetzung der Bezugshöhe orientiert sich an den anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen, um die Gebäude an die jeweilige Topografie anzupassen. Dies entspricht dem in Leipzig üblichen Vorgehen.

Der Rohfußboden wird als Bezugspunkt gewählt, da der weitere Aufbau in der Stärke sehr unterschiedlich ausfallen kann, jedoch bedeutend weniger Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes hinsichtlich seines Höhenbezugs zur Geländeoberkante hat.

### **12.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

#### **Bauweise**

*Es wird offene Bauweise festgesetzt.  
(siehe Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Pkt. 1.3)*

#### **Begründung:**

In dieser Kleinsiedlung ist entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine Bebauung in offener Bauweise vorgesehen.

*Es sind nur Einzelhäuser zulässig.  
(siehe Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Pkt. 1.3)*

#### **Begründung:**

Diese Bauweise entspricht der gewünschten kleinteiligen Bebauung. Sie nutzt die bebaubaren Grundstücksflächen optimal aus und reduziert die notwendigen Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten.

#### **überbaubare Grundstücksflächen**

*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.  
(siehe Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Pkt. 1.3)*

#### **Begründung:**

Die Festsetzungen der Baufenster durch die Baugrenzen sichern die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Damit berücksichtigen sie die besondere Lage der Bebauung am Rande des LSG und sind abgeleitet aus den „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen“ im Umweltbericht (siehe Pkt. 7.2.5.3).

### **12.4 Nebenanlagen und Garagen (auch Carports)**

*Nebenanlagen und Garagen (auch Carports) sind auf einem Flächenstreifen außerhalb der Baufelder bis maximal zur südlichen Baugrenze des jeweiligen Baugrundstücks zulässig.  
(siehe Rechtsplan Teil B: Text, Pkt. 1.3)*

#### **Begründung:**

Der erforderliche Stellplatznachweis erfolgt auf den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass die KFZ der Hauseigentümer ausschließlich in den Garagen bzw. Carports und nicht im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden. Durch die Festsetzung der Lage der Carports / Garagen bis maximal zur südlichen Baugrenze der Baugrundstücke wird die Bebauung auf den nördlichen Grundstücksflächen komprimiert. Dies berücksichtigt die naturnahe Lage der Bebauung und entspricht dem Ziel, den motorisierten Individualverkehr in dem gering bemessenen Straßenraum der Wendenstraße so weit wie möglich zu reduzieren.

### **12.5 Verkehrsflächen**

#### **Festsetzung gemäß Planzeichnung:**

*Ein Teil des Plangebietes wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.  
(siehe Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Pkt. 1.4)*

**Begründung:**

Mit dieser Festsetzung wird die Erschließung des Wohngebietes gesichert. Die Verkehrsfläche mit dem Wendehammer ist ausreichend groß bemessen für Feuerwehr und Müllfahrzeuge und stellt eine Verbesserung der derzeitigen unausgebauten Wendenstraße dar.

## **12.6 Einschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

*Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes sind aufgrund der Verkehrslärmbelastungen durch die Bahntrasse von > 50 dB (A) im Nachtzeitraum von Schlaf- und Ruheräumen fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen nach der VDI-Richtlinie 2719 vorzusehen.*

*(siehe Rechtsplan Teil B: Text, Pkt. 1.4)*

**Begründung:**

In der Lärmkartierung der Stadt Leipzig, Planteil Eisenbahnverkehr (Stand 2008) werden ausgehend vom Eisenbahngüterring für fast das gesamte Plangebiet Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes der DIN 18005 nachgewiesen. Auch der kritische Wert von 50 dB (A) nachts wird nahezu im gesamten Plangebiet um ca. 4 – 8 dB (A) überschritten. Aus diesem Grund wird vorsorgend die Festsetzung von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Ruheräume festgesetzt.

Sofern die vorgeschriebenen Werte nicht durch geeignete Baukörper- und Grundrissgestaltungen eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden.

