Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 311 Cervantesweg

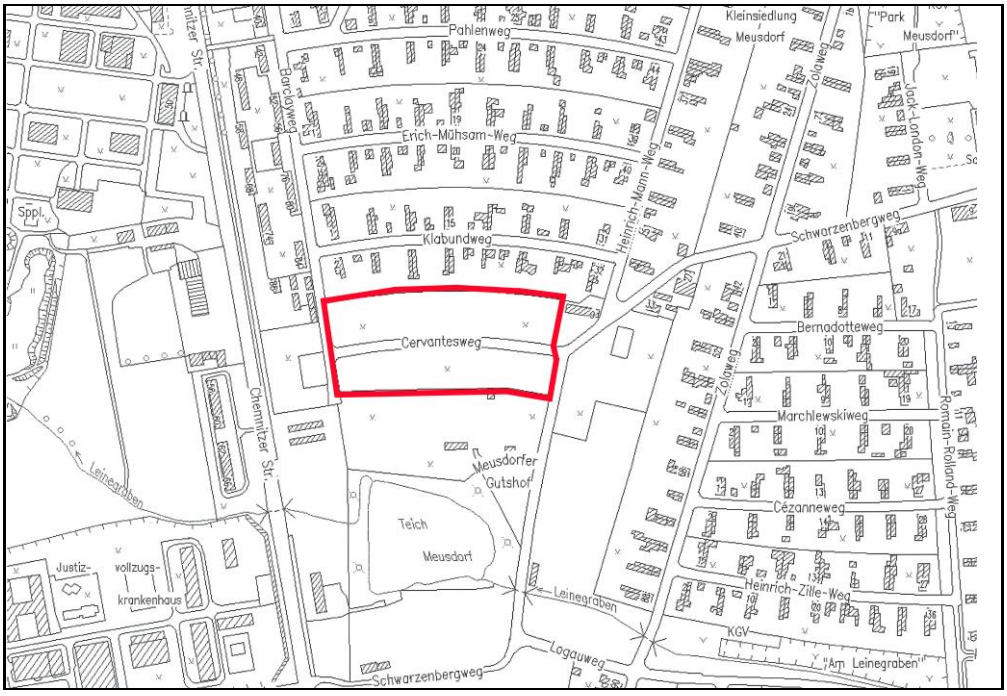
Stadtbezirk: **Südost**

Ortsteil: **Meusdorf**

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Integral GmbH
Carnotstraße 7
10587 Berlin

Freie Planungsgruppe Berlin GmbH
Giesebrechtstraße 10
10629 Berlin

01.02.2017

A. EINLEITUNG 1
1. Lage und Größe des Plangebietes 1
2. Planungsanlass und -erfordernis 1
3. Ziele und Zwecke der Planung 1
4. Verfahren 2
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 3
5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes 3
5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse / Versickerung 3
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen 4
5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung 4
5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung 4
5.5 Soziale Infrastruktur 4
5.6 Technische Infrastruktur 5
5.6.1 Verkehrsinfrastruktur 5
5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen 5
5.7 Denkmalschutz 5
6. Planerische und rechtliche Grundlagen 6
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen 6
6.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und Regionalplan 6
6.1.2 Flächennutzungsplan 6
6.1.3 Landschaftsplan 6
6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben 7
6.2 Sonstige Planungen 7
6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) 7
6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren 7
6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen 7
6.2.4 Sonstige Stadtentwicklungspläne 8
7. Umweltbericht 8
7.1 Einleitung 8
7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung) 9
7.1.1.1 Wichtigste Ziele des Planes 9
7.1.1.2 Inhalte des Planes 9
7.1.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen 9
7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG 9
7.1.2.2 Sonstige Ziele des Umweltschutzes 9
7.1.2.3 Sonstige fachliche Grundlagen 10
7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung 11
7.2.1 Pflanzen und Tiere 11
7.2.1.1 Bestandsaufnahme 11
7.2.1.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen 14
7.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 15
7.2.2 Boden 17
7.2.2.1 Bestandsaufnahme 17
7.2.2.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen 18
7.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 19

7.2.3 Wasser 20
7.2.4 Klima und Luft 20
7.2.5 Landschaftsbild 21
7.2.6 Biologische Vielfalt 22
7.2.7 Menschen, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung 22
7.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter 23
7.2.9 Wechselwirkungen zwischen den o.g. Belangen 23
7.3 Eingriffsregelung 23
7.3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 23
7.3.2 Vermeidung 24
7.3.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich (BNatSchG) 24
7.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 25
7.4.1 Alternative 1 (Geänderte städtebauliche Figur) 25
7.4.2 Alternative 2 (Geändertes Maß der Nutzung) 25
7.4.3 Alternative 3 (Änderung von städtebaulicher Figur und Maß der Nutzung) 25
7.5 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 25
7.6 Zusammenfassung 26
8. Ergebnisse der Beteiligungen 27
8.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 27
8.2 Frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 27
8.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 28
8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 28
8.5 Erneute Beteiligung zum Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB 29
9. Städtebauliches Konzept 29
9.1 Bebauungs-/ Nutzungskonzept 29
9.2 Erschließungskonzept 30
9.3 Grünkonzept 30
10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 31
11. Gliederung des Plangebietes 31
12. Baugebiete 31
12.1 Art der baulichen Nutzung 31
12.2 Maß der baulichen Nutzung 32
12.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 32
12.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhenlage 32
12.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen 33
12.3.1 Bauweise 33
12.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche 33
12.3.3 Stellung baulicher Anlagen 33
12.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 34
12.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 34
12.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 35
12.6.1 Versickerung des Niederschlagwassers 35
12.6.2 Artenschutz 35
12.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 36
12.8 Immissionsschutz 36

12.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen....37
12.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 37
13. Verkehrsflächen....38
14. Externe Kompensationsmaßnahme / Zuordnungsfestsetzung....38
15. Örtliche Bauvorschriften....39
16. Städtebauliche Kalkulation....40
17. Kostenbilanz....40

Anhang

I: Pflanzempfehlungen

II: Konfliktplan Baumbestand

III. Baumbestandsliste

IV: Biotoptypen Bestand

V: Gestaltungsplan

VI: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz Leipziger Modell

VII: Ausführungsplanung Aufforstung am Meusdorfer Teich (als Ausgleichsmaßnahme)

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

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Südost, Ortsteil Meusdorf.

Es wird umgrenzt im Norden von den südlich des Klabundeweges gelegenen Wohnbaugrundstücken, im Osten durch die Heinrich-Mann-Straße und den Schwarzenbergweg, im Süden durch die zum Meusdorfer Gut gehörenden Grünflächen sowie im Westen durch das südliche Ende des Barclayweges.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kap. 10 dieser Begründung entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass ist die Absicht des Eigentümers der Baugrundstücke, die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB), das Gebiet zu einem Eigenheimstandort zu entwickeln.

Die bis zum Herbst 2006 auf dem Gelände vorhandenen zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser aus der Zeit um 1938 waren vollständig unbewohnt und auf Grund der fehlenden Nachfrage nach Wohnungen mit geringer Größe und Ausstattungsqualität auf absehbare Zeit nicht mehr vermietbar. Der Eigentümer hatte die Möglichkeit geprüft, den vorhandenen Bestand für künftige Wohnnutzungen zu sanieren. Im Ergebnis wurde die Sanierung der Objekte auf Grund erforderlicher umfangreicher Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen als nicht rentabel eingestuft, da weder die Mieterwartung realistisch war noch Fördermöglichkeiten (u.a. Investitionszulage) zur Verfügung standen. Ein Umbau zu Eigentumswohnungen war ebenfalls als nicht marktkonform anzusehen. Die LWB hat daher die vorhandenen Wohngebäude abräumen lassen, um die Fläche einer neuen Nutzung zu zuführen. Geplant ist nunmehr eine Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern, die sich an den angrenzenden Wohngebieten orientiert.

Das Plangebiet ist auf Grund seiner zur Einleitung des Verfahrens vorhandenen Bebauung sowie seiner baulich geprägten Umgebung als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzuordnen, so dass die planungsrechtliche Beurteilung demnach gemäß § 34 BauGB erfolgt. Hiernach ist die beabsichtigte Wohnbebauung grundsätzlich genehmigungsfähig. Das Planungserfordernis begründet sich aus der Notwendigkeit, die geplante Wohnbebauung in das vorhandene Siedlungsgefüge im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einzuordnen und insbesondere die städtebauliche Struktur zu steuern. Darüber hinaus soll die Erschließung durch den Cervantesweg sowie die interne Erschließung der Baugebiete gesichert werden.

Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH als Eigentümer der Baugrundstücke sowie Projektentwickler hat daher mit Schreiben vom 10. August 2006 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Wohnbebauung schaffen. Der erforderliche Abriss des vorhandenen Geschosswohnungsbaus ist bereits im Vorfeld zur Realisierung einer Einfamilienhausbebauung in Form von Doppel- und Einzelhäusern als Eigenheime erfolgt. Die geplante Bebauung soll den heutigen individuellen Wohn-

bedürfnissen und der Eigentumsbildung entgegenkommen und das vorhandene Siedlungsgefüge ergänzen. Zugleich ist der Erhalt des prägenden und schützenswerten Großgrüns Ziel der Planung, so dass die Siedlung optisch aufgelockert wird und ihrer städtebaulichen Lage als Verbindungselement zwischen der vorhandenen Siedlung Meusdorf und dem angrenzenden Landschaftsraum gerecht wird.

4. Verfahren

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

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. RB V-981/11, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 19/2011 vom 22.10.2011	12.10.2011
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 19/2007 vom 13.10.2007, Erörterung am	24.10.2007
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	07.08.2007
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	21.10.2011
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 19/2011 vom 22.10.2011	02.11.2011 bis 01.12.2011
erneute Beteiligung der Betroffenen zum Entwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB) mit Schreiben vom	20.04.2012

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

- **Durchführung erneuter Beteiligungen zum Entwurf**

  Aufgrund einer Änderung des Planentwurfes nach den Beteiligungen zum Entwurf, wurden erneute Beteiligungen zum Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

  Geringfügig geändert wurde die **Festsetzung zur Höhenlage des Rohfußbodens** im Erdgeschoss. Hier wurde die maximale Höhe über der Bezugshöhe von 0,50 m auf 0,30 m reduziert. (Näheres siehe Kap. 12.2.2 dieser Begründung)

  Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderung nicht berührt, sodass die Einholung der Stellungnahmen auf die betroffene Öffentlichkeit beschränkt werden konnte (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Da durch die Änderung ausschließlich die Belange des betroffenen Grundstückseigentümers, nicht aber die der Öffentlichkeit insgesamt betroffen waren, wurde eine erneute Beteiligung nur des betroffenen Grundstückseigentümers durchgeführt.

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

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse / Versickerung

Das Gelände ist durch eine ebene Topografie geprägt. Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Baugrundgutachten[1] stellt hiernach folgendes fest:

Die Untersuchungen zeigen einen ungleichmäßigen Schichtenaufbau und -verlauf. Unter einer Auffüllung aus mit Ziegelbruch vermengten Mutterboden bzw. Mutterboden bis zu einer Mächtigkeit von 0,8 m wurden Geschiebeböden angetroffen. Im oberen Bereich handelt es sich um Geschiebelehm, dessen Kalkgehalt mit der Tiefe zunimmt, so dass er dann als Geschiebemergel zu bezeichnen ist. In diesem sind in unregelmäßiger Form und Mächtigkeit Schmelzwassersande eingelagert. Diese sind als mitteldicht bis dicht zu bezeichnen.

Die angetroffenen Schmelzwassersande waren teilweise schichtwasserführend. Auf Grund der unregelmäßigen Ausdehnung und Mächtigkeit dieser Schicht und der damit fehlenden langjährigen Beobachtung sind keine präzisen Angaben zu den Schichtwasserständen möglich. Auf Grund von Erfahrungen bei anderen Bauvorhaben ist der höchste Schichtwasserstand in Höhe der Geländeoberkante anzugeben. Wegen der bindigen Überdeckung können somit gespannte Grundwasserverhältnisse auftreten.

Bei einer Nichtunterkellerung der Neubauten und Gründung in frostfreier Tiefe, ca. –1 m unter der derzeitigen Geländeoberkante, liegen die Gründungssohlen überwiegend im weichen bis steifen Geschiebelehm, der als nicht tragfähig zu bezeichnen ist. Hier sind bereichsweise Bodenaustauschmaßnahmen bzw. technische Lösungen erforderlich. Die Gründungssohlen bei einer Unterkellerung der Gebäude, ca. 2,5 m, liegen überwiegend in dem steifen bis halbfesten Geschiebelehm bzw. mitteldicht gelagerten Schmelzwassersanden.

Somit ist bei beiden Gründungstiefen eine Flachgründung der Gebäude über Streifenfundamente bzw. eine Stahlbetonbodenplatte möglich. Sowohl die Baugruben für die Gebäude als auch die Rohrgräben können in geböschter Form ausgeführt werden.

Ergänzend zu den durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurden im Februar 2008 Versickerungsversuche[2] im oberflächennah anstehenden Geschiebelehm durchgeführt. Die Auswertung der Versickerungsversuche ergab Durchlässigkeitsbeiwerte zwischen $4{,}5 \times 10^{-5}$ und $9{,}7 \times 10^{-5}$ m/s. Wegen der Vielzahl von Wurzelröhren bzw. Wurmgängen stellt dieser Wert den oberen Grenzwert dar. Die ermittelte Durchlässigkeit des oberflächennahen anstehenden Geschiebelehms liegt im Bereich des unteren Grenzwertes für eine mögliche Versickerungsanlage. Damit ist unabhängig von der Menge des zu versickernden Wassers und der Größe der für die Versickerung zur Verfü-

1. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umweltgeologie mbH: Baugrundgutachten im Auftrag der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, April 2004
2. GuD Geotechnik und Umweltgeologie GmbH: Bericht zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden im Auftrag der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, März 2008

gung stehenden Fläche eine oberflächennahe Versickerung als Flächen-, Mulden- bzw. Rigolen- und Rohrversickerung möglich. Eine Schachtversickerung wird als nicht wirtschaftlich eingeordnet.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Gelände war in der Vergangenheit durch zweigeschossige Zeilenbauten mit hohem Walmdach geprägt. Die Dachräume waren nicht ausgebaut. Die Gebäude standen vor ihrem Abriss teilweise mehrere Jahre leer. Durch die Aufgabe der Wohnnutzung ergaben sich mit der Zeit Vandalismusspuren an den Gebäuden und den Außenanlagen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie zur Aufbereitung des Areals für eine künftige Bebauung wurden die Gebäude abgeräumt und das Gelände mit einer Raseneinsaat temporär begrünt.

Nördlich grenzen an den Geltungsbereich Wohnbaugrundstücke der zu Beginn der 30er Jahre entstandenen Kleinsiedlung Meusdorf an. Auf der südlichen Seite befindet sich der Gutshofkomplex „Alte Schäferei“. Begründet wahrscheinlich im 12. Jahrhundert und auf einer vielleicht aus dem 17. Jahrhundert stammenden Grundrissanlage, dürfte seine überlieferte Bausubstanz im Wesentlichen aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts stammen. Sie ist als archäologisches Kulturdenkmal geschützt. In Folge des langen Leerstands war der Gutshof in einem sehr schlechten baulichen Zustand, wies Nässeschäden und reparaturbedürftige Fassaden- und Dachflächen auf und musste deswegen zum Großteil abgerissen werden. Der Komplex wurde an einen Privateigentümer verkauft, der mit der Aufwertung des verwahrlosten Geländes begonnen hat. Das Areal ist durch große vegetationsbestandene Freiflächen geprägt und bildet den Übergang des baulich geprägten Geltungsbereichs zum Landschaftsraum. Auf der westlichen Seite grenzt der Barclayweg mit weiteren Wohnbaugrundstücken, die derzeit bebaut werden, an den Geltungsbereich an. Östlich angrenzend befindet sich eine Grünfläche, die Teil eines Platzes am Schwarzenbergweg ist.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Innerhalb des Geltungsbereichs wohnen derzeit keine Menschen, da das Areal komplett beräumt ist und brach liegt.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Das beräumte und regelmäßig gepflegte Gelände ist vor allem durch großen Baumbestand und teilweise straßenbegleitende Heckenstrukturen geprägt. Näheres siehe Umweltbericht.

