



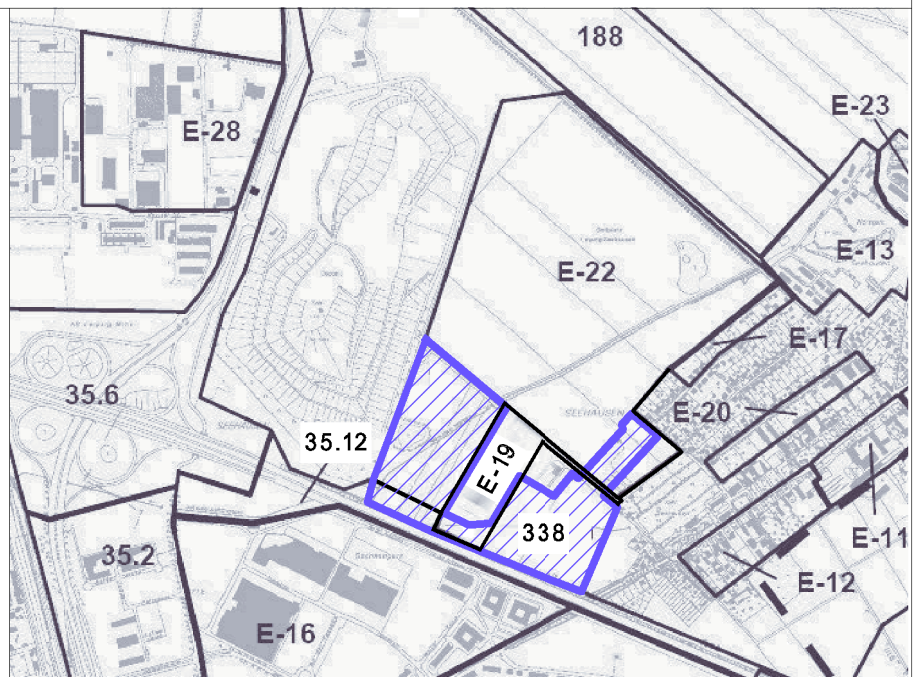
Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 338 "Golfplatz Seehausen, 2. Erweiterung"

Stadtbezirk: Nord
Ortsteil: Seehausen

Übersichtskarte:

Umgebung des
Bebauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:



Ingenieur Consult
Dr.-Ing. A. Kolbmüller GmbH

Diezmannstraße 5
D-04207 Leipzig
T +49 341 41541-0
F +49 341 41541-11
E office@icl-ing.com

12.02.2013

I.V. Grotzardt
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	6
B	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	7
5	Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche	7
5.1	Topographie und Baugrundverhältnisse	7
5.2	Vorhandene Bebauungen und Nutzungen des Plangebietes und des Umfeldes	8
5.3	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	8
5.4	Vorhandene Wohnbevölkerung	9
5.5	Technische Infrastruktur	9
5.5.1	Verkehrsinfrastruktur	9
5.5.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	9
6	Planerische Grundlagen	11
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	11
6.1.1	Landesentwicklungsplan	11
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	14
6.2	Sonstige Planungen	14
7	Umweltbericht	14
7.1	Einleitung	14
7.1.1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)	15
7.1.2	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	18
7.2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	26
7.2.1	Tiere	26
7.2.2	Pflanzen	33
7.2.3	Boden	35
7.2.4	Wasser	37
7.2.5	Luft	38
7.2.6	Klima	38

7.2.7	Landschaft	39
7.2.8	Biologische Vielfalt	40
7.2.9	Menschen	42
7.2.10	Kultur- und sonstige Sachgüter	43
7.2.11	Wechselwirkungen zwischen den o. g. Belangen	43
7.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	44
7.4	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	44
7.5	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	45
7.6	Zusammenfassung	49
8	Ergebnisse der Beteiligungen	52
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	52
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)	53
8.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	54
8.4	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf	58
8.5	Erneute Beteiligung der berührten TöB zum Entwurf	59
9	Städtebauliches Konzept	60
9.1	Gliederung des Gebietes	60
9.2	Bebauungs- und Nutzungskonzept	60
9.2.1	Nutzung der Bestandsflächen	60
9.2.2	Geplante Nutzung der Erweiterungsfläche	61
9.2.3	Golferisches Konzept	62
9.2.4	Berücksichtigung der Anforderungen des Bundesfernstraßengesetzes	63
9.2.5	Überplanung der Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. E-22	64
9.2.6	Golfplatzbetrieb	64
9.3	Erschließungskonzept	65
9.3.1	Verkehrerschließung	65
9.3.2	Ver- und Entsorgung	65
9.4	Grünkonzept	65
9.4.1	Gegenüberstellen von Bestand und Planung - Flächenbilanzierung Ergebnis der Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung	66
9.4.2	Verbal-argumentative Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	69
9.5	Städtebaulicher Vertrag	69
C	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	71
10	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	71
11	Gliederung des Plangebietes	71
12	Nutzungsart: Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfsportanlage (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)	72

13	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	74
14	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	74
15	Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)	75
16	Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)	75
17	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, teilw. i. V mit Nr. 25 a BauGB)	76
18	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	79
19	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	82
20	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	83
21	Nachrichtliche Übernahmen	83
D	STÄDTEBAULICHE KALKULATION	83
22	Flächenbilanz	83

Anhang 1 Gestaltungsplan

Anhang 2 Hinweise

Anhang 3 Pflanzempfehlungen

Anhang 4	Externe Ausgleichsfläche Übersichtsplan	4	M 1: 5.000
	Externer Ausgleichsflächenplan	4/1	M 1: 1.000
	Externer Ausgleichsflächenplan hier Flächenaufteilung	4/2	M 1: 1.000

Anhang 5 Querschnitte Erdwall/Bepflanzung

Querschnitt Ost (Schnitt A-A) ohne Ballfangnetz	5/1	M 1: 250
Querschnitt West (Schnitt B-B) mit Ballfangnetz	5/2	M 1: 250

A EINLEITUNG

1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Nord, Ortsteil Seehausen, nördlich der Bundesautobahn (BAB) A 14 in unmittelbarer Nähe der Messe Leipzig. Das Plangebiet umfasst Flächen des Bebauungsplanes Nr. E-22 mit bestehenden Einrichtungen des Golfplatzes und die südliche Erweiterungsfläche.

Nördlich an die Erweiterungsfläche grenzt der Bergweg und daran anschließend der bestehende Golfplatz an, im Osten befinden sich Ackerflächen sowie die Siedlung Seehausen mit Wohngebäuden und einer Kleingartenanlage, im Süden schließt die BAB A 14 an und im Westen befindet sich die Deponie Seehausen.

Das Gebiet hat eine Größe von 18 ha, davon betreffen die Erweiterungsfläche 15 ha.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden Durch den Bergweg und den Nachtigallenweg
- im Osten Durch die Kleingartenanlage und südöstlich ackerbauliche Flächen und die Seehausener Allee mit Wohnbebauung der Ortslage
- im Westen Durch die Deponie Seehausen
- im Süden Durch die BAB A 14

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

2 Planungsanlass und Planungserfordernis

Der Golfplatz Seehausen wurde 1998 als 9+2-Loch-Anlage, mit einem 6-Loch-Kurzplatz und einer Driving Range (Übungswiese) auf einer Fläche von 47 ha eröffnet und hat sich nach wenigen Jahren bereits auf eine Fläche von 75 ha und damit auf eine wettkampffähige 18-Loch-Anlage erweitert.

Planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des Golfplatzes war der Bebauungsplan Nr. E-22 „Golfplatz Seehausen“. Die unmittelbar nördlich anschließende 28 ha umfassende erste Erweiterungsfläche wurde auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 188 „Golfplatzenerweiterung“ hergestellt.

Auf Grund der stetig steigenden Nachfrage – auch im Zusammenhang mit den in den letzten Jahren erfolgten Firmenansiedlungen im Umfeld der Leipziger Messe und des Flughafens Leipzig/Halle und der sich daraus ergebenden Klientel - plant der Betreiber des Golfplatzes Seehausen, die GolfPark Leipzig GmbH & Co. KG, eine erneute Erweiterung des Golfplatzes.

Neben der Erhöhung der Mitgliederzahl ist auch eine zunehmende Nutzung der öffentlichen Anlagen zu verzeichnen, die die geplante 2. Erweiterung des Golfplatzes begründet. Diese neue Anlage soll das Angebot speziell für Familien mit Kindern durch Schnupper- und Einsteigerkurse komplettieren und damit die Wirksamkeit des Angebotes für die Region erhöhen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Golfplatzes zu schaffen und insbesondere um die Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch zu bewältigen. Des Weiteren erfordern die geänderten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E-22 (Vereinshaus, erweiterte Parkflächen) eine Änderung der rechtskräftigen Planfassung in Teilbereichen.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Generelles Ziel der Erweiterung des Golfplatzes und damit der Bebauungsplanung ist vor allem die Erhöhung der Attraktivität des Golfplatzes insgesamt und damit die Förderung des Golfsports in diesem Bereich.

Die Planung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieser Flächen für eine Freizeit-, Erholungs- und Tourismusnutzung. Damit verbunden ist die Erhöhung der Attraktivität des Umfeldes von Leipzig und im Besonderen der Messe Leipzig, indem die wettbewerbsfähige Golfanlage weiter komplettiert wird.

Im Einzelnen werden folgende Ziele verfolgt:

- Errichtung einer öffentlichen 9-Loch-Anlage südlich des Bergweges,
- Planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Vereinshauses mit ca. 120 Plätzen sowie der golferischen Nebenanlagen und
- Erweiterung der bestehenden 100 Parkplätze um weitere 60 Plätze südlich des Bergweges und planungsrechtlicher Sicherung der bestehenden Stellplatzanlage am Nachtigallenweg.

4 Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden vor dem Satzungsbeschluss folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. IV-1753/ 09 bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 21/2009 vom 07.11.2009	28.10.2009
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	10.08.2010
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	21.03.2012

Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 06/2012 vom 17.03.2012	27.03.2012- 26.04.2012
Erneute Beteiligung berührter Träger zum Entwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB), mit Schreiben vom	02.07.2012

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen. Die Planung wurde entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB im Rahmen der Sitzung des Ortschaftsrates Seehausen am 04.08.2009 vom Vorhabenträger im Beisein der Stadt Leipzig (Stadtplanungsamt) öffentlich vorgestellt und den Anwesenden wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5 Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

5.1 Topographie und Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet wird im Rahmen der naturräumlichen Gliederung dem Leipziger Land zugeordnet. Das Leipziger Land nimmt den Südosten der wesentlich größeren und naturräumlich vielgestaltigeren Leipziger Tieflandsbucht ein und ist Bestandteil des norddeutschen Tieflandes.

Das Leipziger Land ist geprägt durch ein geringes Relief. Das Stadtgebiet von Leipzig liegt im Mittel ca. 125 m ü. NN mit Abweichungen von nur wenigen Metern.

Das Planungsgebiet ist weitestgehend reliefarm, die Geländehöhen schwanken zwischen ca. 130 bis 135 m ü. NN. Der Boden des Planungsgebietes baut sich aus zwei Schichten auf, aus Sandlöß und Geschiebemergellehm. Das Plangebiet liegt außerhalb der Auen in einem fruchtbaren Bereich mit Böden aus Sandlöß und Geschiebemergel.

Die Böden im Untersuchungsgebiet sind durch die Ablagerungen der Saalekaltzeit charakterisiert. Bodenbildende Bestandteile sind:

- eine schwach mächtige Lößsanddecke (ca. 20 - 30 cm),
- ein mächtiger Geschiebelehm- bzw. Geschiebemergelkomplex und
- oberflächennahe sandig-kiesige Schmelzwasserablagerungen.

Die ursprünglichen Fahlerde- bzw. Braunerdeböden des Untersuchungsraumes erfuhren im Laufe der Zeit durch Sickerwasserprozesse (Auswaschungsprozesse) eine Tonmineralverlagerung, die zur Bildung der anstehenden ton- und humusdurchschlammten Parabraunerdeböden führte.

In der mittelmaßstäblichen landwirtschaftlichen Standortkartierung (MMK) sind sickerwasser- bzw. staunässebeeinflusste Sandlöße ausgewiesen. Entsprechend den Bodenwasserverhältnissen werden diese Standortböden als Sandlößtieflehm-Braunstaugley klassifiziert. Morphologisch prädestinierte Bereiche neigen stark zu Staunässebildungen, so dass verschiedene Standorte auch als Pseudogleybildungen angesprochen werden können.

Für den Untersuchungsraum ist die Ertragsfähigkeit als hoch zu bewerten.

Das Landschaftsbild wird durch die weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen mit den linearen Heckenstrukturen, insbesondere im Norden des Golfplatzes, sowie durch die historisch gewachsenen Dorfstrukturen von Seehausen geprägt. Der vorhandene Golfplatz mit seiner ersten Erweiterung stellt sich als offener Landschaftspark mit gepflegten Grünbereichen, durchsetzt mit Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen und extensiven Wiesenflächen, dar.

Mit einer Höhe von ca. 44 m ist die Deponie Seehausen im Westen das bestimmende Element des Landschaftsraumes.

In südlicher Richtung grenzt das Plangebiet an die BAB A 14 an, die mit ihrer breiten Trasse sowie der Lärmschutzwand im Bereich der Südwestecke das Bild der Erweiterungsflächen prägt.

5.2 Vorhandene Bebauungen und Nutzungen des Plangebietes und des Umfeldes

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 338, der den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E-22 in diesem Bereich überplant, befindet sich bereits ein Vereinshaus mit Büro, Sanitär- und Sozialeinrichtungen sowie gastronomischer Nutzung. Dieses Vereinshaus hat 120 Sitzplätze und 80 Terrassenplätze. Des Weiteren befinden sich innerhalb des Golfplatzes (Bebauungsplan Nr. E-22) ein Parkplatz mit ca. 100 Stellplätzen, golferische Nebenanlagen wie die so genannte Golfschule, Wirtschaftsgebäude, Carports, Schutzhütten und Kinder- und Jugendhütten.

Die Flächen der Bebauungsplanerweiterung umschließen den Bereich des "Gewerbegebietes Bergweg"(Bebauungsplan Nr. E-19) mit drei großen gewerblich genutzten Hallen für Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Leipziger Messe, sowie Flächen des Umspannwerkes Seehausen der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM).

Der Seehausener Schleusengraben verläuft als ein begradigtes, naturfern ausgebildetes Fließgewässer II. Ordnung in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet. Der in Nord-Südrichtung verlaufende, schmalere und weit weniger eingetiefte Seehausener Mühlgraben ist dagegen noch relativ naturnah. Er stellt ebenfalls ein Fließgewässer II. Ordnung dar.

Nordöstlich befindet sich das Wohngebiet „Wohnpark Seehausen“. Hochspannungsleitungen (110 kV) vom bzw. zum Umspannwerk queren das Plangebiet.

Südlich angrenzend verläuft die BAB A 14, in östlicher Richtung angrenzend an die bereits genutzten Flächen des Golfplatzes und nördlich des Bergweges befindet sich eine Kleingartenanlage. Benachbart zur Erweiterungsfläche südlich des Bergweges befindet sich Siedlungsbebauung der Ortslage Seehausen.

5.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Die Erweiterungsfläche wird derzeit vorrangig landwirtschaftlich genutzt. Sie umfasst weiterhin eine Fläche mit Regenrückhalteanlagen (Schönungsteiche) der angrenzenden Deponie

Seehausen sowie Fließgewässerstrecken des Seehausener Mühlgrabens und des Seehausener Schleusengrabens.

5.4 Vorhandene Wohnbevölkerung

Das Plangebiet grenzt lediglich an vorhandene Wohnbebauung in Form von Siedlungshäusern der alten Ortslage Seehausen im Bereich des vorderen Bergwegs bzw. des Nachtigallenweges an.

Im Plangebiet selbst ist keine Wohnbevölkerung ansässig.

5.5 Technische Infrastruktur

5.5.1 Verkehrsinfrastruktur

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Seehausener Allee über die öffentliche Straße Bergweg. Der Bergweg ist als Anliegerstraße eingestuft und wurde bereits 1992 in einer Breite von 5,50 m bis zum „Gewerbegebiet Bergweg“ (DLZ) ausgebaut. In diesem Bereich endet die Straße in einer Wendeanlage, die für die Befahrbarkeit von Lastzügen ausgelegt ist.

Der Golfplatz einschließlich der geplanten Erweiterungsfläche ist über die Buslinie 84 (ab Haltestelle Leipzig, ‚Bhf. Messe‘) und deren Haltestelle in Seehausen ‚Seehausen/Schule‘ an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Auf dem vereinseigenen Parkplatz stehen derzeit ca. 100 Stellplätze zur Verfügung.

5.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet wird von verschiedenen Leitungen gequert bzw. tangiert. Auf Grund der Lage des Umspannwerkes Seehausen der enviaM, direkt angrenzend an das Plangebiet, überspannen die Trassen der 110 kV-Hochspannungsfreileitung das Plangebiet in Teilen. Die Maststandorte der 110 kV-Freileitungen sind bei der bisherigen Golfplatz-Planung berücksichtigt worden.

Im Bereich nördlich der Autobahn verlaufen im 40 m bzw. 100 m Streifen überregionale Ver- und Entsorgungsstrassen, u. a. Ferngasleitungen (FGL 30; DN 400/16 mit Steuerkabel). Eigentümer des Kabelschutzrohres mit einliegendem Steuerkabel 0108 ist die VNG Gas-transport GmbH Leipzig (ONTRAS), das Kabelschutzrohr mit einliegendem LWL-Kabel ist Eigentum der GasLINE.

Das Ferngasnetz wird seit 2006 durch die ONTRAS-VNG Gastransport GmbH Leipzig (ONTRAS) betrieben.

Weiterhin verläuft eine Abwasserdruckleitung DN 200 (im Schutzrohr DN 1000) von der Autobahn in nordöstlicher Richtung durch das Plangebiet zur Abwasserpumpstation der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) am Bergweg.

Die Hinweise der Versorgungsunternehmen wurden im Anhang 2 Hinweise und wenn erforderlich in der Planzeichnung berücksichtigt.

5.5.2.1 Trinkwasserversorgung

Die derzeitige Trinkwasserversorgung erfolgt über die im Bergweg verlaufende TW-Leitung DN 100 GGG der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls durch das Versorgungsnetz der KWL.

5.5.2.2 Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandenen Leitungen der KWL im Trennsystem abgeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser von den befestigten Flächen und den Dachflächen versickert auf dem Gelände des Golfplatzes.

5.5.2.3 Bewässerung und Entwässerung der Flächen

Die intensiv genutzten Rasenbereiche der Grüns, der Abschläge und der Spielbahnen unterliegen einer hohen Belastung durch Tritt und Tiefschnitt. Um die ständige Bespielbarkeit des Platzes zu gewährleisten, ist eine kontinuierliche Wasserversorgung notwendig.

Da sich die Niederschlagsereignisse jedoch sehr ungleichmäßig verteilen, der Golfplatz im Windschatten der Deponie Seehausen liegt und zudem aufgrund des flachen Geländes und der Windgeschwindigkeiten eine relativ hohe Verdunstungsrate vorhanden ist (trockener Standort), ist eine zusätzliche Beregnung erforderlich.

Eine Bewässerung der golferisch genutzten Flächen erfolgt in den Nachtstunden und beschränkt sich auf die Sommermonate, witterungsabhängig von ca. Mai bis September. Entgegen der ursprünglichen Planung werden nicht die Schönungsteiche als Wasserreservoir genutzt, sondern es wird das bestehende Bewässerungssystem des Golfplatzes, das das Wasser aus eigenen Tiefbrunnen fördert, entsprechend erweitert. Die Bewässerung erfolgt über ein Rohrleitungssystem, das im Bodenfrostbereich ca. 70 - 80 cm (Hauptleitungen) bzw. 40 -50 cm (Stichleitungen) unter GOK verlegt wird. Es wird daher im Winter entleert.

Der über die natürlichen Niederschlagsmengen hinaus benötigte zusätzliche Wasserbedarf beträgt für die Erweiterungsfläche ca. 2.500 m³/Jahr. Die Beregnungsbedarfszahlen entsprechend den fachlichen Richtlinien zum Bau von Golfplätzen werden eingehalten.

5.5.2.4 Gasversorgung

Für das Vereinshaus mit der gastronomischen Einrichtung ist ein Gasanschluss vorhanden.

5.5.2.5 Stromversorgung

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich das 110 kV-Umspannwerk mit Freiluftschaltanlage der enviaM. Von diesem Umspannwerk ausgehende 110 kV-Freileitungen kreuzen das Plangebiet im Bereich der bereits genutzten Flächen des Vereinshauses und der vorhandenen und geplanten Stellplatzflächen nördlich und südlich des Bergweges.

Die vorhandene 110 kV-Leitung sowie das Umspannwerk bleiben von der Planung unberührt. Zu beachtende Abstands- und Sicherheitsforderungen sind bekannt und einzuhalten. Anlagen der Mittel- und Niederspannung sowie Fernmeldeanlagen der enviaM sind im Plangebiet vorhanden. Der Anschluss des Golfplatzes ist gesichert.

6 Planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen 2003 [1] ordnet die ehemals selbstständige Gemeinde Seehausen der Randzone des Verdichtungsraums Leipzig zu (LEP, Karte 1 „Raumstruktur“). Randzonen von Verdichtungsräumen weisen starke arbeits- und versorgungsräumliche Beziehungen zu den Verdichtungsräumen auf. Für den Ortsteil Seehausen bedeutet dies, dass aufgrund der räumlichen Nähe zur Messe Leipzig ergänzende Infrastruktureinrichtungen (hier: Sport- und Freizeiteinrichtungen) angesiedelt werden können.

„Für die Erweiterung des Golfplatzes Seehausen spricht neben der oberzentralen Funktion der Stadt Leipzig (Ziel 2.3.5 LEP 2203) und den sich daraus ergebenden oberzentralen Entwicklungsfunktionen und Handlungsfeldern (Ziel 2.3.1 und Ziel 2.3.2 LEP 2003) die landesplanerische Forderung, großflächige Freizeiteinrichtungen und Sportanlagen mit erheblicher überörtlicher Raumbedeutsamkeit abseits ökologisch hochwertiger Standorte zu entwickeln und die Entwicklung regional abzustimmen (G 8.12 LEP 2003).

Regionales Anliegen ist, Golfanlagen bedarfsgerecht bevorzugt an geeigneten Stadtorten des Kooperationsraumes Leipzig anzulegen (G 8.4.5 RPIWS 2008). Der Bedarf der Golfplatzenerweiterung wird im Kapitel 2 der Planbegründung (Planungsanlass) dargelegt, die Lage im Kooperationsraum Leipzig (Karte 5 RPIWS 2008) ist gegeben.“ (aus: Stellungnahme der Landesdirektion Leipzig vom 09.09.2010).

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben sollen landwirtschaftliche Flächen mit höherwertigen Böden und klimatisch günstigen Bedingungen nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden (Kap. III, 10.1.2, LEP, 1994). Diese Forderung wird in der Fortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Leipzig im Hinblick auf die Böden mit überdurchschnittlichem Ertragspotential ebenfalls benannt.

Andererseits wird das Plangebiet und dessen Umfeld im Regionalplan Westsachsen 2008 im Gegensatz zu anderen Flächen im Nordraum von Leipzig nicht als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Das Plangebiet ist durch die Lage inmitten von anthropogen geprägten Infrastruktur-, Verkehrs- und Siedlungsbereichen geprägt. Westlich befinden sich die Deponie Seehausen, nördlich das bestehende Golfplatzgelände, östlich die Siedlungsbereiche von Seehausen und südlich die BAB A 14. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet liegen daher isoliert von den weiter nördlich befindlichen zusammenhängenden Ackerfluren.

Zudem schließt die Erweiterungsfläche unmittelbar an das bestehende Golfplatzgelände an und ist damit als geeignete Ergänzungsfläche im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu sehen.

Die Stadt Leipzig verfügt derzeit über ca. 120 km² Landwirtschaftsflächen, das ist ein Anteil von ca. 40 % der Stadtfläche (Quelle: Luftreinhalteplan für die Stadt Leipzig, 12/2009). Ackerflächen nehmen davon den größten Anteil ein. Insgesamt wird aufgrund der vorhande-

nen Flächenreserven der Stadt Leipzig an landwirtschaftlichen Nutzflächen, der isolierten Lage des Plangebietes inmitten von Siedlungsbereichen und Verkehrsachsen, der damit verbundenen Vorbelastung sowie der Vorgaben konkreter übergeordneter Planungen die konkurrierende raumbedeutsame Nutzung als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfsportanlage in Erweiterung eines bestehenden Golfplatzes als angemessen bewertet.

6.1.2 Regionalplan Westsachsen

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Westsachsen (RPIWS 2008) [2] ist am 25.07.2008 in Kraft getreten.

Regionales Anliegen ist es, Golfanlagen bedarfsgerecht bevorzugt an geeigneten Standorten des Kooperationsraumes Leipzig anzulegen (G 8.4.5 RPIWS 2008). Dabei soll eine Inanspruchnahme von Waldflächen vermieden werden. Mit der Lage des Golfplatzes im Kooperationsraum sowie der Nichtbetroffenheit von Waldflächen wird diesem Grundsatz entsprochen.

Planungsanforderungen, um dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB zu entsprechen, ergeben sich aus den teilweisen Überschneidungen der Erweiterungsfläche mit einem im RPIWS 2008 bestimmten Regionalen Grünzug.

Der westliche Teil der Erweiterungsfläche und eine kleine Fläche östlich der Deponie liegen im Regionalen Grünzug Nr. 76. Regionale Grünzüge dienen dem Freiraumschutz. Sie sind von Bebauung im Sinne einer Besiedelung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen frei zu halten (RPIWS 2008 Ziel 5.1.10).

Mit dem Ausschluss einer o. g. Besiedlung und Sicherung der ausschließlichen Nutzung der Flächen für Spielbahnen wird dem genannten Ziel des RPIWS 2008 entsprochen.

6.1.3 Flächennutzungsplan

Für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Seehausen existiert kein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP).

Infolgedessen wird dieser Bauleitplan als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Im Rahmen der Änderung und Ergänzung des wirksamen FNPs der Stadt Leipzig (Fortschreibung) werden auch die Ziele der städtebaulichen Entwicklung für den Geltungsbereich neu definiert. Der Vorentwurf der FNP-Fortschreibung für die Gesamtstadt wurde mit dem ebenfalls angepassten Landschaftsplan in der Zeit vom 08.04.2008 bis 09.05.2008 der Öffentlichkeit durch Auslage vorgestellt. Die öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfes hat in der Zeit vom 28.02.2012 bis zum 27.03.2012 stattgefunden.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist auch der Bebauungsplan Nr. 338 berücksichtigt worden, in dem die Darstellung in seinem Geltungsbereich als „Sondergebiet mit hohem Grünanteil, Zweckbestimmung Golfplatz“ vorgesehen ist.

Die fortgeschriebene Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes hat somit bereits jetzt einen Planungsstand erreicht, der belegt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Bebauungsplan Nr. 338 „Golfplatz Seehausen - 2. Erweiterung“ den zukünftigen Zielen des Flächennutzungsplanes für dieses Gebiet entspricht und damit vor dem fortgeschriebenen

Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden kann, da der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird.

6.1.4 Landschaftsplan

Gemäß § 6 Abs. 1 SächsNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 15. Dezember 1999).

Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Der Landschaftsplan stellt im Integrierten Entwicklungskonzept für den Planungsraum folgendes Planungsziel dar:

- Erhaltung von Flächen mit sehr hoher klimatischer Entlastungsfunktion
- Erhalt und Sicherung von Wechselfeuchtböden bzw. Böden mit überdurchschnittlichen Ertragspotenzial
- naturnahe Gewässerrandgestaltung des Seehausener Mühlgrabens; Schaffung und Freihaltung von Gewässerrandstreifen beidseitig des Seehausener Schleusengrabens
- Erhalt von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten
- Erhalt und Ausbau einer Grünverbindung

Für den Raum trifft das integrierte landschaftsräumliche Leitbild LB5 zu:

Entwicklung, Erhalt, Wiederherstellung als große zusammenhängenden städtische Freiräume mit Nutzungsvielfalt, stadtbildprägenden Charakter, sowie stadtstruktureller Bedeutung, Vernetzung zu einem Ring- und Radialsystem von Grünräumen und Stärkung ihrer Stellung im Biotopverbund.

Ein aktueller Landschaftsplan liegt als Entwurf (Stand: 03/2011) vor. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Landschaftsplanes erfolgte vom 28.02. bis zum 27.03.2012. Im aktuellen Bearbeitungsstand wurden das vorgenannte und beschriebene Leitbild und die Entwicklungsziele übernommen.

6.1.5 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 338 grenzt an den Bebauungsplan Nr. E-22 „Golfplatz in Seehausen“ an und überplant diesen im südöstlichen Teilbereich. Der Bebauungsplan Nr. E-19 „Gewerbegebiet Bergweg“ wird vom Bebauungsplan Nr. 338 umschlossen und wird im südwestlichen Teil (Ausgleichsflächen) und im Bereich Bergweg teilweise überdeckt.

Der Bebauungsplan Nr. E-19 ist am 20. Dezember 1995 und der Bebauungsplan Nr. E-22 am 05. Februar 2000 in Kraft getreten.

An das Plangebiet grenzen neben den genannten Bebauungsplänen noch folgende rechtskräftige Bebauungspläne an bzw. tangieren dieses:

- | | | |
|-----------|---|---|
| Im Osten | - | Bebauungsplan Nr. E-17 „Finkenweg“ (jetzt Kranichweg)
in Kraft getreten am 19.06.1999 |
| | - | Bebauungsplan Nr. E-20 „Amselweg“
in Kraft getreten am 28.08.1999 |
| im Süden | - | Bebauungsplan Nr. 35.12 (E-15) „Verbreiterung der BAB A 14“
in Kraft getreten am 14.04.1994 |
| | - | Bebauungsplan Nr. E-16 „Sachsenpark Seehausen“
in Kraft getreten am 09.02.1994 |
| | - | Bebauungsplan Nr. 35.1 „Neue Messe“
in Kraft getreten am 14.08.1993 |
| im Westen | - | Bebauungsplan Nr. 35.6 „BAB-Anschlussstelle B 2 neu“
in Kraft getreten am 03.09.1993 |
| im Norden | - | vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 188 „Golfplatzenerweiterung“
in Kraft getreten am 04.09.2004 |

6.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist innerhalb der Erweiterungsfläche, d. h. südlich des ‚Bergweges‘ die planungsrechtliche Zulässigkeit gemäß § 35 BauGB gegeben. Dagegen sind Vorhaben, die sich innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. E-19 bzw. Nr. E-22 befinden (und überplant werden) derzeit nach § 30 BauGB zulässig.

6.2 Sonstige Planungen

Die Stadtentwicklungspläne "Zentren", "Wohnungsbau und Stadterneuerung", "Gewerbliche Bauflächen" und "Verkehr und öffentlicher Raum" sind für den Bebauungsplan „Golfplatz Seehausen, 2. Erweiterung“, nicht von Relevanz.

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Dieses Erfordernis basiert auf den Anforderungen der EU-Richtlinien (EU-Gesetzgebung), die von jedem Mitgliedsland in nationales Recht umgesetzt werden müssen.

Gemäß § 2a des BauGB gilt:

„Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind (...)

2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.“

In der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB werden Gliederung und Inhalte des Umweltberichtes vorgegeben.

Der Umweltbericht beinhaltet im Wesentlichen eine umfassende Beschreibung und Bewertung aller erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden (Berücksichtigung aller so genannten Schutzgüter, so auch des Menschen und der Kulturgüter).

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

7.1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)

[vgl. Kapitel 3 sowie Kapitel 9]

7.1.1.1 Ziele des Bebauungsplanes

Dem vorliegenden Baubauungsplan liegen folgende wesentliche bzw. umweltrelevante Ziele und Zwecke zugrunde:

- Es soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen im Plangebiet für eine Freizeit-, Erholungs- und Tourismusnutzung gesichert werden. Diese beinhaltet:
 - die Errichtung einer öffentlichen 9-Loch-Golfanlage südlich des Bergweges,
 - die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Vereinshauses mit ca. 120 Plätzen sowie der golferischen Nebenanlagen und
 - die Erweiterung der bestehenden 100 Parkplätze um weitere 60 Plätze südlich des Bergweges und planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Stellplatzanlage am Nachtigallenweg.