## **12.7 Grünordnerische textliche Festsetzungen**

### **12.7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **12.7.1.1 Anfallendes Niederschlagswasser**

*Überschüssiges Niederschlagswasser, das nicht versickert oder über eine Vorratshaltung genutzt werden kann, ist naturraumverträglich als offenes Gerinne in die Weiße Elster einzuleiten. Das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung bleibt davon unberührt.*

*(siehe Rechtsplan Teil B: Text, Pkt. 1.5.1.1)*

**Begründung:**

Das anfallende Niederschlagswasser kann dezentral auf den Baugrundstücken (z.B. in Zisternen) zurückgehalten und zur Grünflächenbewässerung oder als Brauchwasser verwendet werden. Nicht verwertbares Niederschlagswasser ist über Überläufe abzuleiten. In den niederschlagsintensiven Jahreszeiten (Winter / Frühjahr) ist mit einem wesentlich geringeren Nutzungsumfang der anfallenden Niederschlagswassermengen zu rechnen. Bevorratetes Niederschlagswasser dient dann der ausreichenden Versorgung der Grünflächen und befördert bioklimatisch günstige Standortbedingungen.

Eine Verwendung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser (Versorgung der Grünflächen mit Gießwasser) trägt zur Ressourcenschonung bei und entlastet die Umwelt durch die Verringerung des Trinkwasserverbrauchs.

Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken führt Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf zurück und verhindert negative Umweltauswirkungen wie erhöhten Mischwasseranfall im Kanalnetz mit entsprechendem Ableitungs- und Behandlungsbedarf. Die Versickerung von Niederschlagswasser bringt positive Auswirkungen für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Klima mit sich.

Soweit erforderlich ist ein Bodengutachten über die Versickerungsfähigkeit des Bodens erarbeiten zu lassen. Im Fall eines nicht hinreichenden Versickerungsvermögens bestehen keine fachlichen Einwände seitens des Amtes für Umweltschutz, Untere Wasserbehörde zur Ableitung von Niederschlagswasser in die Weiße Elster.

#### 12.7.1.2 Befestigung von Zufahrten und Wegen

*Die Befestigung der Flächen für Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann. Abweichend davon kann ausnahmsweise von der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den in Satz 1 genannten Flächen insoweit abgesehen werden, wie nachgewiesen wird, dass dessen Versickerung aufgrund der Bodeneigenschaften der jeweiligen Fläche nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist oder aufgrund entgegenstehender anderer Rechtsvorschriften nicht zugelassen werden kann.*

*(siehe Rechtsplan Teil B: Text, Pkt. 1.5.1.2)*

#### Begründung:

Die Anlage von Wegen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise nach ATV-DVWK – A 138 (s. Seite 32) erhält die Versickerungsfähigkeit dieser Flächen und verringert die negativen Auswirkungen auf Boden, Grundwasser und Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung.

#### 12.7.1.3 Parkartige Extensivwiese – F 1

*Für die in der Planzeichnung mit F 1 bezeichnete Fläche gilt:*

- a.) Die Fläche ist als parkartige Extensivwiese zu gestalten und extensiv zu pflegen.*
- b.) Vorhandene Versiegelungen, Abfälle und auwalduntypische Ablagerungen sind zu beseitigen.*
- c.) Vorhandene nicht standortgerechte, auenuntypische Gehölze (hier insbesondere: Schneebeere) sind zu entnehmen.*
- d.) Anpflanzungen sind nur mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste 1 und 2 zulässig.*
- e.) Auf der F1 Fläche ist auf jedem Baugrundstück mindestens eine Stieleiche (Quercus robur) der Mindestpflanzgröße Hochstamm, StU 14-16 cm, zu pflanzen.*
- f.) Als südliche Abgrenzung zur Fläche F 2 sind einheimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 2 (Mindestgröße: 60 – 100 cm Höhe) in einem Abstand von ca. 2 m zueinander zu pflanzen.*
- g.) Die Fläche ist vollständig von jeglicher Einfriedungen (mit Ausnahme der West- und Ostgrenze der Fläche zu den Nachbargrundstücken sowie der Nordgrenze zu den Hausgärten) freizuhalten. Die Errichtung von Teichen und Pools sowie von Zier- und Nutzgärten bzw. -anlagen und die Pflanzung von Ziergehölzen sind nicht zulässig.*
- h.) Anthropogene Veränderungen der Böden durch Bodenaustausch, Auffüllung oder Neuversiegelung sind nicht zulässig.*

