

# Anlage 5

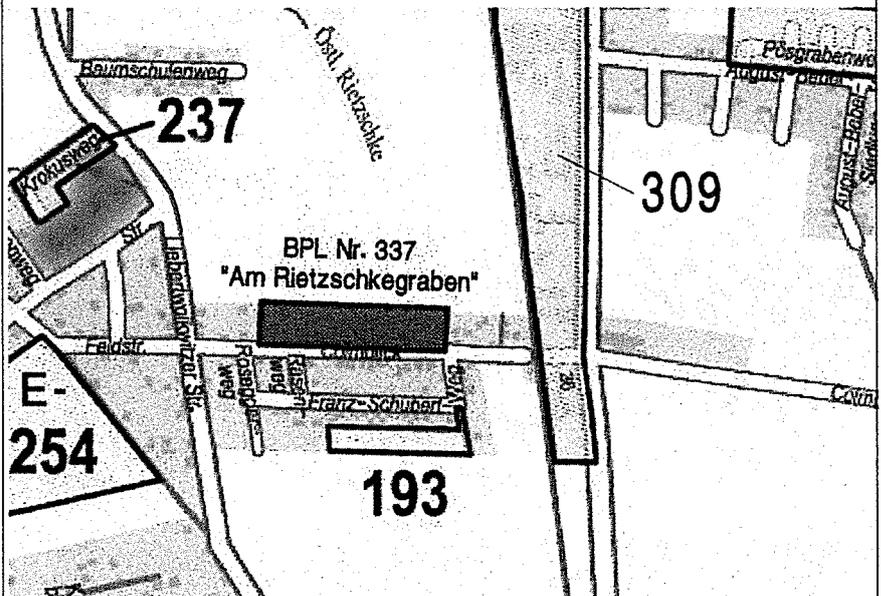


## Stadt Leipzig

### Begründung zum Bebauungsplan Nr. 337 Am Rietzschkegraben

Stadtbezirk: Südost  
Ortsteil: Holzhausen

Übersichtskarte:  
Umgebung des  
Bebauungsplangebietes  
und anschließende  
Bebauungspläne  
(soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt

Planverfasser:



Diezmannstraße 5  
D-04207 Leipzig  
Tel. 0341/4 15 41 0  
Fax 0341/4 15 41 11  
INGENIEURE + ARCHITEKTEN

*I. V. Grotzsch*

20.10.2009

Datum/Unterschrift



## Inhaltsverzeichnis

A	Einleitung	5
1	Lage und Größe des Plangebietes	5
2	Planungsanlass und Planungserfordernis	5
3	Ziele und Zwecke der Planung	6
4	Verfahren	7
B	Grundlagen der Planung	8
5	Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche	8
5.1	Topographie und Baugrundverhältnisse	8
5.2	Vorhandene Bebauungen und Nutzungen des Plangebietes und des Umfeldes	8
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung	9
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	9
5.5	Soziale Infrastruktur	10
5.6	Technische Infrastruktur	10
5.6.1	Verkehrsinfrastruktur	10
5.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	10
6	Planerische Grundlagen	12
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	12
6.1.1	Landesentwicklungsplan	12
6.1.2	Regionalplan Westsachsen	12
6.1.3	Flächennutzungsplan	12
6.1.4	Landschaftsplan	13
6.1.5	Bebauungspläne	13
6.1.6	Zulässigkeit von Bauvorhaben	13
6.2	Sonstige Planungen	14
6.2.1	Stadtentwicklungspläne	14
7	Umweltbericht	15
7.1	Einleitung	15
7.1.1	Ziele und Inhalte des Planes	15
7.1.2	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	16
7.2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung	17
7.2.1	Tiere	18
7.2.2	Pflanzen	22
7.2.3	Boden	25

7.2.4	Wasser	27
7.2.5	Luft/Klima	30
7.2.6	Landschaft	32
7.2.7	Biologische Vielfalt	34
7.2.8	Menschen	36
7.2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter	37
7.2.10	Wechselwirkungen	39
7.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
7.4	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	41
7.5	Eingriffs/Ausgleichsbilanz	41
7.6	Zusammenfassung	43
8	Ergebnisse der Beteiligungen	44
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf	44
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	44
8.3	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB	45
9	Städtebauliches Konzept	47
9.1	Gliederung des Gebietes	48
9.2	Bebauungs- und Nutzungskonzept (siehe Gestaltungsplan)	48
9.3	Erschließungskonzept	49
9.3.1	Verkehrerschließung	49
9.3.2	Ver- und Entsorgung	50
9.4	Grünkonzept	52
C	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	53
10	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	53
11	Baugebiete (§ 9 Abs. 1 BauGB)	54
11.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	54
11.2	Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	54
11.2.1	Grundflächenzahl	54
11.2.2	Zahl der Vollgeschosse	55
11.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	55
11.4	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 i. V. m. Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)	56
11.5	Flächen für Garagen (auch Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	57
11.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	57
11.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	57

12	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	60
13	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	60
14	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	60
15	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 1a BauGB)	61
15.1	Maßnahmen innerhalb des Plangebietes	61
15.2	Externe Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB	63
16	Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)	64
17	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)	65
17.1	Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung	65
17.2	Einfriedungen	66
18	Nachrichtliche Übernahmen	66
D	STÄDTEBAULICHE KALKULATION	67
19	Flächenbilanz	67
20	Kostenschätzung	68
20.1	Herstellungskosten	68
20.2	Folgekosten	68
Anhang I Hinweise		70
Anhang II Pflanzempfehlungen		71

## **A EINLEITUNG**

Für die nördlich der Straße Colmblick in Leipzig-Holzhausen, Gemarkung Zuckelhausen, liegenden unbebauten (zzgl. zweier bereits bebauter) Grundstücke gibt es seit dem Jahr 1998 Bemühungen, durch einen Bebauungsplan Baurecht zu schaffen. Nach dem Scheitern verschiedener Vorhabenträger bei der Entwicklung des Standortes wurden nunmehr durch die Wiederaufnahme des B-Planverfahrens die bereits parzellierten Flächen für eine Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet.

### **1 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Leipzig-Südost, Ortsteil Holzhausen, Gemarkung Zuckelhausen, in einer Entfernung von ca. 7 km zum Stadtzentrum und erstreckt sich in ca. 320 m Länge und 65 m Breite nördlich der Straße "Colmblick".

Die Größe des Plangebiets beträgt 2,1 ha.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das brachliegende Grundstück einer ehemaligen Baumschule
- im Osten und  
im Westen durch Siedlungsgrundstücke mit vorwiegend eingeschossiger Bebauung
- im Süden durch die Straße "Colmblick" mit südlich davon ebenfalls vorwiegend eingeschossiger Bebauung.

Die dem Außenbereich zuzuordnende Lücke in der Bebauung entlang der Straße Colmblick (ehemals Lortzingstraße) ist bereits in insgesamt 17 Grundstücke parzelliert worden. Ebenso im Bereich des Plangebietes befindet sich das Flurstück der in diesem Bereich verrohrten Östlichen Rietzschke.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist auch aus der Übersichtskarte im Deckblatt 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 Planungserfordernis**

Für die Grundstücke des Plangebietes, welche ausschließlich dem Außenbereich i. S. des § 35 BauGB zuzuordnen sind, wurde bereits im Jahr 1998 damit begonnen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Dies erfolgte in Hoheit der damals eigenständig existierenden Gemeinde Holzhausen als vorhabenbezogener Bebauungsplan "Am Rietzschkegraben". Das Verfahren wurde nach der Eingemeindung durch die Stadt Leipzig als Bebauungsplan Nr. E-156 "Am Rietzschkegraben" mit städtebaulichem Vertrag fortgeführt.

Im Laufe des Verfahrens scheiterten mehrere Vorhabenträger, so dass das Verfahren seit dem Jahr 2001 ruhte.

Im Zuge einer Zwangsversteigerung erhielt die PORODO GmbH aus Leipzig den Zuschlag für die Grundstücke und beantragte als neuer Vorhabenträger die Wiederaufnahme des Verfahrens zur Schaffung von Baurecht.

Da entsprechend BauGB in der geltenden Fassung vom 01.01.2007 die Fristen zur Überleitung von B-Plänen gemäß § 244 BauGB des bis dahin geltenden BauGB abgelaufen sind, musste zur Baurechtschaffung das Verfahren einschließlich einer Umweltprüfung erneut ab dem Verfahrensschritt Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Da das bisherige Bebauungsplanverfahren Nr. E-156 obsolet ist, wurde es als B-Plan Nr. 337 "Am Rietzschkegraben" mit städtebaulichem Vertrag gemäß § 11 BauGB neu begonnen, wobei sich der planerische Inhalt weitgehend am bisherigen Planinhalt orientierte.

Innerhalb des Plangebietes wurden in der Zwischenzeit bereits zwei Grundstücke bebaut, für ein weiteres Grundstück wurde eine Baugenehmigung erteilt und der Baubeginn angezeigt. Die Wohngebäude wurden auf der Grundlage der so genannten Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB des damaligen vB-Plans errichtet, die jedoch nach Abbruch jenes Verfahrens erloschen war. Auch in diesem Sinne war es dringend notwendig, das Planverfahren neu aufzunehmen, um einen langfristig rechtssicheren Zustand herzustellen.

### **3 Ziele und Zwecke der Planung**

Dem vorliegenden Baubauungsplan liegen insbesondere folgende Ziele und Zwecke zugrunde:

- Mit dem B-Plan soll die erforderliche planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung des Standortes geschaffen und damit die wirtschaftliche Verwertung durch den Investor ermöglicht werden.
- Es soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowohl im Plangebiet als auch für die gesamte Siedlung unter Beachtung des Ortsbildes gesichert werden.
- Die Integration der neuen Bebauung in das bauliche Umfeld soll nach Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie der Bauweise angemessen erfolgen und eine Abrundung der „Erich-Zeigner-Siedlung“ nach Norden zur freien Landschaft bewirken.
- Festsetzung des Baugebietes als Reines Wohngebiet zur Sicherung einer hohen Wohnqualität am Standort.
- Die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange wurden ermittelt, in angemessener Form gewertet und berücksichtigt.
- Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des B-Plans wurde auch die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange sichergestellt.

## 4 Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wurde im normalen Verfahren aufgestellt, da Außenbereichsflächen erstmals einer Bebauung zugeführt werden sollen und die Voraussetzungen, welche einen anderen Verfahrensweg ermöglicht hätten, nicht vorliegen.

Da es für die Plangebietsfläche keinen wirksamen Flächennutzungsplan gibt, handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan.

Bei der Durchführung des Verfahrens waren folgende Besonderheiten zu beachten:

- Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung bereits im Rahmen früherer Planungsschritte erfolgte, keine grundlegend neuen Erkenntnisse vorlagen, auf dem bestehenden städtebaulichen Konzept aufgebaut wurde und die Planungsziele dadurch allgemein bekannt sind.
- Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlichen Belange (TöB) sowie der Ämter der Stadt wurde auf der Grundlage eines Vorentwurfes (aufbauend auf den bereits vorliegenden Unterlagen) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Datum
Einleitung des Verfahrens durch den Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau auf der Grundlage einer Informationsvorlage mit Entscheidungsvorschlag am	08.04.2008
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom	04.09.2008
Beschluss der Ratsversammlung zur Aufstellung sowie Billigung und Auslegung des Bebauungsplans vom bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 14 am 04.07.2009	17.06.2009
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3(2) BauGB)	14.07. - 13.08.2009
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	02.07.09

## **B GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **5 Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche**

#### **5.1 Topographie und Baugrundverhältnisse**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Zuckelhausen des Ortsteils Holzhausen der Stadt Leipzig, am Rand einer vorhandenen Siedlungsbebauung der Erich-Zeigner-Siedlung. Es besteht mehrheitlich aus Flächen einer ehemaligen Baumschule. Das Gelände ist eben und hat eine Abmessung von ca. 300 x 67 m mit einer mittleren Höhe von etwa 140 m ü NN.

Das Gelände ist regionalmorphologisch dem durch pleistozäne Vorgänge geprägten Leipziger Flachland zuzuordnen. Im relevanten Untergrund sind im Wesentlichen eiszeitliche Ablagerungen zu erwarten. Lithologisch ist das Gebiet oberflächennah durch Ablagerungen der Grundmoräne der Saalekaltzeit geprägt. Nach den geologischen Spezialkarten (zitiert in [5]) folgen bei ungestörten Bodenverhältnissen unter einer gering mächtigen Lößlehmschicht eiszeitliche Ablagerungen zweier Grundmoränen. Im relevanten oberflächennahen Bereich sind bis zu 7 m mächtige Sandablagerungen sowie Geschiebelehm- und/oder -mergel zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich gemäß hydrogeologischer Karte im Randbereich des Grundwasserleiters (GWL) 2; er wird im Untersuchungsgebiet als sandiger Bereich mit und ohne saisonbedingte Wasserführung gekennzeichnet. Die Mächtigkeit wird mit 5 ... 10 m und der Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  mit  $100 \cdot 10^{-5}$  m/s angegeben [5]).

Erfahrungsgemäß muss mit Schichtenwasser bereits ab etwa 1 ... 2 m unter OK Gelände gerechnet werden.

Die Quartärbasis liegt im Untersuchungsgebiet bei etwa + 125 m NN.

#### **5.2 Vorhandene Bebauungen und Nutzungen des Plangebietes und des Umfeldes**

Das Gelände des Plangebietes ist Teil einer ehemaligen Baumschule und weitgehend unbebaut. Nördlich liegende Flächen mit angepflanzten jüngeren Gehölzbeständen weisen auf die damalige Nutzung hin. Nördlich dieses Gehölzbereiches schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Südlich begrenzt wird das Plangebiet durch die Straße Colmblick (ehemals Lortzingstraße), die wiederum die westlich und östlich an das jetzige Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereiche mit Einfamilienhausbebauung erschließt, ebenso die südlich der Straße liegenden Wohngebäude. Das Plangebiet stellt eine „große Lücke“ in der nördlichen Straßenbebauung dar, die jedoch auf Grund ihrer Größe planungsrechtlich nicht dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzurechnen ist.

Im östlichen Teil wird das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung von der Östlichen Rietzschke als verrohrter Graben gequert. Etwa parallel dazu verläuft ein offensichtlich gewohnheitsmäßig genutzter Feldweg, der innerhalb des städtischen Flurstücks Nr. 162 vom Colmblick zu den nördlich liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen führt.

Zwei Grundstücke, eines östlich des verrohrten Rietzschkegrabens und ein Grundstück im westlichen Teil, sind bereits bebaut. Letzteres wurde jedoch auf Grund der Insolvenz des früheren Vorhabenträgers nicht fertig gestellt.

Für ein weiteres Baugrundstück liegt ein genehmigter Bauantrag vor, der Baubeginn wurde angezeigt.

Der Großteil der Flächen ist ruderalisiert, direkt Straßen begleitend befinden sich in einem Streifen von mehr als 5 m Bestände von Koniferen, die entlang der Straße Colmblick eine grüne Kulisse bilden.

### **5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung**

Die geplante Wohnbebauung befindet sich innerhalb einer gewachsenen Siedlungsbebauung. Der gesamte Ortsteil Holzhausen hat eine Wohnbevölkerung von etwa 6.300 Einwohnern.

Mit der Realisierung des Vorhabens wird die Einwohnerzahl bei insgesamt 16 neu zu bebauenden Grundstücken nur unwesentlich erhöht werden.

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

Den größten Teil des Plangebiets nehmen brachliegende wiesenartige Bereiche ein. Punktuell treten wechselfeuchte Bereiche auf. Entlang der Straße Colmblick bilden große Lebensbäume einen heckenartigen Abschluss der Flurstücke 116/6 bis 116/19, zwischen denen einzelne Laubbäume wachsen. Auf dem Flurstück 116/17 befindet sich ein leer stehendes Musterhaus; auf dem Flurstück 116/13 eine Baugrube. In verschiedenen Bereichen haben Erdbewegungen stattgefunden.

Auf dem städtischen Flurstück 162 befindet sich in einem Betonrohr (D 500) die Östliche Rietzschke, die am Nordrand des B-Plangebietes wieder zu Tage kommt und in einem Grabeneinschnitt nach Norden fließt.

Flurstück 117/9 ist mit einem Wohnhaus bebaut und wird als Hausgarten genutzt.

Insgesamt findet auf den Flächen des Plangebiets extensive Nutzung – im Bereich des Flst. 162 und entlang der Straße durch Befahren und Begehen – statt. Nach Norden hin wird das Plangebiet von einer mehrreihigen Gehölzpflanzung abgeschlossen, die im Bereich des Rietzschkegrabens auf etwa 30 m Breite unterbrochen ist. Noch weiter nördlich erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten und Westen sowie südlich der Straße Colmblick schließen Siedlungsflächen mit lockerer Wohnbebauung an.

## **5.5 Soziale Infrastruktur**

Die Grundschule Holzhausen liegt an der Stötteritzer Landstraße in einer Entfernung von ca. 1,6 km, die Mittelschule Liebertwolkwitz in ca. 1,5 km Entfernung.

Eine Kindertagesstätte befindet sich in der Russenstraße in ca. 1,2 km Entfernung.

Weiterhin gehören zur Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

- Jugendclub und Sportplatz Arthur-Polenz-Straße, ca. 1,6 km entfernt
- Turnhalle und Sportplatz Emil-Altner-Weg, ca. 2,1 km entfernt.

## **5.6 Technische Infrastruktur**

### **5.6.1 Verkehrsinfrastruktur**

Das Plangebiet ist über die Straße Colmblick an die Liebertwolkwitzer Straße angebunden.

Es ist Teil der Erich-Zeigner-Siedlung, die von Westen her von der Prager Straße im Bereich Monarchenhügel bzw. von der Liebertwolkwitzer Straße erreichbar ist. Die Verbindung nach Osten in Richtung Händelstraße erfolgt unter Querung der Bahnlinie nach Chemnitz lediglich für Radfahrer und Fußgänger. Insofern ist für den motorisierten Individualverkehr lediglich die Anbindung an die Liebertwolkwitzer Straße gegeben.

Die das Baugebiet erschließende Straße Colmblick stellt die Verbindung zwischen Händelstraße und Liebertwolkwitzer Straße dar.

Der Colmblick ist derzeit eine unbefestigte Straße, für die jedoch im Verkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig eine genehmigungsreife Planung für den grundhaften Ausbau vorliegt. Die Straße erschließt derzeit auf der Südseite Einfamilienhäuser in offener Bauweise. Der grundhafte Ausbau der Straße Colmblick wird durch die Stadt Leipzig erfolgen. Mit dem Vorhabenträger, als Anlieger und derzeitigem Eigentümer der Mehrheit der Grundstücke im Plangebiet, wurden Vereinbarungen zur Übernahme der anteiligen Straßenausbaubeiträge im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Straßenbahndstelle der Linie 15 in Meusdorf (ca. 1,2 km) sowie die Haltestelle der Buslinie 172, die hauptsächlich dem Schülerverkehr dient, in der Händelstraße (B 186) in etwa 300 m Entfernung. Der Haltepunkt der Eisenbahn (Regionalbahn und Regionalexpress) liegt in einer Entfernung von 1,8 km.

Von den Leipziger Verkehrsbetrieben (LVB) wird das Plangebiet daher als ein durch den ÖPNV schlecht erschlossenes Gebiet der Kategorie B bezeichnet.

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

Sämtliche Anlagen der Ver- und Entsorgung des Standortes liegen in der Straße Colmblick, von der auch das Baugebiet angebunden werden kann.

### **5.6.2.1 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist laut KWL GmbH gesichert. Der Anschluss kann über die im Colmblick liegende TW-Leitung DN 150 GGG erfolgen.

### **5.6.2.2 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt derzeit bereits im Trennsystem. Im Colmblick wurde vom Abwasserzweckverband Parthe (AZV Parthe) ein ausreichend dimensionierter Schmutzwassersammler (SW-Sammler) verlegt, der für die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet genutzt werden kann.

Für die Regenwasserableitung des bisher bebauten Gebietes wurde im Jahr 1999 ein neuer Sammler verlegt, dessen Kapazität jedoch nur die derzeit bestehenden Gebäude und die dazugehörigen Baugrundstücksflächen berücksichtigt.

Somit ist eine Ableitung von Oberflächenwasser über bestehende Regenwasserleitungen aus dem Plangebiet nicht möglich. Dies wurde in der Planung berücksichtigt sowie auch der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung zu Grunde gelegt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird ausschließlich über die Hausgarten- und Ausgleichsflächen entwässert. Auf Grund des schwer durchlässigen Bodens ist es notwendig, überschüssiges Wasser in einem Rigolkörper als Speicher zurückzuhalten und verzögert ins umgebende Erdreich zu versickern. Für eine zu entwässernde Dachfläche von 150 m<sup>2</sup> je Grundstück wurde ein notwendiges Rigolvolumen von 18 m<sup>3</sup> (unter Ansatz einer Grundstücksbreite von 15 m) errechnet.

Mit der in der Baugrundstellungnahme ermittelten Versickerungsrate wurde eine Versickerung von 55 l/h und Grundstück ermittelt. Die komplette Entleerung der Rigole wird daher mit 120 Stunden veranschlagt.

Für extreme Starkniederschlagsereignisse wird ein Notüberlauf zur Östlichen Rietzschke vorgesehen. Zusätzlich können Maßnahmen wie das Auffangen von Niederschlagswasser zu Brauchzwecken erfolgen.

Als Grundlage für die gewählte technische Lösung dient unter Berücksichtigung der schwierigen Baugrund- und hydrogeologischen Verhältnissen eine Baugrundstellungnahme mit einer hydrogeologischen Einschätzung und Aussagen zur standortkonkreten Versickerungssituation [5].

### **5.6.2.3 Gasversorgung**

Nach Aussage des zuständigen Versorgungsunternehmens ist das Gebiet Colmblick mit Gas versorgt.

### **5.6.2.4 Stromversorgung**

Nach Aussage des zuständigen Versorgers envia<sup>M</sup> ist eine Versorgung des Plangebietes aus dem Netz des Versorgers möglich.

## **6 Planerische Grundlagen**

### **6.1 Planungsrechtliche Grundlagen**

#### **6.1.1 Landesentwicklungsplan**

Bezüglich des Landesentwicklungsplanes Sachsen (LEP 2003) [1] gibt es für das Plangebiet keine entgegenstehenden Festsetzungen.

Gemäß den Zielen 5.1.3 und 5.1.6 des LEP soll die Nutzung vorhandener Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben. Durch integrierte Entwicklungskonzepte soll der Bedarf begründet werden. Der Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges wird der Vorrang vor extensiver Entwicklung eingeräumt.

Mit dem B-Plan „Am Rietzschkegraben“ werden diese Ziele durch die Nachnutzung einer brach gefallenen Baumschulfläche am Rand des vorhandenen Siedlungsgefüges durch eine lockere Einfamilienhausbebauung mit vollständigem Ausgleich der innerhalb des Plangebietes erfolgenden Neuversiegelung auf zwei externen Ausgleichsflächen umgesetzt.

Diesen Zielen entspricht auch die Ausweisung des Plangebietes in dem zurzeit in Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig (Vorentwurf, Stand 12/2007) sowie im Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung als Wohnbaufläche. Somit kann festgestellt werden, dass das Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB durch die vorliegende Planung gewährleistet ist und diese den Zielen der Raumordnung entspricht.

#### **6.1.2 Regionalplan Westsachsen**

Der am 23.05.2008 beschlossene und seit 25.07.2008 durch Bekanntmachung im Sächsischen Amtsblatt verbindliche Regionalplan Westsachsen weist das Plangebiet als Siedlungsfläche aus.

#### **6.1.3 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) [3] der Stadt Leipzig beinhaltet das Gebiet der ehemaligen selbständigen Gemeinde Holzhausen nicht.

In der Fortschreibung des FNP, Stand 12/2007, für den die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Jahr 2008 erfolgte, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist die direkte Ableitung der Planungsziele des Bebauungsplans aus der übergeordneten Planungsebene gegeben.

Da der Flächennutzungsplan für diesen Stadtbereich noch in Aufstellung ist, handelt es sich bei dem vorliegenden B-Plan um einen vorzeitigen Bebauungsplan. Nach § 8 BauGB kann ein B-Plan aufgestellt, geändert ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der FNP aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der B-Plan der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Dieses Erfordernis wird mit der Planung erfüllt.

#### **6.1.4 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan wird zurzeit parallel zum FNP fortgeschrieben und für die eingemeindeten Ortsteile ergänzt. Der aktuelle Entwurf vom Juli 2007, der bzgl. des Plangebietes und dessen näheren Umfeldes mit dem Arbeitsstand September 2009 identisch ist, enthält folgende Darstellungen zum Plangebiet:

- großräumige Grünverbindung entlang des Rietzschkegrabens nach Norden über die Agrarlandschaft zum Ortskern Zuckelhausen
- Hauptwegeverbindung entlang der Straße Colmblick
- vorhandener Feldgehölzstreifen.

Für die geplanten Bauflächen gilt das teilräumliche Leitbild 9 "Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser", das u. a. einen hohen Durchgrünungsgrad mit Gärten und die Verbindung zu stadtnahen Erholungsräumen vorsieht.

Der Entwurf des Landschaftsplanes durchlief parallel mit dem Vorentwurf des FNP die Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Jahr 2008.

#### **6.1.5 Bebauungspläne**

Seit dem Jahr 1998 gibt es Bemühungen, für das Plangebiet durch einen Bebauungsplan Baurecht zu schaffen. Dazu begann die damals noch eigenständige Gemeinde Holzhausen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Rietzschkegraben" aufzustellen. Das Verfahren wurde nach der Eingemeindung durch die Stadt Leipzig als Bebauungsplan Nr. E-156 "Am Rietzschkegraben" mit städtebaulichem Vertrag fortgeführt. Im Laufe des Verfahrens scheiterten mehrere Vorhabenträger, so dass das Verfahren seit dem Jahr 2001 ruhte. Der neue Vorhabenträger, die PORODO GmbH, beantragte bei der Stadt Leipzig die Wiederaufnahme des Verfahrens.