Weitere umweltrelevante Ziele sind die ökologisch und landschaftlich attraktive Gestaltung der Erweiterungsfläche und die Sicherung des Ausgleichs im Plangebiet bzw. über externe Ausgleichsflächen im räumlichen Bezug innerhalb des bestehenden Golfplatzgeländes.

7.1.1.2 Inhalte des Bebauungsplanes

Plangebiet

Der Golfplatz Seehausen wurde 1998 als 9+2-Loch-Anlage, mit einem 6-Loch-Kurzplatz und einer Driving Range (Übungswiese) auf einer Fläche von 47 ha eröffnet und hat sich nach wenigen Jahren bereits auf eine Fläche von 75 ha und damit auf eine wettkampffähige 18-Loch-Anlage erweitert.

Auf Grund der stetig steigenden Nachfrage - auch im Zusammenhang mit den in den letzten Jahren erfolgten Firmenansiedlungen im Umfeld - plant der Betreiber des Golfplatzes Seehausen, die GolfPark Leipzig GmbH & Co. KG, eine erneute Erweiterung des Golfplatzes.

Das Gebiet hat eine Größe von 18 ha und gliedert sich in zwei Bereiche. Der Teil des Plangebietes, der sich nordöstlich des ‚Bergweges‘ befindet, überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E-22 und sichert planungsrechtlich die heutige Bestandsituation. Dagegen stellt der südlich des Bergweges gelegene Teil des Plangebietes die Erweiterungsfläche für eine zusätzliche 9-Loch-Anlage dar (ca.15 ha).

Innerhalb der **Erweiterungsfläche** werden folgende Ziele/ Maßnahmen getroffen:

- Erhalt bestehender Gehölzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB von insgesamt 1,1 ha Flächengröße,
- Ergänzungspflanzungen um bestehende Gehölze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB von insgesamt 0,3 ha,
- Gehölzanpflanzungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB von insgesamt 4,17 ha; hinzu kommen zwei gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Gehölzanpflanzungsflächen mit ca. 1,15 ha Gesamtflächengröße, die an den Flächenpool der Stadt Leipzig veräußert werden und
- Anlegen von Rough-Flächen in einer Flächengröße von 2,2 ha als extensive Wiesen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Die oben genannten Flächen sind Bestandteil der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), die als zentrale golferische Nutzflächen Grüns/Spielbahnen und Abschläge (inkl. Semirough) in einer Flächengröße von insgesamt ca. 3,24 Hektar sowie Sandbunker mit einer Gesamtfläche von 2.515 m² beinhaltet. Die verbleibenden Flächen dienen u. a. als Rasenwegeverbindungen, hier werden auch zwei Schutzhütten errichtet.

- Als Stellplatzfläche wird der geplante Besucherparkplatz mit ca. 60 Stellplätzen südlich des Bergwegs mit insgesamt ca. 3.000 m² (davon ca. 2.300 m² Zufahrten und Stellplatzflächen sowie mind. 700 m² Begrünung mit Sträuchern) festgesetzt
- Die beiden vorhandenen Fließgewässer zweiter Ordnung – Seehausener Mühl- und Schleusengraben mit 4.360 m² Gesamtfläche inkl., Böschungen – werden im Bestand gesichert und als Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.
- Die beiden Oberflächenwassersammelbecken der Deponie Seehausen dienen mit einer Gesamtfläche von 11.300 m² als Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB. Die technische Funktionalität der schadlosen Wasserableitung hat hier Priorität vor golferischen und ökologischen Belangen.
- Ein weitgehender Erhalt der vorhandenen naturnahen Ausprägung der Oberflächenwassersammelbecken kann daher nur im Rahmen der vorrangigen technischen Funktionsfähigkeit der Anlagen festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Mit der golferischen Nutzung verbunden ist die Querung der beiden Fließgewässer durch drei bzw. vier neue Holzstege und die Einbeziehung der Insel innerhalb des nördlichen Oberflächenwassersammelbeckens in den Spielbetrieb, die ebenfalls über eine Holzbrücke erreicht wird.

Die übrigen 3 ha des Bebauungsplangebiets überplanen den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E-22 und sichern planungsrechtlich die derzeit vorhandenen Flächennutzungen (vgl. Bestandsplan). Dies ist notwendig, da die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E-22 z.B. das Vereinshaus und Teile der heutigen Stellplatzanlagen nicht enthielten.

Auf dieser **Bestandsfläche** nördlich des Bergweges werden das Vereinshaus mit Büro, Sanitär- und Sozialeinrichtungen sowie gastronomischer Nutzung und das Gebäude der Golfschule als überbaubare Flächen festgesetzt.

Die hier vorhandenen golferisch genutzten Flächen werden als private Grünflächen, die beiden bestehenden Parkplätze für Besucher resp. Angestellte als Stellplatzflächen festgesetzt und damit im Bestand gesichert. Alle auf der überplanten Bestandsfläche des Golfplatzes

aktuell vorhandenen Gehölzbestände, u. a. die Baumreihe am Bergweg, werden vollständig erhalten und über planzeichnerische oder textliche Festsetzungen gesichert.

Der Freiraum- und Grünordnungsplanung für die **Erweiterungsfläche** liegen die golferischen Anforderungen bezüglich der Anordnung und des Flächenbedarfs der golferisch intensiv genutzten Flächen zugrunde. Die diese Flächen umgebende Grüngestaltung berücksichtigt vorhandene Gehölze und erhält diese auf nahezu zwei Dritteln der Bestandsflächen. Daneben werden ökologische Belange auf großen Gehölzanpflanzungsflächen, u. a. durch Umsetzung vorhandener Gehölze, Verwendung heimischer standortgerechter Gehölzarten und Anpflanzen dorniger Sträucher für Vögel berücksichtigt. Die Rough-Flächen werden zu einem Großteil als Extensivwiese entwickelt.

Im Bebauungsplan werden damit umfangreiche grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Die unter Berücksichtigung der Entsiegelungen rechnerisch ermittelte Netto-Neuversiegelung (Voll- und Teilversiegelung) im Plangebiet beschränkt sich auf maximal ca. 5.850 m², im Wesentlichen auf die neue Stellplatzanlage auf der Erweiterungsfläche sowie die Gebäude (Vereinshaus und Golfschule) und die erweiterten Stellplatzflächen sowie Wege der Bestandsfläche. Betroffen sind vor allem bislang intensiv bewirtschaftete Ackerflächen und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E-22 intensiv gepflegte Golfrasenflächen. Hinzu kommen 680 m² Erhalt des Schotterunterbaus der Umwegung des südlichen Teiches, der mit Erde bedeckt und als bewachsener Rasenweg an der Oberfläche unversiegelt bleibt.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Für die verbleibenden Beeinträchtigungen durch unvermeidbare Eingriffe im Plangebiet bezüglich der Fauna, die nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, wird eine **Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes** mit einem Flächenumfang von ca. 9.400 m² ausgewiesen und umgesetzt.

Den zentralen Bestandteil bildet eine 4.000 m² große Röhrichtfläche aus Schilf, die insbesondere der Rohrweihe als Ersatzbrutplatz dienen soll.

Die Maßnahme liegt am Nordostrand des bestehenden Golfplatzgeländes und steht damit in räumlichem Zusammenhang mit der Eingriffsfläche des nördlichen Oberflächenwassersammelbeckens. Auch funktional ist sie aufgrund der Neuanlage eines großflächigen, relativ ungestörten Röhrichts mit umgebenden Abstandsflächen gut geeignet.

In Anhang 4 zur Begründung ist die externe Ausgleichsfläche dargestellt.

7.1.1.3 Hinweise zur Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Im Rahmen einer erweiterten Ämterberatung zur Berücksichtigung der Umweltbelange am 21. Februar 2008 – (bzw. im Vorfeld dazu bzgl. Schallemissionen) - wurden folgende Vorgaben zu **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** von der Stadt Leipzig festgelegt:

Belang/Teilaspekt	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
1. Tiere:	Erfassung und Bewertung der Amphibien und Brutvögel auf dem geplanten Erweiterungsgelände von März bis Juni 2008;

Belang/Teilaspekt	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
	übrige Artengruppen: Auswertung vorhandener Unterlagen und von Beobachtungen während der Ortsbegehungen
2. Pflanzen:	Eigene Biotoptypenerfassung und -beschreibung im Rahmen des GOP
3. Boden: 4. Wasser: 5. Luft: 6. Klima: 7. Landschaft: 8. Biologische Vielfalt:	Auswertung vorhandener Unterlagen/Daten, keine eigenen Erfassungen oder Sondergutachten
9. Menschen:	Schalltechnisches Gutachten zur Ermittlung der Schalimmissionen in angrenzende Wohngebiete/Kleingartenanlagen ggf. über die Immissionsrichtwerte hinaus
10. Kultur- und sonstige Sachgüter:	Keine konkreten Vorgaben
11. Wechselwirkungen	Keine konkreten Vorgaben

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§§ 1 und 2 BNatSchG).

Die Verpflichtung zur Berücksichtigung landschaftspflegerischer Ziele ist in den §§ 1, 1a und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) festgelegt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB gleichrangig zu berücksichtigen.

7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

a) Vogelschutzrichtlinie

Das Plangebiet berührt kein Europäisches Vogelschutzgebiet (Special Protection Area [SPA]) und liegt auch nicht in relevanter Nähe eines SPA.

b) Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie

Das Plangebiet berührt kein Flora-Fauna-Habitat [FFH]-Gebiet (SCI) und liegt auch nicht in relevanter Nähe eines SCI.

c) Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

d) Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

e) Flächennaturdenkmale

Flächennaturdenkmale sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

f) Geschützte Biotope

Als **Geschützte Biotope** gem. § 26 SächsNatSchG) sind im Plangebiet die **beiden Röhrichtbereiche innerhalb der zwei Oberflächenwassersammelbecken der Deponie Seehausen** im Verzeichnis der Stadt Leipzig geführt und wurden zum Zeitpunkt der Erfassung im April/Mai 2009 auch dort festgestellt (vgl. Bestandsplan).

Allerdings handelt es sich bei den Oberflächenwassersammelbecken um technische Anlagen der Wasserwirtschaft, die funktionell die sichere Ableitung der anfallenden Oberflächenwassermengen aus dem gesamten Betriebsteil der Deponie Seehausen gewährleisten müssen. Eine entsprechende Wartung und Pflege, die eine Beseitigung des Röhrichts und Entlandung des Teiches in regelmäßigen Abständen beinhaltet, ist damit notwendig, um die Funktionalität der Teiche zu erhalten.

Im Bescheid der Landesdirektion Leipzig vom 07. Mai 2009 bzgl. des Verkaufs der entsprechenden Teilgrundstücksfläche von der WEV an die GolfPark Leipzig GmbH & Co. KG wird u. a. festgehalten: „Im Bereich dieser Teilgrundstücksfläche befinden sich zwei Oberflächenwassersammelbecken mit jeweils vorgeschalteter Schlammabscheidung sowie ein Überlaufbauwerk zur Einleitung des Oberflächenwassers in den Mühlgraben. Die Funktionalität dieses Entwässerungssystems ist trotz dieser vorgesehenen Nutzungsänderung zu gewährleisten und hat weiterhin, wie bisher, der Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Grundstück der DSH (Deponie Seehausen) zu dienen.“

Im Rahmen der Übergabe der Teiche an die GolfPark Leipzig GmbH & Co. KG wurde eine Wartung des nördlichen Oberflächenwassersammelbeckens als akut und dringend erforderlich festgestellt, die eine Entschlammung bzw. Beräumung des Teiches und damit eine vollständige Röhrichtbeseitigung umfasst.

Gem. § 26 Abs. 4 SächsNatSchG der rechtsbereinigten Fassung des SächsNatSchG vom 15. Mai 2010 gilt: „Die Verbote des Absatzes 2 [„Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder zu sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der besonders geschützten Biotope führen können“] gelten vorbehaltlich der Regelung in § 22b nicht für den Fall, dass auf technischen Anlagen der öffentlichen Wasserwirtschaft ein besonders geschütztes Biotop entstanden ist.“

Bei den Oberflächenwassersammelbecken handelt es sich gemäß Bestätigung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Leipzig um die genannten Anlagen der öffentlichen Wasserwirtschaft. Damit gilt: „Bezogen auf die zwei Oberflächenwassersammelbecken liegt im Falle einer Unterhaltung kein Projekt gem. § 22b vor, so dass dann eine Zerstörung des Biotops außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September und unter Beachtung des sonstigen Artenschutzes keinem Verbot gemäß § 26 unterliegt.“ (Schreiben UNB vom 11. März 2011). Der Biotop wird daher in Abstimmung mit der UNB im Bestandsplan zum GOP bzw. Bebauungsplan in der zum Erfassungstermin (April/Mai 2009) festgestellten Ausdehnung dargestellt. „In der Planung kann die Darstellung des Biotops unter Verweis auf die o. g. Rechtslage unterbleiben, soweit die Beseitigung beabsichtigt ist.“ (Schreiben UNB vom 11. März 2011).

Dies trifft für den Röhrichtbestand im nördlichen Oberflächenwassersammelbecken zu. Daher wird im GOP und im Bebauungsplan nur der Röhrichtbestand im südlichen Oberflächenwassersammelbecken dargestellt, für den derzeit keine Notwendigkeit einer Beseitigung besteht, mit dem Hinweis: „keine Darstellung der zum Erfassungszeitpunkt vorhandenen Röhrichtbereiche innerhalb des nördlichen Oberflächenwassersammelbeckens aufgrund deren Beseitigung im Planzustand auf der Rechtsgrundlage des § 26 Abs. 4 Satz 3 Sächs-NatSchG“.

g) Überschwemmungsgebiete

Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

h) Gewässerrandstreifen

Die beiden Fließgewässer Seehausener Mühlgraben und Seehausener Schleusengraben verlaufen durch das Plangebiet und sind beide Gewässer II. Ordnung. Zu beachten sind hier die Gewässerrandstreifen gem. § 50 Abs. 3 des Sächsischen Wassergesetzes in einer Breite von 10 m. In § 50 Abs. 3 werden die zu beachtenden Nutzungsverbote, die innerhalb der Gewässerrandstreifen gelten, benannt, so ist u. a. in einer Breite von 5 m die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln verboten.

7.1.2.2 Sonstige Ziele des Umweltschutzes

a) Landschaftsplan

- vgl. Kap. 6.1.4

b) Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig und sonstige zu berücksichtigende Umweltstrategien und Ziele in der Bauleitplanung und der Umweltprüfung

Die Stadt Leipzig hat zur Verbesserung der Umweltsituation in der Stadt Umweltqualitätsziele und -standards für die Stadt Leipzig erarbeitet, die 2003 neu vom Stadtrat beschlossen und unter dem Titel „Umweltqualitätsziele und -standards für die Stadt Leipzig“ zusammen mit einem Erläuterungsteil veröffentlicht wurden.

Aktuell wurde vom Amt für Umweltschutz ein Schreiben herausgegeben, das zu berücksichtigende Umweltstrategien und Ziele in der Bauleitplanung und der Umweltprüfung beinhaltet (Amt für Umweltschutz, 01. November 2010).

Wesentliche, das Vorhaben bzw. Plangebiet betreffende Umweltstrategien und -ziele werden im Folgenden wiedergegeben:

Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung

- Aufbau und Sicherung eines repräsentativen und funktionsfähigen Biotopverbundsystems

Nationale Strategie zur Biologischen Vielfalt

Maßnahmen zur Umsetzung der Handlungsziele für Kommunen

- Dauerhafte Sicherung des nationalen Biotopverbundsystems sowie langfristige Sicherung von Naturschutzprojekten
- Förderung seltener Baum- und Straucharten im ursprünglichen Verbreitungsgebiet

- Etablierung von Biotopverbundsystemen für die Ausbreitung bzw. Wanderung der vom Klimawandel betroffenen Arten

Bundesnaturschutzgesetz § 1 Abs. 2

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten;

Bundesnaturschutzgesetz § 1 Abs. 1

Schutz und Pflege der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt:

1. Schutz der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen,
2. Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung der Biotope wild lebender Tier- und Pflanzenarten sowie die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen
3. Ansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wild lebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebiets.

Regionalplan Westsachsen, Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan – Leitbilder Urbane Landschaften

- dem weiteren Verbrauch ökologisch notwendiger Freiräume und der zunehmenden Isolierung der Lebensräume gefährdeter Tier- und Pflanzenarten soll wirksam begegnet und der Anteil an extensiv genutzten Flächen soll maßgeblich erhöht werden

Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

- 1.3.3. Erhöhung des Waldanteils im Stadtgebiet auf ca. 7 % der Stadtfläche
- 2.1.1. Das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Pflanzen- und Tierarten wird gesichert und weitest möglich entwickelt.
- 2.1.3. Alle in Leipzig existierenden Biotoptypen werden in einem repräsentativen Umfang erhalten und entwickelt. Wichtige und seltene Biotoptypen werden entsprechend den natürlichen Voraussetzungen flächenmäßig erweitert oder durch umliegende Flächen mit Pufferwirkung geschützt und entwickelt.
- 2.2.2.3. Aufbau und Erhaltung einer ökologisch funktionsfähigen Vernetzung zwischen Grünstrukturen aller Größenordnungen

Boden

Nationale Strategie zur Biologischen Vielfalt

- Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen durch Flächenrecycling
- maximale Neuversiegelung von 30 ha pro Tag (Bundesebene)
- Konzept der Stadt der kurzen Wege bis 2010

Baugesetzbuch § 1a Abs.2

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Bundesnaturschutzgesetz § 1 Abs. 3 Nr. 2

Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren.

Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.

Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

2.2.2.1. Verhinderung eines weiteren Flächenentzugs, insbesondere durch Baumaßnahmen

2.2.2.2. Freihaltung der Flussauen und offenen Landbereiche von weiterer Bebauung

2.3.1. Schutz der Bodenfunktionen

Die natürlichen Bodenfunktionen sind nachhaltig zu sichern, bzw. wiederherzustellen.

3.3.2.1. Schutz des Bodens als Wert an sich

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

3.4. Freiflächenschutz

1. Die vorhandenen städtischen Grün- und Freiflächen werden weitgehend erhalten.
2. Die Sicherung und Reaktivierung von brachliegenden, bereits bebauten bzw. versiegelten Wohn- und Gewerbestandorten erhält absoluten Vorrang vor Ausweisung und Inanspruchnahme neuer Flächen.
3. Die Inanspruchnahme bzw. die Zerschneidung großer zusammenhängender Freifläche wird vermieden

Wasser

Nationale Strategie zur Biologischen Vielfalt:

Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserqualität durch angepasste Landnutzung

Bundesnaturschutzgesetz § 1 Abs. 3 Nr. 3

Binnengewässer sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik sind zu erhalten.

Sächsisches Wassergesetz § 3 Abs.2.Nr.6

Vorrangige Berücksichtigung der Bedeutung des Gewässers und der Uferbereiche als Lebensstätte, ihrer Vernetzungsfunktion und Bedeutung für das Bild der Landschaft

Sächsisches Wassergesetz § 50

Abs. 1 Die Ufer der Gewässer, einschließlich des Bewuchses sind zu schützen.

Abs. 2 Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer (5 m innerhalb bebauter OT und 10 m im Außenbereich).

Sächsisches Wassergesetz § 99

Abs. 2 Möglichkeiten zur Erhaltung, Verbesserung und Wiederherstellung des natürlichen Rückhaltevermögens sind zu berücksichtigen (vorbeugender Hochwasserschutz). Hierzu gehören insbesondere [...], die Vermeidung von Bodenversiegelungen, die Versickerung von Niederschlagswasser, [...] und sonstige Maßnahmen, die geeignet sind, den Abfluss des Niederschlagswassers zu vermindern.

Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

2.2.1.1. Bildung eines durchgehenden, funktionsfähigen Verbundes naturnaher Fließgewässer und Kanäle zur Gewährleistung des biotischen Austauschs, Ausweisung und Schutz von Gewässerrandstreifen

Standards:

- Gewässergüteklasse II für alle Fließgewässer
- Weitestgehende naturnahe Gestaltung der Fließgewässer
- Vermeidung von anthropogen bedingter Nährstoffanreicherung

Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

Grundwasserschutz

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

Der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser ist auch außerhalb bestehender Schutz-zonen zu vermeiden.

Klima und Luft

Bundesnaturschutzgesetz § 1 Abs. 3 Nr. 4

Luft und Klima sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- oder Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen. Dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien, kommt eine besondere Bedeutung zu.

Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig/Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

- Erhalt aller wichtigen Kaltluftentstehungsflächen sowie Freihaltung dazugehöriger Kaltluftabflussbahnen und sonstiger Frischluftschneisen
- Abbau von Wärmeinseln, Förderung von natürlichen Temperaturschwankungen.
- Der Anteil versiegelter Flächen ist zu minimieren.
- Der Bestand an Frei- und Grünflächen (inklusive Straßenbegleitgrün) ist zu erhöhen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Ausweisung von Bauland außerhalb der im Zusammenhang bebauten Flächen erfolgt nur unter Berücksichtigung der genannten Zielstellung und im Zusammenhang mit einem Konzept zur Ausweisung von Ausgleichsflächen.

(Siehe auch Schutzgut Boden; analoge Ziele im Maßnahmenkatalog des Leipziger Klimaschutzprogramms werden hier nicht gesondert aufgeführt.)

Zielwerte für die maximale durchschnittliche Versiegelung von zusammenhängenden Stadtgebieten mit gleicher baulicher Nutzung (STADT LEIPZIG, 2003):

Flächennutzungstyp	maximale durchschnittliche Versiegelung
Grünflächen	→ 0 %

Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig/Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

Die anthropogen bedingten Umwelteinwirkungen sind so zu beeinflussen, dass Menschen, Pflanzen und Tiere sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nach heutigem oder jeweiligem Erkenntnisstand nicht beeinträchtigt werden.

Die Stadt wirkt darauf hin, dass alle notwendigen Wege in der Stadt vorzugsweise zu Fuß, mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln (ÖPNV) zurückgelegt werden können.

Die Stadtplanung ist darauf auszurichten, Objekte aktiver Freizeitgestaltung zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV erreichbar zu machen.

Maßnahmenkatalog des Leipziger Klimaschutzprogramms

I.1.1 Stadt der kurzen Wege

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung soll eine ausgewogene Nutzungsmischung zwischen Wohngebieten, Arbeitsplätzen, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen gewährleistet und Leipzig im Sinne der traditionell kurzen Wege weiterentwickelt werden.

Landschaft

Bundesnaturschutzgesetz § 1 Abs. 4

Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

Bundesnaturschutzgesetz § 1 Abs. 5

Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren.

Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

1.3.3. Vermeidung optischer Landschaftszerstörung

2.2. Die typischen Landschaftsteile des Leipziger Landes werden erhalten oder tendenziell wiederhergestellt.

2.2.2.2. Orientierung der Planung und Behandlung landschaftlicher Elemente und Kleinstrukturen an den Erfordernissen einer kleinräumigen, ökologischen Vernetzung

2.2.2.3. Aufbau und Erhaltung einer ökologisch funktionsfähigen Vernetzung zwischen Grünstrukturen aller Größenordnungen (siehe auch Schutzgut Boden)

Menschen

Baugesetzbuch § 1 Abs. 5 Satz1

Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

Baugesetzbuch § 1 Abs. 6

Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Berücksichtigung der DIN 18005)

Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

- 1.1. Für alle Bevölkerungs- und Nutzergruppen sind innerhalb der Stadt quantitativ und qualitativ Erholungsmöglichkeiten in ausreichender Form zu schaffen.

Die bestehenden Defizite einer ÖPNV-Anbindung werden schrittweise abgebaut.

7.1.2.3 Sonstige fachliche Grundlagen

a) Ergebnisse der erweiterten Ämterberatung

Zur frühzeitigen Berücksichtigung insbesondere der Belange des Natur- und Artenschutzes wurde am 21. Februar 2008 im Neuen Rathaus eine erweiterte Ämterberatung von der Stadt Leipzig/Stadtplanungsamt durchgeführt.

Teilnehmer der Veranstaltung waren das Stadtplanungsamt, das Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig, das damalige RP Leipzig/Umweltfachbereich, das Büro BioCart, das den Bebauungsplan erarbeitende Planungsbüro ICL und der Vorhabenträger.

Zur Vorbereitung wurden den Teilnehmern eine Tischvorlage sowie ein Übersichtsplan zugesandt.

Im Ergebnis wurde insbesondere festgehalten, dass eine Erfassung der Amphibien und Brutvögel auf dem geplanten Erweiterungsgelände von März bis Juni 2008 durchzuführen ist. Ein Ergebnisprotokoll vom 29. Februar 2008 liegt vor.

Eine Schallimmissionsprognose wurde bereits im Vorfeld erstellt.

b) Grünordnungsplan

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

Rechtsgrundlage der Grünordnungsplanung ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). In § 11 BNatSchG ist festgelegt, dass die Kommunen als ökologische Grundlage eines Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan aufstellen. Die vom Gesetzgeber vorgegebenen Inhalte eines Grünordnungsplanes beziehen sich insbesondere auf die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet sowie die Darlegung von Maßnahmen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Wesentliche Inhalte des Grünordnungsplanes stellen dar:

- Grünordnerische Ziele
- Vorschläge für Grünordnerische Festsetzungen und Grünordnerische Hinweise
- Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung und -Bilanzierung
- Baumkataster (Bestandserfassung gemäß Baumschutzsatzung)
- Hinweise zum Bodenschutz und Vegetations-/Baumschutz

Für den Grünordnungsplan wird neben der Bestandserfassung und dem eigentlichen Grünordnungsplan ein gesonderter Erläuterungsbericht erstellt. Die wesentlichen Inhalte dieser Planungsbestandteile werden in Teil A (zeichnerische Festsetzungen) und Teil B (textliche Festsetzungen) des Bebauungsplanes sowie in die dazugehörige Begründung integriert. Dies beinhaltet insbesondere die grünordnerischen Festsetzungen und die Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 15 - 18 BNatSchG.

c) Eingriffsregelung

Rechtsgrundlage stellen die §§ 15 - 18 des BNatSchG vom 01. März 2010 bzw. §§ 8 - 11 (Eingriffsregelung) des Sächsischen Naturschutzgesetzes dar.

Das Plangebiet (planungsrechtlicher Außenbereich nach § 35 BauGB) wird im Grünordnungsplan verbal-argumentativ bilanziert (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz). Zusätzlich wird eine schutzgutbezogene Maßnahmenbegründung und eine Flächenbilanz für alle Flächen erstellt. Eine angemessene und ausreichende Vermeidung bzw. Verminderung sowie Kompensation der Eingriffe in das Plangebiet ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen, ggf. unter Heranziehung externer Ausgleichsmaßnahmen, zu gewährleisten.

d) Sondergutachten

Folgende Sondergutachten wurden im Rahmen der vorliegenden Planung erstellt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Golfpark Seehausen, Bebauungsplan Nr. 338, 2. Erweiterung (bioplan, Dr. Petra Strzelczyk, Februar/April 2010) [6]
- Erweiterung GolfPark Leipzig-Seehausen, Kartierung der Amphibien und der Brutvögel im geplanten Erweiterungsgebiet; Endbericht (inkl. Ergänzungen 2009) (BioCart, Dipl.-Ing. (FH) Jens Kipping, November 2009) [7]
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. E-22 der Stadt Leipzig, Golfplatz Seehausen, 1. Änderung. Erweiterung Golfplatz Seehausen.(Dr. Kiebs + Partner GmbH, 18. Februar 2008) [8]

e) Weitere Bearbeitungsgrundlagen und Fachliteratur

Als weitere Grundlagen für die Bearbeitung des Umweltberichtes wurden verwendet:

- Umweltverträglichkeitsstudie Golfpark Leipzig-Seehausen (Maaß Consult, Oktober 2000)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 188 „Golfplatzerweiterung“, Leipzig Seehausen, inkl. Grünordnungsplan (Maaß Consult, Juni 2002)
- Bebauungsplan Nr. E-22 (ehemals Bebauungsplan Nr. 20) „Golfplatz in Seehausen“ (Weidleplan Sachsen, Oktober 1998)
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. E-22 (ehemals Bebauungsplan Nr. 20) „Golfplatz in Seehausen“ (Maaß Consult, 1998)
- Bebauungsplan Nr. E-19 „Gewerbegebiet Bergweg“ (1995)
- Landschaftsplan der Stadt Leipzig (Entwurf Stand 10.08.2007)
- Integration des Schutzguts Biodiversität in die Landschaftsplanung der Stadt Leipzig (Planungsgruppe agl 2005)

Für die Bewertungen wurde auf folgende Fachliteratur zurückgegriffen:

- Kaule, G. (1991): Arten- und Biotopschutz, Stuttgart

7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

7.2.1 Tiere

7.2.1.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Zur Bestandsaufnahme und -bewertung der Fauna im Plangebiet wurde vorrangig das faunistische Sondergutachten zur **Kartierung der Amphibien und der Brutvögel im geplanten**

ten Erweiterungsgebiet (BioCart, Dipl.-Ing. (FH) Jens Kipping, November 2009) [6] herangezogen. Aufbauend darauf wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (bioplan, Dr. Petra Strzelczyk, Februar/April 2010) [7] erstellt.

Hier und bei den Geländebegehungen im Rahmen der Biotoptypenkartierung für den Grünordnungsplan wurde daneben auf ein potenzielles Vorkommen weiterer relevanter Arten geachtet.

Die Abschätzung der Bedeutung der im Plangebiet vorkommenden Arten erfolgte abgestuft auf der Grundlage der Kategorien

- Arten nach Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. nach Anhang II der FFH-Richtlinie
- Streng geschützte Arten, inkl. der darunter fallenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
- Besonders geschützte Arten, inkl. aller europäischen Vogelarten
- Arten der Roten Listen

Zusätzlich wurde auf der Grundlage der vorkommenden Biotoptypen und deren Bedeutung (vgl. Kap. 7.2.2) die jeweilige Bedeutung als Lebensraum für Tiere und damit des potenziellen Arteninventars abgeschätzt.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Avifauna

Im Rahmen des faunistischen Gutachtens wurden im Untersuchungsgebiet (UG) insgesamt **43 Vogelarten** festgestellt. Davon sind 33 Arten Brutvögel und 10 Arten nutzen das UG als Nahrungsgäste, Durchzügler wurden nicht erfasst.

Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie

Von den Vogelarten aus dem Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie konnte im UG nur die **Rohrweihe** (1 Brutpaar) als Brutvogel registriert werden. Sie brütete im Beobachtungsjahr 2008 im Röhrichtbereich des nördlichen Oberflächenwassersammelbeckens der Deponie Seehausen im westlichen Teil der Erweiterungsfläche.

Als Nahrungsgast trat zusätzlich der Rotmilan auf.

Streng geschützte Arten

Mit dem **Drosselrohrsänger** (1 Brutpaar) und der **Teichralle** (2 Brutpaare) kommen neben der Rohrweihe zwei weitere **streng geschützte Arten** vor. Beide Arten brüteten 2008 ebenfalls in den Röhrichtbereichen der Schönungsteiche.

Besonders geschützte Arten und Arten der Roten Listen

Alle europäischen Vogelarten – und damit alle im UG vorkommenden Vogelarten - sind besonders geschützt.

Zum Rote-Liste-Status vgl. den artenschutzrechtliche Fachbeitrag.

Gesamteinschätzung

Klar dominieren die Vogelarten des gebüschbestandenen Offenlandes neben den Arten der Gewässer und Verlandungsbereiche. Waldarten fehlen fast vollständig, mit Mönchsgrasmücke, Gelbspötter oder Fitis sind lediglich Arten der Vorwälder und anderen jungen Waldsta-

dien vertreten. Höhlenbewohnende Brutvogelarten fehlen ebenfalls vollständig, was am Fehlen geeigneter Höhlenbäume liegt. Baumbewohnende Greifvögel und Eulen finden ebenfalls keine oder nur wenige Nistmöglichkeiten. Auf den Ackerflächen sind keine Feldvögel anzutreffen, was an der geringen Ausdehnung der Äcker und dem hohen Störpotenzial liegen mag.