*(siehe Rechtsplan Teil B: Text, Pkt. 1.5.1.3)*

#### Begründung:

Entsprechend den ökologischen sowie landschaftsplanerischen Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes bzw. Regionalplanes Westsachsen ist darauf hinzuwirken, freiraumbbeanspruchende Vorhaben in ihrem räumlichen Ausmaß zu begrenzen, um die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und wertvoller Ökosysteme zu gewährleisten und nachhaltig zu sichern.

Aufgrund der Lage der F 1 - Fläche in Randlage der Aue im LSG Leipziger Auwald und in Randlage der Natura 2000-Schutzgebiete sollen hier der Erhalt und die Entwicklung

naturnaher, auentypischer Strukturen im Vordergrund stehen. Daher sind bestehende Gebäude und sonstige Flächenversiegelungen zu entfernen, keine Neuversiegelung vorzunehmen, der bestehende Laub- und Obstbaumbestand zu erhalten und Neupflanzungen von auentypischen Gehölzen vorzunehmen. Wesentlich ist die der Lage am Auenrand angepasste extensive Pflege der Flächen.

Die nicht standortgerechten Ziergehölze, insbesondere Schneebeere, sollen beseitigt werden. Der vorhandenen, artenarmen, nährstoffreichen Staudenflur (Brennnessel, Giersch) soll durch extensiven Schnitt/Mahd begegnet und damit der Artenreichtum erhöht werden.

Neuanpflanzungen dreier Stieleichen in hoher Pflanzqualität sollen das Gebiet mit auentypischen Bäumen ergänzen. Die Anpflanzung von auentypischen Sträuchern schafft zudem eine deutliche Zäsur und Überleitung zum auf der Fläche F2 zu entwickelnden dicht mit Weiden bestandenen Ufergehölzsaum, dessen Begehung damit noch weniger attraktiv wird.

Einer Zerschneidung und Entwertung dieses Gebietes wird zusätzlich durch expliziten Ausschluss von Einfriedungen im Inneren der F1-Fläche und an seiner Südgrenze sowie der Errichtung von Teichen und Pools, der Anlage von Zier- und Nutzgärten und der Pflanzung von Ziergehölzen unterbunden.

#### 12.7.1.4 Auentypischer Ufergehölzsaum mit Weiden – F 2-Fläche

*Für die in der Planzeichnung mit F 2 bezeichnete Fläche gilt:*

- a.) *Auf der in der Planzeichnung mit F 2 bezeichneten Fläche ist ein naturnaher, auentypischer Ufergehölzsaum zu entwickeln.*
- b.) *Vorhandene Versiegelungen, Abfälle und auwalduntypische Ablagerungen sind zu beseitigen.*
- c.) *Flächenhaft sind heimische, standortgerechte Strauchweiden (*Salix spec.*) der Pflanzliste 1 der Mindestpflanzgröße Steckholz 50-80 cm hoch (mindestens ein Steckholz pro 4 m<sup>2</sup>) anzupflanzen.*
- d.) *Zusätzlich ist auf jedem Baugrundstück mindestens eine heimische, standortgerechte Baumweide der Pflanzliste 1 der Mindestpflanzgröße Steckholz 80-120 cm anzupflanzen.*
- e.) *Das Gebiet ist anschließend der Sukzession zu überlassen oder sehr extensiv zu pflegen.*
- f.) *Einfriedungen (mit Ausnahme - soweit zulässig gem. § 24 Abs. 3 SächsWG - der West- und Ostgrenze der Fläche zu den Nachbargrundstücken) innerhalb dieser Fläche sind unzulässig.*
- g.) *Anthropogene Veränderungen der Böden durch Bodenaustausch, Auffüllung oder Neuversiegelung sind nicht zulässig.*