Demzufolge war für das Plangebiet kein Baurecht gegeben, lediglich zwei – in der Zwischenzeit parzellierte - Grundstücke wurden mit je einem Wohngebäude unter Nutzung des damals vorliegenden Planungsstandes gem. § 33 Abs 1 BauGB bebaut. Dieser Status gem. § 33 Abs. 1 BauGB ist nach Einstellung des damaligen Planverfahrens erloschen. Für ein drittes Grundstück liegen eine Baugenehmigung und eine Baubeginnanzeige vor.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen folgende B-Pläne:

- B-Plan Nr. 237 „Wohnpark auf der Gärtnerei“
- B-Plan Nr. 309 „Händlerstraße- Nutzungsarten“

#### **6.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Das Plangebiet war in den zurück liegenden Jahren dem unbeplanten Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen, so dass die Errichtung von weiteren Wohngebäuden im Plangebiet planungsrechtlich nicht zulässig war.

## 6.2 Sonstige Planungen

### 6.2.1 Stadtentwicklungspläne

#### **Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“**

Mit dem vom Stadtrat im November 1999 (RB III-128/99) beschlossenen Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“ sowie dessen Fortschreibung (RB IV-1081/07 vom 12.12.2007) verfügt die Stadt Leipzig über ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Damit liegt ein auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor. Dieses ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes, der Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält, insbesondere zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB).

Ziel des STEP „Zentren“ ist – im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt sowie jeweils auch ihrer Stadt- und Ortsteile – eine Konzentration der Versorgungsfunktion auf zentrale multifunktionale Versorgungsbereiche, die im Zentrum der Wohnquartiere und für die Wohnbevölkerung gut erreichbar angeordnet sein sollen.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des D-Zentrums „Stötteritzer Landstraße“ in Holzhausen, die sich entlang der Stötteritzer Landstraße bis zum Kreuzungsbereich Hauptstraße/Händlerstraße erstreckt (Entfernung ca. 1,8 km) sowie im Einzugsgebiet des D-Zentrums „Franzosenallee“ an der Prager Straße in Probstheida (Entfernung ca. 1,4 km). Diese Nahversorgungszentren sind vom Plangebiet nicht optimal erreichbar, da eine ÖPNV-Verbindung dorthin nicht besteht.

#### **Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ (STEP W+S)**

Die Stadt Leipzig verfügt mit dem STEP W+S seit dem Jahr 2000 über ein integriertes strategisches Konzept zur Entwicklung der Wohnfunktion und des Stadtbbaus.

Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit der innerstädtischen und infrastrukturell gut erschlossenen Stadtteile zu erhöhen sowie das flächenhafte Stadtwachstum zu begrenzen.

Die räumliche Steuerung des Wohnungsneubaus im Teilplan Wohnungsbau hat zum Ziel, das Flächenangebot für den Einfamilienhausbau auf die Nachfrage abzustimmen. Dabei soll eine Lenkung auf Flächen mit guter Anbindung an die technische Infrastruktur und soziale Versorgungsstruktur erfolgen.

Der STEP W+S stellt das B-Plangebiet als „Wohnbaufläche mit Planung in Ausrichtung an STEP“ mit der Intention, das Planungskonzept durch Reduzierung der Dichte bedarfsgerecht anzupassen, dar.

Die Darstellung im STEP W+S sowie die bereits nach § 33 Abs. 1 BauGB erteilten Baugenehmigungen und der daraus resultierende Rechtszustand führten zur Einleitung des vorliegenden Planverfahrens durch Votum des Fachausschusses Stadtentwicklung und Bau am 08.04.2008.

Die **Stadtentwicklungspläne "Gewerbe" sowie "Verkehr und öffentlicher Raum"** enthalten keine für diesen B-Plan relevanten Aussagen.

## **7 Umweltbericht**

### **7.1 Einleitung**

Für die Belange des Umweltschutzes nach BauGB §1 Abs. 6 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschreibt und bewertet. Die Darlegung erfolgt nach § 2a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung (folgendes Kap. 7) und beinhaltet die Angaben nach der Anlage zu § 2 Abs. 4, § 2 a Nr. 2 BauGB.

#### **7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes**

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

Auf den im Kapitel 10 genannten Grundstücken, die ausschließlich im Außenbereich nach § 35 BauGB liegen, soll mit einer der Umgebung entsprechenden Bebauung (Einfamilienhäuser in offener Bauweise) eine Abrundung der "Erich-Zeigner-Siedlung" nach Norden zur freien Landschaft geschaffen werden. Dazu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich Ermittlung der durch die Planung berührten Belange notwendig (siehe Ausführungen im Kapitel 3).

Da diese Außenbereichsflächen erstmals einer Bebauung zugeführt werden, wird neben der Umweltprüfung mit Beschreibung des Umweltzustands und der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange auch die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich durchgeführt. Diese wurde als externes Gutachten erarbeitet und fließt inhaltlich in die einzelnen Kapitel der Schutzgüter (7.2) ein bzw. sei dazu auf Kapitel 7.1.2.3 b) verwiesen.

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 17 Einfamilienhäuser in einem festzusetzenden Reinen Wohngebiet vorgesehen. Die Erschließung soll über die südlich des Plangebietes vorhandene Straße "Colmblick" erfolgen. Die fußläufige Verbindung zwischen dieser Straße und den nördlich des Plangebietes angrenzenden Freiräumen hin zum Zuckelhäuser Ring soll über eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Rad-/Gehweg gesichert werden.

Die für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen umweltrelevanten Festsetzungen, u.a. solche zum Maß der baulichen Nutzung, zu grünordnerischen und naturschutzfachlichen Belangen, wurden in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet. Vorgesehen ist, den Eingriff durch Vorhaben des B-Plans intern durch die ökologisch wirksame Gestaltung eines gestaffelten Saumes im nördlichen Bereich der Baugrundstücke als Übergang zur angrenzenden Gehölzstruktur zum Teil auszugleichen.

Dieser Ausgleich wird durch Festsetzungen des B-Plans geregelt und vertraglich in den Kaufurkunden der künftigen Grundstücksbesitzer festgeschrieben, so dass Herstellung und Pflege gewährleistet werden.

Weiterhin werden Ausgleichsmaßnahmen auf zwei externen Flächen, in der Gemarkung Liebertwolkwitz der „ehemalige Busparkplatz Störmthaler Straße“ und in der Gemarkung Probstheida die „Fläche am Südfriedhof“, festgesetzt. Es erfolgen dort Entsiegelung, Ansaaten und Pflanzungen mit Pflege (s. Kap. 9, 14 und 15).

## 7.1.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

### 7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

Im Bereich des B-Plans und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Schutzgebiete und -objekte gemäß Naturschutzrecht (BNatSchG, SächsNatSchG) vorhanden (Karte der Schutzgebiete im Landschaftsplan der Stadt Leipzig, Stand 08/2007). Die nächstgelegenen Schutzgebiete von europaweiter Bedeutung sind das Vogelschutzgebiet „Leipziger Auwald“ in mehr als 5 km und Teilflächen des FFH-Gebietes „Bläulingswiesen SO von Leipzig“ in mehr als 2 km (Teilfläche Kleinpösnaer Straße) bzw. 2,5 km (Teilfläche Wachau) Entfernung zum Plangebiet (LfUG, 2008). Ein räumlicher Zusammenhang zum Plangebiet (z. B. als Biotopverbund) besteht nicht.

### 7.1.2.2 Sonstige Ziele des Umweltschutzes

#### a) Landschaftsplan

Der am 23.05.2008 beschlossene und seit 25.07.2008 durch Bekanntmachung im Sächsischen Amtsblatt verbindliche **Regionalplan Westsachsen** weist das Plangebiet als Siedlungsfläche aus.

Für das Plangebiet gibt es derzeit noch keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Vorentwurf des **Flächennutzungsplanes** der Stadt Leipzig – Teilraum Südost – für die eingemeindeten Ortsteile ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Zum Vorentwurf wurde vom 22.06. bis zum 06.07.2004 die frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB) durchgeführt.

Für die Fortschreibung des FNP der Stadt Leipzig einschließlich der eingemeindeten Ortsteile – Vorentwurf, Stand 07.12.2007 – wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 08.04.2008 – 09.05.2008 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Landschaftsplanes erfolgte parallel vom 08.04. – 09.05.2008. Gemäß § 8 (4) Satz 1 BauGB handelt es sich deshalb beim vorliegenden B-Plan um einen vorzeitigen Bebauungsplan.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Leipzig wird derzeit wie der FNP fortgeschrieben und für die eingemeindeten Ortsteile ergänzt. Der aktuelle Entwurf vom Juli 2007 enthält folgende Darstellungen zum Plangebiet:

- großräumige Grünverbindung entlang des Rietzschkegrabens nach Norden über die Agrarlandschaft zum Ortskern Zuckelhausen
- Hauptwegeverbindung entlang der Straße Colmblick
- vorhandener Feldgehölzstreifen

Für die geplanten Bauflächen gilt das teilräumliche Leitbild 9 "Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser", das u. a. einen hohen Durchgrünungsgrad mit Gärten und die Verbindung zu stadtnahen Erholungsräumen vorsieht.

Der Landschaftsplan soll parallel mit dem FNP die nächsten Verfahrensschritte durchlaufen.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt die Aussagen des Landschaftsplanes. Im Geltungsbereich des Plangebietes existieren keine rechtskräftigen **Bebauungspläne**. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen des **Stadtentwicklungsplans (STEP) Wohnungsbau + Stadterneuerung** im Teilplan Wohnungsbau (RB III-1328/03), in welchem das Gebiet als „Wohnbaufläche mit Planung in Ausrichtung an STEP“ ausgewiesen ist.

## **b) Fachgesetze und -vorschriften**

Wasserhaushaltsgesetz, Sächsisches Wassergesetz, Bundes-Bodengesetz, Sächsisches Abfall- und Bodenschutzgesetz, Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz.

### **7.1.2.3 Sonstige fachliche Grundlagen**

#### **a) Grünordnungsplan**

Parallel zum B-Plan wurden die grünordnerischen Belange, in engem Zusammenhang mit der Eingriffsermittlung und der Umweltprüfung, bearbeitet. Die im Ergebnis entwickelten Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen begründen sich durch die naturschutzfachlichen Untersuchungen, und vor allem durch das Ziel, die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs festzuschreiben (siehe Teil C). Nach Prüfung der Vorschläge auf Festsetzbarkeit und Eignung werden die grünordnerischen Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen.

#### **b) Eingriffsregelung**

Im Rahmen des Grünordnungsplans als naturschutzfachliche Grundlage zum vorliegenden B-Plan wurde die Eingriffsbilanzierung für das B-Plangebiet nach dem Leipziger Bilanzierungsmodell vorgenommen und verbal-argumentativ interpretiert (siehe Kap. 7.5 bzw. GOP Anlage 5, Tabellen 2.1. und 2.2).

#### **c) Fachgutachten**

In einer Baugrundstellungnahme [5] zum Bauvorhaben auf den Flurstücken 116/6 bis 116/19 wurden die Baugrundverhältnisse für die vorgesehene Versickerung nach ATV A 138 vorgenommen. Dazu standen die Geologischen Karten Sachsen M 1 : 25.000 (1904), die Lithofazieskarte Quartär M 1 : 50.000 (1984), die Hydrogeologische Karte M 1 : 50.000 (1984) sowie Baugrundaufschlüsse im Rahmen des Gutachtens ICP vom 29.02.2008 [5] zur Verfügung. Die Ergebnisse sind im Kap. 7.2.3 (Boden) und 7.2.4 (Wasser) zusammengefasst.

Für die Einstufung der Grünlandbestände auf der Eingriffsfläche wurden durch Dipl.-Biol. V. Dittmann gutachterliche Aussagen getroffen [6], die in die Bewertung nach dem Leipziger Modell eingeflossen sind.

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

Der Bestandsplan (GOP Anlage 5) zeigt die aktuell vorhandene Nutzung. Es handelt sich um das brach gefallene Gelände einer ehemaligen Baumschule, auf dem bereits zu Beginn der 2000er Jahre erste Maßnahmen zur Erschließung als Wohngebiet erfolgten (Musterhaus, geschotterte Zufahrt, Bewegung von Oberboden und Störungen des Bodenprofils).

Nach Norden bildet eine mehrreihige dichte Bepflanzung aus ehemaligen Baumschulgehölzen eine optische Grenze, an die sich eine Ackerfläche anschließt. Im Westen und Osten und jenseits der Straße „Colmblick“ im Süden schließt sich lockere Bebauung an. Unmittelbar am Nordrand des Plangebiets tritt der Rietzschkegraben aus einer Verrohrung zu Tage.

## 7.2.1 Tiere

### 7.2.1.1 Bestandsaufnahme

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

Die Prüfung der im Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig vorliegenden Daten ergab, dass keine aktuellen Untersuchungen zu Tierarten vorliegen.

Mit zwei Begehungen zur Erfassung des Bestandes im Gebiet durch die Planerin selbst (23.04.2008 und 06.05.2008) wurden Tierarten augenscheinlich erfasst.

Es wurden außerdem die Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Leipzig zum Schutzgut Biodiversität (Stand 09/2005) ausgewertet.

Schwierigkeiten sind dabei nicht aufgetreten.

#### b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Am 23.04.2008 konnten während der einstündigen Begehung (morgens 06:00 Uhr bis 07:00 Uhr) im B-Plangebiet folgende Vogelarten nachgewiesen werden:

Art lat.	Art dt.	Bemerkungen <sup>1</sup>
<i>Anas platyrhynchos</i>	Stockente	1,0 abfliegend aus Temporärgewässer (NG)
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	2 Ex. auf der Fläche Flst. 116//6 bis 116/9 als NG
<i>Corvus corone</i>	Rabenkrähe	2-3 Ex. abfliegend, wohl NG
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	singendes Männchen am 06.05.2008 aus angrenzender Gehölzpflanzung im N
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise	singende Männchen, angrenzende Gärten
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	singende Männchen, angrenzende Gärten
<i>Passer domesticus</i>	Haus Sperling	ca. 6 Ex., Gärten Südseite Colmblick
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	1 singendes Männchen, Flst. 116f
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	singende Männchen, im B-Plangebiet 3 BV (Thuja, Baumhecke im N, Garten Flst. 117/9)
<i>Phylloscopus trochilus</i>	Fitis	singende Männchen, im B-Plangebiet 2 BV (Thuja, Baumhecke im N)
<i>Pica pica</i>	Elster	1 Ex. überfliegend
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	singende Männchen, angrenzende Gärten
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	1 singendes Männchen, Singwarten an Östl. Rietzschke auf Rosa sp., Salix 'Tortuosa' und bis ins B-Plangebiet auf Ligusterstrauch; BV (Rosa sp am Rietzschkegraben)
<i>Turdus merula</i>	Amsel	singende Männchen, angrenzende Gärten

Als Brutreviere für die im B-Plangebiet beobachteten Arten sind vor allem die angrenzenden Hausgärten, aber auch die Gehölzstrukturen von Bedeutung. Die Brachflächen bzw. ruderalen Bereiche scheinen dagegen mehr als Nahrungsraum zu funktionieren; reinen Offenlandarten mit Spezialisierung auf solche Lebensräume (z. B. Feldlerche, Haubenlerche, Braunkehlchen) ist die vorhandene Fläche augenscheinlich zu schmal bzw. möglicherweise auch zu vielen randlichen Störungen unterlegen (z. B. Spaziergänger mit Hund).

Eine Inaugenscheinnahme der im Frühjahr 2008 vorhandenen temporären Kleinstgewässer (Pfüten) im B-Plangebiet (ausgeschobene Mulden im Bereich Flst. 116/12 bis 116/19) ergab keine Hinweise darauf, dass diese aktuell von Amphibien als Laichplatz genutzt würden.

<sup>1</sup> NG: Nahrungsgast, BV: Brutverdacht (Revierverhalten, Gesang)

Eine explizite Untersuchung auf Fledermaus-Vorkommen hat nicht stattgefunden, da im B-Plangebiet keine geeigneten Biotopstrukturen vorhanden sind, die Fledermäusen als Quartier dienen könnten (vorhandene Bäume zu dünn für Höhlen bzw. ohne solche; augenscheinlich keine existenten Rindenspalten; Musterhaus Flst. 116/17 ist verschlossen). Mit dem Auftreten von Fledermäusen – als Nahrungsgäste – ist im Gebiet dennoch prinzipiell zu rechnen, wobei sich der Rand der vorhandenen Gehölzhecke als Struktur für Nahrungsflüge anbietet.

Es konnten keine Hinweise auf Tierarten, die nach Roter Liste Deutschlands bzw. des Freistaates Sachsen einen Gefährdungsstatus besitzen bzw. auf streng oder besonders geschützte Tierarten (§ 10 Abs. 2 Nr. 10 und Nr. 11 BNatSchG) festgestellt werden. Lediglich der Haussperling wird in der Roten Liste Deutschlands (Bauer et al., 2002) in der Vorwarnstufe geführt.

Auf Grund einer im Rahmen der Beteiligung der Behörden und TöB sowie der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahme, in der die vermeintlich lückenhafte faunistische Erfassung bemängelt sowie auf ein Antreffen von besonders geschützten Arten bei einer Spontanbegehung hingewiesen wurde, wurde die Artenschutzthematik nochmals fachlich verifiziert.

**Datenlage:** Die in der genannten Stellungnahme aufgeführten Tagfalter-Beobachtungen bei „spontanen Begehungen“ sind ungenügend dokumentiert dargestellt. So sind beide genannten Arten nur mit ihrem deutschen Artnamen nachvollziehbar aufgeführt, zum wissenschaftlichen Artnamen bleibt die genaue Determinierung offen. Außerdem fehlen Angaben zu Beobachtungszeitpunkt, Beobachter und dessen Kompetenz sowie präzise Angaben, ob die Art innerhalb des B-Plangebietes gesehen wurde.

**Schutzstatus:** Die Gattungen *Coenonympha* und *Polyommatus* sind beide im Anhang 1 der Bundes-Artenschutzverordnung (BArtSchVO) als besonders geschützt ausgewiesen. Die in der Stellungnahme aufgeführten Arten „Kleiner Heufalter“ (= Kleines Wiesenvögelchen; *Coenonympha pamphilus*) und „Hauhechel-Bläuling“ (= Gemeiner Bläuling; *Polyommatus icarus*) sind weit verbreitet und bislang in keinem Bundesland als gefährdet (Rote Listen) eingestuft. In den Anhängen zur FFH-Richtlinie werden beide genannten Arten nicht geführt.

**Ansprüche der Arten:** *Coenonympha pamphilus* bevorzugt als Raupennahrung Gräser, z. B. Weißes Straußgras, Rotes Straußgras, Roter Schwingel, Wiesen-Rispengras, Borstgras, Gewöhnliches Ruchgras, Kammgras-Arten. Das Kleine Wiesenvögelchen ist eine "Allerwärtsart". Es fliegt als einzige Art der Gattung in mehreren Generationen. Trotz der relativen Anspruchslosigkeit kann sich auch das kleine Wiesenvögelchen nur in mehr oder weniger ungestörten Rasenflächen entwickeln.

*Polyommatus icarus* bevorzugt als Raupennahrung z. B. Gewöhnlichen Hornklee, Hopfenklee, Luzerne, Weiß-Klee, Hufeisenklee, Dornige Hauhechel und andere Schmetterlingsblütler.

Der Gemeine Bläuling ist an Wegrändern und in Niedermoorwiesen noch relativ häufig anzutreffen.

**Biotoptypen:** Die Biotope wurden im Bestand, wie unter 7.2.2.1 beschrieben, angetroffen. Aus dieser Beurteilung und aus der Tatsache, dass die Flächen aktuell durch Begängnis (z. B. Spaziergänger, Hundebesitzer) teilweise erheblich gestört werden bzw. der Einfluss der ehemaligen Baumschul-Nutzung durch Wurzelausschlag der nicht gebietstypischen und -heimischen Gehölze noch immer zu Tage tritt, konnte kein erheblicher Wert für die Entomofauna geschlussfolgert werden.

**Verhältnismäßigkeit der Erstellung eines faunistischen Gutachtens:**

Mit der genannten Einschätzung des Biotopbestandes im Gebiet [6] ist die Forderung nach einem (entomo-)faunistischen Gutachten als unverhältnismäßig zu beurteilen. Folglich wurde ein solches nicht angefertigt.

**c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes**

Für das B-Plangebiet lassen sich für das Schutzgut Tiere aus dem Landschaftsplan der Stadt Leipzig – Schutzgut Biodiversität – folgende relevante Ziele ableiten: Einbindung von Brachen und Extensivgrünflächen in das Grünflächensystem der Stadt, Renaturierungskonzepte für Bachauenbereiche; Durchgrünung, naturnahe Gestaltung und extensive Pflege in Siedlungsbereichen zulassen. Mit Durchsetzung dieser Ziele werden Lebensräume für eine Vielzahl von Tierarten erhalten bzw. entwickelt.

Relevantes Ziel des Umweltschutzes im Landschaftsplan (Integriertes Entwicklungskonzept) in Bezug auf das Schutzgut Tiere stellt die Herstellung der Vielfalt der Landschaft (Wald-Wiesen-Mosaik) dar.

Das Schutzgut Flora/Fauna fließt in die Gesamtbilanz nach dem Leipziger Bewertungsmodell mit 365.413 gewichteten Wertpunkten für den Bestand ein (siehe GOP Anlage 5, Tabelle 2.1b).

**7.2.1.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen**

**a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung**

Mit Durchführung der Planung ergeben sich zunächst Störungen und Eingriffe, die vor allem in der Bauphase zu Beeinträchtigungen führen werden (Bau der Einfamilienhäuser, Anlegen der Rigole – mit Erdarbeiten verbunden). Nach der Bauphase werden die größten Flächenanteile als Hausgarten genutzt, die durch Baum- und Strauchpflanzungen durchgrünt werden.

Die rückwärtigen Bereiche der Baugrundstücke werden eine extensive Nutzung erfahren und als Saumstruktur mit wechselfeuchten Bereichen der vorhandenen Tierwelt (v. a. Vögel, Insekten, aber auch Amphibien) als Lebensraum zur Verfügung stehen.

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des B-Plangebiets sehen auf insgesamt 5.055 m<sup>2</sup> (entspricht 23,9 % der gesamten B-Planfläche) Biotope vor, die auch den genannten Schmetterlingsarten Lebensraum bieten können; davon sind

- 2.065 m<sup>2</sup> Staudensaum heimisch und 680 m<sup>2</sup> Mulde mit Stauden feuchter/wechselfeuchter Standorte
- 1.250 m<sup>2</sup> Übergangsbereich zu den Gärten als Kräuterwiese mit 5 % heimischen standortgerechten Sträuchern

- 1.060 m<sup>2</sup> Gewässerrandstreifen als Kräuterwiese mit heimischen standortgerechten Gehölzen

entsprechend den in den Festsetzungen und deren Begründung dargelegten Vorstellungen anzulegen.

Außerdem werden, in Abstimmung mit der Stadt Leipzig, auf zwei externen Flächen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt (Entsiegelung einer Asphaltfläche, Anlage einer extensiven Frischwiese sowie die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen, 2.175 m<sup>2</sup>; Abriss, Entsiegelung ehemaliger Garagen u. ä. und Bepflanzung als Gehölzfläche, 1.455 m<sup>2</sup> + 2.032 m<sup>2</sup>).

Leider sind diese Flächen nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhaben. Eine Auswahl näher am Vorhaben liegender Ausgleichsflächen wurde geprüft, jedoch auf Grund der nicht sofort gegebenen Flächenverfügbarkeit und zu geringer möglicher Flächengrößen (nicht ausreichend zum Ausgleich des Eingriffs) verworfen.

Es ist damit zu rechnen, dass die Biotopstruktur des Gehölzstreifens durch den gestaffelten Saum für Singvögel, Fledermäuse und Insekten optimiert wird, so dass eine steigende Gesamtartenzahl erwartet werden kann. Die wechselfeuchten Bereiche der Rigole könnten, v. a. im Frühjahr bei hohem Grundwasserstand, künftigen Lebensraum für Amphibien und Libellen darstellen.

Das Schutzgut Flora/Fauna fließt in die Gesamtbilanz nach dem Leipziger Bewertungsmodell mit 254.937 gewichteten Wertpunkten für die Planung innerhalb des B-Plangebiets ein (siehe Tabelle 2.2b in GOP Anlage 5). Dies bedeutet ein schutzgutbezogenes Defizit von 110.476 Wertpunkten.

#### **b) Prognose der Einhaltung der relevanten Umweltschutzziele bei Plandurchführung**

Die relevanten Umweltschutzziele können nach Umsetzung der gesamten Planung im Bereich der Festsetzungsflächen eingehalten werden. Etwa ein Viertel des Plangebiets steht als extensiv gepflegter Bereich mit naturnahen Strukturen als Lebensraum für Tierarten zur vorrangigen Verfügung.

#### **c) Prognose der Auswirkungen der Planung**

Erhebliche Umweltauswirkungen sind für das Schutzgut Tiere nur in der Bauphase zu erwarten. Mit der nachfolgenden Nutzung werden insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet, vielmehr ist in den rückwärtigen Grundstücksteilen von Verbesserungen der Biotopstruktur auszugehen.

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

#### **a) im Plan festgesetzte Maßnahmen**

- Saumstruktur an der nördlichen B-Plangrenze: M 5 (15 m-Streifen) und M 1 (fünf Meter Übergangsbereich zum Hausgarten als Kräuterwiese)
- Gestaltung des Gewässerrandes der verrohrten Östlichen Rietzschke (Anpflanzung von Laubbaum-Hochstämmen und Sträuchern, Extensivwiese, Hecke): Festsetzungen M 2 bis M 4.