5.5 Soziale Infrastruktur

Die nächstgelegene Grundschule ist die Heinrich-Mann-Schule im Schwarzenbergweg, ca. 500m entfernt. Das nächste Gymnasium (Neue Nikolaischule in der Schönbachstraße) liegt in ca. 3,5 km Entfernung. Die nächstgelegenen Oberschulen befinden sich in Stötteritz ca. 3,5 km bzw. Liebertwolkwitz ca. 2,5 km entfernt.

Die nächstgelegene Kindertagesstätte befindet sich in der Seidelstraße in ca. 1,1 km Entfernung.

Die Entfernung zum Jugendfreizeitzentrum an der Franzosenallee beträgt rund 1,9 km.

Die nächsten Spielplätze und Spielflächen befinden sich in jeweils ca. 500 m Entfernung im Bereich der Grundschule und Parkanlage Meusdorf sowie in der östlich vom Plangebiet gelegenen Grünverbindung am Logauweg.

Das nächste Sportstadion ist das ca. 2,2 km entfernte Bruno-Plache-Stadion. Die nächste Schwimmhalle befindet sich in der Kolmstraße und ist rund 3,4 km entfernt.

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Der Cervantesweg wird über den Barclayweg und den Schwarzenbergweg an das übergeordnete Straßennetz – Höltystraße, Prager Straße und Chemnitzer Straße – angebunden. Die Chemnitzer Straße und die Prager Straße stellen die Verbindung zur Leipziger Innenstadt und ins Umland her.

Der nächste Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr besteht für die späteren Bewohner des Cervanteswegs durch mehrere Linienbusse – 108, 141 und 172, die auf der Chemnitzer Straße verkehren. Die Entfernung zu den Haltestellen Pahlenweg und Schwarzenbergweg beträgt ca. 500 m.

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Cervantesweg befinden sich Trinkwasserleitungen. Öffentliche Schmutzwasserleitungen sind hingegen nicht vorhanden. Die abwassertechnische Versorgung des ehemaligen Wohngebiets erfolgte in der Vergangenheit über eine im südlichen Teil des Geltungsbereichs vorhandene Abwasserleitung. Nach Auskunft des Vorhabenträgers soll die künftige Abwasserbeseitigung über den Cervantesweg erfolgen.

Das Niederschlagswasser wird soweit wie möglich auf den Grundstücken versickert.

Im Cervantesweg befinden sich eine Mitteldruck-Gasversorgungsleitung sowie ein Niederspannungskabel der Stadtwerke Leipzig GmbH. Eine Versorgung der geplanten Bebauungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann über die Beantragung von einzelnen Hausanschlüssen entsprechend Baufortschritt realisiert werden.

5.7 Denkmalschutz

Das Plangebiet ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Gebietes und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – ist in den von Bautätigkeit betroffenen Arealen durch das Landesamt für Archäologie zu entscheiden, ob eine archäologische Grabung durchgeführt werden muss. Auftretende Befunde sind zu dokumentieren und Funde sachgerecht auszugraben. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn mindestens 3 Wochen vorher schriftlich zu informieren. In der Bauanzeige sind die ausführenden Firmen, der verantwortliche Bauleiter und die jeweiligen Telefonnummern zu nennen.

Der Vorhabenträger wird gemäß § 14 SächsDschG im Rahmen des Zumutbaren an den Grabungskosten beteiligt. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabungen sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Ein entsprechender Hinweis wurde unter Teil B / II. in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und Regionalplan

Der B-Plan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst. Im Landesentwicklungsplan Sachsen und im Regionalplan Westsachsen sind Aussagen, die gegen die Festsetzungen dieses B-Planes sprechen würden, nicht enthalten.

Folgende Ziele des LEP 2013 waren im Rahmen der Planaufstellung insbesondere zu berücksichtigen:

- Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll vermindert werden (Grundsatz 2.2.1.1)
- brachliegende Bauflächen sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt (Ziel 2.2.1.7)
- ist eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden (Ziel 2.2.1.9)

Folgende Ziele des Regionalplans waren im Rahmen der Planaufstellung insbesondere zu berücksichtigen:

- durch die vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials soll auf den sparsamen Umgang mit Flächen und Bodenmaterial hingewirkt werden (Ziel 4.4.1)
- Anpassung des Wohnraumangebots an die künftigen Anforderungen vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung (Ziel 5.1.4)
- in besiedelten Gebieten sollen die Landschaftsbestandteile erhalten, gepflegt und entwickelt werden, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, die Gliederung von Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität aufweisen oder die Verbindung zur freien Landschaft herstellen ziel 5.1.9).

Das Plangebiet befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet den Baugebietsfestsetzungen des B-Planes entsprechend als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der B-Plan ist damit aus dem FNP entwickelt.

6.1.3 Landschaftsplan

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

Für das Plangebiet stellt das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplans den zu beplanenden Bereich als (Wohn)Baufläche mit dem integrierten landschaftsräumlichen Leitbild Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser (LB 9) dar. Außerdem ist die Entwicklung von Lebensräumen in bebauten Gebieten zugunsten des Schutzgutes Arten/Biotope bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 311 ist auf Grund seiner baulich geprägten Umgebung zwar als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzuordnen, so dass die planungsrechtliche Beurteilung demnach gemäß § 34 BauGB erfolgt. Es besteht jedoch ein Planungserfordernis, das sich aus der Notwendigkeit, die geplante Wohnbebauung in das vorhandene Siedlungsgefüge im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einzuordnen und insbesondere die städtebauliche Struktur zu steuern, begründet. Darüber hinaus soll die interne Erschließung der Baugebiete gesichert werden.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo)

Das SEKo ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 20.5.2009 vom Stadtrat beschlossen worden (Beschluss-Nr. 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 Maßnahmeschwerpunkte zu deren Umsetzung. Den im SEKo formulierten gesamtstädtischen Zielen – insbesondere will die Stadt Leipzig mittels einer aktiven, nachhaltigen Flächenpolitik die Eigentumsbildung stärken und Leipzig als familienfreundlichen und generationenverbindenden Wohnort profilieren – entspricht die Zielstellung dieses Bebauungsplanes mit der Ausweisung als Eigenheimstandort auf einer brach gefallenen Wohnbaufläche.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der **Stadtentwicklungsplan Zentren** 2009 (RB IV – 1544/09) sieht für die Flächen des Plangebietes keine Einzelhandelsentwicklung vor. Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum befindet sich an der Franzosenallee in einer Entfernung von ca. 1.200 m. Zusätzlich befinden sich Versorgungsmöglichkeiten in dem außerhalb von Leipzig gelegenen Gewerbepark Wachau in einer Entfernung von ca. 700 m.

6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen

Das Wohnungspolitische Konzept, Fortschreibung 2015 (VI-DS-1475-NF) wurde am 28.10.2015 durch den Stadtrat beschlossen. Es definiert vor dem Hintergrund der Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt die wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt und benennt Instrumente sowie Maßnahmen zur Umsetzung des Konzepts. Mit dem Wohnungspolitischen Konzept werden folgende Zielsetzungen verfolgt: 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, nachhaltiges Wachstum und Steigerung der Energieeffizienz.

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. Der Teilplan Wohnungsbau 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.

Mit Beschluss zum Wohnungspolitischen Konzept sind die im Teilplan Wohnungsbau formulierten Einschränkungen bezüglich des Geschosswohnungsbaus aufgehoben. Vor dem Hintergrund steigender Nachfrage nach Wohnungen und einer effizienten Flächennutzung wird Geschosswohnungsneubau an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten insbesondere im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs priorisiert. Für den gleichzeitigen Erhalt einer Vielfalt an Wohnformen wird daneben auch eine ausreichende Bereithaltung von Flächen für Eigenheime und eigenheimähnliche Wohnformen angestrebt.

6.2.4 Sonstige Stadtentwicklungspläne

Die Stadtentwicklungspläne **„Verkehr und Öffentlicher Raum“** (DS-00523/14) sowie „**Gewerbliche Bauflächen“** (RB IV 330/05) enthalten keine Aussagen zum Plangebiet und sind für diesen B-Plan ohne Bedeutung

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer sogenannten Umweltprüfung. Die Umweltprüfung als unselbstständiges Verfahren im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eingeführt. Das Bebauungsplanverfahren wird damit zum Trägerverfahren aller Umweltbelange. Die bislang separat betrachteten Instrumente der Umweltfolgenabschätzung und -bewältigung wie Projekt-UVP und Eingriffsregelung werden auf diese Weise stärker zusammengefasst und um die Umweltprüfung für Pläne (Plan-UP) ergänzt.

Es ist ein Umweltbericht zum Bebauungsplan zu erarbeiten, dessen Inhalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 BauGB und in der zugehörigen Anlage dargestellt ist. Im Umweltbericht müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis des Umweltberichts ist in der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB).

Der Inhalt der Umweltprüfung richtet sich nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 2 Abs. 4 und 2a und die Anlage § 2 Abs. 4 und 2a BauGB).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange sind insbesondere

1. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft u. auf die biologische Vielfalt
2. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG
3. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
4. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
5. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
6. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
7. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

8. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
9. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den oben genannten Nrn. 1, 3 und 4.

7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

7.1.1.1 Wichtigste Ziele des Planes

Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft als Vorhabenträger und Eigentümer der Siedlung hat zweigeschossige leer stehende Mehrfamilienhäuser aufgrund der fehlenden Nachfrage abgerissen, um das Gebiet einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Fläche soll als Wohngebiet mit Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäuser entwickelt werden (vgl. Kap. 3).

7.1.1.2 Inhalte des Planes

Das Planungsgebiet wird durch einen reichhaltigen und zum Teil wertvollen Grünbestand geprägt. Aus diesem Grund soll die Bebauung weitgehend auf den Flächen der ehemaligen Zeilenbebauung vollzogen werden. Der Baumbestand soll, soweit es möglich ist, in die Planung integriert werden. Negative Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft können so vermieden bzw. reduziert werden. Die Bereiche mit noch relativ natürlichen Bodenverhältnissen bleiben so erhalten. Die zusätzliche mögliche Neuversiegelung über den Bestand hinaus beträgt 3.305 m².

Durch die Neubebauung wird die Baumasse gegenüber dem Bestand erhöht. Die Höhe der baulichen Anlagen soll die Höhe des abgerissenen Geschosswohnungsbaus nicht überschreiten.

Durch das Bebauungskonzept wird eine kleinteilige Grundstücks- und Baustruktur mit einem weitgehenden Schutz der Wohnruhe angestrebt. Störende Nutzungen (z.B. Tankstellen) werden ausgeschlossen. Auf diese Weise können Beeinträchtigungen des Menschen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 9).

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

Im Folgenden werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, sowie der sonstigen fachlichen Grundlagen dargestellt.

7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet. Südlich des Planungsgebietes verläuft um den Meusdorfer Teich das Landschaftsschutzgebiet Lößnig–Dölitz. Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes zu erwarten.

Im Bereich des Meusdorfer Teiches befinden sich auch gesetzlich geschützte Biotope nach § 26 SächsNatSchG. Durch die Planung sind keine Beeinträchtigungen der Biotope zu erwarten.

7.1.2.2 Sonstige Ziele des Umweltschutzes

Landschaftsplan

Gemäß § 7 SächsNatSchG liefert der Landschaftsplan die ökologische Grundlage für die Bauleitplanung. Die Bauleitplanung ist über die §§ 1 und 1a BauGB (Allgemeine Vorschriften und umweltbeschützende Belange) verpflichtet, ihre Pläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. In der Abwägung sind nach § 1 a BauGB die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Der Landschaftsplan (Stand 2013) befindet sich in der Überarbeitung. Soweit möglich wurde auf die aktuellen Darstellungen des Entwurfs Bezug genommen.

Im Integrierten Entwicklungskonzept (IEKO) des Landschaftsplanes (2013) wird das Planungsgebiet als LB 9 – Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser dargestellt. Für diese Bereiche wurden folgende landschaftsplanerische Ziele formuliert:

- Erhaltung und Entwicklung von Siedlungsgebieten mit hohem Durchgrünungsgrad durch unbebaute Freiräume der Zier- und Nutzgärten.
- Wahrung ihres typischen grüngeprägten Ortsbildcharakters
- Schaffung von Gliederungs- und Identifikationsmerkmalen durch Mittel der Freiflächengestaltung
- Erhaltung ihrer Erholungsfunktion, ihrer Bedeutung für Stadtklima und Biotopverbund
- Schaffung durchgehender Grün- und Radwegeverbindungen mit Anschluss an das Wegenetz der Stadt und Herstellung der Verbindung zu den städtischen und stadtnahen Erholungsräumen.

Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

Die Stadt Leipzig hat Umweltqualitätsziele und -standards beschlossen, um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu sichern.

Durch die Planung kann ein sehr wichtiges Umweltqualitätsziel der Stadt Leipzig umgesetzt werden. Mit der Planung wird eine brachliegende Fläche reaktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt. Diese Reaktivierung hat absoluten Vorrang vor Ausweisung und Inanspruchnahme neuer Flächen. Die zusätzliche Neuversiegelung ist daher diesem übergeordneten Ziel unterzuordnen.

7.1.2.3 Sonstige fachliche Grundlagen

Grünordnungsplan

Der § 6 (2) SächsNatSchG sieht als ökologische Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung die Aufstellung eines Grünordnungsplans vor, wenn bei dem Eingriff die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege betroffen sind. Dieser soll eine Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsgebiet sowie Maßnahmen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege enthalten.

Die grundsätzlichen Arbeitsschritte bei der Erarbeitung des GOP sind:

- Bestandsaufnahme und Bewertung des gegebenen Zustandes von Natur und Landschaft
- Darstellung des geplanten Eingriffs und Bewertung seiner Auswirkungen auf Natur und Landschaft
- Darstellung der Entwicklungsziele für Natur und Landschaft einschließlich der ggf. auftretenden Konflikte
- Darstellung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets
- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit Benennung ggf. erforderlicher planexterner Ausgleichsmaßnahmen
- Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen

Der Grünordnungsplan für den Bebauungsplan Nr. 311 wird nicht als separater Fachbeitrag erarbeitet. Die Inhalte, die im Rahmen eines Grünordnungsplanes zu erarbeiten sind, werden in den Umweltbericht integriert, da sich viele Überschneidungsbereiche zu Inhalten des Umweltberichts ergeben. Hierzu zählen insbesondere die Bestandserfassung und -bewertung, Darstellung der Auswirkungen der Planung, Darstellung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Ergebnisse der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. In einem separaten Kapitel Grünkonzept (Kap. 9.3) wird die grünordnerische Einordnung des Gebietes dargestellt.

Eingriffsregelung

Gesetzliche Grundlagen für die Bewertung von Eingriffen und deren Ausgleich bilden die §§ 18-21 BNatSchG, § 1a BauGB und §§ 8-11 des SächsNatSchG. Das Leipziger Modell wird als erforderliche Grundlage zur Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz benutzt. Auf die besondere planungsrechtliche Situation, die durch die bestehenden Baurechte bedingt ist, wird im Kapitel 7.3.1 eingegangen.

7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

Im Folgenden werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung schutzgutbezogen beschrieben und bewertet. Im Rahmen der Untersuchung wird zunächst der Zustand schutzgutbezogen dargestellt. Hieraus wird die Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt (Veränderungsbewertung). Der maßgebliche Bezugszeitraum für die Bestandssituation ist der Zustand zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens, als die Fläche noch vollständig bebaut war. Der in der Zwischenzeit erfolgte Abbruch der Gebäude erfolgte nur in Hinblick auf die Entwicklung und kann dem Eigentümer der Flächen nicht angelastet werden.