*(siehe Rechtsplan Teil B: Text, Pkt. 1.5.1.4)*

#### Begründung:

Entsprechend den ökologischen und landschaftsplanerischen Grundsätzen (G 4.1.1.5) bzw. Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes (Z 4.1.1.13) sind die durch frühere Nutzungen beeinträchtigten und durch ihre Empfindlichkeit gefährdeten Landschaftsbereiche wiederherzustellen und zu schützen. Landschaftsprägende Gehölze und Baumbestände entlang von Gewässern sind zu erhalten sowie entsprechend der naturlandschaftlichen Eigenart neu anzulegen.

Aufgrund der Lage der F 2 - Fläche im ufernahen Bereich zur Weißen Elster soll die Entwicklung eines sehr naturnahen, auentypischen Weichholzaunenbestandes erfolgen. Daher sind bestehende Gebäude und sonstige Flächenversiegelungen zu entfernen sowie Neupflanzungen von auentypischen Strauch- und Baumweiden vorzunehmen. Wesentlich ist das Überlassen der Fläche in ihrer natürlichen Entwicklung bzw. deren sehr extensive Pflege (z.B. Müllentnahme von angeschwemmtem Gut aus der Weißen Elster).

Die F 2 - Fläche soll sich durch die flächendeckende Neuanpflanzung auentypischer Baum- und Strauchweiden als weichholzauentypischer Ufergehölzsaum entwickeln. Eine menschliche Nutzung dieser Fläche wird damit praktisch vermieden. Für die Weidenanpflanzung soll autochthones Material aus der Umgebung, in Form von Steckhölzern 50-80 cm hoch verwendet werden.

Einer Zerschneidung und Entwertung dieses Gebietes wird zusätzlich durch expliziten Ausschluss von Einfriedungen – mit Ausnahme der bereits vorhandenen an der West- und Ostgrenze des Gebietes – unterbunden.

### **12.7.2 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### 12.7.2.1 Anpflanzung kleinkroniger Bäume im Zufahrtsbereich

*Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Bäumen ist jeweils ein kleinkroniger Laubbaum (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe) anzupflanzen. Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 4 m<sup>2</sup> anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Abweichungen bis zu 3 m von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind zulässig.  
(siehe Rechtsplan Teil B: Text, Pkt. 1.5.2.1)*

#### Begründung:

Zur Schaffung einer prägnanten Eingangssituation und zur Erhöhung der Ausstattung des Gebietes mit Großgrün sollen jeweils im Eingangsbereich der Baufelder mindestens 3 Bäume angepflanzt werden.

Aufgrund der westlich und östlich unmittelbar angrenzenden, unversiegelten Gärten wird eine Baumscheibe von 4 m<sup>2</sup> innerhalb der Zufahrtsfläche als ausreichend bewertet.

#### 12.7.2.2 Heckenanpflanzungen

*An der östlichen und westlichen Grenze des Plangebietes sowie zwischen den einzelnen Grundstücken sind – mit Ausnahme der Flächen F1 und F2 - geschlossene Hecken aus heimischen, standortgerechten Arten der Pflanzliste 3 mit einer Mindestwuchsbreite von 0,50 m und einer endgültigen Aufwuchshöhe von 1,00 m bis 1,20 m anzupflanzen. Die Hecken können von einem maximal 0,80 m hohen Zaun begleitet werden, der das Wechseln von Kleintieren zulässt.  
(siehe Rechtsplan Teil B: Text, Pkt. 1.5.2.2)*

#### Begründung:

Naturnahe, ortsbildprägende Heckenstrukturen am Rande der einzelnen Grundstücke sollen das Wohngebiet strukturieren. Die Heckenpflanzungen mit Sträuchern dienen gleichzeitig der Eingrünung des Wohngebietes und leiten zum Landschaftsraum der Aue über. Mit der Festsetzung soll eine Raumgestaltung hergestellt werden, die den Eindruck einer Geschlossenheit vermeidet. Die Höhe von 0,80 m sichert eine ausreichende Einfriedung und gewährleistet, dass die Hecke das Raum prägende Gestaltungselement ist. Ein begleitender Zaun ist durchlässig, z.B. als Maschendraht- oder Lattenzaun auszuführen, keinesfalls aber als Mauer oder sonstiger geschlossener Zaun, damit ausreichende Querungsmöglichkeiten für Kleintiere bestehen und ein Biotopverbund in Auenrandlage möglich ist.