Generell ist das naturnahe, ehemalige Vorgelände der Deponie Seehausen mit den beiden Schönungsteichen die aus Sicht der Vogelwelt wertvollste Fläche. Alle Vogelarten, welche eine Gefährdungseinstufung nach einer Roten Liste besitzen, sind mehr oder weniger an das Vorhandensein von Gewässern gebunden. An den Teichen und der näheren Umgebung brüten 28 der 33 insgesamt festgestellten Brutvogelarten. Dabei sind alle gefährdeten Vogelarten dort vertreten.

Von mittlerer Artenzahl sind die gebüschbestandenen Randbereiche, das Ödland und die jüngeren Anpflanzungen gekennzeichnet, hier brüten noch 18 der 33 Arten.

Sehr artenarm hingegen sind die Ackerflächen, nur wenn man die Randbereiche mit einbezieht, dann brüten hier 5 von 33 Arten. Auf den eigentlichen Äckern brütet keine einzige Vogelart, typische Feldvögel wie Schafstelze, Feldlerche, Rebhuhn oder Wachtel fehlen völlig.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass der **Großteil der geplanten Erweiterungsfläche, nämlich die Ackerflur mit ihren Randbereichen, für die Brutvogelfauna von geringer Bedeutung ist**. Gründe dafür liegen in der Intensität der Ackernutzung, der Strukturarmut und der relativ hohen Störungsintensität. Störungen ergeben sich v. a. aus der Verlärmung durch die nahe Autobahn, die Nähe zur Wohnsiedlung und den Gewerbegebieten sowie durch den Jagdbetrieb.

Der **Westteil der geplanten Erweiterungsfläche mit den beiden Teichen und den extensiv oder ungenutzten Ufer- und Randbereichen besitzt eine hohe Wertigkeit für die Brutvogelfauna**. Diese Wertigkeit wird begründet durch das Vorhandensein der Gewässer per se, als auch das ausreichende Vorhandensein günstiger Strukturen, wie ein ausreichender Röhrichtgürtel, oder locker stehender Ufergehölze und Gebüsche. Ein weiteres Merkmal ist die relative Störungsarmut. Durch das Einzäunen werden die Ufer kaum von Spaziergängern, streunenden Hunden u. ä. betreten.

Amphibien

Relevante Arten

Amphibien-Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie, streng geschützte Arten inkl. der darunter fallenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie besonders geschützte Arten konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Es waren auch keine Amphibienarten in dem Gebiet anzutreffen, welche in den Roten Listen (RL) des Freistaates Sachsen (RAU et al. 1999) oder der Liste der Bundesrepublik Deutschland als gefährdet gelistet sind.

Gesamteinschätzung

Im Rahmen des faunistischen Gutachtens konnten im UG insgesamt nur **vier Amphibienarten** nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich um drei Froschlurche und eine Schwanzlurch-Art. Alle Arten reproduzieren erfolgreich im Gebiet, es liegen Funde von Laich oder die Beobachtung von Revierverhalten oder Paarungen vor.

Die Gemeinschaft der im UG nachgewiesenen Amphibienarten ist artenarm. Selbst im Vergleich zu der umgebenden ackerbaulich geprägten Region im Norden Leipzigs muss sie als artenarm gelten. **Gefährdete und als naturschutzfachlich wertvoll einzustufende Arten** wie Laubfrosch, Knoblauchkröte oder Kammmolch, welche an ähnlichen Gewässern leben, **fehlen völlig.** Im regionalen Kontext kommt der Amphibienzönose des Untersuchungsgebietes nur wenig Bedeutung zu.

Arten der Feldflur

Im Plangebiet wird das Vorkommen **typischer Arten der Feldflur** wie Feldhase, Reh, ggf. Fasan und anderes Wild angenommen. Auch mit Wildschweinen ist zu rechnen. Der Feldhase ist nach der roten Liste für Sachsen gefährdet, gehört aber zu den jagdbaren Tieren und ist nicht besonders geschützt. Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen Autobahn, Gewerbe- und Siedlungsgebieten und der Deponie Seehausen werden auf der Erweiterungsfläche keine bedeutsamen Wanderkorridore für Arten der Feldflur erwartet. Ein relevantes Vorkommen von Tierarten der Feldflur mit großer Fluchtdistanz (z. B. rastende Gänse) ist hier aufgrund der isolierten Lage und der umgebenden Nutzungen mit entsprechenden Störungen ebenfalls nicht zu erwarten.

Auch auf den bestehenden Golfplatzflächen sind die o. g. Arten zu beobachten und finden hier Teillebensräume insbesondere in den extensiven Rough- und Gehölzbereichen.

Sonstige relevante Arten

Auf der Grundlage der Kartierung der Biotoptypen (vgl. Kap. 7.2.2) sind keine weiteren bedeutenden bzw. zu berücksichtigenden Artenvorkommen im Plangebiet zu erwarten.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung und der o. g. Erfassungen konnten auch keine entsprechenden Zufallsbeobachtungen gemacht werden.

Für gebäudebewohnende Arten hat das Plangebiet keine Relevanz.

Gesamteinschätzung

Für andere Artengruppen neben den genannten Vögeln und Amphibien sowie Arten der Feldflur (Säugetiere/Wild) besteht im Plangebiet keine besondere Bedeutung.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes sind im vorliegenden Fall insbesondere der Erhalt bzw. der Schutz der als besonders bedeutend eingestuften Arten der Kategorien

- Arten nach Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. nach Anhang II der FFH-Richtlinie
- Streng geschützte Arten inkl. der darunter fallenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
- Besonders geschützte Arten inkl. aller europäischen Vogelarten
- Arten der Roten Listen.

Ein weiteres wichtiges Ziel ist eine weitgehende Bewahrung und die Neuschaffung ökologisch wertvoller Lebensräume für Tiere auf der Grundlage des möglichst großen Erhalts bestehender Gewässer- und Gehölzflächen mit ihrer z. T. naturnahen Ausprägung sowie der Schaffung neuer Habitats in Form von Gehölzen und extensiven krautigen Strukturen wie Wiesen. Diese lassen sich gut mit den landschaftsgestalterischen Ansprüchen eines Golfplatzes vereinbaren.

Weitere Ziele vgl. Kap. 7.1.2.2 b).

7.2.1.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die intensive ackerbauliche Nutzung auf einem Großteil der Erweiterungsfläche voraussichtlich weiter erfolgen. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen sind monoton und haben für die meisten Tierarten nur eine geringe Habitatsignung.

Das Vorgelände der Deponie Seehausen würde kurzfristig weiterhin eine naturnahe Ausprägung zeigen, zur potenziellen langfristigen Entwicklung liegen keine Aussagen vor.

Auch bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Wartung und Pflege der Oberflächenwassersammelbecken der Deponie Seehausen erforderlich. Die in Kap. 7.1.2.1 genannte akut und dringend erforderliche Entschlammung bzw. Beräumung des nördlichen Schönungsteiches, die eine vollständige Röhrichtbeseitigung umfasst, ist auch bei Nichtdurchführung der Planung gegeben. Damit verbunden ist der Verlust der Bruthabitate der Röhrichtbrüter.

Für die anderen Flächen im Plangebiet wird zumindest kurz- bis mittelfristig nicht von einer erheblichen Veränderung des heute vorhandenen Arteninventars ausgegangen. Langfristig ergibt sich bei Aufwachsen der jungen Gehölzbestände aus Anpflanzung bzw. Aufforstung eine Erhöhung der Bedeutung des Plangebietes für gehölzgebundene Arten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung treten visuelle und akustische Störungen von empfindlichen Tierarten, insbesondere im Bereich des nördlichen Schönungsteiches auf. Vorrangig und mit hoher Artenschutzrelevanz betroffen ist die **Rohrweihe** als störungsempfindliche Vogelart des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie. Die dauerhafte Aufgabe des Brutplatzes aufgrund der Störungen im Rahmen des Golfplatzbetriebes wird erwartet.

Daneben kommt es zur Beschädigung oder Zerstörung von Nestern u. a. Fortpflanzungs- sowie Ruhestätten von Vögeln durch Gehölzentfernung bzw. -umsetzung im Rahmen der Anlage des Golfplatzes. Insgesamt werden ca. 6.220 m² Gehölzflächen in golferisch genutzte Flächen oder offene Wiesenflächen umgewandelt (kein Verlust von Altbäumen, z. T. Erhalt der einzelnen Bäume/Sträucher durch Umsetzung in neu anzulegende Gehölzflächen). Der damit verbundene Lebensraum auch für weitere gehölzgebundene Tierarten wie z. B. Insekten und Kleinsäuger geht verloren.

Die negativen Auswirkungen sind aufgrund des meist jungen Alters der Gehölze für wildlebende Arten gering. Hier konnten sich u. a. bislang nur wenige Brutstätten und noch keine Höhlen, die besondere Bedeutung für Vögel und Fledermäuse hätten, etablieren. Auch u. a. für Insekten bedeutsame Alt- und Totholzstrukturen fehlen.

Es sind nach dem Kenntnisstand der Brutvogelerfassung 2008 elf Vogelarten betroffen, darunter sind keine Vogelarten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie oder streng geschützte Arten. Die Bauphase beschränkt sich auf die Zeit zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28.02. des Folgejahres, so dass keine Betroffenheit während der Vogelbrutzeiten gegeben ist.

Die Schönungsteiche und die Gräben mit ihrer Böschungsvegetation bleiben erhalten. Für Amphibien werden daher keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Die Anreicherung mit Gehölzflächen (insgesamt ca. 5,56 ha), u. a. mit dornigen Sträuchern sowie einer Vielzahl weiterer heimischer Arten, und die Entwicklung von Extensivwiesen

(2,2 ha) erzielt auf den bislang intensiv ackerbaulich genutzten Flächen eine Erhöhung der ökologischen Vielfalt mit hoher Bedeutung u. a. für Brutvögel, Insekten sowie Kleinsäuger und auch für Amphibien als Landlebensräume.

Für Arten der Feldflur wird nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung bzw. Bestandsminderung durch den Bebauungsplan ausgegangen. Im Plangebiet werden keine bedeutsamen Wanderkorridore für Arten der Feldflur und keine Vorkommen relevanter Tierarten der Feldflur mit großer Fluchtdistanz (z. B. rastende Gänse) erwartet, die erheblich beeinträchtigt werden könnten. Da Arten der Feldflur wie Feldhasen und Rehe auch auf den bestehenden Golfplatzflächen zu beobachten sind, werden diese auch im Plangebiet Teillebensräume insbesondere in den extensiven Rough- und Gehölzbereichen finden.

Alle auf der überplanten Bestandsfläche des Golfplatzes aktuell vorhandenen Gehölzbestände, u. a. die Baumreihe am Bergweg, werden vollständig erhalten.

Zum Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen in Bezug auf die Fauna im Plangebiet wird eine großflächige Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes herangezogen, die durch Röhrichtanlage mit umgebenden Pufferflächen ein geeignetes Ersatzbruthabitat für Röhrichtbrüter, vorrangig für die Rohrweihe, schafft.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Bei Plandurchführung können die o. g. relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Realisierung entsprechender Kompensationsmaßnahmen eingehalten werden.

Von den oben genannten Kategorien ist durch das Vorhaben insbesondere die Rohrweihe als Anhang I-Art der Vogelschutzrichtlinie durch den Verlust ihres 2008 festgestellten Brutplatzes betroffen. Daneben sind elf weitere Vogelarten, die wie sämtliche europäischen Vogelarten alle besonders geschützt sind, durch den Verlust der 2008 kartierten Brutstätten betroffen.

Für die Rohrweihe - inkl. weiterer Röhrichtbrüter - wird eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes mit einem Gesamtflächenumfang von ca. 9.400 m² festgesetzt, die einen funktional geeigneten, adäquaten Ersatzbrutplatz im räumlichen Zusammenhang bietet.

Für die gehölzgebundenen Brutvögel verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen, da Umsetzungen bzw. Neupflanzungen von heimischen, standortgerechten Gehölzen auf mehr als 55.600 m² erfolgen. Dem steht ein Verlust von ca. 6.200 m² bzw. ca. 36 % des jetzigen meist jungen Gehölzbestandes (überwiegend ca. 10 - 15 Jahre alt) entgegen.

Das Ziel einer weitgehenden Bewahrung und der Neuschaffung ökologisch wertvoller Lebensräume für Tiere auf der Grundlage des möglichst großen Erhalts bestehender Gewässer- und Gehölzflächen mit ihrer z. T. naturnahen Ausprägung sowie der Schaffung neuer Habitate in Form von Gehölzen und extensiven krautigen Strukturen wie Wiesen kann eingehalten werden: Neben den Schönungsteichen und den beiden Gräben werden nahezu zwei Drittel der vorhandenen Gehölzflächen erhalten, sowie mehr als 5,5 ha heimische, standortgerechte Gehölzflächen und 2,2 ha Extensivwiesen neu angelegt.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Aus der Gegenüberstellung zwischen a) und b) bzw. aus c) sind unter Berücksichtigung der externen Ausgleichsmaßnahme voraussichtlich **keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere durch das Vorhaben zu erwarten.**

7.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Erhalt aller auf der überplanten Bestandsfläche des Golfplatzes aktuell vorhandenen Gehölzbestände

- Erhalt von nahezu zwei Dritteln des auf der Erweiterungsfläche vorhandenen Gehölzbestandes
- an der potenziellen natürlichen Vegetation orientierte Ergänzungspflanzung mehrerer Gehölzflächen im westlichen und mittleren Teil des Plangebietes, vorrangig durch Umsetzung von Gehölzen
- Neuanlage weiterer Gehölzflächen, vorrangig durch Umsetzung vorhandener Gehölze (in zukünftig intensiv golferisch genutzten oder sonstigen offen zu haltenden Bereichen) und Neuanpflanzung durchgängig heimischer, standortgerechter Baum- und Straucharten, u. a. dornige Sträucher für die Avifauna, darunter
- Bepflanzung der beiden Erdwälle mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und galerieartige Gehölzpflanzung zur BAB A 14 hin
- Anlage und extensive Pflege eines Großteils der Rough-Flächen als Wiese
- Erhalt der beiden Schönungsteiche; minimaler baulicher Eingriff (Anlage einer Holzbrücke zur Insel im nördlichen Teich); mit den funktionellen Anforderungen an die Oberflächenwassersammelbecken vereinbar ist der Erhalt der Röhrichtbereiche des südlichen Gewässers
- Weitgehender Erhalt von Ufergehölzen und Ufervegetation.
- Erhalt der beiden Gräben mit ihrer Böschungsvegetation
- Eingrünung der neuen Stellplatzanlage mit Sträuchern
- Anlage eines Gewässers mit Schilf-Röhricht (*Phragmites australis*) als Ausgleichsmaßnahme vorrangig für den Brutplatz der Rohrweihe (als externe Kompensationsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes)

Hinzu kommt die nicht im Bebauungsplan festgesetzte Anpflanzung/Umsetzung von größeren Einzelbäumen. Eine Festsetzung erfolgt nicht, da die meisten Bäume durch Auslichtung von zu dicht stehendem Baumbestand im bestehenden Golfplatzgelände zur Verfügung stehen und auf die Erweiterungsfläche umgesetzt werden.

Beschränkungen während der Bauzeit:

- Zeitliche Beschränkung der Baumaßnahmen auf die Zeit außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28.02. des Folgejahres

7.2.2 Pflanzen

7.2.2.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Im April/Mai 2009 wurde eine eigene Erfassung der Biotoptypen des Plangebietes inkl. der in dieser Zeit erfassbaren relevanten Pflanzenarten durchgeführt. Diese werden im GOP näher beschrieben und in der Bestandskarte zum GOP dargestellt.

Die Abschätzung der Bedeutung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen erfolgt zunächst auf der Grundlage der Kategorien

- Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie
- Biotope nach § 26 SächsNatSchG
- Biotoptypen bzw. Pflanzengesellschaften der Roten Liste der Biotoptypen bzw. der Pflanzengesellschaften Sachsens

Die weitere Bewertung der Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an Kaule (1991, Tab. 107, S. 318: „Bewertungsrahmen für Belange des Artenschutzes“).

Darüber hinaus wird das Vorkommen einzelner geschützter bzw. Rote-Liste-Arten berücksichtigt.

Ein weiteres wichtiges Ziel ist eine weitgehende Bewahrung und die Neuschaffung ökologisch wertvoller Lebensräume für Pflanzen auf der Grundlage des möglichst großen Erhalts bestehender Gehölzflächen mit ihrer z. T. naturnahen Ausprägung sowie der Schaffung neuer Biotopstrukturen in Form von Gehölzen und extensiven krautigen Strukturen wie Wiesen. Weitere Ziele vgl. Kap. 7.1.2.2 b).

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

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

Als **Geschützte Biotope** gem. § 26 SächsNatSchG) sind im Plangebiet die **beiden Röhrichtbereiche innerhalb der zwei Oberflächenwassersammelbecken der Deponie Seehausen** im Verzeichnis der Stadt Leipzig geführt und wurden zum Zeitpunkt der Erfassung im April/Mai 2009 auch dort - in einer Flächengröße von ca. 2.700 bzw. 620 m² - festgestellt (vgl. Bestandsplan).

Sonstige Biotoptypen bzw. Pflanzengesellschaften der Roten Liste der Biotoptypen bzw. der Pflanzengesellschaften Sachsens wurden nicht vorgefunden.

Die meisten der vorkommenden Biotoptypen weisen eine mittlere Bedeutung für die Pflanzenwelt auf (Gehölzbestände, Wiesen und Kraut-/Staudenfluren, Gewässer), den flächenmäßig größten Anteil stellen aber die ausgeräumten, intensiv bewirtschafteten Ackerflächen mit 9,75 ha (mehr als 63 % der Erweiterungsfläche), die nur eine sehr geringe Bedeutung für Wildpflanzen haben.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes stellen im vorliegenden Fall insbesondere der Erhalt bzw. Schutz der als besonders bedeutend eingestuften Biotoptypen der Kategorien:

- Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie
- Biotope nach § 26 SächsNatSchG

- Biotoptypen bzw. Pflanzengesellschaften der Roten Liste der Biotoptypen bzw. der Pflanzengesellschaften Sachsens dar.

Ein weiteres wichtiges Ziel ist eine weitgehende Bewahrung und die Neuschaffung ökologisch wertvoller Lebensräume für Pflanzen auf der Grundlage des möglichst großen Erhalts bestehender Gewässer- und Gehölzflächen mit ihrer z. T. naturnahen Ausprägung sowie der Schaffung neuer Biotopstrukturen in Form von Gehölzen und extensiven krautigen Strukturen wie Wiesen. Diese lassen sich gut mit den landschaftsgestalterischen Ansprüchen eines Golfplatzes vereinbaren.

Weitere Ziele vgl. Kap. 7.1.2.2 b).

7.2.2.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die intensive ackerbauliche Nutzung auf einem Großteil der Erweiterungsfläche voraussichtlich weiter erfolgen. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen lassen nahezu keinen Raum für Wildpflanzen.

Das Vorgelände der Deponie Seehausen würde kurzfristig weiterhin eine naturnahe Ausprägung zeigen, zur potenziellen langfristigen Entwicklung liegen keine Aussagen vor.

Auch bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Wartung und Pflege der Oberflächenwassersammelbecken der Deponie Seehausen erforderlich. Die in Kap. 7.1.2.1 genannte akut und dringend erforderliche Entschlammung bzw. Beräumung des nördlichen Schönungsteiches, die eine vollständige Röhrichtbeseitigung umfasst, ist auch bei Nichtdurchführung der Planung gegeben. Damit verbunden ist der Verlust dieses Geschützten Biotops.

Für die anderen Flächen im Plangebiet wird zumindest kurz- bis mittelfristig nicht von einer erheblichen Veränderung des heute vorhandenen Arteninventars ausgegangen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet gehen vorhabenbedingt keine Biotoptypen, Pflanzengesellschaften oder sonstigen Vegetationsflächen bzw. einzelne Pflanzenarten der o. g. Kategorien verloren.

Die Schönungsteiche, die Gräben mit ihrer Böschungsvegetation und zwei Drittel der vorhandenen Gehölzflächen bleiben erhalten.

Die Anreicherung mit Gehölzflächen (insgesamt ca. 5,56 ha) aus heimischen, standortgerechten Arten und die Entwicklung von Extensivwiesen (2,2 ha) erzielt auf den bislang intensiv ackerbaulich genutzten Flächen eine Erhöhung der ökologischen Vielfalt und eine Vergrößerung und Aufwertung des Pflanzenarteninventars.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Bei Plandurchführung können die o. g. relevanten Ziele des Umweltschutzes eingehalten werden.

Im Plangebiet gehen vorhabenbedingt keine Biotoptypen, Pflanzengesellschaften oder sonstigen Vegetationsflächen bzw. einzelne Pflanzenarten der o. g. Kategorien verloren.

Das Ziel einer weitgehenden Bewahrung und der Neuschaffung ökologisch wertvoller Lebensräume für Pflanzen auf der Grundlage des möglichst großen Erhalts bestehender Gewässer- und Gehölzflächen mit ihrer z. T. naturnahen Ausprägung sowie der Schaffung neuer Biotopstrukturen in Form von Gehölzen und extensiven krautigen Strukturen wie Wie-

sen kann eingehalten werden: Neben den Schönungsteichen und den beiden Gräben werden nahezu zwei Drittel der vorhandenen Gehölzflächen erhalten sowie mehr als 5,56 ha heimische, standortgerechte Gehölzflächen und 2,2 ha Extensivwiesen neu angelegt.

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Aus der Gegenüberstellung zwischen a) und b) bzw. aus c) sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen durch das Vorhaben zu erwarten.**

7.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vgl. Kap. 7.2.1 (Schutzgut Tiere)

7.2.3 Boden

7.2.3.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Kurzbeschreibung und Bewertung der Bedeutung der Böden innerhalb des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Angaben aus der Umweltverträglichkeitsstudie zum Golfpark Leipzig-Seehausen (Maaß-Consult, Oktober 2000).

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Im Plangebiet sind sickerwasser- bzw. staunässebeeinflusste Sandlöße ausgewiesen. Entsprechend den Bodenwasserverhältnissen werden diese Standortböden als Sandlöß-tieflehm-Braunstaugley klassifiziert. Morphologisch prädestinierte Bereiche neigen stark zu Staunässebildungen, so dass verschiedene Standorte auch als Pseudogleybildungen angesprochen werden können.

Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen handelt es sich um Ackerböden mit hohem Ertragspotenzial und ungestörtem Bodenaufbau. Wesentliche Bodenfunktionen (Lebensgrundlage für Menschen, Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Filter- und Pufferfunktion) sind weitgehend intakt. Im Bereich des umgestalteten Deponievorgeländes überwiegen bereits anthropogen überformte bzw. umgelagerte Böden.

Die im Geltungsbereich des Bauleitplans befindlichen Flächen sind nach dem vorliegenden Kenntnisstand nicht im Sächsischen Altlastenkataster SALKa erfasst. Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i. S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes stellen im vorliegenden Fall insbesondere dar:

- Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren.
- Die natürlich gewachsenen Böden sind als Wert an sich zu erhalten, die natürlichen Bodenfunktionen sind nachhaltig zu sichern, bzw. wiederherzustellen.

Weitere Ziele vgl. Kap. 7.1.2.2 b).

7.2.3.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich voraussichtlich keine wesentlichen Veränderungen.

Bei Durchführung der Planung erfolgt eine Versiegelung von Bodenflächen und damit der Verlust sämtlicher Bodenfunktionen auf diesen Flächen. Insgesamt beträgt die Netto-Neuversiegelung (Voll- und Teilversiegelung) im Plangebiet maximal ca. 5.850 m². Sie beschränkt sich im Wesentlichen auf die neue Stellplatzanlage auf der Erweiterungsfläche sowie die Gebäude (Vereinshaus und Golfschule) und die erweiterten Stellplatzflächen sowie Wege der Bestandsfläche. Betroffen sind vor allem bislang intensiv bewirtschaftete Ackerflächen und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E-22 intensiv gepflegte Golfrasenflächen.

Daneben findet Bodenumlagerung und -austausch auf großen Flächen statt, verbunden mit einer Zerstörung natürlicher Böden und dem Verlust von Bodenfunktionen.

So wird die Aufschüttung von zwei jeweils 5 m hohen und 15 m breiten Erdwällen auf einer Fläche von insgesamt ca. 5.060 m² aufgrund der Sicherheitsanforderungen des Autobahnamtes erforderlich. Damit verbunden ist der Auftrag von künstlich gemischtem Erdmaterial. Im Bereich der intensiv golferisch genutzten Flächen werden großflächig neue Rasentragsschichten mit hohem Sandanteil im Bereich der Greens und Abschläge sowie sandgefüllte Bunker angelegt (insgesamt ca. 3,5 ha). Damit verbunden ist eine Geländemodellierung von Teilen der golferisch genutzten Flächen bis zu einer maximalen Höhe von + 1,00 m bzw. - 0,75 m.

Die Verlegung entsprechender Rohrleitungssysteme in den Boden zur Bewässerung und Entwässerung der intensiv golferisch genutzten Flächen ist erforderlich.

Im Betrieb erfolgt eine Düngung der intensiv golferisch genutzten Flächen, die aber insgesamt unter der bisherigen Belastung durch die Düngung der intensiv bewirtschafteten Ackerflächen liegen wird.

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur des Deponie-Vorgeländes ist im Bestand bereits eine geringfügige Versiegelung von Wegen mit Asphalt und Betonplatten von ca. 1.300 m² vorhanden. Diese Flächen werden im Vorfeld entsiegelt, allerdings muss auf 680 m² der Schotterunterbau der Umwegung des südlichen Teiches erhalten bleiben, um bei Notwendigkeit eine Befahrung zu ermöglichen.

Zudem werden weitere Schotterflächen und unbefestigte Wege (ca. 460 m²) rückgebaut und in die Grünflächen des Golfplatzes integriert. Weitere Entsiegelungs- oder Rückbaumaßnahmen sind im Plangebiet nicht möglich. Auf der Erweiterungsfläche stehen keine weiteren bebauten oder versiegelten Flächen - mit Ausnahme der aus technischen Gründen zu erhaltenden bzw. nur teilweise rückzubauenden Zu- und Umwegungen der beiden Oberflächenwassersammelbecken - zur Verfügung.

Relevante Ziele des Umweltschutzes, wie der Erhalt natürlich gewachsener Böden und der natürlichen Bodenfunktionen, können damit nicht eingehalten werden.

Aufgrund der Versiegelung und der großflächigen Bodenumlagerungen kommt es zu einer Zerstörung natürlicher Böden und zum Verlust von Bodenfunktionen.

Damit werden **erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden durch das Vorhaben erwartet.**

7.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Entsiegelung von Wegen mit Asphalt und Betonplatten (ca. 1.300 m²) und Rückbau weiterer Schotterflächen und unbefestigter Wege (ca. 460 m²)
- fast vollständige Versickerung auf der privaten Grünfläche
- Befestigung von Stellplätzen und Wegen in teilversiegelter/wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Decke, Pflaster)

Weitere Möglichkeiten von Entsiegelungs- oder Abrissmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wurden geprüft, führten aber nicht zu einem positiven Ergebnis (vgl. Kap. 7.5)

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

7.2.4 Wasser

7.2.4.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Kurzbeschreibung und Bewertung der Bedeutung des Grundwassers innerhalb des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Angaben aus der Umweltverträglichkeitsstudie zum Golfpark Leipzig-Seehausen (Maaß-Consult, Oktober 2000).

Zu den Oberflächengewässern liegen Informationen des Amtes für Umweltschutz der Stadt Leipzig vor.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Der Grundwasserspiegel des Hauptgrundwasserleiters liegt ca. 20 m oder mehr unter Geländeoberkante. Er besitzt einen hohen Geschütztheitsgrad gegenüber Schadstoffeinträgen. Der **Seehausener Schleusengraben** verläuft als ein begradigtes, naturfern ausgebildetes Fließgewässer II. Ordnung in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet.

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende, schmalere und weit weniger eingetiefte **Seehausener Mühlgraben** ist dagegen noch relativ naturnah. Er stellt ebenfalls ein Fließgewässer II. Ordnung dar.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Wesentlich ist das Ziel der Freihaltung der Gewässerrandstreifen (hier: der als Gewässerlauf II. Ordnung ausgewiesenen Fließgewässer Seehausener Mühlgraben und Seehausener Schleusengraben) von gewässerschädigender Nutzung.

Für die Oberflächengewässer selbst sind daneben die Gewässergüteklasse II, eine weitestgehend naturnahe Gestaltung der Fließgewässer und die Vermeidung einer anthropogen bedingten Nährstoffanreicherung angestrebte Ziele, als Mindestvorgabe soll der derzeitige Zustand der Gewässer nicht verschlechtert werden.

In Bezug auf das Grundwasser gelten die Ziele, Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser auch außerhalb bestehender Schutzzonen zu vermeiden, sowie die vorhandenen Grundwasserleiter in ihrem natürlichen Zustand (Schichtenaufbau, Porenvolumen, Grundwasserstand, -fließrichtung und -fließgeschwindigkeit) weitgehend zu erhalten.

7.2.4.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich voraussichtlich keine wesentlichen Veränderungen.

Bei Durchführung der Planung erfolgt eine Versiegelung von Bodenflächen von insgesamt max. ca. 5.850 m², die die Versickerung und Grundwasserneubildung nicht in erheblicher Weise betrifft.

Relevante Beeinträchtigungen durch Düngemittelreste werden aufgrund des funktionellen Be- und Entwässerungssystems sowie des hohen Geschütztheitsgrades des Hauptgrundwasserleiters nicht erwartet.

Die Gewässerrandstreifen werden von gewässerschädigender Nutzung, hier betrifft das vorrangig die Düngung, freigehalten. Beide Gräben werden im Bestand erhalten, die Gewässergüte und die z.T. vorhandene naturnahe Ausprägung werden nicht beeinträchtigt.

Die o. g. umweltrelevanten Ziele können eingehalten werden. Daher werden **keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch das Vorhaben erwartet.**

7.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vgl. Kap. 7.2.3 (Schutzgut Boden)

7.2.5 Luft

Das Vorhaben beinhaltet eine Freiflächenplanung, die insgesamt positive Auswirkungen auf die Luftqualität hat.

Die Gehölzfällungen auf einer Fläche von insgesamt ca. 6.200 m² beeinträchtigen die Lufthygiene nur sehr geringfügig, durch großflächige Neuanpflanzungen von Gehölzen (auf ca. 5,56 ha) wird dies in kurzer Zeit überkompensiert.

Durch den leichten Anstieg des Kfz-Verkehrs durch Golfplatzbesucher werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet.

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

7.2.6 Klima

Bei Durchführung der Planung erfolgt eine Versiegelung von Bodenflächen von insgesamt max. ca. 5.850 m², verteilt auf mehrere kleine Flächen, so dass das Lokalklima voraussichtlich nicht in erheblicher Weise beeinträchtigt wird.

Das Vorhaben beinhaltet auf der Erweiterungsfläche eine Freiflächenplanung, die insgesamt positive Auswirkungen auf das Lokalklima hat. Durch die Gehölzfällungen auf einer Fläche von insgesamt ca. 6.200 m² wird das Lokalklima nur sehr geringfügig beeinträchtigt, durch

großflächige Neuanpflanzungen von Gehölzen (auf ca. 5,56 ha) wird dies in kurzer Zeit überkompensiert

Durch das Vorhaben sind insgesamt **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.**

7.2.7 Landschaft

7.2.7.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt verbal-argumentativ auf der Grundlage eigener Ortsbegehungen.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

In der großräumigen Gesamtbetrachtung kennzeichnend ist die vorhandene technogene Überprägung durch die angrenzenden Strukturen der hoch aufragenden, aber bereits begrünten Deponie Seehausen, der großen gewerblichen Hallen, die vom Plangebiet und dem nördlich angrenzenden Bergweg umschlossen werden, dem dort angrenzenden Umspannwerk und der 110 kV-Hochspannungsfreileitung, die das Plangebiet in kleinen Flächenteilen quert, sowie der Autobahn im Süden.