Die Grundlage hierfür bilden u.a. Begehungen des Gebietes in 2006 und 2008 sowie noch einmal in 2016 durch das Büro für Naturschutz & ökologisches Bauen. Die nochmalige Begehung diente der Überprüfung der dem Planentwurf zugrundeliegenden Ermittlung und Bewertung des Bestandes. Aufgrund des zwischenzeitlich vergangenen Zeitraums war eine artenschutzfachliche Nachprüfung[3] von Gehölzen, Amphibien und Reptilien erforderlich.

7.2.1 Pflanzen und Tiere

7.2.1.1 Bestandsaufnahme

Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Vor dem Abbruch der Gebäude wurde eine artenschutzfachliche Begutachtung vorgenommen[4]. Sämtliche relevanten Innen- und Außenflächen der Gebäude wurden, soweit zugänglich, am 23.06.2006 auf geeignete Quartiermöglichkeiten für Gebäude besiedelnde Vögel, Säuger und Hautflügler untersucht, Spalten und Öffnungen soweit möglich ausgeleuchtet und visuell beurteilt.

An nicht direkt einsehbaren Bereichen erfolgte eine Einschätzung von außen mit Hilfe des Fernglases und durch Beobachtung von Tieraktivitäten. Außerdem wurde auf Lautäußerungen, Kotspuren und Fraßreste der in Frage kommenden Tierarten geachtet. Sämtliche Funde wurden dokumentiert.

In der Morgendämmerung wurden mittels Ultraschalldetektor Fledermausrufe verhört, um eventuell vorhandene Wochenstuben festzustellen.

Im Rahmen einer Ortsbegehung erfolgte im September 2006 eine Biotoptypenaufnahme mit der Biotoptypenliste des Leipziger Modells. Die vorliegende Baumkartierung wurde aktualisiert und die Vitalität der Bäume neu bewertet. Die Gebäude waren zu diesem Zeitpunkt bereits abgerissen und es wurde eine Rasenansaat vorgenommen. Für die Beschreibung des Bestandes wird der Zustand

3. Dipl.-Ing. Friedhelm Hensen, Büro für Naturschutz & ökologisches Bauen (2016): Artenschutzfachliche Nachprüfung von Geholzen, Amphibien und Reptilien, Fortführung des Planverfahrens für den Entwurf des B-Plan Nr. 311 „Cervantesweg““
4. Dipl.-Ing. Friedhelm Hensen, Büro für Naturschutz & ökologisches Bauen (2006): Artenschutzfachliches Grobgutachten – Cervantesweg / Schwarzenbergweg in Leipzig-Meusdorf

mit der Bebauung zu Grunde gelegt. Ergänzt wurde die Bestandsaufnahme durch Daten des Landschaftsplanes. Der aktuelle Landschaftsplan wurde eingesehen.

Im Laufe des Planverfahrens wurde eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgenommen. Für diesen Bereich lag keine Bestandserfassung vor. Die Bewertung der im Bereich dieser Fläche stehenden drei Sträucher erfolgte anhand der Kartierung der Entwicklungsgesellschaft Dr. Kuhn von 1998. Da es sich um nicht einheimische und nicht standortgerechte Sträucher handelt, die nicht erhalten werden sollen und nicht unter die Baumschutzverordnung fallen, wurde diese Vorgehensweise als vertretbar angesehen.

Seitens des Amtes für Umwelt wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zwei Gutachten zu Amphibien / Reptilien und zu Höhlen bewohnenden Arten gefordert, die im Mai 2008 erarbeitet wurden.

Im Rahmen des Gutachtens zu möglichen Wanderbewegungen von Amphibien und Reptilien wurden der Schwarzenbergweg und der Cervantesweg an fünf Tagen nach feuchter Witterung untersucht[5]. Die Straßen und Straßenränder wurden visuell nach Totfunden von Amphibien und Reptilien abgesucht, in einem Lageplan festgehalten und fotodokumentiert.

Sämtliche Gehölze wurden im Mai 2008 aus der Nähe und aus größerer Entfernung aus 3 Richtungen mit und ohne Fernglas in Augenschein genommen, um mögliche Tierquartierstrukturen, wie Nester von Freibrütern oder Brut- bzw. Quartierhöhlen in den Stammbereichen zu ermitteln. Auch der Boden in den Traufbereichen wurde hinsichtlich möglicher Bodenbrüter untersucht. Neben der visuellen Einschätzung waren auch revieranzeigende Lautäußerungen möglicher Brutvögel Gegenstand der Untersuchung[6].

Das gesamte Baugebiet wurde hinsichtlich Eigenschaften von geschützten Biotopen gem. § 26 SächsNatSchG untersucht[7].

Im Rahmen der verbal-argumentativen Untersuchungsmethode wird zunächst der gegenwärtige Zustand des Schutzgutes Pflanzen und Tiere beschrieben. Hieraus wird die Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt (Veränderungsbewertung).

Auf der Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden außerdem die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere aufgezeigt und zum Bestand und zur Empfindlichkeit in Relation gesetzt. Zusammenfassend werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, zur Verringerung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten Umweltauswirkungen abgeleitet.

Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Das Planungsgebiet wurde zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens durch die mehrgeschossige Bebauung und den damit verbundenen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Zwischen den Grundflächen, die ehemals durch die Baukörper eingenommen wurden, findet sich ein zum Teil erhaltenswerter Baumbestand. Es wurden 87 Bäume kartiert. Der überwiegende Teil (61 Bäume) der kartierten Bäume ist heimisch und standortgerecht. Es handelt sich vorwiegend um Birken und Ahorn sowie Eschen. Nur sehr vereinzelt treten Obstbäume auf (3 Kirschen, 1 Apfel, 2 Birnen). Von den nicht einheimischen Baumarten sind insbesondere Rosskastanien und Hybrid-Pappeln vertreten.

---

5. Dipl.-Ing. Friedhelm Hensen, Büro für Naturschutz & ökologisches Bauen (2008): Artenschutzfachliche Vorprüfung der Amphibien- und Reptilienpopulation im Bebauungsplangebiet „Am Schäferteich zu Meusdorf“
6. Dipl.-Ing. Friedhelm Hensen, Büro für Naturschutz & ökologisches Bauen (2008): Artenschutzfachliche Vorprüfung des Gehölzbestandes im Bebauungsplangebiet „Am Schäferteich zu Meusdorf“
7. ebd.

Die Bäume wurden hinsichtlich ihrer Erhaltungsbedürftigkeit (gering-mittel-hoch) bewertet. Kriterien hierfür waren die Vitalität, vorhandenen Schäden sowie die Standortgerechtigkeit. Danach ist der überwiegende Teil der Bäume als erhaltenswert eingestuft (58 Bäume) worden. 12 Bäume haben eine mittlere Erhaltungsbedürftigkeit und 17 Bäume haben eine geringe Erhaltungsbedürftigkeit.

Entlang des Cervantesweges und im Gebiet befinden sich einzelne Heckenstrukturen. Die Hecken setzen sich überwiegend aus einheimischen und standortgerechten Arten zusammen. Vereinzelt befinden sich auch Sträucher im Gebiet.

Die Flächen zwischen den Grundflächen, die ehemals durch die Baukörper eingenommen wurden, sind neben den Gehölzen durch einen Extensivrasen geprägt. Seltene bzw. schützenswerte Tier- oder Pflanzenarten wurden im Rahmen der Begehung nicht nachgewiesen. Das Vorkommen ist auch nicht bekannt. Südlich des Planungsgebietes befindet sich mit dem Meusdorfer Teich ein wichtiges Element des Biotopverbundes.

Das Artenschutzgrobgutachten[8], das vor Abbruch der Gebäude erstellt wurde, ergab den Nachweis von besonders und streng geschützten Tierarten. Es wurde der Haussperling mit 13 aktuellen Bruten, 56 Nistbereichen ohne aktuellen Brutnachweis und einem Totfund nachgewiesen. Es wurde ein Totfund eines Stares gefunden. Es wurde ein aktueller Nistplatz der Blaumeise aufgenommen. Des Weiteren wurde das Vorkommen von Fledermäusen nachgewiesen. Es wurden vier Fraßplätze der Gattung Plecotus (Langohren) mit Nutzung im Jahre 2006 nachgewiesen. Wochenstuben wurden mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen. Auch Faltenwespen wurden nachgewiesen. Es wurde ein aktuell genutztes Nest der Gattung Dolichovespula kartiert.

Das Planungsgebiet hat insbesondere für Ringelnatter und Erdkröten Bedeutung als[9]:

⇨ Wanderkorridor vom Winterlebensraum zum Laichgewässer ab Februar/März und vom Laichgewässer zum Sommerlebensraum zwischen März bis Mai

⇨ Sommerlebensraum ab Mai

⇨ Winterlebensraum ab Okt./Nov.

An acht bzw. zehn Gehölzen (Erhöhung aufgrund der Nachprüfung 2016) wurden potenzielle oder aktuell genutzte Tierquartierstrukturen festgestellt. Hierbei handelte es sich um potenzielle Fledermausquartiere, Krähennester oder potenzielle Kleinvogelbruthöhlen. Im Planungsgebiet wurden durch revieranzeigende Lautäußerungen Grünfink, Buchfink, Amsel, Gartengrasmücke, Girlitz, Ringeltaube, Stare, Zilpzalp, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Grünspecht nachgewiesen.

Die dem Planentwurf zugrundeliegende Ermittlung und Bewertung des Bestandes wurde wegen des zwischenzeitlich vergangenen Zeitraums überprüft und eine artenschutzfachliche Nachprüfung[10] von Gehölzen, Amphibien und Reptilien durchgeführt.

Hierbei wurde festgestellt, dass sich das regelmäßig gepflegte Gebiet (es erfolgten durch den Grundstückseigentümer fortwährend Rückschnitte am Gehölzbestand sowie sonstige entsprechende Pflegemaßnahmen) hinsichtlich seines in den Unterlagen von 2006 und 2008 aufgenommenen Zustandes nicht wesentlich verändert hat. Hinsichtlich der festgestellten Brut- und Quartierhöhlen haben sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Insgesamt kann daher davon ausgegangen werden, dass sich die Rahmenbedingungen seit der vorangegangenen Bestandsaufnahme nicht maßgeblich verändert haben.

---

8. Dipl.-Ing. Friedhelm Hensen, Büro für Naturschutz & ökologisches Bauen (2006): Artenschutzfachliches Grobgutachten – Cervantesweg / Schwarzenbergweg in Leipzig-Meusdorf.
9. Dipl.-Ing. Friedhelm Hensen, Büro für Naturschutz & ökologisches Bauen (2008): Artenschutzfachliche Vorprüfung der Amphibien- und Reptilienpopulation im Bebauungsplangebiet „Am Schäferteich zu Meusdorf“
10. Dipl.-Ing. Friedhelm Hensen, Büro für Naturschutz & ökologisches Bauen (2016): Artenschutzfachliche Nachprüfung von Geholzen, Amphibien und Reptilien, Fortführung des Planverfahrens für den Entwurf des B-Plan Nr. 311 „Cervantesweg““

Für die Beseitigung der Gehölze mit Quartierstrukturen für geschützte Tierarten wurde mittlerweile die befristet Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 44 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde erteilt.

Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Der Arten- und Biotopschutz hat für das Plangebiet eine hohe Bedeutung. Er dient unmittelbar dem Erhalt nachgewiesener streng geschützter Arten sowie der Erfüllung der im Landschaftsplan enthaltenden Zielstellung, eine Entwicklung und Anreicherung von Arten in bebauten Gebieten zu erreichen.

7.2.1.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die ursprünglich vorhandene mehrgeschossige Bebauung wurde abgerissen. Ohne die Planung wäre das verwahrloste Erscheinungsbild der leer stehenden Gebäude erhalten geblieben. Bei Nichtdurchführung der Planung wird insgesamt nicht von einer erheblichen Veränderung des vorhandenen Tierarten- und Pflanzeninventars ausgegangen, insbesondere nicht von einer kurz- bis mittelfristigen Erhöhung der Bedeutung des Plangebietes für besonders bedeutende Arten der Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzrichtlinie, der Roten Listen sowie nach Bundesartenschutzverordnung.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Die Planung führte zum Abriss der Bestandsgebäude und bereitet die planungsrechtlichen Vorraussetzungen für einen Neubau von Einfamilien- und Doppelhäusern vor. Die Baufenster orientieren sich an den ehemaligen Bestandsgebäuden. Damit kann der besonders erhaltenswerte Baumbestand weitgehend erhalten und in die Planung integriert werden. Der Extensivrasen wird in strukturreiche Hausgärten umgewandelt.

Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Durch die Planung kann das Ziel einer Anreicherung des Artenbestandes nur bedingt erreicht werden. Es ist zwar von einer höheren Strukturvielfalt gegenüber der Bestandssituation auszugehen, da die Hausgärten mehr Arten einen Lebensraum bieten, als die Rasenflächen im Bestand. Mehrere gewachsene Strauch- und Heckenstrukturen sowie Bäume werden aber durch die Planung beseitigt.

Prognose der Auswirkungen der Planung

Durch die Planung werden erhebliche Umweltauswirkungen auf Tiere und Pflanzen vorbereitet, da mit der Neuversiegelung ein Vegetationsverlust verbunden ist.

Anlagebedingt werden durch die Planung insgesamt erhebliche negative Umweltauswirkungen hervorgerufen. Dies ist darauf zurück zu führen, dass innerhalb der Baugebiete in der Summe eine zusätzliche Neuversiegelung um ca. 3.305 m² ermöglicht wird. Mit der Neuversiegelung ist ein Vegetationsverlust verbunden.

Positiv zu bewerten ist, dass sich die Anordnung der Baufelder weitgehend an den Bestandsgebäuden und am wertvollen Baumbestand orientiert. So kann ein Teil des erhaltenswerten Baumbestandes erhalten werden. Geplant ist, mindestens 41 Bäume zu erhalten. In Abstimmung mit der Stadt Leipzig wurden die Bäume mit der größten Erhaltungsbedürftigkeit bestimmt und in die Planung integriert sowie durch Einzelbaumfestsetzung gesichert. Die Bäume befinden sich in einem ausreichenden Puffer zu den festgesetzten Baufeldern, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können (Krone + 1,5 m Puffer).

Für die Bäume, die in den Baufenstern liegen, bzw. diese tangieren, ist nicht vorhersehbar, ob diese tatsächlich gefällt werden. Es wäre auch möglich und sinnvoll, diese in die Planung zu integrieren. Da im Rahmen der Umweltprüfung jedoch vom worst case auszugehen ist, wird vom Erhalt des Baumbestandes in den Baufenstern nicht ausgegangen. Die vorhandenen Bäume werden durch Neupflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen ergänzt. Die Einteilung der Grundstücke ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Unter Zugrundelegung des aktuellen städtebaulichen Konzeptes und der Festsetzung, dass auf jedem Baugrundstück je 240 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (StU mind. 14-16 cm) anzupflanzen ist, wobei vorhandene Bäume angerechnet werden, wären 33 Bäume zu pflanzen. Der Erhalt eines Teils des Baumbestandes und die Festsetzung von Neupflanzungen führen zu einer intensiven Durchgrünung des geplanten Wohngebietes.

Die Hecken entlang des Cervantesweges bleiben weitgehend erhalten und werden partiell ergänzt, um ein einheitliches Bild zu erzeugen. Dies wird mit einer textlichen und zeichnerischen Festsetzung gesichert. Die Hecken auf den Baugrundstücken orientierten sich im Bestand an den Bestandsgebäuden und sind durch die zu erwartende Parzellierung funktionslos. Sie werden daher nicht gesichert.