#### 12.7.2.3 Flächenhafte Begrünung im Wohngebiet

*Im Wohngebiet sind – mit Ausnahme der Flächen F1- und F2 - pro Grundstück zwei heimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe) oder zwei heimische, standortgerechte Großsträucher bzw. 4 Sträucher (Pflanzqualität: mind. 1 m Höhe, mind. 3 Triebe) zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzte, zu erhaltende Weide auf dem mittleren Grundstück wird dabei mit angerechnet.  
(siehe Rechtsplan Teil B: Text, Pkt. 1.5.2.3)*

#### Begründung:

Zur Gewährleistung einer ausgewogenen, dem Wohngebiet und seinem Umfeld angemessenen Ausstattung mit Großgrün bzw. heimischen Gehölzen sowie zur Förderung

ökologisch relativ wertvoller Gartenflächen im Siedlungsrandbereich zum Landschaftsschutzgebiet sollen heimische Bäume bzw. Sträucher gepflanzt werden.

Die Festsetzung trägt zur Verbesserung der ökologischen Funktionen bei (Lebensraum für entsprechend angepasste Pflanzen und Tiere, Verbesserung von Kleinklima, Bodenfunktionen und Regenrückhaltung).

Für eine kurz- bis mittelfristige Erreichung der ökologischen und gestalterischen Funktionen der Flächen ist die Festsetzung einer ausreichenden Mindestpflanzqualität der Bäume bzw. Sträucher erforderlich.

Auf dem mittleren Grundstück ist bereits eine alte Weide zu erhalten, so dass hier nur noch ein Baum (bzw. ein Großstrauch oder 2 Sträucher) zusätzlich anzupflanzen ist.

#### 12.7.2.4 Begrünung von Fassaden

*Tür- und fensterlose Außenwände der Nebenanlagen/Garagen/Carports und der eingeschossigen Gebäudeteile sind mit Rank-, Schling- oder Klettergehölzen zu begrünen. Dabei ist pro laufendem Meter Wandlänge mindestens eine Pflanze zu setzen.*

*(siehe Rechtsplan Teil B: Text, Pkt. 1.5.2.4)*

#### Begründung:

Zur Eingrünung von nicht durch Türen und Fenster untergliederten Fassaden von Gebäuden sollen diese mit Kletterpflanzen versehen werden. Sie dienen neben ökologischen Funktionen auch der Verbesserung des Kleinklimas und der landschaftsgestalterischen Eingrünung dieser Fassaden.

#### 12.7.2.5 Begrünung von Dächern

*Die Dächer der Nebenanlagen/Garagen/Carports und der eingeschossigen Gebäudeteile sind extensiv und dauerhaft mit standortgerechten Arten zu begrünen.*

*(siehe Rechtsplan Teil B: Text, Pkt. 1.5.2.5)*

#### Begründung:

Zur weiteren Begrünung von Gebäuden und zur Verminderung der Versiegelung sollen die eingeschossigen Gebäudeteile sowie Garagen/Carports inkl. Schuppen mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Diese dient ökologischen Funktionen, u. a. als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, zur Regenwasserrückhaltung und zur Kleinklimaverbesserung wie Verminderung der Aufheizung. Zudem wird eine verzögerte Abgabe des Niederschlags erreicht (Retention).