Das Plangebiet selbst kann in drei Bereiche untergliedert werden:

- das **bestehende Golfplatzgelände** mit golferisch genutzten Flächen, von Ziergrünflächen umgebenen niedrigen Holzgebäuden und Wegen sowie mit Gehölzen eingegrünten Parkplätzen, das einen gepflegten, vom Menschen gestalteten Landschaftseindruck macht,
- die **ausgeräumten großen Ackerflächen** südlich des Bergwegs, die nur durch den Schleusengraben und eine Aufforstungsfläche südlich der Gewerbehallen strukturiert werden
- den **naturnahen Bereich des Deponievorgeländes im Westen** mit zwei z. T. röhrichtbestandenen Teichen, Baumreihen entlang des Mühlgrabens, jüngeren Gehölzpflanzungen und naturnahen Offenflächen

Das Plangebiet ist im Westen (bisheriges Vorgelände der Deponie Seehausen) umzäunt und dort nicht öffentlich begehbar.

Die Erweiterungsfläche unterliegt daher derzeit keiner **Erholungsnutzung**, während die bestehende Golfplatzanlage als private Freizeit- und Erholungsfläche von Bedeutung ist.

7.2.7.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich das Landschaftsbild kurzfristig voraussichtlich nicht verändern. Langfristig würde durch das Aufwachsen der derzeit überwiegend jungen Gehölzbestände eine größere Strukturierung und damit Aufwertung des Landschaftsbildes eintreten.

Bei Durchführung der Planung wird in Teilbereichen eine visuelle Überprägung durch die 5 m hohen Erdwälle mit einer Gesamtfläche von ca. 5.060 m² sowie durch die Ballfangnetze

aus grünem Polyethylen, die auf insgesamt 262 m Länge angebracht werden müssen (aus Sicherheitsgründen entsprechend der Forderung des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr), stattfinden.

Auf der Bestandsfläche ist die visuelle Überprägung durch die Gebäude des Vereinshauses und der Golfschule, die nicht in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E-22 enthalten waren, einzubeziehen.

Insgesamt werden das Landschaftsbild und die gestalterische Vielfalt auf der Erweiterungsfläche aufgewertet. Der Planzustand beinhaltet gegenüber den im Bestand vorherrschenden großen Ackerflächen eine vielfältige und in großen Teilen naturnahe Biotopausstattung. Die neuen Gehölzstrukturen gliedern die Landschaft und strukturieren sie raumwirksam.

Die Erweiterungsfläche des Golfplatzes dient als Angebot für ein breites Publikum, insbesondere Familien, und ist damit als Erholungsfläche für eine breite Öffentlichkeit von Bedeutung.

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

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

- Erhalt von nahezu zwei Dritteln des vorhandenen Gehölzbestandes
- Ergänzungspflanzungen und Neuanlage weiterer strukturierter Gehölzflächen mit auch landschaftlich attraktiven heimischen Laubbaum- und Straucharten
- Dichte Bepflanzung der beiden Erdwälle mit heimischen Laubgehölzen
- Entwicklung eines Großteils der Rough-Flächen als Wiese
- Anpflanzung bzw. Umsetzen von Einzelbäumen (keine Festsetzung)
- Erhalt der beiden Schönungsteiche; Erhalt der Röhrichtbereiche des südlichen Gewässers; weitgehender Erhalt von Ufergehölzen und Ufervegetation
- Erhalt der beiden Gräben mit ihrer Böschungsvegetation
- Eingrünung der neuen Stellplatzanlage mit Sträuchern

Zudem erfolgt die Anbringung eines Fangzaunes nur in unbedingt erforderlichen Teilbereichen (vgl. Kap. 9.2.4) und in bzw. randlich von Gehölzanpflanzungsflächen.

Eine landschaftsgerechte Gestaltung (niedrige Holzgebäude) und Einbindung der Gebäude des Vereinshauses und der Golfschule in die Umgebung durch Eingrünung wurde bereits realisiert.

7.2.8 Biologische Vielfalt

7.2.8.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Beschreibung und Bewertung der Biologischen Vielfalt erfolgt auf der Grundlage der im April/Mai 2009 selbst durchgeführten Erfassung der Biototypen des Plangebietes sowie der Kenntnisse zu den vorkommenden Tierarten (vgl. Kap. 7.2.1). Außerdem wurde die „Integration des Schutzguts Biodiversität in die Landschaftsplanung der Stadt Leipzig“ (Planungsgruppe agl 2005) ausgewertet.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Nach der „Integration des Schutzguts Biodiversität“ in die Landschaftsplanung der Stadt Leipzig“ (Planungsgruppe agl 2005) stellt die Avifauna einen geeigneten Indikator dar. Für das Plangebiet lässt sich aus der Karte 7 der Integration des Schutzguts Biodiversität in die Landschaftsplanung die Diversität der dort vorkommenden Brutvögel ableiten.

Im Rasterfeld, welches das Plangebiet nahezu vollständig umfasst, sind 23 Vogelarten vorzufinden, in den daran anschließenden östlichen und westlichen Rasterfeldern 24 Arten und im Rasterquadrat nördlich, das einen kleinen Teil des Plangebiets umfasst, 19 Arten. Dies ergibt einen Mittelwert von ca. 22 Arten verschiedener Brutvögel pro Rasterquadrat.

Die in Karte 8 dargestellte Diversität der Brutvögel für Spezialisten weist für das Plangebiet ein Vorkommen von maximal vier spezialisierten Brutvogelarten je Rasterquadrat auf.

Die ebenfalls in Karte 7/8 dargestellte Vielfalt der Biotopstrukturen und Grenzlinien weist für das Plangebiet überwiegend 16 - 20 Einzelflächen an Biotopstrukturtypen je Rasterfläche auf.

Auf dieser Basis und der Kenntnisse aus der Biotopkartierung und der Erfassung relevanter Artengruppen ist die biologische Vielfalt im Plangebiet als mittel bis hoch einzustufen. Den flächenmäßig größten Anteil stellen zwar intensiv bewirtschaftete Ackerflächen mit 9,75 ha (mehr als 63 % der Erweiterungsfläche) dar. Der übrige Teil des Plangebietes ist dagegen reich strukturiert und weist mit den naturnahen Schönungsteichen, verschiedenen Gehölzflächen und ruderalen Grasfluren ein breites Spektrum an Biotoptypen und Lebensräumen auf.

Das Plangebiet liegt aber außerhalb der von agl (2005) benannten Biodiversitätszentren, wie zum Beispiel zentraler Auwaldbereiche.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

„Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und der Landschaftsplanung interpretiert die Stadt Leipzig den Umgang mit dem Schutzgut Biologische Vielfalt derart, dass die gegenwärtig im Stadtgebiet lebenden Arten und Artengruppen sowie die unterschiedlichen Lebensraumstrukturen, die Biotoptypen, gewahrt bzw. gefördert werden sollen.“ (Planungsgruppe agl 2005).

Als Ziele bzw. Maßnahmen für Sport- und Freizeitanlagen werden in Karte 11/Maßnahmen im Siedlungsbereich (agl 2005) genannt:

- Eingrünung mit strukturreichen, naturnahen Gehölzen (Grünordnung)
- Erhalt der Gehölzbestände im Umbau
- Einordnung neuer Standorte unbedingt außerhalb von Auen und Überschwemmungsgebieten

Weitere Ziele vgl. Kap. 7.1.2.2 b).

7.2.8.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

Die Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung wird voraussichtlich durch eine gleich bleibende Biologische Vielfalt geprägt sein.

Bei Durchführung der Planung wird die Biologische Vielfalt sich von den bislang vertretenen Arten der Feldflur zu einem teilweise anderen Artenspektrum hin entwickeln. Eine Verringerung der ökologischen Vielfalt wird aufgrund der Neustrukturierung mit Gehölzen und extensiven Wiesenfläche nicht erwartet.

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

7.2.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vgl. Kap. 7.2.1 und 7.2.2

7.2.9 Menschen

7.2.9.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Grundlage der Bewertung potenzieller Beeinträchtigungen des Menschen durch Lärm bildet die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. E-022 der Stadt Leipzig, Golfplatz Seehausen, 1. Änderung. Erweiterung Golfplatz Seehausen (Dr. Kiebs + Partner GmbH, 18. Februar 2008) [8].

Weitere relevante Beeinträchtigungen von Menschen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Der Golfplatz verfügt über ein Vereinshaus innerhalb des bestehenden Golfplatzgeländes, in dem in einem Gastraum Clubgastronomie betrieben wird.

Ein Besucherparkplatz mit ca. 100 Stellplätzen nördlich des Bergweges und ein Mitarbeiterparkplatz mit ca. 20 genutzten Stellplätzen ganz im Norden des Plangebietes werden i. d. R. nur durch PKW-Verkehr frequentiert.

Der sonstige, übliche Golfplatzbetrieb ist lärmarm.

Stärkere Lärmemissionen, die zu erheblichen Schallimmissionen in den benachbarten Wohngebieten bzw. Kleingartenanlagen der Ortschaft Seehausen führen, werden durch den bestehenden Golfplatz nicht verursacht.

a) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Außerhalb von Gebäuden gelten nach der 18. BImSchV für die jeweiligen Gebietskategorien folgende Immissionsrichtwerte:

In Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten (inkl. Kleingartenanlagen)

tags	außerhalb der Ruhezeiten	60 dB(A)
tags	innerhalb der Ruhezeiten	55 dB(A)
nachts		45 dB(A)

In allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungen

tags	außerhalb der Ruhezeiten	55 dB(A)
tags	innerhalb der Ruhezeiten	50 dB(A)
nachts		40 dB(A)

7.2.9.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Veränderung der heutigen Situation, d. h. keine relevante Zunahme von Schallemissionen aus dem Plangebiet, zu erwarten.

In der Schallimmissionsprognose wurde auf der Basis des Nutzungskonzeptes die Verträglichkeit der Einrichtung des Golfplatzes wie Freisitze, Beschallungsanlagen und Parkplätze betrachtet. Folgende Geräuschquellen wurden in die Untersuchungen einbezogen:

- Vorhandener Parkplatz für Besucher (ca. 100 Plätze)
- Geplanter Parkplatz für Besucher (ca. 60 Plätze)
- Mitarbeiterparkplatz (ca. 20 Plätze betrachtet)
- Freisitz der Gaststätte
- Beschallungsanlage (falls benötigt)

Bei Durchführung der Planung gilt:

1. „Unter den angegebenen Nutzungsbedingungen unterschreiten die ermittelten Beurteilungspegel für die untersuchten zwei Varianten des Regelfalls die jeweiligen Immissionsrichtwerte. **Eine Verträglichkeit der Nutzungen ist im Tageszeitraum gewährleistet.**
2. Die Immissionsrichtwerte werden im Tageszeitraum durch kurzzeitige Geräuscheinwirkungen um weniger als 30 dB(A) überschritten. **Das Spitzenpegelkriterium kann eingehalten werden.**
3. Im Falle des Stattfindens von Sonderveranstaltungen im Sinne „seltener Ereignisse“ können die dafür geltenden erhöhten Immissionsrichtwerte auch bei Nutzung von Beschallungsanlagen eingehalten werden.
4. Die geplante Erweiterungsfläche des Golfplatzes erfährt je nach Standort eine Vorbelastung durch Verkehrslärm im Pegelbereich von 62 bis 73 dB(A). Die Vorbelastung im Bereich des Freisitzes liegt bei 58 dB(A). Die für die Erweiterung vorgesehenen Flächen werden deutlich stärker mit Verkehrslärm der Bundesautobahn belastet, als die bestehenden Flächen des Golfplatzes.“ (aus: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. E-022 der Stadt Leipzig, Golfplatz Seehausen, 1. Änderung. Erweiterung Golfplatz Seehausen, (Dr. Kiebs + Partner GmbH, 18. Februar 2008).

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

7.2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmäler oder archäologischen Bodendenkmäler.

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

7.2.11 Wechselwirkungen zwischen den o. g. Belangen

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

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

7.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da das Vorhaben eine Erweiterungsfläche des bisherigen Golfplatzgeländes darstellt, sind die räumlichen Möglichkeiten auf unmittelbar benachbarte Flächen beschränkt. Eine Erweiterung nach Osten ist aufgrund der dort befindlichen Ortslage von Seehausen nicht möglich, eine westliche Erweiterung Richtung Deponie Seehausen wird derzeit nicht angestrebt.

Auf die nördlich angrenzenden Ackerflächen des bestehenden Golfplatzbereiches (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 188) besteht derzeit kein Zugriff. Diese Flächen sind Teil eines großen landwirtschaftlich genutzten Gebietes mit hoher Bodenfruchtbarkeit. Damit sind keine räumlichen Alternativen zu der vorliegenden Planung möglich.

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. 3b, Anlage zum BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung mit Ausnahme der Bodenversiegelung sowie der großflächigen Bodenumlagerungen (Schutzgut Boden) voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Dementsprechend ist es für die übrigen Schutzgüter nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen und im Umweltbericht zu beschreiben.

Für die anlagebedingte, als verbleibende erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung zu bewertende Bodenversiegelung und Bodenumlagerung gilt: Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist ein Freiflächenplan einzureichen, aus dem hervorgeht, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen intensiv golferisch genutzten Flächen nicht überschritten werden. Darüber hinaus sind keine Überwachungsmaßnahmen möglich, da die Versiegelung und Bodenumlagerung keine betriebsbedingten zu überwachenden Auswirkungen wie Lärm oder Schadstoffausträge mit sich bringt und der Eingriff mit realisierter Versiegelung/Bodenumlagerung vollzogen ist.

Daneben ist - neben der großräumigen laufenden Umweltüberwachung in der Stadt Leipzig (Luftschadstoffmessungen, Beobachtung von Grundwasserständen ...) – eine Effizienzkontrolle für die CEF-Maßnahme - Röhrichtanlage mit umgebenden Pufferflächen als Ersatzbruthabitat für Röhrichtbrüter, vorrangig für die Rohrweihe – vorgesehen. Diese wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger vereinbart. Darin werden Inhalt und Ablauf der Effizienzkontrolle fixiert. „Um eine qualitätsgerechte natur-

schutzfachlich wirksame Umsetzung der CEF-Maßnahme zu gewährleisten, ist zwei Jahre nach der Neuanlage eine Effizienzkontrolle durchzuführen.“

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

7.5 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Innerhalb des Plangebietes erfolgt ein Eingriff im Sinne des § 8 SächsNatSchG. Daher wird für den vorliegenden Bebauungsplan eine verbal-argumentative sowie eine quantitative **Eingriffs-Ausgleichsbilanz** nach dem Leipziger Modell vorgenommen.

Nach § 9 des Sächsischen Naturschutzgesetzes sind

- „ vermeidbare erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (**Vermeidung** bzw. **Verminderung**)
- „ unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb angemessener Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (**Ausgleichsmaßnahmen**) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (**Ersatzmaßnahmen**).

Nach § 9 Abs. 2 des SächsNatSchG gilt:

„Eine Beeinträchtigung ist ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung bzw. zum Ausgleich erfolgt getrennt für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild. Die verbal-argumentative Herangehensweise zur Ermittlung der Eingriffskompensation berücksichtigt die Belange des Naturschutzes und der Landespflege und stellt eine angemessene Beurteilungsform dar, die den Anforderungen der Eingriffsregelung genügt.

Die Betrachtung bezieht sich auf die **ca. 15 ha umfassende Erweiterungsfläche** des Golfplatzes sowie die **in den Geltungsbereich einbezogenen 3 ha des bestehenden Golfplatzgeländes**.

Eine - für die beiden o. g. Teilflächen getrennte - quantitative Bilanz nach dem Leipziger Modell wurde zusätzlich erstellt (im Anhang zum Textteil des Grünordnungsplanes).

Tiere und Pflanzen:

Vermeidung/Verminderung:

Die beiden Schönungsteiche werden erhalten. Es erfolgt nur ein minimaler baulicher Eingriff (Anlage einer Holzbrücke). Mit den funktionellen Anforderungen an diese Oberflächenwassersammelbecken der Deponie Seehausen vereinbar ist der Erhalt der Röhrichtbereiche im südlichen Schönungsteich.

Gehölze und sonstige Vegetation innerhalb bzw. im Böschungsbereich der beiden Gräben werden vollständig erhalten, für die beiden Oberflächenwassersammelbecken gilt dies weitgehend bzw. vorbehaltlich der funktionellen Anforderungen.

Nahezu zwei Drittel des Gehölzbestands auf den 15 ha der Erweiterungsfläche werden erhalten und in die Golfplatzgestaltung einbezogen. Im Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um junge Gehölzanpflanzungen. Altbäume sind nicht vorhanden und damit auch nicht von Fällungen betroffen.

Vorhandene Gehölze in zukünftig intensiv golferisch genutzten oder sonstigen offen zu haltenden Bereichen sollen, soweit möglich, in die Gehölzanpflanzungsflächen umgesetzt werden.

Auf den in den Bebauungsplan einbezogenen Bestandsflächen des Golfplatzes sind aktuell (vgl. Bestandsplan) insgesamt 6.625 m² gehölzbestandene Flächen vorhanden. Der Bebauungsplan Nr. E-22 sah hier insgesamt ca. 4.475 m² Gehölzerhaltungs- bzw. -anpflanzungsflächen und ca. 4.040 m² extensive Wiesenflächen vor. Alle auf der überplanten Bestandsfläche des Golfplatzes aktuell vorhandenen Gehölzbestände, u. a. die Baumreihe am Bergweg, werden vollständig erhalten.

Ausgleich innerhalb des Plangebietes:

Innerhalb des Plangebietes erfolgt – überwiegend auf bislang intensiv genutzten Ackerflächen – die Neuanpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen auf einer Fläche von ca. 4,17 ha (ohne F 2 - Veräußerung an den Flächenpool der Stadt Leipzig). Hinzu kommen Ergänzungspflanzungen zu vorhandenen Gehölzen in einer Flächengröße von ca. 0,3 ha.

Die Randbereiche der Gehölzflächen werden mit Sträuchern, vorrangig solchen mit Dornen, bepflanzt, um neben einem gestuften Aufbau und einer ausgewogenen Artenvielfalt an Bäumen und Sträuchern Lebensräume für viele Vogelarten, wie z. B. den Neuntöter als Anhang I-Art der EU-Vogelschutzrichtlinie, zu schaffen.

Die die intensiv golferisch genutzten Flächen umgebenden offenen Rough-Flächen werden zu einem Großteil (mind. 2,2 ha) als extensive Wiese entwickelt und bieten damit einen weiteren, die Gehölzflächen auch ergänzenden Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die neue Stellplatzanlage wird aufgrund der Lage unter der 110-kV-Leitung mit niedrigen Sträuchern begrünt.

Für die Bestandsflächen des Golfplatzes wurden die im Bebauungsplan Nr. E-22 festgesetzten Extensivwiesen nicht realisiert. Es besteht ein rechnerisches Defizit an extensiveren Grünbereichen (Gehölze und Extensivwiesen) von insgesamt 1.890 m². Der Eingriff kann durch die großflächigen Extensivwiesen auf der Erweiterungsfläche (mindestens 22.000 m²) mit kompensiert werden. Damit ist ein funktionaler Ausgleich gegeben.

Ausgleich außerhalb des Plangebietes (externe Kompensationsmaßnahmen):

Eine vollständige Eingriffskompensation in Bezug auf die Fauna und in artenschutzrechtlicher Hinsicht wird durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gesichert. Es handelt sich um eine CEF-Maßnahme für die Rohrweihe (Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie), die gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme für weitere Röhrichtrüter greift.

Die externe Ausgleichsfläche hat eine Gesamtflächengröße von 9.400 m², von denen 4.000 m² als Röhrichtrüter ausgebildet werden.

Die Maßnahme steht in nahem räumlichen Zusammenhang mit der entsprechenden Eingriffsfläche des Plangebietes und ist funktional aufgrund der Neuanlage von naturnahen Röhrichtflächen zur Erreichung der noch fehlenden Teilkompensation für die Eingriffe in Bezug auf die Rohrweihe und die betroffenen Röhrichtbereiche und -brüter im Plangebiet insgesamt geeignet. Als CEF-Maßnahme wird sie in ausreichendem Vorlauf zum Eingriff umgesetzt.

Boden

Vermeidung/Verminderung:

Die unter Berücksichtigung der Entsiegelungen rechnerisch ermittelte Netto-Neuversiegelung (Voll- und Teilversiegelung) im Plangebiet beschränkt sich auf maximal ca. 5.850 m², im Wesentlichen auf die neue Stellplatzanlage auf der Erweiterungsfläche sowie die Gebäude (Vereinshaus und Golfschule) und die erweiterten Stellplatzflächen sowie Wege der Bestandsfläche. Betroffen sind vor allem bislang intensiv bewirtschaftete Ackerflächen und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E-22 intensiv gepflegte Golfrasenflächen. Weitere 680 m² betreffen nur den Erhalt des Schotterunterbaus der Umwegung des südlichen Teiches, der mit Erde bedeckt und als bewachsener Rasenweg an der Oberfläche unversiegelt bleibt.

Die Aufschüttung von zwei jeweils 5 m hohen und 15 m breiten Erdwällen auf einer Fläche von insgesamt ca. 5.060 m² kann aufgrund der Anforderungen des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr und der notwendigen Standsicherheit der Böschungen nicht vermieden oder flächenmäßig verringert werden.

Weitere Geländemodellierungen finden im Wesentlichen auf den intensiv golferisch genutzten Flächen statt und beschränken sich auf einen Bodenauf- oder -abtrag von maximal + 1,00 m/- 0,75 m.

Die intensiv golferisch genutzten Flächen (hier: Spielbahnen) wurden im Vergleich zum Bebauungsplan -Vorentwurf um mehr als 1.400 m² reduziert, eine weitere Verkleinerung ist nicht realisierbar.

Stellplätze und Wege werden mit wasserdurchlässiger Decke angelegt (Minimierung der Vollversiegelung, Ersatz durch Teilversiegelung). Die Neuversiegelung von Böden wird damit weitgehend minimiert.

Die Gesamtmenge an Stickstoffdüngung pro Jahr beschränkt sich für die Erweiterungsfläche auf ca. 12 kg/ha/Jahr.

Ausgleich innerhalb des Plangebietes:

Um einen möglichst großen funktionalen Ausgleich, insbesondere für die Versiegelungen im Plangebiet, zu erreichen, wurde vorrangig die Möglichkeit von Entsiegelungs- oder Abrissmaßnahmen geprüft.

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur des Deponie-Vorgeländes ist im Bestand bereits eine Versiegelung von Wegen mit Asphalt und Betonplatten von ca. 1.300 m² vorhanden. Diese Flächen werden im Vorfeld entsiegelt, allerdings muss auf 680 m² der Schotterunterbau der Umwegung des südlichen Teiches erhalten bleiben, um bei Notwendigkeit eine Befahrung zu ermöglichen.

Zudem werden weitere Schotterflächen und unbefestigte Wege (ca. 460 m²) zurückgebaut und in die Grünflächen des Golfplatzes integriert.

Weitere Entsiegelungs- oder Rückbaumaßnahmen sind im Plangebiet nicht möglich. Auf der Erweiterungsfläche stehen keine weiteren bebauten oder versiegelten Flächen – mit Ausnahme der aus technischen Gründen zu erhaltenden bzw. nur teilweise rückzubauenden Zu- und Umwegungen der beiden Oberflächenwassersammelbecken - zur Verfügung.

Des Weiteren wurde die Möglichkeit von Entsiegelungs- oder Abrissmaßnahmen *außerhalb* des Plangebietes geprüft:

Dem Vorhabenträger stehen keine zu entsiegelnden Flächen oder Abrissmöglichkeiten zur Verfügung.

Eine aktuelle Anfrage beim Sachgebiet Flächenmanagement der Stadt Leipzig ergab, dass sowohl im städtischen Kompensationsflächenpool als auch im interkommunalen Kompensationsflächenpool zurzeit keine sofort zuordenbaren Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen.

Die generelle Umsetzung eines funktionalen Ausgleiches für das Schutzgut Boden ist in Leipzig dadurch erschwert, dass im Stadtgebiet insgesamt zu wenig geeignete Flächen für nachhaltige Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Damit wurden alle angemessenen Möglichkeiten des schutzgutbezogenen, funktionalen Ausgleichs geprüft, ein weiterer funktionaler Ausgleich ist somit nicht möglich.

Als sonstige Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet im Sinne von Ersatzmaßnahmen werden die Gehölzanpflanzungen sowie die Anlage von extensiven Wiesenflächen (vgl. Schutzgüter Tiere und Pflanzen) herangezogen. Diese Maßnahmen finden im unmittelbaren Umfeld des Eingriffes statt, so dass ein enger räumlicher Zusammenhang mit dem Eingriff gewahrt bleibt. Mit der Herausnahme großer Flächen aus der intensiven Ackernutzung und einer entsprechenden Verringerung des Dünger- und Pestizideinsatzes ist auch eine teilweise Entlastung der Böden von zukünftig extensiv gepflegten Flächen verbunden.

Wasser:

Vermeidung/Verminderung:

Negative Auswirkungen durch Verschmutzung von Oberflächen- und Grundwasser werden durch eine ordnungsgemäße Be- und Entwässerung sowie Düngung vermieden.

Die Neuversiegelung und die damit einhergehende Verringerung der Versickerung und damit der Grundwasserneubildungsrate werden weitgehend minimiert (vgl. Boden).

Die bestehenden Oberflächengewässer werden, wie vorhanden, in die Planung einbezogen und morphologisch nicht verändert.

Klima und Luft

Wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft im Plangebiet werden nicht erwartet.

Landschaftsbild:

Vermeidung/Verminderung/Ausgleich:

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt insbesondere durch die 5 m hohen Erdwälle mit einer Gesamtfläche von ca. 5.060 m² sowie die Ballfangnetze aus grünem Polyethylen, die auf insgesamt 262 m Länge angebracht werden müssen. Eine weitere visuelle Überprägung erfolgt durch die Gebäude des Vereinshauses und der Golfschule, die nicht in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E-22 enthalten waren

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch folgende Maßnahmen vermindert:

- Anbringung eines Fangzaunes nur in unbedingt erforderlichen Teilbereichen (vgl. Kap. 9.2.4 der Begründung zum Bebauungsplan)
- Dichte Bepflanzung der beiden Erdwälle mit heimischen Laubgehölzen
- Anbringung der Ballfangnetze in bzw. randlich von Gehölzanpflanzungsflächen
- Landschaftsgerechte Gestaltung (niedrige Holzgebäude) und Einbindung der Gebäude des Vereinshauses und der Golfschule in die Umgebung durch Eingrünung

Das Landschaftsbild wird landschaftsgerecht neu gestaltet und durch die umfangreichen Gehölzpflanzungen im Wechsel mit offenen, z. T. extensiven Wiesenflächen insgesamt eher aufgewertet.

Fazit

Insgesamt werden die Eingriffe durch die genannten Festsetzungen weitgehend minimiert bzw. ausgeglichen.

Für das Schutzgut Boden wurden alle angemessenen Möglichkeiten des schutzgutbezogenen, funktionalen Ausgleichs geprüft, ein vollständiger funktionaler Ausgleich ist hier nicht möglich. Eine Gesamtkompensation des Eingriffs über sonstige Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet im Sinne von Ersatzmaßnahmen, d. h. über andere Schutzgüter, ist im Plangebiet und damit im unmittelbaren Umfeld des Eingriffs aber gewährleistet, womit auch der räumliche Zusammenhang gewahrt bleibt.

Eine vollständige Kompensation der Eingriffe kann im Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Tiere, hier: die Avifauna (artenschutzrechtlich konkret in Bezug auf die Rohrweihe als Anhang I-Art der EU-Vogelschutzrichtlinie) nicht erzielt werden, so dass zusätzlich eine externe Ausgleichsfläche als artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme außerhalb des Plangebietes herangezogen wird, um diese zu gewährleisten.

Eine angemessene und ausreichende Vermeidung bzw. Verminderung sowie Kompensation des erfolgenden Eingriffes ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen innerhalb des Plangebietes sowie der Heranziehung einer Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes insgesamt gewährleistet

Nach Durchführung des Vorhabens sind die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt bzw. in gleichwertiger Weise ersetzt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet.

Damit verbleiben mit Ausnahme des Schutzgutes Boden insgesamt keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

7.6 Zusammenfassung

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

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

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 18 ha. Es beinhaltet südlich des Bergweges die Erweiterungsfläche für eine zusätzliche 9-Loch-Anlage (ca.15 ha). Die übrigen 3 ha des Bebauungsplangebietes überplanen den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E-22 und sichern planungsrechtlich die derzeit vorhandenen Flächennutzungen. Dies ist notwendig, da die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E-22 das Vereinshaus und Teile der heutigen Stellplatzanlagen nicht enthielten.

Das Plangebiet liegt zwischen bestehendem Golfplatzgelände, der Ortslage von Seehausen, Ackerflächen, der BAB A 14 und der Deponie Seehausen. Das Gewerbegebiet am Bergweg sowie das Umspannwerk werden von drei Seiten von der Erweiterungsfläche umschlossen, die vorhandene 110-kV-Leitung quert Teile des Plangebietes.

Die Erweiterungsfläche umfasst neben mehr als 63 % intensiv bewirtschafteten Ackerflächen ein Vorgelände der Deponie Seehausen mit zwei Oberflächenwassersammelbecken und umgebenden naturnahen Bereichen sowie junge Aufforstungs- und Gehölzanpflanzungsflächen. Fließgewässerstrecken des Seehausener Mühlgrabens und des Seehausener Schleusengrabens queren das Plangebiet.

Die den Bebauungsplan Nr. E-22 „Golfplatz Seehausen“ überdeckenden Flächen beinhalten das Vereinshaus mit gastronomischer Nutzung, den Besucherparkplatz mit derzeitig ca. 100 Stellplätzen, einen Mitarbeiterparkplatz sowie intensiv golferisch genutzte Flächen und werden eingegrünt von Ziergrün und naturnahen Randgehölzen.

Relevante negative Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter stellen dar:

Für das **Schutzgut Tiere**: Durch den Golfbetrieb werden visuelle und akustische Störungen von empfindlichen Tierarten insbesondere im Bereich des nördlichen Schönungsteiches verursacht (vorrangig und mit hoher Artenschutzrelevanz bzgl. der Rohrweihe als Vogelart des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie: Verlust des Brutplatzes der Rohrweihe).

Anlagebedingt kommt es zur Beschädigung oder Zerstörung von Nestern u. a. Fortpflanzungs- sowie Ruhestätten von Vögeln durch Gehölzentfernung bzw. -umsetzung. Es sind keine Altbäume, keine Höhlen und keine Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie oder streng geschützte Arten betroffen.

In Bezug auf die **Schutzgüter Pflanzen und Tiere** kommt es auf der Erweiterungsfläche zum Verlust von mehr als einem Drittel der bestehenden, meist jungen Gehölzflächen (ca. 0,6 ha) und zur Umwandlung von Stauden-, Gras- und Ruderalfluren in intensiv golferisch genutzte Flächen.

Die Neuversiegelung von **Böden** beträgt insgesamt max. 5.850 m² (Netto-Neuversiegelung von Bodenflächen). Hinzu kommt die Aufschüttung von zwei jeweils 5 m hohen Erdwällen auf einer Fläche von insgesamt ca. 5.060 m und eine großflächige Bodenumlagerung und -austausch, verbunden mit einer Zerstörung natürlicher Böden und dem Verlust von Bodenfunktionen, im Bereich der intensiv golferisch genutzten Flächen (ca. 3,5 ha). Diese ist verbunden mit einer Geländemodellierung von Teilen der golferisch genutzten Flächen, hinzu kommt die Verlegung entsprechender Rohrleitungssysteme in den Boden zur Bewässerung und Entwässerung (Drainage).