Die Strauchpflanzungen im Bestand werden als wenig erhaltenswert eingestuft, da es sich überwiegend um nicht einheimische Sträucher handelt. Daher wird der Erhalt nicht gesichert.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt. Es wird davon ausgegangen, dass sich entsprechend der angrenzenden Gebiete Hausgärten entwickeln, die einen hohen Ziergartenanteil aufweisen.

Der Biotopverbund entlang des Meusdorfer Teiches wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind auf der Grundlage des gegenwärtigen Kenntnisstandes nicht zu erwarten, da keine Zunahme des Verkehrs zu erwarten ist. Um Beeinträchtigungen von Amphibien und Reptilien während der Bautätigkeit zu vermeiden, ist eine bauzeitliche Sicherung durch einen Amphibienschutzzaun erforderlich. Beim Bau müssen die Bäume vor Beeinträchtigungen durch entsprechende Schutzmaßnahmen geschützt werden.

Haussperling, Star und Blaumeise sind Tiere der besonders geschützten Arten[11]. Alle heimischen Fledermäuse sind Tiere der besonders und streng geschützten Arten[12]. Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu stören (§ 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Durch den Gebäudeabbruch ist es zu einem Verlust der festgestellten Haussperlingsnester sowie der Fledermaushangplätze gekommen, so dass der o.g. Verbotstatbestand erfüllt war. Es wurde daher vor dem Abbruch ein Antrag auf Befreiung von artenschutzrechtlichen Verboten gestellt. Dessen Gewährung erfolgte am 02.08.2006 mit Auflagen.

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

Festgesetzte Maßnahmen

Durch die Orientierung der Baufelder am ehemaligen Bestand können negative Umweltauswirkungen auf Pflanzen und Tiere vermindert werden. Die Anordnung der Baufelder erfolgte so, dass ein Großteil des erhaltenswerten Baumbestandes gesichert wird. Der zu erhaltende Baumbestand

11. siehe § 10 Abs. 2 Nr. 10bb BNatSchG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nr. 9 und dem Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG
12. siehe § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG i.V.m. Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG

wird um neu zu pflanzende Bäume auf den privaten Grundstücken ergänzt. Die Hecken entlang des Cervantesweges werden erhalten und ergänzt.

Regelung von Maßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag

Vertragliche Regelungen über planexterne Maßnahmen sind notwendig. Hierbei sind Art und Umfang der Maßnahmen festzulegen. Es wird eine planexterne Maßnahme am Schwarzenbergweg umgesetzt werden (Vgl. Kap. 7.3.3).

Der Vorhabenträger hat vor dem Abriss der Gebäude einen Antrag auf Befreiung vom Verbot des § 42 Abs. 1 Nr 1. BNatSchG Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen bzw. zu zerstören gestellt, der am 02.08.2006 gewährt wurde. Die Befeiung wurde unter der Bedingung gewährt, dass 27 Haussperlingsnistkästen, 2 Meisennistkästen sowie 6 Fledermausnistkästen unter Anleitung einer fachkundigen Person dauerhaft angebracht werden und dies durch Vorlage einer Dokumentation der Nisthilfen der Naturschutzbehörde bis spätestens 31.03.2007 angezeigt wird. Die Naturschutzbehörde bestätigte am 2.10.2007 die ordnungsgemäße Erfüllung dieser Bedingung.

Das faunistische Gutachten zu Amphibien und Reptilien empfiehlt für die Bauphase die Errichtung eines Krötenzauns:

1. Die jeweils im Zusammenhang bearbeiteten Baufelder werden 2 bis 3 Monate vor Baubeginn so mit einem einseitig durchlässigen Krötenzaun u-förmig umschlossen, dass die U-Öffnungen stets zum Cervantesweg zeigen.
2. Gegenüber liegende Krötenzäune sind stets spiegelbildlich ohne seitlichen Versatz angeordnet.
3. In jedem Fall ist dafür zu sorgen, dass mind. die drei gekennzeichneten Sommerlebensräume bzw. Wanderkorridore gleichzeitig während der Bautätigkeit und auch später ihre Funktion erfüllen.
4. Für innerhalb des Zaunes befindliche Tiere ist der Zaun überwindbar, so dass ein Verlassen des betreffenden Baufeldes möglich ist.
5. Von außerhalb auf den Zaun stoßende Tiere sind zum Umwandern desselben gezwungen.
6. Straßenseitig bleiben die Baufelder offen, so dass die technologische Zugänglichkeit in jedem Fall gewährleistet bleibt.
7. Nach Abschluss der Bautätigkeit innerhalb eines Baufeldes wird der Krötenzaun entfernt.

Diese Regelungen sind vertraglich zu sichern.

Vier der acht Gehölze mit Tierquartierstrukturen sind nicht zum Erhalt vorgesehen (98, 246, 250, 254). Es ist vertraglich zu sichern, dass im Falle einer Fällung als Ersatzmaßnahmen 1 Kleinvogelnistkasten, 2 Nistkörbe und 6 Fledermausflachkasten angebracht werden müssen.

Sonstige Empfehlungen (z.B. für die bauliche Umsetzung)

Die evtl. notwendige Entfernung von Vegetation sollte außerhalb der Brutzeit, zwischen September und Februar, erfolgen. Deckungsreiche Gebüschgruppen und Bäume, die eines längeren Zeitraumes (5-10 Jahre) bis zur Wiederherstellung bedürfen, sollten, wenn möglich, erhalten bleiben.

Für Neupflanzungen sollten heimische und standortgerechte Arten, u. a. Beeren tragende Gehölze, verwendet werden. Hecken bzw. Gebüschgruppen sollten so gestaltet werden, dass sie eine hohe Lebensraumfunktion haben. Das heißt, großflächigere und deckungsreiche sind kleinen Einzelgruppen vorzuziehen. Eine Empfehlung von Pflanzen für die privaten Hausgärten wird vorgenommen (siehe Anhang I).

7.2.2 Boden

7.2.2.1 Bestandsaufnahme

Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Im Rahmen der verbal–argumentativen Untersuchungsmethode wird zunächst der gegenwärtige Zustand des Schutzgutes Boden beschrieben. Hieraus wird die Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt (Veränderungsbewertung).

Auf der Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden außerdem die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf das Schutzgut Boden aufgezeigt und zum Bestand und zur Empfindlichkeit in Relation gesetzt. Zusammenfassend werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, zur Verringerung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten Umweltauswirkungen abgeleitet.

Daten zum Bestand wurden im Amt für Umweltschutz eingesehen. Im Jahr 2002 wurde ein Baugrundgutachten[13] erstellt, das zur Beurteilung der Bestandssituation herangezogen werden kann.

Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Leipzig liegt im Naturraum Leipziger Land, der als Bucht zum Norddeutschen Tiefland gehört. Die Hauptmerkmale dieses Naturraums sind sein ebenes Relief, die geringmächtigen geschlossenen Sandlößdecken und eine beachtliche Heterogenität der Böden. Das Planungsgebiet liegt auf der Südostplatte[14].

Regionalgeologisch befindet sich das Untersuchungsgebiet innerhalb der Leipzig-Naunhofer-Grundmoränenplatte. Der Schichtenaufbau und –verlauf ist im Gebiet sehr unregelmäßig. Unter einer Auffüllung aus mit Ziegelbruch vermengten Mutterboden bzw. Mutterboden bis zu einer Mächtigkeit von 0,8 m unter Sondieransatzpunkt wurden Geschiebeböden angetroffen. Im oberen Bereich handelt es sich dabei um Geschiebelehm, dessen Kalkgehalt mit der Tiefe zunimmt, so dass er dann als Geschiebemergel zu bezeichnen ist. In diesem sind in unregelmäßiger Form und Mächtigkeit Schmelzwassersande eingelagert.

Die angetroffenen Schmelzwassersande waren teilweise schichtwasserführend. Aufgrund der unregelmäßigen Ausdehnung und Mächtigkeit dieser Schicht sind keine präzisen Angaben zu den Schichtenwasserständen möglich. Bei der Planung ist jedoch von einem höchsten Schichtenwasserstand in Höhe der Geländeoberkante auszugehen. Der eigentliche Grundwasserstand liegt in einer für das Bauvorhaben nicht relevanten Tiefe.

Der kartierte Leitbodentyp (mehr als 50% der Fläche) im Planungsgebiet ist ein Lessive-Pseudogley. Der kartierte Begleitbodentyp (mehr als 25 % der Fläche) sind die Versiegelungsflächen. Es handelt sich sowohl um nacheiszeitliche als auch um Quartärsbildungen[15].Im Planungsgebiet sind die natürlichen Böden im Bereich der versiegelten Flächen anthropogen beeinflusst.

Die natürliche Horizontierung des Bodens wurde auf einem Großteil des Geländes durch Aufschüttungs- und Abtragungsprozesse gestört und verändert. Bei der Realisierung der Bestandsgebäude wurden bereits Auffüllungen über den Geschiebelehm / -mergel vorgenommen. Durch die Versiegelung im Bestand (ca. 8.700 m²) zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens sind bereits die Bodenfunktionen sehr stark beeinträchtigt. Für die verbliebenen unversiegelten Flächen ist von Bodenverdichtungen auszugehen.

---

13. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Umweltgeologie mbH (GuD) (2002): Baugrundgutachten, Bauvorhaben Leipzig-Meusdorf, Siedlung Cervantesweg.
14. Landschaftsplan (1999): Naturräumliche Gliederung.
15. Dateneinsichtnahme bei Herrn Dohmen, Amt für Umweltschutz, Sachgebiet Stadtökologie / Energie, 16.10.06; Aufnahme der Böden, zwischen 1991-1993.

Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Die Planung entspricht dem Ziel des § 1a Abs. 2 BauGB, nach dem mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Ein Umweltqualitätsziel der Stadt Leipzig ist die Reaktivierung von brachliegenden, bereits bebauten bzw. versiegelten Wohn- und Gewerbestandorten. Dieses Ziel erhält Vorrang vor Ausweisung und Inanspruchnahme neuer Flächen.

7.2.2.2 Entwicklungsprognose / Auswirkungen der Planungen

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die früher vorhandenen Wohngebäude wurden im Hinblick auf die vorliegende Planung abgerissen. Ohne diese Planung wäre das verwahrloste Erscheinungsbild erhalten geblieben. Bei Nichtdurchführung der Planung wird insgesamt nicht von einer Veränderung bzgl. des Schutzgutes Boden ausgegangen.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Die Planung führte zum Abriss der Bestandsgebäude und zu einer planungsrechtlichen Vorbereitung des Neubaus von Einzel- und Doppelhäusern. Die Baufenster orientieren sich weitgehend an den ehemaligen Bestandsgebäuden. Damit können Beeinträchtigungen des Bodens reduziert werden. Durch die Planung wird jedoch auch eine zusätzliche Neuversiegelung von max. 3.305m² ermöglicht.

Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Ziel der Planung ist es, brachliegende Gebäude abzureißen und das Planungsgebiet einer neuen Entwicklung zuzuführen. Der Abriss ist im Hinblick auf die Entwicklung der Flächen bereits erfolgt. Auf Grundlage der für die Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzten Grundflächenzahlen inklusive der nach § 19 Abs. BauNVO zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen ergibt sich für den Bebauungsplan „Cervantesweg“ eine zulässige Grundfläche von 9.365 m². Die Versiegelung im Plangebiet beträgt inklusive der Straßenverkehrsfläche 11.988 m². Durch die Planung können 3.305 m² neu versiegelt werden. Diese maximal mögliche Versiegelung von 3.305 m² wird zu Grunde gelegt.

Die Planung ermöglicht zwar eine Neuversiegelung gegenüber dem Zustand zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens, aber dennoch ist die Versiegelung an einem bereits genutzten Standort positiv gegenüber einer Planung auf einer bisher ungenutzten Fläche zu beurteilen. Insbesondere ist positiv hervorzuheben, dass sich die Ausrichtung der Baufelder weitgehend an den Bestandsgebäuden orientiert. Es werden daher überwiegend bereits stark vorgeprägte Böden für die Planung in Anspruch genommen.

Ein großer Teil der bisher unversiegelten Grünflächen wird außerdem durch den textlich festgesetzten Ausschluss von Garagen und Carports (TF 2) sowie Nebenanlagen (TF 3) auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch weiterhin vor Versiegelung geschützt.

Prognose der Auswirkungen der Planung

Tabelle : Flächenbilanz (ohne Straßenverkehrsfläche)

	Bestand			geplante Festsetzungen			Abweichung		
	Gebäude	Wege u. Nebenanl.	Summe	Gebäude	Wege, Zufahrten, Nebenanlagen, Stellplatzflächen	Summe	Gebäude / Baufelder	Wege, Zufahrten, Nebenanlagen, Stellplatzflächen	Summe
WA1	2.222	1.090	3.312	3.692	1.846	5.538	1.470	756	2.226
WA2	1.555	1.194	2.748	2.551	1.276	3.827	996	82	1.078
Summe	3.777	2.283	6.060	6.243	3.122	9.365	2.466	838	
Gesamtsumme									3.305

Anlagebedingt werden durch die Planung in einigen Baufenstern z.T. erhebliche negative Umweltauswirkungen hervorgerufen. Dies ist darauf zurück zu führen, dass in der Summe eine zusätzliche Neuversiegelung ermöglicht wird. Positiv zu bewerten ist, dass sich die Anordnung der Baufenster an den ehemals vorhandenen Bestandsgebäuden orientiert. Das heißt, dass durch die Planung im Wesentlichen keine bisher unbebauten Flächen genutzt werden, sondern dass die Nutzung auf bereits beeinträchtigten Böden erfolgt. Auch wenn der anthropogene Einfluss auf den Boden bereits im Bestand sehr hoch war, führt die Neuversiegelung zu einer erheblichen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten. Baubedingte Auswirkungen sind zu vernachlässigen, da durch die Vorprägung des Standorts bereits von verdichteten Böden auszugehen ist und keine natürliche Horizontierung des Bodens besteht.

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

Festgesetzte Maßnahmen

Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,25 und 0,3 folgt dem Gebot eines sparsamen Umganges mit dem Gut Boden, da die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze nicht ausgeschöpft wurde. Die Durchgrünung der Siedlung kann so gewährleistet werden.

Durch Baulinien und Baugrenzen werden dem städtebaulichen Konzept entsprechend die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Lage der Baufenster berücksichtigt die Lage der ehemaligen Bestandsbebauung und des schützenwerten Baumbestandes. Die Baufenster nehmen die Linearität der Bestandsbebauung auf und nehmen eine behutsame an dem ehemaligen Bestand orientierte Verdichtung vor.

Um dem ökologischen Wert der natürlich gewachsenen Böden am nördlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes „Lößnig–Dölitz“ weitestgehend zu erhalten, wird – orientiert an der geringen Anzahl der zu erschließenden Grundstücke – die Fläche für den Bau der Erschließungswege mit 4 Metern Breite auf das notwendige Maß begrenzt.

Die Herstellung von Wegen, Zufahrten und Stellflächen ist in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decke, Ökopflaster) vorgesehen.

Regelung von Maßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag

Vertragliche Regelungen sind für die planexternen Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Sonstige Empfehlungen (z.B. für die bauliche Umsetzung)

Bei einer Nichtunterkellerung der Neubauten und Gründung in frostfreier Tiefe, ca. -1 m unter derzeitiger Geländeoberkante, liegen die Gründungssohlen überwiegend im weichen bis steifen Geschiebelehm, der als nicht tragfähig zu bezeichnen ist. Hier sind bereichsweise Bodenaustauschmaßnahmen bzw. Magerbetontieferführungen der Fundamente bis in den steifen Geschiebelehm bzw. die mitteldicht gelagerten Schmelzsande erforderlich. Die Gründungssohlen bei einer Unterkellerung der Gebäude, ca. -2,5 m liegen überwiegend in dem steifen bis halbfesten Geschiebe-

lehm bzw. mitteldicht gelagerten Schmelzwassersanden. Bei beiden Gründungstiefen ist eine Flachgründung der Gebäude über Streifenfundamente bzw. eine Stahlbetonbodenplatte möglich. Sowohl die Baugruben für die Gebäude als auch die Rohrgräben können in geböschter Form ausgeführt werden. Wasserhaltungsmaßnahmen sind in Form einer offenen Wasserhaltung erforderlich. Sowohl die Gebäude als auch die Bauwerke der Erschließungsmaßnahmen sind gegen drückendes Wasser abzudichten.