#### 12.7.3 Ersatzmaßnahme auf planexterner Fläche

*Zum Ersatz von nicht im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes ausgleichbaren Eingriffen wird eine Teilfläche von 505 m<sup>2</sup> der Kompensationsmaßnahme "Aufforstung Willwisch III" (Flurstück 263/6 Gem. Sommerfeld) aus dem Flächenpool der Stadt Leipzig herangezogen, die dem Plangebiet vollständig zugeordnet wird.*

*(siehe Rechtsplan Teil B: Text, Pkt. 1.5.3)*

#### Begründung:

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist zum Schutz der Umwelt ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erbringen. Dies kann auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. In diesem Fall handelt es sich um ergänzende Ausgleichsmaßnahmen, da eine vollständige Eingriffskompensation innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist.

Die externe Ausgleichsmaßnahme wertet als Teil eines großflächigen, insgesamt 14,48 ha umfassenden, neu anzulegenden Waldgebietes auf intensiv genutzten Ackerflächen die Kompensationsfläche insbesondere in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen (Aufforstung standortgerechter, heimischer Laubgehölzarten, vorrangig Hainbuchen; ein entsprechender angepasster Unterwuchs wird sich mittelfristig von selbst dazu einstellen) und Tiere (langfristige Etablierung einer walddtypischen, naturnahen Fauna) auf. Außerdem werden

Naturhaushaltsfunktionen in Bezug auf Boden und Wasserhaushalt gestärkt bzw. in naturnahe Kreisläufe zurückgeführt. Auch die Luftqualität wird verbessert. Zudem hat Wald eine klimaausgleichende Wirkung, was randlich eines überwärmten Stadtgebietes und in Zeiten des Klimawandels eine besondere Rolle spielt.

Da im Plangebiet für diese genannten Schutzgüter, insbesondere die Flora und Fauna, ein Defizit verbleibt, und die Neuanpflanzung von Gehölzen angesichts des Verlustes von Sukzessionsflächen mit teilweiseem Gehölzbestand auch als funktionale Ausgleichsmaßnahme greift, wird die externe Kompensationsmaßnahme den Anforderungen an eine schutzgutbezogene Kompensation gerecht.

## 12.8 Örtliche Bauvorschriften

### Dächer

*Dächer von Wohngebäuden, Nebenanlagen und Garagen (auch Carports) sind als flachgeneigte Dächer bis max. 5° Dachneigung zur Waagerechten auszubilden.  
(siehe Rechtsplan Teil B: Text, Pkt. 2)*

#### Begründung:

Das Flachdach wird festgesetzt, da es dem Charakter einer moderne und klaren Architektur entspricht. Die Gebäude schmiegen sich an die bestehende Geländeform (Hanglage) an und nehmen sich zurück.

Flachdächer können zudem in Abhängigkeit vom Schichtaufbau erhebliche Mengen von Niederschlagswasser speichern und zurückhalten. Ebenso wie Fassadenbegrünungen tragen Dachbegrünungen auf Flachdächern zur Verbesserung der mikroklimatischen-lufthygienischen Situation und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bei.

## D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

### 13. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
überbaubare Grundstücksfläche	564	17,9
nicht überbaubare Grundstücksfläche	834	26,5
Parkartige Extensivwiese	870	27,7
Auentypischer Ufergehölzsaum mit Weiden	700	22,2
Wendeanlage	180	5,7
<b>gesamt:</b>	<b>3.148</b>	<b>100,0</b>

externe Ausgleichsfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Aufforstung Willwisch III	505	100,0
<b>gesamt</b>	<b>505</b>	<b>100,0</b>

### 14. Kosten

Sowohl die Planungskosten als auch die im Zusammenhang mit der erstmaligen Herstellung aller notwendigen Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen anfallenden Kosten und eventuelle Gebühren werden durch den Vorhabenträger getragen. Dies ist insbesondere auch Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger.

Die anfallenden Folgekosten (Straßenunterhaltung, Grünpflege, Straßenbeleuchtung) belaufen sich auf jährlich ca. 845,- Euro (bei 767,9 qm Gesamtfläche Straßenraum entspricht dieser Wert einem Quadratmeterpreis von 1,10 Euro für den jährlichen Unterhalt). Diese Folgekosten sind rechtzeitig in die Planungen der jeweiligen Haushaltsjahre aufzunehmen. Die Deckung dieser Kosten ist aus dem Eckwert der dafür zuständigen Ämter zu gewährleisten.