- Hausgärten: Festsetzung zur Anpflanzung von Laub- oder Obstbaum-Hochstämmen bzw. Sträuchern

#### **b) Maßnahmen per Durchführungsvertrag / städtebaulichem Vertrag**

- Mit der externen Maßnahme zur Kompensation E1 kann das Schutzgut Flora/ Fauna – einschließlich eines 20%igen Zuschlages für den wiederhergestellten Biotopverbund – um 78.330 Wertpunkte aufgewertet werden. Das verbleibende Defizit von 32.146 WP wird mit der externen Maßnahme E2 mehr als ausgeglichen (siehe Kap. 7.5).

### **7.2.2 Pflanzen**

#### **7.2.2.1 Bestandsaufnahme**

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

Die Prüfung der im Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig vorliegenden Daten ergab, dass keine aktuellen Untersuchungen zu Pflanzenarten vorliegen.

Mit den Begehungen zur Erfassung des Bestandes im Gebiet (am 24.01., 28.02. und 04.04.2008) wurden auch Pflanzen und Pflanzengesellschaften augenscheinlich mit erfasst. Es wurden darüber hinaus die Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Leipzig zum Schutzgut Biodiversität (Stand 09/2005) und Arten und Biotope (04/2007) ausgewertet.

Zur Einschätzung des Biotopwerts der Grünlandbereiche erfolgte eine gesonderte Begutachtung [6].

Schwierigkeiten sind dabei nicht aufgetreten.

##### **b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes**

Die nördliche Begrenzung der Flurstücke 116/6 bis 116/19 sowie 117/9 bildet eine sich außerhalb des B-Plangebiets fortsetzende Gehölzpflanzung aus den Zeiten des Baumschulbetriebs, deren Einzelbäume dicht in Reihen als Stangenholz gewachsen sind.

Die Artenzusammensetzung entspricht zwar dem Kriterium „heimisch“, jedoch sind Art und Weise der Anpflanzung als auch die Artenwahl nur sehr bedingt als „standortgerecht“ anzusprechen. Auf der Südseite dieser Pflanzung, im Bereich der abgeschobenen Bodenfläche (zukünftige Rigolmulde), haben aus Wurzelausläufern in Reihen wieder Straucharten der ehemaligen Baumschulsortiments ausgetrieben (Blasenspiere, Essigbaum, Weißer Hartriegel u. a.).

Die Flächen werden derzeit extensiv und – besonders im Bereich des Flst. 162 und entlang der Straße – durch Befahren und Begehen genutzt. Den größten Teil der Flächen nehmen gemähte und brachliegende wiesenartige Bereiche mit verarmtem Artenspektrum ein.

Hierzu sei im nächsten Abschnitt folgender Auszug aus dem Fachgutachten angefügt, welches umfassend in den Ausführungen zu Grünordnung und Eingriffsbilanz im GOP, Anlage 5 wiedergegeben ist:

Die Vegetationsstruktur wird weitgehend homogen von einer dichten Grasnarbe aufgebaut, die zu großen Teilen aus Landreitgras besteht. Stellenweise gelangt das Gewöhnliche Knäuelgras zur Vorherrschaft und bildet fast monodominante Bestände.

Kodominant tritt in unterschiedlich starkem Maße, jedoch gleichmäßig auf der gesamten Fläche zerstreut, die Kanadische Goldrute hinzu. Weitere, zerstreut bis selten vorgefundene Arten waren Kriechender Hahnenfuß, Spitzwegerich, Wilde Karde; Gemeine Quecke; Wiesen-Bärenklau, Gemeiner Löwenzahn; Artengruppe Gewöhnliche Brombeere; Wiesen- oder Rispen-Sauerampfer; Rotschwingel (an einer Stelle); Gundermann; verschiedene Wicken; Rotklee; Weißklee; häufig war das Moos *Brachythecium rutabulum*; an Vernässungsstellen kamen Weißes Straußgras und Vierkantiges Weidenröschen vor.

Insgesamt erwiesen sich die Bestände als außerordentlich artenarm, sowohl in Bezug auf Wiesenkennarten als auch auf für solche Flächen eigentlich typische Störzeiger (z. B. Brennnessel). Ursache dafür dürften die dicht schließenden Polykormonbestände des Landreitgrases sein, die über Ausläuferbildung auf großen Flächen innerhalb kurzer Zeit teppichartige Strukturen bilden können, die den Aufwuchs weiterer Arten behindern. Solche ruderalen Ausbildungen der ursprünglich auf Waldschlägen und -lichtungen verbreiteten Pflanzengesellschaft sind auf Brachflächen weit verbreitet und hier oft mit der Kanadischen Goldrute zusammen auftretend.

Typisch für diese Bestände und auch im Plangebiet ausgeprägt ist das weitestgehende Fehlen charakteristischer Wiesenkennarten - von diesen konnten auf der Fläche lediglich Löwenzahn, Spitzwegerich sowie in Einzelexemplaren Wiesen-Sauerampfer und Rotklee angetroffen werden. Sie stellen die am weitesten verbreiteten krautigen Wiesenarten mit der größten ökologischen Amplitude dar und treten auch in intensiv genutzten Wiesen, die ersteren beiden Arten z. T. auch in Ansaatgrünland auf.

Der Rotklee ist wie weitere Leguminosen-Arten und die häufigsten Grasarten Wiesenfuchschwanz, Glatthafer, Gewöhnliches Knäuelgras, Wiesen-Rispengras, Gewöhnliches Rispengras, Wiesenschwingel, Rotschwingel oft auch in Ansaatmischungen enthalten und deshalb für die Beurteilung artenreicher Grünlandbestände nur von geringer Bedeutung.

Die angetroffenen Pflanzenarten und -gesellschaften sind demnach als häufig und wenig empfindlich anzusehen. Insgesamt ist von einer Ersetzbarkeit der vorgefundenen Pflanzengemeinschaften auszugehen.

Pflanzenarten, die nach Roter Liste Deutschlands bzw. des Freistaates Sachsen einen Gefährdungsstatus besitzen, bzw. streng oder besonderes geschützte Pflanzenarten (§ 10 Abs. 2 Nr. 10 und Nr. 11 BNatSchG) konnten bei den Begehungen nicht festgestellt werden.

In der Eingriffsbilanz nach Leipziger Bewertungsmodell erfolgt die Bewertung für das Schutzgut „Pflanzen“ innerhalb der Bewertung des Schutzguts Flora/Fauna (siehe Ausführungen zu 7.2.1.1).

### c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Für das B-Plangebiet lassen sich für das Schutzgut Pflanzen aus dem Landschaftsplan der Stadt Leipzig – Schutzgut Biodiversität – folgende relevante Ziele ableiten:

Einbindung von Brachen und Extensivgrünflächen in das Grünflächensystem der Stadt, Renaturierungskonzepte für Bachauenbereiche; Durchgrünung, naturnahe Gestaltung und extensive Pflege in Siedlungsbereichen zulassen.

Mit Durchsetzung dieser Ziele werden Lebensräume für eine Vielzahl von Pflanzenarten erhalten bzw. entwickelt.

Im Zielkonzept Arten und Biotope ist das B-Plangebiet als Wohnen (Planung) dargestellt; im Norden grenzt ein Gehölzstreifen an (Bestand), die angrenzenden Flächen werden als Acker mit dem Ziel der Verminderung der Nutzungsintensität, Anreichern mit agrarraumspezifischen Biotopen angegeben.

Relevantes Ziel des Umweltschutzes im Landschaftsplan (Integriertes Entwicklungskonzept) in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen stellt die Herstellung der Vielfalt der Landschaft (Wald-Wiesen-Mosaik) dar.

#### **7.2.2.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen**

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

Auf etwa dreiviertel des B-Plangebiets (Baufeld, Hausgärten) können die bestehenden Pflanzengemeinschaften nicht erhalten werden und unterliegen einer Umgestaltung. Im Bereich der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird dagegen die Anlage extensiv genutzter Kräuterwiese und Initialisierung von Saumstrukturen vorgenommen.

Oberhalb der Rigole wird eine Geländemulde hergestellt. Erhalten bleiben partiell der Lebensbaum-Bestand am „Colmblick“ und Bereiche der Gehölzpflanzung am Nordrand (siehe GOP Anlage 5, Plan und Baumbestandsliste; Erläuterungen zu Grünordnung und Eingriffsbilanz).

Aus dem Wert und der Empfindlichkeit der angetroffenen Pflanzengemeinschaften ist ein geringes ökologisches Risiko einzuschätzen.

##### **b) Prognose der Einhaltung der relevanten Umweltschutzziele bei Plandurchführung**

Die relevanten Umweltschutzziele können mit der Plandurchführung eingehalten werden (Wohngebiet mit lockerer Bebauung, extensive Nutzung in Verbindung mit dem vorhandenen Gehölzstreifen).

##### **c) Prognose der Auswirkungen der Planung**

Der Eingriff wird durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen gemildert. Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Das Defizit für das Schutzgut Flora/Fauna in der Gesamtbilanz nach dem Leipziger Bewertungsmodell wird in 7.2.1.1 angegeben und mit den beiden externen Maßnahmen gut ausgeglichen.

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

##### **a) im Plan festgesetzte Maßnahmen**

- zu Verringerung und Ausgleich Festsetzung M5 Saumstruktur am bestehenden Gehölzstreifen.
- zur Vermeidung: Festsetzung M1 (Übergang zwischen Hausgarten zum Gehölzsaum) und Festschreibung der extensiven Nutzung des Gewässerrandstreifens (M2 bis M4)

**b) Maßnahmen per Durchführungsvertrag / städtebaulichem Vertrag**

- Mit den externen Maßnahmen zur Kompensation E1 und E2 kann das Schutzgut Flora/Fauna vollständig ausgeglichen werden (siehe 7.2.1.3).

**c) weitere Maßnahmen**

- Maßnahmen zum Baumschutz an vorhandenen, zu erhaltenden Gehölzen während der Bauphase

**7.2.3 Boden**

**7.2.3.1 Bestandsaufnahme**

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

Die Bodenverhältnisse wurden der aktuellen Stellungnahme zum Baugrund (ICP GmbH, 29.02.2008) entnommen. Ausgewertet wurden darüber hinaus die Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Leipzig zum Schutzgut Boden (Stand 04/2007). Schwierigkeiten sind dabei nicht aufgetreten.

**b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes**

Die durchschnittliche Höhe des Gebiets liegt zwischen 141,2 und 140,7 m NN. Das Plangebiet hat leichtes Gefälle von Nord nach Süd in einer Größenordnung von 0,2 bis 0,5 m.

Es sind entsprechend der Standortlage (ehemalige Aue der Östlichen Rietzschke) pleistozäne Bodenverhältnisse anzutreffen. Die Geologischen Spezialkarten weisen für ungestörte Bodenverhältnisse unter einer geringmächtigen Lößlehmschicht eiszeitliche Ablagerungen zweier Grundmoränen – Geschiebelehm und/oder -mergel – aus [5].

Im Februar 2008 wurden vier Bohrsondierungen durchgeführt und untersucht [5]. Im Ergebnis stehen unter einer 30 ... 40 cm dicken Oberbodenschicht (Schicht 1) schluffige (bindige) Sande bis etwa einen Meter unter Geländeoberkante an (Schicht 2). Der Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  für Schicht 2 wird mit  $100 \cdot 10^{-5}$  m/s (schwer durchlässig) bezeichnet.

Es folgen schluffige Sande und Kiese bis zur untersuchten Endteufe. Bei den Sondierungen (durchgeführt am 22.02.2008) wurde kein Grundwasser angetroffen, die sandigen Einlagerungen waren teilweise feucht. Das Auftreten von Schichtenwasser ab etwa 1,5 m unter OK Gelände ist nicht auszuschließen. Organoleptische Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt. Gemäß Landschaftsplan für die Stadt Leipzig besteht für das Gebiet kein Altlastenverdacht.

Das Schutzgut Boden fließt in die Gesamtbilanz nach dem Leipziger Bewertungsmodell mit 146.510 gewichteten Wertpunkten für den Bestand ein (siehe Tabelle 2.1b in GOP Anlage 5).

**c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes**

Der Landschaftsplan für die Stadt Leipzig weist in seinem Zielkonzept für das Schutzgut Boden (02.04.2007) im Betrachtungsgebiet die Schutzfunktion hohe Grundwasserneubildungsrate und entsprechende Grundwassergefährdung aus. In den nördlich des B-Plangebiets gelegenen Bereichen kommt die Funktion als wechselfeuchter Standort hinzu.

Mit der Baugrundstellungnahme ([5], siehe 7.2.3.1b) werden diese Aussagen jedoch relativiert: die angetroffenen schwer durchlässigen Substrate stellen einen Schutz für das Grundwasser dar und reduzieren die Neubildungsrate.

Relevantes Ziel des Umweltschutzes in Bezug auf das Schutzgut Boden im Landschaftsplan (Integriertes Entwicklungskonzept) stellt die Berücksichtigung vorhandener spezifischer Standortverhältnisse (Relief, Bodenverhältnisse) dar.

### 7.2.3.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

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

Mit Realisierung des B-Plans werden 15 Einfamilienhäuser neu entstehen. Das bereits vorhandene Musterhaus (Flst. 116/17) und das Wohnhaus auf Flst. 117/9 verbleiben als Bestand, so dass der B-Plan insgesamt 17 Wohnhäuser umfasst. Diese werden wahrscheinlich ohne Keller errichtet. Die nördlichen 15 Meter der Flst. 116/6 bis 116/19 und des Flst. 117/8 werden als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Damit verbleiben für die Flst. 116/6 bis 116/19 (Teilbaugebiete 1 und 2) je Flurstück durchschnittlich etwa 925 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Für diese Wohngrundstücke wird die GRZ 0,2 festgesetzt. Überschreitungen sind im Teilbaugebiet 1 mit 40 %, im Teilbaugebiet 2 mit 50 % zulässig.

In den Teilbaugebieten 3 (Flst. 116/5) und 4 (Flst. 117/8 und 117/9) gilt die GRZ 0,25. Überschreitungen sind im Teilbaugebiet 3 mit 50 %, im Teilbaugebiet 4 mit 70 % zulässig. Damit nehmen die überbaubaren Flächen 3.399 m<sup>2</sup> (= 16 % der B-Planfläche) ein.

Einschließlich der Nebenanlagen können maximal 5.096 m<sup>2</sup> überbaut werden (= 24 % der B-Planfläche). Für Wege, Zufahrten und Stellplätze wird textlich festgesetzt, dass diese Flächen durchlässige Befestigungen erhalten müssen.

Auf dem Flurstück 162 wird ein Rad-/Gehweg von 2 m Breite geplant. Die Gesamtfläche (teilversiegelt mit wasserdurchlässiger Befestigung) beträgt 170 m<sup>2</sup>.

Der Anteil der befestigten Flächen wird entsprechend der bodenschutzrechtlichen Forderung von § 1 a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß begrenzt.

Für die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen kommen wasserdurchlässige/wasseraufnahmefähige Materialien und Gestaltungsvarianten (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Fahrstreifen, wassergebundene Decken, Ökopflaster mit einer Versickerungsrate von mindestens 40 %) zur Anwendung. Die Befestigung ist so auszuführen, dass das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

Die übrigen Flächen werden künftig als Hausgärten genutzt (ca. 7.900 m<sup>2</sup>) bzw. als Ausgleichsfläche mit Wiesen- bzw. Staudenbewuchs und einem Strauchsaum entlang der außerhalb befindlichen Baumhecke, so dass hier die Bodenfunktion erhalten bleibt bzw. sich entwickeln kann. Die Ausgleichsflächen auf den nördlichen 15 Metern der Flst. 116/6 bis 116/19 und 117/8 dienen unter anderem der Versickerung von Niederschlagswässern (Rigolkörper). Hier wird oberirdisch eine Geländemulde ausgebildet, in der sich wechselfeuchte Verhältnisse einstellen werden.

Mit der beabsichtigten Planung kann im B-Plangebiet eine maximale Bebauung (einschließlich Nebenanlagen) von 5.096 m<sup>2</sup> erfolgen. Dies bedeutet einen Versiegelungsanteil von 24 %. Auf den beiden externen Ausgleichsflächen werden 2.175 m<sup>2</sup> + 3.487 m<sup>2</sup> = 5.662 m<sup>2</sup> ehemals versiegelter bzw. bebauter Flächen entsiegelt, so dass die beschriebene Neuversiegelung vollständig ausgeglichen werden kann.

Das Schutzgut Boden fließt in die Gesamtbilanz nach dem Leipziger Bewertungsmodell mit 112.838 gewichteten Wertpunkten für die Planung innerhalb des B-Plangebiets ein (siehe Kap. 7.5.). Dies bedeutet ein Schutzgutbezogenes Defizit von 33.672 Wertpunkten.

**b) Prognose der Einhaltung der relevanten Umweltschutzziele bei Plandurchführung**

Der Versiegelungsanteil im Gebiet bleibt mit 16% (Voll-) + 8 % (Teil-) Versiegelung relativ gering. Sämtliche anfallenden Niederschlagswässer werden auf den unbebauten Grundstücksflächen direkt bzw. über die Rigole mit Mulde verzögert der Versickerung zugeführt, so dass die Grundwasserneubildungsrate nicht beeinträchtigt wird. Grundwassergefährdende Aktivitäten sind in einem reinen Wohngebiet nicht zu erwarten. Auf der Ausgleichsfläche im nördlichen Bereich des B-Plans sind wechselfeuchte Bodenverhältnisse Bestandteil der zu entwickelnden Saumstruktur.

Die relevanten Umweltschutzziele werden mit Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen eingehalten werden können.

**c) Prognose der Auswirkungen der Planung**

Es sind für das Schutzgut Boden keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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

**a) im Plan festgesetzte Maßnahmen**

Festsetzungen zur Versickerung und zur Befestigung von Bodenoberflächen (siehe 15.1.1).

**b) Maßnahmen per Durchführungsvertrag / städtebaulichem Vertrag**

Mit der externen Maßnahme zur Kompensation E1 kann das Schutzgut Boden – einschließlich eines 20%igen Zuschlages für den wiederhergestellten Biotopverbund – um 18.518 Wertpunkte aufgewertet werden. Das verbleibende Defizit von 15.155 WP wird mit der externen Maßnahme E2 auf 3.089 verringert (siehe Kap. 7.5.).

**c) weitere Maßnahmen**

Bei Erdaushub, Flächenversiegelungen sowie Bodenbelastungen wird auf den schonenden Umgang mit dem Boden sowie auf die Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen gemäß § 7 (3) EGAB vom 12.08.1991 hingewiesen.

**7.2.4 Wasser**

**7.2.4.1 Bestandsaufnahme**

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

Aussagen zum Grundwasser wurden der aktuellen Stellungnahme zum Baugrund (ICP GmbH, 29.02.2008) entnommen. Ausgewertet wurden darüber hinaus die Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Leipzig zum Schutzgut Wasser (Stand 04/2007). Schwierigkeiten sind dabei nicht aufgetreten.

## **b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes**

Die Baugrundstellungnahme [5] zitiert nach Hydrogeologischer Karte (1984) das B-Plangebiet im Randbereich des Grundwasserleiters 2 liegend, der dort als sandiger Bereich mit und ohne saisonbedingte Wasserführung gekennzeichnet ist, mit einer Mächtigkeit von 5 bis 10 Metern. ICP ermittelte per Felduntersuchung einen Durchlässigkeitsbeiwert ( $k_f$ ) von  $100 \dots 1 \cdot 10^{-8}$  m/s (schwer durchlässig). Aus der Erfahrung und den Erkundungsergebnissen wird abgeleitet, dass Schichtenwasser bereits ab 1 bis 2 m unter OK Gelände zu erwarten ist.

Die Bestandskarte Wasser im Landschaftsplan führt die Östliche Rietzschke ab der nördlichen B-Plangrenze („Holzhausener Bahnhofsgaben“) als Fließgewässer II. Ordnung, mit nicht bis gering anthropogen beeinflusster Sohle und unversiegeltem Ufer. Dieser Bachlauf ist innerhalb des B-Plangebietes verrohrt (Betonrohr DN 500).

Mit den Aussagen der Baugrundstellungnahme [5] werden für das B-Plangebiet schwer wasserdurchlässige Substrate nachgewiesen.

Das Schutzgut Wasser fließt in die Gesamtbilanz nach dem Leipziger Bewertungsmodell mit 154.501 gewichteten Wertpunkten für den Bestand ein (siehe Tabelle 2.1b in GOP Anlage 5).

## **c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes**

Im Zielkonzept Wasser des Landschaftsplanes (Stand 11/2007) wird der „Oberlauf“ der Östlichen Rietzschke als „Holzhausener Bahnhofsgaben“ als Fließgewässer II. Ordnung mit naturnaher Gewässergestaltung dargestellt.

Die Karte der Schutzgebiete (Stand 08/2007) verzeichnet für das B-Plangebiet keine Schutzgebiete nach SächsWG. Für die verrohrte Östliche Rietzschke gelten die Vorschriften des SächsWG (Gewässerrandstreifen nach § 50 SächsWG).

Relevantes Ziel des Umweltschutzes in Bezug auf das Schutzgut Wasser im Landschaftsplan (Integriertes Entwicklungskonzept) stellt die Berücksichtigung vorhandener spezifischer Standortverhältnisse (Oberflächengewässer) dar.

### **7.2.4.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen**

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

Die abwasserseitige Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. In der Straße Colmblick wurde 1999 ein ausreichend dimensionierter neuer Schmutzwasserkanal verlegt.

Mit der Planung erfolgt eine Neuversiegelung von etwa 16 % (Voll-) + 8 % (Teil-) Versiegelung des B-Plangebietes (Baufelder und Zufahrten). Das hier anfallende Niederschlagswasser wird ausschließlich über die Hausgarten- und Ausgleichsflächen entwässert.

Dazu ist es auf Grund des schwer durchlässigen Bodens notwendig, überschüssiges Wasser in einem Rigolkörper als Speicher zurückzuhalten und verzögert ins umgebende Erdreich zu versickern. Für eine zu entwässernde Dachfläche von 150 m<sup>2</sup> je Grundstück wurde ein Rigolvolumen von 18 m<sup>3</sup> (bei einer Speicherkapazität von 440 l/lf. M = 6.600 l bei einer Breite von 1,5 m, Höhe von 0,8 m, Länge von 15,0 m) errechnet.

Mit der in der Baugrundstellungnahme ermittelten Versickerungsrate wurde eine Versickerung von 55 l/h und Grundstück ermittelt. Die komplette Entleerung der Rigole wird daher mit 120 Stunden veranschlagt.

Für extreme Starkniederschlagsereignisse wird ein Notüberlauf zur Östlichen Rietzschke vorgesehen. Zusätzlich können Maßnahmen wie Auffangen von Niederschlagswasser zu Brauchzwecken erfolgen.

Durch die hydrogeologischen Bedingungen im Bebauungsplangebiet wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens begrenzt. Individuell vorhandene Möglichkeiten können zur weitestgehenden Erfassung und Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser genutzt werden. Niederschlagswasser, das in Zisternen von 50 – 100 l je m<sup>2</sup> versiegelter Fläche oder auf andere Weise zurückgehalten wird, kann umfänglich zur Bewässerung der Hausgärten oder zur Brauchwassernutzung verwendet werden.

Das Schutzgut Wasser fließt in die Gesamtbilanz nach dem Leipziger Bewertungsmodell mit 129.962 gewichteten Wertpunkten für die Planung innerhalb des B-Plangebiets ein (siehe Tabelle 2.2b in GOP Anlage 5). Dies bedeutet ein schutzgutbezogenes Defizit von 24.540 Wertpunkten.

**b) Prognose der Einhaltung der relevanten Umweltschutzziele bei Plandurchführung**

Mit der Plandurchführung können die relevanten Umweltschutzziele eingehalten werden (verzögerte Ableitung aller anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücken und damit Gewährleistung der Grundwasserneubildung).

**c) Prognose der Auswirkungen der Planung**

Mit der Planung sind daher keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

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

**a) im Plan festgesetzte Maßnahmen**

- Versiegelung so gering wie möglich halten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge;
- größtmögliche Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück, damit der Erhalt der Grundwasserneubildungsrate gewahrt bleibt

**b) Maßnahmen per Durchführungsvertrag/städtebaulichem Vertrag**

- wasserrechtliche Einleitgenehmigungen in Rigole
- Mit der externen Maßnahme zur Kompensation E1 kann das Schutzgut Wasser – einschließlich eines 20%igen Zuschlages für den wiederhergestellten Biotopverbund – um 20.880 Wertpunkte aufgewertet werden. Es verbleiben 3.660 Defizit-Wertpunkte, die mit Kompensationsmaßnahme E2 reichlich ausgeglichen werden.

## **7.2.5 Luft/Klima**

### **7.2.5.1 Bestandsaufnahme**

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

Es wurden die Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Leipzig zum Schutzgut Luft/Klima (Stand 04/2007) ausgewertet. Schwierigkeiten sind dabei nicht aufgetreten.

#### **b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes**

Das Projektgebiet gehört zu einem Übergangsbereich von landwirtschaftlich geprägten Flächen (stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, windoffen, je nach Vegetationszustand und Bodenfeuchte, gute bis sehr gute nächtliche Kaltluftproduktion; bioklimatisches Reizklima) an der Grenze zu bestehenden Siedlungsgebieten (lockere Bebauung, Gartenklima).

Das Plangebiet wird von der Anliegerstraße Colmblick (Sackgasse) erschlossen. Die nächstgelegene HAUPTerschließungsstraße (Liebertwolkwitzer Straße, innerorts, Tempolimit 50 km/h) befindet sich in etwa 150 m Entfernung westlich des Plangebietes; in etwa 250 m Entfernung im Osten führt östlich der Bahnstrecke die HÄNDELstraße (B 186, wichtige Hauptverkehrsstraße, innerorts, Tempolimit 50 km/h) vorüber.

Eine erhebliche Abgas- bzw. Feinstaubbelastung für das Plangebiet ist aufgrund der Entfernung und der vorherrschenden Hauptwindrichtung (SW) nicht zu besorgen.

Die ca. 200 m entfernte Bahnstrecke der Deutschen Bahn AG (Leipzig – Chemnitz) im Osten des Plangebiets wird nur von Regionalzügen genutzt (halbstündlich) und verursacht keine erheblichen Luftverschmutzungen.

Das Schutzgut Klima fließt in die Gesamtbilanz nach dem Leipziger Bewertungsmodell mit 131.697 gewichteten Wertpunkten für den Bestand ein (siehe Tabelle 2.1b in GOP Anlage 5).

#### **c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes**

Im Zielkonzept Klima/Luft des Landschaftsplanes ist das B-Plangebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche im Übergangsbereich zwischen Freiland und Bebauung (Gartenklima) eingetragen. Kennzeichen sind merkliche nächtliche Abkühlung, guter Luftaustausch, und bioklimatische Gunst des Standortes.

Relevantes Ziel des Umweltschutzes für das Schutzgut Klima/Luft im Landschaftsplan (Integriertes Entwicklungskonzept) stellt die Herstellung der Funktionstüchtigkeit des Naturhaushaltes dar.

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

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

Mit Umsetzung der Planung – lockere Bebauung in durchgrünter Umgebung und Realisierung der Saumstrukturen – bleibt das vorhandene Bioklima im Wesentlichen erhalten.

Durch den Einsatz von Gas zur Wärmeversorgung wird die Luftverschmutzung innerhalb des Plangebietes auf ein vertretbares Maß begrenzt. Mit der Festsetzung der Dachfirstrichtung West-Ost ist eine ökologisch sinnvolle passive Sonnenenergienutzung für Räume in südlicher Lage sowie ein individueller Einsatz von Solaranlagen (Warmwasser, Elektroenergie) möglich.

Das Schutzgut Klima fließt in die Gesamtbilanz nach dem Leipziger Bewertungsmodell mit 98.446 gewichteten Wertpunkten für die Planung innerhalb des B-Plangebiets ein (siehe Tabelle 2.2b in GOP Anlage 5). Dies bedeutet ein schutzgutbezogenes Defizit von 33.251 Wertpunkten.

**b) Prognose der Einhaltung der relevanten Umweltschutzziele bei Plandurchführung**

Die Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten weiterhin einen guten Luftaustausch. Durch den hohen Anteil an Durchgrünung (Hausgärten) bleibt die bioklimatische Standortgunst erhalten. Mit der Einsatzbeschränkung für feste Brennstoffe wird abgesichert, dass keine erheblichen Luftverschmutzungen verursacht werden. Die Umweltziele können damit eingehalten werden.

**c) Prognose der Auswirkungen der Planung**

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der mit der Bebauung verbundene geringfügige Verlust von Kaltluftentstehungsflächen ist als nicht erheblich zu bewerten, da die Umgebung als strukturreiche Gartenfläche (Bepflanzungsfestsetzung, Festsetzungen zu Natur und Landschaft) stark durchgrünt wird.

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

**a) im Plan festgesetzte Maßnahmen**

- Saumstruktur und Gewässerrandstreifen (M 1 bis M 5) tragen als Grünflächen zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft bei.
- Mit der Festsetzung der Dachfirstausrichtung im überwiegenden Teil des Baugebiets wird die Ausnutzung von Solarenergie auf den nach Süden gerichteten Dachflächen ermöglicht. Dies trägt zur Vermeidung und Verringerung von klimatischen Auswirkungen (Treibhauseffekt) bei.
- Für die Wärmeversorgung des B-Plangebiets werden Energieträger eingesetzt, die keine erheblichen Luftverschmutzungen verursachen. Durch eine Festsetzung zur Einsatzbeschränkung fester Brennstoffe (maximaler Schadstoffwert) wird dies abgesichert.

**b) Maßnahmen per Durchführungsvertrag./ städtebaulichem Vertrag**

- Mit der externen Maßnahme zur Kompensation E1 kann das Schutzgut Klima – einschließlich eines 20%igen Zuschlages für den wiederhergestellten Biotopverbund – um 15.068 Wertpunkte aufgewertet werden. Das verbleibende Defizit von 18.184 WP kann mit der externen Maßnahme E2 nicht vollständig ausgeglichen werden, es verbleibt ein Rest von 9.268 WP (siehe Kap. 7.5.).

## 7.2.6 Landschaft

### 7.2.6.1 Bestandsaufnahme

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

Es wurden Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Leipzig – Bewertungsgrundlage Schutzgut Landschaftsbild (08/2005) und Integriertes Entwicklungskonzept (11/2007) ausgewertet. Schwierigkeiten sind dabei nicht aufgetreten.

#### b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Der Bestand stellt sich als eine brachliegende Freifläche (Wiese) an der Anliegerstraße „Colmblick“ dar, auf der bereits frühere Aktivitäten zur Erschließung stattfanden (Erdbewegungen, Baufeld-Absteckung, Musterhaus). Am östlichen B-Plangebietsrand ist um 2001 ein Einfamilienhaus mit Hausgarten gebaut worden. Parallel zur Straße „Colmblick“ besteht ein heckenartiger Bestand aus ausgewachsenen Lebensbäumen und mit einigen eingestreuten Birken und Ahornen, der das B-Plangebiet begrenzt, jedoch auch Lücken aufweist.

Der nördliche Rand des B-Plangebiets wird von Gehölzpflanzungen der ehemals hier ansässigen Baumschule (Laubgehölzarten und nichtheimische Koniferen in engen Reihen) begrenzt.

Im Landschaftsplan (Bewertungsgrundlage Schutzgut Landschaftsbild) wird das B-Plangebiet im Bestand als Offenland/Agrarlandschaft (L3) gewertet. Es grenzt ein Siedlungsgebiet der Einfamilien- und Reihenhäuser mit hohem Anteil an raumwirksamen Gehölzbeständen an.

Die Bewertung im Landschaftsplan erfolgt für den Landschaftsbildraum „Siedlung Monarchenhügel“ (Nr. 414) nach Landschaftsbildkategorien:

<i>Landschaftsbildkategorie</i>	<i>Ästhetischer Teilwert</i>	<i>Gewichtigkeit</i>
Siedlung	mäßig	dominant
Grünflächen	mäßig	untergeordnet
Landschaft	gering	untergeordnet

Die Intensität der Beeinträchtigungen wird mit „geringen Störungen“ gewertet. Für den Gesamtwert der aktuellen Landschaftsbildqualität werden strukturelle Nachbesserungen im Bestand für erforderlich gehalten, so dass eine mittlere Wertstufe erreicht wird.

Das Schutzgut Landschaftsbild fließt in die Gesamtbilanz nach dem Leipziger Bewertungsmodell mit 157.763 gewichteten Wertpunkten für den Bestand ein (siehe Tabelle 2.1b in GOP Anlage 5).

#### c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Der Landschaftsplan nennt als Entwicklungsziele für das Landschaftsbild die Erhöhung des raumwirksamen Grünanteils (für die angrenzende EFH-Siedlung) und einen durchgrüneten Siedlungsraum. Im Integrierten Entwicklungskonzept gehört das B-Plangebiet zum LB 9 – Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser. Das Landschaftsräumliche Leitbild umfasst:

- die Erhaltung und Entwicklung von Siedlungsgebieten mit hohem Durchgrünungsgrad durch unbebaute Freiräume der Zier- und Nutzgärten;

- die Wahrung ihres typischen grünteprägt Ortsbildcharakters,
- die Schaffung von Gliederungs- und Identifikationsmerkmalen durch Mittel der Freiflächengestaltung,
- die Erhaltung ihrer Erholungsfunktion und ihrer Bedeutung für Stadtklima und Biotopverbund; die Schaffung durchgehender Geh- und Radwegeverbindungen mit Anschluss an das Wegenetz der Stadt sowie
- die Herstellung und Verbindung zu den städtischen und stadtnahen Erholungsräumen.

Speziell für das B-Plangebiet sind weiterführende Planungen unter Einarbeitung der landschaftsplanerischen Vorgaben vorgesehen (in Art und Umfang vertretbare Vorhaben in Abhängigkeit von Kompensationsmöglichkeiten).

Die Straße „Colmblick“ ist Bestandteil des Hauptwegenetzes Erholung; nach Norden führt eine Grünverbindung entlang der Östlichen Rietzschke zum Zuckelhäuser Ring. Das B-Plangebiet selbst wird als Wohngebiet in Planung, mit nördlich angrenzendem Feldgehölzstreifen, dargestellt.

Als damit eng zusammenhängendes Ziel des Umweltschutzes im Landschaftsplan (Integriertes Entwicklungskonzept) ist die Herstellung der Funktionstüchtigkeit des Naturhaushaltes und der Vielfalt der Landschaft zu nennen.

#### **7.2.6.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen**

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

Mit der Durchführung der Planung wird die bestehende Freifläche in Ergänzung der angrenzenden lockeren Siedlungsstruktur mit einzeln stehenden Einfamilienhäusern bebaut. Dadurch wird die brache Freifläche in private Grundstücke mit Wohnhaus und umgebendem Hausgarten umgewandelt. Die Bebauungsdichte wird dabei mit GRZ 0,2 bzw. 0,25 gering bleiben. Zur Durchgrünung der Hausgärten wird die Pflanzung von Laubbäumen und -sträuchern festgesetzt.

Die rückwärtig angrenzende Gehölzpflanzung wird durch eine gestaffelte Saumstruktur (Sträucher, Wildstauden) auf den hinteren 15 m der Wohngrundstücke gefasst.

Die Sicherung der nord-südgerichteten Wegeverbindung erfolgt in Form eines 2 m breiten öffentlichen Weges für Radfahrer und Fußgänger.

Das Schutzgut Landschaftsbild fließt in die Gesamtbilanz nach dem Leipziger Bewertungsmodell mit 126.210 gewichteten Wertpunkten für die Planung innerhalb des B-Plangebiets ein (siehe Tabelle 2.2b in GOP Anlage 5). Dies bedeutet ein schutzgutbezogenes Defizit von 31.553 Wertpunkten.

##### **b) Prognose der Einhaltung der relevanten Umweltschutzziele bei Plandurchführung**

Die relevanten Umweltschutzziele werden bei Plandurchführung eingehalten mit:

- geringem Bebauungs- und hohem Durchgrünungsgrad der Wohngrundstücke
- Grünstrukturen (Saum und Bachlauf) als Identifikationsmerkmal
- Geh- und Radwegverbindung

### c) **Prognose der Auswirkungen der Planung**

Die Planung hat auf das Schutzgut Landschaft keine erhebliche Umweltauswirkung. Durch die geplante Renaturierungsmaßnahme wird eine positive Wirkung auf das Landschaftsbild erreicht.

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

#### a) **im Plan festgesetzte Maßnahmen**

- Saumstruktur: M 5: Übergangsbereich zwischen Hausgarten (intensive Nutzung) und Saumstreifen (extensive Nutzung) zur Stärkung und landschaftliche Einbindung der angrenzenden Gehölzreihe (Stangenholz)
- M 2 bis M 4: Gewässerrandstreifen als Extensivwiese mit lockeren Heckenstrukturen und Bepflanzung mit Großgehölzen; Optional ist eine Offenlegung des verrohrten Grabens möglich.

#### b) **Maßnahmen per Durchführungsvertrag / städtebaulichem Vertrag**

- Mit der externen Maßnahme zur Kompensation E1 kann das Schutzgut Landschaftsbild – einschließlich eines 20%igen Zuschlages für den wiederhergestellten Biotopverbund – um 17.944 Wertpunkte aufgewertet werden. Das verbleibende Defizit von 13.609 WP wird mit der externen Maßnahme E2 nicht völlig ausgeglichen, es verbleibt ein Rest von 8.606 WP (siehe Tab. 2.3, GOP Anlage 5).

## 7.2.7 **Biologische Vielfalt**

### 7.2.7.1 **Bestandsaufnahme**

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

Es wurden die Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Leipzig zum Schutzgut Biodiversität (Stand 09/2005) ausgewertet. Schwierigkeiten sind dabei nicht aufgetreten.

#### b) **Ermittlung und Bewertung des Bestandes**

Im aktuellen Bestand nimmt das B-Plangebiet eine Stellung zwischen den durchgrünten Siedlungsgebieten (Einfamilienhäuser) der Erich-Zeigner-Siedlung – das Plangebiet auf drei Seiten umgebend – und dem nördlich angrenzenden agrarisch genutzten Offenland ein. Optisch und funktionell bilden die nördlich des Plangebiets unmittelbar anschließenden Gehölzreihen einen Abschluss. Diese heckenartige Struktur ist als Gebiet mit mäßiger biologischer Vielfalt und der nördlich anschließende Verlauf der Östlichen Rietzschke mit randlichen Gebüschern als Gebiet mit hoher biologischer Vielfalt zu bezeichnen.

Das Plangebiet selbst mit seinem brachen, ruderal geprägten Bestand an Gräsern und Kräutern und der straßenbegleitenden Lebensbaum-Formation rekrutiert seinen Artenreichtum zu einem nicht unerheblichen Anteil aus nichtheimischen Arten (Überbleibsel ehemaliger Baumschulnutzung, Eindringlinge wie Kanadische Goldrute und Land-Reitgras).

Der nach Norden hin mit dem Gewässerlauf der Östlichen Rietzschke bestehende Biotopverbund bricht an der B-Plangrenze mit dem dort verrohrten Gewässer ab.

In der Eingriffsbilanz nach Leipziger Bewertungsmodell wird in die Bewertung des Schutzgut Flora/Fauna auch die Biologische Vielfalt einbezogen (siehe Ausführungen zu 7.2.1)

### c) **Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes**

Für das B-Plangebiet lassen sich zur Integration des Schutzgutes Biodiversität aus a) folgende relevante Ziele ableiten: Brachfallende Gartenbaubetriebe sollen in das Grünflächensystem der Stadt eingebunden und Extensivgrünflächen unter Einbeziehung spontan entstandener Biotopstrukturen entwickelt werden. Bachauenbereiche sind in Renaturierungskonzepten (bzw. die Waldentwicklung) einzubeziehen.

Für den Siedlungsbereich in der Umgebung am Colmblick gilt: Einzelhausbebauung (Nr. 4): Durchgrünung, naturnahe Gestaltung und extensive Pflege in Saumbereichen, auf Verkehrsnebenflächen und Randstreifen zulassen.

Relevante Ziele des Umweltschutzes im Landschaftsplan (Integriertes Entwicklungskonzept) stellen die Herstellung der Funktionstüchtigkeit des Naturhaushaltes und der Vielfalt der Landschaft dar.

### 7.2.7.2 **Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen**

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

Durch die Planung wird die Anlage und Entwicklung des gestaffelten Saumstreifens am nördlichen B-Planrand zeitnah durchgeführt. Dies leitet Sukzessions- und Besiedlungsprozesse ein, in deren Folge die Biodiversität gefördert wird.

Im Bereich der künftigen Wohngrundstücke ist dagegen vorerst mit einer Verringerung der Biodiversität zu rechnen, ehe die Hausgärten „eingewachsen“ sind.

#### b) **Prognose der Einhaltung der relevanten Umweltschutzziele bei Plandurchführung**

Dem Ziel des Umweltschutzes, brache und extensiv genutzte Flächen in das Grünflächensystem der Stadt einzubinden, wird durch die Planung im Bereich der nördlichen 15 m der Baugrundstücke sowie im Flst. 162 gefolgt.

Die Festsetzung eines Anteils an Gehölz-Hochstämmen in den Hausgärten zielt auf eine wirksame Durchgrünung der Wohngrundstücke ab.

Damit können die relevanten Umweltschutzziele eingehalten werden.

#### c) **Prognose der Auswirkungen der Planung**

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Biodiversität.

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

#### a) **im Plan festgesetzte Maßnahmen**

- M1: Übergangsbereich
- M2 bis M4: Gewässerrandstreifen
- M5: gestaffelter Saum am Nordrand des B-Plangebietes
- Hausbäume: Erhalt bzw. Neupflanzung eines Anteils an Laubgehölzen in den Hausgärten

## **b) Maßnahmen per Durchführungsvertrag / städtebaulichem Vertrag**

- Mit den externen Maßnahmen zur Kompensation E1 und E2 kann das Schutzgut Flora/Fauna (und damit die Biologische Vielfalt) mehr als ausgeglichen werden (siehe 7.2.1.3).

## **7.2.8 Menschen**

### **7.2.8.1 Bestandsaufnahme**

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

Es wurden die relevanten Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Leipzig zum Schutzgut Menschen (Erholungskonzeption 09/2001 und Integriertes Entwicklungskonzept 11/2007) ausgewertet.

Schwierigkeiten sind dabei nicht aufgetreten.

#### **b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes**

Das Plangebiet als Bestandteil der Erich-Zeigner-Siedlung liegt etwa 1,8 km vom örtlichen Versorgungszentrum in der Hauptstraße und der Stötteritzer Straße entfernt. In ähnlicher Entfernung befinden sich auch Schule (1,6 km) und Kindertagesstätte (1,2 km).

Anbindung an den ÖPNV besteht in einer Entfernung von ca. 300 m (Buslinie 172, Händelstraße), 1,2 km (Straßenbahnlinie 15 Meusdorf/Prager Straße) und 1,7 km (Deutsche Bahn AG Holzhausen, Bahnstrecke ca. 200 m östlich des B-Plangebiets).

Die verkehrliche Anbindung der entstehenden Hausgrundstücke am Colmblick ist gewährleistet. Für die Straße „Colmblick“ ist der grundhafte Ausbau vorgesehen.

#### **c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes**

Der Landschaftsplan (Integriertes Entwicklungskonzept) weist im Gebiet 11 (Kolmberg), welches auch das B-Plangebiet umfasst, als Schwerpunkte für Freiraum und Erholung im Grünsystem das Leitbild „Kuppen und Höhenzüge sowie Folgelandschaften devastierter Freiräume mit den Funktionen Naturerleben, Aussicht und Biotopverbund aus.

Als Erholungsinfrastruktur sind der Rad-/Fußweg (zum Zuckelhäuser Ring), die Aussicht (in die Landschaft), und die Besonderheit des Naturerlebens genannt.

Im Gebiet sind die Schutzgüter mit der Prioritätenfolge Landschaftsbild/Erholung – Arten/Biotope – Wasser – Boden aufgeführt.

Als ausgewählte Ziele und Maßnahmen sind zu nennen:

- Sicherung der Grünlandnutzung
- Erhalt des Wechsels Wald/Grünland; Sichtbeziehungen
- Unterhaltung Wegesystem
- Verträglicher Ausbau der Erholungsinfrastruktur in Abstimmung mit Naturschutzbelangen
- Schaffung von Rastmöglichkeiten, Wanderwegenetz

Die Erholungskonzeption nennt als Ziel der Grünsystementwicklung das Hauptwegenetz.

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

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

Auf der in etwa 200 m östlich des B-Plangebiets verlaufenden Bahnstrecke der Deutschen Bahn AG (Leipzig – Chemnitz) verkehren nur Regionalzüge (halbstündlich) und verursachen keine Überschreitung der für das Wohngebiet zulässigen Immissionswerte.

Vom Plangebiet wirken keine relevanten Lärmemissionen auf die Umgebung ein.

Die Ausbildung eines Rad-/Gehweges parallel zur verrohrten Östlichen Rietzschke sichert die rad-/fußläufige Verbindung zum Zuckelhäuser Ring und ist damit ein wichtiges Element der Erholungsinfrastruktur.

Für die dem B-Plangebiet benachbarten Wohngrundstücke ergibt sich eine geringfügige Beeinträchtigung der Wohn- und Erholungsfunktion durch die Entwicklung eingefriedeter Wohngrundstücke im Plangebiet und den damit verbundenen Verlust der bislang allgemeinen Nutzbarkeit, z. B. als Spiel- und Entdeckungsfläche für Kinder.

Demgegenüber steht jedoch der künftige hohe Wohn- und Erholungswert der Hausgrundstücke für die neuen Nutzer (relative Größe der Gartenanteile der Grundstücke sind förderlich für das Wohlbefinden seiner Bewohner, vor allem als Aufenthalts- und auch Naturbeobachtungsfläche, insbesondere in den rückwärtigen Gartenteilen, die naturnah zu entwickeln sind), so dass insgesamt von einem Ausgleich der geringfügigen Beeinträchtigung auszugehen ist.

#### **b) Prognose der Einhaltung der relevanten Umweltschutzziele bei Plandurchführung**

Die relevanten Umweltschutzziele können bei Plandurchführung eingehalten werden.

#### **c) Prognose der Auswirkungen der Planung**

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen.

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

#### **a) im Plan festgesetzte Maßnahmen**

Rad-/fußläufige Wegeverbindung zur Östlichen Rietzschke

## **7.2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **7.2.9.1 Bestandsaufnahme**

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

Es wurden die relevanten Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Leipzig zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (Karte der Schutzgebiete 08/2007 und Integriertes Entwicklungskonzept 11/2007) ausgewertet. Außerdem wurden im Landesamt für Archäologie Dresden die Geodaten archäologischer Denkmale (DIA – „Dokumentations- und Informationssystem Archäologie“) für den Relevanzbereich abgefragt.

Schwierigkeiten sind dabei nicht aufgetreten.

## **b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes**

Die Karte der Schutzgebiete zum Landschaftsplan der Stadt Leipzig weist für das B-Plan-Gebiet und angrenzend keine Schutzgebiete nach SächsDSchG aus. Aus dem direkten Umfeld sind etliche Kulturdenkmale (archäologische Denkmale) im DIA enthalten: so befinden sich drei Flächen im Umkreis von etwa 500 m der Umgebung des B-Plangebietes (Friedhof an der Liebertwolkwitzer Straße sowie zwei Bereiche auf der Feldflur jenseits der Bahnstrecke).

## **c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes**

Das Plangebiet befindet sich in einem hochrangigen archäologischen Relevanzbereich: die archäologischen Denkmale der Umgebung lassen auch für das B-Plangebiet eine hochrangige archäologische Relevanz vermuten, da diese nur die bislang bekannten Denkmale (ca. 20 bis 25 % des tatsächlichen Bestandes) darstellen und die Bedeutung der „nicht bekannten“ Flächen z. T. nur nach Untersuchungen vor Ort eingeschätzt werden kann.

### **7.2.9.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen**

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

Durch Bodeneingriff im Bereich bisher nicht durch Bodeneingriffe gestörter Zonen können Bodendenkmale durch die geplante Baumaßnahme betroffen sein.

#### **b) Prognose der Einhaltung der relevanten Umweltschutzziele bei Plandurchführung**

Auf Grund der hochrangigen archäologischen Relevanz wird vom Landesamt für Archäologie eine Voruntersuchung (1. Grabungsphase) für notwendig gehalten. Vom Ergebnis dieser Untersuchung wird abhängig sein, ob eine archäologische Grabung vorgenommen werden muss.

#### **c) Prognose der Auswirkungen der Planung**

Die Voruntersuchung kann nur in einer Flächenplanierung von Teilen des Plangebietes erfolgen, die keine zu erhaltende Bepflanzung ausweisen (Abtragen der modernen Kulturschichten bzw. des Mutterbodens mit Hydraulikbagger mit breitem, geschlossenem Böschungshobel). Zur Überwachung der Abtragung wird ein Facharchäologe des Landesamtes für Archäologie ständig zugegen sein.

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

#### **a) im Plan festgesetzte Maßnahmen**

Die Durchführung der Voruntersuchung (1. Grabungsphase) wird im B-Plan als Hinweis aufgenommen.

#### **b) weitere Maßnahmen**

Bei Baumaßnahmen muss in jedem Falle eine Stellungnahme zu den archäologischen Belangen eingeholt werden.

## **7.2.10 Wechselwirkungen**

### **7.2.10.1 Bestandsaufnahme**

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

Das integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes (Stand 11/2007), das der Bestandsaufnahme zugrunde liegt, ist unter gründlicher Analyse aller Schutzgüter entwickelt und geprüft worden.

#### **b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes**

Die natürlichen Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander sind im gesamten Einflussbereich des Standortes bereits verändert (z. B. Aufschüttungen/Abgrabungen durch früheren Baumschulbetrieb, begonnene Bebauung, standortfremde Vegetation, verrohrter Bach). Es sind indirekte Veränderungen der natürlichen Standortbedingungen und Lebensgemeinschaften durch anthropogene Einflüsse vorhanden.

#### **c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes**

Das integrierte landschaftsräumliche Leitbild für das Plangebiet wird im Landschaftsplan mit „Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser“ beschrieben (LB 9). Als Ziel sind dafür „Erhaltung/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 Radwegeverbindungen mit Anschluss an das Wegenetz der Stadt sowie Herstellung der Verbindung zu den städtischen und stadtnahen Erholungsräumen“ formuliert.

### **7.2.10.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen**

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

Wechselwirkungen zwischen dem Vorhaben und den Schutzgütern betreffen vor allem die Grundwasserneubildung, das Landschaftsbild, die Biotopstruktur.

#### **b) Prognose der Einhaltung der relevanten Umweltschutzziele bei Plandurchführung**

Die relevanten Umweltschutzziele können bei Plandurchführung eingehalten werden.

#### **c) Prognose der Auswirkungen der Planung**

Mit der Planung werden die im landschaftsräumlichen Leitbild formulierten Ziele erreicht.

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

Hier nicht relevant, da die Maßnahmen je Schutzgut abgehandelt wurden.

### 7.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Bei einer Nichtdurchführung der B-Planung werden die einzelnen Grundstücke vorerst weiter brach verbleiben. Die Flächen gehören zum Außenbereich nach §35 BauGB. Eine Bebauung ist nur nach Aufstellung eines Bebauungsplanes zulässig.

Es ist jedoch damit zu rechnen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die privaten Grundstücke eingefriedet und einer gesetzlich zulässigen Nutzung zugeführt werden.

#### b) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es kommen hier sinnvoller Weise nur die mit dem ehemaligen B-Plan E-156 (Entwurf 2001) angedachten Möglichkeiten der Planung in Betracht. Die bauliche Planung sah dafür eine fast identische Anordnung der Bebauung, jedoch unter Festsetzung einer GRZ von 0,25 bzw. 0,3 (Flst. 117/8 und 117/9) vor. Nebenanlagen waren zulässig und nur auf den nördlichen privaten Grünflächen ausgeschlossen.

Diese rückwärtigen Grundstücksflächen wurden in einer Breite von 10 bzw. 12 m per Anpflanzungsfestsetzung gesichert. Außerdem erfolgten Festsetzungen zu Hausbäumen (ein mittelkroniger Laubbaum je 150 m<sup>2</sup> Gartenfläche), einer Laubhecke von 5 m Breite zum Colmblick (damals Lortzingstraße) sowie Laubhecken als Grundstücksabgrenzungen von 2 m Breite. Auf Flst. 162 war das Wegerecht für Fußgänger und Radfahrer gesichert.

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgte 2001 nach dem Hessischen Modell, wonach das Defizit an Wertpunkten durch die Renaturierung eines nördlich gelegenen Abschnittes der Östlichen Rietzschke ausgeglichen werden sollte (Reinigen der Sohldurchlässe, Vertiefen der Sohle auf 780 lfd. M, naturnaher Böschungsumbau, Initialpflanzungen Stauden und Ufergehölze). Die Planung von 2001 bildet die Grundlage für die städtebaulichen Festsetzungen des vorliegenden B-Planentwurfes.

In der Phase des Vorentwurfs des B-Plans Nr. 337 wurde, in Abstimmung mit dem AfU - Untere Wasserbehörde, die Offenlegung der verrohrten Östlichen Rietzschke innerhalb des B-Plangebietes verfolgt. Diese Maßnahme wurde unter dem Gesichtspunkt einer erheblichen ökologischen Aufwertung, die einen weitgehenden Ausgleich des Eingriffs innerhalb des B-Plangebiets bewirken sollte, umfassend untersucht und per Leipziger Bewertungsmodell bilanziert.

Im Ergebnis stellte sich jedoch heraus, dass die erwartete ökologische Aufwertung weit geringer als erwartet ausfallen würde und ein Ausgleich/Ersatz auf externen Flächen, besonders im Hinblick auf die Versiegelungsbilanz, den ökologischen Eingriff weitaus besser kompensieren kann.

Es wird daher, auch im Hinblick auf den hohen technischen Aufwand, von der Offenlegung abgesehen und stattdessen die Durchführung extensiver Maßnahmen im Bereich Busplatz Liebertwolkwitz und Harnischstraße festgesetzt.

Die Festsetzungen des B-Planes ermöglichen jedoch auch künftig eine Öffnung des verrohrten Rietzschke-Abschnittes, unabhängig von den Ausgleichsmaßnahmen zum B-Plan.

Die in der Planung von 2001 in Erwägung gezogene Renaturierung des nördlich gelegenen Rietzschke-Abschnittes als externe Maßnahme wird heute nicht mehr forciert, da eine Sohlvertiefung hier nicht mehr sinnvoll erscheint und der Bachlauf auf großen Strecken bereits mit Gehölzen bestanden ist. Hier verbliebe nur noch die Möglichkeit der Bepflanzung des Uferrandstreifens auf einer Fläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup>. Dies wurde im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zum vorliegenden B-Plan untersucht. Die dadurch mögliche ökologische Aufwertung (rechnerisch maximal 13 % des Defizits) ist für den Ausgleich des Eingriffs nicht ausreichend.

Als externe Ausgleichsfläche stand außer den nunmehr beanspruchten Flächen für die externen Maßnahmen E1 und E2 noch ein Bereich im Küchenholz, Meisterbereich 6, zur Debatte, auf dem auf einer Abbruch- und Rasenfläche eine Aufwertung durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie Extensivierung als Landschaftsrasen vorzusehen wären. Diese Fläche wurde auf Grund ihrer räumlich größeren Entfernung (mehr als 5 km, westlich der Aue von Pleiße und Elster gelegen) ausgeschlossen.

Sowohl eine dichtere Bebauung des Gebiets (z. B. mit Reihenhäusern) als auch eine Beplanung als Mischgebiet oder Standort für Kleingewerbe würde sich nicht schlüssig in die vorhandene, lockere Bebauung mit Siedlerhäusern einfügen und aus immissionstechnischer Sicht problematisch erscheinen.

#### **7.4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Nr. 3.b der Anlage 1 zum BauGB).

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

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

#### **7.5 Eingriffs/Ausgleichsbilanz**

Das Material zur Eingriffs-Ausgleichsbilanz wurde mit der Maßgabe erarbeitet, dass die Bestandsaufnahme zum Zeitpunkt der Einleitung des neuen Verfahrens – Frühjahr 2008 – erfolgt. Der Bestand im B-Plan-Gebiet ist im Bestandsplan des GOP dargestellt.

Der Bestand wurde in einer Typologie eingeschätzt und nach dem Leipziger Bewertungsmodell Wertpunkten zugeordnet (siehe Tabelle 2.1a in GOP Anlage 5). Eine Flächenbilanz sowie die Schutzgut bezogene Bewertung der einzelnen Flächen gehen aus Tabelle 2.1b (ebenda) hervor.

Dazu haben umfangreiche Abstimmungen mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig stattgefunden. Eine Flächenbilanz für die Planung sowie die Schutzgut bezogene Bewertung der einzelnen Flächentypen gehen aus Tabelle 2.2a und b (GOP Anlage 5) hervor. Auch diese wurden mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig abgestimmt.

Für die Gesamtbilanz innerhalb des B-Plangebiets wurden insgesamt folgende gewichtete Wertzahlen errechnet:

	Fläche	Boden	Wasser	Klima	Flora/ Fauna	Land- schafts- bild	Gesamt	(durchschn. %)
Bestand	16.750 m <sup>2</sup>	121.881	127.233	110.031	302.036	125.625	786.806	100
Planung	16.750 m <sup>2</sup>	90.893	105.432	79.429	208.745	100.500	584.998	74
<b>Gesamtwertzahl Flst. 116/6 bis 116/19</b>		30.988	-21.802	-30.602	-93.291	-25.125	-201.808	-26
<i>Bestand</i>	910 m <sup>2</sup>	6.456	6.743	5.656	15.516	6.825	41.196	100
<i>Planung</i>	910 m <sup>2</sup>	4.235	4.734	3.574	8.292	5.460	26.294	64
<b>Gesamtwertzahl Flst. 116/5</b>		-2.222	-2.009	-2.082	-7.224	-1.365	-14.902	-36
<i>Bestand</i>	705 m <sup>2</sup>	3.397	4.114	3.202	10.926	5.288	26.927	100
<i>Planung</i>	705 m <sup>2</sup>	4.541	4.535	4.000	8.069	4.230	25.375	94
<b>Gesamtwertzahl Flst. 162</b>		1.144	421	798	-2.857	-1.058	-1.552	-6
<i>Bestand</i>	1.400 m <sup>2</sup>	9.298	9.744	8.204	25.347	10.500	63.093	100
<i>Planung</i>	1.400 m <sup>2</sup>	7.691	8.594	6.919	18.243	8.400	49.847	79
<b>Gesamtwertzahl Flst. 177/8</b>		-1.607	-1.150	-1.285	-7.104	-2.100	-13.246	-21
<i>Bestand</i>	1.270 m <sup>2</sup>	5.477	6.668	4.604	11.589	9.525	37.862	100
<i>Planung</i>	1.270 m <sup>2</sup>	5.477	6.668	4.524	11.589	7.620	35.878	95
<b>Gesamtwertzahl Flst. 177/9</b>		0	0	-79	0	-1.905	-1.984	-5
<b>21.035 m<sup>2</sup> Gesamtfläche</b>								
<b>Bestand, Gesamtgebiet</b>		146.510	154.501	131.697	365.413	157.763	<b>955.883</b>	<b>100</b>
<b>Planung, Gesamtgebiet</b>		112.838	129.962	98.446	254.937	126.210	<b>722.391</b>	<b>76</b>
<b>Defizit (Differenz Planung - Bestand)</b>		-33.672	-24.540	-33.251	-110.476	-31.553	<b>-233.492</b>	<b>-24</b>

Insgesamt beträgt das rechnerische Defizit mit rund 233.500 Wertpunkten 24 % der Bestands-Wertpunkte, die nicht im B-Plangebiet ausgleichbar sind.

Im Ergebnis wird der Ausgleich bzw. Ersatz des Eingriffs außerhalb des Plangebiets mit folgenden Maßnahmen aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Leipzig erbracht (siehe dazu Tab. 2.4.1 und 2.4.2 in GOP Anlage 5). Die Maßnahmen werden als Zuordnungsfestsetzung im B-Plan festgeschrieben, deren Durchführung im städtebaulichen Vertrag festzulegen ist:

- **Kompensationsmaßnahme E1:** "ehem. Busparkplatz Störmthaler Straße", Flurstücke 465/14 und 465/22 der Gemarkung Liebertwolkwitz: Es werden die Entsiegelung einer Asphaltfläche, die Anlage einer extensiven Frischwiese sowie Gehölzpflanzungen heimischer, standortgerechter Arten vorgenommen. Hiermit wird eine Aufwertung um 150.739 Wertpunkte erzielt (siehe Tabelle 2.4.1 in GOP Anlage 5).

Damit kann das Defizit zu einem großen Teil ausgeglichen werden:

Schutzgut	Boden	Wasser	Klima	Flora/ Fauna	Landsch.- bild	Gesamt
Steigerung in E1 um	18.518	20.880	15.068	78.330	17.944	150.739
Verbleib. Defizit für BPL 337	-15.155	-3.660	-18.184	-32.146	-13.609	-82.753

- **Kompensationsmaßnahme E2:** „Fläche am Südfriedhof“ (Harnischstraße), Flst. 189 Gemarkung Probstheida: Diese Maßnahme (zwei Teilflächen) umfasst Abriss, Entsigelung und Gehölzpflanzungen und ergibt eine Gesamtaufwertung von 173056 Wertpunkten. Das verbliebene Defizit von 82.753 Wertpunkten (siehe Tab. 2.4.2 in GOP Anlage 5) wird somit als Anteil dieser Maßnahme zugeordnet.

Insgesamt wird damit – rein rechnerisch – das Defizit ausgeglichen:

Schutzgut	Boden	Wasser	Klima	Flora/ Fauna	Landsch.- bild	Gesamt
Steigerung in E2 um	12.066	10.102	8.916	46.667	5.002	82.753
Verbleib. Defizit für BPL 337	-3.089	6.442	-9.268	14.521	-8.606	0

Ein absoluter Ausgleich für jedes einzelne Schutzgut kann mit den beiden Maßnahmen nicht erreicht werden.

**Insgesamt werden mit den vorgesehenen Maßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes „Am Rietzschkegraben“ verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 19 Abs. 2 BNatSchG ausgeglichen/kompensiert.**

## 7.6 Zusammenfassung

Auf einer Brachfläche an der Straße Colmblick, die eine größere Lücke in der umgebenden lockeren Siedlungsbebauung (Einfamilienhäuser) darstellt, soll ein Bebauungsplan für ein Reines Wohngebiet aufgestellt werden. Auf einer Gesamtfläche von rund 21.000 m<sup>2</sup> werden 15 Einfamilienhäuser errichtet, zwei Häuser sind bereits im Bestand vorhanden.

Insgesamt können durch Überbauung und Versiegelung maximal 5.096 m<sup>2</sup> Fläche beansprucht werden, wobei der Grad der Versiegelung per Festsetzung beschränkt wird (versickerungsfähige Flächen). Die im Gebiet anfallenden Niederschlagswässer werden vollständig – zum Teil verzögert über eine Rigolversickerung – innerhalb der Grundstücke versickert. Die Ausrichtung der Gebäude und ihrer Dachflächen ermöglicht eine optimale Nutzung von Solarenergie.

Durch die Festsetzung eines breiten Saumstreifens erfolgt die ökologische Aufwertung brach liegender Flächen.

Das Landschaftsbild wird durch die Gehölzstrukturen und die Pflanzung von Großbäumen und Laubsträuchern entlang des städtischen Flurstücks 162 bereichert.

Die Eingriffe werden durch Festsetzungen zur Versickerung, durch Anpflanzung von Hausbäumen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen, die Anlage von extensiv zu nutzenden Wiesenflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie von breiten Saumstrukturen und einer Regenmulde mit wechselfeuchten Verhältnissen weitgehend im B-Plangebiet ausgeglichen.

Der Ausgleich des durch den B-Plan verursachten verbleibenden ökologischen Defizits erfolgt auf zwei externen Flächen des für Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächenpools der Stadt Leipzig in weniger als 3 km Entfernung.

Das Wohngebiet übt keine Beeinträchtigungen auf die benachbarten Flächen aus.

Flächen des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 sowie besonders oder streng geschützte Arten nach Bundes- und europäischem Naturschutzrecht werden vom Vorhaben nicht betroffen.

Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind durch das Vorhaben nicht zu besorgen.

## **8 Ergebnisse der Beteiligungen**

### **8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung bereits im Rahmen früherer Planungsschritte erfolgte, keine grundlegend neuen Erkenntnisse vorliegen, auf dem bestehenden städtebaulichen Konzept aufgebaut wird und die Planungsziele dadurch allgemein bekannt sind.

### **8.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Mit der Vorentwurfsfassung des B-Planes vom 22.08.2008 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt, deren Ergebnisse hier schwerpunktmäßig im Sinne der zu beachtenden Belange dargestellt werden.

Ebenso gaben die städtischen Ämter Stellungnahmen zum Vorhaben ab.

Im Ergebnis dessen zeigte sich, dass besonders im Bereich Natur- und Landschaftsschutz noch Bedenken gegen das Vorhaben bestehen, speziell bezüglich der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leipziger Modell.

Zur Verifizierung der Bedenken und Klärung der Probleme wurden mehrere Abstimmungstermine mit den relevanten Behörden/Ämtern durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht unter Punkt 7.1 – sonstige fachliche Grundlagen – sowie 7.3 – anderweitige Planungsmöglichkeiten – dargestellt.

Die Planung wurde demgemäß angepasst und eine einvernehmliche Lösung bei der Festlegung und Bewertung externer Kompensationsmaßnahmen erzielt, die in den vorliegenden B-Planentwurf eingeflossen ist.

Die Bedenken der Umweltverbände, z. B. Ökolöwe Umweltbund Leipzig e. V. sowie NABU, LV Sachsen e. V. in Form einer generellen Ablehnung der Planung auf Grund des Entgegenstehens der Belange von Landschaft und Erholungswert, sowie die Forderung nach vorrangiger Nutzung baulich vorgeprägter Standorte wurden als nicht berechtigt eingestuft.

Dies wird damit begründet, dass die Planung den planungsrechtlichen Grundlagen (Regionalplan, FNP, Landschaftsplan, STEP W+S) nicht entgegensteht und mit der Fortführung des Verfahrens planungsrechtliche Sicherheit für die Eigentümer, die im Vertrauen auf Bestand und Umsetzung der ursprünglichen Planung Grundstücke erworben und teilweise Gebäude errichtet haben, gewährleistet werden soll.

Mit dem B-Plan soll weiterhin eine hinreichende städtebauliche Ordnung für die Abrundung der Erich-Zeigner-Siedlung gesichert werden.

Diese Begründung zur Plandurchführung trifft ebenfalls auf die ablehnende Haltung der Leipziger Verkehrsbetriebe zu, die Bedenken hinsichtlich der nicht ausreichend gesicherten Erschließung durch den ÖPNV geäußert haben.

Die Hinweise des Ökolöwe Umweltbund Leipzig e. V. zur Öffnung des Rietzschkegrabens sind mit der vorliegenden geänderten Festsetzung der Flächen gegenstandslos.

Die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Behörden äußerten Zustimmung, waren nicht betroffen bzw. gaben Hinweise.

Diese wurden insofern berücksichtigt,

- dass eine Änderung der Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung erfolgte und externe Maßnahmen zur Kompensation des ökologischen Eingriffs festgesetzt wurden.
- dass der im Landschaftsplan ausgewiesenen Grünzug entlang der Rietzschke – (Ziel 7.1.2.2.) – nunmehr als öffentliche Grünfläche und Rad-/Gehweg – unter Beachtung einer möglichen späteren Öffnung des derzeit verrohrten Gewässers sowie der Erfordernisse aus dem Sächsischen Wassergesetz – ausgewiesen wurde.

### **8.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden von den regelmäßig und im Einzelfall zu beteiligenden TöB und Bürgervereinen/Anderen sowie Dritten/Bürgern insgesamt 20 Stellungnahmen abgegeben.

Von diesen hatten folgende Träger öffentlicher Belange keine Einwände:

Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz, GDM com (für VNG), IHK Leipzig, Landesdirektion Leipzig/Abt. 3, Regionaler Planungsverband Westsachsen und Stadtreinigung Leipzig.

Hinweise gaben folgende Träger öffentlicher Belange, die, soweit sie für das B-Planverfahren relevant waren, Eingang in die Abwägung fanden:

AZV Parthe, envia Verteilnetz GmbH, Gemeinde Großpösna, KWL GmbH, Polizeidirektion Leipzig, MITGAS GmbH, Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie und Sächsisches Oberbergamt.

Die Hinweise des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, die Versickerungssituation im Plangebiet betreffend, werden unter Punkt 9.3.2.2 behandelt. Die gegebenen Hinweise widersprechen nicht den grundlegenden Aussagen der Baugrundstellungnahme, die Vorschläge für eine technische Lösung zur schadlosen Oberflächenwasserableitung im Sinne einer Pufferung/verzögerten Versickerung macht. Die Funktionsfähigkeit und die konkrete Ausgestaltung sind im Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nachzuweisen.

Den Bedenken der LVB GmbH bezüglich der unzureichenden ÖPNV-Erschließung und daraus resultierender Ablehnung einer Siedlungserweiterung wurde nicht gefolgt, da mit der Planung maximal 17 Einfamilienhäuser ermöglicht werden und damit keine wesentliche Änderung der bestehenden Situation eintritt (siehe auch Punkt 9.3.1.3).

Von insgesamt vier Bürgern/Dritten wurden ebenfalls Stellungnahmen abgegeben, die in die Abwägung eingestellt wurden.

Zu den geäußerten Bedenken bezüglich Artenschutz, speziell bezüglich der faunistischen Erfassung – Avifauna - wurde im Rahmen der Abwägung nochmals eine Verifizierung der Artenschutzthematik vorgenommen. Der Schutzstatus wurde dabei mit Bezug auf Bundes- und EU-Recht geprüft.

Ergebnis dieser fachlichen Überprüfung durch Biologen war die Feststellung, dass unter Zugrundelegung des Verhältnismäßigkeitsprinzips für den vorgelegten B-Plan ausreichende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zum Ansatz gebracht wurden. Die Flächenversiegelung wird durch Entsiegelungen auf den externen Ausgleichsflächen vollständig kompensiert. Die in der Stellungnahme genannten Arten haben auch künftig eine Chance zur Nutzung von Flächen im Gebiet, denn die auf den Ausgleichsflächen neu entstehenden Biotopstrukturen bieten ihnen Lebensraumpotenziale (siehe auch Punkt 7.2.1.1 der Begründung).

Die wiederholt dargestellten generellen Vorbehalte gegen die Planung auf Grund der damit einhergehenden Versiegelung werden als nicht sachgerecht eingestuft. Das Planverfahren wurde mit dem Ziel der Schaffung von Rechtssicherheit wieder aufgenommen. Die öffentlichen Belange wurden, hier konkret schutzgutbezogen, im Umweltbericht abgearbeitet. Die Planung entspricht allen übergeordneten Planungen sowie den strategischen Planungen der Stadt Leipzig (STEP Wohnen und Stadterneuerung).

Mit der Planung kann im B-Plangebiet eine maximale Bebauung (einschließlich Nebenanlagen) von 5.096 m<sup>2</sup> erfolgen. Dies bedeutet einen Versiegelungsanteil von rund 24 %. Auf den beiden externen Ausgleichsflächen werden 5.662 m<sup>2</sup> ehemals versiegelter bzw. bebauter Flächen entsiegelt, so dass die beschriebene Neuversiegelung vollständig ausgeglichen werden kann.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

In zwei fast identischen Stellungnahmen wird vorgeschlagen bzw. gefordert, die textliche Festsetzung Nr. 1.9 zur Verwendungsbeschränkung fester Brennstoffe ersatzlos zu streichen.

Dieser Forderung wird mit folgender Begründung nicht gefolgt:

Für das Gebiet der Stadt Leipzig ist ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotential hinsichtlich Feinstaub festzustellen. In den vergangenen Jahren wurde der Tagesgrenzwert der 22. BImSchV regelmäßig mehr als zulässig überschritten.

Um eine wirkungsvolle Reduzierung an luftverunreinigenden Stoffen im gesamtstädtischen Raum zu erzielen, wurde entsprechend der Forderung aus § 47 Abs. 1 BImSchG die Festsetzung einer Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe in den am 15.09.2005 in Kraft getretenen „Luftreinhalteplan für Leipzig“ (LRP) aufgenommen.

Quelle der Festsetzung - 50 mg Staub pro m<sup>3</sup> Abgas - ist die Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Gewährung von Fördermitteln für Vorhaben des Immissions- und Klimaschutzes, einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien im Freistaat Sachsen, vom 28. November 2001.

Der Verzicht auf die Festsetzung einer Verwendungsbeschränkung würde die Wirksamkeit der im LRP enthaltenen Maßnahme herabsetzen. Entsprechend § 47 Abs. 6 BImSchG sind die im LRP vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen durch die zuständigen Planungsträger bei ihren Planungen zu berücksichtigen.

Die während der Beteiligungsphase gem. § 4 (2) und § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt.

Weitere relevante Hinweise wurden von der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange nicht vorgebracht. Sie äußerten Zustimmung, waren nicht betroffen bzw. gaben keine oder Hinweise redaktioneller Art.

## **9 Städtebauliches Konzept**

Mit dem städtebaulichen Konzept soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Konkretisierung der Entwicklungsziele aus dem Vorentwurf des FNP der Stadt für das Plangebiet erfolgen. Ausgehend von der Darstellung als Wohnbaufläche wird nunmehr ein Baugebiet mit einer der Umgebung in Art und Maß angepassten Bebauung vorbereitet.

Es gilt das teilräumliche Leitbild 9 "Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser", das u. a. einen hohen Durchgrünungsgrad mit Gärten und die Verbindung zu stadtnahen Erholungsräumen vorsieht.

Dementsprechend wird das Plangebiet als „Reines Wohngebiet“ – mit Nutzungseinschränkungen gemäß textlichen Festsetzungen zur Sicherung einer hohen Wohnqualität – festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht auch dem Potential des Standortes hinsichtlich einer guten landschaftlichen Einbindung sowie der ruhigen Lage.

Mit der Planung wird die Entwicklung eines Wohnungsbaustandortes des gefragten Segmentes Einfamilienhäuser in ruhiger, attraktiver Lage fortgesetzt, die zwischenzeitlich durch Insolvenzen der früheren Vorhabenträger unterbrochen war. Die bereits partiell bebauten Flächen sollen nunmehr in ein Gesamtkonzept eingebunden werden und es soll ein einheitliches Bild für diese Flächen vorbereitet werden.

Es erfolgt mit der Bebauung eine Abrundung der Erich-Zeigner-Siedlung. Insofern wird ein positiver Beitrag, sowohl zur Ortsbildgestaltung als auch mittelbar zur Verbesserung der Erschließungssituation, geschaffen, indem die bereits vorliegende Planung zum grundhaften Ausbau des Colmblick umgesetzt werden soll. Somit partizipieren auch die jetzigen Anwohner des Gebietes von der Planung.

## 9.1 Gliederung des Gebietes

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Nutzungsart in die Teilbaugebiete WR1 – WR4, eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, eine öffentliche Grünfläche und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gegliedert.

## 9.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept (siehe Gestaltungsplan)

Das Baugebiet wird als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt, da kein Erfordernis für darüber hinausgehende bauliche Nutzungen besteht und auch für die angrenzende Siedlungsbebauung der Störgrad der Nutzungen nicht erhöht werden soll.

Die Bebauung erfolgt in Anlehnung an den städtebaulichen Entwurf des damaligen B-Plans Nr. E-156 als (im weitesten Sinne) Straßen begleitende, ein- und zweigeschossige Einzelhausbebauung. Die städtebauliche Struktur wird über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen umgesetzt.

Den Bauherren sollen auf Grund der umgebenden, sehr inhomogenen Bebauungsstrukturen gewisse Spielräume für die Bebauung erhalten bleiben. Dabei wird eine Gliederung der Gebäudeabfolge durch Vor- und Rücksprünge vorgenommen, ohne jedoch die Straßenfront durch eine Baulinie (wie im vorlaufenden B-Planentwurf enthalten) festzusetzen.

Dies scheint für die konkrete Situation nicht angemessen und begründbar. Eine hinreichende städtebauliche Ordnung ist mit den Festsetzungen, ergänzend auch mit den Festsetzungen zur Einordnung der Garagen und/oder Carports in den Zufahrtsbereichen der Grundstücke gesichert.

Die Baufenster für die Wohngebäude werden auf den Baugrundstücken in Bezug auf die Grundstückstiefe (durchschnittlich 65 m) etwa mittig angeordnet. Damit entstehen ein intensiv genutzter Bereich auf der Südseite, der auch die Garagen/Carports sowie Terrassen beinhaltet und ein weniger intensiv genutzter Bereich „hinter“ den Häusern.

Zur Sicherung eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung wird für wesentliche, bestimmende Baufelder die Hauptfirstrichtung festgesetzt.

Die beiden Grundstücke im Bereich der Östlichen Rietzschke (so genannte Anliegergrundstücke) weisen einen ungünstigen Grundstückszuschnitt auf und sind des Weiteren von bestehenden Restriktionen aus dem Sächsischen Wassergesetz betroffen. Insofern wird hier eine Festsetzung der Firstrichtung als nicht angemessen angesehen.

Die Festsetzung der Dachform und zugeordneter Dachneigung soll in Ergänzung mit der o. g. Festsetzung der Hauptfirstrichtung sowie der zugeordneten Höchstzahl der Vollgeschosse das Maß der möglichen Gebäude- und Orientierungsvarianten eingrenzen, um eine weitgehende Ordnung zu sichern.

Der rückwärtige Bereich enthält einen mittels einer Anpflanzfestsetzung gesicherten, 5 m breiten Übergangsbereich, an den sich nördlich davon eine ökologische Maßnahmenfläche anschließt, die sowohl eine Rohrrigolenanlage aufnimmt und oberirdisch als leichte, wechselfeuchte Geländemulde mit entsprechender standortgerechter Bepflanzung ausgebildet wird (siehe auch Schnittdarstellung im Grünordnungsplan).

Das kommunale Flurstück der „Östlichen Rietzschke“ wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und bildet einen ersten Teil der im Landschaftsplan ausgewiesenen überörtlichen Grünverbindung. In diesem Flurstück 162 wird ebenfalls ein nord-süd-gerichteter Rad-/Gehweg geführt.

Eine ggf. später vorzunehmende Öffnung des Gewässers II. Ordnung wird durch die Festsetzungen des B-Plans nicht behindert.

Die wasserrechtlichen Erfordernisse sind bei den Festsetzungen des B-Plans in diesem Bereich berücksichtigt.

## **9.3 Erschließungskonzept**

### **9.3.1 Verkehrserschließung**

#### **9.3.1.1 Motorisierter Individualverkehr**

Die großräumige verkehrliche Erschließungssituation ist bereits im Kapitel 5 ausführlich dargelegt, an dieser Situation ist auch keine Veränderung vorgesehen oder erforderlich.

Die Baugrundstücke werden über die Straße Colmblick erschlossen. Die Straße liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Der grundhafte Ausbau der Straße wird in Verantwortung des Verkehrs- und Tiefbauamtes der Stadt Leipzig erfolgen. Der Zeitpunkt der Realisierung steht noch nicht fest. Für die Realisierung bedarf es eines Bau- und Finanzierungsbeschlusses des nach Hauptsatzung zuständigen Gremiums.

Die Eigentümer der an den auszubauenden Abschnitt des Colmblick angrenzenden Grundstücke werden mittels Straßenausbaubeitragssatzung an den Kosten beteiligt.

Die Zufahrten zu den Grundstücken im Plangebiet sind entsprechend der bereits erfolgten Parzellierung jeweils für zwei Grundstücke gemeinsam vorgesehen. Die Straße erhält einen auf der Südseite angeordneten Gehweg.

#### **9.3.1.2 Unterbringung des ruhenden Verkehrs**

Die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden privaten Stellplätze werden generell auf den privaten Baugrundstücken untergebracht. Dazu werden in Straßennähe Flächen für Garagen und/oder Carports (inklusive Aufstellfläche davor) ausgewiesen. Auf diese Weise werden die zu versiegelnden Zufahrten minimiert. Eine Nutzung der seitlichen Abstandsflächen für Garagen und/oder Carports wird im Sinne der angestrebten offenen Bauweise mit Durchblicken auf die dahinter liegenden Grünbereiche und im Interesse der Minimierung befestigter Flächen nicht zugelassen.

### 9.3.1.3 ÖPNV

Die im Kapitel 5 geschilderte bestehende Situation hinsichtlich des öffentlichen Personenverkehrs (ÖPNV) stellt eine für den Randbereich der Stadt Leipzig ausreichende (Kategorie B nach Nahverkehrsplan der LVB), wenn auch nicht ideale Erschließung für das Plangebiet dar.

Da die gesamte Umgebung des Plangebietes nach Nahverkehrsplan der LVB zu den schlecht erschlossenen Gebieten des ÖPNV gehört und die mit dem B-Plan zu sichernde Planung von 17 zusätzlichen Einfamilienhäusern keine wesentliche Änderung dieser Situation darstellt, ist vielmehr zu überlegen, inwiefern das gesamte umliegende Gebiet in diesem Bereich von Holzhausen künftig besser durch den ÖPNV erschlossen werden kann.

### 9.3.2 Ver- und Entsorgung

Die gegebene Lagesituation des Plangebietes innerhalb einer gewachsenen Ortslage bestimmt auch die Ver- und Entsorgungsbedingungen. Insofern sind im Umfeld die Versorgung mit Elektroenergie, Gas, Fernmeldetechnik sowie Trinkwasser und auch die Schmutzwasserableitung ohne große Aufwendungen möglich. Alle Medien liegen in der Erschließungsstraße an.

#### 9.3.2.1 Trinkwasser

Der Anschluss kann über die im Colmblick liegenden TW-Leitung DN 150 GGG erfolgen.

#### 9.3.2.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt bereits derzeit im Trennsystem. Im Colmblick wurde vom Abwasserzweckverband für die Reinhaltung der Parthe (AZV Parthe) ein ausreichend dimensionierter Schmutzwassersammler verlegt, der für die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet genutzt werden kann.

Ein Einleiten von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet in den im Colmblick liegenden Sammler ist nicht möglich.

Im Plangebiet bestehen, wie in großen Teilen der Stadt Leipzig, schwierige Baugrundverhältnisse hinsichtlich der Versickerung von Oberflächenwasser.

Zur Berücksichtigung der im Plangebiet vorliegenden Baugrundverhältnisse wurde eine Baugrundstellungnahme vom 29.02.2008, Verfasser: ICP Ingenieurbüro Prof. Czurda, Dr. Günther & Partner GmbH Leipzig, erstellt. Dieses Gutachten bildet die Grundlage für eine standortkonkrete Einschätzung der Versickerungssituation und benennt Möglichkeiten der Pufferung und verzögerten Versickerung des Oberflächenwassers.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist die Vorschrift ATV A 138 maßgebend. Die Versickerung ist möglich, wenn der Durchlässigkeitsbeiwert des anstehenden Baugrunds im Bereich von  $5 \cdot 10^{-3} \text{ m/s} \leq k_f \leq 5 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$  liegt. Weiterhin ist bei Rigolenversickerung ein Abstand zwischen der Basis der Rigole und dem maximalen Grundwasserstand von 1,0 m zu gewährleisten.

Diese beiden Randbedingungen sind am Standort nicht oder nur bedingt gegeben. Das Gutachten bestätigt die Aussage, dass streng genommen, auf Grund der vorgefundenen hydrogeologischen Verhältnisse keine Versickerung von Regenwasser i. S. dieser Vorschrift möglich ist.

Folgende Fakten charakterisieren den mittels vier Bohrungen untersuchten Baugrund:

- sandige Schluffe (Lößlehm) unter Mutterbodenschicht
- darunter schluffige Sande, erdfeucht, in steifer bis weicher Konsistenz
- mit Schichtenwasser ist ab 1,5 m unter OK Gelände zu rechnen

Aus ökologischen Gründen soll jedoch, wenn möglich, eine Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser erfolgen.

Schlussfolgerung: Die Anordnung von Versickerungseinrichtungen kann nur eine Kompromisslösung sein - diese können im Sinne einer Rückhaltung mit teilweiser Versickerung ausgebildet werden.

Die Berechnung der Wassermengen nach ATV kann mit den vorliegenden Ansätzen nicht erfolgen; somit wurde im Gutachten überschläglich für einen Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 5 \cdot 10^{-7}$  m/s eine Berechnung im Sinne der ATV A 138 mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Zur Pufferung und langsamen Versickerung von Regenwasser ist die Herstellung einer Rigole mit folgendem Aufbau möglich:

- Überdeckung mit mind. 50 cm Oberboden
- Geotextil als Trenn- und Filterschicht
- Kiesrigole aus Material 16/32; Rigole etwa 1,5 m \* 0,8 m; perforiertes Rohr, D ~ 200 mm im oberen Drittel
- Darunter anstehender Baugrund mit unterschiedlicher Durchlässigkeit

Bei einer jeweiligen Grundstücksbreite von 15 m können damit ca. 6.600 l Regenwasser gespeichert werden.

In Abschnitten mit relativ durchlässigen Materialien, d. h. mit sandigem Lehm, kann dann mit Versickerungsraten von etwa 3,5 l/h und laufendem Meter Rigolenlänge gerechnet werden. In der Rigole mit 15 m Länge können insgesamt 55 l Regenwasser pro Stunde versickert werden. Ein komplettes Entleeren nimmt somit 120 Stunden in Anspruch.

In diesem Zusammenhang ist auch das Anlegen eines Notüberlaufs in eine Vorflut - hier in den Rietzschkegraben - erforderlich. Im Rahmen der Kaufverträge mit den Grundstückserwerbern wird die Möglichkeit der Schaffung und Unterhaltung des Notüberlaufs rechtlich gesichert.

Die konkrete Beantragung der Erlaubnis/Genehmigung der Versickerung erfolgt bei der Unteren Wasserbehörde. Im Rahmen dieses Antrages ist auf der Grundlage einer exakten Berechnung der Nachweis der Funktionstüchtigkeit der Versickerungsanlage zu erbringen.

Innerhalb des Plangebietes wird vom Grundstück 116/5 eine Zuleitungsmöglichkeit zur Muldenrigole über das Nachbarflurstück 116/6 per Leitungsrecht gesichert.

### 9.3.2.3 Gasversorgung

Nach Aussage des zuständigen Versorgungsunternehmens ist das Gebiet Colmblick mit Gas versorgt.

### 9.3.2.4 Stromversorgung

Nach Aussage des zuständigen Versorgers envia<sup>M</sup> ist eine Versorgung des Plangebietes aus dem Netz des Versorgers möglich.

Im Südwesten des Plangebietes auf dem derzeitigen Flurstück 116/19 befindet sich eine Trafostation, welche dementsprechend im B-Plan festgesetzt wird.

## 9.4 Grünkonzept

Das Grünkonzept wurde unter vorrangiger Beachtung der beabsichtigten umfangreichen Durchgrünung des Wohngebiets sowie der Notwendigkeit, Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs festzusetzen, entwickelt.

Die bereits mit dem Entwurf des B-Plans E-156 vorgeschlagenen Maßnahmen wurden im vorliegenden Grünkonzept qualifiziert: Der im Norden der Wohngrundstücke vorgesehene Streifen für den ökologischen Ausgleich wird in 15 m Breite parallel zu den anschließend bestehenden Gehölzreihen als Saum gestaltet.

Dabei werden von Nord nach Süd auf 5 m Breite heimische Laubsträucher in gestaffelter Höhe gepflanzt, woran sich ein oberhalb der Versickerungsrigole als Geländemulde gestalteter 10 m breiter Streifen mit Wildstauden für wechselfeuchte Bodenverhältnisse anschließt. Als Übergang zu den angrenzenden Hausgärten wird ein weiterer 5 m breiter Streifen als extensiv zu nutzende Wiese („Kräuterwiese“) festgesetzt.

Auf dem städtischen Flurstück 162 wird ein öffentlich nutzbarer Rad-/Gehweg zum Zuckelhäuser Ring als Wegerecht festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen der verrohrten Östlichen Rietzschke wird vorzugsweise als Extensivwiese („Kräuterwiese“) gestaltet; die Anordnung der den Weg begleitenden Hecke bzw. von Solitärbäumen und -sträuchern wird als Landmarke wirken.

Im Plangebiet ist entlang der Straße Colmblick heckenartig angeordneter Gehölzbestand aus überwiegend großen, frei gewachsenen Lebensbäumen mit dazwischen stehenden einzelnen Laubbäumen (v. a. Birken und Berg-Ahorne) vorhanden. Es sind keine besonders alten, starken oder wertvollen Bäume darunter (siehe Baumbestandsliste im Anhang des GOP).

Aus ökologischer Sicht sind die standortgerechten heimischen Bäume wertvoll. Sie sind Lebensraum, Nahrungsquelle und potentiell Fortpflanzungshabitat für Tierarten und tragen mit ihrem Schattenwurf und ihren luftfilternden Eigenschaften zur lokalen Klimaverbesserung bei.

Für diese Bäume besteht Baumschutz nach der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig. Eine Erhaltungsfestsetzung (mit Zwang zur Nachpflanzung bei Abgang) kann jedoch weder aus städtebaulicher noch ökologischer Sicht gerechtfertigt werden. Auf die Festsetzung der bestehenden Gehölze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird deshalb verzichtet, auch weil hier baubedingt Eingriffe erfolgen müssen (z. B. für Zufahrten).

Für die Wohngrundstücke wird eine Festsetzung zur Pflanzung von „Hausbäumen“ mit Bezug auf die unbebaute Grundstücksfläche getroffen, auf die jedoch die erhaltenen Bestandsbäume angerechnet werden können.

Die Freiraum- und Grünordnungsplanung wird durch folgende Grundzüge gekennzeichnet:

- Entwicklung eines 15 m breiten Saumes im Norden der Wohngrundstücke als Ergänzung der angrenzenden Gehölzstruktur unter Orientierung an der potenziellen natürlichen Vegetation
- Entwicklung einer Grünverbindung innerhalb des städtischen Flurstücks 162 und naturnahe Gestaltung des Gewässerrandstreifens mit Wiese und Solitärgehölzen heimischer Laubholzarten
- Anlage und extensive Pflege naturnaher Wiese innerhalb des Übergangsbereichs vom Hausgarten zum Saumstreifen
- Anlage und extensive Pflege naturnaher Wiese auf den überwiegenden Flächen der Gewässerrandstreifen
- Durchgrünung der Hausgärten durch Pflanzung von „Hausbäumen“ als Laub- oder Obstbaum bzw. Erhalt vorhandener Großgehölze
- Beschränkung der Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und Wege auf ausgewiesene Bauflächen
- Verminderung der Beanspruchung wertvoller Freiräume durch Beschränkung der Grundflächenzahl
- Anlage von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten in teilversiegelter/wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Decke, Pflaster).

## **C INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **10 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 116/5 bis 116/19, 162 sowie 117/8 und 117/9 der Gemarkung Zuckelhausen im Ortsteil Holzhausen. Der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze ist folgender:

Im Norden vom Schnittpunkt der östlichen Grenze von Flurstück 116/f und der südlichen Grenze von Flurstück 129/1 entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 129/1 bis zum Flurstück 162, dieses in Verlängerung querend entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 128 bis zu deren Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Flurstücks 117/2, in südlicher Richtung entlang dieser Grenze bis zum Schnittpunkt dieser mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 115 (Straße Colmblick); entlang dieser bis zum Schnittpunkt mit der östlichen Grenze des Flurstücks 116/f, diese östliche Grenze des Flurstücks in nördlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Flurstücks 129/1.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,1 ha.

## 11 Baugebiete (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches werden vier Teilbaugebiete (WR 1 bis WR 4) festgesetzt. Zwischen WR 3 und WR 4 liegt die verrohrte Östliche Rietzschke im separaten Flurstück 162. Inhaltlich sind die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für alle Teilbaugebiete identisch.

Das Maß der baulichen Nutzung, hier die GRZ und die Geschossigkeit, liegt deutlich unter den planungsrechtlich zulässigen Werten für Wohngebiete. Innerhalb der Teilbaugebiete werden bezüglich Hauptfirstrichtung und Dachform weitere differenzierte Festsetzungen getroffen.

### 11.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Planzeichnung als "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Weitere Einschränkungen der zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgen nicht, da dies weder erforderlich ist noch begründbar wäre.

Mit der Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ werden ein sehr weitgehender Schutzanspruch für das Plangebiet gewährleistet und negative Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete ausgeschlossen.

### 11.2 Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 11.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Bezug auf die umgebende Siedlungsbebauung mit einer relativ geringen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 (WR 1, WR 2) bzw. 0,25 (WR 3, WR 4) als Höchstmaß festgesetzt, um einerseits ein harmonisches Einfügen der neuen Bebauung in die Umgebung zu sichern und keine übermäßige Inanspruchnahme der natürlichen Ressourcen zuzulassen.

#### Textliche Festsetzung

*Für das Teilbaugebiet WR 1 wird die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ mit einem Wert von 40 % festgesetzt.*

*Für das Teilbaugebiet WR 4 wird die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ mit einem Wert von 70 % festgesetzt.*

#### Begründung:

Auf Grund der Anforderungen des Standortes als Teil eines Übergangsbereiches zur freien Landschaft (nördlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen) wird die gemäß BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. So soll eine angepasste Bebauung ermöglicht und gleichzeitig die Versiegelung der Flächen verträglich gehalten werden.

Für die Grundstücke 116/6 bis 116/14 (Teilbaugebiet WR1) wird in Anbetracht der dort zulässigen Anzahl von zwei Vollgeschossen die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO maximal zulässige Überschreitung auf 40 % begrenzt, wodurch sich rechnerisch eine zulässige Grundflächenzahl von 0,28 ergibt.

Für die Teilbaugebiete WR 2 und WR 3, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist, wird die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige 50%ige Überschreitung nicht eingeschränkt, so dass sich eine maximal zulässige GRZ von 0,3 im Teilbaugebiet WR 2 und eine maximal zulässige GRZ von 0,375 im Teilbaugebiet WR 3 ergeben.

Die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit für das Teilbaugebiet WR 4 mit 70 % ist bedingt durch die speziellen Bedingungen des Flurstücks 117/8. Hier wird lediglich die Bestandssituation nachvollzogen, die sich aus der bereits erfolgten Bebauung des Flurstücks 117/9 ergibt. Der ungünstige Zuschnitt der Flurstücke 117/8 und 117/9 (WR 4) erfordert einen höheren Umfang der Erschließungsflächen.

### **11.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Entsprechend der umgebenden baulichen Situation werden planzeichnerisch ein bzw. zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Das das Plangebiet umgebende Gebiet stellt sich insgesamt sehr inhomogen bezüglich der Geschossigkeit der Wohngebäude dar.

Mit Bezug auf die im Bereich der Liebertwolkwitzer Straße etwas massivere Bebauung, zweigeschossig mit teilweise stark ausgebautem Dachgeschoss (Stadtvillen der 1930er Jahre), wird im Teilbaugebiet WR 1 eine – planerisch gewollte – zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

In den Teilbaugebieten WR 2 - WR 4 wird die Bebauung auf ein Vollgeschoss mit der Möglichkeit des Dachgeschossausbaus entsprechend der überwiegend vorhandenen Bebauung der Umgebung begrenzt.

### **11.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Durch Planeinschrieb wird Einzelhausbebauung festgesetzt, da diese Form der Bebauung in der Nachbarschaft vorherrscht.

Planzeichnerisch wird ebenso die Lage der Wohngebäude auf dem Baugrundstück mittels der Baugrenze fixiert. Dabei werden die überbaubaren Grundstücksflächen, ausgehend von der durch die bereits erfolgte Parzellierung des Gesamtgrundstückes vorgegebenen städtebaulichen Lösung, relativ stark eingegrenzt.

Die Baugrenzen sichern ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung, ohne jedoch die Möglichkeiten der Bebauung über Gebühr einzuschränken.

Die festgesetzten Baufenster mit jeweils vier bzw. zwei Einzelgebäuden sind etwa mittig in Bezug auf die Grundstückstiefe angeordnet, um sowohl die Südlage der Freiflächen zu nutzen als auch eine Straßen begleitende lockere Bebauung zu schaffen.

Zur Vermeidung einer monotonen Reihung auf der Nordseite werden Vor- und Rücksprünge der Baufenster festgesetzt. Der rückwärtige Bereich soll durch eine weniger intensive Nutzung gekennzeichnet sein. Insofern werden für die Garagen/Carports lagemäßige Festsetzungen getroffen (siehe Punkt 11.5).

Die parallel zur Straße festgesetzte Firstrichtung für die Wohngebäude in den Teilbaugebieten WR 1 und WR 2 soll wiederum ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung sichern und erfolgt im bewussten Kontrast zur Bebauung auf der Südseite der Straße Colmblick, die vorwiegend durch Einzelgebäude in Giebelstellung geprägt ist.

Damit wird auch die Nutzung der Dachflächen für Solarenergieanlagen begünstigt.

Für die Baufenster im Bereich der Östlichen Rietzschke WR 3 und WR 4 wird auf Grund der Abmessungen und Lage der Baufenster sowie der ungünstigen Grundstückszuschnitte keine Firstrichtung festgesetzt, um damit gleichzeitig eine günstigere Bebauung der Grundstücke und eine Orientierung auf den Geh- und Radweg entlang der Östlichen Rietzschke zu ermöglichen.

#### **Textliche Festsetzung:**

*Für das östlichste Baugrundstück des Teilbaugebietes WR 2 (derzeit Flurstück Nr. 116/6) ist als Ausnahme eine von der planzeichnerisch festgesetzten Hauptfirstrichtung abweichende Firstrichtung zulässig.*

#### **Begründung:**

Für das östlichste Baugrundstück (derzeit Flurstück Nr. 116/6) mit parallel zur Straße festgesetzter Hauptfirstrichtung wird durch die textliche Festsetzung ermöglicht, dass als Ausnahme auch eine andere Firstrichtung zulässig ist. Dies stellt wiederum die stärkere Orientierung dieses Grundstückes zum Verlauf der Östlichen Rietzschke in Rechnung. Eine zwingende Ausrichtung des Firstes zur Straße hin erscheint hier nicht angemessen.

### **11.4 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 i. V. m. Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**

#### **Textliche Festsetzung**

*Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden*

*Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf die definierte Bezugshöhe nicht überschreiten.*

*Als Bezugshöhe wird definiert: Endhöhe der projektierten Straße, es gelten die Höhenangaben (Deckelhöhen) in der Planzeichnung; die nächstliegenden Höhen sind für das jeweilige Baugrundstück zu mitteln.*

#### **Begründung:**

In Anbetracht des gegenüber der Straße Colmblick tiefer gelegenen Plangebietes soll mit der Festsetzung verhindert werden, dass einzelne Gebäude zu weit aus dem vorhandenen Gelände herausragen sowie die Oberkante des Erdgeschossfußbodens die Straßenhöhe überragt.

Die Bezugshöhe beinhaltet die Endhöhen der auszubauenden Straße Colmblick gemäß aktueller, vom Verkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig freigegebener Planung. Die entsprechenden Höhen sind in der Planzeichnung im Grundplan vermerkt.

## 11.5 Flächen für Garagen (auch Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die festgesetzten Flächen für Garagen sind ausreichend groß dimensioniert, um die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden PKW-Stellplätze unterzubringen. Im Interesse einer städtebaulichen Ordnung und der Begrenzung der zu befestigenden Flächen werden diese im Bereich zwischen dem Baufenster für die Wohngebäude und der Straße eingeordnet, und zwar derart, dass ein PKW im Zwischenbereich zur Straße hin auf privatem Grundstück stehen kann und keine Beeinträchtigung des Verkehrs auf dem Colmblick erfolgt.

Auch Carports können auf diesen festgesetzten Flächen errichtet werden.

### Textliche Festsetzung

*Garagen (auch Carports) sind nur in den planzeichnerisch festgesetzten Flächen für Garagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

### Begründung:

Auf die Nutzung der seitlichen Abstandsflächen für Garagen oder Carports soll außerhalb der Baufenster verzichtet werden, um eine stärkere Durchgrünung zu ermöglichen und einer durchgängigen kettenartige Bebauung entgegen zu wirken.

Für die beiden Flurstücke 116/5 und 117/8 an der Östlichen Rietzschke werden infolge des ungünstigen Zuschnitts der Grundstücke und abweichend von dem im überwiegenden Teil des Plangebietes verfolgten Prinzip der straßenseitigen Zuordnung der Garagen auch Möglichkeiten für den Bau von Garagen in den seitlichen Abstandsflächen außerhalb der Baufenster geschaffen.

## 11.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

### Textliche Festsetzung

*In allen Reinen Wohngebieten wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten festgesetzt.*

### Begründung:

Mit der Festsetzung soll ausgeschlossen werden, dass durch Bildung größerer Grundstücke Mietwohnungsbau mit einer höheren Anzahl von Wohneinheiten in einem Gebäude und daraus resultierend ein höheres Verkehrsaufkommen ermöglicht wird, da dieser kein Vorbild in der näheren Umgebung hat und ein Fremdkörper im umgebenden Siedlungsgefüge sein würde.

## 11.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### Textliche Festsetzung

**M 1** *Übergangsbereich (rückwärtig auf Flst. 116/6 bis 116/19)  
Gemäß Planzeichnung ist ein 5 m breiter Streifen als naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese) anzulegen und zu erhalten. Auf 5 % der Fläche sind heimische standortgerechte Sträucher (Artenauswahlliste 2.1) zulässig.*

*Auf diesen Flächen sind keine Nebenanlagen und Wasserbecken zulässig. Auf Fremdbodenauftrag ist zu verzichten.*

**Begründung:**

Die Wiesenfläche soll in attraktiver Weise zum anschließenden Wechselfeuchtbereich überleiten. Eine intensive Nutzung dieses Grundstücksteils durch z. B. Pools, Gewächshäuser und Geräteschuppen wird ausgeschlossen, so dass ein Abstand zwischen dem Hausgarten und dem dahinter liegenden Saumstreifen (M 5) entsteht. Neben einem ästhetischen Effekt (blühende/fruchtende Wildpflanzen, Blattstrukturen etc.) ergeben sich auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope (z. B. Lebensraum für Schmetterlinge, Singvögel).

Der Deckungsgrad mit Gehölzen zielt auf eine punktuelle räumliche Strukturierung der Fläche hin. Die Anzahl der dafür nötigen Pflanzen ergibt sich aus dem Wuchsverhalten (Habitus) der ausgewählten Arten.

Der Verzicht auf den Einsatz von Fremdboden dient der Vermeidung des Eintrags von Samenpotential nichtheimischer Herkunft (z. B. Invasionspflanzen). Auf den Einsatz handelsüblicher Rasenmischungen sollte nach Möglichkeit ganz verzichtet, bzw. sollte die Ansaatstärke deutlich geringer als üblich (ca. 3 g/m<sup>2</sup>) gewählt werden. Dies wird nicht ausdrücklich festgeschrieben, ist jedoch eine gute Methode, den Eintrag starkwüchsiger und allgemein verbreiteter Arten einzudämmen, damit dem im Boden befindlichen Samenpotential Möglichkeiten zum Austrieb zu geben und dadurch den Artenreichtum zu fördern.