7.2.3 Wasser

Durch die Planung werden keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser vorbereitet. Das Niederschlagswasser, das auf den privaten Grundstücksflächen in den Wohngebieten anfällt, soll auch dort zur Versickerung gebracht werden. Es ist eine effektive Vermeidung von Beeinträchtigungen, durch die Versickerung der Niederschläge (TF 6) und die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen (TF 5) möglich. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde gutachterlich bestätigt. Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist so auszuführen, dass das auf der jeweiligen Fläche anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb der Fläche versickern kann. Durch die zukünftige Nutzung als Eigenheimgrundstücke, einschließlich der Gestaltung von Hausgärten, kann anfallendes Niederschlagswasser entsprechend den individuell vorhandenen Möglichkeiten in Zisternen oder auf andere Weise zurückgehalten werden, um es zur Bewässerung oder Brauchwassernutzung einzusetzen. Sofern eine Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser nicht vollständig möglich ist, kann auch eine naturräumliche Einleitung in den Leinegraben in Erwägung gezogen werden. Dies setzt eine überschlägige Bemessung der möglichen Einleitmenge in den Leingraben voraus. Somit kann sämtliches Niederschlagswasser verwertet bzw. in den Naturkreislauf zurück geführt werden, so dass einer sparsamer und ökologischer Umgang mit Wasser erfolgen kann. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort (ggf. mittels Rückhaltung) versickert werden kann.

Neben den quantitativen Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt sind die qualitativen Folgen zu betrachten. Der erste Grundwasserleiter steht bei 5-8 m unter Geländeoberkante an[16]. Bei der Realisierung der Bestandsgebäude wurden bereits Auffüllungen über den Geschiebelehm / -mergel vorgenommen. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist durch die bindigen Materialien nur mäßig[17]. Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet gibt es nicht. Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich liegt der Meusdorfer Teich, der aber nicht durch die Planung tangiert wird.

Die bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (z.B. Bodenverdichtung) führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

Infolge des Einstellens der Tagebautätigkeit im Großraum Leipzig ist das Ansteigen der Grundwasserstände im Plangebiet nicht auszuschließen. Es befindet sich im Gültigkeitsbereich des „Bergrechtlichen Betriebsplans für die Folgen des Grundwasserwiederanstiegs im Bereich der zukünftigen Tagebauseen Markkleeberg und Störmthal des Tagebaus Espenhain“ der LMBV mbH. Bauherren wird dringend empfohlen, präzise Angaben zu den bergbaubedingten Veränderungen der Grundwasserverhältnisse von der LMBV mbH, Walter-Köhn-Str. 2 in 04356 Leipzig einzuholen.

7.2.4 Klima und Luft

Durch die Planung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima vorbereitet. Das Planungsgebiet liegt stadtklimatisch in einem Übergangsbereich zwischen Freiland

16. Dateneinsichtnahme bei Herrn Richter, Amt für Umweltschutz, Untere Wasserbehörde, 16.10.06
17. Landschaftsplan Leipzig (1999): Hauptgrundwasserleiter, Grundwassergeschützheitsklassen (Maßstab 1:15.000).

und Bebauung (sog. Gartenklima). Charakteristikum dieses Gebietes ist ein kaum spürbarer Einfluss auf die Temperatur, Feuchte und Wind. Es findet eine merkliche nächtliche Abkühlung statt. Der Luftaustausch ist sehr gut. Es handelt sich um einen bioklimatisch günstigen Raum. Es liegt eine mittlere Veränderungsempfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung vor. Westlich des Planungsgebietes grenzt ein städtischer Überwärmungsbereich an das Planungsgebiet an. Südlich des Planungsgebietes befindet sich ein Kaltluftentstehungsgebiet. Dieses Gebiet wirkt auch als klimatischer Ausgleichsraum gegenüber dem Planungsgebiet. Da es durch die Planung zu keiner wesentlichen Nutzungsintensivierung kommen wird, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Stadtklimatisch wirkt sich die Planung also nicht erheblich aus. Das Planungsgebiet verbleibt in dem Übergangsbereich zwischen Freiland und Bebauung. Die baubedingten Beeinträchtigungen führen ggf. durch Staubbildung und erhöhtes Verkehrsaufkommen zu einer bioklimatischen Belastung. Da diese jedoch nicht nachhaltig ist, stellt sie keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Die betriebsbedingten Auswirkungen der Planung führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und der Lufthygiene.

Auch auf das lokale Geländeklima wirkt sich die Planung nicht erheblich aus. Der Vegetationsanteil ist auch nach Durchführung der Planung hoch. Um die Bedingungen für das lokale Klima langfristig zu stabilisieren, kann dem Verlust an Vegetation durch Neuversiegelung durch die Erhaltung von standortgerechtem Großgrün und durch individuelle Begrünungsmaßnahmen auf den entstehenden Eigenheimgrundstücken entgegengewirkt werden.

Zum Schutz des globalen Klimas ist durch geeignete bauliche Maßnahmen der Gebäudeenergiebedarf möglichst gering zu halten.

Durch eine südliche Ausrichtung der Hauptwohnräume kann ein hoher Anteil der benötigten Energie für Raumwärme durch passive Sonnenenergienutzung bereitgestellt werden.

Die Nutzung von Solarenergie wird durch die Festsetzung der Firstrichtung in Ost-West-Richtung für zwei Drittel der Baufenster besonders begünstigt. Durch die zukünftigen Grundstückseigentümer ist im Interesse des Klimaschutzes über die Verwendung weiterer alternativer bzw. erneuerbarer Energieträger (z.B. Erdwärme) zu entscheiden.

Für das Gebiet der Stadt Leipzig ist ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotenzial hinsichtlich Feinstaub festzustellen. Um die Verwendung luftverunreinigender Stoffe nicht oder nur eingeschränkt zuzulassen und damit einen Beitrag zu einer – auf einer planerischen Gesamtkonzeption (Luftreinhalteplan) beruhenden – wirkungsvollen Reduzierung der Immissionskonzentration an luftverunreinigenden Stoffen im gesamtstädtischen Raum zu erzielen, wurde die Festsetzung einer Verwendungsbeschränkung für den Einsatz fester Brennstoffe in den am 15.09.2005 in Kraft getretenen „Luftreinhalteplan für Leipzig“ (LRP) verpflichtend zur Aufnahme in alle neu zu erstellenden B-Pläne der Stadt Leipzig aufgenommen. Nach § 47 Abs. 6 BImSchG haben die zuständigen Planungsträger die im Luftreinhalteplan vorgesehenen planungsrechtlichen Festlegungen zu berücksichtigen.

7.2.5 Landschaftsbild

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild vorbereitet. Im Bestand war das Gebiet zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens durch leer stehende mehrgeschossige Gebäude geprägt. Entsprechend dem Leipziger Modell lagen drei Beeinträchtigungen vor. Die Vegetationsstrukturen waren wenig vielfältig, der Baumbestand war z.T. beeinträchtigt durch Schäden und es lagen Verbrachungs- und Verwahrlosungstendenzen vor. Die Landschaftsbildqualität war somit im Bestand gering beeinträchtigt (vgl. Leipziger Modell).

Laut Landschaftsplan sind strukturelle Nachbesserungen im Bestand erforderlich. Der Grünanteil hat eine hohe ästhetische Bedeutung, ist aber niedriger gewichtet gegenüber der massiven Bebauung. Durch die Planung, den Standort in eine Einfamilienhausbebauung umzubauen, sind positive Effekte auf das Landschaftsbild zu erwarten. Das Gebiet wird zu einer städtebaulichen Einheit mit den angrenzenden Eigenheimen. Der Umbau entspricht dem landschaftsplanerischen Ziel, ein Siedlungsgebiet mit Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen[18].

Der Ortsteil Meusdorf ist durch eine sehr gute Versorgung mit öffentlichem Grün geprägt. Die Versorgung mit Kleingärten ist gering und mit Stadtwald, Sportanlagen und Frei- und Naturbädern nicht vorhanden[19]. Durch die Planung wird die Versorgungssituation nicht verändert.

Durch den Erhalt der prägenden Bäume sowie der charakteristischen Heckenstruktur entlang des Cervantesweges sowie durch die Beseitigung des Landschaftsbildschadens im Bestand sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.2.6 Biologische Vielfalt

Durch die Planung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die biologische Vielfalt vorbereitet. Das Planungsgebiet ist im Landschaftsplan als LB 9 - Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser - dargestellt[20]. Ein Teil des erhaltenswerten Baumbestandes kann durch die Planung erhalten werden.

7.2.7 Menschen, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

Durch die Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Das Planungsgebiet liegt in einem bioklimatisch günstigen Bereich. Dies wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Im Bebauungsplan wird die Festsetzung (TF 9) getroffen, dass bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe eine abweichende Festlegung zu den in der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1. BImSchV) vom 26. Januar 2010 genannten Emissionsgrenzwerten für Staub gilt. Danach dürfen die staubförmigen Emissionen im Abgas aller Festbrennstoff-Feuerungsanlagen die Massenkonzentrationen der Stufe 2 der 1. BImSchV nicht überschreiten.

Damit leistet der Bebauungsplan einen Beitrag zur Vermeidung von Feinstaubbelastungen, die in Leipzig insgesamt relativ hoch sind.

Aus lufthygienischer Sicht sind durch die Planung keine Auswirkungen zu erwarten.

Beeinträchtigungen durch Lärm sind auf der westlichen Seite des Geltungsbereichs nicht zu erwarten. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen, die durch den Verkehr auf der Chemnitzer Straße verursacht werden, wurde im Rahmen der Baumaßnahmen für die an die westliche Straßenseite des Barclayweges angrenzenden Grundstücke eine Untersuchung durchgeführt.[21] Die darin enthaltenen Immissionskarten beinhalten auch die westlichen Teilflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 311. Hiernach sind keine Überschreitungen der für die Bauleitplanung maßgeblichen Orientierungswerte des DIN 18005 festzustellen. Das für Immissionen zuständige Amt für Umweltschutz hat mit Schreiben vom 29. Januar 2008 bestätigt, dass das vorliegende Gutachten plausibel ist und zeigt, dass die Schallimmissionen der Chemnitzer Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten. Die Lärmkartierung der Stadt Leipzig stellt für das erste Baufeld am Schwarzenbergweg Beurteilungspegel tags von 61 bis 65 dB(A) und nachts über 50 dB(A) dar. Den damit verbundenen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 wird mit Lärm-

18. Landschaftsplan-Entwurf: Karte Integriertes Entwicklungskonzept, Stand 15.09.06
19. Landschaftsplan Leipzig (1999): Versorgungsgrad der Ortsteile mit Grünflächen.
20. Landschaftsplan, Integration des Schutzgutes Biodiversität. Bearbeitung: Planungsgruppe agl im Auftrag des Stadtplanungsamtes Leipzig, Stand: 26.09.05. Karte: 11, Maßnahmen Siedlungsbereich
21. MFPA Leipzig GmbH: Gutachten: Schallimmissionsprognose für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Barcleyweg in Leipzig-Meusdorf, Leipzig 03. Juli 2002

schutzfestsetzungen (TF 10) begegnet, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

7.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Planung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Kulturgüter vorbereitet. Im Planungsgebiet selbst ist kein Vorkommen von Bodendenkmälern oder anderen Kulturgütern bekannt. Die mehrgeschossige Bebauung, die bereits abgerissen wurde, hatte selbst keine kulturhistorische Bedeutung. Angrenzend befindet sich das Gut Meusdorf, das ein Archäologisches Kulturdenkmal[22] darstellt. Dieser Gutshof befand sich aufgrund eines Brandes in einem sehr schlechten Zustand und wurde zum Großteil abgerissen. Durch die Planung sind keine negativen Umweltauswirkungen auf das Gut zu erwarten.

Da das Areal Teil eines fundreichen Altsiedlungsgebietes ist, muss vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Durch die Planung werden auch keine negativen Umweltauswirkungen auf angrenzende Sachgüter hervorgerufen.

7.2.9 Wechselwirkungen zwischen den o.g. Belangen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Die durch die Planung verursachte Neuversiegelung führt zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen und zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Vegetationsverlust führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust staubbindender Strukturen.

Die wasserdurchlässige Gestaltung von Oberflächenbefestigungen verfolgt neben dem Ziel der Versickerung von Niederschlagswasser, eine Begrenzung der Flächenversiegelung zur Vermeidung von Wärmeinseln, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zum Erhalt bzw. zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas. Sie minimiert die negativen Auswirkungen einer Versiegelung auf den Bodenlufthaushalt sowie auf die Bodenfunktionen und sichert damit auch wichtige Voraussetzungen für die Aufrechterhaltung von Lebensräumen für Bodenorganismen.

7.3 Eingriffsregelung

7.3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 311 „Cervantesweg“ bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung sowie der Kultur- und Sachgüter finden im Rahmen der Eingriffsregelung keine Berücksichtigung.

Das Plangebiet liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Im Planungsgebiet wird der aktuelle Zustand von Natur und Landschaft durch Planungsrecht überlagert. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt zurzeit nach § 34 BauGB. Für die Eingriffsbilanzierung ist entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB das nach § 34 BauGB zulässige Maß der Nutzung als Vor-Eingriffs-Zustand zu Grunde zu legen. Nur das über § 34 BauGB hinausgehende Maß ist für die Eingriffsbilanzierung zu betrachten. Es wird daher die Bestandsversiegelung in der Betrachtung zu Grunde

22. Landschaftsplan (1996): Schutzgebiete und /objekte.

gelegt. Die Straßenverkehrsfläche wird als eingriffsneutral betrachtet, da hier keine Veränderungen zu erwarten sind bzw. die gleiche Qualität durch die Planung wiederhergestellt wird.

Die in den vorangegangenen Kapiteln dargestellte verbal-argumentative Beschreibung des Bestandes und der Auswirkungen der Planung wird zur Ermittlung des Kompensationsumfangs durch eine quantitative Bewertung ergänzt. Grundlage hierfür ist das Leipziger Bewertungsmodell[23].

7.3.2 Vermeidung

Nach der gesetzlichen Entscheidungskaskade der Eingriffsregelung ist bei Vorliegen eines Eingriffstatbestandes der Verursacher von Beeinträchtigungen primär verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen.

Um die Eingriffe zu mindern und die Durchgrünung der Siedlung zu gewährleisten, folgt die zulässige Grundflächenzahl dem Gebot eines sparsamen Umganges mit dem Gut Boden, indem die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze nicht ausgeschöpft wurde.

Durch Baulinien und Baugrenzen werden dem städtebaulichen Konzept entsprechend die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Lage der Baufenster berücksichtigt die Lage der ehemaligen Bestandsbebauung und des erhaltenswerten Baumbestandes. Die Versiegelung erfolgt großteils auf bereits gestörtem Boden. Der wertvolle Baumbestand kann durch diese Vorgehensweise zum großen Teil gesichert werden. Es werden weitere Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

Die Hecken entlang des Cervantesweges werden erhalten und ergänzt.

Durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers können Beeinträchtigungen des lokalen Wasserhaushaltes vermieden werden.

7.3.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich (BNatSchG)

Der Kompensationsumfang wurde mit Hilfe des Leipziger Bewertungsmodells ermittelt. Grundlage für die Bewertung waren die Bestandserfassung und -bewertung sowie der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen.