Darüber hinausgehende finanzielle Auswirkungen des Vorhabens für die Stadt Leipzig sind nicht gegeben.

Leipzig, 05.04.2016

gez .

Jochem Lunebach  
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anhang

## Anhang I: Pflanzempfehlungen

### Pflanzliste 1: heimische Weiden

#### Bäume

*Salix alba*

Silberweide

*Salix fragilis*

Bruchweide

#### Sträucher

*Salix caprea*

Salweide

*Salix cinerea*

Grauweide

*Salix viminalis*

Korbweide

*Salix aurita*

Öhrchenweide

### Pflanzliste 2: sonstige auentypische Gehölze

#### Bäume

*Carpinus betulus*

Hainbuche

*Fraxinus excelsior*

Gewöhnliche Esche

*Malus sylvestris*

Wildapfel

*Populus nigra*

Schwarzpappel

*Prunus avium*

Vogelkirsche

*Pyrus pyraster*

Wildbirne

*Quercus robur*

Stieleiche

*Tilia cordata*

Winterlinde

*Ulmus laevis*

Flatterulme

*Ulmus minor*

Feldulme

#### Sträucher

*Carpinus betulus*

Hainbuche

*Cornus sanguinea*

Roter Hartriegel

*Coryllus avellana*

Gewöhnliche Hasel

*Crataegus laevigata*

Zweigrifflicher Weißdorn

*Crataegus monogyna*

Eingrifflicher Weißdorn

*Euonymus europaea*

Pfaffenhütchen

*Lonicera xylosteum*

Rote Heckenkirsche

*Prunus padus*

Traubenkirsche

*Prunus spinosa*

Schlehe, Schwarzdorn

*Rhamnus frangula*

Gewöhnlicher Faulbaum

*Ribes nigrum*

Schwarze Johannisbeere

*Ribes rubrum*

Rote Johannisbeere

*Rosa canina*

Hundsrose

*Viburnum opulus*

Gewöhnlicher Schneeball

### **Pflanzliste 3: heimische Straucharten für Heckenpflanzungen**

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Coryllus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche

### **Empfehlungen heimischer Obstsorten**

#### Apfelsorten:

Berlepsch	
Cox Orange	Glockenapfel
Dülmener Rosenapfel	Gloster
Goldparmäne	Holsteiner Cox
Roter Boskoop	Weisser Klarapfel

#### Birnensorten:

Bosc's Flaschenbirne	Gute Graue
Conference	Gute Luise
Gellerts Butterbirne	Vereinsdechandts

#### Pflaumen-/Zwetschgensorten:

Bühler Frühzwetschge  
Große Grüne Reneclaudé  
Hauszwetschge

#### Kirschensorten:

Büttners Rote Knorpel	Große Schwarze Knorpel
Dönissens Gelbe	Hedelfinger Riesenkirsche
Dönissens Gelbe Knorpel	Schattenmorelle

## Anhang II: Räumliche Lage von Ausgleichsmaßnahmen

Die räumliche Lage der zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahme "Aufforstung Willwisch III" (Flurstück 263/6 Gem. Sommerfeld) aus dem Flächenpool der Stadt Leipzig ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Die Flächengröße beträgt 505 m<sup>2</sup>.

### "Aufforstung Willwisch III" (Flurstück 263/6 Gem. Sommerfeld)



### **Anhang III: Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10 Abs. 4 BauGB]**

Die zusammenfassende Erklärung dient der Erläuterung von drei Fragestellungen:

- 1.) Auf welche Art und Weise wurden die Umweltbelange in diesem Bebauungsplan berücksichtigt?
- 2.) Auf welche Art und Weise wurden die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in diesem Bebauungsplan berücksichtigt?
- 3.) Aus welchen Gründen wurde der Bebauungsplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt?