Der Pflegeaufwand kann auf 1- bis 2-schürige Mahd beschränkt werden; die Gehölze sind im 1- bis 3-jährigen Turnus durch Schnittmaßnahmen zu pflegen.

**Textliche Festsetzung**

***Hausbaum***

*Je 150 qm nicht bebaubarer und nicht mit Festsetzungen nach § 9 Abs 1 Nr. 20 und 25a BauGB belegter Grundstücksfläche sind ein standortgerechter Starkbaum (Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm, StU >14 cm) entsprechend Artenauswahlliste 1.2 und 1.3 oder drei Laub-Solitärsträucher (3 x v., 150-200, mit Ballen) entsprechend Artenauswahlliste 2.3 zu pflanzen.*

*Bereits im Bestand vorhandene sowie nach Festsetzung M 2 zu pflanzende Starkbäume können angerechnet werden.*

**Begründung:**

Mit den Gehölzen wird ein hoher Durchgrünungsgrad im B-Plangebiet und damit verbunden eine positive Wirkung auf das Landschaftsbild erzielt. Zusätzlich ergeben sich günstige Wirkungen auf das Schutzgut Klima (ausgeglichene Verdunstung) und die Tierwelt (Lebens- und Nahrungsraum für Schmetterlinge, Vögel etc.).

Die Anrechnung der – nicht explizit festgesetzten – Bestandsbäume soll deren Erhalt ermöglichen, ohne zu große Flächenanteile des Gartens verschatten zu müssen (die Anrechnung gilt nicht für Koniferen).

## Textliche Festsetzung

### **M 2 westlicher Gewässerrandstreifen auf privatem Grundstück**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind als naturnahe Grünlandein-  
saat (Auswahlliste 4.2) anzulegen und als arten- und blütenreiche Kräuterwiese zu  
entwickeln.

Es sind innerhalb Flst. 116/5 ein und innerhalb Flst. 116/6 zwei Laubbäume als  
standortgerechter Starkbaum (Hochstamm, extra weiter Stand, 3 x verpflanzt,  
Drahtballierung, StU  $\geq 18$  cm) Artenauswahlliste 1.1) zu pflanzen.

Es sind innerhalb Flst. 116/5 ein und innerhalb Flst. 116/6 zwei Solitärsträucher als  
standortgerechtes Laubgehölz (Solitär, 3 x verpflanzt, Drahtballierung, Artenaus-  
wahlliste 2.2) zu pflanzen. Auf diesen Flächen sind keine Einbauten und Nebenan-  
lagen zulässig. Auf Fremdbodenauftrag ist zu verzichten.

### **M 3 östlicher Gewässerrandstreifen auf privatem Grundstück**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist als naturnahe Grünlandein-  
saat (Auswahlliste 4.2) anzulegen und als arten- und blütenreiche Kräuterwiese zu  
entwickeln.

Es ist eine Heckenpflanzung auf maximal 1 m Breite zum festgesetzten Rad-/  
Gehweg hin anzulegen (Auswahlliste 2.4).

Einbauten und Nebenanlagen sind nicht zulässig. Auf Fremdbodenauftrag ist zu  
verzichten.

## **Begründung:**

Die Flächen gehören zum Gewässerrandstreifen nach § 50 SächsWG<sup>2</sup>. Das Gesetz schreibt  
hier vor, dass u. a. keine Einbauten erfolgen dürfen.

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und der Biotopstrukturen werden Gehölzpflanzungen  
festgesetzt, die im Bereich der Grundstücksgrenze zwischen dem städtischen und den priva-  
ten Grundstücken stehen sollen. Die Gesamtanzahl der zu pflanzenden Gehölze ergibt sich  
aus der Schmalheit der zur Verfügung stehenden Fläche, v. a. unter dem Gesichtspunkt der  
notwendigen Abstände zur Grabenverrohrung (siehe auch M 4).

Für die Kräuterwiese gelten die Ausführungen unter M 1.

Innerhalb des Teilbaugebietes WR 4 ergibt sich für das direkt an das Flurstück der Östlichen  
Rietzschke angrenzende Baugrundstück (derzeit Flurstück Nr. 117/8) das Erfordernis einer  
Abgrenzung zur öffentlich zu nutzenden Rad-/Gehwegfläche des Flurstücks 162, da ein  
Zaun nicht errichtet werden darf. Dazu wird die Anpflanzung einer Hecke mit den festgesetz-  
ten maximalen Ausmaßen festgesetzt.

Neben den positiven Wirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich auch hier positive  
Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope, so dass auch damit ein Beitrag zur  
Kompensation des Eingriffs erreicht wird.

<sup>2</sup> SächsWG, § 50 (3) Zur Erhaltung und zur Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer und des Hochwasserschutzes sowie zum Schutz vor diffusem  
Stoffeintrag ist auf dem Gewässerrandstreifen verboten:

1. der Umbruch von Grünland in Ackerland,
2. in einer Breite von fünf Metern die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege sowie Wildver-  
bisschutzmittel,
3. der Umgang mit anderen wassergefährdenden Stoffen,
4. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
5. die Entfernung von Bäumen und Sträuchern, soweit dies nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestands, zur ordnungs-  
gemäßen forstwirtschaftlichen Nutzung oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist sowie die Neuanpflanzung nicht standortgerechter Gehölze,
6. die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können.

## 12 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der geplante Rad-/Gehweg entlang der zur Zeit verrohrten Östlichen Rietzschke wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um dem Ziel der Schaffung einer nord-/südgerichteten, gesamtstädtisch wirksamen Wegeverbindung für diesen ersten Abschnitt gerecht zu werden.

Die festgesetzte Breite wurde in Bezug auf die Flurstücksbreite und eine künftige Öffnung und Renaturierung der Östlichen Rietzschke inhaltlich abgestimmt.

Auf Grund der zur Verfügung stehenden Breite des Flurstücks 162, in dem bei einer künftigen Grabenöffnung sowohl der Grabenquerschnitt als auch der begleitende Weg untergebracht werden muss, wurde eine Breite von zwei Metern als sicherlich nicht komfortabel, jedoch ausreichend für die geplanten Funktionen des Weges angesehen. Laut Aussage des Gewässerbewirtschafters ist eine Breite von zwei Metern ausreichend.

Des Weiteren werden für den Gewässerrandstreifen, der innerhalb des östlich angrenzenden Grundstückes liegt, zusätzliche Festsetzungen (M 2 und M 3) getroffen, die die seitliche Hindernisfreiheit gewährleisten.

Mit den Gehölzen wird eine positive Wirkung auf das Landschaftsbild und damit auf den Nutzer des Weges erzielt. Die Festsetzung einer bereits räumlich und ökologisch wirksamen Gehölzqualität dient der optischen Betonung als „Grünachse“ und der weiteren Aufwertung dieses ökologisch wichtigen Lebensraumes als Biotopverbundelement.

## 13 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die festgesetzte Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans sichert den Bestand der Trafostation am Colmblick und beinhaltet die direkte Zugänglichkeit von der öffentlichen Straße Colmblick.

## 14 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### M 4 Gewässerrandstreifen Flurstück 162

*Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als naturnahe Grünlandeinsaat (Auswahlliste 4.2) anzulegen und als arten- und blütenreiche Kräuterwiese zu entwickeln. Es sind drei Laubbäume als standortgerechter Starkbaum (Hochstamm, extra weiter Stand, 3 x verpflanzt, Drahtballierung, StU  $\geq$  18 cm) Artenauswahlliste 1.1) zu pflanzen.*

*Es sind sieben Solitärsträucher als standortgerechtes Laubgehölz (Solitär, 3 x verpflanzt, Drahtballierung, Artenauswahlliste 2.2) zu pflanzen.*

### **Begründung:**

Die Flächen gehören zum Gewässer (beidseitig 2,5 m Breite entlang des verrohrten Rietzschkegrabens) sowie zum Gewässerrandstreifen nach § 50 SächsWG (siehe M 2 und M 3).

Die Gehölzpflanzungen werden auch hier zur Aufwertung des Landschaftsbildes und der Biotopstrukturen festgesetzt, die im Bereich der Grundstücksgrenze zwischen dem städtischen und den privaten Grundstücken stehen sollen. Die Gesamtanzahl der zu pflanzenden Gehölze ergibt sich aus der Schmalheit der zur Verfügung stehenden Fläche, v. a. unter dem Gesichtspunkt der notwendigen Abstände zur Grabenverrohrung und der Tatsache, dass eine Wiederöffnung des verrohrten Grabens möglich bleiben soll. Für die Kräuterwiese gelten die Ausführungen unter M1.

Auch hier ergeben sich neben positiven Wirkungen auf das Landschaftsbild positive Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope, so dass die Kompensation des Eingriffs für den Geh-/Radweg erfolgt.

## **15 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 1a BauGB)**

### **15.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes**

#### **Textliche Festsetzung**

##### ***Versickerung auf den Baugrundstücken***

*Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist – soweit es nicht für anderweitige Brauchwasserzwecke verwendet wird – vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.*

*Abweichend von Satz 1 ist*

- *das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie*
- *sonstiges auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser, welches auf dem jeweiligen Baugrundstück nachweislich nicht mit vertretbarem Aufwand versickert oder als Brauchwasser verwendet werden kann,*

*innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M 5 (Regenmulde und Saum) zu versickern.*

#### **Textliche Festsetzung**

##### ***Befestigung von Bodenoberflächen***

*Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.*

*Die Befestigung des öffentlichen Rad-/Gehweges ist so auszuführen, dass das auf seiner Fläche anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Fläche versickern kann.*

#### **Begründung:**

Mit der Versickerung eines Teils des anfallenden Regenwassers auf diesen Flächen soll erreicht werden, dass nicht der vollständige Abfluss in die angrenzenden Gartenflächen erfolgt und die Rigole entlastet wird (Abflussverzögerung). Zum anderen soll das Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung beitragen.

Die im gesamten Plangebiet vorhandene Geschütztheit des Grundwassers wird dadurch nicht beeinträchtigt, da hier wenig und nicht regelmäßig Fahrverkehr stattfinden wird. Die Anlage von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise erhält die Versickerungsfähigkeit dieser Flächen und verringert die negativen Auswirkungen auf Boden, Grundwasser und Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung.

### **Textliche Festsetzung**

#### **M 5      *Ausgleichsmaßnahme: Regenmulde und Saum***

*(rückwärtig auf Flst. 116/6 bis 116/19 und 117/8)*

*Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind als artenreicher Wechsel-feuchtbereich mit anschließendem Stauden-Gehölzsaum zu entwickeln.*

*Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten zulässig.*

*Dazu sind die nördlichen fünf Meter als gestaffelter Gehölzsaum mit Laubsträuchern zu bepflanzen (im Durchschnitt je 5 m<sup>2</sup> ein Strauch, Artenauswahlliste 2.1).*

*Vorhandene Gehölze sind zu integrieren. Im Bereich der anschließenden 10 Meter ist die Muldenrigole (1,5 m breit) anzulegen; oberhalb ist eine Geländemulde auszuformen. In der Geländemulde sind Wildstauden für feuchte/wechselfeuchte Standorte (Artenauswahlliste 3) als Initialpflanzung auf 25 % der Muldenfläche einzubringen. Auf den übrigen Flächen ist eine artenreiche Kräuter-Gräser-Mischung (Artenauswahlliste 4.1) anzusäen und als Staudenflur zu entwickeln.*

*Auf diesen Flächen sind keine Nebenanlagen und Wasserbecken zulässig. Auf Fremdbodenauftrag ist zu verzichten.*

### **Begründung:**

Die Festsetzung von Regenmulde und Saum ist eine Festsetzung auf einer selbstständigen Fläche, d. h. die Flächen sind nicht Teil des Baugrundstückes und werden demzufolge nicht auf die GRZ angerechnet. Damit soll die Zielstellung einer hohen ökologischen Wertigkeit der Maßnahme erreicht werden.

Die Flächen werden insgesamt - auch die Rigolenanlage - durch den Investor hergestellt, um die Umsetzung und damit die Funktionsfähigkeit nicht den einzelnen Bauherren zu überlassen.

Die Anlage dieses „Naturbereiches“ gibt der Natur die auf dem übrigen Bau- und Gartengelände zuvor angetroffenen Wiesenbereiche ansatzweise wieder zurück (Ausgleichsfläche). Die hier durch Initialpflanzung geschaffenen Wildstauden- und -strauchbereiche haben – neben einem auch durchaus ästhetischen Effekt – positive Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope (Nahrungsgebiet für z. B. Schmetterlinge, Heuschrecken, Lurche) und dienen damit der Kompensation des Eingriffs. Zusätzlich dient die Fläche der Rückhaltung und allmählichen Versickerung der anfallenden Niederschläge und wirkt damit positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima (Bodenbildungsprozesse, Grundwasserneubildung, Verdunstung).

Die Wahl der Kräuter-Gräser-Mischung nach Artenauswahlliste – und damit der Verzicht auf den Einsatz von Raseinsatzgutmischungen (RSM) – sowie der Verzicht auf den Einsatz von Fremdboden, dienen der Vermeidung des Eintrages von Samenpotential nichtheimischer Herkunft (z. B. Invasionspflanzen).

Der Pflegeaufwand auf diesen Flächen sollte auf 1- bis 2-maligen Rückschnitt der Stauden im Jahr beschränkt werden; der Gehölzsaum ist in 1- bis 3-jährigem Turnus durch Schnittmaßnahmen zu pflegen.

## **15.2 Externe Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB**

Für die Kompensation des nicht im Geltungsbereich des B-Planes auszugleichenden ökologischen Defizits werden zwei externe Flächen geplant und vertraglich mit dem Vorhabenträger vereinbart.

### **Zuordnungsfestsetzung**

*Dem Eingriff im Plangebiet werden die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet.*

- E 1** „Ehemaliger Busparkplatz Störmthaler Straße“, Flurstücke 465/14 und 465/22 der Gemarkung Liebertwolkwitz; Fläche ca. 2.175 m<sup>2</sup>  
*Die Maßnahme beinhaltet die Entsiegelung der Asphaltfläche und die Anlage einer extensiven Frischwiese sowie die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen.*
- E 2** „Fläche am Südfriedhof (Harnischstraße)“; Flurstück 189 Gemarkung Probstheida; anteiliger Ausgleich auf 2 Teilflächen, ca. 2.032 und 1.455 m<sup>2</sup>.  
*Die Maßnahme beinhaltet Abriss, Entsiegelung und Bepflanzung als Gehölzfläche.*

### **Begründung:**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist zum Schutz der Umwelt ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erbringen. Dies kann auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Es wurden verschiedene Möglichkeiten des externen Ausgleiches untersucht, wobei zuerst die Nähe zum Eingriffsort als Kriterium herangezogen wurde (siehe auch 7.3.b).

Die nunmehr ausgewählten Flächen, die nicht im unmittelbaren Nahbereich des Eingriffs liegen, können im Verhältnis den schutzgutbezogenen Ausgleich (siehe 7.1.2.3b, v. a. Neuversiegelung durch Entsiegelung, Beseitigung Grünlandfläche durch Neuanlage Wiese), mit der Maßgabe Nähe zum Eingriffsort (ca. 2 bzw. 3 km) am ehesten gewährleisten.

Beides sind Maßnahmen aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Leipzig. Es werden nur das Flurstück (zur eindeutigen Zuordnung) und das Gesamtziel der Maßnahmen festgesetzt, da die einzelnen Maßnahmen erst im weiteren Verlauf der Abstimmungen innerhalb der Stadt Leipzig (ASG, AfU) präzisiert werden können (Festlegung des Flächenzuschnitts, Anteil der Bepflanzung mit Gehölzen/Wiese etc.). Endgültige Abstimmung darüber bzw. die Ausführungsplanung für die externen Maßnahmen sind Gegenstand des mit dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrages.

## 16 Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

### Textliche Festsetzung

#### **Einsatzbeschränkung fester Brennstoffe**

*Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird:*

*Staub:  $\leq 50 \text{ mg/m}^3$  Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe).*

### **Begründung:**

Die Festsetzung basiert auf dem Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (Kapitel 10, Stadtplanung, zweiter Anstrich). Für das Gebiet der Stadt Leipzig ist ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotential hinsichtlich Feinstaub festzustellen. Um die Verwendung luftverunreinigender Stoffe nicht oder nur beschränkt 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, wird die Festsetzung einer Verwendungsbeschränkung für den Einsatz fester Brennstoffe in den B-Plan aufgenommen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB können derartige Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffen werden, um die im Luftreinhalteplan der Stadt definierten Ziele zu sichern<sup>3</sup>.

Der im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerte Vorschlag, die im Bebauungsplan formulierte Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe ersatzlos zu streichen, würde die Wirksamkeit der im Luftreinhalteplan enthaltenen Maßnahmen herabsetzen, unter anderem auch dadurch, dass es sich bei den Vorgaben in der 1. BImSchV um eine Richtlinie handelt, die nicht zwangsläufig eingehalten werden muss, wobei jedoch die Festsetzung im B-Plan auf jeden Fall einzuhalten ist.

Bei Verzicht auf die Festsetzung Nr. 1.9 des B-Planes würde die Möglichkeit eröffnet, bis zum 31.12.2014 Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung größer 15 kW im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu errichten, deren staubförmige Emissionen im Abgas über der im Luftreinhalteplan festgelegten Begrenzung von  $50 \text{ mg/m}^3$  liegen können.

Es gibt daher keinen Anlass, auf die Festlegung hinsichtlich der Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe im Bebauungsplan zu verzichten.

<sup>3</sup> Quelle: Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Gewährung von Fördermitteln für Vorhaben des Immissions- und Klimaschutzes - einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien im Freistaat Sachsen vom 28. November 2001

## 17 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

### 17.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

In der Planzeichnung werden für einzelne Baufelder Dachform und Dachneigung festgesetzt, um ein angemessen einheitliches Bild zu sichern. In den im westlichen Plangebietsteil gelegenen Baufeldern sollen (nachfrageorientiert) auch Gebäude mit Pultdächern ermöglicht werden. Diese sollen jedoch – zusammen auch mit der Festsetzung zur Hauptfirstrichtung hinsichtlich ihrer Gestaltung im Sinne einer Mindestfestsetzung bestimmte Anforderungen erfüllen.

#### Textliche Festsetzung

*Pultdächer auf den Wohngebäuden sind ausschließlich als Pultdächer mit zwei gleichmäßig geneigten Dachflächen zulässig. Einseitige Pultdächer sind nicht zulässig. Bei asymmetrischen Pultdächern muss die längere Dachseite zur Erschließungsstraße hin gerichtet sein.*

#### Textliche Festsetzung

*Pultdächer auf den Wohngebäuden sind mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zulässig.*

*Satteldächer auf den Wohngebäuden sind mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.*

*Walmdächer auf den Wohngebäuden sind mit einer Dachneigung von 10° bis 30° zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.*

#### Textliche Festsetzung

*Dächer der Wohngebäude sind ausschließlich in roten und braunen Farbtönen sowie mit anthrazitfarbenen Dacheindeckungen zulässig. Dies gilt nicht für Solarenergieanlagen auf den Dachflächen.*

#### Begründung:

Die textlichen Festsetzungen zu Form, Neigung und Deckungsmaterial sollen zu einem weitgehend einheitlichen Erscheinungsbild beitragen, ohne die konkreten Gestaltungsmöglichkeiten zu stark einzuschränken.

So haben die Farben der Dachflächen eine weit reichende Wirkung und sind damit bestimmender Faktor für das Ortsbild.

Solarenergieanlagen sind auf Grund ihrer Funktionalität natürlich von der Festsetzung auszunehmen. Der Begriff beinhaltet Sonnenkollektoren zur Wärmegewinnung und Fotovoltaikanlagen.

## 17.2 Einfriedungen

### Textliche Festsetzung

*Innerhalb der planzeichnerisch mit den Festsetzungen M 1 und M 5 festgesetzten Grundstücksteile sind ausschließlich Einfriedungen zulässig, die das Wechseln bodengebundener Kleintiere ermöglichen.*

### Begründung:

Die Festsetzungen M 1 und M 5 dienen dem Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt und hier in spezieller Weise auch der Tierwelt. Daher ist es notwendig, einen Artenaustausch innerhalb der Festsetzungsfläche zu ermöglichen, vor allem, da die Fläche von den Grenzen der einzelnen Grundstücke geschnitten wird.

Einfriedungen, wie z. B. Maschendrahtzäune oder dichte Lattenzäune, die bis zum Boden reichen, würden der Ausgleichsfestsetzung zuwiderlaufen. Insofern sollte eine Mindestbodenfreiheit von 10 cm eingehalten werden.

### Textliche Festsetzung

*Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig und nicht als geschlossene Wand auszubilden.*

### Begründung:

Die Festsetzung soll den Eindruck des neuen Baugebietes von der Erschließungsseite aus angemessen regeln, indem Mindestfestsetzungen zu den Einfriedungen getroffen werden. Da es sich um ein gewachsenes Wohngebiet mit einer lockeren Struktur und einem hohen Grünanteil handelt, sollen auch die entstehenden straßenseitigen Einfriedungen dieses Erscheinungsbild weiterhin unterstützen.

## 18 Nachrichtliche Übernahmen

Es liegen keine nachrichtlich zu übernehmenden Schutzgebiete oder -objekte vor.

## D STÄDTEBAULICHE KALKULATION

### 19 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca. in m <sup>2</sup>	GRZ	Zulässige Grundfläche ca. in m <sup>2</sup>	Maximal-zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ca. in m <sup>2</sup>
<b>Baugebiet</b>	<b>16.220</b>		<b>3.399</b>	<b>5.096</b>
davon:				
<b>Teilbaugebiet WR 1</b>	5.570	0,2 (mit 40%iger Überschreitung)	1.114	1.560
<b>Teilbaugebiet WR 2</b>	7.560	0,2	1.512	2.268
<b>Teilbaugebiet WR 3</b>	910	0,25	228	341
<b>Teilbaugebiet WR 4</b>	2.180	0,25 (mit 70 %iger Überschreitung)	545	927
davon:				
- Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen <b>M 1</b>	1.243			
- Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen <b>M 2</b>	385			
- Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen <b>M 3</b>	254			
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>170</b>			
- Rad/Gehweg				
<b>Grünflächen</b> öffentlich	<b>535</b>			
<b>Versorgungsflächen hier Trafostation</b>	<b>14</b>			
<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Boden, Natur und Landschaft M 5</b>	<b>4.095</b>			
davon				
Regenmulde	3.620			
Saum	475			
<b>Plangebietsfläche</b>	<b>21.034</b> ca. 2,1 ha			

## 20 Kostenschätzung

### 20.1 Herstellungskosten

Kosten für die Herstellung des öffentlichen Geh-/Radweges auf Flurstück 162	4.250 €
Kosten für die Bereitstellung und Herstellung der öffentlichen Grünfläche auf Flurstück 162 einschließlich deren Fertigstellungs- und Entwicklungspflege bis zu 5 Jahren	5.936 €
Kosten für die Herstellung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grundstücken innerhalb des Plangebietes einschl. Rigole sowie der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege	55.064 €
Kosten für die Herstellung der naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen auf Grundstücken außerhalb des Plangebietes	126.520 €
Herstellungskosten gesamt	191.770 €

Die Planungs- und Herstellungskosten werden vollständig vom Vorhabenträger PORODO GmbH getragen.

Als Voraussetzung für die Schaffung von Baurecht im Rahmen der Planung wird zwischen der Stadt Leipzig und der PORODO GmbH ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen, in dem die Regelungen zur Erschließung, zu den notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und zur Übernahme der entsprechenden Herstellungskosten festgelegt werden.

### 20.2 Folgekosten

Für die Unterhaltung des öffentlichen Geh-/Radweges auf Flurstück 162 ist mit Folgekosten von ca. 200 €/a zu rechnen.

Für die Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche auf Flurstück 162 ist mit Folgekosten von ca. 500 €/a zu rechnen.

Für die Unterhaltung der externen naturschutzrechtlichen Ersatzflächen ist mit Folgekosten von ca. 5.000 €/a zu rechnen.

Alle anfallenden Folgekosten sind durch die Stadt Leipzig zu tragen und rechtzeitig in die Planung der jeweiligen Haushaltsjahre aufzunehmen. Die Deckung dieser Kosten ist aus dem Eckwert der dafür zuständigen Ämter zu gewährleisten.

Leipzig, den 20.11.09



Kunz

Leiter des Stadtplanungsamtes

Anhang: I: Hinweise  
II: Pflanzempfehlungen

## Quellenverzeichnis

- [1] Landesentwicklungsplan (LEP) 2003, rechtskräftig mit Verordnung vom 16.12.2003
- [2] Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans Westsachsen, Stand 12. Oktober 2007, Entwurf zur Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 6 Abs. 2 SächsLPlG
- [3] Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig, rechtskräftig seit 1994; derzeit in Überarbeitung
- [4] Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig, Vorentwurf (Phase frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung)
- [5] ICP (2008): Baugrundstellungnahme BV Holzhausen. ICP GmbH Leipzig im Auftrag von PORODO GmbH Leipzig, Frankenheim, Februar 2008
- [6] Dittmann (12/ 2008): Anmerkungen zur Einstufung der Grünlandbestände im B-Plan Nr. 337 "Am Rietzschkegraben" in Leipzig-Holzhausen. Bearbeitung: Dipl.-Biol. V. Dittmann, Doberschütz

## **Anhang I    Hinweise**

### **1.    Archäologischer Denkmalschutz - Bodendenkmalpflege**

*Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Bezüglich des archäologischen Denkmalschutzes sind die Forderungen des Landesamtes für Archäologie zu beachten. Demgemäß wurde folgende Auflage erteilt:*

*Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Diese besteht in der Flächenplanierung, d. h. Abtragung des Oberbodens mittels eines exakt arbeitenden Großgerätes (Hydraulikbagger mit Böschungshobel). Zur Überwachung der Flächenabtragung muss ein Facharchäologe der Behörde ständig zugegen sein. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren; Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Der Termin für Grabungen ist mit dem LA für Archäologie im Rahmen einer Vereinbarung abzustimmen.*

*Das Ergebnis der Grabungen kann weitere Untersuchungen erforderlich machen. Für die Grabungen ist zwischen dem Bauherren und dem LA für Archäologie eine Vereinbarung abzuschließen, die den Zeit- und Kostenrahmen definiert.*

*Für alle Erd- und Bodenarbeiten ist die Beantragung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 Abs. 1 SächsDschG bei der Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Abteilung Denkmalpflege notwendig.*

### **2.    Grundwasserwiederanstieg**

*Das Plangebiet liegt im Randbereich des „Bergrechtlichen Betriebsplans für die Folgen des Grundwasserwiederanstiegs im Bereich der zukünftigen Tagebauseen Markkleeberg und Störmthal des Tagebaus Espenhain“ der LMBV mbH. Auskünfte können bei der LMBV mbH, Walter-Köhn-Straße 2 in 04356 Leipzig eingeholt werden.*



## Anhang II Pflanzempfehlungen

Die folgenden Auswahllisten geben Vorschläge für die Artenwahl zu den einzelnen genannten Festsetzungsvorschlägen. Heimische Arten sind mit einem Stern (\*) markiert.

### Übersicht

Artenauswahlliste		M1 Übergang	M2 Gewässerrand	M3 Gewässerrand	M4 Flst. 162	M5 Saum	Hausbaum
1.1	Großkronige Laubbäume		X		X	X	
1.2	Kleinkronige Laubbäume						X
1.3	Obstbäume						X
2.1	Laubsträucher	X			X		
2.2	Laubsträucher Solitär		X		X	X	
2.2	Laubsträucher für Hausgarten						X
2.2	Laubhecke am Geh-/Radweg			X			
3	Wildstauden					X	
4.1	Ansaat Feuchtwiese					X	
4.2	naturnahe Grünlandensaart (Kräuterwiese)	X	X	X	X		

### Artenauswahl 1 Laubbäume

#### Liste 1.1 Großkronige Laubbäume

Deutscher Name	Wiss. Name	Breite m	Höhe m
Schwarz-Erle*	<i>Alnus glutinosa</i>	8...12	bis 20
Gemeine Esche*	<i>Fraxinus excelsior</i>	20...30	bis 30
Silber-Weide*	<i>Salix alba</i>	10...15	bis 20
Bruch-Weide*	<i>Salix fragilis</i>	8...12	bis 15
Feld-Ulme*	<i>Ulmus carpinifolia</i>	15...20	bis 30
Flatter-Ulme*	<i>Ulmus laevis</i>	10...20	bis 25
Winter-Linde*	<i>Tilia cordata</i>	10...15	bis 25

#### Liste 1.2 Kleinkronige Laubbäume

Deutscher Name	Wiss. Name	Breite m	Höhe m
Feld-Ahorn*	<i>Acer campestre</i>	5...10	bis 15
Weiß-Birke*	<i>Betula pendula</i>	7...12	bis 20
Weißbuche*	<i>Carpinus betulus</i>	7...12	bis 20
Zier-Apfel	<i>Malus floribunda</i>	4...8	bis 6
Kirsch-Pflaume*	<i>Prunus cerasifera</i>	5...8	bis 6
Steinweichsel*	<i>Prunus mahaleb</i>	4...6	bis 8
Wild-Birne	<i>Pyrus communis</i>	5...7	bis 10
Eberesche*	<i>Sorbus aucuparia</i>	4...6	bis 12
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	5...7	bis 12
Elsbeere*	<i>Sorbus torminalis</i>	7...12	bis 20

### Liste 1.3 Obstbäume, Hochstämme

Obstart	empfohlene Sorte
Apfel	,Landsberger Renette'
Apfel	,Jacob Lebel'
Apfel	,Schöner aus Boskoop'
Apfel	,Cox Orange Renette'
Apfel	,Gelber Bellefleur'
Birne	,Alexander Lucas'
Birne	,Clapps Kiebling'
Birne	,Gellerts Butterbirne'
Birne	,Köstliche aus Charneux'
Birne	,Williams Christbirne'
Birne	,Gute Luise von Avranches'
Süß-Kirsche	,Büttners Rote Knorpelkirsche' (= ,Königskirsche')
Süß-Kirsche	,Früheste der Mark'
Süß-Kirsche	,Kassins Frühe' (=Herzkirsche)
Pflaume	Hauszwetsche, Gewöhl. (Deutsche) Hauspflaume
Pflaume	Ontariopflaume
Pflaume	,Graf Althanns' Reneclaude
Pflaume	,Wangenheims Frühzwetsche'
Walnuss (139)	,Spreewalder' (286), ,Geisenheimer' (26), ,Weinheimer'

### Artenauswahl 2 Laubsträucher

#### Liste 2.1 heimische Laubsträucher

Deutscher Name	Wiss. Name	
Roter Hartriegel*	<i>Cornus sanguinea</i>	
Haselnuss*	<i>Corylus avellana</i>	bis 7
Eingrifflicher Weißdorn*	<i>Crataegus monogyna</i>	
Zweigrifflicher Weißdorn*	<i>Crataegus laevigata</i>	bis 6 (10)
Pfaffenhütchen*	<i>Euonymus europaeus</i>	
Kirschkpflaume*	<i>Prunus cerasifera</i>	5-8
Steinweichsel*	<i>Prunus mahaleb</i>	4-6 (10)
Kreuzdorn*	<i>Rhamnus catharticus</i>	
Wildrosen*	<i>Rosa canina</i>	
	<i>Rosa rubiginosa</i>	
	<i>Rosa arvensis</i>	
Sal-Weide*	<i>Salix caprea</i>	5-8
Grau-Weide*	<i>Salix cinerea</i>	
Schneeball*	<i>Viburnum opulus</i>	

#### Liste 2.2 heimische Laubsträucher als Solitär

Deutscher Name	Wiss. Name
Roter Hartriegel*	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss*	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn*	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn*	<i>Crataegus laevigata</i>
Steinweichsel*	<i>Prunus mahaleb</i>
Kreuzdorn*	<i>Rhamnus catharticus</i>

Wildrosen*	<i>Rosa canina</i>
	<i>Rosa rubiginosa</i>
	<i>Rosa arvensis</i>
Öhrchen-Weide*	<i>Salix aurita</i>
Sal-Weide*	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide*	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide*	<i>Salix purpurea</i>
Korb-Weide*	<i>Salix viminalis</i>
Schneeball*	<i>Viburnum opulus</i>

### Liste 2.3 Laubsträucher für Hausgärten

Deutscher Name	Wiss. Name
Kornelkirsche (*)	<i>Cornus mas</i>
Haselnuss*	<i>Corylus avellana</i>
Ein- und Zweigriffliger Weißdorn*	<i>Crataegus monogyna</i> , <i>C. laevigata</i>
Pfeifenstrauch	Philadelphus in Arten und Sorten
Kreuzdorn*	<i>Rhamnus catharticus</i>
Wildrosen	<i>Rosa canina</i> *, <i>R. pimpinellifolia</i> (*), <i>R. rubiginosa</i> *, <i>R. arvensis</i> *, <i>R. glauca</i> , <i>R. pimpinellifolia</i> , <i>R. multiflora</i>
Sal-Weide*	<i>Salix caprea</i>
Flieder (*)	<i>Syringa vulgaris</i> in Sorten
Schneeball*	<i>Viburnum opulus</i>

### Liste 2.4 Laubsträucher für Hecke am Radweg

Deutscher Name	Wiss. Name
Pfaffenhütchen*	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i> (*)
Wildrosen	<i>Rosa canina</i> *, <i>R. rubiginosa</i> *, <i>R. arvensis</i> *
Schneeball*	<i>Viburnum opulus</i>

### Artenauswahl 3 Wildstauden und Gräser für Feuchtbereiche

Deutscher Name	Wiss. Name
Sumpf-Garbe	<i>Achillea ptarmica</i>
Kalmus	<i>Acorus calamus</i>
Seggen	<i>Carex gracilis</i> , <i>C. pseudocyperus</i> u.a.
Mädesüß	<i>Filipendula ulmaria</i>
Sumpf-Iris	<i>Iris pseudacorus</i>
Binsen	<i>Juncus effusus</i> , <i>J. conglomeratus</i>
Gilbweiderich	<i>Lysimachia vulgaris</i> , <i>L. nummularia</i>
Blutweiderich	<i>Lythrum salicaria</i>
Ästiger Igelkolben	<i>Sparganium erectum</i>
Rohrkolben	<i>Typha</i> sp. (Arten)
Wasserrainze	<i>Mentha</i> sp.

## Artenauswahl 4 Ansaaten

### Liste 4.1 Kräuter-Gräser-Mischung für Ansaat Wechselfeuchtbereiche

Artenmischung für Feuchtwiesen, nasse Senken und Uferbereiche des mitteldeutschen Tieflandes als Ansaat aus standortgerechten, heimischen Kräuterarten von 2 g/m<sup>2</sup> (vollflächig) aus dem Herkunftsgebiet Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland mit dem Ziel der Ansiedlung des Artenspektrums:

Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Weißes Straußgras	<i>Agrostis stolonifera</i>
Wiesen-Fuchsschwanz	<i>Alopecurus pratensis</i>
Gemeines Ruchgras	<i>Anthoxantum odoratum</i>
Wiesen-Kerbel	<i>Anthriscus sylvestris</i>
Wiesen-Knöterich	<i>Bistorta officinalis</i>
Wiesen-Schaumkraut	<i>Cardamine pratensis</i>
Wiesen-Flockenblume	<i>Centaurea jacea</i>
Wiesen-Pippau	<i>Crepis biennis</i>
Kohl-Kratzdistel	<i>Cirsium oleraceum</i>
Rasen-Schmiele	<i>Deschampsia caespitosa</i>
Wasser-Dost	<i>Eupatorium cannabinum</i>
Rot-Schwingel	<i>Festuca rubra nigrescens</i>
Wiesen-Schwingel	<i>Festuca pratensis</i>
Echtes Mädesüß	<i>Filipendula ulmaria</i>
Echtes Labkraut	<i>Galium verum</i>
Wiesen-Storchschnabel	<i>Geranium pratense</i>
Wiesen-Bärenklau	<i>Heracleum sphondylium</i>
Wolliges Honiggras	<i>Holcus lanatus</i>
Knäuel-Binse	<i>Juncus conglomeratus</i>
Flatter-Binse	<i>Juncus effusus</i>
Herbst-Löwenzahn	<i>Leontodon autumnalis</i>
Wiesen-Margerite	<i>Leucanthemum vulgare</i>
Sumpf-Hornklee	<i>Lotus uliginosus</i>
Blutweiderich	<i>Lythrum salicaria</i>
Große Bibernelle	<i>Pimpinella major</i>
Spitz-Wegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Gemeine Braunelle	<i>Prunella vulgaris</i>
Sumpf-Rispengras	<i>Poa palustris</i>
Wiesen-Rispengras	<i>Poa pratensis</i>
Scharfer Hahnenfuß	<i>Ranunculus acris</i>
Sauer-Ampfer	<i>Rumex acetosa</i>
Großer Wiesenknopf	<i>Sanguisorba officinalis</i>
Knotige Braunwurz	<i>Scrophularia nodosa</i>
Wald-Simse	<i>Scirpus sylvaticus</i>
Kuckucks-Lichtnelke	<i>Silene flos-cuculi</i>
Rote Lichtnelke	<i>Silene dioica</i>
Sumpf-Ziest	<i>Stachys palustris</i>
Echter Baldrian	<i>Valeriana officinalis</i>

#### Liste 4.2 Mischung für Naturnahe Grünlandansaat (Kräuterwiese)

Artenspektrum für Rekultivierungsflächen etc.  
(z. B. RSM 7.1.2 Landschaftsrasen mit Kräutern)  
Ansaat von <math><10 \text{ g/m}^2</math> (vollflächig)

Rotes Straußgras	<i>Agrostis capillaris</i>
Schaf-Schwingel	<i>Festuca ovina</i>
Rot-Schwingel	<i>Festuca rubra</i>
Wiesen-Rispengras	<i>Poa pratensis</i>
Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Wiesen-Flockenblume	<i>Centaurea jacea</i>
Wiesen-Margerite	<i>Leucanthemum vulgare</i>
Wilde Möhre	<i>Daucus carota</i>
Echtes Labkraut	<i>Galium verum</i>
Spitz-Wegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Kleine Bibernelle	<i>Pimpinella saxifraga</i>
Kleiner Wiesenknopf	<i>Sanguisorba minor</i>
Gemeiner Hornklee	<i>Lotus corniculatus</i>
Hopfenklee	<i>Medicago lupulina</i>
Herbstlöwenzahn	<i>Leontodon sp.</i>







### **ANHANG 3: Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10 Abs. 4 BauGB]**

Diese zusammenfassende Erklärung gibt Antworten auf folgende Fragen:

Auf welche Art und Weise wurden die Umweltbelange in diesem Bebauungsplan berücksichtigt?

Auf welche Art und Weise wurden die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in diesem Bebauungsplan berücksichtigt?

Aus welchen Gründen wurde der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt?

Dabei wird jeweils auch angegeben, an welchen Stellen in der Begründung zum Bebauungsplan vertiefende Informationen zu den einzelnen Aspekten zu finden sind.

#### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Berücksichtigung der Umweltbelange, auf die dieser Bebauungsplan im Ergebnis der Umweltprüfung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, erfolgte auf folgende Art und Weise:

Es wurden Festsetzungen im Bebauungsplan zur entsprechenden Berücksichtigung der einzelnen Umweltbelange im Plangebiet getroffen. Weiterhin sind zwei externe Ausgleichsmaßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

##### Umweltbelang „Tiere“:

In der Prognose der Auswirkungen der Planung wird eingeschätzt, dass durch die Planung die Lebensräume (Habitate) der besonders geschützten Tierarten im Wohngebiet kaum beeinträchtigt werden. Erhebliche Umweltauswirkungen sind für das Schutzgut Tiere nur in der Bauphase zu erwarten. Mit der nachfolgenden Nutzung werden insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet, vielmehr ist in den rückwärtigen Grundstücksteilen von Verbesserungen der Biotopstruktur auszugehen. Die relevanten Umweltschutzziele können nach Umsetzung der gesamten Planung im Bereich der Festsetzungsflächen eingehalten werden. Etwa ein Viertel des Plangebiets steht als extensiv gepflegter Bereich mit naturnahen Strukturen als Lebensraum für Tierarten zur vorrangigen Verfügung. Durch die Festsetzung der Grün- und Maßnahmenflächen im nördlichen Bereich und die vorgesehenen Maßnahmen am Gewässerrand des Rietzschkegrabens entstehen außerdem neue hochwertige und vielfältige Lebensräume. Des Weiteren werden 2 externe Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, die ebenfalls eine Verbesserung der Lebensräume für Tierarten an den jeweiligen Standorten bewirken. (siehe Kap. 7.2.1.2 der Begründung)

##### Umweltbelang „Pflanzen“:

In der Prognose der Auswirkungen der Planung wird eingeschätzt, dass bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora (Pflanzen) zu erwarten sind. Der Eingriff wird durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen gemildert.

Das innerhalb des Plangebietes verbleibende und in Kap. 7.2.1.1 der Begründung ausgewiesene Defizit für das Schutzgut Flora/Fauna in der Gesamtbilanz nach dem Leipziger Bewertungsmodell wird mit den beiden externen Maßnahmen mehr als ausgeglichen. Die relevanten Umweltschutzziele (Wohngebiet mit lockerer Bebauung, extensive Nutzung in Verbindung mit dem vorhandenen Gehölzstreifen) können mit der Plandurchführung eingehalten werden. (siehe Kap. 7.2.2.2 und 7.5 der Begründung)

##### Umweltbelang „Böden“:

Die relevanten Umweltschutzziele können mit Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Versickerung des Niederschlagswassers eingehalten werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden künftig als Hausgärten bzw. als Ausgleichsfläche genutzt, so dass hier die Bodenfunktion erhalten bleibt bzw. sich entwickeln kann. Im Rahmen der beiden externen Maßnahmen wird das Schutzgut Boden aufgewertet. Mit den geplanten Maßnahmen kann das innerhalb des Plangebietes verbleibende Defizit für das Schutzgut Boden weitgehend ausgeglichen werden. (siehe Kap. 7.2.3.2, 7.2.3.3 und 7.5 der Begründung)

##### Umweltbelang „Wasser“:

Mit der Plandurchführung können die relevanten Umweltschutzziele eingehalten werden. Da die Versickerungsfähigkeit des Bodens begrenzt ist, kommt eine verzögerte Ableitung aller auf den Grundstücken nicht direkt versickernden Niederschlagswasser in Form eines Rigolensystems im nördlichen Bereich der Baugrundstücke zur Ausführung. Damit wird auch die Grundwasserneubildung gewährleistet. Durch die externen Ausgleichsmaßnahmen tritt auch eine Verbesserung für den Wasserhaushalt an diesen Standorten ein. Das innerhalb des Plangebietes verbleibende Defizit für das Schutzgut Wasser wird mit den beiden externen Maßnahmen mehr als ausgeglichen. (siehe Kap. 7.2.4.2 und 7.5 der Begründung)



#### Umweltbelang „Luft/Klima“:

In der Prognose der Auswirkungen der Planung wird eingeschätzt, dass nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu rechnen ist.

Mit Umsetzung der Planung – lockere Bebauung in durchgrünter Umgebung und Realisierung der Saumstrukturen – bleibt das vorhandene Bioklima im Wesentlichen erhalten und wird weiterhin einen guten Luftaustausch gewährleistet. Der mit der Bebauung verbundene geringfügige Verlust von Kaltluftentstehungsflächen ist als nicht erheblich zu bewerten, da die Umgebung als strukturreiche Gartenfläche stark durchgrünt wird.

Mit der Einsatzbeschränkung für feste Brennstoffe wird abgesichert, dass keine erheblichen Luftverschmutzungen verursacht werden. (siehe Kap. 7.2.5.2 der Begründung)

#### Umweltbelang „Landschaft“:

Die Planung hat auf das Schutzgut Landschaft keine erhebliche Umweltauswirkung. Durch die geplante Renaturierungsmaßnahme des Rietzschkegrabens wird eine positive Wirkung auf das Landschaftsbild erreicht. Die relevanten Umweltschutzziele werden bei Plandurchführung eingehalten durch einen geringen Bebauungs- und hohem Durchgrünungsgrad der Wohngrundstücke sowie durch Grünstrukturen (Saum und Bachlauf) als Identifikationsmerkmal und die Geh- und Radwegverbindung. (siehe Kap. 7.2.6.2 der Begründung)

#### Umweltbelang „Biologische Vielfalt“:

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Biodiversität. Dem Ziel des Umweltschutzes, brache und extensiv genutzte Flächen in das Grünflächensystem der Stadt einzubinden, wird durch die Planung im Bereich der nördlichen 15 m der Baugrundstücke sowie auf dem Flst. 162 gefolgt. Dies leitet Sukzessions- und Besiedlungsprozesse ein, in deren Folge die Biodiversität gefördert wird. Im Bereich der künftigen Wohngrundstücke ist dagegen vorerst mit einer Verringerung der Biodiversität zu rechnen, ehe die Hausgärten „eingewachsen“ sind und eine neue biologische Vielfalt entsteht. Die Festsetzungen des B-Planes zielen auf eine wirksame Durchgrünung der Wohngrundstücke ab. Damit können die relevanten Umweltschutzziele eingehalten werden. (siehe Kap. 7.2.7.2 der Begründung)

#### Umweltbelang „Menschen“:

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen. Die relevanten Umweltschutzziele können bei Plandurchführung eingehalten werden. Es gibt keine relevanten Immissionen und Emissionen im Plangebiet. Durch die Rad-/fußläufige Wegeverbindung in den Landschaftsraum sowie die Hausgärten zur freien Landschaft wird der Erholungswert erhöht. (siehe Kap. 7.2.8.2 der Begründung)

#### Umweltbelang „Kultur- und sonstige Sachgüter“:

Das Plangebiet befindet sich in einem hochrangigen archäologischen Relevanzbereich. Durch Baumaßnahmen im Bereich von bisher nicht durch Bodeneingriffe gestörten Zonen können Bodendenkmale betroffen sein. Auf Grund der hochrangigen archäologischen Relevanz des Gebietes wird vom Landesamt für Archäologie eine Voruntersuchung für notwendig gehalten. Vom Ergebnis dieser Untersuchung wird abhängig sein, ob eine archäologische Grabung vorgenommen werden muss. Die Durchführung der Voruntersuchung wird im B-Plan als Hinweis festgesetzt. Andere Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen. (siehe Kap. 7.2.9.2 der Begründung)

#### Umweltbelang „Wechselwirkungen“:

Die relevanten Umweltschutzziele können bei Plandurchführung eingehalten werden. Wechselwirkungen zwischen dem Vorhaben und den Schutzgütern betreffen vor allem die Grundwasserneubildung, das Landschaftsbild und die Biotopstruktur. Mit der Planung werden die im landschaftsräumlichen Leitbild formulierten Ziele erreicht. Auf den festgesetzten Maßnahmeflächen werden natürliche bzw. naturnahe Prozesse stattfinden, die miteinander in Wechselwirkungen treten. (siehe Kap. 7.2.10.2 der Begründung)

## **2. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vom 14.07.2009 bis 13.08.2009 wurden seitens der Öffentlichkeit insgesamt vier Stellungnahmen von Firmen, Interessenvertretungsverbänden bzw. Vereinen vorgebracht. Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

- Der Inhalt einer Stellungnahme betraf Aspekte der stadttechnischen Versorgung, war bereits inhaltlich berücksichtigt bzw. für das Planverfahren nicht relevant.



- In zwei Stellungnahmen von Verbänden wurde gefordert, die Festsetzung zur Verwendungsbeschränkung fester Brennstoffe ersatzlos zu streichen. Diesen Forderungen konnte aufgrund der Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des Luftreinhalteplanes der Stadt Leipzig nicht gefolgt werden, da für das Gebiet der Stadt Leipzig ein erhebliches lufthygienisches Belastungspotential hinsichtlich Feinstaub festzustellen ist und die Festsetzung gerade der Erreichung der dafür relevanten Umweltziele dient.

- In einer weiteren Stellungnahme wurde das Vorhaben grundsätzlich abgelehnt, weil ihm Belange der Landschaft und des Erholungswertes entgegen stehen würden, der Flächenverbrauch reduziert werden sollte und Defizite in der faunistischen Erfassung bestünden.

Der grundsätzlichen Ablehnung des Vorhabens wird nicht gefolgt, da es in Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsplan, Regionalplan, den strategischen Planungen der Stadt Leipzig sowie dem Entwurf zur Änderung und Ergänzung des FNP der Stadt Leipzig steht und ein weiteres wichtiges Planungsziel darin bestand, Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer durch des B-Planverfahren zu erreichen. (s. Begründung Kap.6).

Den Einwänden bzgl. der umweltrelevanten Belange wird nicht gefolgt, da im Umweltbericht ermittelt wurde, dass die Planung auf diese keine erheblichen Auswirkungen hat, die relevanten Umweltschutzziele bei der Plandurchführung eingehalten werden und mit den externen Ausgleichsmaßnahmen das innerhalb des Plangebietes verbleibende Defizit weitgehend ausgeglichen werden kann. Weitere Hinweise dieser Stellungnahme waren bereits in der Planung berücksichtigt. (siehe Kap. 8.3 der Begründung).

### **3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgte vom 02.07. bis 13.08.2009. Die Inhalte der Stellungnahmen waren, soweit sie Gegenstand des Planverfahrens sind, mit einer Ausnahme bereits vollständig in der Planung berücksichtigt.

Der grundsätzlichen Ablehnung des Vorhabens durch die Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH infolge mangelhafte ÖPNV-Erschließung wird nicht gefolgt, da es in Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsplan, Regionalplan, den strategischen Planungen der Stadt Leipzig sowie dem Entwurf zur Änderung und Ergänzung des FNP der Stadt Leipzig steht und ein weiteres wichtiges Planungsziel darin bestand, Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer durch des B-Planverfahren zu erreichen. (s. Kap.6 und 8.3 der Begründung)

### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

kamen nicht in Betracht, da es einerseits geboten war, Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer und eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch des B-Planverfahren zu erreichen, andererseits die Belange des Umweltschutzes durch einen schonenden Umgang mit den Schutzgütern zu berücksichtigen. Dies führte zu den im B-Plan getroffenen Festsetzungen einer lockeren Eigenheimbebauung mit großen naturnahen Gartenflächen.

Abgesehen von der o.g. vollständigen Ablehnung der Planung in 2 Stellungnahmen wurden auch in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und TöB keine Planungsalternativen aufgezeigt, so dass Planzeichnung und textliche Festsetzungen des Bebauungsplans nach erfolgter Auslegung des Planentwurfs und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen nicht geändert wurden.

### **5. Gründe für die Wahl des Bebauungsplans**

Die dem Planentwurf zugrunde liegende Gliederung des Plangebietes bietet optimale Voraussetzungen für eine standortgerechte Neuordnung und Reaktivierung der vorhandenen Flächen, mit denen die derzeitigen städtebaulichen Defizite beseitigt und Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer geschaffen werden können.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gewährleistet:

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet unter Beachtung des Ortsbildes der gesamten Siedlung
- die Integration der neuen Bebauung in das bauliche Umfeld nach Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie der Bauweise und eine Abrundung der „Erich-Zeigner-Siedlung“ nach Norden zur freien Landschaft
- eine angemessene Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- die Sicherung einer hohen Wohnqualität durch die Festsetzung des Baugebietes als Reines Wohngebiet
- die Berücksichtigung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange in angemessener und gerechter Weise.