In der Tabelle im Anhang wird die Eingriffsbewertung und -bilanzierung nach dem Leipziger Modell dargestellt (vgl. auch Bestandsplan Biotoptypen und Planung). Für die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Flora/ Fauna verbleibt eine negative Bilanz. Für die abiotischen Schutzgüter erfolgt jeweils eine Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation um 20%. Für Flora und Fauna erfolgt durch die Planung eine Verschlechterung um 40%. Für das Schutzgut Landschaftsbild kann durch die Planung und die im Bestand vorliegende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ein Ausgleich erzielt werden. Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Flora/Fauna ist ein Ausgleich der Beeinträchtigungen erforderlich. Da dieser Ausgleich nicht im Plangebiet erfolgen kann, sind planexterne Maßnahmen durchzuführen. Um einen räumlichen Zusammenhang zum Eingriff herzustellen, wird der Ausgleich aus dem Kompensationsflächenpool des Amtes für Stadtgrün und Gewässer in unmittelbarer Nähe des Vorhabens - Umfeld Meusdorfer Teich - realisiert werden.

Auf der Grundlage der Gesamtbilanzierung für die städtische Kompensationsfläche am Schwarzenbergweg, nördlich des Meusdorfer Teiches, Flurstück 1/7, wurde in einem Gutachten[24] die als Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 311 erforderliche Fläche ermittelt. Die Gesamtmaßnahme erreicht ein Aufwertungspotenzial von 224.400 Wertpunkten auf einer Fläche von 10.910 m². Für

23. Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz (2002): Leipziger Bewertungsmodell.
24 Adrian Landschaftsplanung – Büro für Landschaftsökologie und -planung (2010): Externe Ausgleichsflächenplanung einer Teilfläche der städtischen Kompensationsfläche am „Schwarzenbergweg“ hier: nördlich des Meusdorfer Teiches, Flurstück 1/7 zum Bebauungsplan Nr. 311 „Cervantesweg“ in Leipzig-Meusdorf

den Bebauungsplan Nr. 311 ist ein Ausgleich von 95.582 Wertpunkten erforderlich. Es wird daher eine Fläche von 4.647 m² benötigt.

Als externe Ausgleichsfläche wurde eine Fläche gewählt, die als Streuobstwiese zu entwickeln ist. Auf der Fläche sind Ergänzungspflanzungen mit Wildobst wie Wildapfel, Wildbirne und Vogelkirsche vorzunehmen. Vorhandene Obstgehölze werden erhalten. Die Trümmerfläche soll aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung als trockenwarme Ruderalflur im jetzigen Zustand erhalten werden, ebenso der vorhandene Fußweg aufgrund seiner Funktion als Verbindungs- und Spazierweg. Da mit der Entwicklung der Streuobstwiese das Kompensationsdefizit nicht gedeckt ist, wird ein Teil einer Aufforstungsfläche in die Maßnahme integriert. Hier werden Stieleiche, untergeordnet Hainbuche und Winterlinde gepflanzt werden. Die dem Bebauungsplan zugeordneten planexternen Maßnahmen sind dem Plan im Anhang zu entnehmen.

Die zu beseitigenden Bäume wurden im Rahmen der Eingriffsbewertung und -bilanzierung berücksichtigt. Mit den grünordnerischen Festsetzungen und den planexternen Maßnahmen zur Kompensation, ist ein gesonderter Ausgleich nach Baumschutzsatzung nicht erforderlich.

7.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

7.4.1 Alternative 1 (Geänderte städtebauliche Figur)

Eine Planungsvariante bestünde in einer Einzel- und Doppelhausbebauung, die sich von der Ausrichtung der ehemaligen Zeilenbebauung löst. Als Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche könnte man unter Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung eine flächige Festsetzung wählen. Diese Festsetzung wäre zwar prinzipiell denkbar, würde aber von der straßenbegleitenden Bebauung in der näheren Umgebung abweichen und ließe auch keine geordnete städtebauliche Entwicklung zu. Die städtebauliche Figur würde sich dadurch grundlegend ändern. Die bisher vorgesehene Wahrung der bestehenden hochwertigen Grünflächen und die Öffnung zur südlich angrenzenden freien Landschaft würden entfallen. Diese Planung würde zu wesentlich höheren erheblichen Umweltauswirkungen führen und wird daher verworfen.

7.4.2 Alternative 2 (Geändertes Maß der Nutzung)

Eine zweite Planungsvariante ginge von einer höheren Dichte aus. Die Festsetzung der GRZ des Bebauungsplanes Nr. 311 erreicht nicht die in § 17 BauNVO geregelte Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet. Diese städtebaulich vorstellbare Festsetzung würde den offenen Charakter mindern und eine der Stadtrandlage widersprechende Verdichtung bedeuten. Diese Planung würde zu wesentlich höheren erheblichen Umweltauswirkungen führen und wird daher ebenfalls verworfen.

7.4.3 Alternative 3 (Änderung von städtebaulicher Figur und Maß der Nutzung)

Als dritte Planungsvariante wäre eine straßenbegleitende Bebauung entlang des Cervantesweges mit Doppelhäusern analog des nördlich benachbarten Klabundweges denkbar. Eine solche Bebauung würde einerseits zu einer deutlich geringeren Baulandausnutzung mit ca. 28 Baugrundstücken führen und ließe sich unter Berücksichtigung des Abbruch- und Planungsaufwandes nicht mehr wirtschaftlich realisieren. Andererseits würde eine solche Bauform infolge des dann notwendigen Einschlags wertvoller Bäume und Heckenstrukturen am Cervantesweg ebenfalls zu erheblichen negativen Umweltauswirkungen führen und wird daher auch verworfen.

7.5 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 auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach sich ziehen wird. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung für diese Schutzgüter zu planen.

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden und Pflanzen und Tiere nach sich ziehen wird. Für deren Überwachung sind die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen vorgesehen:

erhebliche Umweltauswirkung	**Überwachungs-maßnahmen** (gemäß § 4 c BauGB)	**Unterrichtung durch Behörden** (gemäß § 4 Abs. 3 BauGB)	**Anmerkungen**
1. Pflanzen und Tiere	Überprüfung des Zustands des Baumbestandes	nach Realisierung der Planung	
2. Boden	keine		Bodenversiegelung sind dauerhaft, so dass Maßnahmen zur Überwachung nicht ergriffen werden können

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

7.6 Zusammenfassung

Die LWB als Vorhabenträger und Grundstückseigentümer hat die ehemals vorhandenen zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser aufgrund der fehlenden Nachfrage abreißen lassen um die Fläche einer neuen Entwicklung zu zuführen und durch Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser zu ersetzen.

Das Planungsgebiet wird im Bestand zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens durch einen zum Teil erhaltenswerten Grünbestand geprägt. Aus diesem Grund soll die Bebauung weitgehend auf den Flächen der ehemaligen Zeilenbebauung vollzogen werden. Ein großer Teil des wertvollen Baumbestandes kann so erhalten werden. Negative Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft können so vermieden bzw. zumindest auf ein geringes Maß reduziert werden. Die Bereiche mit noch relativ natürlichen Bodenverhältnissen bleiben weitgehend erhalten. Dennoch werden durch die Planung und die damit mögliche Neuversiegelung von 3.305 m² erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen und Tiere vorbereitet. Der Eingriff kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Es sind planexterne Maßnahmen infolge der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Flora/Fauna notwendig, die im Umfeld der Meusdorfer Teiche realisiert werden sollen.

Die Planung zieht keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach sich. Für das Schutzgut Landschaftsbild sind sogar positive Umweltauswirkungen zu erwarten. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung für diese Schutzgüter zu planen. Maßnahmen zur Überwachung werden nur für das Schutzgut Pflanzen und Tiere vorgeschlagen, da für das Schutzgut Boden keine Maßnahmen sinnvoll sind.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden untersucht und aufgrund der erheblichen negativen zu erwartenden Umweltauswirkungen verworfen.

Die dem Planentwurf von 2011 zugrundeliegenden Ermittlungen und Bewertungen des Bestandes wurden wegen des zwischenzeitlich vergangenen Zeitraums im Jahr 2016 überprüft. Jedoch wurden für das seitdem regelmäßig gepflegte Gebiet keine maßgeblichen Veränderungen festgestellt.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Umweltverbände sowie der Stadtbezirksbeirat Südost wurden mit Schreiben vom 07. August 2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums gingen 24 schriftliche Stellungnahmen ein, die im Wesentlichen folgende Inhalte hatten:

1. redaktionelle Hinweise zur Planzeichnung und Begründung
2. künftige Erschließung der Gebäude im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs
3. Hinweise zum städtebaulichen Vertrag zum Ausbau des Cervantesweges
4. Verortung der Flächen für Stellplätze und Garagen
5. Untersuchung zur Versickerung anfallenden Niederschlagswassers
6. Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen sowie die Eingriffbilanzierung (insbesondere Eingriff Landschaftsbild und zusätzliche Bodenversiegelung von 28 %), erforderliche Baumfällungen
7. Forderung nach zusätzlichen planexternen Maßnahme am Meusdorfer Teich
8. Vorkommen von streng geschützten Arten, hier Lurchen
9. Beurteilungsgrundlage Lärmimmissionen

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind folgende Änderungen an der Planung erfolgt:

1. Änderung des städtebaulichen Konzeptes einschließlich der Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung
2. Beschränkung der Untergliederung des Plangebietes auf die Wohngebiete WA 1 und WA 2 mit Festsetzung einer einheitlichen GRZ von 0,3 (im WA 1) und 0,25 (im WA 2)
3. Festsetzung der überbaubaren Flächen in Form von Baufenstern
4. Erweiterung des Geltungsbereichs an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze
5. Modifizierung der Flächen für Stellplätze und Garagen
6. Aufnahme der Festsetzung der Verwendungsbeschränkung für den Einsatz von Brennstoffen gemäß Luftreinhalteplan

8.2 Frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Information über die Ziele und Zwecke der Planung erfolgte im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung am 24. Oktober 2007 im Vereinssaal der „Kleinsiedlung Leipzig–Meusdorf“[25]. Inhalte der Äußerungen der Anwesenden zum Bebauungsplan betrafen im Wesentlichen die Höhe der geplanten Bebauung, Abstand der Bebauung zu Grundstücksgrenzen, Umgang mit den vorhandenen Entwässerungsgräben und zum Verfahrensablauf.

25. Schwarzenbergweg 9, 04 289 Leipzig

Es wurden keine Anregungen vorgetragen, die zu Änderungen an den Inhalten der Planung führten.

8.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.10.2011 an der Planung beteiligt und gleichzeitig von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.

Insgesamt gingen neun Stellungnahmen ein. Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten Anmerkungen und Hinweise zu folgenden Themen:

1. Archäologische Grabungen vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten
2. Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden
3. Objektspezifische Baugrund- sowie Grundwasseruntersuchungen
4. Ausbau der Verkehrsflächen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit
5. Bereitstellung von Abfallbehältern auf öffentlichen Wegen
6. Berücksichtigung der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung
7. Forderung nach Angaben zu bergbaubedingten Veränderungen der Grundwasserverhältnisse infolge der Einstellung von Braunkohlentagebauen und bergbaulichen Anlagen
8. Erschließung mit Energieversorgungsanlagen

Folgende Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken geäußert:

Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen

Die Äußerungen führten zu redaktionellen Änderungen im Plan und in der Begründung, nicht jedoch zu inhaltlichen Änderungen.

Aufgrund des zurückliegenden Zeitraums wurden sowohl die örtliche Situation wie auch die eingegangenen Stellungnahmen aus 2011 nochmals geprüft. Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass sich die den Stellungnahmen aus 2011 zugrundeliegenden Rahmenbedingungen nicht verändert haben. So ist insbesondere die Ver- und Entsorgungssituation unverändert, letztlich auch weil es in den angrenzenden Gebieten keine Veränderungen gegeben hat, welche Auswirkungen auf die Kapazitäten der Anlagen hätten.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2011 bis einschließlich 01.12.2011 statt. Zwei Stellungnahmen wurden abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten im Wesentlichen folgende Inhalte:

1. Aktualisierung der bezugnehmenden Rechtsvorschriften
2. Forderung eines größtmöglichen Erhalts des vorhandenen Baumbestandes
3. Forderung nach umfangreichen Ausgleichspflanzungen
4. Befürchtung einer Steigerung des Zu- und Abgangverkehrs
5. Forderung der Untersuchung über die Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Biotopverbundes entlang des Meusdorfer Teiches

6. Forderung nach Festsetzung der zu leistenden ausgleichenden Maßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag
7. Ggf. auftretende Schäden an vorhandenen Straßen durch Nutzung als Bauzufahrten

Die eingegangenen Stellungnahmen führten in der Begründung zu redaktionellen Änderungen, nicht jedoch zu inhaltlichen Änderungen.

Aufgrund des zurückliegenden Zeitraums wurden sowohl die örtliche Situation wie auch die eingegangenen Stellungnahmen aus 2011 nochmals geprüft. Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass sich die den Stellungnahmen aus 2011 zugrundeliegenden Rahmenbedingungen nicht verändert haben.

Dies gilt insbesondere für den vorhandenen Baum- und Gehölzbestand im Gebiet. Durch regelmäßige Pflegemaßnahmen wurde der Status Quo aus 2011 erhalten, so dass Änderungen am Planinhalt nicht erforderlich sind. Auch deshalb nicht, weil seit 2011 in dem der vorliegenden E/A-Bilanz zugrundeliegenden Bewertungsmaßstab „Leipziger Modell“ keine Änderungen erfolgt sind.

8.5 Erneute Beteiligung zum Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Aufgrund von Änderung des Planentwurfes nach den Beteiligungen zum Entwurf wurde eine erneute Beteiligung zum Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Änderungen und Ergänzungen berührten ausschließlich die Belange des betroffenen Grundstückseigentümers. Folglich wurde nur der von den Planänderungen betroffene Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 20.04.2012 erneut beteiligt.

Die Änderung des Planentwurfs besteht in der **Reduzierung der festgesetzten Höhenlage des Rohfußbodens im Erdgeschoss**. Hier wurde die maximale Höhe über der Bezugshöhe von 0,50 m auf 0,30 m reduziert.

Der geplanten Änderungen wurde durch den Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 26.04.2012 zugestimmt.

9. Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich liegt landschaftlich reizvoll an der Stadtgrenze mit dem Übergang von einer Einfamilienhaussiedlung zu Feldern und Wiesen. Die geplante Siedlung in Meusdorf wird durch einen reichhaltigen und zum Teil wertvollen Grünbestand geprägt. Aus diesem Grund soll die Bebauung weitgehend auf den Flächen der ehemaligen Zeilenbebauung vollzogen werden. Wertvoller Baumbestand soll weitgehend erhalten (siehe Entwurfsvariante) und gepflegt werden; der parkartige Charakter der Anlage soll dadurch gewahrt werden. Die zukünftige Bebauung soll aus diesem Grund die lineare Ausrichtung der ehemaligen Zeilenbebauung aufnehmen.

Durch die Neubebauung wird die Baumasse gegenüber dem Bestand zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens erhöht. Das Konzept sieht die Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern vor. Die Höhe der baulichen Anlagen soll die Höhe des ursprünglich vorhandenen Bestandes nicht überschreiten. Die geplante Ausrichtung der Gebäude erfolgt in Anlehnung an den ursprünglichen Bestand.

9.1 Bebauungs-/ Nutzungskonzept

Der Vorhabenträger strebt die Entwicklung einer hochwertigen durchgrünten Wohnanlage an. Die bauliche Struktur soll durch die Errichtung von 43 Einzel- und Doppelhäusern als Familieneigenheime geprägt werden.