Weitere Erläuterungen und detaillierte Informationen zu den Umweltbelangen und dem Umweltbericht sind Kapitel 7 der Begründung zu entnehmen. Die Ergebnisse der Beteiligungen sind ausführlich in Kapitel 8 dargestellt.

- 1.) Die Umweltbelange wurden wie folgt berücksichtigt

Der Umweltbericht beinhaltet im Wesentlichen eine umfassende Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden. Berücksichtigt werden dabei die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, sowie die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Menschen sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes stellen insbesondere der Verlust von Einzelbäumen sowie von Gehölzsukzessions- und Ruderalflächen (verwilderten Gartenflächen) und dem damit verbundenen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, sowie die Neuversiegelung dar.

Den nachteiligen Umweltauswirkungen auf die naturbezogenen Schutzgüter kann durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen begegnet werden, so dass mit verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen nicht zu rechnen ist.

Die Neuversiegelung wird auf ein notwendiges Minimum reduziert. Eine alte Baumweide wird erhalten, auf ein hier ursprünglich geplantes viertes Einfamilienhaus wird verzichtet. Die Gartenflächen werden durch Baum- und Heckenpflanzungen strukturiert und ökologisch aufgewertet. Dachbegrünte Gebäudeflächen sowie Fassadenbegrünung bieten neuen Lebensraum.

Der Südteil des Plangebietes wird bei Erhalt wesentlicher Strukturen naturnah gestaltet, durch sechs Baumpflanzungen und viele Strauchpflanzungen heimischer, standortgerechter Arten, in Ufernähe Weiden, aufgewertet, und extensiv gepflegt.

Zur Erzielung einer ausreichenden Gesamtkompensation insbesondere für die Schutzgüter des Naturhaushaltes Tiere, Pflanzen und Boden, wird daneben eine zusätzliche Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes herangezogen.

Damit verbleiben insgesamt keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter.

- 2.) Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden in diesem Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des B-Planes, seiner Begründung sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB. Ergänzend dazu erhielten vier Leipziger Bürgervereine (davon drei Umweltverbände) auch durch Zusendung des Entwurfes des B-Planes sowie seiner Begründung (jeweils in der auch öffentlich ausgelegten Fassung) Gelegenheit, sich am Planverfahren zu beteiligen.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und einer Abwägung unterzogen. Die Stellungnahmen erforderten keine Anpassung des Bebauungsplans (siehe Kapitel 8 der Begründung).

Die Träger der öffentlichen Belange (TöB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplans Nr. 304 "Wendenstraße" gebeten.

Von folgenden genannten TöB führten die Hinweise zum Entwurf nur zu einer redaktionellen Anpassung der Begründung (siehe Kapitel 8 der Begründung):

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH

Landesdirektion Sachsen

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Landestalsperrenverwaltung Sachsen

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH

Stadtreinigung Leipzig

Netz Leipzig GmbH

- 3.) Prüfung des Bebauungsplanes in Bezug auf anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsanlass ist die Absicht des Eigentümers das Grundstück zu einem kleinen Einfamilienhausstandort zu entwickeln. Das Planungserfordernis begründet sich damit, dass wegen der für das Gesamtvorhaben fehlenden Genehmigungsfähigkeit gemäß § 34 BauGB und der fehlenden Erschließung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung das Planungsrecht durch einen Bebauungsplan geschaffen werden soll. Damit wird die Grundlage einer qualitätsvollen baulichen wie freiräumlichen Gestaltung hergestellt.

Aufgrund der auf hohen Anteiligen Erhalt (Naturschutzaspekt) und behutsame Veränderung ausgelegten und an die spezifische Bestandssituation im Plangebiet angepassten, streng zweigeteilten Planung wird die vorliegende Planung als Vorzugsvariante entwickelt. Vorherige Planungsvarianten mit fünf bzw. vier Gebäuden wurden im Planungsverlauf verworfen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Form wird die Entwicklung des Gebietes zu einem kleinen Einfamilienhausstandort ermöglicht und den Belangen des Umweltschutzes ausreichend Rechnung getragen.