Eine Beeinträchtigung des **Landschaftsbildes** erfolgt insbesondere durch die 5 m hohen Erdwälle mit einer Gesamtfläche von ca. 5.060 m² sowie die Ballfangnetze aus grünem Polyethylen, die auf insgesamt 262 m Länge angebracht werden müssen. Eine weitere visuelle

Überprägung erfolgt durch die Gebäude des Vereinshauses und der Golfschule, die nicht in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E-22 enthalten waren.

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die **Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt** sowie **Menschen und Kultur- und Sachgüter** durch das Vorhaben zu erwarten.

Den nachteiligen Umweltauswirkungen auf die naturbezogenen Schutzgüter kann weitgehend durch entsprechende **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen** – ggf. auf Kompensationsflächen außerhalb, aber in räumlichem Zusammenhang mit dem Plangebiet - begegnet werden, so dass mit Ausnahme des Schutzgutes Boden nicht mit verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist:

Nahezu zwei Drittel des auf der Erweiterungsfläche vorhandenen Gehölzbestandes können erhalten werden, hinzu kommt die Umsetzung vorhandener Gehölze in Neuanpflanzungsflächen. Die beiden Schöningsteiche bleiben erhalten. Mit den funktionellen Anforderungen an die Oberflächenwassersammelbecken vereinbar ist der Erhalt der Röhrichtbereiche des südlichen Gewässers. Die beiden Gräben mit ihrer Böschungsvegetation werden im Bestand erhalten.

Um einen möglichst großen funktionalen Ausgleich insbesondere für die Versiegelungen im Plangebiet zu erreichen, wurde vorrangig die Möglichkeit von Entsiegelungs- oder Abrissmaßnahmen geprüft.

Auf der Erweiterungsfläche wird eine Entsiegelung von Wegen mit Asphalt und Betonplatten (ca. 1.300 m²) und ein Rückbau weiterer Schotterflächen und unbefestigter Wege (ca. 460 m²) vorgenommen. Weitere Möglichkeiten von Entsiegelungs- oder Abrissmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wurden geprüft, führten aber nicht zu einem positiven Ergebnis (vgl. Kap. 7.5).

Als Ausgleich, insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere dient die Neuanlage von mehr als 4,17 ha Gehölzflächen (ohne F 2 - Veräußerung an den Flächenpool der Stadt Leipzig) vorrangig durch Umsetzung vorhandener Gehölze und Neuanpflanzung durchgängig heimischer, standortgerechter Baum- und Straucharten, u. a. dornige Sträucher für die Avifauna. Ein Großteil der Rough-Flächen (ca. 2,2 ha) wird als Extensivwiese angelegt und gepflegt. Die Erdwälle und Ballfangnetze werden durch Gehölzanpflanzungen eingegrünt.

Für die verbleibenden Beeinträchtigungen durch Eingriffe im Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Tiere, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden können, wird die Anlage eines Gewässers mit Schilf-Röhricht als Ausgleichsmaßnahme vorrangig für den Brutplatz der Rohrweihe als externe Kompensationsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes mit einem Flächenumfang von ca. 9.400 m² festgesetzt.

Durch landschaftsgerechte Einbindung der o. g. Anlagen und durch die umfangreichen Gehölzpflanzungen im Wechsel mit offenen, z. T. extensiven Wiesenflächen wird das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet.

Als **positive Teilauswirkungen** der Planung werden eine attraktive Neugestaltung des Landschaftsbildes gegenüber den im Bestand vorherrschenden großen Ackerflächen, das

Erholungsangebot durch die 9-Loch-Anlage sowie die Neuschaffung von Lebensraum u. a. für Brutvögel durch Wiesen- und Gehölzstrukturen bewertet.

Damit verbleiben mit Ausnahme des Schutzgutes Boden insgesamt keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter.

Für das Schutzgut Boden wurden alle angemessenen Möglichkeiten des schutzgutbezogenen, funktionalen Ausgleichs geprüft, ein vollständiger funktionaler Ausgleich ist hier nicht möglich. Eine Gesamtkompensation des Eingriffs über sonstige Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet im Sinne von Ersatzmaßnahmen, d. h. über andere Schutzgüter, ist im Plangebiet und damit im unmittelbaren Umfeld des Eingriffs aber gewährleistet, womit auch der räumliche Zusammenhang gewahrt bleibt.

Für die anlagebedingte, als verbleibende erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung zu bewertende Bodenversiegelung und Bodenumlagerung gilt: Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist ein Freiflächenplan einzureichen, aus dem hervorgeht, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen intensiv golferisch genutzten Flächen nicht überschritten werden. Darüber hinaus sind keine Überwachungsmaßnahmen möglich, da die Versiegelung und Bodenumlagerung keine betriebsbedingten zu überwachenden Auswirkungen wie Lärm oder Schadstoffausträge mit sich bringt und der Eingriff mit realisierter Versiegelung/Boden vollzogen wird.

8 Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Phase Vorentwurf wurde das Plankonzept während einer Ortschaftsratssitzung in Seehausen am 04.08.2009 den Mitgliedern des Ortschaftsrates sowie interessierten Bürgern vorgestellt. Darin wurde von Seiten des Ortschaftsrates nochmals auf die Bedeutung eines Lärmschutzes gegenüber der Autobahn hingewiesen. Es wurde jedoch dargelegt, dass die Forderungen des Bundesfernstraßengesetzes bezüglich Bauverbot und Bauvorbehalt zu beachten sind. Gespräche mit dem Autobahnamt Sachsen (heute Landesamt für Straßenbau und Verkehr) sollten jedoch nochmals die möglichen Spielräume ausloten.

Ansonsten wurde Zustimmung zu den planerischen Zielen und den Inhalten der Bauleitplanung geäußert.

Vom Naturschutzbund (NABU), Landesverband Sachsen e. V. wurde angeregt, nochmals die Renaturierung der beiden im Plangebiet befindlichen Gräben (Seehausener Mühlgraben und Seehausener Schleusengraben) als Kompensationsmaßnahme zu prüfen.

Der Anregung kann nicht nachgekommen werden, da die Gräben vorrangig eine Vorfluterfunktion besitzen (bei Änderungen ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich). Bei einer Renaturierung der Gräben in Richtung eines mäandrierenden Verlaufes würden für die Golfplatznutzung nicht akzeptable Flächenreduzierungen entstehen, da die zur Verfügung stehenden Flächen begrenzt sind. In diesem Sinne steht die Funktionalität der Gräben - auch angesichts der sich häufenden Starkregenereignisse - im Vordergrund. Die erforderliche Kompensation wird durch anerkannte Maßnahmen gewährleistet und rechtssicher umgesetzt.

Ebenso wurde auf den Aspekt der Vereinbarkeit der Planung mit den Aussagen des Regionalplans verwiesen. Der Nachweis wird unter Kap.6.1 - Landesentwicklungsplan und Regionalplan Westsachsen - erbracht.

Der Bürgerverein Hohenheida e. V. und der Ortschaftsrat Seehausen empfahlen gleichlautend, die Geländeprofilierung zur Autobahn hin so vorzunehmen, dass auch ein Lärmschutzeffekt für die Ortslage Seehausen entsteht. Ein weiterer Hinweis betraf ordnungsrechtliche Aspekte für den Bergweg.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 10.08.2010 gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB gebeten, eine schriftliche Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes bis zum 10.09.2010 abzugeben.

Von den angefragten Trägern öffentlicher Belange haben drei TöB keine Stellungnahme abgegeben. Es wurden Anregungen und Bedenken bzw. Forderungen geäußert, die schwerpunktmäßig folgenden Sachverhalten zuzuordnen sind:

Belange der Raumordnung und Regionalplanung

Sowohl von der Landesdirektion Leipzig als auch von der Regionalen Planungsstelle des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen wurde auf das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB von verbindlicher Bauleitplanung an die Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen hingewiesen. Konkret bezieht sich dies auf die – wenn auch flächenmäßig geringe Überschneidung des Plangebietes mit einem im Regionalplan Westsachsen (RPIWS 2008) ausgewiesenen Grünzug.

In Bezug auf den Grünzug kann davon ausgegangen werden, dass mit der Ausweisung von Grünflächen und dem damit verbundenen Ausschluss einer „Besiedelung“ kein Zielkonflikt mit den Vorgaben des LEP 2003 und dem RPIWS 2008 besteht (siehe Punkt 6.1).

Belange der Sicherheit - Näherung zur Autobahn

Vom **Autobahnamt Sachsen** (seit 01. Januar 2012 Landesamt für Straßenbau und Verkehr Sachsen) wurden umfangreiche Forderungen hinsichtlich einer Fortschreibung und Modifizierung der Planung aufgestellt, die die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) gewährleisten sollen.

Grundsätzlich wurde gefordert, dass

- alle Abschlüsse von der Autobahn weg gerichtet sein müssen,
- zusätzlich zu den Ballfangnetzen über die gesamte Näherungslänge des Golfplatzes zur Autobahn auch Ballfangnetze um alle Abschlüsse errichtet werden sollen,
- die Anlage eines massiven Pflanzstreifens neben der Autobahn bestimmte Anforderungen erfüllen muss (Arten),
- das vorgelegte ballistische Gutachten nicht anerkannt wird, da es nicht durch einen vereidigten, öffentlich bestellten Gutachter erstellt wurde.

In einem Erörterungstermin am 20.10.2010 mit dem damaligen Autobahnamt Sachsen wurde ein geändertes Golfplatzkonzept zur Erweiterung des Golfplatzes unter Berücksichtigung der Forderungen des Autobahnamtes Sachsen erarbeitet.

Folgende Sachverhalte wurden in der Abstimmung vereinbart und gegenseitig akzeptiert:

- Die Orientierung der Spielbahnen wird gegenüber der Vorentwurfsfassung insofern verändert, dass alle Abschlüsse von der Autobahn weg gerichtet werden. Die Abschlusssrichtung wird im Gestaltungsplan dargestellt.
- Im Bereich außerhalb der Bauverbotszone gem. § 9 FStrG. (40 m von der Fahrbahnkante) wird im westlichen Bereich ein **Erdwall** mit einer Höhe von ca. 5 m und einer Länge von ca. 160 m, im östlichen Bereich von ca. 180 m Länge und 5 m Höhe parallel zur Autobahn errichtet. Dabei werden die vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt. Es ist geplant, den Fußpunkt des westlichen Erdwalls in einer Entfernung von 45 m zur Fahrbahnkante zu setzen.
- Zusätzlich werden zur Verhinderung des Ballflugs in Richtung Autobahn im Bereich des westlichen Erdwalls **Fangnetze** mit einer Höhe von 5 m errichtet. Es wird jeweils ein Querschnitt des Dammes mit Darstellung der Lage im Bebauungsplangebiet sowie der prinzipiellen Bepflanzung den Bebauungsplanunterlagen beigelegt. Bei der Gestaltung der Bepflanzung und der Auswahl der Gehölze werden die Hinweise des Autobahnamtes berücksichtigt.
- Es ist kein ballistisches Gutachten erforderlich.

Mit der geänderten Planung werden die Forderungen im Grundsatz unter Beachtung der Rechtsgrundlage des Baugesetzes erfüllt bzw. deren Umsetzung wird vertraglich gesichert (siehe Kap. 9.2.4 dieser Begründung).

Die abgestimmten Änderungen sind in die Entwurfsfassung eingegangen.

Belange der Ver- und Entsorgungsunternehmen

Die jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen, u. a. envia Verteilnetz GmbH, MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH, VNG-Verbundnetz Gas AG sowie die Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH wiesen nochmals auf die Erfordernisse der Schutzstreifen von Leitungen und Anlagen hin.

Diese wurden bei der Planung berücksichtigt, insbesondere die parallel zur Autobahn verlaufende Ferngasleitung FGL 30 der Verbundnetz Gas AG mit den parallel verlaufenden Steuerkabeln und Lichtwellenkabeln. Berücksichtigt wurden die Trassen sowohl bei der Festlegung der Leitungsrechte als auch bei den Pflanzfestsetzungen.

8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Die **Behörden** und sonstigen **Träger öffentlicher Belange** (TöB) sowie weitere wurden mit Schreiben vom 21. März 2012 gem. § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB gebeten, eine schriftliche Stellungnahme bis zum 26. April 2012 zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21. März 2012 abzugeben.

Am Planverfahren wurden 19 TöB beteiligt, von denen 17 eine Stellungnahme abgaben. Die Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer Leipzig und der Gemeindeverwaltung Krostitz blieben aus.

Ohne planungsrelevante Hinweise oder Anregungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung blieben die folgenden 11 Stellungnahmen:

- Landesamt für Archäologie
- Regionaler Planungsverband Westsachsen
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Landesdirektion Sachsen
- Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH
- Polizeidirektion Leipzig
- Stadt Leipzig, Stadtreinigung
- Flughafen Leipzig/ Halle GmbH
- Landratsamt Landkreis Leipzig
- Kreisverband Leipzig der Kleingärtner
- Gemeindeverwaltung Rackwitz

Einige TÖB äußerten Anregungen und Hinweise zum Planentwurf. Sie wurden folgendermaßen in der Planung berücksichtigt:

Landesamt für Straßenbau und Verkehr

Vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr Sachsen (LASuV), ehemals Autobahnamt Sachsen, wurden Forderungen hinsichtlich Modifizierung der Planung aufgestellt, die die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) gewährleisten sollen.

Auf Grund der Umbildung der für die Bundesstraßenverwaltung zuständigen Behörden in Sachsen (seit 01. Januar 2012) und der geänderten personellen Zuständigkeiten traten offenbar erneut Unklarheiten zu bereits abgestimmten Sachverhalten auf. So wurde in der Stellungnahme des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr vom 18.05.2012 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass „die materiellen Voraussetzungen für die Zulassung ...erst vorliegen, wenn eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 14 ausgeschlossen werden kann.“ Als Voraussetzung für die Zustimmungsfähigkeit zum Bebauungsplan sind verschiedene Forderungen genannt worden.

Zur Verifizierung dieser Bedenken seitens des LASuV wurde ein Termin in der zuständigen Landesbehörde durchgeführt.

In dieser direkten Abstimmung (am 19.06.2012) erklärte das Landesamt für Straßenbau und Verkehr, dass in Bezug auf die Stellungnahme vom 18.05.2012 weiterhin zwei Forderungen erhoben werden:

- die Änderung der Abschlagrichtung von der Autobahn weg und
- die Verhinderung der Zugänglichkeit zur Autobahn.

Folgende Maßnahmen wurden im Gespräch mit dem LASuV vereinbart und in der nunmehr vorliegenden Planfassung umgesetzt:

- Einkürzen der östlichen Spielbahn (Bahn 1), nördlich des Seehausener Schleusengrabens, auf ca. 120m,
- Anbindung des vorhandenen Dammes in der Südwestecke des Plangebietes an den geplanten westlichen Erdwall (Der vorhandene Damm wird in der Planzeichnung als Bestand dargestellt.),

- zwischen dem westlichen Erdwall und der Einfriedung der Flächen des „Gewerbegebietes Bergweg“ wird ein Zaun errichtet; eine zusätzliche Einfriedung erfolgt vom genannten Gewerbegrundstück zum östlichen Erdwall,
- das Autobahnkabel sowie ein weiteres Kabel (Kabel des Verkehrsleitsystems Leipzig) im Bereich der 40-m- Anbauverbotszone wird als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen; eine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung dessen wird durch den Bebauungsplan nicht begründet,
- geprüft wird durch das LASuV nochmals die alternative Errichtung des Ballfangnetzes unmittelbar an der Autobahn auf Grund der höheren Wirksamkeit (Diese Alternative kommt nicht zur Anwendung, da das LASuV mit Schreiben vom 20. Juni 2012 negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Autobahnverkehrs annimmt.).

Auf Grund der besonderen Fachspezifik hinsichtlich der Abschlüge wird hier nochmals auf die Unterschiede der einzelnen Schlagarten eingegangen.

1. **Abschlüge (tee)** sind die ersten Schläge, die mit dem Ziel, eine größtmögliche Weite zu erreichen, mit voller Kraft ausgeführt werden (von einem so genannten tee aus).
2. **Transportschläge** werden in der Regel nochmals rund 100 m in Richtung Ziel (Loch) geschlagen.
3. **Annäherungsschläge (pitch und chip)** sind Schläge, die sich an das Loch annähern und demzufolge per se mit Feingefühl und nicht mit vollem Krafteinsatz geschlagen werden (pitchen- hoher Annäherungsschlag mit Feingefühl und Schwung und chippen - flacher Annäherungsschlag, bei dem der Ball ein kurzes Stück fliegt und dann auf dem Grün weiter zum Loch rollt).

Daraus geht hervor, dass ausschließlich die **Abschlüge** von der Autobahn weg gerichtet sein müssen. Dies wird berücksichtigt. Die Auflage, dass alle Abschlüge von der Autobahn weg gerichtet sein müssen, wird in den städtebaulichen Vertrag übernommen.

Darüber hinaus erfolgte eine Änderung der Bahnausrichtung für die Spielbahn (Bahn 5) mit der größten Näherung zur Autobahn. Die Bahn (letzter Schlag) wurde nochmals um 3° von der Autobahn weg gedreht.

Die Festsetzung zum Ballfangnetz auf dem westlichen Erdwall wird im städtebaulichen Vertrag ergänzt und die Begrenzung auf 100 m Länge entfällt, d. h. der Ballfangnetz ist auf der gesamten Länge von etwa 185 m zu errichten (wird in der Planzeichnung vermaßt).

Mit dem Einkürzen der ersten Abschlagsbahn wird das fahrlässige Risiko von „Weitschlägen“ Richtung Autobahn ausgeschlossen. Ungeachtet dessen wurde durch den Vorhabenträger an Hand des ballistischen Gutachtens (liegt dem LASuV vor) dargestellt, dass es – Vorsatz ausgenommen) nicht möglich ist, bei richtliniengemäßigem Gebrauch eine Gefährdungssituation für die Autobahn zu erzeugen.

Die Verhinderung eines befürchteten Übertritts von Personen, insbesondere von Kindern, auf die Autobahn erfolgt nach Abstimmung, indem eine Verbindung des vorhandenen, bepflanzten Dammes in der Südwestecke des Plangebietes zum geplanten westlichen Erdwall geschaffen wird. Des Weiteren wird ein Zaun von den beiden Erdwällen zu der Einfriedung der Flächen des Gewerbegebietes am Bergweg gezogen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Darüber hinaus wird durch die festgesetzte dichte (teils mit dornenreichen

Arten) Bepflanzung der Flächen mit ihrer abgrenzenden Wirkung eine weitgehende Undurchdringlichkeit gewährleistet.

Außerdem kann davon ausgegangen werden, dass Kinder nur in Begleitung Erwachsener den Golfplatz betreten, die ihre Sorgfaltspflicht ausüben und es im ureigenen Interesse der Eltern liegt, dass die Kinder nicht auf die Autobahn gelangen.

Ebenso im städtebaulichen Vertrag vereinbart wird die Verpflichtung zur Errichtung beider Erdwälle. Diese wirken als Abschirmung gegenüber der Autobahn- für den östlichen Erdwall ist dies die Hauptfunktion- und sind demgemäß mit der festgesetzten Bepflanzung auch als Hindernis anzusehen.

Durch den Vorhabenträger wurde nochmals dargestellt, dass lediglich Spieler mit erlangter, geprüfter Platzreife auf die Erweiterungsflächen gelangen werden. Anfänger dürfen nur auf dem Übungsplatz spielen.

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH

Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig haben gefordert, den Schutzstreifen ihrer Abwasserdruckleitung DN 200 (12 m) von Aufschüttungen frei zu halten.

Dem entsprechend wird die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Aufschüttungen unterbrochen und im Bereich des Schutzstreifens durch eine Lärmschutzwand ersetzt, die außerhalb des Schutzstreifens (d. h. innerhalb des Erdwalls) gegründet wird.

envia Verteiler- MITNETZ STROM

Das Energieversorgungsunternehmen hat Hinweise dahingehend geäußert, dass die vorhandenen und geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen in den Bebauungsplan aufzunehmen sind, dass die Abstände von Großgrün zu den Kabeltrassen mindestens 1,5 m betragen müssen und die max. Wuchshöhe von 4 m innerhalb der Schutzstreifen von Freileitungen einzuhalten ist.

Im Bebauungsplan sind die mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der einzelnen Versorgungsträger festgesetzt. Hinsichtlich der Bepflanzung der angrenzenden Bereiche sind die Abstände zu den Kabeltrassen unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

Die envia M gibt weiterhin den Hinweis, dass die Schlagrichtung der Abschlüsse von Umspannwerk und der 110-kV-Freileitung weg gerichtet sein soll. Entsprechend des Spielkonzeptes zum Betrieb des Golfplatzes sind die Abschlüsse auf dem relevanten Bereich nicht auf das Umspannwerk oder die 110 -kV-Freileitung zu gerichtet. Da die Festlegung der Spielbahnen jedoch nicht im Bebauungsplan geregelt werden kann, wird die Abschlagrichtung im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Darüber hinaus werden Ballfangzäune mit einer Höhe von 5 m errichtet, deren Umsetzung ebenfalls Gegenstand des städtebaulichen Vertrages ist.

MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH

Dem Hinweis des Versorgungsunternehmens auf eigene Anlagen, wie eine Telekommunikationsleitung (TKL 9.2) und eine Gasmitteldruckleitungen, wird im Bebauungsplan dahingehend Rechnung getragen, dass alle vorhandenen Leitungen über Leitungsrechte gesichert werden.

GDMcom

Das Versorgungsunternehmen verweist auf den Anlagenbestand und die Einhaltung der Schutzstreifen und gibt den Hinweis, dass die geplante Holzbrücke außerhalb der Anlagen und der Schutzstreifen zu errichten ist.

Die Lage der Holzbrücken ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Darstellung der Brücke erfolgt im Gestaltungsplan. Der Hinweis wird jedoch zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger mitgeteilt.

Lausitzer- und Mitteldeutsche Braunkohleverwaltungsgesellschaft mbH (LMBV)

Die LMBV erhebt die Forderung nach Erhalt und Schutz der zwei Grundwassermessstellen P914 und P905 und eine Gewährleistung der Zugänglichkeit derselben für den PKW- Verkehr. Diese Forderung wird berücksichtigt, indem diese Grundwassermessstellen in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen werden. Zudem erfolgt ein Hinweis auf den erforderlichen Erhalt und die Gewährleistung der Zugänglichkeit. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan im Anhang 2 als Hinweis ergänzt.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form der Auslegung der Planzeichnung, des Textes und der Begründung im Neuen Rathaus vom 27.03.2012 bis zum 26.04.2012 durchgeführt. Von Dritten und von Bürgern ist jeweils eine Stellungnahme eingegangen.

Ein Bürger weist insbesondere darauf hin, dass Anwohner und Kleingartenbesitzer am bestehenden Golfareal zu schützen sind und gibt den Hinweis auf Verletzungsgefahr durch Golfbälle bei Erwachsenen und Kleinkindern. Maßnahmen zum Schutz vor verirrtten Golfbällen kann der Bebauungsplan nicht treffen. Dagegen wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Leipzig ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, der u.a. die Ausrichtung der Spielbahnen und die Errichtung von Ballfangnetzen regelt. Im Kap. 9.5 dieser Begründung zum Bebauungsplan werden die Inhalte des Städtebaulichen Vertrages vorgestellt. Die Unterzeichnung dieses Vertrages erfolgt vor dem Satzungsbeschluss.

Seitens des Naturschutzes wird grundsätzlich bemängelt, dass durch die geplante Golfplatzerweiterung eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt, da diese einer natürlichen Entwicklung entgegensteht. Weiterhin erhebt der BUND die Forderung zur Prüfung der Möglichkeiten hinsichtlich der Reduzierung der geplanten zusätzlichen Stellplätze und weiter die Forderung zur Ergreifung zusätzlicher Maßnahmen zum Schutz der Tiere, insbesondere für die nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie besonders geschützte Tierart „Rohrweihe“ (*Circus aeruginosus*).

Die Erweiterung des Golfplatzes steht einer natürlichen Entwicklung des Plangebietes entgegen, wobei im Ergebnis der Abwägung der davon betroffenen Belange dies zu Gunsten der Ziele der Stadt Leipzig- hier der Erweiterung der bestehenden wettkampffähigen Golfsportanlage und damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieser Flächen für eine Freizeit-, Erholungs- und Tourismusnutzung- abgewogen wird. Zudem betrifft die Flächeninanspruchnahme im Erweiterungsgebiet zu 63 % intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, die ebenfalls keine natürliche Entwicklung zulassen. Mit dem Erhalt von ca. zwei Dritteln des vorhandenen Gehölzbestandes, einer Ergänzungspflanzung und der Neu-

anlage mehrerer Gehölzflächen wird eine angemessene natürliche Entwicklung im Plangebiet ermöglicht.

Die zusätzlichen Stellplätze sind bedarfsorientiert und stellen durch die grünordnerischen Festsetzungen und die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung der Stellplatzanlage einen vertretbaren Eingriff dar.

Für die Rohrweihe (*Circus aeruginosus*) wurde als externe Maßnahme außerhalb, aber nahe des Bebauungsplangebietes eine gesonderte Kompensationsmaßnahme in einer Flächengröße von insgesamt 9.400 m² bereits als vorgezogene CEF (continued ecological functionality)-Maßnahme umgesetzt: Anlage eines Gewässers mit Schilf-Röhricht (*Phragmites australis*). Die gesonderte Maßnahme für die Rohrweihe wird als angemessen und ausreichend bewertet, weitere/zusätzliche Maßnahmen zum Schutz der Tiere sind nicht erforderlich.

8.5 Erneute Beteiligung der berührten TöB zum Entwurf

Im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf wurden die Inhalte des Planentwurfes teilweise geändert bzw. ergänzt. Deshalb sind erneute Beteiligungen der berührten Träger zu dem geänderten und ergänzten Entwurf durchgeführt worden (§ 4a Abs. 3 BauGB). Im Interesse einer zügigen Verfahrensdurchführung wurde die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt und die Stellungnahmen wurden nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben (§ 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB).

Gegenstand dieser erneuten Beteiligung waren ausschließlich folgende Änderung und Ergänzung:

- a.) Unterbrechung des östlichen Erdwalls im Bereich des Schutzstreifens der Abwasserdruckleitung der KWL GmbH und Ersatz durch die Errichtung einer Lärmschutzwand, gegründet auf Flächen des Erdwalls (nicht im Bereich des Schutzstreifens), näheres siehe Kap. 8.4 und Kap. 16 dieser Begründung
- b.) Ergänzende Darstellungen ohne Normcharakter:
Verbindung vorhandener Damm mit geplanten westlichen Erdwall, zwischen dem westlichen Erdwall und den Flächen des Gewerbegebietes wird ein Zaun errichtet, zusätzliche Einfriedung erfolgt von diesem Gewerbegrundstück zum östlichen Erdwall
- c.) Änderungen im Gestaltungsplan bzw. im Städtebaulichen Vertrag
Einkürzen der östlichen Spielbahn (Bahn 1), nördlich des Seehausener Schleusengrabens auf ca. 120 m, näheres siehe Gestaltungsplan und Städtebaulicher Vertrag
- d.) Ergänzende Darstellung als nachrichtliche Übernahme (siehe Kap. 8.4):
Das Autobahnkabel sowie ein weiteres Kabel (Verkehrslitsystem Leipzig) wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Im Ergebnis der TöB- Beteiligung und der nochmaligen Abstimmung mit dem LASuV wurde ein modifizierter Plan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) und eine fortgeschriebene Begründung erstellt. Zusätzlich dazu wurde der Entwurf des Städtebaulichen Vertrages ergänzt und überarbeitet. Diese fortgeschriebene Planfassung (Stand 21. Juni 2012) wurde

dem zuständigen Landesamt – mit einer gesonderten Darstellung der auf Grundlage des Abstimmungstermins erfolgten Änderungen der Planung - gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 02. Juli 2012 zur erneuten Stellungnahme vorgelegt. Der dazu gehörige Entwurf des Städtebaulichen Vertrages wurde dem Landesamt am 13.07.2012 per E- Mail nachgereicht.

Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH erhielten ebenfalls die überarbeitete Entwurfsfassung mit der Bitte um Stellungnahme (jedoch ohne den Entwurf des Städtebaulichen Vertrages, da dieser keine vertraglichen Regelungen trifft, die in den Zuständigkeitsbereich der KWL fallen).

Mit Schreiben vom 16.07.2012 stimmten die Kommunalen Wasserwerke Leipzig der modifizierten Planung zu.

Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr stimmte mit Stellungnahme vom 30.08.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes zu, forderte aber zusätzlich die Verlängerung des westlichen Ballfangnetzes und die Änderung der Spielrichtung oder das Einkürzen der Bahn 5. Diesen Anforderungen wurde mit vorliegender Planung entsprochen. Durch das Eindrehen der Spielbahn 5 befindet sich diese nicht mehr in der Anbaubeschränkungszone der Autobahn. Weiterhin dient diese Maßnahme einschließlich der Verlängerung des westlichen Ballfangnetzes der Sicherheit des Verkehrs auf der BAB A 14.

Die Maßnahmen zum Schutz der Autobahn von eventuellen Ballschlägen und zur Verhinderung eines Übertritts durch Personen sind sowohl durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und, sofern dies nicht möglich ist, im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger rechtlich gesichert. Der Vorhabenträger hat sich mit diesem Vorgehen einverstanden erklärt.

9 Städtebauliches Konzept

9.1 Gliederung des Gebietes

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Bereiche. Der Teil des Plangebietes, der sich nordöstlich des ‚Bergweges‘ befindet, überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E-22 und sichert planungsrechtlich den Bestand. Dagegen stellt der südlich des ‚Bergweges‘ gelegene Teil des Plangebietes die Erweiterungsfläche für eine zusätzliche 9-Loch-Anlage mit Parkplatz dar.

Nutzungsbezogen gliedert sich das Plangebiet in die eigentliche Golfplatzerweiterung (9-Lochanlage), Straßenflächen (Teilabschnitt des Bergweges) sowie bereits bestehende Flächen mit Golfplatznutzung (Parkplatz, Vereinshaus, Nebengebäude).

9.2 Bauungs- und Nutzungskonzept

9.2.1 Nutzung der Bestandsflächen

Das gestalterische und funktionale Konzept der Erweiterung des Golfplatzes gliedert sich in das Gesamtkonzept der vorhandenen Anlage ein.

Der Golfplatz in Seehausen umfasst derzeit eine Fläche von ca. 75 ha, bestehend aus einer ca. 64 ha große Meisterschaftsanlage (18-Loch-Anlage) sowie einem ca. 11 ha großen, öffentlichen Bereich - Driving Range (Übungswiese) und einem Kurzplatzbereich (6 Löcher).

Auf der etwa 2 ha großen Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. E -22, der durch den Bebauungsplan Nr. 338 überplant wird, befinden sich das Gebäude des Vereinshauses mit Büro, Sanitär- und Sozialeinrichtungen sowie einer gastronomischer Nutzung (120 Plätze und –alternierend- 80 Terrassenplätzen) sowie Wirtschaftsgebäude, Carports, Schutzhütten und Kinder- und Jugendhütte.

Übungsflächen und die so genannte Golfschule mit Abschlagsplatz sind ebenfalls auf dieser Teilfläche vorhanden, der Parkplatz (derzeit ca. 100 STPL) wird vom Bergweg aus erschlossen.

9.2.2 Geplante Nutzung der Erweiterungsfläche

Die eigentliche, 2. Erweiterung umfasst die Errichtung einer neuen 9-Loch-Anlage für den öffentlichen Spielbetrieb mit dem Ziel, ein Angebot speziell für Familien und Neueinsteiger zu schaffen und damit eine Komplettierung und Attraktivitätserhöhung des Golfsport-Angebotes zu erreichen.

Die Fläche des Golfplatzes wird in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Golfsportanlage“ festgesetzt.

Mit Ausnahme einiger kleiner Schutzhütten (golferische Nebenanlagen) sind auf der Erweiterungsfläche keine weiteren baulichen Anlagen geplant.

Mit der Erweiterung um die 9-Loch-Anlage ist auch der Bau weiterer Flächen für ruhenden Verkehr (60 STPL) erforderlich. Diese werden angrenzend an die Flächen der enviaM (Funkmast und Umspannwerk) angeordnet, die Erschließung erfolgt über den Bergweg.

Für die Erweiterungsfläche von ca. 15 ha ist folgende Flächenaufteilung geplant:

- 9 Bunker (Sand) mit einer Gesamtfläche von 2.515 m²
- Grüns/Spielbahnen und Abschläge (inkl. Semirough) in einer Flächengröße von insgesamt ca. 3,24 Hektar innerhalb der intensiv genutzten Bereiche
- Roughflächen (extensive Flächen mit Rasenwegeverbindungen und wenigen Schutzhütten) mit ca. 3,05 Hektar, davon 2,2 ha extensiv gepflegte offene Flächen mit Wiesen
- Gewässer inkl. Flächen für die Regenrückhaltung (zwei Gräben – Gewässer 2. Ordnung, zwei vorhandene Schönungsteiche – Oberflächenwassersammelbecken der Deponie Seehausen) mit insgesamt ca. 1,7 Hektar (davon 4.360 m² Gräben inkl. Böschungen und 7.680 m² Teichgewässerflächen, hinzu kommen hier 4.920 m² naturnahe Böschungsbereiche)
- Gehölzerhaltungsflächen von insgesamt 1,1 ha Flächengröße
- Gehölzergänzungsflächen von insgesamt 0,3 ha
- Weitere Gehölzanpflanzungsflächen von insgesamt 5,7 ha, davon knapp 0,5 ha auf Erdwällen
- Parkplatz mit ca. 60 Stellplätzen südlich des Bergwegs an das Umspannwerk angrenzend mit insgesamt ca. 3.000 m² (davon ca. 2.250 m² Zufahrten und Stellplatz-

flächen sowie 750 m² Begrünung mit Sträuchern) als Ergänzung des vorhandenen Parkplatzes (derzeitig 100 Stellplätze).

Die beiden **Regenrückhaltebecken** (Schönungsteiche der Deponie Seehausen) werden wie vorhanden in die Planung einbezogen und dienen überwiegend der optischen Gestaltung. Der südliche Teich verbleibt vollständig im derzeitigen Zustand. Der nördliche Teich wird in die Beispielbarkeit einbezogen; die darin befindliche Insel wird über eine flache Holzbrücke erreichbar sein. Vorgesehen ist dort eine gestaltete Grünfläche mit extensivem Randstreifen und einem Bunker.

Die beiden **Gräben** Seehausener Mühlgraben und Seehausener Schleusengraben bleiben auf der gesamten Länge unverändert. Sie werden als natürliches Hindernis, wie bereits auf dem bestehenden Golfplatz, in das Spiel einbezogen.

Da der langgezogene Seehausener Schleusengraben quer durch den südöstlichen Erweiterungsbereich verläuft, soll er über eine bestehende und drei neue **Brücken** (naturbelassene Holzstege, wie auch auf dem heutigen Golfplatz vorhanden) gequert werden. Über den Mühlgraben werden ebenfalls 4 Holzstege verlaufen. Die als einfache Überfahrten gestalteten Holzkonstruktionen (ohne Brüstung oder Geländer) werden landschaftlich kaum wahrgenommen.

Für die **Bunker**, die mit Sand gefüllt werden, ist ein Erdaushub von ca. 30 cm Mächtigkeit vorgesehen, welcher an anderen Stellen zur leichten Modellierung eingebaut wird.

Insgesamt erfolgt eine leichte golferische **Geländemodellierung** wie auf dem vorhandenen Platz, die einen Bodenauf- oder- abtrag von maximal + 1m/- 0,75 m beinhaltet.

9.2.3 Golferisches Konzept

Die im Gestaltungsplan dargestellte und den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Grunde gelegte „Golferische Fachplanung“ wurde durch Dipl.- Garten- und Landschaftsarchitekt, Andre Michalczyk erstellt [5].

Inhalt ist die Schaffung einer neuen 9-Loch-Golfanlage mit 9 Spielbahnen, die vorrangig für die Öffentlichkeit, u. a. für Schnupperkurse sowie als Ausweichangebot bei Wettkampfanstaltungen zur Verfügung stehen soll.

Wichtigstes Element dieses neu entstehenden Teils des Golfplatzes soll die Integration der vorhandenen Wasserflächen (Schönungsteiche) und der beiden Gräben im Gebiet sein. Der nördliche der beiden als Regenwasserfassung der Deponie Seehausen fungierenden Teiche wird bespielt, in dem von der Nordseite auf die Insel gespielt wird.

Der Zugang erfolgt über Holzbrücken, die einen möglichst landschaftsbezogenen Charakter haben und damit den Eingriff in Natur und Landschaft gering halten.

Der südliche Teich wird von einer Bespielung frei gehalten.

Die Verbindungen zwischen den Spielbahnen kreuzen teilweise die beiden Gräben (Seehausener Mühlgraben und Seehausener Schleusengraben) über Brücken, die auch mit den Caddies (...) und sonstigen Wirtschaftsfahrzeugen befahren werden können. Diese werden als Überfahrten gestaltet und in das Grünkonzept der Gesamtanlage eingebunden.

9.2.4 Berücksichtigung der Anforderungen des Bundesfernstraßengesetzes

Das Konzept der Golfplatzerweiterung muss auf Grund der Annäherung an die angrenzenden BAB A 14 die Forderungen gemäß § 9 FStrG –Bundesfernstraßengesetz- hinsichtlich der Gewährleistung von „Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs“ auf der BAB A 14 erfüllen.

Innerhalb der Bauverbotszone (40 m ab befestigtem Fahrbahnrand) ist keine Bebauung inklusive Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Innerhalb der Vorbehaltszone (100 m ab befestigtem Fahrbahnrand) entlang der Autobahn sind Baugenehmigungen oder sonstige Genehmigungen zustimmungspflichtig durch die Landesbaubehörde- hier das Landesamt für Straßenbau und Verkehr Sachsen (ehemals Autobahnamt Sachsen).

In der fortgeschriebenen Planung wird unter Berücksichtigung dieser Anforderungen sowie in Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr ein vorgesehener Erdwall, der auch eine Funktion hinsichtlich des Schutzes der Ortslage Seehausen und des Golfplatzes vor den Wirkungen und Emissionen der Autobahn haben soll, außerhalb der Bauverbotszone (40 m) der Autobahn eingeordnet.

Der Erdwall mit einer Höhe von ca. 5 m wird im westlichen Bereich auf einer Länge von ca. 160 m und im östlichen Bereich von ca. 180 m Länge parallel zur Autobahn errichtet. Dabei werden die vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt. Es ist geplant, den Fußpunkt des westlichen Erdwalls in einer Entfernung von 45 m zur Fahrbahnkante zu setzen.

Im Bebauungsplan werden Flächen für die Errichtung eines Erdwalls festgesetzt, auf Grund der fehlenden Rechtsgrundlage gemäß BauGB kann jedoch ein Zwang zur Errichtung dieser Wälle mit dem Bebauungsplan nicht begründet werden. Der Vorhabenträger, die GolfPark Leipzig GmbH & Co. KG, wird innerhalb des städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Leipzig als plangebende Gemeinde verpflichtet, diese Wälle zu errichten und zu bepflanzen.

Bei der Gestaltung der Bepflanzung und der Auswahl der Gehölze werden die Hinweise des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr berücksichtigt – sowohl für die Bauverbotszone (40 m) als auch für den Erdwall (siehe auch Schnitte in Anhang 5). Die Bepflanzung der Erdwälle wird mit einer textlichen Festsetzung zur Grünordnung gesichert (Planzeichnung – Teil A).

Zusätzlich werden zur Verhinderung des Ballflugs in Richtung Autobahn im Bereich des westlichen Erdwalls Ballfangnetze auf der Gesamtlänge des Erdwalls (ca. 160 m) mit einer Höhe von 5 m errichtet. In Anhang 5, Schnitt A-A ist deren Anordnung dargestellt.

Die explizite Festsetzung der Ballfangnetze im Bebauungsplan ist gleichfalls auf Grund der fehlenden Rechtsgrundlage gemäß BauGB nicht möglich. Auch hier beinhaltet der städtebauliche Vertrag die verbindliche Regelung, die die GolfPark Leipzig GmbH & Co. KG verpflichtet, die Maßnahmen umzusetzen.

Die Forderung des Baulastträgers innerhalb der Bauverbotszone lediglich eine Bepflanzung vorzunehmen, die den Fahrverkehr auf der Autobahn nicht beeinträchtigt, wird durch eine entsprechende grünordnerische Festsetzung umgesetzt. Eine golferische Nutzung der Bauverbotszone ist ausgeschlossen.

Des Weiteren ist zur Gewährleistung der „Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs“ die Planung der Golfbahnen, speziell die der Abschläge, auf diese Erfordernisse ausgerichtet. Die

Orientierung der Spielbahnen wurde gegenüber der Entwurfsfassung insofern verändert, dass nunmehr alle Abschläge von der Autobahn weg gerichtet sind.

Die Abschlagsrichtung wird im Gestaltungsplan dargestellt, kann jedoch in der Planzeichnung – Teil A nicht planungsrechtlich festgesetzt werden. Deshalb werden die Abschlagsrichtungen im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Mit dieser strikten planerischen Konzeption und den verbindlichen Regelungen im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag werden die Forderungen des LASuV, verifiziert in der Besprechung am 19. Juni 2012, umgesetzt. In diesem Termin wurden auch die gutachterliche Stellungnahme (ballistisches Gutachten) [9] sowie die Darstellung der Platzreife des PGA [10] mit den Golfregeln dem LASuV zur Kenntnisnahme übergeben.

Siehe auch Kap. 8.4

9.2.5 Überplanung der Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. E- 22

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches, der den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E- 22 überplant, sollen die bestehenden Anlagen- Vereinshaus, Golfschule und Parkplatz- planungsrechtlich gesichert werden. Dies erfolgt durch Festsetzungen von privaten Grünflächen – Golfsportanlage- und der Festsetzung von Baugrenzen und maximalen Gebäudehöhen.

Die den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E- 22 überdeckenden Flächen beinhalten die Nutzung durch das Vereinshaus mit Büro, Sanitär- und Sozialeinrichtungen sowie gastronomischer Nutzung mit folgenden Eckdaten

- Bewirtschaftung vorrangig saisonal - April bis Oktober
- 120 innen liegende Sitzplätze, zusätzlich 80 Terrassenplätze (alternierende Nutzung)
- für Tagesbetrieb sind 30 bis 40 Plätze ausreichend
- Veranstaltungsende ca. 21:00 Uhr
- erhöhte Platzzahl für ca. 8 Großveranstaltungen/Jahr

Weiterhin befinden sich der Parkplatz mit derzeit 100 Stellplätzen sowie die so genannte Golfschule, Wirtschaftsgebäude, Carports, Schutzhütten und Kinder- und Jugendhütte auf dieser Fläche.

Die überplanten Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. E-22 werden in diesem Bereich durch den Bebauungsplan Nr. 338 ersetzt. Damit ist die ursprüngliche Planung funktionslos.

9.2.6 Golfplatzbetrieb

Die Öffnungszeiten des Golfplatzes sind generell tagsüber von 09:00 Uhr bis max. 20:00 Uhr (keine Nachtnutzung).

Dabei sind die Hauptnutzungszeiten:

- Wochentags: 15:00 – 19:00 Uhr
- Wochenenden und Feiertage: 11:00 – 17:00 Uhr.

Größere Turnierveranstaltungen, maximal 8mal jährlich, enden spätestens 21:00 Uhr.

9.3 Erschließungskonzept

9.3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließungsstraße, der Bergweg ist bereits vorhanden, da er auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E- 19 realisiert wurde. Ein inneres Wegesystem gibt es als Fußwegeverbindung, die in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt wird. Der an zwei Stellen zu querende Bergweg wird in seiner öffentlichen Nutzung nicht beeinträchtigt.

9.3.2 Ver- und Entsorgung

9.3.2.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der Einrichtungen des Golfplatzes kann auch weiterhin über das vorhandene Netz der KWL GmbH, wie in Punkt 5.5.2.1 dargestellt, abgedeckt werden.

Die Löschwasserversorgung von 48 m³/h über zwei Stunden kann aus dem Netz der KWL GmbH entnommen werden.

9.3.2.2 Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandenen Leitungen im Trennsystem über das Netz der KWL GmbH abgeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser von den befestigten Flächen und den Dachflächen wird auf dem Gelände des Golfplatzes versickert.

9.3.2.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Golfplatzes erfolgt auch weiterhin gemäß Punkt 5.5.2.4.

9.3.2.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt auch weiterhin wie in Punkt 5.5.2.5 dargestellt.

9.3.2.5 Bewässerung der Golfplatzflächen

Die Bewässerung der golferisch genutzten Golfplatzflächen erfolgt wie in Punkt 5.5.2.3 dargestellt über das Golfplatz-interne Netz mit Speisung aus den golfplatzeigenen, auf dem Gelände befindlichen Tiefbrunnen.

9.4 Grünkonzept

Die landschaftsplanerische Gestaltung der Golfanlage erfolgt auf der Grundlage eines Entwurfes eines Golfanlagenplaners [5]. Die Gestaltung orientiert sich an den spezifischen Bedürfnissen des Golfsportes. Der Charakter der Golfanlage kann als Landschaftspark beschrieben werden, in dem sich intensiv genutzte Spielbahnen mit mehr oder minder extensiven Flächen abwechseln.

Das Konzept für die Erweiterungsfläche orientiert sich hierbei an den bereits genutzten Golfplatzflächen, für die die bestehenden und ergänzten Feldhecken ein prägendes Strukturelement sind (vgl. auch Aussagen des Grünordnungsplans).

Demgemäß sieht das Grünkonzept eine - für Golfplätze typische - deutliche Zweiteilung der geplanten Grünflächen vor.

Einerseits werden intensiv gepflegte Golfrasenflächen (Spielbahnen, Abschläge und Zielbe-
reiche/Greens) sowie sogenannte Sandbunker angelegt.

Andererseits können die weitläufigen, die eigentlichen Spielbahnen umgebenden sogenann-
ten Roughs als Extensivwiese gepflegt, vorhandene Gehölzbestände zum Teil erhalten und
mit weiteren Gehölzanpflanzungen ergänzt werden sowie die beiden vorhandenen Gräben und
Teiche in ihrem Bestand gesichert werden.

Das Konzept der Grünordnung ist neben der Anlage intensiv golferisch genutzter Flächen-
auf der Erweiterungsfläche durch folgende Grundzüge gekennzeichnet:

- Erhalt von nahezu 2/3 des vorhandenen Gehölzbestandes
- an der potenziellen natürlichen Vegetation orientierte Ergänzungspflanzung mehrerer
Gehölzflächen im westlichen und mittleren Teil des Plangebietes, vorrangig durch
Umsetzung von Gehölzen.
- Neuanlage weiterer Gehölzflächen vorrangig durch Umsetzung vorhandener Gehölze
(in zukünftig intensiv golferisch genutzten oder sonstigen offen zu haltenden Berei-
chen) und Neuanpflanzung durchgängig heimischer, standortgerechter Baum- und
Straucharten, u. a. dornige Sträucher für die Avifauna
- Bepflanzung der beiden Erdwälle mit standortgerechten, heimischen Gehölzen
- Galerieartige Gehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und
Sträuchern zur BAB A 14 hin
- Anlage und extensive Pflege eines Großteils der Rough-Flächen als Wiese
- Anpflanzung bzw. Umsetzen von Einzelbäumen (keine Festsetzung)
- Erhalt der beiden Schönungsteiche der Deponie Seehausen (Regenrückhaltebe-
cken); minimaler baulicher Eingriff (Anlage einer Holzbrücke zur Insel im nördlichen
Teich); mit den funktionellen Anforderungen an die Oberflächenwassersammelbe-
cken vereinbar ist der Erhalt des Röhrichtbereiches des südlichen Gewässers
- Weitgehender Erhalt von Ufergehölzen und Ufervegetation.
- Erhalt der beiden Gräben mit ihrer Böschungsvegetation
- Anlage von Stellplätzen und Wegen in teilversiegelter/wasserdurchlässiger Bauweise
(wassergebundene Decke, Rasengitter)
- Eingrünung der neuen Stellplatzanlage mit Sträuchern
- Anlage eines Gewässers mit Schilf-Röhricht (*Phragmites australis*) als Ausgleichs-
maßnahme vorrangig für den Brutplatz der Rohrweihe (als externe Kompensations-
maßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes)

Im Bereich der in den Bebauungsplan einbezogenen Bestandsflächen des Golfplatzes ist
bereits eine landschaftsgerechte Gestaltung und Eingrünung vorrangig mit heimischen,
standortgerechten Gehölzen erfolgt, die im Rahmen der Überplanung nicht verändert wird.

9.4.1 Gegenüberstellen von Bestand und Planung - Flächenbilanzierung Ergebnis der Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 18 ha.

In der nachfolgenden Flächenbilanzierung wird einerseits die Bestandsfläche im Bereich der
Golfplatzerweiterung (ca. 15 ha) der Planung gegenübergestellt.

Die übrigen 3 ha des Bebauungsplangebietes überplanen den rechtskräftigen Bebauungs-
plan Nr. E-22 und sichern planungsrechtlich die derzeit vorhandenen Flächennutzungen (vgl.
Bestandsplan zum GOP). Als Bestandssituation werden damit aber für die Eingriffs-

Ausgleichs-Bilanzierung die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E-22 zugrunde gelegt, die das Vereinshaus und Teile der heutigen Stellplatzanlagen nicht enthielten.

Bestand

Flächennutzung/Biotoptypen	Fläche in m²
Erweiterungsfläche	
Grabenbegleitender Gehölzstreifen überwiegend nichtheimischer Arten (Pappel, Ahorn u. a.)	1.910
Aufforstungsflächen heimischer Laubgehölzarten	8.145
Flächige Gehölzpflanzungen heimischer Arten: dichte Gehölzpflanzung	2.730
Pflanzstreifen mit Jungbäumen (Hainbuche, Kiefer u. a.)	1.970
Dichter Pflanzstreifen heimischer Baumarten (Kirsche u. a.)	1.600
Schmale Heckenstreifen mit Rosen u. a. überwiegend heimische Arten	670
Verkehrsbegleitgrün mit einzelnen Gehölzen	170
Stauden-Hochgrasfluren auf Brachflächen, inkl. Teilen der Böschungsbereiche der Oberflächenwassersammelbecken	13.730
Ruderales Grasfluren um die beiden Teiche, , inkl. Teilen der Böschungsbereiche der Oberflächenwassersammelbecken	3.980
Gepflegtere grasdominierte Bestände mit einzelnen Ruderalarten *	1.470
Grünstreifen/Schneisen, z.T. als Wirtschaftswege genutzt	4.145
Oberflächenwassersammelbecken – Wasserflächen z.T. mit Röhrichtbereichen	7.680
Seehausener Mühlgraben (naturnah, wasserführend, gering eingetieft)	1.500
Seehausener Schleusengraben (naturferner, da stark eingetieft)	2.860
Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	97.500
Ackerrandstreifen	1.200
Unbefestigte Wege, Schotterflächen	900
Gepflasterte Wege, Versiegelte Wege	1.300
technische Bauwerke	200
Teil-Summe	153.660

Flächennutzung/Biotoptypen	Fläche in m²
Bestandsfläche (hier: Festsetzungen des B-Plans Nr. E-22)	
Intensiv gepflegte Golfrasenflächen (Abschläge, Spielbahnen und Grüns) und sonstige golferisch genutzte Flächen	12.620
extensive Wiesenflächen	4.040
Anpflanzungen	2.175
Baumreihen	1.670
Stellplatzeingrünung	630
Stellplatzanlage (gem. Festsetzung weitgehend teilversiegelt)	2.500
Wege	1.065
Teil-Summe	24.700
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Bergweg, Erhalt)	1.070
Summe	179.430

Planung

Flächennutzung	Festsetzungs- nr.	Fläche in m²
Erweiterungsfläche		
Neuanlage		
Intensiv gepflegte Golfrasenflächen: Abschläge, Spielbahnen und Grüns		32.420
Sandbunker		2.515
Rough/extensiv gepflegte Wiesenflächen	F1	22.000
übrige Roughbereiche mit Begängnis und geringflächiger Golfinfrastruktur wie Schutzhütten		10.165
Galerieartig abgestufte Gehölzpflanzungen – Veräußerung an den Flächenpool der Stadt Leipzig	F2	11.460
Ergänzungspflanzungen	F3	3.150
Gehölzanpflanzungen	F4	35.950
Erdwälle mit Bepflanzung	F5	5.060
Begrünung der Stellplatzanlage (mindestens gem. Festsetzung)	F6	700
Stellplatzanlage: vollversiegelte Zufahrten		1.400
Stellplatzanlage: teilversiegelte Stellplatzflächen		900
Rasenweg auf Schotterunterbau (Umwegung südlicher Teich)		680
Bestandserhalt		
Oberflächenwassersammelbecken – Wasserflächen z. T. mit Röhrichtbe- reichen		7.680
Böschungsbereiche der Oberflächenwassersammelbecken		3.600
Seehausener Mühlgraben (naturnah, wasserführend, gering eingetieft)		1.500
Seehausener Schleusengraben (naturferner, da stark eingetieft)		2.860
Grabenbegleitender Gehölzstreifen überwiegend nicht-heimischer Arten (Pappel, Ahorn u. a.)		820
Pflanzstreifen mit Jungbäumen (Hainbuche, Kiefer u. a.)		1.085
Dichter Pflanzstreifen heimischer Baumarten (Kirsche u. a.)		1.485
Aufforstungsflächen heimischer Laubgehölzarten		5.765
Flächige Gehölzpflanzungen heimischer Arten: dichte Gehölzpflanzung		1.320
Schmale Heckenstreifen mit Rosen u. a. überwiegend heimische Arten		515
Zuwegung (Unbefestigter Schotterweg)		440
technische Bauwerke		200
Teil-Summe		153.660
Bestandsfläche		
Gehölzerhaltungsflächen		2.690
Straßenbegleitende Baumreihe am Bergweg (Erhalt)		380
Intensiv gepflegte Golfrasenflächen: Abschläge, Spielbahnen und Grüns *		13.300
Stellplatzanlagen inkl. Eingrünung (Erhalt des derzeitigen Zustandes) *		6.790
* davon insgesamt vollversiegelte Flächen		1.550
* davon insgesamt teilversiegelte Flächen (sandgeschlämmte Decke/Pflaster/Schotter)		4.725
Gebäude (hier: überbaubare Flächen, max. versiegelt)		1.540
Teil-Summe		24.700
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Bergweg, Erhalt)		1.070
Summe		179.430

Die **externe Ausgleichsfläche** liegt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Gebiet Nr. 188 „Golfplatzerweiterung“. Da sie hier in den extensiven Randbereichen liegt und diese eher aufwertet, wird diese Fläche, die explizit dem Ausgleich bezüglich des Schutzgutes Fauna dienen soll, ebenfalls nicht nach dem Leipziger Modell berechnet.

Die gesonderte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für die Teilflächen, die dem Kompensationsflächenpool der Stadt Leipzig zugeordnet werden sollen, befindet sich im Anhang des Grünordnungsplans Kap. 6.1.

9.4.2 Verbal-argumentative Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Die verbal-argumentative Gegenüberstellung ist in Punkt 7.5 – Umweltbericht- dargestellt. Das Ergebnis stellt sich folgendermaßen dar:

Insgesamt werden die Eingriffe durch die genannten Festsetzungen weitgehend minimiert bzw. ausgeglichen. Eine vollständige Kompensation der Eingriffe kann im Plangebiet in Bezug auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, hier: die Avifauna (artenschutzrechtlich konkret in Bezug auf die Rohrweihe als Anhang I-Art der EU-Vogelschutzrichtlinie) nicht erzielt werden, so dass zusätzlich eine externe Ausgleichsfläche als artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme außerhalb des Plangebietes herangezogen wird, um die vollständige Kompensation auch für dieses Schutzgut zu gewährleisten.

Eine angemessene und ausreichende Vermeidung bzw. Verminderung sowie Kompensation des erfolgenden Eingriffes ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen innerhalb des Plangebietes sowie der Heranziehung einer Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes insgesamt gewährleistet.

Nach Durchführung des Vorhabens sind die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt bzw. in gleichwertiger Weise ersetzt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet.

Damit verbleiben mit Ausnahme des Schutzgutes Boden insgesamt keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Für das Schutzgut Boden wurden alle angemessenen Möglichkeiten des schutzgutbezogenen, funktionalen Ausgleichs geprüft, ein vollständiger funktionaler Ausgleich ist hier nicht möglich. Eine Gesamtkompensation des Eingriffs über sonstige Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet im Sinne von Ersatzmaßnahmen, d. h. über andere Schutzgüter, ist im Plangebiet und damit im unmittelbaren Umfeld des Eingriffs aber gewährleistet, womit auch der räumliche Zusammenhang gewahrt bleibt.

9.5 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt und der Eigentümerin und Betreiberin des Golfplatzes als Vorhabenträger, wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, um die Effizienzkontrolle für die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen und deren rechtliche Sicherung sowie die Forderungen des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr gemäß § 9 FStrG – Bundesfernstraßengesetz hinsichtlich der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 14 wegen der Annäherung des Golfplatzes an die Autobahn zu regeln.

Als Gegenstand des Vertrages werden u. a. vereinbart:

- Die Durchführung einer Effizienzkontrolle hinsichtlich der Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme „Externe Ausgleichsfläche – Ersatzbrutplatz Rohrweihe“), zur rechtlichen Sicherung der Ausgleichsflächen (F 2 und CEF-Maßnahme) und zur Umsetzung der Forderungen des Landesamt für Straßenbau und Verkehr Sachsen LASuV durch den Vorhabenträger.
- Die Art, Umfang und Ausführung der vertraglich vereinbarten Leistungen erfolgt gemäß Bebauungsplan Nr. 338 „Golfpark Seehausen - 2. Erweiterung“.
- Durch den Vorhabenträger sind notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.
- Der Vorhabenträger erkennt die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes Nr. 338 „Golfpark Seehausen - 2. Erweiterung“ an.
- Die erteilten Auflagen des Landesamtes für Archäologie sind einzuhalten.

Der Vorhabenträger errichtet zwei Erdwälle gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 338 – westlicher Wall und östlicher Wall. Deren Höhe beträgt 5 m bei einer maximalen Breite des Böschungsfußes von 15 m. Diese dienen vorrangig dem Lärmschutz für den Golfplatz selbst und darüber hinaus für den Ortsteil Seehausen.

Die zu errichtenden Erdwälle werden gemäß der Festsetzung F 5 dieses Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger bepflanzt. Dabei wird der östliche Erdwall im Bereich der Leitungen der KWL GmbH auf 12 m Länge unterbrochen und durch eine Lärmschutzwand ergänzt. Die Flächen innerhalb der Baubeschränkungszone der BAB A 14 werden ebenfalls gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes hergestellt und bepflanzt. Die durch den Vorhabenträger zu errichtenden zwei Erdwälle wirken neben dem Lärmschutz auch als Abschirmung gegenüber der Autobahn und als Hindernis.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich u.a., folgende Auflagen/ Nebenbestimmungen des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr Sachsen vertragsgemäß zu erfüllen bzw. einzuhalten:

- alle Abschläge ausschließlich von der Autobahn weg gerichtet anzulegen,
- im Spielbetrieb ist sicher zu stellen, dass die Abschlagrichtungen von Abschlagen in der Anbaubeschränkungszone grundsätzlich von der Autobahn weg liegt,
- Änderungen des Spielbahnenkonzepts in der Anbaubeschränkungszone bedürfen der Zustimmung der Stadt Leipzig und des Einvernehmens des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr,
- Herstellung eines dichten Pflanzstreifens zwischen dem Golfplatz und der Flurstücksgrenze des Straßengrundstückes und laufende Unterhaltung unter Beachtung der Verkehrssicherungspflicht und Herstellung eines 4 m breiten Wartungsweges,
- die Errichtung und dauerhafte Erhaltung von Ballfangnetzen mit einer Höhe von 5 m,
- der Bereich zwischen dem im Bebauungsplan festgesetzten westlichen Erdwall und der Einfriedung des angrenzenden Gewerbegebietes (an der südwestlichen Ecke) wird durch einen Zaun geschlossen. Darüber hinaus wird ein Zaun von der Südost-ecke des Gewerbegrundstückes bis auf den östlichen Erdwall gezogen
- die Schutzanlagen sind bis spätestens zur Inbetriebnahme der Erweiterungsflächen des Golfplatzes fertig zu stellen.

Da der Bebauungsplan Nr. 338 „Golfplatz Seehausen“ – 2. Änderung in die Bauvorbehaltszone der BAB A 14 nach § 9 Abs. 2 FStrG eingreift, bedarf seine Genehmigung der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Im Vertrag werden zudem Fristen der Baudurchführung, Haftungspflichten, Sicherheitsleistungen, Unterhaltung und Fertigstellung der Anlagen vereinbart.

C INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke (Flst) Nr. 126/5 (teilweise), 126/6 (teilweise), 130/10, 130/11, 130/14, 130/29, 130/32 (teilweise), 130/40 (teilweise), 130/41 (teilweise), 130/45, 138/1, 138/2; 138/3; 138/4, 139/12, 166/3 (teilweise) der Gemarkung Seehausen Stadt Leipzig, Stadtbezirk Nord, Ortsteil Seehausen.

Der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze ist folgender:

Ausgehend von der Verlängerung des Bergweges im Nordwesten des Geltungsbereiches am Schnittpunkt der Flst. (139/12) mit 166/3 entlang der nördlichen Grenze der Flst. 139/12, 138/4, 138/2 130/11 und 130/14. An diesem Flst. verläuft der Geltungsbereich nach Süden abschnellen bis ca. 45 m vor der südlichen Grenze des Flst. 130/41 und dann für ca. 60 m parallel zur Autobahn mit leichten Schwenk nach Osten bis zur Flurstücksgrenze zu Flst. 130/45. An dessen westlicher Grenze wieder Richtung Norden bis zum Schnittpunkt mit Flst. 130/44, dann wieder nach Osten verschwenkend und dem Verlauf der Grenze des Flst. 130/45 folgend bis zum Schnittpunkt mit Flst. 130/32. Von diesem weiter nach Nordost entlang der Flurstücksgrenze von Flst. 126/5. Im Nordwesten wird eine Teilfläche von Flst. 126/5 mit Abgrenzung eines Wirtschaftsweges für die Zufahrt zu Stellflächen in den Geltungsbereich einbezogen. Die Geltungsbereichsgrenze verläuft dann für ca. 35 m nach Südosten bis zur Grenze von Flst. 126/5 und dann entlang der nördlichen Flurstücksgrenze von Flst. 126/6, um nach ca. 108 m nach Südwesten abzuschwenken bis zur Flurstücksgrenze von Flst. 130/45. An dieser Grenze bis zum Schnittpunkt mit Flst. 130/43 ca. 30 m weiter nach Süden, die Flurstücke 130/43 und 130/28 auslassend. Entlang der Flurstücksgrenze von Flst. 130/29 nach Südsüdost bis zum Schnittpunkt mit Flst. 144/12 (BAB A 14). Entlang der südlichen Grundstücksgrenze von Flst. 130/29 und dann weiter entlang der südlichen Grenze nach Westen bis zum Schnittpunkt mit dem Flst. 139/12. Weiter verschwenkend entlang der neuen Flurstücksgrenze nach Norden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 18 ha, wovon ca. 15 ha die Erweiterungsfläche darstellen.

11 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in die „private Grünfläche mit der Zwecksbestimmung Golfsportsanlage“ für die eigentliche Erweiterung des Golfplatzes (9-Loch-Anlage) und öffentliche Straßenverkehrsflächen. Auch die bereits golferisch genutzten Flächen werden als „private Grünfläche mit der Zwecksbestimmung Golfsportsanlage“ festgesetzt und damit die Realnutzung abgebildet.

Weiterhin befinden sich verschiedene technische Anlagen auf dem Gelände, die der Oberflächenwasserableitung der benachbarten Deponie Seehausen dienen. Diese werden als Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Es werden keine Baugebiete ausgewiesen. Bauliche Anlagen sind der Hauptnutzung „Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Golfsportanlage“ untergeordnet und auch innerhalb dieser Festsetzung hinreichend planungsrechtlich geregelt.

12 Nutzungsart: Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfsportanlage (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Das Plangebiet wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfsportanlage festgesetzt, da dies sowohl mit der übergeordneten Planungsebenen in Einklang steht als auch der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. E-22, der teilweise mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplant wird, entspricht.

Textliche Festsetzung:

Innerhalb der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfsportanlage sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die unmittelbar dem Nutzungszweck Golfsport dienen.

Ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind:
a) ein Vereinshaus mit Büro, Sanitär- und Sozialeinrichtungen, eine gastronomische Nutzung (auch Außengastronomie) auf der mit „Vereinshaus“ bezeichneten Fläche
b) ein Trainingsgebäude auf der mit „Golfschule“ bezeichneten Fläche.

Ausschließlich innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig sind:
a) Stellplätze in den als „St 1“ bzw. „St 2“ festgesetzten Flächen sowie
b) Stellplätze und Garagen in der als „St/Ga 3“ festgesetzten Fläche.

Außerhalb der in 1.1.2 und 1.1.3 genannten Flächen sind auch zulässig:
a) Schutzhütten und Unterstände mit einer maximalen Grundfläche von 15 m², ausschließlich in Holzbauweise
b) sonstige untergeordnete bauliche Anlagen, die der ordnungsgemäßen Nutzung des Golfplatzes dienen, wie Abschlagshütten, Ballfangnetze mit einer maximalen Höhe von 5 m, Beschilderungen für den Golfsportbetrieb etc.

Begründung:

Mit der gewählten Festsetzung der Art der Nutzung ist die Eigenart der Nutzung als Freiflächennutzung mit halböffentlichem Charakter eindeutig abgebildet.

Die 2. Erweiterung des Golfplatzes in Leipzig-Seehausen beinhaltet eine Anlage von Vegetationsflächen, die der Freizeit und der Erholung dienen und die insgesamt, bis auf golfspezifische Nutzbauten keine Bebauung erhalten.

Die bauliche Nutzung von Teilflächen für golfspezifische Anlagen und Einrichtungen (z.B. Unterstellmöglichkeiten, Vereinshaus u. ä.) ist möglich. Sie ist jedoch in ihrem Flächenanteil und Bedeutung der Freiflächennutzung untergeordnet.

Konkret zulässig sein sollen sowohl das Vereinshaus mit den genannten Nebenfunktionen sowie mit einer Gastronomieeinrichtung inklusive Außengastronomie als auch die so genannte „Golfschule“, in der sowohl das Innentraining als auch die Abnahme von Prüfungen in einem geschlossenen Raum stattfinden.

Ausgehend von der Besonderheit, dass es sich bei der festgesetzten Nutzung nicht um ein Baugebiet handelt, muss die Frage der Bebaubarkeit der relevanten Flächen explizit über eine konkrete Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Angabe der konkreten golfspezifischen Nutzung geregelt werden.

Mit den Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass ausschließlich golfspezifische Bauten und bauliche Anlagen in dem dafür vorgesehenen Teil des Golfplatzes entstehen, um den parkartigen Charakter, die Weitläufigkeit und damit das spezifische Erscheinungsbild des Golfplatzes zu erhalten. Eine unangemessene Bebauung – in Art und Maß – soll verhindert werden. Die Funktionalität des Golfplatzes steht bei der Festsetzung im Vordergrund.

Die offene Parklandschaft mit dem Landschaftsbild und den Maßnahmen für Landschaft und Naturschutz muss dauerhaft als Landschaft erhalten bleiben. Andere Einrichtungen widersprechen diesem Ziel.

Die festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. Garagen sollen sichern, dass nur die nachgewiesenen erforderlichen Anlagen an funktional günstiger Stelle errichtet werden und damit der Eingriff in Natur und Landschaft begrenzt wird.

Grundlage für die planzeichnerischen Festsetzungen ist das golferische Konzept. Darin wird die Anlage der einzelnen Flächenkategorien – die Gliederung in

- Bunker
- Grüns/Spielbahnen und Abschläge (inkl. Semirough)
- Rough- Flächen
- Gehölzflächen sowie weitere Flächen

vorgegeben.

Auf der Grundlage dieses Konzeptes, im Sinne eines Gestaltungskonzeptes, wird die Flächengliederung als grobe Vorgabe durch die grünordnerischen Festsetzungen rechtsverbindlich festgesetzt. Dabei bilden die Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen das Grundgerüst der Gestaltung. Konkret dargestellt werden die Maßnahmen unter Punkt 18.

Die in Punkt 9.2.4 ausführlich dargestellten Forderungen des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr Sachsen (ehemals Autobahnamt Sachsen) als Baulastträger der BAB A 14, insbesondere die Abschläge der Spielbahnen von der Autobahn weg gerichtet anzulegen sowie die weiteren Maßnahmen zur Sicherung der Belange des Bundesfernstraßengesetzes - Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs können im Bebauungsplan auf Grund der fehlenden Rechtsgrundlage gemäß BauGB nicht über Festsetzungen gesichert werden. Dies betrifft auch die Errichtung von Erdwällen und Ballfangnetze.

Es wird im Bebauungsplan lediglich die Zulässigkeit geregelt. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der GolfPark Leipzig GmbH & Co. KG und der Stadt Leipzig rechtssicher vereinbart.

Die Abschläge der Spielbahnen und deren Ausrichtung können lediglich im Gestaltungsplan als eine informelle Darstellung übernommen werden.

Alle Abschläge sollen von der Autobahn weg gerichtet sein; auch die Umsetzung dieser Forderung ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Das restliche Risiko von Fehlschlägen wird in den relevanten Abschnitten der Spielbahnen durch Ballfangnetze mit einer Höhe von 5 m abgedeckt (siehe auch Punkt 9.2.4). Dies insbesondere für den Zeitraum, bis die Bepflanzung des Erdwalls ihre volle Wirksamkeit entwickelt.

Dies betrifft den westlichen Erdwall, auf dem auf der Autobahn zugewandten Seite im oberen Bereich des Erdwalls die Ballfangnetze auf einer Gesamtlänge von ca. 160 m angebracht werden. Der 5 m hohe Erdwall wird mit einer gestuften Bepflanzung versehen.

Die Ballfangnetze im Einfriedungsbereich des Umspannwerkes sollen die Freianlagen des Umspannwerkes vor Fehlschlägen schützen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans und den im städtebaulichen Vertrag geregelten Maßnahmen wird der Forderung der zuständigen Landesbehörde, des LASuV Sachsen, entsprochen.

13 Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]

Bezugspunkt ist die Höhe der mittleren natürlichen Geländeoberkante, gemessen an den äußeren Eckpunkten der Außenwände des Gebäudes. Dies ist in der Legende der Planzeichnung Teil A festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen als Obergrenze orientiert sich an der realisierten Gebäudehöhe des Vereinshauses mit gastronomischer Einrichtung und Sanitärbereichen (6 m Gebäudehöhe), der Golfschule (Gebäudehöhe 8 m) sowie den sonstigen Nebengebäuden für die Unterbringung von Technik für Wartung und Pflege der Anlagen.

Die Kubatur des Vereinshauses entspricht einerseits den Erfordernissen der darin untergebrachten Funktionen und passt sich andererseits in den Gesamtcharakter der Golfplatzanlage ein. Damit wird auch der Eingriff in die Landschaft, d. h. auf das Landschaftsbild, begrenzt.

Die ebenfalls über eine überbaubare Fläche festgesetzte Golfschule überschreitet die festgesetzte maximale Höhe nicht.

Auswirkungen durch bauliche Anlagen auf angrenzende Bereiche sind nicht vorhanden.

14 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche wird über die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche geregelt, dass in diesem Bereich die Errichtung von Gebäuden bzw. baulichen Anlagen zulässig ist, auch wenn es sich um kein Baugebiet handelt.

In Verbindung mit der textlichen Festsetzung zu den zulässigen Nutzungen innerhalb der privaten Grünfläche – Golfsportanlage - werden die Bereiche innerhalb des Golfplatzgeländes bestimmt, in denen die Bauten und baulichen Anlagen zulässig sind. Die Lage der überbaubaren Flächen bildet im Wesentlichen die bereits bestehenden Baukörper ab.

Es soll der parkartige Charakter, die Weitläufigkeit und damit das spezifische Erscheinungsbildes des Golfplatzes erhalten werden. Eine unangemessene Bebauung – in Art und Maß – soll verhindert werden. Die Funktionalität des Golfplatzes steht bei der Festsetzung im Vordergrund.

15 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Die Oberflächenwassersammelbecken für die Deponie Seehausen inklusive der Zu- und Abläufe müssen dauerhaft funktionsfähig gehalten werden. Es liegt ein Bescheid des Regierungspräsidiums Leipzig (heute Landesdirektion Leipzig) dazu vor. Ein Vertrag zwischen dem Betreiber der Deponie und der GolfPark GmbH und Co. KG sichert diese Forderung ab. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird diese planungsrechtlich berücksichtigt, in dem die Bestandsanlagen inklusive der erforderlichen technischen Anlagen, z. B. Pumpstation, Zuläufe und Abläufe usw. als Flächen für Regenrückhaltebecken festgesetzt werden und damit die Flächensicherung gewährleistet ist.

16 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Flächen für die zu errichtenden Erdwälle sind planzeichnerisch festgesetzt. Damit ist die Errichtung der Erdwälle planungsrechtlich ermöglicht, die Verpflichtung zur Errichtung der Erdwälle kann jedoch mit den Mitteln des Baugesetzbuches nicht erfolgen.

Deshalb wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der GolfPark GmbH und Co. KG und der Stadt Leipzig deren Errichtung verbindlich geregelt.

Textliche Festsetzung:

Auf den festgesetzten Flächen ist ein Erdwall mit einer Höhe von maximal 5 m zulässig.

Begründung:

Die Erdwälle dienen der Abschirmung des Spielbetriebes zur Autobahn hin und haben darüber hinaus noch eine Lärm mindernde, schützende Funktion vorrangig für den Golfplatz, aber auch in gewisser Hinsicht für die Ortslage Seehausen.

Die Lage der Erdwälle ist mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehrs Sachsen (ehemals Autobahnamt Sachsen) abgestimmt. Es wird ein Abstand von mindestens 40 m zur Autobahn eingehalten. Auf Hinweis des LASuV sollten die Erdwälle mit einem mineralischen Erdstoffkern aus unbelastetem Material und einer Mindestbodenauflage von 20 cm angelegt werden. Die zu errichtenden Erdwälle werden begrünt, die Festsetzung F 5 trifft dabei die inhaltlichen Vorgaben.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Aufschüttungen wird im Bereich des Schutzstreifens um ca. 12 m unterbrochen und durch eine Lärmschutzwand ersetzt. Diese wird außerhalb des Schutzstreifens (d. h. innerhalb des Erdwalls) gegründet.

17 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, teilw. i. V mit Nr. 25 a BauGB)

Textliche Festsetzung:

F 1 Anlage und Pflege von Roughflächen als Extensivwiese

Die die intensiv golferisch genutzten Bereiche umgebenden Flächen sind in einer Mindestflächengröße von 22.000 m² als Extensivwiese zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu pflegen.

Begründung:

Die nicht unmittelbar als golferische Spielbereiche genutzten krautigen Flächen der neuen Erweiterungsfläche, die die eigentlichen Spielbahnen als Rough- Flächen umgeben und als grüne, aber überschaubar offene und damit relativ niedrigwüchsige, d. h. gehölzfreie, Nebenflächen einrahmen, sollen aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen in einer Mindestflächengröße nur sehr extensiv gepflegt werden.

Mit einer ein- bis zweimaligen Mahd im Jahr können sie viele Wiesenpflanzen beherbergen und damit eine hohe ökologische Vielfalt auch für Tiere, v. a. Insekten, bieten. Die Landschaft wird damit ebenfalls naturnah und attraktiv gestaltet.

Textliche Festsetzung:

F 2 Galerieartig abgestufte Gehölzpflanzungen heimischer, standortgerechter Laubgehölzarten

(Aufnahme in den Kompensationsflächenpool der Stadt Leipzig)

Die mit F 2 festgesetzten Flächen sind, (wie in Anhang 5 informativ dargestellt), als galerieartig nach Süden zur Autobahn hin abgestufter, dichter Pflanzstreifen mit Waldmantel und Krautsaum anzulegen und unter Beachtung der Verkehrssicherungspflicht bezüglich der BAB A 14 laufend zu unterhalten.

Konkret sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Am südlichen, westlichen und östlichen Rand der Flächen ist ein 4 m breiter gehölzfreier Streifen als Krautsaum anzulegen und extensiv zu pflegen.

Die daran angrenzenden inneren Randbereiche sind in einer Breite von 5 m als Waldmantel anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Sträuchern (Mindestpflanzgröße: Sämlinge, 2x gestochen, 30 - 80 cm) gemäß Pflanzenauswahlliste 2 zu bepflanzen.

Die übrigen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenauswahlliste 2 (Mindestpflanzgröße: Sämlinge, 2x gestochen, 30 - 80 cm) zu bepflanzen.

Die durch Leitungsrechte gesicherten Flächen der Schutzstreifen um die vorhandenen unterirdischen Leitungstrassen sind von Gehölzpflanzungen gemäß den Vorgaben der Leitungsbetreiber frei zu halten.

Begründung:

Die Flächen werden nicht zur Kompensation der Eingriffe im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans benötigt und werden über die Aufnahme in den Kompensationsflächenpool der Stadt Leipzig anderen Eingriffen als externe Kompensationsmaßnahme zur Verfügung gestellt. Sie sind durch ihre Geschlossenheit und randlichen Lage zum Golfplatzgelände gut dafür geeignet.

Aufgrund der Lage eines Großteils der Flächen innerhalb des 40 m-Abstandsstreifens (Bauverbotszone) der BAB A 14 sind bezüglich der Ausgestaltung der Bepflanzung und der anzupflanzenden Gehölzarten die Vorgaben des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr zu beachten.

Daher soll am Südrand sowie am West- und Ostrand der Flächen ein 4 m breiter, als Wartungsweg zur Unterhaltung der Anpflanzung nutzbarer Krautsaum angelegt werden. Daran schließt gemäß Vorgaben ein 5 m breiter Waldmantel aus einheimischen Straucharten an. Dahinter beginnen die Baumarten. Alle Abschnitte der Anpflanzung sind zur Autobahn hin galerieartig abzustufen.

Bei der Pflanzenauswahlliste wurde berücksichtigt, dass die Anpflanzung von hochanfälligen Wirtspflanzen nach der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerkrankheit (Feuerbrand-VO) in der Bauverbotszone nicht gestattet wird.

Gleichzeitig soll das Gelände des Golfplatzes von Großgrün eingerahmt und die Golfplatzflächen sollen naturnah und landschaftlich eingegrünt werden. Aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen sowie für den Artenschutz - insbesondere für Brutvögel - sollen einheimische, standortgerechte Gehölze angepflanzt werden. Der galerieartig vorgegebene Aufbau entspricht auch ökologischen Gesichtspunkten.

Die Vorgabe einer höheren Mindestpflanzqualität eines Pflanzgrundgerüsts auf mindestens 10 % der Flächen sichert eine rasche Funktionsübernahme als sichtbare Großgrünstruktur und in Bezug auf die ökologischen Funktionen, insbesondere als Aufenthalts-, Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel.

In Leitungsbereichen geht deren Freihaltung aus Sicherheits- und Wartungsgründen vor.

Hinweis: Die Gehölzpflanzungen sind bei Neuanlage mit einem Verbissschutzzaun einzuzäunen.

Textliche Festsetzung

Versickerung auf der privaten Grünfläche

Das auf der festgesetzten privaten Grünfläche anfallende Niederschlagswasser ist – soweit es nicht für anderweitige Brauchwasserzwecke verwendet wird – vollständig auf der privaten Grünfläche zu versickern.

Begründung:

Die Gewährleistung einer vollständigen Versickerung des Niederschlagswassers dieser Flächen hat positive Auswirkungen auf Boden, Grundwasser und Klima.

Textliche Festsetzung

Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Wegen

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

Begründung:

Die Anlage von Wegen und Stellplätzen 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:

In Verbindung mit Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - Regenrückhaltebecken (Schönungsteiche der Deponie Seehausen)

Naturnahe Ausprägung der Regenrückhaltebecken

Die Regenrückhaltebecken sind, soweit technisch möglich, weitgehend naturnah zu belassen und die vorhandenen Vegetationsbestände zu erhalten.

Begründung:

Die vorhandene Naturnähe der Schönungsteiche soll soweit wie möglich gewahrt bleiben. Allerdings handelt es sich bei den Oberflächenwassersammelbecken um technische Anlagen der Wasserwirtschaft, die funktional die sichere Ableitung der anfallenden Oberflächenwassermengen aus dem gesamten Betriebsteil der Deponie Seehausen gewährleisten müssen. Die technische Funktionsfähigkeit der Anlagen, die im Zuge des Bebauungsplans ebenfalls gesichert wird, hat damit Priorität und muss vorrangig gewährleistet werden.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Artenschutzrechtliche/CEF-Maßnahme: Anlage einer Röhrichtfläche mit umgebenden Gehölzpflanzungen

Zur Kompensation von nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fauna wird die nachfolgend genannte Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 115/3 der Gemarkung Seehausen festgesetzt, die dem Plangebiet vollständig zugeordnet wird.

Auf der insgesamt 9.400 m² großen Fläche ist durch ca. 1 m tiefen Bodenaushub, Abdichtung und Befüllung mit Wasser eine zentrale, ca. 200 m² große Wasserfläche herzustellen.

*Die umgebenden Flächen sind in einer Flächengröße von 4.000 m² als Röhrichtfläche anzulegen. Dazu ist eine flache Bodenmulde herzustellen und initial mit Schilf (*Phragmites australis*) zu bepflanzen.*

Westlich der Röhrichtfläche ist zur Abschirmung ein ca. 10 m breiter Gehölzgürtel mit einer Gesamtfläche von ca. 1.200 m² auf einem mit dem anfallenden Bodenaushub hergestellten Damm mit Gehölzen gemäß Pflanzenauswahlliste 1 an-

zupflanzen (Mindestpflanzgröße: Sämlinge, 2x gestochen, 30 - 80 cm).

Die vorhandenen Gehölzpflanzungen im Ostteil der Fläche sind zu erhalten. Die übrigen Flächen sind als extensiver Krautsaum anzulegen.

Die Fläche ist an der Außengrenze des Golfplatzgeländes mit einem Zaun abzugrenzen. Es ist zu gewährleisten, dass die Fläche nicht von Golfspielern begangen wird.

Die vollständige Umsetzung der Maßnahme muss spätestens in der Vegetationsperiode vor Beginn der Bauarbeiten im Bereich des nördlichen Regenrückhaltebeckens abgeschlossen sein.

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.

Die Maßnahme ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (bioplan, Februar/April 2010) gemäß §§ 33 und 44 des BNatSchG als CEF-Maßnahme für die Rohrweihe (*Circus aeruginosus*; Vogelart des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie) vorgesehen.

Die Röhrichtfläche soll dem Ausgleich der nicht im Plangebiet auszugleichenden Beeinträchtigungen von Röhrichtbrütern, insbesondere der störungsempfindlichen Rohrweihe (Vogelart des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) dienen und daher als Ersatzbrutplatz optimiert werden.

Sie dient artenschutzrechtlich als CEF-Maßnahme (**continued ecological functionality**) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für Arten und Individuen in ihren Lebensräumen, hier: bezüglich der Rohrweihe als artenschutzrechtlich relevanter Vogelart, da sie im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie geführt wird.

Daher ist die Maßnahme in einem entsprechenden zeitlichen Vorlauf vor Beginn der Bauarbeiten im störungsrelevanten Umfeld des Brutplatzes 2008 der Rohrweihe umzusetzen, der die Übernahme der Funktion des neu angelegten Röhrichtes als potenzieller Brutplatz vor Beginn der Eingriffe absichert.

Hinweis: Mit der Umsetzung der CEF-Maßnahme wurde bereits im Februar 2010 begonnen. Die Röhrichtinitialpflanzung erfolgte im Frühjahr 2010, die randliche Gehölzpflanzung im Herbst 2010. Die gesamte Maßnahme wurde Ende November 2010 abgeschlossen und ist damit vollständig umgesetzt.

In Anhang 4 zur Begründung des Bebauungsplans ist die Ausgleichsfläche dargestellt.

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

Die Aufteilung der Golfplatzfläche in unterschiedlichen Flächenarten- Grüns mit den intensiv genutzten Fairways (Greens), Semiroughs, Roughs sowie Sandbunker wird in der Planzeichnung nicht festgesetzt, da dies nicht erforderlich ist.

Festgesetzt werden die Flächen für die Gehölzanpflanzungen als Neuanpflanzungen und Ergänzungen.

Zur Absicherung der ökologischen Funktion wird jedoch für die Roughs eine inhaltliche Festsetzung getroffen.

Textliche Festsetzung:

F3 *Ergänzungspflanzungen heimischer, standortgerechter Laubgehölzarten*

Die mit F 3 festgesetzten Flächen sind in Ergänzung der vorhandenen, zu erhaltenen Gehölzbestände flächenhaft mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenauswahlliste 1 zu bepflanzen.

Die Randbereiche der mit F 3 festgesetzten Flächen sind in einer Breite von durchschnittlich 3 m mit Sträuchern gemäß Pflanzenauswahlliste 1 zu bepflanzen.

Als Mindestpflanzgröße für alle Pflanzungen auf den mit F 3 festgesetzten Flächen wird festgesetzt: Sämlinge 2 x gestochen, 30 - 80 cm).

Die durch Leitungsrechte gesicherten Flächen der Schutzstreifen um die vorhandenen unterirdischen Leitungstrassen sind von Gehölzpflanzungen gemäß Vorgaben der Leitungsbetreiber freizuhalten.

Im Schutzstreifen der oberirdischen Leitungstrasse der enviaM sind nur Sträucher mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 3 m zulässig.

Begründung:

In Ergänzung bestehender Gehölzflächen, die als vorhandene, ökologisch und gestalterisch wichtige Großgrünelemente in die Golfplatzplanung übernommen wurden, sollen unmittelbar angrenzende Flächen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzarten bepflanzt werden, die ebenfalls bzw. ergänzende landschaftsgliedernde und ökologische Funktionen wahrnehmen sollen.

Aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen sowie für den Artenschutz - insbesondere für Brutvögel - sollen einheimische, standortgerechte Gehölze angepflanzt werden. Dornige Sträucher stellen wichtige Rückzugs- und Nahrungshabitate für viele Vogelarten, wie z. B. den Neuntöter, dar.

Die vorrangige Verwendung vorhandener Gehölze ermöglicht eine rasche Funktionsübernahme als landschaftsgliedernde Großgrünstruktur und in Bezug auf die ökologischen Funktionen, insbesondere als Aufenthalts-, Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel.

In Leitungsbereichen geht deren Freihaltung aus Sicherheits- und Wartungsgründen vor.

Hinweis: Die Gehölzpflanzungen sind bei Neuanlage mit einem Verbissschutzzaun einzuzäunen.

Textliche Festsetzung:

F4 *Flächige Gehölzpflanzungen heimischer, standortgerechter Laubgehölzarten*

Die mit F 4 festgesetzten Flächen sind flächenhaft mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenauswahlliste 1 zu bepflanzen.

Das Grundgerüst der Pflanzung muss durch einen Anteil von 10 % Bäumen gemäß Pflanzenauswahlliste 1 (Mindestpflanzgröße: Heister, 2 x v., 200 - 250 cm) gebildet werden.

Die übrigen Flächen sind zu 80 % mit Bäumen und Sträuchern (Mindestpflanzgröße: Sämlinge, 2x gestochen, 30 - 80 cm) gemäß Pflanzenauswahlliste 1 zu bepflanzen, dabei sind die Randbereiche der mit F 4 festgesetzten Flächen in einer Breite von durchschnittlich 3 m nur mit Sträuchern zu bepflanzen.

Die durch Leitungsrechte gesicherten Flächen der Schutzstreifen um die vorhandenen unterirdischen Leitungstrassen sind von Gehölzpflanzungen gemäß Vorgaben der Leitungsbetreiber freizuhalten.

Im Schutzstreifen der oberirdischen Leitungstrasse der enviaM sind nur Sträucher mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 3 m zulässig.

Begründung:

Die golferischen Spielbereiche sollen von Großgrün umgeben und z. T. voneinander abgetrennt werden, die Golfplatzflächen damit naturnah und landschaftlich attraktiv strukturiert werden.

Aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen sowie für den Artenschutz - insbesondere für Brutvögel - sollen einheimische, standortgerechte Gehölze angepflanzt werden. Dornige Sträucher stellen wichtige Rückzugs- und Nahrungshabitate für viele Vogelarten, wie z. B. den Neuntöter, dar.

Die Vorgabe einer höheren Mindestpflanzqualität eines Pflanzgrundgerüsts auf mindestens 10 % der Flächen sichert eine rasche Funktionsübernahme als landschaftsgliedernde Großgrünstruktur und in Bezug auf die ökologischen Funktionen, insbesondere als Aufenthalts-, Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel.

In Leitungsbereichen geht deren Freihaltung aus Sicherheits- und Wartungsgründen vor.

Hinweis: Die Gehölzpflanzungen sind bei Neuanlage mit einem Verbissschutzzaun einzuzäunen.

F5 Bepflanzung der Erdwälle mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzarten

Die mit F 5 festgesetzten Flächen (Erdwälle) sind flächenhaft mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten gemäß Pflanzenauswahlliste 3 (Mindestpflanzgröße: verpflanzter Strauch, 60 - 80 cm hoch) zu bepflanzen.

Die für das Ballfangnetz benötigten Bereiche sind von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

Begründung:

Die beiden jeweils 5 m hohen Erdwälle (deren Errichtung im städtebaulichen Vertrag vereinbart wird), die zusätzlich zum Lärmschutz zur Verhinderung eines Ballflugs von Golfbällen in Richtung Autobahn dienen, sollen als sichtbar aufragende Randbereiche naturnah und landschaftlich attraktiv begrünt werden und die eigentlichen Golfplatzflächen entsprechend einrahmen.

Aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen sowie für den Artenschutz - insbesondere für Brutvögel - sollen einheimische, standortgerechte Gehölze angepflanzt werden.

Aufgrund der exponierten Lage und der Nähe der BAB A 14 werden hochanfällige Wirtspflanzen nach der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerkrankheit (Feuerbrand-VO) nicht in die Pflanzenauswahlliste aufgenommen.

Auf dem westlichen Erdwall ist zur Verhinderung eines Ballflugs von Golfbällen in Richtung Autobahn zusätzlich die Anbringung eines Ballfangnetzes vorgesehen, dessen Funktionalität vorgeht.

Hinweis: Die Gehölzpflanzungen sind bei Neuanlage mit einem Verbißschutzzaun einzuzäunen.

Textliche Festsetzung

F6 Begrünung der Stellplatzanlage St 1

Die Stellplatzanlage St 1 ist auf Teilflächen von insgesamt mindestens 700 m² Flächengröße mit standortgerechten Sträuchern (Mindestpflanzgröße: verpflanzter Strauch, 60 - 80 cm hoch) gemäß Pflanzenauswahlliste 4 zu bepflanzen. Die maximale Aufwuchshöhe der Sträucher darf 3 m nicht überschreiten.

Begründung:

Stellplätze sollen durch Baumpflanzungen landschaftsgerecht eingegrünt, beschattet und damit vor Aufheizung geschützt werden. Die Bäume haben darüber hinaus ökologische Funktionen als Lebensraum sowie für das Kleinklima und die Luftqualität.

Die festgesetzte Mindestgröße der Baumscheiben bzw. Mindestbreite der Vegetationsstreifen sichert den Bäumen eine Mindeststandortqualität.

Die Teilflächen sollen eine ausgewogene innere und Randeingrünung der Stellplatzanlage herstellen.

19 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Erhalt der vorhandenen Bestände an Gehölzen ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Bestehende Gehölzflächen, die als vorhandene, ökologisch und gestalterisch wichtige Großgrünelemente in die Golfplatzplanung übernommen wurden, bestehen bereits überwiegend aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Diese Gehölzflächen sollen in die Landschaftsgestaltung integriert und damit erhalten werden.

Auch die Randeingrünung mit naturnahen Gehölzbeständen im Bereich des hier überplanten, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E- 22 soll so gesichert werden.

Vor allem die Randflächen bieten eine ökologisch wertvolle und landschaftsgestalterisch attraktive Eingrünung, die bewahrt werden soll.

Textliche Festsetzung

F7 Erhalt der Begrünung der Stellplatzanlagen St 2 und St/Ga 3

Auf den bestehenden Stellplatzanlagen St 2 und St/Ga 3 sind die vorhandenen Vegetationsflächen mit Bäumen und Sträuchern zu erhalten.

Begründung:

Die bestehenden Stellplatzanlagen des Golfplatzes sind bereits - überwiegend mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern – eingegrünt. Diese Begrünung soll im Zuge des aktuellen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E- 22 hier überplanenden, Bebauungsplans auch so gesichert werden. Vor allem die Randgrünbereiche bieten eine ökologisch wertvolle und landschaftsgestalterisch attraktive Eingrünung, die bewahrt werden soll.

20 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Planteil sind innerhalb der privaten Grünflächen mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten verschiedener Versorgungs- und Entsorgungsträger (L1- L5) festgesetzt. Die durch Leitungsrechte gesicherten Flächen der Schutzstreifen um die vorhandenen unterirdischen Leitungstrassen sind generell von Gehölzpflanzungen gemäß der Vorgaben der Leitungsbetreiber (siehe auch Anhang 2, Hinweise) freizuhalten.

21 Nachrichtliche Übernahmen

Als Geschützte Biotope gem. § 26 SächsNatSchG sind im Plangebiet die beiden Röhrichtbereiche innerhalb der zwei Oberflächenwassersammelbecken der Deponie Seehausen im Verzeichnis der Stadt Leipzig geführt. Das Röhricht im südlichen Oberflächenwassersammelbecken wird als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan dargestellt. Das Röhricht im nördlichen Becken wird nicht dargestellt, da die zum Erfassungszeitpunkt vorhandenen Röhrichtbereiche im Planzustand auf der Rechtsgrundlage des § 26 (4) Satz 3 Sächs-NatSchG beseitigt sind.

Die in der Planzeichnung dargestellten Leitungen des Landsamtes für Straßenbau und Verkehr des Freistaates Sachsen (ehemals Autobahnamt Sachsen) werden in ihrem Bestand nachrichtlich aus der Planfeststellung zur BAB A 14 übernommen.

D STÄDTEBAULICHE KALKULATION

22 Flächenbilanz

	Flächenbezeichnung		Fläche ca. in m ²
1.	Private Grünfläche- Golfsportanlage		162.690
	davon überbaubare Flächen	1.540	
	davon: Maßnahmenflächen F 2 (für Kompensationsflächenpool)		11.460
	davon: Flächen für Garagen und Stellplätze		9.800
2	Öffentliche Straßenverkehrsfläche		1.070
3	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser- Regen- rückhaltebecken (Schönungsteiche der Deponie)		11.300
4	Wasserflächen (Gräben)		4.370
	Plangebietsfläche		179.430
	Externe Ausgleichsfläche		9.400

Leipzig, den 25.03.2013

gez.
Jochem Lunebach
Leiter des Stadtplanungsamtes

Quellenverzeichnis

- [1] Landesentwicklungsplan (LEP) 2003, rechtskräftig mit Verordnung vom 16.12.2003
- [2] Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Westsachsen , in Kraft seit 25.07.2008
- [3] Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig, Vorentwurf Stand 07.12.2007
- [4] Entwurf des in Fortschreibung befindlichen Landschaftsplanes, Stand 10.08.2007
- [5] Golferische Fachplanung, Andre Michalczyk, Dipl.- Garten- und Landschaftsarchitekt
- [6] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (bioplan, Dr. Petra Strzelczyk, Februar/April 2010)
- [7] Faunistisches Sondergutachten zur Kartierung der Amphibien und der Brutvögel im geplanten Erweiterungsgebiet (BioCart, Dipl.-Ing. (FH) Jens Kipping, November 2009)
- [8] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. E-022 der Stadt Leipzig, Golfplatz Seehausen, 1. Änderung. Erweiterung Golfplatz Seehausen. (Dr. Kiebs + Partner GmbH, 18. Februar 2008)
- [9] Gutachterliche Stellungnahme (Ballistisches Gutachten); Institut für Stadt-und Projektentwicklung der HTWK Leipzig; Prof. Dr.-Ing. Belz; Prof. Dipl.-Ing. King
- [10] Stellungnahme der „professional golfers association of Germany (PGA)“zur Platzreifeprüfung

Deponie Seehausen

Golfplatz
Erweiterungsfläche

Vorhandene
Golfplatzfläche

Golfplatz
Bestandsfläche

Wohngebiet

Kleingärten

Sachsenpark

Neue Messe

M 1 : 2500

Legende

Bestand:

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Wirtschaftswege
- Wege
- Parkstellflächen für PKW (für Mitarbeiter)
- Parkstellflächen für PKW
- intensiv golferisch genutzte Flächen
- Gehölzflächen (Bäume und Sträucher, Darstellung Standort symbolisch)
- Zierflächen
- Parkplatz Begrünung
- Regenrückhaltebecken
- Gräben
- Gebäude und Nebenanlagen
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind [gemäß Bundesfernstraßengesetz FStrG vom 28.06.07]
- Umgrenzung von Flächen, die nur beschränkt bebaubar sind [gemäß Bundesfernstraßengesetz FStrG vom 28.06.07]

Planung:

- Erweiterungsflächen Gehölze
- Spielbahnen inklusive Greens und Abschläge
- Gehölzanpflanzung
- Rough
- Semirough
- Bunker (Sandhindernis)
- Abschlag- Spielbahn
- Holzbrücken (niveaugleich)
- Lage der Ballfangnetze (5m hoch)
- bepflanzter Erdwall (5m hoch)
- Neubau eines Zaunes bzw. Anschluß an vorhandenen Zaun
- 5 Nummerierung der Spielbahnen

Kartengrundlage:
Ing.- und Vermessungsbüro Wolfgang Hilscher;
Walter - Köhn - Straße 1d, 04356 Leipzig.
(Stand: 15.09.2010/10.09.2012)
Lagesystem: RD83/ Höhensystem: DHHN92

Anhang 1- Gestaltungsplan
zum Bebauungsplan Nr. 338
"Golfplatz Seehausen, 2. Erweiterung"
21.12.2012

Anhang 2 Hinweise

1. Archäologischer Denkmalschutz - Bodendenkmalpflege

Bezüglich des archäologischen Denkmalschutzes sind die Forderungen des Landesamtes (LA) 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 Grabung ist mit dem LA für Archäologie im Rahmen einer Vereinbarung abzustimmen.*
- *Das Ergebnis der Grabung 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. 110 kV-Leitung

- *Seitens der enviaM Verteilnetz GmbH bestehen für eine Bebauung im Schutzstreifen der 110 kV-Freileitungstrasse folgende Forderungen:*
- *Die Abstände zur 110 kV-Freileitung sind nach DIN VDE 0210 einzuhalten. Bei Arbeiten in der Nähe bzw. unter der Freileitung sind die Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0105 und BGV A3 zu beachten.*
- *Alle Bauvorhaben, die den Schutzstreifen der 110 kV-Leitung (jeweils 23 m beidseitig der Trassenachse) berühren, bedürfen einer objektbezogenen Zustimmung der enviaM Netzservice Gesellschaft (NSG) und sind rechtzeitig anzuzeigen.*
- *Im Leitungsschutzstreifen darf eine maximale Arbeitshöhe von 4,0 m (einschließlich Geräteausrücker und Aufbauten der Baufahrzeuge) ab vorhandener EOK nicht überschritten werden. Das schließt eine Fehlbedienung mit ein.*
- *Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten an der Freileitung (einschließlich der Arbeitsfahrzeuge) dürfen nicht behindert werden.*
- *Maststandorte sind im Umkreis von 15,0 m von jeder Bebauung frei zu halten. Die ungehinderte Zufahrt ist jederzeit zu gewährleisten.*
- *Im Leitungsschutzstreifen ist ein Anpflanzen von Bäumen nicht gestattet.*
- *Bei Anpflanzen niedrig wachsender Gehölze, Hecken und Sträucher darf eine Endwuchshöhe von 3m nicht überschritten werden.*
- *Der Mindestabstand von der Trassenachse ist Leitungsschutzstreifen + 0,5 x Kronendurchmesser.*
- *Es besteht eine Anzeigepflicht von mindestens 14 Tagen vor Beginn der Arbeiten.*

3. Ferngasleitung FGL 30 und Kabelschutzrohranlage (KSR)

- *Im Schutzstreifen der Ferngasleitung FGL 30 dürfen für die Zeit des Bestehens keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Anlagen vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen.*
- *Bei Bepflanzungen sind die Mindestabstände zu den Anlagen des Versorgungsunternehmens einzuhalten*
- *Die Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen des Versorgungsunternehmens sind einzuhalten.*

4. Einrichtungen der Autobahn

- *Jegliche Einrichtungen der Autobahn wie z. B. Entwässerungsanlagen, das Fernmeldekabel usw. dürfen nicht beeinflusst, beeinträchtigt oder mitbenutzt werden.*

5. Artenschutz: Zeitliche Beschränkung der Baumaßnahmen

- *Baumaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28.02. des Folgejahres durchzuführen.*

6. Grundwassermessstellen, Anlagen der LMBV mbH

- *Die im Plangebiet vorhandenen Grundwassermessstellen und Filterbrunnen sind zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Die Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.*

7. Wasserwirtschaftliche Anlagen

- *„Auf dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der wasserwirtschaftlichen Anlagen keine Gebäude oder Erdaufschüttungen errichtet, keine Bäume und keine tief wurzelnden Sträucher angepflanzt oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der wasserwirtschaftlichen Anlagen beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. Den Beauftragten der KWL GmbH ist jederzeit die Überwachung und Instandhaltung der wasserwirtschaftlichen Anlagen und die Durchführung entsprechender Arbeiten zu gestatten.“*

Begründung:

Die Hinweise resultieren aus den im Rahmen der Beteiligung der TöB benannten Forderungen und Hinweisen, die jedoch nicht hinreichend begründet festgesetzt werden können, aber bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden sollen.

Anhang 3 - Pflanzempfehlungen

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzenarten in Form von Pflanzlisten genannt.

Pflanzenauswahlliste 1:

Typische Arten des Eichen-Hainbuchenwaldes und andere ausgewählte heimische, standortgerechte Gehölzarten

Großkronige Bäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gew. Esche
<i>Populus nigra</i>	Schwarzpappel
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix spec.</i>	standortangepasste heimische Weiden
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Mittelkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere

Kleinkronige Bäume

<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne

Sträucher

<i>Clematis vitalba</i>	Gew. Waldrebe
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Coryllus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Genista tinctoria</i>	Färberginster
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster

<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rhamnus carthaticus</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Buschrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rubus saxatilis</i>	Steinbeere
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Salix</i> -Arten	standortangepasste heimische Weiden

Pflanzenauswahlliste 2:

Ausgewählte heimische, standortgerechte Gehölzarten für die galerieartig abgestuften Gehölzpflanzungen nahe der BAB A 14

Bäume

Großkronige Bäume

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gew. Esche
<i>Populus nigra</i>	Schwarzpappel
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix spec.</i>	standortangepasste heimische Weiden
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Mittelkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche

Sträucher für den Waldmantel im Süden, Westen und Osten sowie am Nordrand und eingestreut im Bestand

<i>Clematis vitalba</i>	Gew. Waldrebe
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Coryllus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel

<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Genista tinctoria</i>	Färberginster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rhamnus carthaticus</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Buschrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rubus saxatilis</i>	Steinbeere
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Salix</i> -Arten	standortangepasste heimische Weiden

Pflanzenauswahlliste 3:

Ausgewählte heimische, standortgerechte Gehölzarten für die Bepflanzung der Erdwälle

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

Sträucher

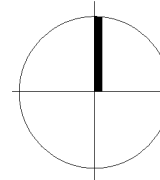
<i>Clematis vitalba</i>	Gew. Waldrebe
<i>Cornus mas</i>	Roter Hartriegel
<i>Cornus sanguinea</i>	Kornelkirsche
<i>Coryllus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rhamnus carthaticus</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Buschrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere

<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rubus saxatilis</i>	Steinbeere
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Salix</i> -Arten	standortangepasste heimische Weiden

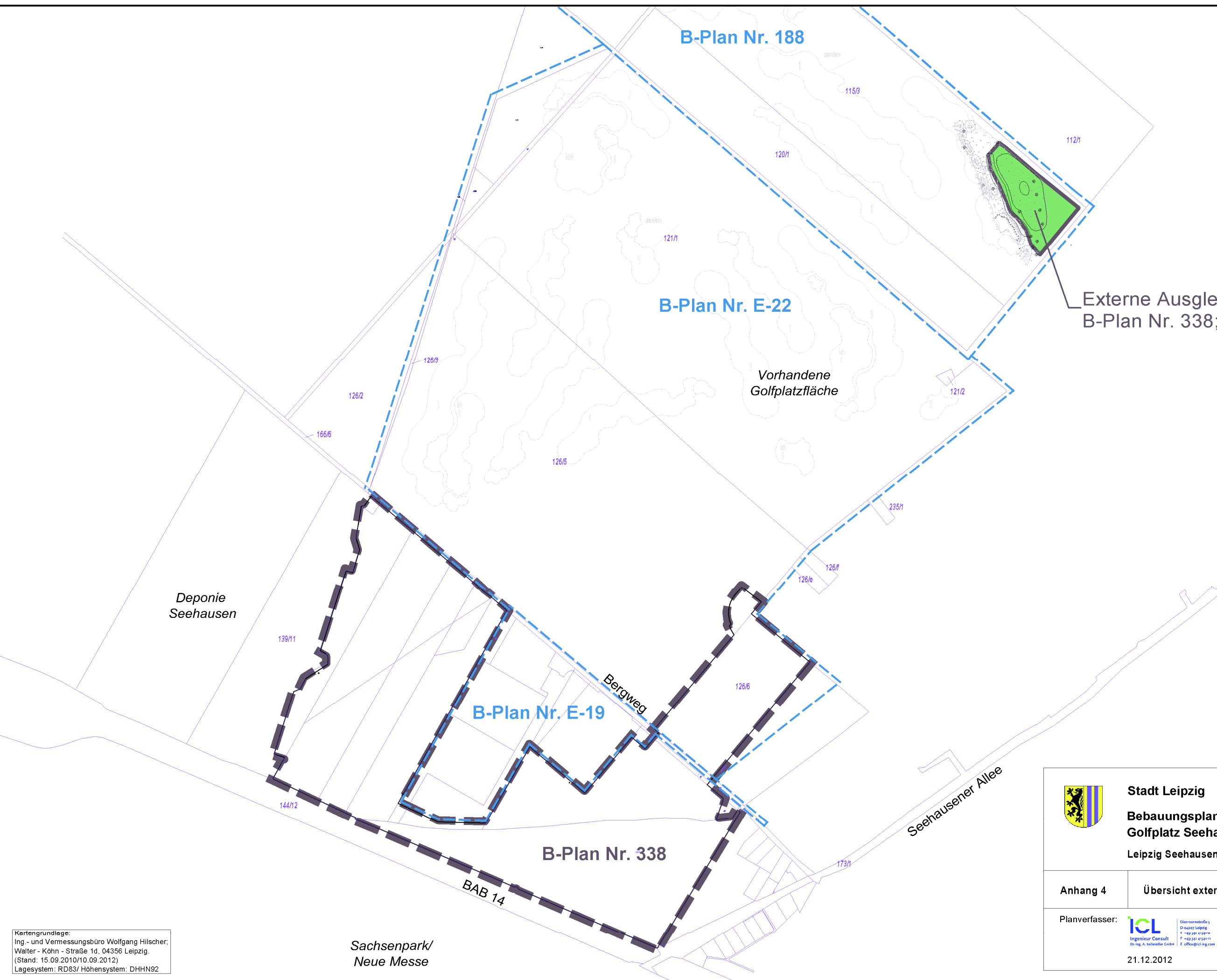
**Pflanzenauswahlliste 4:
Sträucher für die Stellplatzanlage St 1**

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Genista tinctoria</i>	Färberginster
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rhamnus carthaticus</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Buschrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rubus saxatilis</i>	Steinbeere
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Salix</i> -Arten	standortangepasste heimische Strauchweiden

Generell wird auf die von der Stadt Leipzig, Amt für Stadtgrün und Gewässer, 1997 herausgegebene Broschüre „Pflanzung standortgerechter Gehölze im Stadtgebiet“, die Empfehlungen zur Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen im Stadtgebiet von Leipzig gibt, verwiesen.



M 1 : 5000



Stadt Leipzig
Bebauungsplan Nr. 338
Golfplatz Seehausen- 2. Erweiterung
Leipzig Seehausen

Anhang 4 Übersicht externe Ausgleichsfläche

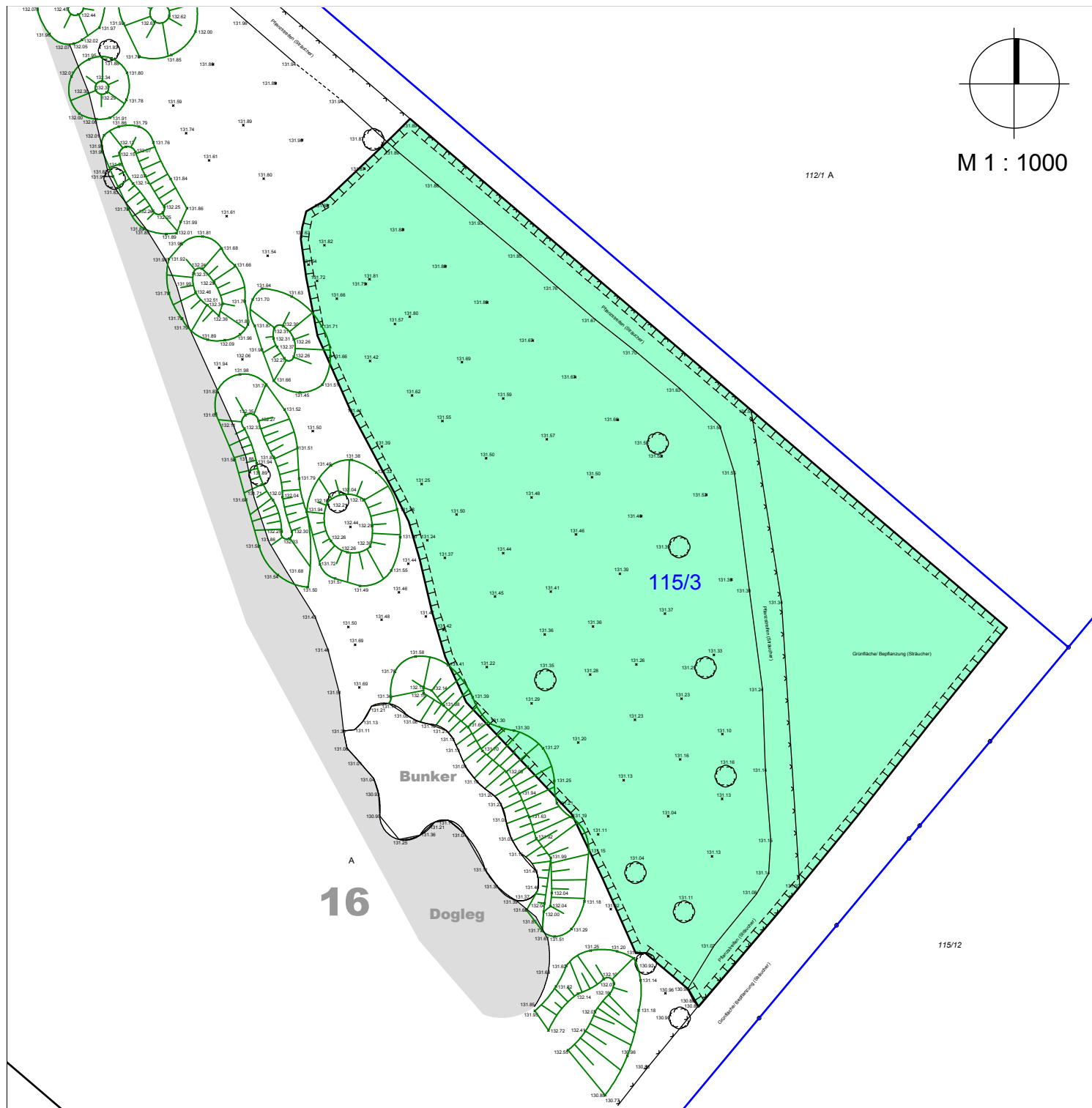
Planverfasser: **ICL**
Ingenieur Consult
Dr.-Ing. A. Schneider GmbH

Diemannstraße 5
D-04207 Leipzig
T +49 341 4354111
E office@icl-leipzig.com

21.12.2012

Kartengrundlage:
Ing.- und Vermessungsbüro Wolfgang Hilscher:
Walter - Köhn - Straße 1d, 04356 Leipzig.
(Stand: 15.09.2010/10.09.2012)
Lagesystem: RD83/ Höhensystem: DHHN92

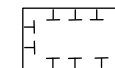
Sachsenpark/
Neue Messe



Planzeichenerklärung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 1a BauGB

Zur Kompensation von nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fauna wird als artenschutzrechtliche/CEF-Maßnahme eine Ausgleichsmaßnahme von 9.400 m² außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 115/3 der Gemarkung Seehausen herangezogen, die dem Plangebiet vollständig zugeordnet wird.



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)



Anlage einer Röhrichtfläche mit umgebenden Gehölzpflanzungen



Flurstücksgrenze

115/3

Flurstücksnummer



Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 338
Golfplatz Seehausen-
2. Erweiterung
Leipzig-Seehausen

Maßstab: 1 : 1000

Anhang 4/1

Externer Ausgleichsflächenplan

Flurstück 115/3

Planverfasser:

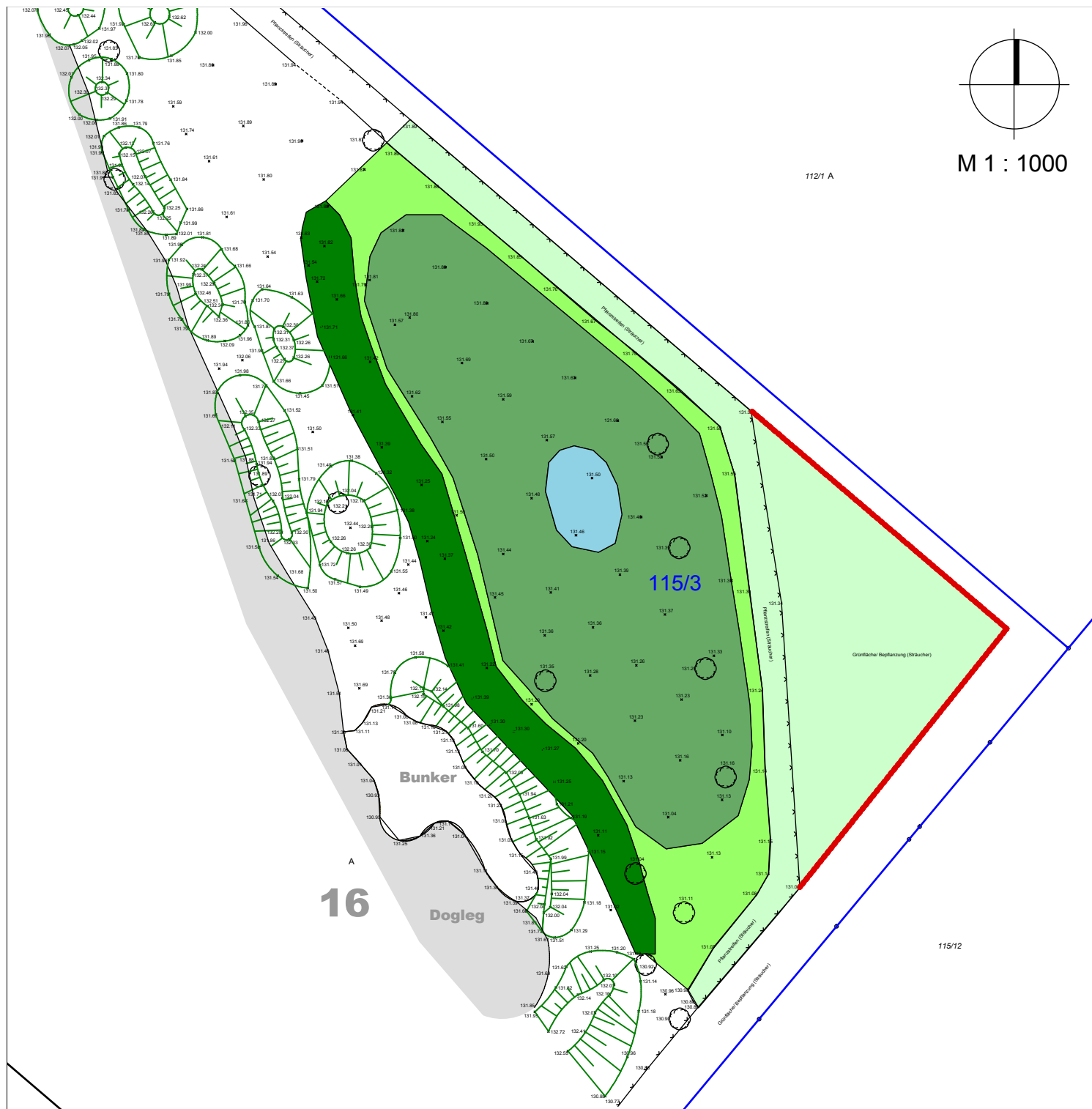
ICL

Ingenieur Consult
Dr.-Ing. A. Kolbmüller GmbH

Diezmannstraße 5
D-04207 Leipzig
T +49 341 41541-0
F +49 341 41541-11
E office@icl-ing.com

28.05.2010

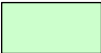
bearbeitet: Dipl.-Geogr. L. Adrian



Legende

Externe Ausgleichsfläche (Gesamtflächengröße ca. 9.400 m²)

Flächenaufteilung der externen Ausgleichsfläche
(Ersatzröhricht insbesondere für die Rohrweihe):

-  Wasserfläche (ca. 200 m²)
-  Röhrichtzone mit *Phragmites australis* (ca. 4.000 m²)
-  Krautsaum (ca. 1.250 m²)
-  Sichtschutzpflanzung Gehölze (ca. 1.200 m²) auf Erdwall
-  Umverlegung Zaun
-  bestehende Gehölzpflanzungen (2.750 m²) - Erhalt



Stadt Leipzig

Bebauungsplan Nr. 338
Golfplatz Seehausen-
2. Erweiterung
Leipzig-Seehausen

Maßstab: 1 : 1000

Anhang 4/2

Externer Ausgleichsflächenplan
- hier: Flächenaufteilung

Planverfasser:

ICL
Ingenieur Consult
Dr.-Ing. A. Kolbmüller GmbH
Diezmannstraße 5
D-04207 Leipzig
T +49 341 41541-0
F +49 341 41541-11
E office@icl-ing.com

28.05.2010

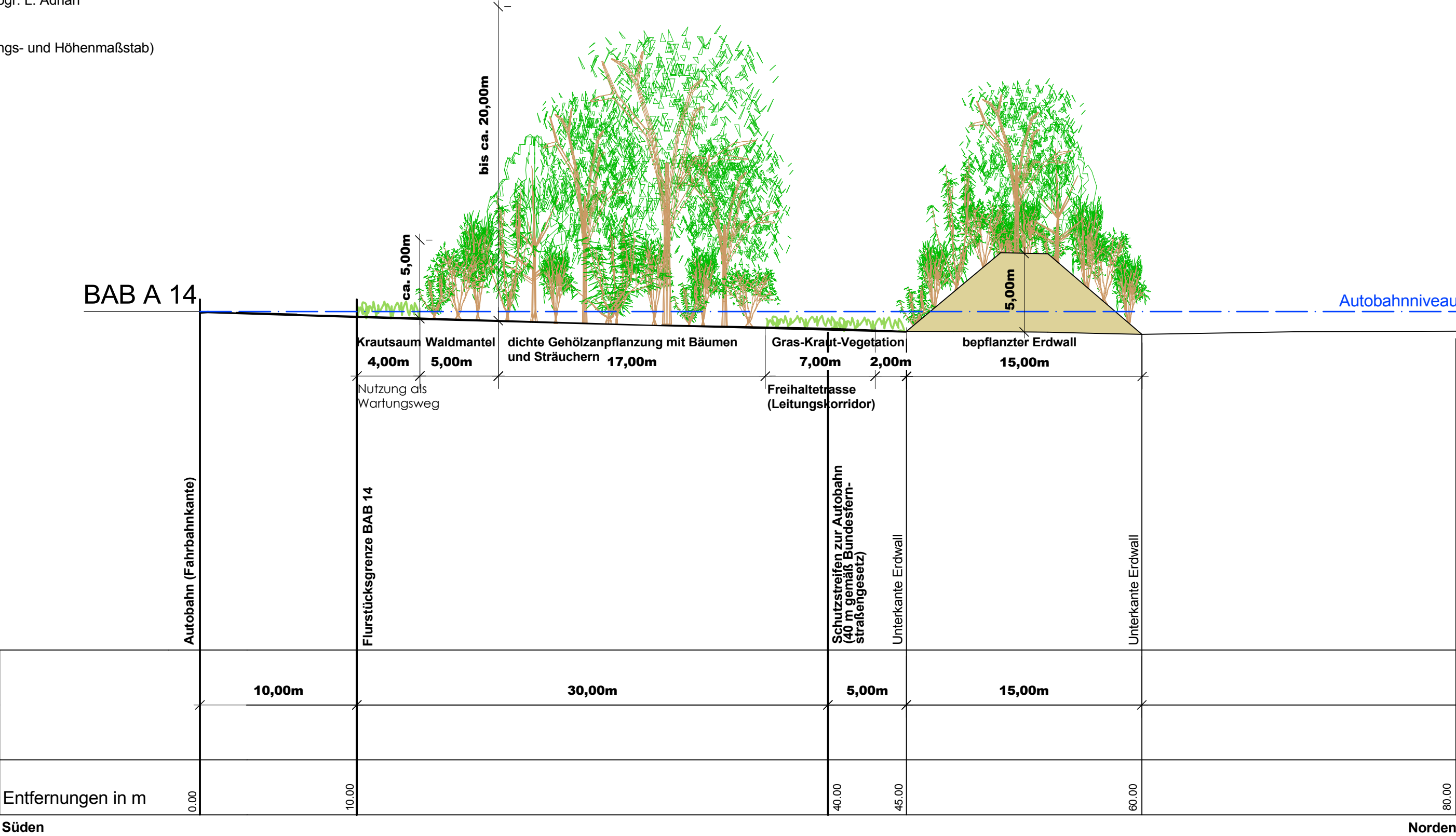
bearbeitet: Dipl.-Geogr. L. Adrian

Bebauungsplan Nr. 338 Golfplatz Seehausen - 2. Erweiterung

Anhang 5/1: Querschnitt Ost (Schnitt A-A) **ohne Ballfangnetz** mit Darstellung der Gestaltung der Gehölzanpflanzungen

Grundlagenplan: Ing.- und Vermessungsbüro W. Hilscher, 23.11.2010
bearbeitet: Dipl.-Geogr. L. Adrian
Datum: 21.03.2011

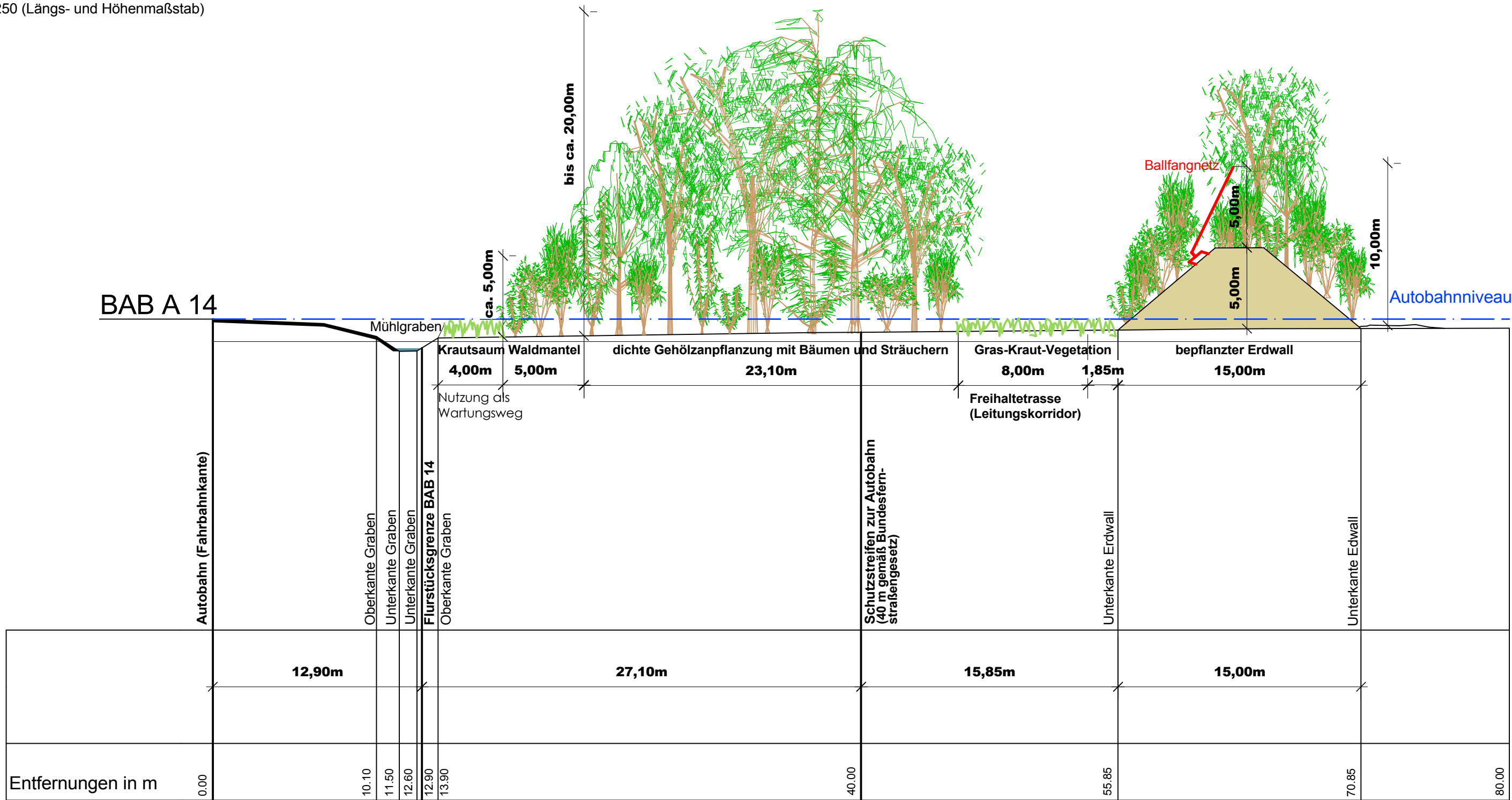
Maßstab 1: 250 (Längs- und Höhenmaßstab)



Anhang 5/2: Querschnitt West (Schnitt B-B) **mit Ballfangnetz**
mit Darstellung der Gestaltung der Gehölzanpflanzungen

Grundlagenplan: Ing.- und Vermessungsbüro W. Hilscher, 23.11.2010
bearbeitet: Dipl.-Geogr. L. Adrian
Datum: 21.03.2011

Maßstab 1: 250 (Längs- und Höhenmaßstab)



Süden

Norden