9.2 Erschließungskonzept

Die Erschließung der Einzel- und Doppelhäuser erfolgt vom Cervantesweg über nach Norden und Süden ausgerichtete private Einschließungswege, die die bestehende Erschließung des Areals weitgehend aufnehmen, sowie vom Barclayweg und vom Schwarzenbergweg. Die Erschließung vom Schwarzenbergweg aus muss über eine städtische Fläche erfolgen. Der Eigentümer der Baugrundstücke im Plangebiet (LWB) beabsichtigt den Ankauf der für die Erschließung erforderlichen Fläche.

9.3 Grünkonzept

Der Planung liegt ein grünordnerisches Konzept zu Grunde. Im Bestand war das Planungsgebiet nördlich und südlich des Cervantesweges durch die vorhandenen Baukörper im Wesentlichen durch je drei größere Grünflächen gegliedert. Auf diesen Grünflächen hat sich in der Vergangenheit ein großkroniger Baumbestand entwickeln können. In diesen Bereichen befindet sich auch der überwiegende Anteil der besonders erhaltenswerten Bäume.

Dieses Grundgerüst wird durch die Planung aufgegriffen und weiter entwickelt. In den vorhandenen Bereichen werden die wertvollsten Bäume erhalten. Die geplante Siedlungsstruktur mit der Anordnung der Wege sieht eine Gliederung in vier bzw. fünf Bereiche vor. Die somit entstehenden Grünflächen sind durch Baumpflanzungen zu ergänzen.

Die im Bestand bestehende Einfriedung des Cervantesweges durch Hecken wird erhalten und partiell ergänzt. Auf diese Weise wird eine räumliche Einfassung des Cervantesweges erhalten. Die Hecken sind in ihrer Höhe jedoch zu begrenzen, um den offenen Charakter des Gebietes zu erhalten. Durch Freihalten einer – wenn auch geringfügigen – Vorgartenzone rückt der zu erhaltende Baumbestand stärker ins Blickfeld, da dieser zur Straße hin orientiert ist. Der Charakter eines durchgrünten Wohngebietes wird damit erheblich gestärkt.

Das Grünkonzept soll durch grünordnerische Festsetzungen gesichert werden.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 311 „Cervantesweg“ umfasst die Flurstücke 849/2, 850, 884/15, 884/16 (tw.) und 885 der Gemarkung Meusdorf und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 849/2
- im Osten von Nord nach Süd durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 849/2, 884/15, die gradlinige Verbindung zwischen der Südostecke des Flurstücks 884/15 und der Südostecke des Flurstücks 885 (Cervantesweg) sowie die östliche Grenze des Flurstücks 850
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 850
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 879/1 (Barclayweg) zwischen den Schnittpunkten mit der südlichen Grenze des Flurstücks 850 und der nördlichen Grenze des Flurstücks 849/2

11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet besteht aus zwei Baugebieten (WA1 und WA2), die sich in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie sechs mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Erschließungsflächen gliedern, und durch den Cervantesweg als öffentliche Verkehrsfläche getrennt werden.

12. Baugebiete

Im Folgenden werden für das Plangebiet alle dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden hier in der Begründung zum besseren Verständnis *kursiv* aufgeführt.

12.1 Art der baulichen Nutzung

TF 1 *In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.*
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

Die beabsichtigte Festsetzung als allgemeines Wohngebiet trägt der Prägung des in der Umgebung vorhandenen Siedlungsbestandes in Meusdorf Rechnung und beugt damit Nutzungskonflikten vor. Sie dient dem Ziel, die in diesen Baugebieten neben dem Wohnen regelmäßig zulässigen Nutzungen wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe etc. grundsätzlich zu ermöglichen (auch wenn sie in der Vorhabenplanung bisher nicht vorgesehen sind). Diese Nutzungen unterstützen das Wohnen durch Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung und Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze, ohne unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu zulassen. Eine Festsetzung als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO wurde daher verworfen.

Durch das Bebauungskonzept wird eine kleinteilige Grundstücks- und Baustruktur mit einem weitgehenden Schutz der Wohnruhe angestrebt. Diese städtebaulichen Ziele begründen den Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltun-

gen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), da sich diese Nutzungen auf Grund ihrer großen Flächenbedarfe sowie der potenziell von ihnen ausgehenden Beeinträchtigungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht mit der angestrebten Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets vereinbaren lassen und das geplante Bebauungskonzept stören würden. Die allgemeine Zweckbestimmung wird durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht berührt, da die allgemein zulässigen Nutzungen weiterhin zulässig sind.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

12.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der Nutzung wird zeichnerisch in den Wohngebieten durch Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 im nördlichen Wohngebiet WA 1 und 0,25 im südlichen Wohngebiet WA 2 festgesetzt.

Durch Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,25 werden i.V.m. der zulässigen Anzahl von zwei Vollgeschossen und der damit erzielbaren Geschossflächenzahl von 0,6 bzw. 0,5 die Obergrenzen des § 17 der Baunutzungsverordnung, die im allgemeinen Wohngebiet eine GRZ 0,4 und eine GFZ 1,2 vorsehen, unterschritten. Durch die geplante Festsetzung der überbaubaren Flächen, die eine Gesamtgröße von ca. 7.000 m² aufweisen, sowie der Vorgabe, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind (bzw. Stellplätze auch innerhalb der Flächen St), kann die zulässige Grundfläche in der Gesamtbetrachtung nicht ausgeschöpft werden. Überlegungen, die Grundflächenzahl entsprechend zu reduzieren, wurden jedoch mit Blick auf die beabsichtigte Parzellierung der künftigen Baugrundstücke verworfen. Das städtebauliche Konzept sieht Baugrundstücke von ca. 300 bis ca. 650 m² vor. Um auch für die beabsichtigten kleinen Baugrundstücke dem Gesamtkonzept entsprechende Gebäude zu ermöglichen, wurde die Grundflächenzahl entsprechend festgesetzt. Sie muss nicht voll ausgeschöpft werden.

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich am ursprünglichen Bestand. Dieser war durch eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen geprägt. Die angrenzende Bebauung ist überwiegend durch 1 Vollgeschoss plus Dach geprägt. Die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse sichert eine annähernd gleiche Höhenentwicklung im Geltungsbereich.

12.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhenlage

Im Bebauungsplan werden als Höchstmaß zwei Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt.

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich am ursprünglichen Bestand. Dieser war durch eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen geprägt. Die angrenzende Bebauung ist am Barclayweg und Schwarzenbergweg überwiegend durch 2 Vollgeschosse, am Klabundweg überwiegend durch 1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt. Die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse sichert eine angemessene Höhenentwicklung im Geltungsbereich.

TF 16 Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss muss mindestens höhengleich zur festgesetzten Bezugshöhe liegen und darf diese maximal um 0,30 m überschreiten.

Bezugshöhe für die Festsetzung der Höhenlage ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

[§ 9 Abs. 3 BauGB]

Das Erscheinungsbild der Bebauung im Plangebiet soll nicht durch weit aus dem Erdboden herausragende Kellergeschosse beeinträchtigt werden. Außerdem soll verhindert werden, dass die Kellergeschosse zum Wohnen genutzt werden. Daher ist eine Festsetzung der Oberkante des Fußbodens im Verhältnis zur Oberfläche der Verkehrswege notwendig.

Um dieses Ziel wirksam umsetzen zu können, wurde nach der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens von zunächst 0,50 m auf 0,30 m reduziert.

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. Um die Gebäude in die vorhandene Topografie einordnen zu können, orientiert sich die Bezugshöhe an den anliegenden Verkehrsflächen.

12.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

12.3.1 Bauweise

Im Bebauungsplan wird als Bauweise Einzel- und Doppelhausbebauung zeichnerisch festgesetzt.

Die Festsetzung der Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser resultiert aus den geänderten Marktbedingungen und steht in Übereinstimmung mit den städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielen für den Standort, die neue Bebauung besser in die durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägten Strukturen westlich, nördlich und östlich des Plangebietes einzufügen und den Bau von Mehrfamilienhäusern im Stadtrandbereich, der durch einen Übergang zur offenen Landschaft geprägt ist, einzuschränken.

12.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgesetzt.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln den Leitgedanken der städtebaulichen Konzeption wieder, nehmen die Linearität der ursprünglichen Bestandsbebauung auf und ermöglichen eine behutsame am ehemaligen Bestand orientierte Verdichtung. Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt auch den schützenswerten Baumbestand.

Die Baulinien halten zum Cervantesweg einen Abstand von 2,0 m ein. Auf diese Weise kann eine schmale einheitliche Vorgartentiefe gesichert werden. Gleichzeitig rückt der zu erhaltende Baumbestand stärker ins Blickfeld, da dieser zur Straße hin orientiert ist. Der Charakter eines durchgrünten Wohngebietes wird damit erheblich gestärkt. Auch in den Eingangsbereichen am Schwarzenbergweg und Barclayweg sollen Baulinien festgesetzt werden. Ziel der Baulinien ist die Herausbildung einer städtebaulichen Kante, die die Torsituation am Eingangsbereich der Siedlung unterstreichen soll, gleichzeitig kann ein deutlich sichtbares Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen vermieden werden.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und wird einheitlich mit 12 m festgesetzt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen wird die städtebauliche Struktur in ausreichendem Maße formuliert, ohne die Gestaltungsfreiheit unnötig einzuschränken. Gleichzeitig werden durch die Begrenzung der Bautiefe ausreichend große zusammenhängende Anteile nicht überbaubarer Fläche für die Gartennutzung gesichert. Im nördlichen sowie im südlichen Wohngebiet soll jeweils eine überbaubare Grundstücksfläche auf Grund der unmittelbaren Nähe zu Baumbeständen eingeschränkt werden. Die Rücknahme der Baufenster, die sich am Kronenumfang sowie des zusätzlichen Kronenschutzbereiches von 1,5 m angrenzender Bäume orientiert, sichert ausreichend Platz für die vorhandenen erhaltenswerten Bäume.

Die Abstandflächenregelungen der Sächsischen Bauordnung bleiben unberührt.

12.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan wird die Firstrichtung für die Wohngebäude zeichnerisch festgesetzt.

Um einen unmotivierten Wechsel der Firstrichtung nebeneinander stehender Eigenheime im Plangebiet auszuschließen, wird die Firstrichtung in den Baufenstern mit paralleler oder rechtwinkliger Ausrichtung zur angrenzenden Erschließungsfläche vorgegeben. Korrespondierend mit der Festsetzung von Baulinien am Schwarzenbergweg und Barclayweg werden dort aus stadtgestalterischen Gründen Firstrichtungen parallel zur angrenzenden Erschließungsfläche vorgegeben. Das gewählte Ordnungsprinzip für die Hauptfirstrichtung der übrigen Baufenster orientiert sich - entgegen dem ursprünglichen Bestand - an optimalen Bedingungen für die Solarenergienutzung der Wohngebäude durch südlich angeordnete Dachflächen bzw. Dachflächenanteile. Dafür interessierte Bauherren finden somit Baugrundstücke, um diese erneuerbare Energie effizient erzeugen und nutzen zu können.

Diese Festsetzungen erwirken die städtebauliche Zusammengehörigkeit der vergleichsweise kleinen Siedlungseinheit und ermöglichen ein städtebaulich harmonisches Ortsbild.

12.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

TF 2 *Garagen einschließlich Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen St zulässig.*
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Diese Festsetzung soll dazu dienen, den Charakter des Gebiets, der vor allem durch eine Begrünung mit prägenden Einzelbäumen gebildet wird, und einen größtmöglichen Anteil an Freiflächen zu sichern und eine Bebauung des Vorgartenbereichs sowie hinterer Grundstücksflächen zu unterbinden. Darüber hinaus wird das Ziel des behutsamen Übergangs vom Siedlungsbereich zum Landschaftsraum unterstützt. Die geplante Festsetzung, innerhalb der Flächen St nur Stellplätze und keine baulichen Anlagen wie Garagen oder sonstige Nebenanlagen zuzulassen, dient dem Ziel, die beabsichtigte städtebauliche lineare Struktur nicht durch bauliche Anlagen zu beeinträchtigen. Stellplätze wirken nicht in der Höhe und beeinträchtigen damit nicht das städtebauliche Erscheinungsbild.

TF 3 *Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Terrassen sowie für die der Erschließung und Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen.*
[§ 14 Abs. 1 BauNVO]

Terrassen, Einrichtungen für die Regenwasserversickerung (z.B. Mulden, Rigolen oder unterirdische Zisternen für die zeitverzögerte Abgabe) und die zur technischen Ver- und Entsorgung des Gebiets erforderlichen Nebenanlagen sollen von der Festsetzung ausgenommen werden. Terrassen und Versickerungsanlagen entwickeln keine räumliche Wirkung, die den Vorgartencharakter bzw. den Eindruck durchgrünter Gartenbereiche wesentlich beeinträchtigt. Einrichtungen der technischen Ver- und Entsorgung des Gebiets sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch ohne ausdrückliche Festsetzung als Ausnahme ohnehin zulässig.

12.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

TF 4 *Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohneinheiten haben.*
[§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]

Diese Festsetzung erfolgt, um die geplante Wohnanlage der städtebaulichen Eigenart des umgebenden Siedlungsgebietes anzupassen und den Bau von Mehrfamilienhäusern, für die an diesem Standort kein Bedarf mehr besteht, im Stadtrandbereich auszuschließen. Gleichzeitig wird der Möglichkeit Rechnung getragen, dass beispielsweise im eigenen Haus eine Einliegerwohnung für Familienangehörige oder Gäste entstehen kann.

12.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

12.6.1 Versickerung des Niederschlagwassers

TF 5 *Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist so auszuführen, dass das auf der jeweiligen Fläche anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.*
[§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB]

Die Befestigung privater Zuwege, Zufahrten und Stellplätze ist in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen oder dergestalt, dass das anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb der Fläche versickern kann. Die Festsetzung dient dem Ziel, den Versiegelungsgrad zu minimieren und eine Grundwasseranreicherung durch Niederschlagwasser zu sichern. Die Ausführung soll vorzugsweise als Schotterrasen, Rasenwaben, Ökopflaster oder breitfugiges Kleinpflaster erfolgen. Eine Versickerung / Verdunstung des auf diesen Flächen anfallenden Regenwassers ist im Ergebnis von Untersuchungen trotz der ungünstigen Bodenverhältnisse möglich.

TF 6 *Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.*

Niederschlagswasser, das nicht versickert oder über eine Vorratshaltung einer Nutzung zugeführt werden kann, kann über einen Überlauf in die straßenbegleitenden Versickerungsanlagen oder naturraumverträglich in den südlich nahe des Plangebiets gelegenen Leinegraben abgeleitet werden.

[§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB]

Eine Ableitung anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation soll mit dieser Festsetzung ausgeschlossen werden. Dieses kann z.B. in Zisternen zurückgehalten werden, um es zur Toilettenspülung oder zur Bewässerung der Gartenflächen einzusetzen. Sofern eine Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser nicht vollständig möglich ist, kann auch ein Überlauf in die straßenbegleitenden Versickerungsanlagen oder eine naturräumliche Einleitung in den Leinegraben in Erwägung gezogen werden. Dies setzt eine überschlägige Bemessung der möglichen Einleitmenge voraus. Auf diese Weise kann das gesamte Niederschlagswasser verwertet bzw. in den Naturkreislauf zurückgeführt werden, so dass ein sparsamer und ökologischer Umgang mit Wasser sichergestellt wird.

12.6.2 Artenschutz

TF 7 *Aus Gründen des Artenschutzes (Insekten) sind für die Außenbeleuchtungen (Wege, Hauseingänge, Grundstücksflächen) umweltfreundliche Lampen in geschlossenen Leuchtkörpern mit einem geringen UV-Anteil (wie Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Lampen mit einem gleichwertigen technischen Standard) zu verwenden.*
[§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB]

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am Rande des Landschaftsschutzgebietes Lößnig–Dölitz, das als Gebiet von besonderer Sensibilität für das Auftreten von dämmerungs- und nachtaktiven Tieren anzusehen ist. Künstliches Licht mit hohem UV–Anteil übt Störwirkungen auf die dämmerungs- und nachtaktive Tierwelt aus, die zur Gefährdung ganzer Insektengruppen führen können. Zum Schutz von Insekten sollen daher künftig in den beiden Wohngebieten für die Außenbeleuchtung nur umweltfreundliche Lampen mit einem geringen UV–Anteil in geschlossenen Leuchtkörpern verwendet werden.

12.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

TF 8 Die Flächen A, B, C, D, E und F sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer angrenzender Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Für die Erschließung der privaten Eigenheimgrundstücke, die nicht vom Barclayweg oder vom Schwarzenbergweg aus erschlossen werden, ist es nicht erforderlich, eine öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Stattdessen wird die Erschließung durch sechs mit Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit sowie Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen in Form von Stichwegen gesichert. Die Breite dieser kurzen Stichwege von 4,0 m sichert die verkehrlichen und auch die medienseitigen Erfordernisse. Diese Erschließungsanlagen sind sowohl für die Anwohner als auch die Stadt Leipzig städtebaulich als auch wirtschaftlich zweckmäßig.

Die Festsetzung stellt die erforderliche Art der Benutzbarkeit der Fläche je Begünstigten und den Belasteten klar. Es handelt sich somit um die planerische Vorbereitung der rechtlichen Sicherung der Begünstigten durch Belastung mit Grunddienstbarkeiten der noch zu bildenden Flurstücke für die Anliegerwege, die als Gemeinschaftsanlagen der künftigen Anwohner in deren Eigentum anteilig übergehen.

12.8 Immissionsschutz

TF 9 Für erforderliche resultierende Dämmmaße der Außenbauteile sind nach DIN 4109 folgende Lärmpegelbereiche maßgebend:
Baulinie 1: Lärmpegelbereich III
Baulinie 2: Lärmpegelbereich II
Baugrenze 1: Lärmpegelbereich II
Im Bereich der Baulinie 1 sind nach VDI 2719 die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Im östlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets WA 2 weist die Lärmkartierung der Stadt Leipzig für das erste Baufeld am Schwarzenbergweg Beurteilungspegel tags von 61 bis 65 dB(A) auf. Im Nachtbeurteilungszeitraum werden Beurteilungspegel von über 50 dB(A) dargestellt. Die für die Bauleitplanung maßgeblichen Orientierungswerte, die tags für das Wohngebiet einen Beurteilungspegel von 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) vorsehen, werden damit in beiden Beurteilungszeiträumen überschritten. Aus diesem Grund sollen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Nach Aussage des Umweltamtes sind für die einzelnen Baugrenzen und Baulinien folgende differenzierte Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – festzustellen:

- an der zum Schwarzenbergweg gerichteten Baulinie 1: Lärmpegelbereich III
- an der nördlichen Baulinie 2 und der südlichen Baugrenze 1: Lärmpegelbereich II
- an der westlichen Baugrenze (ohne Nummer): Lärmpegelbereich I

Mit der geplanten Festsetzung kann sichergestellt werden, dass in den Innenräumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Von einer Grundrissbindung wurde abgesehen, da auf Grund der Ausrichtung des Baufensters in Ost–West–Richtung und der Planung einer Einfamilienhaussiedlung einseitig ausgerichtete Wohnungen oder Häuser nicht zu erwarten sind.

12.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

TF 11 *Auf jedem Baugrundstück ist je 240 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (StU mind. 14-16 cm) anzupflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.*
[§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

TF 12 *Mindestens 80 % der gemäß Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Bei der Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Laubgehölze zu verwenden.*
[§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

Durch die Festsetzung, pro angefangene 240 m² Grundstücksfläche mindestens einen – wenn nicht schon vorhanden – Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen sowie durch die Festsetzung, auf den privaten Grundstücken mindestens 80 % der gemäß Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen, wird ein hoher Durchgrünungsgrad des Plangebiets und damit die Sicherung des Lebensraumes für Kleintiere und Vögel erreicht. Weiterhin dienen die Festsetzungen dem Ziel, die Versiegelung zu begrenzen und durch die Schaffung zusammenhängender Grünbereiche die klimatische Ausgleichsfunktion zu unterstützen. Die Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Bäumen trägt zur Schaffung ökologischer Strukturen bei, die durch die Festsetzung der Pflanzqualität schneller erreicht wird. Bäume wirken für das Landschaftsbild raumbildend und haben Gliederungsfunktion für die Siedlungsflächen. Mit der Bevorzugung von Obst- und Laubbäumen soll der vertraute Charakter hiesiger Stadtrandsiedlungen bewahrt werden.

TF 14 *Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind die nicht für Stellplätze genutzten Flächen gärtnerisch anzulegen.*
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

Da auf den festgesetzten Stellplatzflächen Stellplätze angelegt werden dürfen, aber nicht müssen, soll verhindert werden, dass dort bei einer Nichtanlage von Stellplätzen ungepflegte Brachflächen entstehen.

12.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan werden 41 Einzelbäume zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt. Im Falle eines Abgangs sind diese zu ersetzen.

TF 10 *Die vorhandenen Bäume an den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind zu erhalten. Bei Abgang ist als Ersatz ein standortgerechter Laubbaum (StU mind. 14-16 cm) auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Das Plangebiet weist einen ortsbild- und gebietsprägenden Altbaumbestand auf. Der größtmögliche Erhalt dieses Baumbestandes ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens umfangreich geprüft worden. Kriterien für die Prüfung waren insbesondere der Vitalitätszustand der Bäume sowie die Standorte der Bäume innerhalb des städtebaulichen Konzeptes. Das städtebauliche Konzept wurde mit Blick auf den Erhalt von Bäumen intensiv diskutiert. Wie dem Konfliktplan (Anlage II dieser Begründung) zu entnehmen ist, wurden die Baufelder so gewählt, dass insbesondere Bäume mit einer hohen Erhaltungsbedürftigkeit zum großen Teil gesichert werden können. Dies konnte nicht in allen Baufeldern berücksichtigt werden, da ansonsten kein ansprechendes städtebauliches Konzept realisierbar wäre. Eine komplette Berücksichtigung vorhandener Bäume war nicht mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar und hätte zu einer zu großen Einschränkung der zukünftigen privaten Hausgärten geführt. Das vorliegende Konzept leitet sich demnach aus einem Kompromiss zwischen geordnetem Städtebau und größtmöglichem Erhalt vorhandener Bäume ab.

Zur eindeutigen Sicherung des vorhandenen wertvollen und prägenden Baumbestandes werden 41 Einzelbäume zeichnerisch festgesetzt. Für die innerhalb der Baufenster gelegenen Bestandsbäume wird eine Beseitigung angenommen und diese in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt. Damit erübrigt sich für die Beseitigung von Bäumen im Zuge von Baumaßnahmen eine gesonderte Entscheidung nach Baumschutzsatzung. Zugleich ist für die Bauherren aus dem Bebauungsplan unmittelbar ersichtlich, für welche Bäume ggf. Schutzmaßnahmen zu treffen sind.

TF 13 *Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind die vorhandenen Hecken zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte und einheimische Laubgehölze zu ersetzen.*
[§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB]

Zur Betonung des Vorstadtcharakters sowie zur Sicherung der den Cervantesweg prägenden Hecken sollen die Hecken mit einer Pflanzbindung versehen werden. Sie sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Darüber hinaus sollen sie mit Ausnahme der Eingangsbereiche zu den privaten Stichstraßen ergänzt werden, um am Cervantesweg zum öffentlichen Raum ein einheitliches optisches Erscheinungsbild mit Grünstrukturen zu erzielen. Die Festsetzungen tragen als Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden planungsrechtlich relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft bei.

13. Verkehrsflächen

In der Planzeichnung wird der Cervantesweg als öffentliche Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt.

Die Sicherung des Cervantesweges erfolgt bestandorientiert als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Ab. 1 Nr. 11 BauGB. Den Belangen des Verkehrs wird durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche Rechnung getragen. Sie dient zur Erschließung der beiden angrenzenden Wohngebiete mittels an die öffentliche Verkehrsfläche anschließender Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Mit Vollzug des Bebauungsplans ist gegenüber dem früheren Zustand der Zeilenbebauung nur eine geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

14. Externe Kompensationsmaßnahme / Zuordnungsfestsetzung

TF 15 *Zur Kompensation für nicht im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes auszugleichende Beeinträchtigungen wird den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 311 eine Teilfläche von 4.647 m² mit der Kompensationsmaßnahme „Aufforstung nördlich des Meusdorfer Teiches“ (Flurstück 1/7 der Gemarkung Meusdorf) aus dem Flächenpool der Stadt Leipzig zugeordnet. Die Maßnahme beinhaltet Ergänzungspflanzungen mit Wildobst sowie Aufforstungen mit heimischen Laubgehölzen.*
[§ 9 Abs. 1a BauGB]

Innerhalb des Geltungsbereichs ist nur ein Teilausgleich der planungsrechtlich relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft möglich. Daher soll der verbleibende Kompensationsbedarf (Kompensationsdefizit von 95.582 Wertpunkten) an anderer Stelle auf von der Stadt Leipzig bereitgestellten Flächen durch funktional geeignete Maßnahmen nachgewiesen werden.

Die dem Bebauungsplan Nr. 311 zugeordnete Maßnahme beinhaltet eine an das Bebauungsplangebiet unmittelbar südlich angrenzende Aufforstung nördlich des Meusdorfer Teiches. Geplant sind punktuelle Ergänzungspflanzungen auf einer Teilfläche des Flurstücks 1/7 nördlich des Meusdorfer Teiches, so dass ein direkter räumlicher Zusammenhang gegeben ist.

Geplant sind neben Aufforstungen mit einheimischen Laubgehölzen auch Ergänzungspflanzungen mit Wildobst auf einer Teilfläche des Flurstücks 1/7. Insbesondere die Wildobstpflanzung kann als weitgehend gleichartiger Ausgleich bewertet werden. Die Baumfällungen im Geltungsbereich werden mit ergänzenden Wildobstpflanzungen sowie weiteren flächenhaften Baumpflanzungen am

Meusdorfer Teich anteilsweise ausgeglichen (siehe Anhang VII). Diese stehen damit in einem weitgehenden funktionalen Zusammenhang mit den geplanten Eingriffen. Mit den geplanten Maßnahmen (Grünfestsetzungen und Zuordnung der Aufforstung) kann eine Vollkompensation der Eingriffe im Bebauungsplan Nr. 311 erzielt werden. Die konkrete Zuordnungsfestsetzung gewährleistet die Finanzierung der mit dem Vollzug der Maßnahmen verbundenen Kosten, so dass der Stadt Leipzig keine Herstellungskosten entstehen. Details zu Modalitäten der Ablösung, Kosten, Fristen, Bürgschaft etc. sind im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage der Ausführungsplanung zwischen der LWB und der Stadt Leipzig festzulegen.

15. Örtliche Bauvorschriften

TF 17 Als besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind bei Doppelhäusern die Dächer bezüglich Dachneigung sowie Traufhöhe bei beiden Doppelhaushälften einheitlich auszuführen.

In Verbindung mit der Wahlfreiheit für die Eigentümerin und die potenziellen Einzelbauherren, neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser errichten zu können, besteht bei Doppelhäusern - insbesondere wenn diese nicht zeitgleich errichtet werden - die Gefahr sehr unterschiedlicher Baukörpergestaltung, welche von gestalterischer Unverträglichkeit von Dachneigungen und Traufhöhen bis zur Verunstaltung führen könnte. Dieser Gefahr kann nur wirksam begegnet werden, indem die einheitliche Dachneigung und Traufhöhe beider Doppelhaushälften als besondere Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 89 Abs.1 SächsBO vorgeschrieben wird. Hiermit wird in vorgenannten Fällen die Wahlmöglichkeit zwischen den grundsätzlich zulässigen Gestaltungsformen eingeschränkt, da mit der Wahl einer bestimmten Dachneigung oder Traufhöhe bei einer Doppelhaushälfte insoweit die Gestaltung der nachfolgend errichteten Doppelhaushälfte vorgegeben ist. Die Interessen der Eigentümerin sowie der einzelnen Bauherren an einer weitergehenden individuellen Gestaltungsfreiheit ihrer Gebäude wurden in die Abwägung eingestellt. Dem Interesse an der Wahrung eines harmonischen Erscheinungsbildes bei Doppelhäusern und damit des gesamten Plangebietes wurde jedoch gegenüber vorgenannten privaten Interessen der Vorrang eingeräumt.

TF 18 Für die Hauptbaukörper im WA sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45 Grad zulässig.

In Anlehnung an die angrenzenden Siedlungen sollen für die Wohngebäude ausschließlich Satteldächer zulässig sein. Die Festsetzung dient damit dem Ziel, die Architektursprache des angrenzenden Siedlungsbereiches in zeitgemäßer Weise fortzusetzen.

TF 19 Die in den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen befindlichen Hecken dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Die Begrenzung der Höhe von 1,5 m Fördert die Entwicklung eines einheitlichen Erscheinungsbildes im Cervantesweg. Mit der Höhenbegrenzung der straßenbegleitenden Hecken soll auch verhindert werden, dass der Straßenzug einen schluchtähnlichen Charakter erhält. Gleichzeitig kann durch die Einschränkung des Höhenwachstums die Verkehrssicherheit verbessert werden.

TF 20 Für die Farbgebung der Dacheindeckungen sind nur rote bis rotbraune, nicht glänzende Materialien zulässig. Das gilt nicht für Solarenergieanlagen.

Diese Festsetzung dient dem städtebaulichen Ziel, ein in den wesentlichen Gestaltungselementen zusammengehöriges, einheitliches Erscheinungsbild des Plangebietes in einem notwendigen Mindestmaß sicher zu stellen. Ausgenommen von der Festsetzung sind Solarenergieanlagen (z.B. Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen) die als Einzelanlagen auf der Dachhaut, als Teil der Dachhaut oder als gesamte Dachfläche unabhängig von Material und Farbe der Dacheindeckungen installiert werden können, da sie einen besonderen, zeitgemäßen Beitrag zum klimagerechten Bauen und zur alternativen Energieerzeugung leisten.

D. Auswirkungen des Bebauungsplanes

16. Städtebauliche Kalkulation[26]

Allgemeines Wohngebiet						**22.511**	**m²**
davon	**WA1**			**12.307**	**m²**		
	überbaubar[27]	4.271	m²				
	bebaubar[28]	3.692	m²				
davon	Flächen mit GFL[29]	599	m²				
davon	Stellplatzflächen	385	m²				
davon	**WA2**			**10.204**	**m²**		
	überbaubar	2.719	m²				
	bebaubar	2.551	m²				
davon	Flächen mit GFL	229	m²				
davon	Stellplatzflächen	298	m²				
Öffentliche Verkehrsfläche						**2.623**	**m²**
Gesamtfläche						**25.134**	**m²**

17. Kostenbilanz

Ausgaben für die Stadt Leipzig sind nicht zu erwarten. Die Kosten für den Ausbau des Cervantesweges übernimmt die LWB als Eigentümerin der angrenzenden Bauflächen, ebenso die Kosten für die planexternen Ausgleichsmaßnahmen am Meusdorfer Teich. Die Kostenübernahme wird zwischen der Stadt Leipzig und der LWB durch städtebaulichen Vertrag geregelt.

Leipzig, den 14.02.2017

gez.

Jochem Lunebach

Leiter des Stadtplanungsamtes

Anhang

I: Pflanzempfehlungen

II: Baumbestandsplan

III. Baumbestandsliste

IV: Biotoptypen Bestand

V: Gestaltungsplan

VI: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz Leipziger Modell

VII: Ausführungsplanung Aufforstung am Meusdorfer Teich (als Ausgleichsmaßnahme)

---

26. gerundet
27. gemäß Baufenster
28. gemäß zulässiger Grundflächenzahl ohne Nebenanlagen
29. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen