



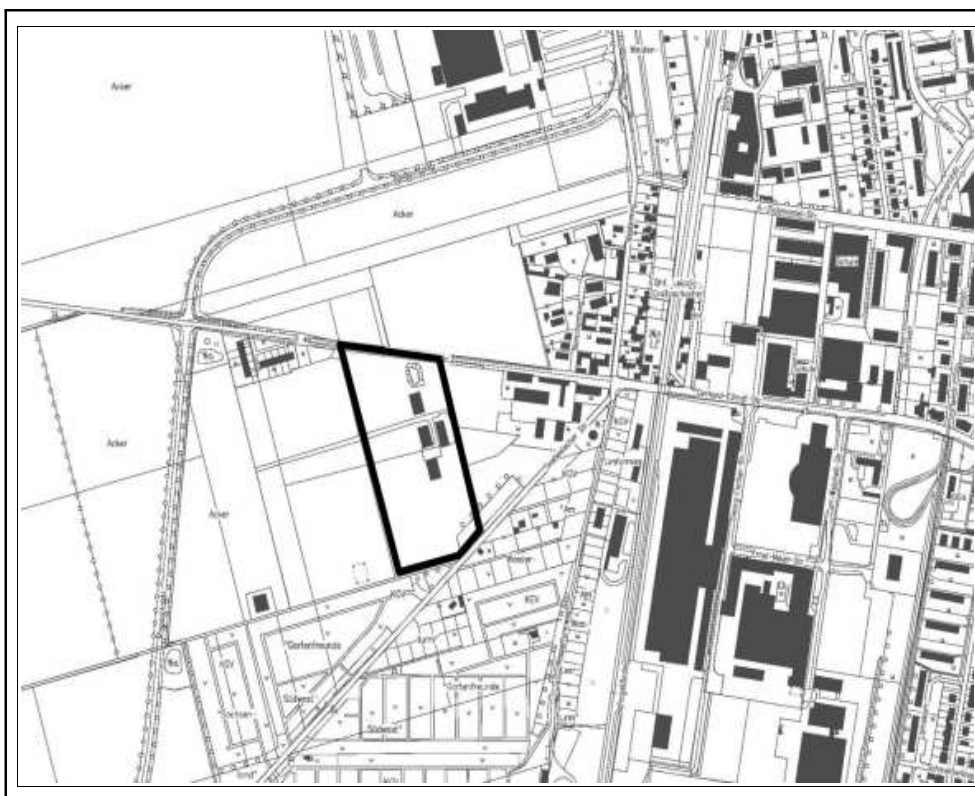
**Stadt Leipzig**

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 395  
„Feuerwehrzentrum südlich der Gerhard-  
Ellrodt-Straße“**

**Stadtbezirk: Südwest**

**Ortsteil: Großzschocher**

— Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

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

18.08.2016

## Inhaltsverzeichnis

|           |                                                                                             |    |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>A.</b> | <b>EINLEITUNG</b>                                                                           | 4  |
| 1.        | Lage und Größe des Plangebietes                                                             | 4  |
| 2.        | Ausgangslage, Planungsanlass und Planungserfordernis                                        | 4  |
| 3.        | Ziele und Zwecke der Planung                                                                | 5  |
| 4.        | Verfahrensdurchführung                                                                      | 6  |
| <b>B.</b> | <b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>                                                               | 7  |
| 5.        | Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes                                           | 7  |
| 5.1       | Topografie                                                                                  | 7  |
| 5.2       | Vorhandene Bebauung und Nutzungen                                                           | 7  |
| 5.3       | Vorhandene Wohnbevölkerung                                                                  | 8  |
| 5.4       | Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzungen                                                   | 8  |
| 5.5       | Technische Infrastruktur                                                                    | 8  |
| 5.5.1     | Verkehrsinfrastruktur                                                                       | 8  |
| 5.5.2     | Ver- und Entsorgungsanlagen                                                                 | 8  |
| 6.        | Planerische und rechtliche Grundlagen                                                       | 9  |
| 6.1       | Planungsrechtliche Grundlagen                                                               | 9  |
| 6.1.1     | Ziele der Raumordnung                                                                       | 9  |
| 6.1.2     | Flächennutzungsplan                                                                         | 9  |
| 6.1.3     | Landschaftsplan                                                                             | 10 |
| 6.1.4     | Zulässigkeit von Bauvorhaben                                                                | 10 |
| 6.2       | Sonstige Planungen                                                                          | 10 |
| 6.2.1     | Integriertes Stadtentwicklungskonzept                                                       | 10 |
| 6.2.2     | Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen                                                | 10 |
| 6.2.3     | Weitere Stadtentwicklungspläne                                                              | 11 |
| 6.2.4     | Brandschutzbedarfsplan 2010 - 2015                                                          | 11 |
| 7.        | Umweltbericht                                                                               | 12 |
| 7.1       | Einleitung                                                                                  | 12 |
| 7.1.1     | Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)                                              | 12 |
| 7.1.2     | Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes                                           | 13 |
| 7.1.2.1   | Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG                                              | 13 |
| 7.1.2.2   | Landschaftsplan                                                                             | 14 |
| 7.1.2.3   | Grünordnungsplan                                                                            | 14 |
| 7.1.2.4   | Eingriffsregelung                                                                           | 14 |
| 7.1.2.5   | Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes                                  | 15 |
| 7.1.3     | Festlegung des Umfanges und des Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange       | 16 |
| 7.2       | Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung | 21 |
| 7.2.1     | Boden                                                                                       | 21 |
| 7.2.1.1   | Bestandsaufnahme                                                                            | 22 |
| 7.2.1.2   | Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung                                  | 25 |
| 7.2.1.3   | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen      | 29 |
| 7.3       | Anderweitige Planungsmöglichkeiten                                                          | 30 |
| 7.4       | Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen                                              | 30 |
| 7.5       | Zusammenfassung                                                                             | 32 |

|           |                                                                                              |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 8.        | Ergebnisse der Beteiligungen.....                                                            | 34        |
| 8.1       | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....                                              | 34        |
| 8.2       | Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Bürgervereine.....               | 34        |
| 8.3       | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Bürgervereine zum Entwurf.....               | 35        |
| 8.4       | Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf.....                                              | 36        |
| 9.        | Städtebauliches Konzept.....                                                                 | 37        |
| 9.1       | Gliederung des Gebietes, Bebauungs- / Nutzungskonzept.....                                   | 37        |
| 9.2       | Erschließungskonzept.....                                                                    | 39        |
| 9.3       | Grünordnerisches Konzept.....                                                                | 39        |
| <b>C.</b> | <b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>                                                      | <b>40</b> |
| 10.       | Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.....                                                | 40        |
| 11.       | Planungsrechtlich zeichnerische und textliche Festsetzungen .....                            | 40        |
| 11.1      | Art der baulichen Nutzung<br>Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Feuerwehrzentrum“..... | 40        |
| 11.2      | Maß der baulichen Nutzung.....                                                               | 41        |
| 11.2.1    | Höhe baulicher Anlagen.....                                                                  | 41        |
| 11.3      | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....                          | 41        |
| 11.3.1    | Bauweise.....                                                                                | 41        |
| 11.3.2    | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....                                    | 42        |
| 12.       | Grünordnerische textliche Festsetzungen.....                                                 | 42        |
| 12.1      | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,<br>Natur und Landschaft..... | 42        |
| 12.2      | Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....                                      | 44        |
| 12.3      | Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....                                       | 48        |
| 12.4      | Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen.....                                                  | 48        |
| 13.       | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....                              | 49        |
| <b>D.</b> | <b>STÄDTEBAULICHE KALKULATION.....</b>                                                       | <b>50</b> |
| 14.       | Flächenbilanz .....                                                                          | 50        |
| 15.       | Kosten.....                                                                                  | 50        |

## ANHANG

I: Hinweise

II: Pflanzempfehlungen

III: Räumliche Lage von Ausgleichsmaßnahmen

## A. EINLEITUNG

### 1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Leipziger Stadtbezirk Südwest, Ortsteil Großzschocher. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 8 km sowie zur nächstgelegenen Autobahn A 38 etwa 6 km.

Es wird umgrenzt

- im Norden von der Gerhard-Ellrodt-Straße sowie einem Gewerbegebiet,
- im Osten durch unbebaute Brachflächen sowie einem Gewerbebetrieb,
- im Süden durch die Kleingartenvereine „Gartenfreunde Südwest“ und „Am Wasserturm“ sowie südöstlich von der Seebenischen Straße und
- im Westen durch weitere brachliegende Flächen der ehemaligen Gärtnerei Agrargenossenschaft Kitzen e.G. sowie nordwestlich durch eine Gruppe von Reihenhäusern, die als Werkwohnungen der ehemaligen Gärtnerei errichtet wurden.

Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 4,9 ha und umfasst die Flurstücke 754/4, 754/54 und 754/56. Die Flurstücke wurden am 15.05.2013 durch das Amt für Bauordnung und Denkmalpflege bau-rechtlich vereinigt (Vereinigungsbaulast).

Die räumliche Ausdehnung in Ost-West-Richtung beträgt etwa 155 m und in Nord-Süd-Richtung ca. 315 m. Alle Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Leipzig.

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

### 2. Ausgangslage, Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Stadt Leipzig beabsichtigt im Südwesten Leipzigs ein Feuerwehrzentrum zu entwickeln. Gemäß dem Sächsischem Gesetz über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) obliegt der Stadt Leipzig als örtlicher Brandschutzbehörde u.a. die Aufstellung, Aus-rüstung, Unterhaltung und der Einsatz einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden leistungs-fähigen öffentlichen Feuerwehr nach dem Brandschutzbedarfsplan.

Bereits in der 1. und 2. Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplanes sowie in weiteren Analysen wurde darauf hingewiesen, dass der Bereich Süd / West der Stadt Leipzig mit den bestehenden Wachen der Berufs- und Freiwilligen Feuerwehr (BF und FF) nicht in der gesetzlich vorgegebenen Eingreifzeit im vollen Umfang abgedeckt werden kann, so dass ein dringender Handlungsbedarf besteht. Weiterhin ist der gesamte Sicherstellungsbereich für die erforderliche Fahrzeug-, Geräte- und Einsatzmitteltechnik der Branddirektion dezentral in unterschiedlichen Objekten im gesamten Stadtgebiet untergebracht. Diese Gebäude und Anlagen sind verschlissen und mit erheblichen Re-paraturstau belastet, da diese für eine derartige Nutzung (entsprechend der Weiterentwicklung der Technik) teilweise nicht vorgesehen waren.

Das Plangebiet umfasst einen Großteil der Flächen der ehemaligen Gärtnerei der Agrargenossen-schaft Kitzen e.G. Der Abbruch des Bestandes im Plangebiet (Verwaltungsgebäude, diverse Ge-wächshäuser und Hallen) wurde bereits Mitte 2012 begonnen und ist abgeschlossen. Im Jahre 2013 wurde mit dem ersten Bauabschnitt entlang der Gerhard-Ellrodt-Straße angefangen, die Fer-tigstellung erfolgte im Jahr 2015.

**Anlass** für die Aufstellung dieses B-Planes ist die für die Stadt Leipzig erfolgte zweite Fortschrei-bung des Brandschutzbedarfsplanes 2010 - 2015 (Ratsbeschluss Nr. RB V-183/10) auf Grundlage von § 6 (1), Ziffer 1 SächsBRKG sowie die Leitstellenkonzeption des Freistaates Sachsen auf der Grundlage der §§ 11 und 34 SächsBRKG.

Auf diesem Standort sollen somit eine Vielzahl von Aufgaben konzentriert werden, wie bspw.:

- Notrufabfrage, Einsatzdisposition, Alarmierung und Einsatzlenkung (Integrierte Regionalleitstelle)
- Einsatzdienst (Berufsfeuerwehr) für den Südwesten Leipzigs und die Sonderfahrzeugtechnik
- Technik und Spezialbeschaffung
- Pflege / Wartung / Reparatur von Technik (Werkstätten)
- Ausbildungsplanung und -durchführung, etc.

Durch die Konzentration dieser vielfältigen Aufgaben wird zum einen der Bedarf gedeckt (u.a. Gewährleistung des Einsatzkonzeptes für den City-Tunnel in Leipzig) und zum anderen personelle, bauliche und technische Synergieeffekte erreicht (Einsatz von in Bereitschaft befindlichen Einsatzkräften in Technikbereichen, Doppelnutzung von Räumen, etc.).

Eine besondere Bedeutung nimmt die Integrierte Regionalleitstelle (IRLS) im Konzept ein. Von den bisherigen 19 Leitstellen im Freistaat Sachsen werden zukünftig nur noch 5 in Oberzentren existieren. Eine davon wird in Leipzig auf dem Standort des Feuerwehzzentrums errichtet und ist Bestandteil des 1. Bauabschnittes. Die Zuständigkeit der IRLS Leipzig soll die Gebiete des Landkreises Leipzig, des Landkreises Nordsachsen und der Stadt Leipzig umfassen.

Der Standort war auf eine Lage westlich der Bahnlinie Leipzig-Gera beschränkt, um die erforderlichen Einsatzzeiten für die Berufsfeuerwache Südwest (u.a. bis zur A 38) zu gewährleisten. Eine umfangreiche Prüfung im Vorfeld von anderen Standorten sowie Varianten hatte ergeben, dass dieser die rechtlichen Rahmenbedingungen und gegebenen Anforderungen vorzugsweise erfüllt (Lage, Unterbringung der erforderlichen Funktionen, Kosten, zeitnahe Grunderwerb und Umsetzung aufgrund dringendem Handlungsbedarf, besonders hinsichtlich der Hilfsfristabdeckung und der Gewährleistung des Einsatzkonzeptes für den City-Tunnel).

Der notwendige Flächenbedarf kann gutachterlich bestätigt am vorgesehenen Standortbereich Gerhard-Ellrodt- / Rippachtalstraße realisiert werden.

Das **Erfordernis** für die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Planes) begründet sich dadurch, dass die zu beplanenden Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB liegen. Auf dieser Grundlage ist die Entwicklung und Realisierung des Gesamtvorhabens nicht möglich. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage erforderlich. Das Verfahren wird ebenfalls für erforderlich angesehen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diese ehemaligen Gartenbauflächen zu gewährleisten. Mit der Bauleitplanung soll das notwendige Planungsrecht für das Feuerwehzzentrum geschaffen werden. Zudem handelt es sich bei dem Feuerwehzzentrum um ein mehrstufiges Vorhaben, bei dem durch den Bebauungsplan die notwendige Planungssicherheit für alle Entwicklungsstufen gesichert werden soll.

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

#### **(A) Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage**

Vornehmliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung dieses Standortes. Mit dem Planverfahren soll Rechtssicherheit hinsichtlich der künftigen Entwicklungs- und Bauungsmöglichkeiten geschaffen werden.

#### **(B) Sichern einer geordneten städtebaulichen Entwicklung**

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle soll mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes speziell darauf hingewirkt werden, dass sich das Vorhaben in die örtlichen Gegebenheiten einfügt und zwischen den angrenzenden baulichen Strukturen und Nutzungen vermittelt.

#### **(C) Ermöglichung einer bedarfsdeckenden Nutzung**

Um dem Bedarf im Bezug auf den Brand- und Katastrophenschutz gerecht zu werden, ist der Neubau einer Feuerwehzzentrale geplant.

#### **(D) Einhaltung Grünordnerischer und Umweltschützender Belange**

Im Rahmen des Planverfahrens ist zu prüfen, welche Fachgutachten (z.B. zur Grünordnungsplanung, zum Immissionsschutz und zur Altlastensituation) als Abwägungsmaterialien erforderlich sind und wie deren Ergebnisse in der Planung berücksichtigt werden können.

#### **(E) Sicherung der geordneten Erschließung**

Es soll eine geordnete verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke, bei möglichst geringer Flächeninanspruchnahme für Erschließungsanlagen und möglichst geringer Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke, gewährleistet werden.

### **4. Verfahrensdurchführung**

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

|                                                                                                                                       |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Aufstellungsbeschluss</b> vom<br>Beschluss Nr. 1617/13,<br>bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 11 vom 01.06.2013            | 15.05.2013          |
| <b>frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b><br>(§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom                               | 19.03.2013          |
| <b>frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b><br>(§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 21 vom 08.11.2014 | 11.11. - 28.11.2014 |
| <b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf</b><br>(§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom                               | 02.05.2016          |
| <b>Öffentliche Auslegung des Entwurfes</b><br>(§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 9 vom 07.05.2016         | 18.05. - 17.06.2016 |

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

## **B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

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

#### **5.1 Topografie**

Das Plangebiet sowie die westlich angrenzenden Flächen sind durch die ehemalige Nutzung als Gärtnerei geprägt. Das Gelände verläuft eben mit einer Geländehöhe von ca. 121,5 - 122,0 m ü. NHN.

Der höchste Grundwasserstand wird nach dem grundwasserbezogenen Kartenwerk von Leipzig mit rund 113 - 114 m ü. NHN angegeben. Der Grundwasserstand des Gebietes wird beeinflusst durch die Auswirkungen der Tagebaue im Leipziger Süden. Die Flutung des Cospudener Sees führte zu einem Anstieg des Grundwasserstandes. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen in den ehemaligen Tagebauflächen wird ein Grundwasserflurabstand von ca. 7 - 10 m unter Flur in diesem Gebiet erreicht sein.

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

##### Im Plangebiet:

##### **- Nutzungen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemals mit Hallen und Gewächshäusern bestandene Gärtnerei, die aufgrund der Nutzungsaufgabe und der inzwischen eingetretenen Zerstörungen bzw. Verwahrlosung einer baulichen Neuordnung bedarf. Mitte 2012 hatte auf dem überwiegenden Teil der Flurstücke der Abriss der Gewächshäuser und kleinen Gebäude / Schuppen sowie die Entsiegelung der asphaltierten und betonierten Betriebsflächen stattgefunden.

Mit dem ersten Bauabschnitt (BA) entlang der Gerhard-Ellrodt-Straße wurde bereits 2013 begonnen. Dieser beinhaltet den Bau des Gebäudekomplexes der Integrierten Regionalleitstelle, die Berufsfeuerwache sowie den ersten Teil der Abstellhalle. Ende 2014 erfolgte auf dem Gelände die Errichtung eines 40 m hohen Funkmastes zur Gewährleistung der Funkversorgung.

Anfang 2015 wurde der erste Bauabschnitt fertiggestellt. Die Gebäude sind bereits in Nutzung. Neben der Fahrzeughalle der Berufsfeuerwache sind auch Werkstätten und Schulungsräume realisiert worden. Über der Fahrzeughalle befinden sich die Ruheräume mit Sanitärbereich. Schulungs- und Aufenthaltsräume, Küche sowie Büros sind in einem rechtwinklig angebauten Verbindungstrakt untergebracht, über den man zur großen Abstellhalle gelangt. Das Hauptgebäude mit einer Länge von ca. 93 m verläuft parallel zur Gerhard-Ellrodt-Straße. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 12 m.

Mitte 2015 wurde der 2. Teil der Abstellhalle im Zuge des baulichen Zusammenhangs nach § 34 BauGB genehmigt (Baubeginn September 2015).

Für die weiteren Gebäude des 2. und 3. BA (Verwaltungs- und Werkstattgebäude mit entsprechenden Außenanlagen und Kompensationsmaßnahmen) wurde zwischenzeitlich ein Bauantrag gestellt und gemäß § 33 (1) BauGB genehmigt. Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind keine Belange vorgebracht worden, die zu einer Änderung des Planentwurfes führen.

##### **- Straßen- und Wegenetz**

Das Plangebiet wird begrenzt von der Gerhard-Ellrodt-Straße im Norden. Es ist somit über diese an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Eine innere Erschließung erfolgt über die Zufahrten von der Gerhard-Ellrodt- sowie der Seebenischen Straße, die an der südlichen Plangeietsgrenze verläuft.

##### Angrenzende Bereiche:

##### **- Wohnnutzungen und Kleingartenanlagen**

In nordwestlicher Nachbarschaft zum Plangebiet liegt entlang der Gerhard-Ellrodt-Straße eine kleine Reihenhaussiedlung mit insgesamt zehn Wohneinheiten. Südlich des Plangebiets befinden sich die Kleingartenanlagen „Am Wasserturm“ und „Gartenfreunde Südwest“. An diese schließt sich in nordöstlicher Richtung die Ortslage Großzschocher an.

##### **- Gewerbliche- und Mischgebietsnutzungen**

Die an der Gerhard-Ellrodt-Straße dem Plangebiet gegenüberliegenden Flächen sind als Gewerbegebiete in den B-Plänen Nr. 9.4 "Gewerbegebiet an der S 46" und Nr. 331 "Gewerbegebiet nördlich der Gerhard-Ellrodt-Straße" festgesetzt. Derzeit liegen diese Flächen einer ehemaligen Molkerei jedoch

brach. Nördlich, mit Zufahrt über den Weidenweg, hat sich ein kleines Mischgebiet entwickelt. Östlich wird das Plangebiet von unbebauten Flächen sowie einer dahinterliegenden bebauten Gewerbefläche begrenzt. Weiter in östlicher Richtung befindet sich der Bahnhof Leipzig - Großzschocher.

#### - Landwirtschaftliche Nutzflächen

Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt, die ebenfalls Teil der ehemaligen Gärtnerei waren und zwischenzeitlich größtenteils bräumt wurden.

### **5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung**

Das Plangebiet wurde ehemals als Gärtnereibetrieb von der Agrargenossenschaft Kitzen e.G. genutzt. Im Nordwesten befinden sich in Reihenhäusern die ehemaligen Betriebswohnungen, die heute als Wohngebäude genutzt werden.

### **5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzungen**

Die Freiflächen- und Vegetationsstruktur des Plangebietes ist zum großen Teil durch landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung geprägt gewesen. Eingegrünt war das Plangebiet im Norden und Südosten jeweils durch Hecken sowie im Osten durch Gehölzbestand aus Laubbäumen und im Südwesten aus Laubbäumen und Sträuchern. Durch die Aufgabe der Gärtnerei hatten sich auf den nicht befestigten Flächen ausdauernde Ruderalfluren, Gehölzjungwuchs, Koniferen und Hecken etabliert. Zwischenzeitlich wurden einige Gehölze und Koniferen sowie die Hecke im Norden gerodet.

### **5.5 Technische Infrastruktur**

#### **5.5.1 Verkehrsinfrastruktur**

Weiträumig betrachtet ist das Plangebiet durch folgende Hauptverkehrsstraßen erschlossen:

Südlich verläuft die A 38, die in Ost-West-Richtung als Verbindung zwischen der A 14 und der A 9 dient. Über die B 186 wurde die S 46 als direkter Autobahnzubringer von der A 38 zur Stadt Leipzig errichtet. Der Ausbau der S 46 erfolgte im Jahr 2001 / 2002.

Die Verkehrsanbindung Richtung Norden und Süden ist über die B 186 bzw. die B 2 gewährleistet. Die Erschließung des Plangebietes ist über eine Anbindung an die Gerhard-Ellrodt-Straße und über diese an die Rippachtalstraße gesichert. Zudem besteht die Möglichkeit der Ausbildung einer zusätzlichen sekundären Grundstückszufahrt im Süden des Plangebietes über die Seebenische Straße.

Das Plangebiet schließt an den sogenannten Verknüpfungsbereich S 46 an (außerhalb des Erschließungsbereiches Ortsdurchfahrt). Mit Aufstellung des Bebauungsplanes gelten die Vorgaben des Sächsischen Straßengesetzes § 22 (Zufahrten und Zugänge) sowie § 24 (Bauliche Anlagen an Straßen) nicht.

Eine Anbindung des Gebietes an das öffentliche Personennahverkehrsnetz besteht durch eine Buslinie. Die Linie 162 verkehrt von Großzschocher (Anton-Zickmantel-Straße) über die Gerhard-Ellrodt-Straße bis nach Lausen. Die nächstgelegene Haltestelle "Gärtnerei" befindet sich westlich vom Plangebiet in etwa 150 m Entfernung und ca. 250 m östlich die Haltestelle "Wasserturmweg".

#### **5.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Durch die ehemalige Nutzung als Gärtnerei kann das Plangebiet durch das angrenzend bestehende Trinkwasser- und Kanalnetz erschlossen werden. Trinkwasserseitig ist eine Erschließung über die entlang der Gerhard-Ellrodt-Straße verlaufende Trinkwasserleitung DN 150 GGG möglich. Die Anschlussleitung mit Wasserzählerschacht zur Versorgung der bestehenden Wohnhäuser wurde getrennt und entfernt. Zur Versorgung des Feuerwehrzentrums und der Eigenheime wurden am bestehenden Leitungsende zwei neue Hausanschlussleitungen hergestellt. Des Weiteren befindet sich innerhalb des Plangebietes eine Trinkwasserleitung VW 250 B.

Die Schmutzwasserentsorgung kann über die bestehende Mischwasserleitung DN 300 erfolgen, die in der Gerhard-Ellrodt-Straße beginnt und in nördlicher Richtung verläuft. Analog zur Trinkwasserversorgung wurde auch hier eine neue Hausanschlussleitung zur Schmutzwasserentsorgung des Feuerwehrzentrums errichtet.

Die Ableitung des anfallenden Regenwassers kann nicht über das öffentliche Abwassernetz erfolgen. Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu belassen und zu versickern. Hierzu wurden entsprechende Nachweise geführt und mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

In der Gerhard-Ellrodt-Straße sind Anschlusspunkte für die stadttechnischen Medien vorhanden.

Im Südosten tangiert eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung das Plangebiet, zu der ein 25 m breiter Schutzstreifen einzuhalten ist. Dieser Streifen liegt zum Teil im südöstlichen Bereich auf dem Plangebiet.

## **6. Planerische und rechtliche Grundlagen**

### **6.1 Planungsrechtliche Grundlagen**

#### **6.1.1 Ziele der Raumordnung**

Die Ziele des Bebauungsplanes „Feuerwehrzentrum südlich der Gerhard-Ellrodt-Straße“ stehen im Einklang mit den im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und den im Regionalplan Westsachsen 2008 formulierten raumordnerischen Grundsätzen und Zielstellungen.

#### **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)**

Der LEP 2013, bekannt gemacht im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 11/2013 vom 30. August 2013, enthält folgende Ziele und Grundsätze mit besonderer Bedeutung für diesen B-Plan:

- Vorrang der Nutzung vorhandener Bauflächen sowie Anbindung von Bauflächen an geeignete infrastrukturell erschlossene Gebiete (LEP 2013, Z 2.2.1.4),
- Beplanung und Wiedernutzung einer brachgefallenen Fläche (LEP 2013, Z 2.2.1.7),

Im Landesentwicklungsplan 2013 bekräftigt die Sächsische Staatsregierung im Grundsatz G 6.5.2, dass die Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, Gerichtsbarkeit, Sicherheit und Ordnung (Polizei, Feuerwehr und Rettungsdienst) räumlich so verteilt werden sollen, dass in allen Landesteilen eine ausreichende und bürgernahe Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit öffentlichen Dienstleistungen sichergestellt ist. In der Begründung wird dazu ausgeführt: „Der Erhaltung von Leben und Gesundheit der Bevölkerung sowie dem Schutz von Tieren und Sachwerten kommt eine überragende Bedeutung zu. Ebenso ist Umweltgefahren sowie Großschadensereignissen zu begegnen. Hierzu ist ein leistungsfähiges Netz von Leitstellen, Rettungswachen, Feuerwehren und Katastrophenschutzeinheiten sicherzustellen, das auch dem Stand von Medizin und Technik sowie den Erfordernissen der Wirtschaftlichkeit entspricht.“

#### **Regionalplan Westsachsen (RPIWS)**

Der Regionalplan Westsachsen 2008 (RPIWS 2008), verbindlich seit dem 25.07.2008, enthält folgende Ziele und Grundsätze mit besonderer Bedeutung für diesen Bebauungsplan:

Bodenverbrauchende Nutzungen sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächenneuinanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge von Baumaßnahmen ist auf den sparsamen Umgang mit Flächen und Bodenmaterial hinzuwirken (Z 4.4.1).

Nach RPIWS 2008, Z 2.3.2 sollen in den Versorgungs- und Siedlungskernen des Zentralen Ortes und Oberzentrums Leipzig (siehe LEP 2013, Z 1.3.1) die zentralörtlichen Funktionen und die dafür erforderlichen Einrichtungen gebündelt werden. Dieses Ziel wird im § 1 Abs. 3 Nr. 4 der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Rettungsdienstplanung im Freistaat Sachsen (SächsLRettDPVO) i.V.m. § 26 Abs. 1 Satz 6 SächsBRKG konkretisiert. Darin heißt es: „Standort der Integrierten Regionalleitstelle ist für den Leitstellenbereich der Kreisfreien Stadt Leipzig, des Landkreises Leipzig und des Landkreises Nordsachsen die Kreisfreie Stadt Leipzig.“

#### **6.1.2 Flächennutzungsplan**

Entwicklungsgebot Sonderbaufläche (SO-Fläche) „Feuerwehrzentrum“: Die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 395 „Feuerwehrzentrum südlich der Gerhard-Ellrodt-Straße“ sind Bestandteil des großen zusammenhängenden Gewerbeflächenbandes nördlich und südlich der S 46, das als solches im FNP als Gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Es umfasst sowohl bestehende Gewerbebetriebe als auch einen großen Anteil bisher noch nicht entwickelter Flächen. Dieses Gewerbeband bietet aufgrund der Anbindung an die S 46 als Autobahnzubringer gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben im Südwesten des Stadtgebietes.

Ein Teil dieses Gewerbeflächenareals soll nunmehr für den Aufbau des Feuerwehrzentrums verwendet werden. Da der B-Plan sich lediglich auf die Flächen der Feuerwehr bezieht, sollen die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes als Sonderbaufläche festgesetzt werden. Damit kommt es für einen Teilbereich des Gewerbebandes zu einer Konkretisierung der Art der Nutzung, die mit der Darstellung eines Symbols für die „Feuerwehr“ an der Stelle des Geltungsbereiches des B-Planes im FNP bereits vorbereitet ist.

Da mit der Entwicklung eines Teilbereiches des Gewerbebandes als Feuerwehrzentrum das stadt-räumliche Grundkonzept der Entwicklung von gewerblichen Nutzungen im Südwesten des Stadtgebietes beibehalten wird, gilt der B-Plan als aus dem FNP entwickelt.

### **6.1.3 Landschaftsplan**

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

Für das Plangebiet stellt das Integrierte Entwicklungskonzept des LSP gewerbliche Baufläche dar. Die Ziele des Bebauungsplanes stehen den Zielen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

### **6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich. Für den ersten Bauabschnitt des Feuerwehrzentrums entlang der Gerhard-Ellrodt-Straße wurde eine Baugenehmigung am 22.11.2012 auf der Grundlage des § 35 BauGB erteilt.

#### Angrenzende Bebauungspläne:

Unmittelbar nördlich angrenzend befinden sich zwei Bebauungspläne. Zum einen der B-Plan Nr. 331 „Gewerbegebiet nördlich der Gerhard-Ellrodt-Straße“ mit Satzungsbeschluss 543/10 vom 20.10.2010, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 22/10 vom 27.11.2010. Zum anderen der B-Plan Nr. 9.4 „Gewerbegebiet an der S 46“ mit Satzungsbeschluss 1835/13 vom 21.11.2013, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 02/14 vom 18.01.2014.

Diese Bauleitpläne haben keine Auswirkungen auf den B-Plan Nr. 395 „Feuerwehrzentrum südlich der Gerhard-Ellrodt-Straße“.

## **6.2 Sonstige Planungen**

### **6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) am 20.05.2009 vom Stadtrat beschlossen worden (RB IV – 1595/09).

Das SEKo formuliert eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig bis 2020. Auf Basis der Vernetzung sektoraler Planungen (Stadtentwicklungspläne und Fachplanungen) benennt es inhaltliche und stadträumliche Ziele und Handlungsschwerpunkte sowie zentrale Maßnahmeschwerpunkte zu deren Umsetzung. Damit ist das SEKo Grundlage für ein zielgerichtetes ressortübergreifendes Verwaltungshandeln sowie die Zusammenarbeit in der Stadtentwicklung und für die Kooperation mit den verschiedenen Akteuren außerhalb der Stadtverwaltung.

Ein wichtiger Handlungsschwerpunkt der im SEKo formulierten Ziele für die Stadtentwicklung bis 2020 ist die Bereitstellung von Flächen und Infrastrukturen für Industrie und Gewerbeentwicklung (SEKo, Seite C-6, Zielbereich Wettbewerbsfähigkeit stärken). Im Fachkonzept Wirtschaft und Beschäftigung ist das Plangebiet als weiterer Bestand für Industrie und Gewerbe dargestellt (Karte B 2.1).

Die Zielstellungen des Bebauungsplanes entsprechen somit den Zielen des SEKo.

### **6.2.2 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen**

Der STEP Gewerbliche Bauflächen ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet. Die Fortschreibung des STEP Gewerbliche

Bauflächen von 1999 wurde am 13.07.2005 durch die Ratsversammlung beschlossen (RB IV – 330/05). Vorrangiges Ziel des Stadtentwicklungsplans ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Angebot an Gewerbeflächen den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken.

Für den B-Plan ergeben sich aus dem STEP Gewerbliche Bauflächen folgende relevante Inhalte: Das Plangebiet ist Teil des STEP-Gebietes Nr. 78 „Gerhard-Ellrodt-Straße“, das als traditioneller Gewerbestandort, der zu großen Teilen brach liegt, zu der mittel- bis langfristig neu entstehenden Gewerbeagglomeration im Leipziger Südwesten gehört.

Im STEP Gewerbliche Bauflächen wird der Sicherung und Entwicklung von Bestandsgebieten eine hohe Priorität innerhalb der angestrebten Entwicklung der Stadt eingeräumt. Der Schwerpunkt soll dabei auf der Revitalisierung brachliegender Standorte liegen, um den Freiflächenverbrauch zu minimieren und die vorhandene Infrastruktur effizient auszunutzen. Als besonders geeignet werden dabei Gewerbebrachen angesehen, die über eine gute infrastrukturelle Anbindung verfügen. Das Gewerbegebiet erfüllt zu großen Teilen diese Anforderungen durch:

- gute Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz ohne Durchquerung von Wohngebieten,
- das vorhandene kompakte Flächenpotenzial.

Auf Grund dieser Potenziale wird das Gebiet „Gerhard-Ellrodt-Straße“ im STEP Gewerbliche Bauflächen in die Zielkategorie „Revitalisierung“ eingestuft. Sie enthält diejenigen Bestandsgebiete, deren gewerbliche Nutzung im Sinne des STEP dauerhaft gesichert werden soll. Die Nutzung eines Feuerwehrgerätezentrums ist zwar gemäß STEP nicht angestrebt, da aber noch weitere Flächenpotenziale vorhanden sind, sind daher die weiteren Flächen nicht beeinträchtigt.

Die vorgesehene Entwicklung steht daher den Zielen des STEP Gewerbliche Bauflächen nicht entgegen.

### **6.2.3 Weitere Stadtentwicklungspläne**

Die Stadtentwicklungspläne „Zentren“ (RB IV – 1544/09), „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ (RB III – 432/00, RB III – 1328/03, RB V - 771/11) und „Verkehr und öffentlicher Raum“ (DS-00523/14) enthalten keine für diesen Bebauungsplan relevanten Aussagen.

### **6.2.4 Brandschutzbedarfsplan 2010 - 2015**

Grundlage für die Planung und den Ausbau des Brandschutzes der Stadt Leipzig ist die erfolgte zweite Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplanes 2010 - 2015 (Ratsbeschluss Nr. RB V-183/10) auf Grundlage von § 6 (1), Ziffer 1 SächsBRKG sowie die Leitstellenkonzeption des Freistaates Sachsen auf der Grundlage der §§ 11 und 34 SächsBRKG.

Diese Fortschreibung stellte also keinen Brandschutzbedarfsplan im grundsätzlichen Sinne (Darstellung und Bewertung Gefahrenpotentials, Einsatzfrequenzen, Einsatzverteilung etc.) dar, sondern beinhaltete die Umsetzung der mit dem Ratsbeschluss zum Brandschutzbedarfsplan für die Stadt Leipzig nach der Gemeindegebietsreform 2001 festgelegten Aufgaben an die Stadtverwaltung.

Eine besondere Bedeutung nimmt die Integrierte Regionalleitstelle (IRLS) im Konzept ein. Von den bisherigen 19 Leitstellen im Freistaat Sachsen werden zukünftig nur noch 5 in Oberzentren existieren. Eine davon soll in Leipzig auf dem Standort des Feuerwehrzentrums (B-Plan Nr. 395) errichtet werden und Bestandteil des 1. Bauabschnittes sein. Die Zuständigkeit der IRLS Leipzig soll die Gebiete des Landkreises Leipzig, des Landkreises Nordsachsen und der Stadt Leipzig umfassen.

Der Zuständigkeitsbereich der verbleibenden Leitstelle der Stadt Leipzig umfasst dann mehrere Gebietskörperschaften mit erheblichen Auswirkungen auf die erforderlichen Ressourcen (Einsatzleitplätze, Betriebspersonal, Unterbringung, Leitstellentechnik).

Die Grundparameter der künftigen Regionalleitstelle Leipzig stellen sich wie folgt dar:

- Steigerung der mit der Leitstellenleistung zu versorgenden Einwohneranzahl von 515.000 auf 1.051.000,
- Steigerung der Leitstellenleistungen von 115.000 Einsätze auf über 270.000 Einsätze,
- Erhöhung des Personalbedarfs von 33 auf 75 Stellen und
- Erhöhung des Raumbedarfes zur Unterbringung von 449 m<sup>2</sup> auf 820 m<sup>2</sup> bis 840 m<sup>2</sup>.

## 7. Umweltbericht

### 7.1 Einleitung

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

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

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

Dazu wird wie folgt vorgegangen:

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

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

##### Wichtige Ziele des Planes:

Die Stadt Leipzig plant am Standort Gerhard-Ellrodt-Straße in 04249 Leipzig die Errichtung eines Feuerwehrzentrums.

Ziel ist es, am Standort eine Vielzahl von Aufgaben zu konzentrieren, so z.B.:

- Notrufabfrage, Einsatzdisposition, Alarmierung und Einsatzlenkung (Integrierte Regionalleitstelle)
- Einsatzdienst (Berufsfeuerwehr) für den Südwesten Leipzigs und die Sonderfahrzeugtechnik
- Technik und Spezialbeschaffung
- Pflege / Wartung / Reparatur von Technik (Werkstätten)
- Ausbildungsplanung und -durchführung, etc.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 395 „Feuerwehrzentrum südlich der Gerhard-Ellrodt-Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Feuerwehrzentrums geschaffen werden.

Weiteres zu den Zielen und Zwecken der Planung ist dem Kap. 3 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

##### Inhalt des Planes:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 395 „Feuerwehrzentrum südlich der Gerhard-Ellrodt-Straße“ wird als Sonstiges Sondergebiet Feuerwehrzentrum ausgewiesen. Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Höhe der Gebäude von maximal 14 m festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Höhe ist auf maximal 200 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche um maximal 26 m zulässig.

Ausgehend von der Grundflächenzahl resultiert bei einer Gesamtflächengröße des Plangebietes von 48.533 m<sup>2</sup> eine maximal überbaute Fläche von ca. 29.120 m<sup>2</sup>.

Weitere Inhalte des Bebauungsplanes sind vor allem Festsetzungen für:

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (ca. 4.696 m<sup>2</sup>),
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (ca. 1.318 m<sup>2</sup>),
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (ca. 1.477 m<sup>2</sup>),
- sowie entsprechende grünordnerische Festsetzungen

- von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Versieglungsbeschränkung, Regenwasserversickerung),
- zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Begrünungsmaßnahmen und flächige Gehölzpflanzungen) sowie
- von Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Erhalt vorhandener Gehölzflächen).

Weitere Ausführungen sind vor allem dem Kap. 3 „Ziele und Zwecke der Planung“ und dem Abschnitt C. „Inhalte des Bebauungsplanes“ der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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

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

Sonstige Untersuchungen bzw. Gutachten waren nicht erforderlich.

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

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

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine ausgewiesenen europäischen Vogelschutzgebiete. Das Nächstgelegene ist das SPA - Gebiet „Leipziger Auwald“ (landesinterne Nr. 05) in 560 m Entfernung südöstlich des Plangebietes.

→ Aufgrund der räumlichen Distanz und dem Charakter des Vorhabens können erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des SPA - Gebietes ausgeschlossen werden.

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

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem FFH - Gebiet. Das Nächstgelegene ist das FFH - Gebiet „Leipziger Auensystem“ (landesinterne Nr. 050 E), welches sich ca. 1 km südöstlich vom Plangebiet befindet.

→ Aufgrund der räumlichen Distanz und dem Charakter des Vorhabens können erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH - Gebietes ausgeschlossen werden.

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

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Naturschutzgebiet (NSG).

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG „Lehmlache Lauer“ in einer Entfernung von ca. 2,2 km in östlicher Richtung.

→ Auswirkungen auf das NSG können aufgrund der räumlichen Distanz ausgeschlossen werden.

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

Das Plangebiet befindet sich in keinem Landschaftsschutzgebiet (LSG). Das Nächstgelegene ist das LSG „Leipziger Auwald“ in ca. 560 m Entfernung im Südosten des Plangebietes.

→ Auswirkungen auf das LSG „Leipziger Auwald“ können aufgrund der Lage und der räumlichen Distanz ausgeschlossen werden.

##### **e) Flächennaturdenkmale / Naturdenkmale**

Das Vorhabengebiet liegt nicht in einem Flächennaturdenkmal (FND) und es befinden sich keine Naturdenkmale (ND) bzw. Flächennaturdenkmale im Gebiet oder in dessen Umfeld.

→ Auswirkungen auf FND oder ND können ausgeschlossen werden.

##### **f) geschützte Landschaftsbestandteile**

Laub- und Nadelbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10 cm gemessen in 1,3 m Höhe über dem Erdboden, Obstbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm gemessen in 1,3 m Höhe über dem Erdboden, Großsträucher mit einer Höhe über 4 m sowie Hecken mit einer Höhe über 1 m und Rank- und Klettergehölze höher als 3 m sind entsprechend der BAUMSCHUTZSATZUNG DER STADT LEIPZIG geschützt. Auch gelten Bäume als geschützt, obwohl sie die erforderlichen Maße nicht erreichen, wenn es sich um Straßenbäume, Ersatzpflanzungen im Sinne der Baumschutzsatzung oder im Rahmen von landschaftspflegeri-

schen, stadtgestalterischen und forstwirtschaftlichen Gründen gepflanzten Bäumen handelt. Vom Schutz ausgenommen sind (§ 22 Abs. 2 SächsNatSchG): Bäume mit einem Stammumfang von bis zu einem Meter, gemessen in einer Stammhöhe von einem Meter, sowie Obstbäume, Nadelgehölze, Pappeln (*Populus spec.*), Birken (*Betula spec.*), Baumweiden (*Salix spec.*) und abgestorbene Bäume auf mit Gebäuden bebauten Grundstücken, vorbehaltlich der Regelung in § 21 SächsNatSchG.

**g) geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG und § 30 BNatSchG**

Im Plangebiet gibt es keine geschützten Biotope im Sinne des § 21 SächsNatSchG bzw. des § 30 BNatSchG.

**7.1.2.2 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan Leipzig ist das Plangebiet als Fläche für ein bestehendes Industrie- und Gewerbegebiet, großflächigen Einzelhandel, stadttechnische Ver- und Entsorgungsanlagen gekennzeichnet. Die Gerhard-Ellrodt-Straße im Norden des Plangebietes ist im Integrierten Entwicklungskonzept als Bestandteil des Hauptwegenetzes benannt.

Auch in der Karte Zielkonzept „Arten und Biotope“ ist das Plangebiet als bestehendes Industrie- und Gewerbegebiet, großflächigen Einzelhandel, stadttechnische Ver- und Entsorgungsanlagen vermerkt. Davon abweichend werden in der Karte „Schutzgut Biodiversität, Maßnahmen der Freiräume / Freiflächen für die (ehemaligen) Gärtnereistandorte im Plangebiet folgende Maßnahmen ausgewiesen:

- Einbindung brachgefallener Gartenbaubetriebe in das Grünflächensystem der Stadt,
- Entwicklung extensiver Grünflächen unter Einbeziehung der spontan entwickelten Biotopstrukturen,
- in unmittelbarer Nähe der Waldgebiete (v.a. Leipziger Auwald) oder der Bachauenbereiche: Einbeziehung in Renaturierungskonzepte und in die Waldentwicklung.

Im Süden des Plangebietes sind für die gehölzbestimmten Brachen ebenda folgende Maßnahmen benannt:

- auf dauerhaft verbleibenden Brachen periodische Anlage von Bereichen der Eigenentwicklung durch Entsieglung,
- Schaffung von Rohbödenstandorten und gelegentliche Mahd,
- biannuale, räumlich wechselnde Mahd und / oder Beweidung.

Weitere detaillierte Ziele des Umweltschutzes bzgl. des Schutzgutes Boden werden im Kapitel 7.2.1.1 unter Punkt c) aufgeführt.

**7.1.2.3 Grünordnungsplan**

Für das Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan (§ 7 SächsNatSchG in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BNatSchG) aufgestellt. Seine Inhalte sind ökologische Grundlage für diesen Bebauungsplan. Näheres siehe auch Pkt. 7.2.

**7.1.2.4 Eingriffsregelung**

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

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Gesamtwertzahl Bestand: | 1.400.836 Wertpunkte |
| Gesamtwertzahl Planung: | 832.250 Wertpunkte   |

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Biotopwertdefizit: | 568.586 Wertpunkte |
|--------------------|--------------------|

Ausgangszustand für die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung war die Bestandssituation vor Beginn der Baumaßnahmen zum ersten Bauabschnitt (August 2012).

Das mit der Planrealisierung verbundene Biotopwertdefizit kann nur außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Ein Ausgleich ausschließlich auf den Baugrundstücken selbst ist aufgrund der geplanten Nutzung und der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.

Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen werden auf den westlich des Plangebietes angrenzenden Flächen folgende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

- Rekultivierung versiegelter Flächen,
- Anlage und Optimierung eines Steinschmätzerlebensraumes,
- Anlage eines Feldgehölzstreifens inklusive Zauneidechsenlebensraum.

Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme kommt zu folgendem Ergebnis:

|                                           |                             |
|-------------------------------------------|-----------------------------|
| Gesamtwertzahl Bestand Ausgleichsflächen: | 1.527.706 Wertpunkte        |
| <u>Gesamtwertzahl Planung:</u>            | <u>2.105.585 Wertpunkte</u> |

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| <u>Biotopwertaufwertung:</u> | <u>577.879 Wertpunkte</u> |
|------------------------------|---------------------------|

Der mit der Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kann mit den externen Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

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

Sonstige fachliche Grundlagen waren:

- Versickerungs- und Baugrundgutachten  
Für die Erstellung des Umweltberichtes standen ein Versickerungsgutachten vom 29.10.2012 und ein Baugrundgutachten vom 11.04.2012 zur Verfügung. Angaben zu Geologie, Hydrogeologie und zum Schutzgut Boden konnten diesen entnommen werden.
- Schallimmissionsprognose  
Mit Stand vom 20. Juli 2012 liegt eine Schallimmissionsprognose vor.
- Baumbestandserfassung  
Baumbestandslisten vom 24.05. und 29.09.2012. Die Lage der Baumstandorte konnte mit Hilfe des Abbruchplanes vom 03.05.2012, Maßstab 1:500, nachvollzogen werden.
- Lage- und Höhenplan und Luftbilder zur Rekonstruktion des Bestandes vor dem Baubeginn des ersten Bauabschnittes.  
Für die Erstellung des Umweltberichtes lag ein Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500, gemessen im November 2010 und gezeichnet im Juli 2011 vor.  
Die Flächennutzung vor Beginn der Baumaßnahmen wurde des Weiteren mit Hilfe von Luftbildern aus den Jahren 2000, 2005, 2006, 2009, 2011, 2012 und 2013 rekonstruiert.
- Artenschutzfachbeitrag  
Mit Stand vom 30.10.2015 liegt ein Artenschutzfachbeitrag vor, in welchem die geplanten Ausgleichsmaßnahmen westlich des Plangebietes und der Bereich des südlichen Versickerungsbeckens betrachtet wurden.

Bundes- und landesrechtliche Regelungen:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) außer Kraft am 1. März 2010 durch Artikel 27 Satz 2 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451) Geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 234)
- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2004 (SächsGVBl. S. 482) außer Kraft am 8. August 2013 durch Artikel 16 Absatz 1 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissions-schutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) [\(1\)](#) geändert durch das Gesetz vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229) Zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 234)

Weiterhin wurden bei der Erstellung des Umweltberichtes folgende Unterlagen ausgewertet:

- Umweltqualitätsziele und -standards für die Stadt Leipzig (Juli 2003),
- Umweltbericht der Stadt Leipzig (31.12.2013),
- Lärmaktionsplan der Stadt Leipzig (15.04.2011),
- Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (18.12.2009).

### 7.1.3 Festlegung des Umfanges und des Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Belange oder Teilaspekte von Belangen der Bebauungsplan möglicherweise **erhebliche** Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Der **Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange** wird im Ergebnis dessen wie folgt festgelegt:

Tabelle 1: Darstellung der möglichen erheblichen Umwelteinwirkungen

| Belang / Teilaspekt | mögliche erhebliche Umwelteinwirkungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Boden               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Vergleich zwischen Altbestand und Planung ist mit einer zusätzliche Überbauung von 15.927 m<sup>2</sup> Fläche und dem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen zu rechnen</li> <li>• Der südliche Teil des Plangebietes wird nach dem Bodenschutzkonzept der Bodenqualitätsstufe 4 „hoch“ zugeordnet.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recherche des anstehenden geologischen Untergrundes</li> <li>• Kartierung der Biotop- und Flächennutzungstypen im Gelände</li> <li>• Auswertung eines Lage- und Höhenplanes und von Luftbildern zur Rekonstruktion des Bestandes vor dem Baubeginn des 1. BA</li> <li>• Auswertung der Bodenkartierung Leipzigs</li> <li>• Auswertung des Bodenschutzkonzeptes Leipzigs</li> <li>• Recherche zur Altlastenproblematik</li> <li>• Auswertung einer Baugrunduntersuchung</li> <li>• Erstellung von Flächenbilanzen zur Darstellung des „Bodenverbrauches“</li> </ul> |

Die Umweltprüfung und der Umweltbericht konzentrieren sich auf die in der obigen Tabelle angeführten Punkte.

Keine weiteren Ermittlungen und Darlegungen sind erforderlich zu den in der folgenden Tabelle aufgeführten Belange / Teilaspekte:

**Tabelle 2: Darlegung der Umweltbelange für die erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können**

| Belang / Teilaspekt             | Erläuterung zu den maßgeblichen Gründen, warum erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1. Grundlagen und Material anhand dessen abgeschätzt werden konnte, dass erhebliche Umweltauswirkungen auf den Belang / Teilaspekt nicht zu erwarten sind                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Altlasten                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Altlastenverdachtsflächen. Im Rahmen einer Historischen Erkundung ergaben sich keine Anhaltspunkte, die einen begründeten Verdacht für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen liefern. Der Standort wurde im Altlastenkataster archiviert.</li> <li>• Laut der Deklarationsuntersuchung konnten in den Auffüllungsschichten keine abfallrelevanten bzw. umweltgefährdenden Bestandteile festgestellt werden.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recherche im Altlastenkataster.</li> <li>• Baugrundgutachten (11.04.2012)</li> <li>• Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 395 „Feuerwehzzentrum südlich der Gerhard-Ellrodt-Straße“</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2. Wasser                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduktion der Grundwasserneubildungsrate und Erhöhung des Oberflächenabflusses aufgrund der zusätzlichen Überbauung von insgesamt 15.926 m<sup>2</sup> Boden im B-Plangebiet. Das anfallende Niederschlagswasser wird im B-Plangebiet einem Regenteich zugeführt. Ist dieser voll, erfolgt eine gezielte Versickerung in zwei Versickerungsbecken.</li> <li>• Still- und Fließgewässer sind nicht vorhanden.</li> <li>• Das Plangebiet befindet sich weder in einem ausgewiesenen (festgesetzten) noch in einem faktischem Überschwemmungsgebiet und nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.</li> <li>• Ein Grundwasserflurabstand von 8 m schließt einen direkten Einfluss des Grundwassers sowohl auf die Biotopausstattung als auch auf das Edaphon weitgehend aus.</li> <li>• Die Grundwassergeschüttheit durch die Deckschichten ist durchschnittlich.</li> <li>• Das Plangebiet gehört nicht zu einem Gebiet mit einer besonderen Bedeutung für die Grundwasserneubildung.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 395 „Feuerwehzzentrum südlich der Gerhard-Ellrodt-Straße“</li> <li>• Kartierung der Biotop- und Flächennutzungstypen im Gelände</li> <li>• Recherche des anstehenden geologischen Untergrundes und der hydrogeologischen Situation anhand geologischer und hydrogeologischer Karten</li> <li>• Landschaftsplan</li> <li>• Bodenkartierung Leipzigs (2001 und 2010)</li> <li>• Versickerungsgutachten (29.20.2012)</li> </ul> |
| 3. Klima / Luft (inkl. Gerüche) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die zusätzliche Überbauung v. 15.926 m<sup>2</sup> Boden im B-Plangebiet ist mit einer Erhöhung des Anteils von Flächen mit ungünstigen mikroklimatischen Eigenschaften verbunden. Betroffen sind davon überwiegend Flächen, welche im Bestand als bioklimatisch belastet gelten.</li> <li>• Die offenen Flächen im Süden des Plangebiets werden laut Stadtklimauntersuchung als Freiflächen mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion eingestuft. Im Norden ist die Ausgleichsfunktion aufgrund des Bestandes der ehemaligen Gärtnerei vermindert. In diesem Bereich wird sich</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 395 „Feuerwehzzentrum südlich der Gerhard-Ellrodt-Straße“</li> <li>• Kartierung der Biotop- und Flächennutzungstypen im Gelände</li> <li>• Landschaftsplan</li> <li>• Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (2009)</li> <li>• Stadtklimauntersuchung der Stadt Leipzig (2010)</li> <li>• Auswertung von Klimadaten</li> </ul>                                                                                                  |

| Belang /<br>Teilaspekt | Erläuterung zu den maßgeblichen<br>Gründen, warum erhebliche<br>Umweltauswirkungen ausgeschlossen<br>werden können                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1. Grundlagen und Material<br>anhand dessen abgeschätzt<br>werden konnte, dass erheb-<br>liche Umweltauswirkungen auf<br>den Belang / Teilaspekt nicht<br>zu erwarten sind                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | <p>die geplante Bebauung konzentrieren. Bioklimatisch positiv zu bewertende Flächen im Süden bleiben erhalten (bestehende Gehölze) und werden neu geschaffen (Gehölzneupflanzung, begrünte Flächen, Regenwasserteich).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit der Realisierung des Planvorhabens werden keine Auswirkungen auf die Luftschadstoffbelastung im Plangebiet und dessen Umfeld einhergehen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4. Pflanzen            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzgebiete oder Objekte nach dem Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden.</li> <li>• Bei der nachgewiesenen Vegetation in der Krautschicht handelt es sich um häufig anzutreffende Arten mit einer hohen ökologischen Potenz, welche typisch für ruderale Säume, Ruderalfluren und Brachen im mitteldeutschen Raum sind. Arten, die in einer Gefährdungskategorie der Roten Liste Sachsens oder Deutschlands enthalten sind, konnten in der Krautschicht nicht nachgewiesen werden.</li> <li>• Zwei junge Ulmen (eine abgestorben), die nach der Roten Liste Sachsens als gefährdet gelten, wurden im Zuge der Baufeldfreimachung zum 1. BA bereits gefällt - es handelte sich jedoch nicht um wertgebende Altbäume.</li> <li>• Besonders oder streng geschützte Arten nach dem Naturschutzrecht kommen im Plangebiet nicht vor.</li> <li>• Der flächige Gehölzbestand im Süden des Plangebietes bleibt weitestgehend erhalten.</li> <li>• Die Baumfällungen und Gehölzrodungen, welche im Vorfeld der Bauarbeiten im 1. BA durchgeführt wurden, können durch umfangreiche Gehölzpflanzungen im Plangebiet kompensiert werden.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 395 „Feuerwehrzentrum südlich der Gerhard-Ellrodt-Straße“</li> <li>• Kartierung der Biotop- und Flächennutzungstypen im Gelände</li> <li>• Vegetationsaufnahmen</li> <li>• Gehölzbestandskartierung</li> <li>• Baumbestandserfassung durch das Amt für Stadtgrün und Gewässer (24.05. und 28.09.2012)</li> <li>• Landschaftsplan</li> </ul>                                     |
| 5. Tiere               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzgebiete oder Objekte nach dem Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden.</li> <li>• Nachweise streng geschützter Tierarten oder von Tieren die in einer Gefährdungskategorie der Roten Liste Sachsens oder Deutschlands aufgeführt sind, liegen für das Plangebiet nicht vor.</li> <li>• Lebensräume die für streng geschützte Tierarten besonders geeignet sind, befinden sich nicht im Plangebiet. Entsprechende Arten konnten im Süden des Plangebietes, bei den Kartierungen zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, nicht nachgewiesen werden.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 395 „Feuerwehrzentrum südlich der Gerhard-Ellrodt-Straße“</li> <li>• Kartierung der Biotop- und Flächennutzungstypen im Gelände</li> <li>• Landschaftsplan</li> <li>• Erfassung des Gehölzbestandes im Feb. 2013 und Juni 2013 inkl. Kontrolle bzgl. des Vorkommens von tierökologisch besonders wertvoller Strukturen an Gehölzen</li> <li>• Kontrolle potentieller</li> </ul> |

| Belang /<br>Teilaspekt  | Erläuterung zu den maßgeblichen<br>Gründen, warum erhebliche<br>Umweltauswirkungen ausgeschlossen<br>werden können                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1. Grundlagen und Material<br>anhand dessen abgeschätzt<br>werden konnte, dass erheb-<br>liche Umweltauswirkungen auf<br>den Belang / Teilaspekt nicht<br>zu erwarten sind                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Auf den geplanten Kompensationsflächen westlich des Plangebietes kommen streng geschützte Tiere (Zauneidechsen) sowie nach der Roten Liste stark gefährdete Tiere (Steinschmätzer) vor. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entwickelten Vorgaben zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Außerdem werden umfangreiche Maßnahmen zur Förderung des Steinschmätzers entwickelt.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Reptilienlebensräume im Zuge der Geländearbeiten im Juni 2013 und Juli 2014</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Auswertung der Brutvogelkartierung der Stadt Leipzig 2003/04 Stand April 2005.</li> <li>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 395 „Feuerwehrzentrum südlich der Gerhard-Ellrodt-Straße“</li> </ul>                                                                                        |
| 6. biologische Vielfalt | <ul style="list-style-type: none"> <li>Durch die ehemalige intensive gärtnerische und ackerbauliche Nutzung ist die biologische Vielfalt im Plangebiet stark vorbelastet.</li> <li>Die im Gebiet ursprünglich vorkommende natürliche Waldgesellschaft ist nicht mehr vorhanden.</li> <li>Die Tierwelt der natürlicherweise vorkommenden Waldgesellschaften wurde im Untersuchungsgebiet durch andere Tierarten ersetzt und kommt nicht mehr vor.</li> <li>Die Artenzahl (Tiere und Pflanzen) ist gering, ebenso die Vielfalt zwischen den Arten und zwischen verschiedenen Biotoptypen.</li> <li>Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist überwiegend anthropogenen Ursprunges (Ziergehölze, Nutzpflanzen, fremdländische Arten, Ruderalarten, Kulturfolger etc.).</li> <li>Auf den geplanten Kompensationsflächen westlich des Plangebietes kommen streng geschützte Tiere (Zauneidechsen) sowie nach der Roten Liste stark gefährdete Tiere (Steinschmätzer) vor. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entwickelten Vorgaben zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Außerdem werden umfangreiche Maßnahmen zur Förderung des Steinschmätzers entwickelt.</li> <li>Eingeschätzt wird, dass die Planrealisierung keine wesentliche Veränderung der biologischen Vielfalt bewirkt.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 395 „Feuerwehrzentrum südlich der Gerhard-Ellrodt-Straße“</li> <li>Landschaftsplan</li> <li>Bestandsaufnahmen (vgl. oben Schutzgüter Pflanzen und Tiere)</li> <li>Analyse der potentiellen natürlichen Vegetation</li> <li>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 395 „Feuerwehrzentrum südlich der Gerhard-Ellrodt-Straße“</li> </ul> |
| 7. Landschaft           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Landschaft im Plangebiet ist deutlich vorbelastet. Dies zeigt sich an folgenden Punkten: <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Plangebiet fehlen historisch gewachsene bzw. besonders charakteristische und unverwechselbare Landschaftstrukturen. Die Ausstattung an Identifikation schaffenden Strukturen od. Flächen ist unterdurchschnittlich.</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 395 „Feuerwehrzentrum südlich der Gerhard-Ellrodt-Straße“</li> <li>Landschaftsplan</li> <li>Ortsbegehungen</li> <li>Auswertung von Luftbildern</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                              |

| Belang /<br>Teilaspekt                | Erläuterung zu den maßgeblichen<br>Gründen, warum erhebliche<br>Umweltauswirkungen ausgeschlossen<br>werden können                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1. Grundlagen und Material<br>anhand dessen abgeschätzt<br>werden konnte, dass erheb-<br>liche Umweltauswirkungen auf<br>den Belang / Teilaspekt nicht<br>zu erwarten sind                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>o Strukturgebende Elemente innerhalb des Plangebietes bildeten vor Beginn der Baumaßnahmen die Gebäude und versiegelten Flächen ebenso wie die vorhandenen Gehölze und ausdauernden Ruderalfluren sowie die landwirtschaftliche Nutzung im Süden des Plangebietes. Insgesamt ist die Strukturvielfalt innerhalb des Plangebietes als durchschnittlich einzuschätzen.</li> <li>o Die leerstehenden Gebäude und versiegelten Flächen sowie die landwirtschaftliche Nutzung im Süden des Plangebietes vermitteln vor Beginn der Baumaßnahmen nicht den Eindruck von Naturnähe / Natürlichkeit, sondern ließen den menschlichen, flächenprägenden Einfluss sofort erkennen. Aufwertend wirkten die vorhandenen Gehölzbestände.</li> <li>o Das Plangebiet ist umzäunt und für den Erholungssuchenden nicht zugänglich. Innerhalb des Plangebietes fehlt eine Ausstattung oder Erschließung für die landschaftsgebundene Erholung.</li> <li>• Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.</li> <li>• Gehölzbestände im Süden des Plangebietes bleiben erhalten und werden erweitert. Durch Baum- und Heckenpflanzungen wird das Plangebiet eingegrünt.</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 8. Menschen                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG, d.h. vor allem Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind im Plangebiet nicht gegeben.</li> <li>• Für Schlaf- und Ruheräume entlang der Gerhard-Ellrodt-Straße werden passive Schallschutzmaßnahmen nach VDI-Richtlinie 2719 vorgesehen.</li> <li>• Von Bodenverunreinigungen ausgehende Gefahren bestehen nicht.</li> <li>• Das Erholungspotential des Plangebietes ist gering. Es fehlt eine Ausstattung oder Erschließung für die landschaftsgebundene Erholung.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 395 „Feuerwehrzentrum südlich der Gerhard-Ellrodt-Straße“</li> <li>• Landschaftsplan (Stand Feb. 2013)</li> <li>• Ortsbegehungen</li> <li>• Auswertung von Luftbildern</li> <li>• Lärmkarte der Stadt Leipzig</li> <li>• Lärmaktionsplan der Stadt Leipzig (15.04.2011)</li> <li>• Recherche im Altlastenkataster.</li> <li>• Baugrundgutachten; (11.04.2012)</li> <li>• Schallimmissionsprognose (20. Juli 2012)</li> </ul> |
| 9. Kulturgüter und sonstige Sachgüter | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Weitere „Zeugnisse der historischen Kulturlandschaftsentwicklung“ sind nicht vorhanden.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortsbegehungen</li> <li>• Ortsbegehungen durch Vertreter des Landesamtes für Archäologie im 1.BA</li> <li>• Auswertung von Luftbildern</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Belang /<br>Teilaspekt | Erläuterung zu den maßgeblichen<br>Gründen, warum erhebliche<br>Umweltauswirkungen ausgeschlossen<br>werden können                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1. Grundlagen und Material<br>anhand dessen abgeschätzt<br>werden konnte, dass erheb-<br>liche Umweltauswirkungen auf<br>den Belang / Teilaspekt nicht<br>zu erwarten sind |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vor dem Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten (dies betrifft auch Einzelbaugesuche) muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.</li> <li>• Bei archäologischen Untersuchungen im 1.BA wurden keine entsprechenden Funde / Befunde gemacht.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auswertung Landschaftsplan Leipzig, hier Karte „Zeugnisse der historischen Kulturlandschaftsentwicklung (30.10.2009)</li> </ul>   |
| 10. Wechselwirkung     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern können insbesondere auf die bauliche Inanspruchnahme nicht bebauter Böden zurückgeführt werden. Der Verlust einzelner Bodenfunktionen wirkt sich auf andere Schutzgüter aus. So lassen sich die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima sowie Tiere und Pflanzen auf die Bodenbeanspruchung zurückführen. Diese Auswirkungen bleiben, wie vorbenannt beschrieben unter der Erheblichkeitsschwelle, bzw. werden diese z.T. auch über die einzelnen Bodenfunktionen (z.B. Lebensraumfunktion, Puffer- und Filterfunktion) bei der Betrachtung des Schutzgutes Boden gefasst.</li> <li>• Aufgrund der Lage und der Umgebung des Plangebiets kann darüber hinaus eingeschätzt werden, dass nach der Änderung des Bebauungsplanes bei einer Durchführung der Planung erhebliche Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen räumlich benachbarten bzw. getrennten Ökosystemen ausgeschlossen werden können.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vgl. alle vorbenannt aufgeführte Schutzgüter</li> </ul>                                                                           |

## 7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umwelt- auswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die aufgrund der Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange (siehe Kap. 7.1.3) in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

### 7.2.1 Boden

Aufgrund der Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange (siehe Kap. 7.1.3) wird nachfolgend ausschließlich auf den Belang Boden eingegangen. Der Teilaspekt Altlasten ist ohne Belang.

### 7.2.1.1 Bestandsaufnahme

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

Die Ausführungen zum Boden basieren auf den Ergebnissen der Ortsbegehungen sowie zum Teil auf Angaben aus geologischen und bodenkundlichen Kartenwerken. Die Karten liegen im Maßstab 1 : 25.000 und kleiner vor - sind also entsprechend generalisiert und mit örtlichen Ungenauigkeiten behaftet. Detaillierte Angaben zum Boden wurden der Bodenkartierung Leipzig entnommen.

Explizit für das Plangebiet lagen Versickerungs- und Baugrundgutachten vor, welchen konkret Angaben zu Boden und Geologie entnommen werden konnten, wobei beachtet werden muss, dass es sich hierbei um punktförmige Bodenuntersuchungen innerhalb des Plangebietes handelt.

#### b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Speziell im Plangebiet bildet saale-1-kaltzeitlicher Geschiebemergel und -lehm den unmittelbar anstehenden geologischen Untergrund.

Ausgehend von diesen Substraten haben sich laut Bodenkartierung Lockersyrosem-Festdecken-Hortisol-Bodengesellschaften auf Auffüllelehm / -sand / -kies und versiegelten / teilversiegelten Flächen über Moränenlehm gebildet.

Im Rahmen des Baugrundgutachtens wurden im gesamten Plangebiet einheitliche Baugrundverhältnisse festgestellt. Folgende Schichtenfolge wurde von oben nach unten erkundet:

- Mutterboden oder Auffüllung
- Geschiebelehm / -mergel in überwiegend weicher Konsistenz
- Terrassenschotter in sehr dichter Lagerung.

Im Einzelnen kann die Baugrundsichtung wie folgt charakterisiert werden:

- Mutterboden: ca. 0,30 - 0,40 m mächtig  
Bodenart: Feinsand, stark schluffig, schwach mittelsandig, humos bzw. Schluff, stark feinsandig, schwach mittelsandig, schwach kiesig, humos
- Auffüllung: nicht bindig, ca. 0,40 - 0,50 m mächtig  
Bodenart: Schotter, Sand, Kies
- Auffüllung: bindig, ca. 0,50 - 1,00 m mächtig  
Bodenart: Schluff, sandig, schwach kiesig, humos bzw. Sand, schluffig, kiesig mit Ziegelstückchen
- Geschiebelehm / -mergel - Ton / Schluff, ca. 2,00 - 2,70 m mächtig  
Bodenart: Ton, sandig, schwach kiesig bzw. Schluff, sandig, schwach kiesig
- Terrassenschotter - Feinkies bis Mittelsand - > 7 m mächtig  
Bodenart: Feinkies bis Mittelsand, stark grobsandig bzw. Mittel- bis Sand, feinkiesig bis mittelmäßig.

Das Schutzpotential der Böden für das Grundwasser wird nach der Bodenkartierung Leipzig innerhalb des Plangebietes als äußerst gering geschützt angegeben. Die Retention (hier gemeint ist das Rückhaltevermögen / Speichervermögen des Bodenkörpers hinsichtlich des Niederschlagswassers) wird ebd. als gering benannt. Das Fremdstoffspeichervermögen / Puffervermögen der Böden ist sehr gering.

Erläuterungen zu dem im Plangebiet vorkommenden Bodentypen:

- Hortisol  
Hortisole sind intensiv genutzter Gartenböden mit einem mehr als 40 cm mächtigen Oberbodenhorizont, welcher sich durch einen hohen Anteil organischer Substanz (über 4 Masse %) auszeichnet. Sie entstehen durch regelmäßige, starke Zufuhr organischer Substanz (Stallmist, Jauche, Fäkalien) und intensive Bodenbearbeitung. Zusätzliche Wasserversorgung durch häufiges Begießen und länger andauernde Beschattung begünstigen nicht nur das Wachstum der Kulturpflanzen sondern auch ein reges Bodenleben (z.B. von Regenwürmern).
- Lockersyrosem  
Gesteinsrohböden mit einem humusarmen Oberboden über Lockergestein. Initialstadien der Bodenbildung natürlicherweise auf Dünen oder auf durch Erosion freigelegten Lockergesteinen. Kurzfristige Durchgangsstadien bei der weiteren Bodenbildung. SCHNABEL, 2001 bezeichnete in seiner Neubewertung der Böden im Stadtgebiet von Leipzig unter Lockersyrosem natürliche

Rohböden und Abtragungsböden (Aufschüttungsböden bezeichnete er als „Allosol“). Lediglich dort, wo die Vegetationsentwicklung längere Zeit gestört ist, bleiben sie über längere Zeit erhalten.  
Landwirtschaftliche Bedeutung: Lockersyrosem können aufgrund ihrer Tiefgründigkeit im Lockergestein häufig erfolgreich kultiviert werden (organische Düngung) und sogar in fruchtbare Ackerstandorte umgewandelt werden. Sie stehen aber in ihrer ackerbaulichen Eignung hinter den im Naturraum primär vorhanden Böden zurück.

#### Beurteilung:

Zur Beurteilung des Schutzgutes Boden werden folgende vorhabenspezifische Beurteilungskriterien / Bodenfunktionen und Empfindlichkeiten herangezogen:

1. Kriterien / Bodenfunktionen
  - Naturnähe (Natürlichkeit, Grad der Ungestörtheit, Vorbelastungen);
  - Seltenheit / naturraumtypische Ausprägung;
  - Lebensraumfunktion (Biotopentwicklungspotential);
  - Produktionsfunktion (natürliche Bodenfruchtbarkeit);
2. Empfindlichkeiten
  - Verdichtungsempfindlichkeit;
  - Erosionsempfindlichkeit;
  - Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Bodenwasserhaushalts.

Tabelle 3: zusammenfassende Beurteilung des Schutzgutes Boden für das Untersuchungsgebiet

| Kriterium / Funktion | verbale Einschätzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Beurteilung / Bewertung                                     |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Naturnähe            | <ul style="list-style-type: none"> <li>keine abfallrelevanten bzw. umweltgefährdenden Bestandteile innerhalb der Auffüllungsschichten mittels einer Deklarationsuntersuchung festgestellt</li> <li>keine Altlastenverdachtsfläche innerhalb des Plangebietes bekannt</li> <li>Vorbelastung durch Pflanzenschutz- und Düngemittel auf der intensiv landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Fläche</li> <li>im Bereich der Gewächshausstandorte: (ehemals) intensiv genutzte Gartenböden</li> <li>regelmäßiger Bodenumbau auf den intensiv landwirtschaftlich / gärtnerisch genutzten Flächen</li> <li>im Norden und im zentralen Plangebiet hoher Versiegelungsgrad vor Beginn der Baumaßnahmen</li> </ul> | sehr hoch<br>hoch<br><b>mittel</b><br>gering<br>sehr gering |
| Seltenheit           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Böden sind durch garten- und ackerbauliche Nutzung verändert, spezielle den Naturraum in unverwechselbarer Weise prägende oder geowissenschaftlich bedeutende Böden sind nicht vorhanden;</li> <li>Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Baudenkmale nach § 2 Abs. 5 a SächsDSchG.</li> <li>Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Bei archäologischen Untersuchungen im 1.BA wurden jedoch keine entsprechenden Funde / Befunde gemacht.</li> </ul>                                                                                                                                                                               | sehr hoch<br>hoch<br>mittel<br><b>gering</b><br>sehr gering |
| Lebensraumfunktion   | <ul style="list-style-type: none"> <li>keine Standorte mit besonderen oder extremen Bedingungen, auf denen bei Wegfall der aktuellen Bodennutzung die Entwicklung besonders schutzwürdiger Biotope bzw. Vegetationsgesellschaften zu erwarten sind</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | sehr hoch<br>hoch<br>mittel<br><b>gering</b><br>sehr gering |
| Produktionsfunktion  | <ul style="list-style-type: none"> <li>regelmäßige, starke Zufuhr organischer Substanz im Bereich der Gewächshausstandorte bedingen durchschnittliche bis hohe ackerbauliche Ertragsfähigkeit des Bodens</li> <li>Beim Abbruch der Gewächshäuser wurden die Böden stark mit Glasbruch belastet (negativ für Hackfruchtanbau).</li> <li>ca. 25 % des Plangebietes ist Ackerland</li> <li>Einschränkungen durch versiegelte oder bebaute Flächen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                      | sehr hoch<br>hoch<br><b>mittel</b><br>gering<br>sehr gering |

| Empfindlichkeit                                                  | verbale Einschätzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Beurteilung / Bewertung                                            |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Verdichtungsempfindlichkeit                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>die Verdichtungsempfindlichkeit der unversiegelten Flächen wird aufgrund des Sand- und Schluffanteiles in den oberen Bodenschichten als gering eingeschätzt,</li> <li>Bodengefügeveränderungen und Bodenverdichtungen sind infolge acker- und gartenbaulicher Nutzung vorhanden, der Boden ist zum größten Teil vorverdichtet</li> <li>auf den versiegelten Flächen ist das Kriterium ohne Relevanz</li> </ul> | sehr hoch<br>hoch<br>mittel<br><b>gering</b><br>sehr gering        |
| Erosionsempfindlichkeit                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Topographie und Korngrößenverteilung im Bodensubstrat bedingen eine geringe Erosionsdisposition</li> <li>die brach gefallen Flächen weisen eine dauerhafte Vegetationsdecke auf</li> <li>auf den versiegelten Flächen ist das Kriterium ohne Relevanz</li> </ul>                                                                                                                                               | sehr hoch<br>hoch<br>mittel<br>gering<br><b>sehr gering</b>        |
| Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Bodenwasserhaushalts | <ul style="list-style-type: none"> <li>aufgrund des geringen Retentionsvermögens wird die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Bodenwasserhaushalts als mittel bis hoch eingeschätzt</li> <li>wasserundurchlässige Schicht (Ton) steht in 2,00 bis 2,70 m Tiefe an</li> <li>auf den versiegelten Flächen ist das Kriterium ohne Relevanz</li> </ul>                                                                                            | sehr hoch<br><b>hoch</b><br><b>mittel</b><br>gering<br>sehr gering |

Im Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig (2012) wird der überbaute Teil des Plangebietes (ehemalige Gärtnerei, inkl. Gewächshausstandorte) in die Bodenqualitätsstufen 1 und 2 („sehr niedrig“ und „niedrig“) eingeordnet. Lediglich der südliche, unbebaute Teil des Plangebiets wird mit Qualitätstufe 4 („hoch“) bewertet.

### c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes Baugesetzbuch (§ 1a BauGB)

1. 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.
2. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

### Bundesbodenschutzgesetz (§ 1 BBodSchG)

3. Die Funktionen des Bodens sind zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

### Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (§ 7 SächsABG)

4. Ziel des Bodenschutzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, Boden und Altlasten zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

### Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig (2003)

5. Die natürlichen Bodenfunktionen sind nachhaltig zu sichern bzw. wiederherzustellen.
6. Die natürlich gewachsenen Böden sind zu erhalten.
7. Die vorhandenen städtischen Grün- und Freiflächen werden weitgehend erhalten. Darüber hinaus werden weitere, baulich nicht mehr genutzte oder nutzbare Flächen im Stadtgebiet zu Grünflächen umgestaltet (Revitalisierung von Brachflächen).

8. Die Sicherung und Reaktivierung von brachliegenden, bereits bebauten bzw. versiegelten Wohn- und Gewerbestandorten erhält absoluten Vorrang vor Ausweisung und Inanspruchnahme neuer Flächen.
9. Die Inanspruchnahme bzw. die Zerschneidung großer, zusammenhängender Freiflächen wird vermieden.

#### Umweltbericht der Stadt Leipzig (2013)

10. Oberstes Gebot für die Bauleitplanung ist der sparsame Umgang mit endlichen natürlichen Ressourcen.
11. Ziel für die Bauleitplanung ist eine behutsame Innenentwicklung statt flächenzehrende Bautätigkeit im Außenbereich.

Im UMWELTBERICHT 2013 wird weiterhin auf das BODENSCHUTZKONZEPT DER STADT LEIPZIG verwiesen, welches als Zielsetzung den Erhalt natürlicher Böden (insbesondere seltener Böden) und die Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf weniger wertvolle Böden und bereits versiegelte Areale benennt. Damit soll eine nachhaltige Bewirtschaftung der Ressource Boden ermöglicht werden.

#### Landschaftsplan

12. Übergeordnetes Ziel des Landschaftsplanes ist es, die natürlichen Böden als unverzichtbare Lebensgrundlage generell zu erhalten und zu schützen.
13. Im Zielkonzept Boden des Landschaftsplanes Leipzig ist für das Plangebiet die Sicherung von Boden mit der Schutzfunktion „Grundwasserneubildung / -gefährdung: Areale mit sehr hoher bzw. hoher Grundwasserneubildungsrate und hoher Grundwassergefährdung“ ausgewiesen.

### **7.2.1.2 Entwicklungsprognose / erhebliche Auswirkungen der Planung**

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

Eine Nichtdurchführung der Planung bedeutet, dass lediglich der 1. Bauabschnitt des Feuerwehzzentrums realisiert werden kann. Für den 1. Bauabschnitt liegt eine Baugenehmigung vor. Die Baugenehmigung erfolgte auf Grundlage von § 35 Abs. 2 und 3 BauGB (Bauen im Außenbereich; sonstiges Vorhaben).

Die Realisierung des 1. Bauabschnittes begann im Frühjahr 2013, die Gebäude und versiegelten Flächen der ehemaligen Gärtnerei waren in diesem Bereich bereits vorher (Herbst 2012) abgebrochen worden. Insgesamt wurden im 1. Bauabschnitt ca. 8.687 m<sup>2</sup> (41,7 %) Fläche zurückgebaut. Demgegenüber werden entsprechend der Entwurfsplanung ca. 11.124 m<sup>2</sup> (53,4 %) neu überbaut.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist eine Ausdehnung der Bebauung über den 1. Bauabschnitt hinaus nicht möglich. Es kann lediglich davon ausgegangen werden, dass die versiegelten Flächen der ehemaligen Gärtnerei außerhalb dieses Bereiches zurückgebaut und rekultiviert werden, da dieser Rückbau als Kompensationsmaßnahme der Baugenehmigung zugrunde gelegt wurde (entsprechend Anlage I Nr. 1e der Baugenehmigung). Es ist daher davon auszugehen, dass die in der Tabelle 4 aufgeführten überbauten Flächen aus dem Altbestand im Plangebiet (13.194 m<sup>2</sup>) komplett rekultiviert werden.

Nach der Rekultivierung der überbauten Flächen außerhalb des ersten Bauabschnittes ist es denkbar, dass diese Flächen als Grünflächen angelegt werden, brach fallen oder ackerbaulich genutzt werden. Am wahrscheinlichsten ist eine Kombination von Grün- und Ackerflächen.

Eine Nichtdurchführung der Planung bedeutet auch, dass die geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen nicht realisiert werden.

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

Die nachfolgende Flächenbilanz verdeutlicht die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden. Dabei wurde neben der Bestandssituation im Februar 2013 auch der Zustand vor Beginn der Baumaßnahmen mit dargestellt.

Die zur Rekonstruktion der Biotop- und Flächennutzungstypen ausgewerteten Datengrundlagen sind unter dem Punkt 7.1.2.5 aufgelistet.

Tabelle 4: Flächenbilanz

| <b>Zustand vor Beginn der Baumaßnahmen (August 2012)</b>                                   | <b>Fläche in m²</b> | <b>Anteil in %</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| vollversiegelte Flächen / Gebäude                                                          | 3.005               | 6,2                |
| vollversiegelte Flächen / Beton                                                            | 6.043               | 12,5               |
| vollversiegelte Flächen / Betonplatten                                                     | 1.228               | 2,5                |
| vollversiegelte Flächen / Asphalt                                                          | 2.908               | 6,0                |
| wasserdurchlässig befestigte Flächen                                                       | 10                  | 0,0                |
| weitestgehend vegetationsfreie, unbefestigte Flächen                                       | 301                 | 0,6                |
| unbefestigte Fläche mit einer schütterten Ruderalvegetation                                | 772                 | 1,6                |
| intensiv genutztes Ackerland                                                               | 11.920              | 24,6               |
| Brachflächen, ausdauernde Ruderalfluren und ruderale Säume / mit 0 bis 10 % Gehölzdeckung  | 16.406              | 33,8               |
| Brachflächen, ausdauernde Ruderalfluren und ruderale Säume / mit 10 bis 50 % Gehölzdeckung | 691                 | 1,4                |
| Gebüsche, Hecken und Gehölzjungwuchs                                                       | 1.272               | 2,6                |
| Gehölzbestände aus Laubbäumen und Sträuchern                                               | 2.382               | 4,9                |
| Ziergehölz- und Koniferenbestände                                                          | 1.595               | 3,3                |
| <b>gesamt:</b>                                                                             | <b>48.533</b>       | <b>100,0</b>       |

| <b>Bestand (Frühjahr 2013)</b>                                                             | <b>Fläche in m²</b> | <b>Anteil in %</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| Baustelle                                                                                  | 17.974              | 37,0               |
| vollversiegelte Flächen / Gebäude                                                          | 313                 | 0,6                |
| vollversiegelte Flächen / Beton                                                            | 2.512               | 5,2                |
| vollversiegelte Flächen / Betonplatten                                                     | 239                 | 0,5                |
| vollversiegelte Flächen / Asphalt                                                          | 2.909               | 6,0                |
| wasserdurchlässig befestigte Flächen                                                       | 10                  | 0,0                |
| intensiv genutztes Ackerland                                                               | 11.920              | 24,6               |
| Brachflächen, ausdauernde Ruderalfluren und ruderale Säume / mit 0 bis 10 % Gehölzdeckung  | 10.002              | 20,6               |
| Brachflächen, ausdauernde Ruderalfluren und ruderale Säume / mit 10 bis 50 % Gehölzdeckung | 185                 | 0,4                |
| Gehölzbestände aus Laubbäumen und Sträuchern                                               | 2.134               | 4,4                |
| Ziergehölz- und Koniferenbestände                                                          | 335                 | 0,7                |
| <b>gesamt:</b>                                                                             | <b>48.533</b>       | <b>100,0</b>       |

| <b>Planung</b>                                                                                    | <b>Fläche in m²</b> | <b>Anteil in %</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| überbaute Grundstücksfläche (völlig oder stark versiegelt)                                        | 28.670              | 59,1               |
| begrünte Flächen auf dem Baugrundstück                                                            | 13.215              | 27,2               |
| Regenwasserteich                                                                                  | 450                 | 0,9                |
| Gehölzbestände aus Laubbäumen und Sträuchern (Übernahme aus Bestand)                              | 2.042               | 4,2                |
| neu angelegte Hecke aus standortheimischen Arten auf der Fläche einer gerodeten Stechfichtenhecke | 579                 | 1,2                |
| extensiv gepflegte Wiesenfläche (Bereich Versickerungsbecken Süd)                                 | 2.723               | 5,6                |
| Hecke im Bereich des Versickerungsbecken Südost                                                   | 257                 | 0,5                |
| Hecke aus standortheimischen Arten im Bereich des Versickerungsbecken Süd                         | 600                 | 1,2                |
| <b>gesamt:</b>                                                                                    | <b>48.533</b>       | <b>100,0</b>       |

Der Vergleich zwischen Bestand 2012 und Planung zeigt, dass der Anteil überbauter Flächen (inkl. Regenwasserteich) im Plangebiet von 13.194 m² (27,2 %) auf 29.120 m² (60 %) steigt. Der Bebauungsplan bewirkt damit eine zusätzliche Überbauung von 15.926 m² Boden. Damit verbunden ist ein Verlust der Bodenfunktionen:

- Lebensraum für Pflanzen und Tiere,
- Filter-, Puffer- und Transformatorensystem für die Grundwasserneubildung und -reinhaltung,
- Speicherraum für Nährstoffe und Niederschlagswasser,
- Produktionsgrundlage.

Auch außerhalb der überbauten Flächen ist mit Eingriffen in den Bodenkörper und Störungen des Profilaufbaues zu rechnen. Dies gilt insbesondere bei der Anlage der beiden Versickerungsbecken.

Dem gegenüber bedeutet aus der Sicht des Bodenschutzes die Neuanlage von 857 m<sup>2</sup> Gehölzpflanzungen, auf vorher intensiv gärtnerisch bzw. ackerbaulich genutzten Flächen, die Entwicklung eines ungestörten Profilaufbaues, die Verminderung von Nährstoffeinträgen und die Verbesserung der Puffer- und Filterfunktion.

Die auf den Menschen bezogenen Bodenfunktionen

- Lagerstätte,
- Baugrund sowie
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

werden bei Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes nicht beeinflusst.

Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen sind auf den ehemaligen Gärtnerflächen westlich des Plangebietes externe Ausgleichsmaßnahmen geplant.

Die nachfolgende Flächenbilanz verdeutlicht die Auswirkungen der externen Ausgleichsmaßnahmen auf das Schutzgut Boden.

Tabelle 5: Flächenbilanz der externen Ausgleichsflächen

| Bestand                                              | Fläche in m <sup>2</sup> | Anteil in %  |
|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|
| vollversiegelte Flächen / Beton                      | 11.851                   | 23,8         |
| vegetationsfreie Fläche (Mischung Boden u. Schotter) | 531                      | 1,1          |
| intensiv genutztes Ackerland                         | 4.741                    | 9,5          |
| gemähte Ruderalflur; rasenartig gemäht               | 220                      | 0,4          |
| nitrophile Ruderal- und Brachevegetation             | 29.696                   | 59,6         |
| Stechfichtenhecke                                    | 1.914                    | 3,8          |
| Laubhecke                                            | 874                      | 1,8          |
| <b>gesamt:</b>                                       | <b>49.827</b>            | <b>100,0</b> |

| Planung                                                                    | Fläche in m <sup>2</sup> | Anteil in %  |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|
| versiegelte Flächen (Übernahme aus Bestand)                                | 5.465                    | 11,0         |
| Lesesteinhaufen, Schotter-, Kies- und Sandflächen auf versiegelter Fläche  | 964                      | 1,9          |
| Feldgehölz (Neuanlage)                                                     | 4.245                    | 8,5          |
| nitrophile Ruderal- und Brachevegetation (Übernahme aus Bestand)           | 803                      | 1,6          |
| Laubhecke; Gehölz (Übernahme aus Bestand)                                  | 850                      | 1,7          |
| extensiv gepflegte Brachfläche                                             | 12.626                   | 25,3         |
| extensiv gepflegte Brachfläche auf entsiegelten und rekultivierten Flächen | 1.460                    | 2,9          |
| Ackerland                                                                  | 18.263                   | 36,7         |
| Ackerland auf entsiegelten und rekultivierten Flächen                      | 3.962                    | 8,0          |
| <b>gesamt:</b>                                                             | <b>49.827</b>            | <b>100,0</b> |

Der Vergleich zwischen Bestand und Planung auf den Flächen der externen Ausgleichsmaßnahme zeigt, dass mit Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen 5.422 m<sup>2</sup> Boden entsiegelt und rekultiviert werden.

Mit Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen können ca. 34 % des durch Überbauung verloren gegangenen Bodens durch die Rekultivierung von versiegelten Flächen ersetzt werden.

Weiterhin werden mit der Neuanlage eines 4.245 m<sup>2</sup> großen Gehölzes und der dauerhaften extensiven Pflege von 14.086 m<sup>2</sup> Brache, Bodenfunktionen auf vorher intensiv ackerbaulich genutzten bzw. gärtnerisch genutzten Flächen deutlich verbessert. So gehen mit der Anlage der Gehölzflächen und der extensiven Pflege der Brachflächen die Entwicklung eines ungestörten Profilaufbaues, die Verminderung von Nährstoffeinträgen sowie die Verbesserung der Puffer- und Filterfunktion einher.

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

Die Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bezüglich des Schutzgutes Boden kann wie folgt prognostiziert werden:

**Tabelle 6: Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes zum Schutzgut Boden**

| relevantes Ziel des Umweltschutzes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Prognose der Einhaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Baugesetzbuch</u><br>Ziele siehe Kap 7.2.1.1 Pkt. c) Nr. 1<br><br><u>Bundesbodenschutzgesetz</u><br>Ziele siehe Kap 7.2.1.1 Pkt. c) Nr. 3<br><br><u>Sä. Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz</u><br>Ziele siehe Kap 7.2.1.1 Pkt. c) Nr. 4<br><br><u>Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig</u><br>Ziele siehe Kap 7.2.1.1 Pkt. c) Nr. 5<br><br><u>Umweltbericht der Stadt Leipzig</u><br>Ziele siehe Kap 7.2.1.1 Pkt. c) Nr. 10<br><br><u>Landschaftsplan der Stadt Leipzig</u><br>Ziele siehe Kap 7.2.1.1 Pkt. c) Nr. 12 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Bebauungsplan wurde die zulässige Grundflächenzahl auf 0,4 begrenzt und beschränkt sich auf das unbedingt notwendige Maß. Damit bleibt der Bebauungsplan deutlich unter der planungsrechtlich maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8.</li> <li>Das Plangebiet umfasst Flächen einer ehemaligen Gärtnerei, welche bereits im erheblichen Umfang baulich beansprucht waren.</li> <li>Die Belange des Bodenschutzes werden während der Bauphase berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Grünordnungsplan aufgenommen (Kapitel 8.2 des GOP).</li> <li>Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen (großflächige Gehölzpflanzungen; Rekultivierung versiegelter Böden, extensive Pflege von Brachflächen) dienen den Belangen des Bodenschutzes indem Bodenfunktionen verbessert und/oder wiederhergestellt werden.</li> </ul> |
| <u>Baugesetzbuch</u><br>Ziele siehe Kap 7.2.1.1 Pkt. c) Nr. 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Durch externe Ausgleichsmaßnahmen werden Flächen entsiegelt und rekultiviert. Diese rekultivierten Flächen werden einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt, ebenso Flächen, welche aufgrund der Versiegelungen bisher nicht genutzt werden konnten. Der Anteil der Flächen, welche für eine Ausgleichsmaßnahme (Anlage eines Feldgehölzstreifens, Umwandlung in eine extensiv gepflegte Brachfläche mit Steinschüttungen etc.) der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird, ist hingegen wesentlich kleiner (vgl. Tabelle 5).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig</u><br>Ziele siehe Kap 7.2.1.1 Pkt. c) Nr. 6<br><br><u>Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig</u><br>Ziele siehe Kap 7.2.1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Süden des Plangebietes bleiben Böden, welche bisher baulich nicht oder nur wenig überprägt waren, im großen Umfang unbebaut erhalten.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <u>Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig</u><br>Ziele siehe Kap 7.2.1.1 Pkt. c) Nr. 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ein Gehölz im Süden des Plangebietes bleibt erhalten und wird erheblich erweitert.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig</u><br>Ziele siehe Kap 7.2.1.1 Pkt. c) Nr. 7, 8 und 9<br><br><u>Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig</u><br>Ziele siehe Kap 7.2.1.1<br><br><u>Umweltbericht der Stadt Leipzig</u><br>Ziele siehe Kap 7.2.1.1 Pkt. c) Nr. 11                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Planvorhaben wird auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei geplant.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>Landschaftsplan der Stadt Leipzig</u><br>Ziele siehe Kap 7.2.1.1 Pkt. c) Nr. 13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert.</li> <li>Im direkten Umfeld des Plangebietes werden zum Ausgleich im beträchtlichen Umfang Flächen entsiegelt und renaturiert.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

**Zusammenfassend** kann festgestellt werden, dass die Ziele des Umweltschutzes bezüglich des Schutzgutes Boden vollumfänglich berücksichtigt und eingehalten werden, unter der Bedingung, dass die geplanten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

**d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung**

Aufgrund der Flächengröße an zusätzlicher Versiegelung von ca. 15.926 m<sup>2</sup> wird eingeschätzt, dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind.

Auswirkungsmindernd wirkt sich die Vorbelastung des Bodens durch die ehemals intensive gärtnerische / landwirtschaftliche Nutzung und das der Boden am Standort bereits baulich beansprucht war aus. Ebenfalls auswirkungsmindernd ist die Neuanlage von 857 m<sup>2</sup> großflächiger Gehölzpflanzungen, auf vorher intensiv gärtnerisch bzw. ackerbaulich genutzten Flächen, im Plangebiet zu beurteilen.

Die auswirkungsmindernden Faktoren im Plangebiet reichen jedoch nicht aus, die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden soweit zu reduzieren, dass diese als unerheblich eingestuft werden können. Weiterführende externe Ausgleichsmaßnahmen werden daher gezielt auf das Schutzgut Boden ausgerichtet.

Insgesamt werden mit Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen 5.422 m<sup>2</sup> Boden entsiegelt und rekultiviert. Weiterhin werden mit der Neuanlage eines 4.245 m<sup>2</sup> großen Gehölzes und der dauerhaften extensiven Pflege von 14.086 m<sup>2</sup> Brache, Bodenfunktionen auf vorher intensiv ackerbaulich bzw. gärtnerisch genutzten Flächen deutlich verbessert.

**Zusammenfassend** ist festzustellen, dass mit Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen westlich des Plangebiets die erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet funktional ausgeglichen werden können.

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

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen der Eingriffsvermeidung und -minimierung bzgl. des Schutzgutes Boden:

- Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt.
- Zur Minderung des Versiegelungsgrades ist die Befestigung von PKW-Stellplätzen so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann.
- Der vorhandene Gehölzbestand im Südosten des Plangebietes ist zu erhalten. Damit ist sichergestellt, dass Böden, welche bisher baulich nicht oder nur wenig überprägt waren, im großen Umfang unbebaut erhalten bleiben.
- Das südöstliche Versickerungsbecken wird mit einer Rasenansaat (1.115 m<sup>2</sup>) begrünt.
- Das südliche Versickerungsbecken wird mit einer wildkräuterreichen Wiesenansaat als Extensivwiese (2.723 m<sup>2</sup>) begrünt.
- Die Stechfichtenhecke im Süden des Plangebietes wird durch eine 7 m breite und 579 m<sup>2</sup> große Baum- und Strauchhecke aus standortheimischen Arten ersetzt.
- Die nicht überbaubaren Flächenanteile des Baugrundstückes sind zu begrünen. Dabei sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> mindestens ein Laubbaum sowie je angefangene 100 m<sup>2</sup> mindestens 8 Sträucher zu pflanzen.
- Je angefangene vier ebenerdige Stellplätze wird ein hochstämmiger Laubbaum gepflanzt.
- Entlang der Gerhard-Ellrodt-Straße werden 5 Hainbuchen gepflanzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen bzgl. des Schutzgutes Boden:

- Im Süden des Plangebietes wird eine 7 m breite Hecke angelegt.
- Das südöstliche Versickerungsbecken wird mit einer 257 m<sup>2</sup> großen Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) begrünt.
- Das südliche Versickerungsbecken wird mit einer Gehölzpflanzungen (600 m<sup>2</sup>) aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern begrünt.

Maßnahmen zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen außerhalb des B-Plangebietes (externer Ausgleich) bzgl. des Schutzgutes Boden:

- Entsiegelung und Rekultivierung von Flächen (5.422 m<sup>2</sup>) der ehemaligen Gärtnerei westlich des Plangebietes.
- Anlage und Optimierung eines Steinschmäzzerlebensraumes (21.704 m<sup>2</sup>) auf den Flächen der ehemaligen Gärtnerei und auf einer Ackerfläche westlich des Plangebietes. Extensive Brachflächenpflege sowie Anlage von Lesesteinhaufen, Schotter-, Kies- und Sandflächen.
- Entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 754/18; 754/29 und 754/55 wird ein Gehölzstreifen (4.245 m<sup>2</sup>) mit integriertem Zauneidechsenlebensraum (803 m<sup>2</sup>) angelegt.

Sonstige Empfehlungen (grünordnerische Hinweise) bzgl. des Schutzgutes Boden:

- Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken.
- Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen ist der kulturfähige Oberboden vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.
- Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen sowie sonstige Devastierungen zu schützen.
- Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen.
- Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 3 KrW- / AbfG) abzulagern.

### 7.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht, mit denen die Zielsetzungen des Bauungsplanes erfüllt werden können.

### 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 (Monitoring) sind im Umweltbericht zu beschreiben (Nr. 3b Anlage zum BauGB).

Tabelle 7: Monitoring

| voraussichtlich erhebliche oder unvorhersehbare Umweltauswirkungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Überwachungsmaßnahme (gemäß § 4 c BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Überwachungszeiträume (siehe nachfolgende Ausführungen) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Schutzgut Boden</b><br>Der Bebauungsplan bewirkt eine zusätzliche Überbauung von 15.926 m² Boden. Damit verbunden ist ein Verlust der Bodenfunktionen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensraum für Pflanzen und Tiere,</li> <li>- Filter-, Puffer- und Transformatorensystem für die Grundwasserneubildung und -reinhaltung,</li> <li>- Speicherraum für Nährstoffe und Niederschlagswasser,</li> <li>- Produktionsgrundlage.</li> </ul> | <b>Zur Vermeidung zusätzlicher negativer Auswirkungen auf den Boden ist während der Baumaßnahme die Durchführung folgender Maßnahmen zu überwachen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen ist der kulturfähige Oberboden vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.</li> <li>- Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen sowie sonstige Devastierungen zu schützen.</li> <li>- Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen.</li> <li>- Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 3 KrW- / AbfG) abzulagern.</li> </ul> | <b>I.</b>                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Zur Vermeidung zusätzlicher negativer Auswirkungen auf den Boden ist die Durchführung folgender Maßnahmen zu überwachen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der vorhandene Gehölzbestand im Südosten des Plangebietes ist zu erhalten.</li> <li>- Die Stechfichtenhecke im Süden des Plangebietes ist durch eine 7 m breite und 579 m² große Baum- und Strauchhecke aus standortheimischen Arten zu ersetzen (Erhalt eines Gehölzstandortes).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>I.<br/>III.</b>                                      |

| voraussichtlich erhebliche<br>oder unvorhersehbare<br>Umweltauswirkungen | Überwachungsmaßnahme<br>(gemäß § 4 c BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Überwachungs-<br>zeiträume<br>(siehe nachfolgende<br>Ausführungen) |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|                                                                          | <b>Die Durchführung folgender Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Bodenfunktionen im Plangebiet sind zu überwachen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das südöstliche Versickerungsbecken wird mit einer 257 m<sup>2</sup> großen Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) begrünt.</li> <li>- Das südliche Versickerungsbecken wird mit einer Gehölzpflanzung (600 m<sup>2</sup>) aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern begrünt.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | II.                                                                |
|                                                                          | <b>Die Durchführung folgender Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen außerhalb des Plangebietes sind zu überwachen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die vollversiegelten Flächen auf den Flurstücken 754/18, 754/55 und Teilen des Flurstückes 754/57 der Gemarkung Großschocher sind zu rekultivieren.</li> <li>- Auf Teilen der Flurstücke 754/55 und 754/57 ist ein Steinschmärtzerlebensraum anzulegen bzw. zu optimieren, indem die Brachflächen einer dauerhaften extensiven Pflege unterzogen und auf der Fläche Lesesteinhaufen, Schotter-, Kies- und Sandfläche angelegt werden.</li> <li>- Entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 754/18; 754/29 und 754/55 der Gemarkung Großschocher ist ein Gehölzstreifen mit integriertem Zauneidechsenlebensraum anzulegen.</li> </ul> | II.                                                                |

### Überwachungszeiträume (Erläuterung zur Tabelle):

- I. Überwachung der Realisierung durch die Stadt und den zuständigen Behörden. (gemäß § 4 c und § 4 Abs. 3 BauGB) nur während der Bauphase.
- II. Überwachung der Realisierung durch die Stadt und den zuständigen Behörden. (gemäß § 4 c und § 4 Abs. 3 BauGB)

- Beginn der Überwachung: 2 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahmen (noch im Gewährleistungszeitraum der Pflanzmaßnahmen)
- Kontrolltermine: 5 und 10 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahmen
- Endpunkt der Überwachung: 10 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme

Werden die Baumaßnahmen und die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen abschnittsweise realisiert, sind auch die Überwachungsmaßnahmen abschnittsweise zu beginnen.

- III. Überwachung der Realisierung durch die Stadt und den zuständigen Behörden (gemäß § 4 c und § 4 Abs. 3 BauGB) sobald es Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen gibt.

Auf die gesetzliche Pflicht der Behörden zur Unterrichtung der Stadt (§ 4 Abs. 3 BauGB) wird hingewiesen.

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

## 7.5 Zusammenfassung

Die Umweltprüfung, an deren Ende der sogenannte Umweltbericht steht, umfasst die Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen der durch den B-Plan planerisch vorbereiteten Vorhaben.

Zu untersuchen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter (Umweltbelange):

- Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaft
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter

sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

### Ergebnisse:

Ziel der Planung ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines Feuerwehrzentrums auf den Flurstücken 754/56, 754/54 und 754/4 der Gemarkung Großzschocher.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 395 „Feuerwehrzentrum südlich der Gerhard-Ellrodt-Straße“ wird als Sonstiges Sondergebiet Feuerwehrzentrum ausgewiesen. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Daraus resultiert bei der Gesamtflächengröße des Plangebietes von 48.533 m<sup>2</sup> eine maximal überbaute Fläche von 29.120 m<sup>2</sup> (60 %).

Im Vergleich zur Planung waren im Bestand (Gärtnerei) bereits 13.194 m<sup>2</sup> (27,2 %) Fläche überbaut, womit der Bebauungsplan eine zusätzliche Überbauung von 15.926 m<sup>2</sup> Boden bewirkt.

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen die Aufstellung des Bebauungsplanes möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Im Ergebnis dieser Prüfung wurde festgestellt, dass die Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Boden erhebliche Umweltauswirkungen haben wird. Dies begründet sich primär in der Größe der zusätzlichen, d.h. über den Bestand hinausgehenden, überbauten Fläche und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die einzelnen Bodenfunktionen.

Die Prüfung ergab weiterhin, dass für die anderen Umweltbelange keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Dies begründet sich insbesondere mit:

- der Vornutzung des Geländes als Gärtnerei und den damit verbundenen Vorbelastungen,
- der Arten- und Biotoptypenausstattung,
- dem Charakter und der Lage der geplanten Bebauung,
- der geplanten maximalen Flächenausnutzung sowie
- den Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung kommt zum Ergebnis, dass der mit der Planrealisierung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Es verbleibt ein Biotopwertdefizit von 568.586 Wertpunkten, berechnet nach dem Leipziger Bewertungsmodell. Dieses Defizit kann durch externe Maßnahmen auf Flächen, welche westlich an das Plangebiet angrenzen, ausgeglichen werden. Auf diesen Flächen sollen zum Ausgleich 5.422 m<sup>2</sup> versiegelte Flächen zurückgebaut und rekultiviert sowie 4.245 m<sup>2</sup> Gehölzflächen und ein 21.704 m<sup>2</sup> großer Steinschmärtzerlebensraum angelegt werden. Weiterhin wird auf der externen Ausgleichsfläche ein 803 m<sup>2</sup> großer Lebensraum für die Zauneidechse erhalten. Diese Maßnahmen sind mit einer Biotopaufwertung von 577.879 Wertpunkten verbunden und sind damit geeignet den Eingriff vollständig zu kompensieren.

Der Verlust von Ackerland durch die externen Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Entsiegelungsmaßnahmen in Verbindung mit der dadurch erst möglichen Wiedernutzbarmachung der Gärtnereibrache mehr als ausgeglichen. Der Anteil an Ackerland steigt um 17.484 m<sup>2</sup>, beansprucht werden hingegen nur 1.754 m<sup>2</sup> Ackerland zur Umwandlung in eine extensiv gepflegte

Brachfläche und 2.987 m<sup>2</sup> für Gehölzpflanzungen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, begründen sich vorrangig in der Minderung und dem (Teil)ausgleich von Umweltauswirkungen. Die Maßnahmen zielen insbesondere auch auf das Schutzgut Boden.

So ist eine intensive Ein- und Durchgrünung des Plangebietes vorgesehen und die Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt. Im Süden, wo im Bestand die Vorbelastungen des Schutzgutes Bodens am geringsten sind, werden flächenhaft Gehölze erhalten, an gleicher Stelle durch die Pflanzung standortheimischer Arten ersetzt (579 m<sup>2</sup>) und auf ehemaligen Gärtnerei- bzw. Ackerland neu angelegt (857 m<sup>2</sup>).

Im Umweltbericht wurden Maßnahmen zu Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), die auf das Schutzgut Boden wirken, beschrieben. Diese Maßnahmen dienen sowohl der Vermeidung zusätzlicher negativer Auswirkungen auf den Boden als auch der Verbesserung der ökologischen Bodenfunktionen.

Da erhebliche Auswirkungen auf andere Umweltbelange nicht zu erwarten sind, ist es für diese Belange nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen und im Umweltbericht zu beschreiben. Ein über das Schutzgut Boden hinausgehendes Monitoring musste nicht aufgestellt werden.

## **8. Ergebnisse der Beteiligungen**

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 11.11.2014 bis 28.11.2014 statt. Die Planunterlagen zum Bebauungsplan konnten im Neuen Rathaus, Stadtplanungsamt, vor dem Zimmer 498 eingesehen werden. Zusätzlich bestand die Gelegenheit am Dienstag, dem 11.11. und 18.11.2014, zwischen 15.00 und 18.00 Uhr die Planung von einem Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes erläutert zu bekommen und zu erörtern. Zum Termin ist kein Bürger erschienen und auch keine schriftlichen Stellungnahmen eingegangen.

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

Die Träger der öffentlichen Belange (TöB) und die Bürgervereine wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.03.2013 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans bis zum 22.04.2013 gebeten.

**Von 16 Trägern öffentlicher Belange und den Bürgervereinen wurden Stellungnahmen abgegeben. Folgende zwei TöB sowie zwei Bürgervereine gaben keine Stellungnahme ab:**

Landesamt für Denkmalpflege Sachsen  
Stadtverband Leipzig der Kleingärtner e.V.  
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.  
Naturschutzbund Landesverband Sachsen e.V.

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

MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH  
Fernwasserversorgung Elbaue - Ostharz GmbH  
envia Verteilnetz GmbH

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

Industrie- und Handelskammer zu Leipzig  
Landesamt für Straßenbau und Verkehr  
Regionaler Planungsverband Westsachsen  
Polizeidirektion Leipzig  
Leipziger Verkehrsbetriebe

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

**Stadtreinigung:**

- Eine Abfallentsorgung ist über die Gerhard-Ellrodt-Straße gesichert.

**VNG / GDM com:**

- *Kabelschutzrohranlage mit einliegenden LWL-Kabel/n sind im Plangebiet vorhanden;*

Die Kabelschutzrohranlage mit einliegenden LWL-Kabel/n befindet sich im Seebenischer Weg und somit außerhalb des Geltungsbereichs, so dass eine Berücksichtigung nicht erforderlich ist.

**Landesdirektion Sachsen:**

- *Grundsätzlich sind raumordnerischen Ziele und Grundsätze berücksichtigt worden.*
- *Im Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) 01/2012 ist im Planungsriff des B-Planes, das als Gewerbliche Baufläche vorgesehen ist, kein Symbol „F“ eingetragen.*

Für das Plangebiet wurde im Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung des FNP bereits die Symbolik „F“ für Feuerwehr ergänzt (unter Pkt. 6.1.2 der Begründung).

**Umweltbund Leipzig e.V.:**

- *Empfehlungen zur Berücksichtigung der Natur und der Förderung der in der Stadt freilebenden Tiere, durch Verwendung einheimischer Arten, Berücksichtigung einer nicht bodenschließenden Einfriedung des Geländes, Dachbegrünung, baulicher Artenschutz für Fledermäuse und Gebäudebrüter, Verwendung von Sonnenkollektoren / Photovoltaik, Regenwassermanagement.*

Die Berücksichtigung und Bewertung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung und wurde durch Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen (u.a. Verwendung von einheimischen Arten, Regenwassermanagement).

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

##### **Stadtwerke Leipzig GmbH:**

- *Stromversorgung ist aus dem vorhandenen Mittel- und Niederspannungsnetz möglich.*
- *Im Bereich von Flurstück 754/4 grenzt die 110-kV-Hochspannungsleitung an, hier ist ein 25 m breiter Schutzstreifen einzuhalten.*

Eine entsprechende Leitungstrasse wird in der Planzeichnung vorgesehen.

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

- *Entsprechend geführter Abstimmungen sind sowohl für die Trinkwasserversorgung als auch für die Abwasserversorgung neue Hausanschlussleitungen zu errichten.*
- *Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine DN 150 GGG in der Gerhard-Ellrodt-Straße, die Schmutzwasserentsorgung über eine bestehende Mischwasserleitung DN 300.*
- *Anfallendes Regenwasser kann nicht abgeleitet werden und muss auf dem Grundstück versickert werden, hierzu sind entsprechende Nachweise zu führen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen.*
- *Auf den Flurstücken 754/54 sowie 754/4 befindet sich jeweils eine Trinkwasserleitung VW 250 B. Für beide Leitungen besteht Bestandsschutz. Die Sicherung im Grundbuch einschließlich 6 m breiten Schutzstreifens wurde beantragt. Der Schutzstreifen ist von Gebäuden und Erdaufschüttungen freizuhalten. Baumpflanzungen und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht zulässig.*

Angaben und Empfehlungen werden in der Begründung unter Pkt. 5.5.2 aufgeführt und eine entsprechende Leitungstrasse wird in der Planzeichnung vorgesehen.

##### **Landesamt für Archäologie:**

- *Im direkten Umfeld befinden sich archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die archäologische Relevanz deutlich an und sind Gegenstand des Denkmalschutzes (§ 2 SächsDSchG). Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.*

Ergänzung erfolgt im Teil B: Text unter II. Hinweise sowie in der Begründung unter I. Hinweise

##### **Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie:**

- *Es wird empfohlen im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf das hydrogeologische Wirkungsfeld zu beschreiben und die Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten.*

Vor Beginn der Baumaßnahmen wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung für erforderlich gehalten. Die Hinweise zur Bodenbeschaffenheit sowie die Erforderlichkeit von Baugrunduntersuchungen sind in der Begründung und der Planzeichnung unter Hinweise ergänzt. Sind Bohrungen abzuteufen, gilt die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß § 4 Lagerstättengesetz.

### **8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Bürgervereine zum Entwurf**

Die Träger der öffentlichen Belange (TöB) und die Bürgervereine wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.05.2016 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 395 „Feuerwehrzentrum südlich der Gerhard-Ellrodt-Straße“ bis zum 17.06.2016 gebeten.

**Insgesamt wurden 12 TöB und 3 Bürgervereine angeschrieben.**

**Folgende TöB sowie Bürgervereine äußerten keine planungsrechtlich relevanten Belange, bestätigten die Planung oder gaben keine Stellungnahme ab:**

Industrie- und Handelskammer zu Leipzig  
Umweltbund Leipzig e.V.

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.  
Naturschutzbund Landesverband Sachsen e.V.  
Polizeidirektion Leipzig  
Regionaler Planungsverband Westsachsen  
Landesamt für Straßenbau und Verkehr  
Stadtreinigung Leipzig

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

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH  
Netz Leipzig GmbH

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

**Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie:**

- *fachliche Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz;*
- *Übergabe geologischer Gutachten (Versickerungs- und Baugrundgutachten) an das LfULG, Abteilung Geologie*

Die Hinweise werden auf der Planzeichnung und in die Begründung zum B-Plan unter Anhang I: Hinweise eingestellt. Vorliegende Gutachten gingen dem Landesamt zu.

**Landesamt für Archäologie Sachsen:**

- *Ergänzung zum Punkt archäologische Kulturdenkmale (Hügelgräber unbekannter Zeitstellung)*

Hinweis wird auf der Planzeichnung bzw. in der Begründung zum B-Plan unter Anhang I: Hinweise ergänzt.

**Landesdirektion Sachsen:**

- *Zeitnahe Anpassung des FNP im Bereich des Plangebietes als Sonderbaufläche*

Eine Änderung des FNP ist entsprechend der Begründung zum B-Plan im Punkt 6.1.2 nicht notwendig. Der Feuerwehrstandort ist eine Teilfläche des großen Gewerbegebietes und im FNP ausreichend mit dem Symbol „F“ dargestellt. Das Entwicklungsgebot ist gegeben. Die symbolhafte Darstellung für Feuerwehr fügt sich in die Systematik des FNP ein.

**VNG / GDM com:**

- *Kabelschutzrohranlage mit einliegenden LWL-Kabel/n sind im angefragten Bereich vorhanden.*

Die Kabelschutzrohranlage mit einliegenden LWL-Kabel/n befindet sich in der Seebenischer Str. außerhalb des Geltungsbereichs. Die Leitungen in der Gerhard-Ellrodt-Straße befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum und somit ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs, so dass eine Berücksichtigung auch hier nicht erforderlich ist.

**Stadtverband Leipzig der Kleingärtner e.V.:**

- *Anpassung des Ausbauzustandes der Seebenischen Straße bei Nutzung durch Feuerwehrfahrzeuge gem. DIN 1072*

Die Seebenische Straße hat keine Lastbegrenzung und kann somit von allen Fahrzeugen befahren werden. Zudem ist diese Straße nur die Sekundärzufahrt und wird im normalen Einsatzfall nicht benutzt.

## **8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 18.05.2016 bis 17.06.2016 statt. Die Planunterlagen zum Bebauungsplan konnten im Neuen Rathaus, Stadtplanungsamt, im Ausstellungsbereich vor den Zimmern 496-499 während der Dienstzeiten eingesehen werden. **Im Rahmen der Beteiligung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.**

## 9. Städtebauliches Konzept

### 9.1 Gliederung des Gebietes, Bauungs- / Nutzungskonzept

Für die planerische Entwicklung des Feuerwehrstandortes wurde ein VOF-Verfahren durchgeführt, das im November 2011 erfolgreich abgeschlossen wurde. Dabei ging die Bietergemeinschaft Sahlmann & Partner, Leipzig und das Büro Kplan, Abensberg hervor. Mit dieser Bietergemeinschaft (jetzt: Arge Feuerwehrzentrum Leipzig) wurde im Folgenden ein Generalplanervertrag abgeschlossen, wonach eine bauabschnitts- und stufenweise Planungsbeauftragung erfolgt.

Das Gesamtvorhaben ist als Feuerwehrtechnisches- und Ausbildungszentrum (FTAZ), kurz Feuerwehrzentrum (FWZ), benannt und soll in vier Bauabschnitten (BA) realisiert werden:

| Baumaßnahmen (Gebäude und erforderliche Freianlagen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Bauabschnitte                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Integrierte Regionalleitstelle (IRLS) mit:</b><br>- befestigten Ein- / Ausfahrten<br>- PKW-Stellplätzen<br>- Zaunanlage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1. Bauabschnitt<br>(Anfang 2015<br>fertiggestellt)          |
| <b>Berufsfeuerwache Südwest (BFW SW) mit:</b><br>- befestigten Ein- / Ausfahrten<br>- PKW-Stellplätzen<br>weiteren befestigten Flächen (wenden, aufstellen, laden, etc.)<br>- diversen unbefestigten Flächen<br>- Regenwassersammelteich / zugleich Ausbildungsstätte (Maschinistenausbildung)                                                                                                                                                                    |                                                             |
| <b>Abstellhalle, Teil 1 (AHT1), 10 Doppelstellplätze mit:</b><br>- grundstücksinternen, befestigten Zufahrten<br>- weiteren befestigten Flächen (wenden, aufstellen, laden, etc.)<br>- diversen unbefestigten Flächen                                                                                                                                                                                                                                             |                                                             |
| <b>Abstellhalle, Teil 2 (AHT2), 10 Doppelstellplätze mit:</b><br>- grundstücksinternen, befestigten Zufahrten<br>- weiteren befestigten Flächen (wenden, aufstellen, laden, etc.)<br>- diversen unbefestigten Flächen<br><b>Verwaltungsgebäude (VG) mit:</b><br>- grundstücksinternen, befestigten Zufahrten<br>- PKW-Stellplätzen<br>- diversen unbefestigten Flächen<br>- Übungshof<br>- Übungsgleisanlage<br>- Mehrzweckübungsfläche<br>- Brandübungscontainer | 2. Bauabschnitt<br>(Bau Ende 2016 /<br>Anfang 2017 geplant) |
| <b>Werkstattgebäude (WG) mit:</b><br>- Feuerwehrübungs- / Schlauchtrocknungsturm<br>- grundstücksinternen, befestigten Zufahrten<br>- weiteren befestigten Flächen (wenden, aufstellen, laden, etc.)<br>diversen unbefestigten Flächen                                                                                                                                                                                                                            | 3. Bauabschnitt                                             |
| <b>Trainings- / Konditionshalle (TKH)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 4. Bauabschnitt                                             |

Der Gebäudekomplex besteht aus einzelnen Gebäuden, die alle baulich miteinander verbunden und in Form von drei „Winkeln“ auf dem Grundstück angeordnet sind. Ein Schenkel des Winkels verläuft jeweils parallel zur Gerhard-Ellrodt-Straße (Ost-West-Ausrichtung), der andere Schenkel ist jeweils Nord-Süd orientiert und befindet sich im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze. Durch die drei Winkel werden jeweils Innenhöfe gebildet, die funktionell sind und gleichzeitig das westlich angrenzende Wohngebiet sowie die südlich gelegenen Kleingartenanlagen abschirmen und damit einen optimierten Lärmschutz bieten. Die parallele, gegenüberliegende Lage der Gebäude mit Fahrzeugstellflächen gewährleistet u.a. auf kürzestem Wege die Umrüstung der Spezialfahrzeuge mit Wechselladertechnik. Im Süden des Grundstückes werden weitere verschiedene erforderliche feuerwehrspezifische Außenanlagen angeordnet, wie beispielsweise ein Mehrzweckfeld, ein Übungsgleis, ein Regenwassersammelteich (für die Maschinistenausbildung).

In einem ersten, bereits 2013 begonnenen Bauabschnitt entlang der Gerhard-Ellrodt-Straße erfolgt eine straßenbegleitende, sich an dem baulichen Umfeld orientierende Bebauung. In diesen Gebäudekomplex wird die Integrierte Regionalleitstelle (IRLS), die Berufsfeuerwache Südwest (BFW SW) sowie im rückwärtigen Bereich der erste Teil der Abstellhalle integriert und die angrenzenden Außenanlagen errichtet. Im zweiten Abschnitt ist die Umsetzung des zweiten Teils der Abstellhalle und des Verwaltungsgebäudes sowie der jeweiligen umliegenden Freianlagen und Stellplätze geplant. Der Bau des Werkstattgebäudes sowie der daran anliegenden Außenanlagen sollen in einem dritten Bauabschnitt umgesetzt werden. In einem vierten BA wird eine Trainings- / Konditionshalle angrenzend an das Werkstattgebäude erbaut.

In Abhängigkeit von zeitlichen, monetären und anderen Zwängen kann es ggf. noch zu Veränderungen bzw. Verschiebungen des Umfangs der Bauabschnitte kommen. Die Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt entlang der Gerhard-Ellrodt-Straße, bestehend aus einer Berufsfeuerwache und einer Integrierten Regionalleitstelle, wurde bereits Ende 2012 erteilt. Der Baubeginn des ersten BA erfolgte Anfang 2013 und wurde Anfang 2015 fertiggestellt. Der Beginn des zweiten Bauabschnittes zur Errichtung des zweiten Teils der Abstellhalle erfolgte im September 2015. Der Bau der weiteren Gebäude und Anlagen des 2. sowie 3. BA (Verwaltungs- und Werkstattgebäude mit den entsprechenden Außenanlagen und Kompensationsmaßnahmen) ist ab Ende 2016 / Anfang 2017 geplant.



## **9.2 Erschließungskonzept**

Das Plangebiet wird über zwei sich gegenüberliegende Zufahrtsbereiche im Norden und Süden erschlossen. Dabei ist regulär die Hauptausfahrt (Alarmausfahrt) im Norden des Plangebietes direkt an der Gerhard-Ellrodt-Straße zu nutzen. Die Sekundärzufahrt im südlichen Bereich des Plangebietes von der Seebenischen Straße aus soll nur im Bedarfsfall genutzt werden. Beide Zufahrten sind jeweils für Feuerwehrfahrzeuge ausgelegt.

Im nordwestlichen sowie im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist jeweils eine weitere, schmalere Zufahrt von der Gerhard-Ellrodt-Straße aus zu den PKW-Stellplätzen für die Mitarbeiter der Feuerwehr vorgesehen. Insgesamt werden auf dem Grundstück des Feuerwehrzentrums ausreichend PKW-Stellplätze und auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder bereitgestellt und jeweils entsprechend der Realisierung der einzelnen Bauabschnitte umgesetzt.

## **9.3 Grünordnerisches Konzept**

Der Erhalt des Baum- und Grünbestandes in den Randbereichen des Plangebietes wird angestrebt, besonders in den Bereichen zum angrenzenden Wohn- und Kleingartengebiet als Sichtschutz- und Pufferzone. Zudem sollen diese Bereiche, insbesondere an der östlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenze zusätzlich intensive Gehölzpflanzungen erhalten, die gleichzeitig auch als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Auf den westlich des Plangebietes angrenzenden Flächen der ehemaligen Gärtnerei Agrargenossenschaft Kitzen e.G. erfolgen weitere Ausgleichsmaßnahmen. Die brachliegenden baulichen Reste der aufgegebenen Gärtnerei wurden zwischenzeitlich größtenteils zurückgebaut. Das Gebiet wird teilweise wieder als landwirtschaftliche Fläche nutzbar gemacht. Zudem erfolgen Aufforstungsmaßnahmen am südlichen Rand der Flächen als ergänzende Schutzpflanzungen.

## C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst die Flurstücke 754/4, 754/54 und 754/56 der Gemarkung Großzschocher und beinhaltet eine Fläche von ca. 4,9 ha.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches verlaufen:

- im Norden entlang der Gerhard-Ellrodt-Straße (Flurstück 754/8),
- im Osten entlang des Flurstückes 754/38 (Gewerbe), im weiteren Verlauf entlang der Flurstücke 754/15 und 754/2 (Brachflächen),
- im Süden entlang der Seebenischen Straße (Flurstück 863/1) und weiter entlang eines Weges (Flurstück 978/3) und der daran angrenzenden Kleingartenanlage (Flurstück 1166),
- im Westen entlang des Flurstückes 754/55 sowie 754/57 (weitere Brachflächen der ehemaligen Gärtnerei Kitzen).

### 11. Planungsrechtlich zeichnerische und textliche Festsetzungen

#### 11.1 Art der baulichen Nutzung

##### **Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Feuerwehrzentrum“**

*Das Sondergebiet „Feuerwehrzentrum“ (SO FWZ) dient der Unterbringung von baulichen und sonstigen technischen Anlagen für die*

- lokale und regionale Einsatzdisposition, Notrufabfrage, Alarmierung und Einsatzlenkung
- Verwaltung
- Unterbringung und Versorgung der Einsatzdienste
- Ausbildungs-, Sport-, Übungs- und Trainingszwecke der Feuerwehr- und Rettungskräfte
- Unterbringung, Pflege, Wartung und Reparatur von technischen Geräten, Sonderfahrzeugtechnik und Fahrzeugen
- Stellplätze

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO]

(siehe Rechtsplan Teil B: Text, Pkt. 1)

##### Begründung:

Aufgrund des lokalen und regionalen Aufgabenspektrums sowie der Größe des Plangebietes wird für die Fläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrzentrum“ festgesetzt. Der Standort dient ausschließlich dem Neubau und dem Betrieb eines Feuerwehrtechnischen Zentrums mit Integrierter Regionalleitstelle und Feuerwache. Der Bau erfolgt auf Grundlage der zweiten Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplanes 2010 - 2015 (Ratsbeschluss Nr. RBV-183/10) und auf Grundlage von § 6 (1), Ziffer 1 SächsBRKG sowie die Leitstellenkonzeption des Freistaates Sachsen auf der Grundlage der §§ 11 und 34 SächsBRKG.

Folgende Aufgaben und Nutzungen werden hier gebündelt, u.a.:

- Notrufabfrage, Einsatzdisposition, Alarmierung und Einsatzlenkung (Integrierte Regionalleitstelle)
- Einsatzdienst (Berufsfeuerwehr) und die Sonderfahrzeugtechnik
- Technik und Spezialbeschaffung
- Pflege, Wartung und Reparatur von Technik (Werkstätten),
- Ausbildungsplanung und -durchführung,
- Sport-, Übungs- und Trainingsbereiche (wie Übungsturm und -hof, Mehrzweckfeld, Übungsgleisanlagen, Brandübungscontainer, Trainingshalle, Regenwassersammelteich u.a. für die Maschinistenausbildung)

## 11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahlen (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]

(siehe Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Pkt. 2)

*Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in dem Baugebiet mit 0,4 festgesetzt.*

### Begründung:

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 ermöglicht die erforderlichen baulichen Nutzungen und komprimiert die vielschichtigen Aufgaben an einem Standort. Im Rahmen der baulichen Nutzung erfolgt eine ressourcenschonende Bebauung unter Berücksichtigung möglichst geringer Versiegelungen. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig und es wird auch hiervon Gebrauch gemacht.

Eine über diese geplante bauliche Nutzung hinausgehende Versiegelung erfordert zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugrundstückes.

### 11.2.1 Höhe baulicher Anlagen

*Höhe der Oberkante von Gebäuden über Bezugshöhe, maximal 14 m;*

*Bezugshöhe ist die Höhe der an das Baugrundstück nördlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen am Mittelpunkt der anliegenden Grenze des Baugrundstückes.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO]

(siehe Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Pkt. 2)

### Begründung:

Mit der Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf max. 14,0 m über Bezugshöhe soll sichergestellt werden, dass das Bauvorhaben keine überdimensionale Fernwirkung in der angrenzenden Offenlandschaft entfaltet. Durch die Festsetzung der Bezugshöhe „nördlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche“, in diesem Fall die Gerhard-Ellrodt-Straße, wird die Anpassung an die bestehende Bebauung und das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz gesichert.

*Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um maximal 26,0 m ist auf maximal 200 m<sup>2</sup> der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

(siehe Rechtsplan Teil B: Text, Pkt. 2)

### Begründung:

Der spezifische Standort des Feuerwehrzentrums beinhaltet u.a. einen Funkmast und Übungsturm. Neben der Nutzung als Übungsturm (Abseilübungen, Höhenrettung etc.) wird dieser Turm auch zum Trocknen der Schläuche verwendet. Aus diesen funktionalen Erfordernissen ergibt sich die maximale Höhe von 40 m, bezogen auf die Straßenoberkante der angrenzenden nördlichen Erschließungsstraße. Durch eine punktuelle Beschränkung auf 200 m<sup>2</sup> der Gesamtfläche des überbaubaren Grundstücks werden nur Überschreitungen ermöglicht, die das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigen. Im Interesse der spezifischen Nutzung des Standortes ist eine Überschreitung aus oben aufgeführten Gründen ausnahmsweise zulässig.

## 11.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

### 11.3.1 Bauweise

*Im Baugebiet wird zeichnerisch eine abweichende Bauweise festgesetzt.*

*Als abweichende Bauweise wird festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Baukörper darf 50 m überschreiten.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO]

(siehe Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Pkt. 3)

Begründung:

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, es ist hier aber eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig. Diese Bauweise ermöglicht die Umsetzung der geplanten Nutzung und entspricht dem Städtebaulichen Konzept.

### **11.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen wie folgt festgesetzt:

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

(siehe Rechtsplan Teil A: Planzeichnung, Pkt. 3)

*Die Baugrenze innerhalb des Sondergebietes „Feuerwehrzentrum“ verläuft mit einem 12 m Abstand parallel zu der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche. An den östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen ist der Verlauf mit 6,00 m Abstand vorgesehen. Die südliche Baugrenze verläuft hier mit einem Abstand von 111 m parallel zur südlichen Grundstücksgrenze.*

Begründung:

Die vorgesehene Nutzung als Feuerwehrstandort mit weitreichenden Funktionsbereichen erfordert einen großzügigen und flexiblen baulichen Nutzungsbereich in dem alle erforderlichen Gebäude und baulichen Nutzungen der Freiflächen integriert werden können. Die Eintragung der Baugrenze ermöglicht die Einhaltung von städtebaulich gewünschten Abständen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Grundstücksgrenzen.

## **12. Grünordnerische Festsetzungen**

### **12.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]**

#### **Befestigung von Stellplatzflächen - Maßnahme 1 (M 1)**

(siehe Rechtsplan Teil B: Text, Pkt. 3.1.1)

*Die Befestigung von PKW-Stellplätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann.*

Begründung:

Um natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen sind Stellflächen so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort versickern kann.

Insbesondere im Umfeld von Bäumen kommt dem Verzicht auf vollversiegelte Flächen eine besondere Bedeutung zu, da so eine bessere Wasser- und Luftversorgung der Baumwurzeln erzielt werden kann und damit die Vitalität sowie die Verkehrs- und Standsicherheit der Bäume gefördert wird.

Beispiele für Bauweisen, welche eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen, sind: breitfugige Pflasterflächen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Ökopflaster.

#### **Regenwasserversickerung Südost und Begrünung, Ausgleich - Maßnahme 2 (M 2)**

(siehe Rechtsplan Teil B: Text, Pkt. 3.1.2)

*Auf der mit M 2 bezeichneten Fläche im Südosten des Plangebietes ist ein Regenwasserversickerungsbecken anzulegen.*

*Die Fläche ist mit einer Rasenansaat sowie am östlichen Rand mit einer mindestens 7 m breiten und am westlichen Rand mit einer mindestens 5 m breiten kombinierten Baum- und Strauchpflanzung zu begrünen.*

*Dazu sind im Osten zwei Bäume der Art Hainbuche (*Carpinus betulus*, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) und im Westen zwei Bäume der Art Winter-Linde (*Tilia cordata*, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) jeweils in Reihen mit Pflanzabständen von 12 bis*

*15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

*Die Bäume sind mit Sträuchern (Höhe 60 - 100 cm) im Raster 1 m x 1 m zu unterpflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.*

**Begründung:**

Auf der Fläche soll das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser, nach Überlauf aus dem nördlich angrenzenden Regenwasserteich, versickert werden. Die Maßnahme dient damit der Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate, der Reduktion von Oberflächenabflüssen sowie der Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen. Die kombinierte Baum- und Strauchpflanzung dient dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen (Gehölzrodungen). Neben der Bedeutung der Gehölzpflanzung aus ökologischer Sicht (Lebensraum, Nahrungsquelle etc.), den günstigen mikroklimatischen Auswirkungen (Staubbindung) soll die Pflanzung auch der Verbesserung des Landschafts- bzw. Ortsbildes dienen.

Die Festsetzung beschränkt sich bei der Baumartenwahl auf die Verwendung von standortgerechten und einheimischen Gehölzen, dies begründet sich in der angestrebten ökologischen Wertigkeit der Gehölzstreifen. Dass die Festsetzung sich auf diese beiden Baumarten beschränkt, begründet sich damit, dass in der Entwurfsplanung zum ersten Bauabschnitt Winter-Linden und Hainbuchen zur Pflanzung vorgesehen sind.

Die Festsetzung einer Pflanzgröße für die Laubbäume und Sträucher ist erforderlich, um den Anwuchserfolg dieser abzusichern und um einen zeitnahen Ausgleich zu gewährleisten. Ziel der Begründung durch eine Rasenansaat ist eine dichte Vegetationsdecke. Damit wird verhindert, dass die Fläche von den im Umfeld vorkommenden stark gefährdeten bzw. streng geschützten Tierarten Steinschmäter und Zauneidechse zur Eiablage genutzt wird. Dies wäre bei einer Oberfläche aus einer Steinschüttung (Steinschmäter) oder aus grabbaren Substraten (Zauneidechse) zu befürchten. Womit deren Gelege bei einer plötzlichen Überstauung nach stärkeren Niederschlägen akut gefährdet wären.

**Regenwasserversickerung Süd und Begründung, Ausgleich - Maßnahme 3 (M 3)**

*(siehe Rechtsplan Teil B: Text, Pkt. 3.1.3)*

*Auf der mit M 3 bezeichneten Fläche im Süden des Plangebietes ist ein Regenwasserversickerungsbecken anzulegen.*

*Die Fläche ist mit einer wildkräuterreichen Wiesenansaat als Extensivwiese anzulegen sowie am nördlichen und westlichen Rand mit einer mindestens 5 m breiten kombinierten Baum- und Strauchpflanzung zu begrünen.*

*Dazu sind im Norden und Westen insgesamt 12 Bäume der Art Winter-Linde (*Tilia cordata*, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) jeweils in Reihe mit Pflanzabständen von 12 m bis 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

*Die Bäume sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern (Höhe 60 - 100 cm) im Raster 1 m x 1 m zu unterpflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.*

**Begründung:**

Auf der Fläche soll das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser versickert werden. Die Maßnahme dient damit der Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate, der Reduktion von Oberflächenabflüssen sowie der Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen.

Die kombinierte Baum- und Strauchpflanzung dient dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen (Gehölzrodungen). Neben der Bedeutung der Gehölzpflanzung aus ökologischer Sicht (Lebensraum, Nahrungsquelle etc.), den günstigen mikroklimatischen Auswirkungen (Staubbindung) soll die Pflanzung auch der Verbesserung des Landschafts- bzw. Ortsbildes dienen.

Die Festsetzung beschränkt sich bei der Gehölzartenwahl auf die Verwendung von standortgerechten und einheimischen Gehölzen, dies begründet sich in der angestrebten ökologischen Wertigkeit der Gehölzstreifen. Bei der zu pflanzenden Baumart Winter-Linde handelt es sich um ein standortgerechtes und einheimisches Gehölz. Dass die Festsetzung sich auf diese Art beschränkt, begründet sich damit, dass Linden auch entlang des östlich gelegen Rückhaltebeckens gepflanzt werden und ein einheitliches Gesamtbild angestrebt wird.

Das Ziel des Ausgleichs der Eingriffsfolgen würde bei einer Pflanzung fremdländischer Gehölze verfehlt, da solche Bäume und Sträucher die gewünschten ökologischen Funktionen (Lebensraum, Nahrungsquelle) nur eingeschränkt erfüllen können.

In der Anlage 5 zum Grünordnungsplan findet sich eine Auflistung standortgerechter und heimischer Arten die für Pflanzungen im Stadtgebiet von Leipzig besonders geeignet sind.

Die Festsetzung einer Pflanzgröße für die Laubbäume und Sträucher ist erforderlich, um den Anwuchserfolg dieser abzusichern und um einen zeitnahen Ausgleich zu gewährleisten.

Ziel der Begrünung durch eine Wiesenansaat einerseits ist eine dichte Vegetationsdecke. Damit wird verhindert, dass die Fläche von den im Umfeld vorkommenden stark gefährdeten bzw. streng geschützten Tierarten Steinschmäter und Zauneidechse zur Eiablage genutzt wird. Dies wäre bei einer Oberfläche aus einer Steinschüttung (Steinschmäter) oder aus grabbaren Substraten (Zauneidechse) zu befürchten. Womit deren Gelege bei einer plötzlichen Überstauung nach stärkeren Niederschlägen akut gefährdet wären.

Weiterhin dient die Anlage als Extensivwiese dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen. Eine extensive Pflege heißt: eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr sowie der Verzicht auf Dünger- und Pflanzenschutzmittel. Das auf den Wiesen gewonnene Mähgut ist abzutransportieren. Der Mahdtermin muss aus Gründen des Schutzes bodenbrütender Vogelarten im Allgemeinen nach dem 15. Juni liegen.

Eine langjährige extensive Pflege der Wiesenflächen wird deren ökologischen Wert steigern (Veränderung der Artengarnitur unter Zunahme des Anteils wertgebender Arten, Verbesserung der Lebensraumbedingungen für die Fauna). Dies gilt insbesondere in der Funktion als Nahrungshabitat im Verbund mit der westlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche, die der Förderung der Zauneidechse und des Steinschmätzers dient.

## 12.2 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

### Begrünung nicht überbaubarer Flächenanteile - Maßnahme 4 (M 4)

(siehe Rechtsplan Teil B: Text, Pkt. 3.2.1)

*Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile des Sondergebietes „Feuerwehrzentrum“ sind zu begrünen. Dabei sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> mindestens ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) sowie 8 Sträucher (Höhe 60 - 100 cm) je angefangene 100 m<sup>2</sup> zu pflanzen.*

*Klargestellt wird, dass die Gehölzpflanzungen der Maßnahmen 2, 3, 5, 6 und 7 nicht der Maßnahme 4 anzurechnen sind.*

#### Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung und dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen (Gehölzrodungen). Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen, dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Weiterhin dient diese Festsetzung der Integration der Baugebiete in die angrenzende Siedlungsstruktur und der Minimierung der Eingriffsfolgen in das Landschafts- bzw. Ortsbild.

Um eine hohe ökologische Wertigkeit der Gehölze zu erreichen und um Flora und Fauna optimal zu fördern wird die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen empfohlen.

Auswahl besonders geeigneter Laubbaumarten für das Plangebiet (weitere siehe Anlage 5 zum Grünordnungsplan):

|                     |   |               |      |
|---------------------|---|---------------|------|
| Acer campestre      | - | Feldahorn     | (mk) |
| Acer platanoides    | - | Spitzahorn    | (gk) |
| Acer pseudoplatanus | - | Bergahorn     | (gk) |
| Fraxinus excelsior  | - | Gemeine Esche | (gk) |
| Prunus avium        | - | Vogelkirsche  | (mk) |
| Pyrus pyraeaster    | - | Wild-Birne    | (mk) |
| Quercus robur       | - | Stieleiche    | (gk) |

|                  |   |              |      |
|------------------|---|--------------|------|
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche    | (mk) |
| Tilia cordata    | - | Winterlinde  | (gk) |
| (gk)             | - | großkronig   |      |
| (mk)             | - | mittelkronig |      |

Auswahl besonders geeigneter Straucharten für das Plangebiet (weitere siehe Anlage 5 zum Grünordnungsplan):

|                    |   |                         |
|--------------------|---|-------------------------|
| Cornus sanguinea   | - | Blutroter Hartriegel    |
| Corylus avellana   | - | Gemeine Hasel           |
| Crataegus monogyna | - | Eingrifflicher Weißdorn |
| Rosa canina        | - | Hundsrose               |
| Prunus spinosa     | - | Schlehe                 |
| Viburnum opulus    | - | Gemeiner Schneeball     |

Die Festsetzung einer Pflanzgröße für die Laubbäume und Sträucher ist erforderlich, um den Anwuchserfolg dieser abzusichern und um einen zeitnahen Ausgleich zu gewährleisten. Mit der festgesetzten Pflanzdichte wird sichergestellt, dass ca. 10 % der nicht überbaubaren Flächenanteile mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

### **Stellflächenbegrünung - Maßnahme 5 (M 5)**

(siehe Rechtsplan Teil B: Text, Pkt. 3.2.2)

*Je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, Kronenansatz in 2,50 m Höhe) zwischen den Stellplätzen bzw. unmittelbar am Rand zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen.*

*Jeder Baum ist in eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 6 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die Pflanzstreifen sind mit einer Breite von mindestens 2,50 m anzulegen. Die Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen.*

*Bestehende Bäume, die die vorstehenden Mindestanforderungen erfüllen, werden angerechnet.*

#### Begründung:

Die Maßnahme dient der Eingriffsminimierung und dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen. Insbesondere aus mikroklimatischer Sicht ist die Baumpflanzung erforderlich, um einer Verschlechterung des Stadtklimas, ausgelöst durch die zusätzliche Flächenversiegelung und dem Verlust von Grünstrukturen, im Plangebiet entgegenzuwirken.

Der Schattenwurf der Bäume wirkt einer extremen Aufheizung der versiegelten Flächen entgegen und vermindert die Beeinträchtigung des Lokalklimas durch die Stellflächen. Die Bäume mindern die optisch störende Wirkung der versiegelten Parkflächen.

Neben den positiven Eigenschaften der Bäume auf das Mikroklima und das Landschafts- bzw. Ortsbild erfüllen die Bäume darüber hinaus Funktionen im Biotopverbund und als Tierlebensraum (Nahrungsquelle, Brutplatz, Rückzugsraum etc.).

Die Festsetzung der Pflanzqualität dient einem homogenen Erscheinungsbild. Auch wird dadurch abgesichert, dass relativ schnell ein hoher ökologischer und visueller Wert erzielt wird und die Bäume innerhalb kurzer Zeiträume in der Lage sind, mikroklimatische Ausgleichsfunktionen zu übernehmen. Der hohe Kronenansatz ist erforderlich, um auch bei höheren Fahrzeugen das erforderliche Lichtraumprofil einhalten zu können.

Die festgesetzten mindestens 6 m<sup>2</sup> dauerhaft offene Bodenfläche bzw. der 2,50 m breite Pflanzstreifen dienen der Sicherung der Baumvitalität. Bei einer Pflanzstreifenbreite von 2,50 m kann sichergestellt werden, dass der erforderliche Wurzelraum und Bodenschluss der Bäume nicht durch Rückstützen von Borden soweit eingeschränkt wird, dass die Vitalität und Standsicherheit der Bäume langfristig gefährdet ist.

Mit der Anrechnung bestehender Bäume soll der Erhalt dieser gefördert werden. So stehen an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes Bäume direkt auf der Grenze. Kronen und Wurzelraum reichen in das Plangebiet hinein. Bereits in der Bauausführung wurden hier die Parkplätze so angelegt, dass die bestehenden Bäume erhalten bleiben können

und eine Baumpflanzung nicht erfolgt (die Bäume müssten sonst unter bestehende Bäume gepflanzt werden).

### **Eingrünung an der Gerhardt-Ellrodt-Straße, Ausgleich - Maßnahme 6 (M 6)**

*(siehe Rechtsplan Teil B: Text, Pkt. 3.2.3)*

*Auf den mit M 6 bezeichneten Flächen entlang der Gerhard-Ellrodt-Straße sind insgesamt 5 Laubbäume der Art Hainbuche (*Carpinus betulus*, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

*Die Bäume auf der westlichen Teilfläche sind in einer Reihe im Pflanzabstand von 13 bis 15 m zu pflanzen.*

*Jeder Baum ist in eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 6 m<sup>2</sup> zu pflanzen.*

#### Begründung:

Die Maßnahme dient dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen, welche mit der Realisierung des Bauvorhabens verbunden sind, insbesondere als Ausgleich für die Gehölzrodungen. Baumreihen an Straßen mildern die Aufheizung, haben Lüftungsfunktion und sind immisionsschützend, indem sie Staub binden. Weiterhin sind sie Lebensräume für Tiere und fördern den Biotopverbund. Primär dient die Baumpflanzung der Eingrünung des Plangebietes in nördlicher Richtung.

Der variabel zu wählende Abstand zwischen den Bäumen von 13 bis 15 m gewährleistet einerseits, dass die Bäume in einer Reihe zu pflanzen sind, andererseits bleibt genügend Spielraum bei der Wahl der Baumstandorte im Zuge der Ausführungsplanung und es wird gewährleistet, dass Ausfahrten genügend freigehalten werden.

Die Beschränkung auf eine Art (Hainbuche) erfolgt aus gestalterischen Gesichtspunkten, da so ein einheitliches Erscheinungsbild sichergestellt wird. Hainbuchen sind als standortheimische Baumarten besonders geeignet ökologische Funktionen zu übernehmen.

Auch die Festsetzung der Pflanzqualität dient einem homogenen Erscheinungsbild und erzielt bei der gewählten Größe relativ schnell eine hohe ökologische und visuelle Wirksamkeit. Die festgesetzte, mindestens 6 m<sup>2</sup> offene Bodenfläche dient der Sicherung der Baumvitalität.

### **Eingrünung im Südwesten des Plangebietes, Ausgleich - Maßnahme 7 (M 7)**

*(siehe Rechtsplan Teil B: Text, Pkt. 3.2.4)*

*Auf der mit M 7 bezeichneten Fläche im Südwesten des Plangebietes ist eine 7 m breite Hecke anzulegen.*

*Dazu ist die Hecke siebenreihig im Pflanzraster von 1 m x 1 m wie folgt anzulegen:*

*Nordseite: Zwei Reihen niedrigwachsende Sträucher (Höhe 60 - 100 cm) mit einer Wuchshöhe von maximal 2 m und im Anschluss daran nach Süden eine Reihe hochwachsende Sträucher (Höhe 60 - 100 cm).*

*Mittelreihe: Eine Reihe hochwachsende Sträucher (Höhe 60 - 100 cm) und alle 5 m anstelle eines Strauches ein hochstämmiger Baum (Stammumfang mindestens 10 - 12 cm).*

*Südseite: Im Norden eine Reihe hochwachsende Sträucher (Höhe 60 - 100 cm) und im Anschluss nach Süden zwei Reihen niedrigwachsende Sträucher (Höhe 60 - 100 cm) mit einer Wuchshöhe von maximal 2 m.*

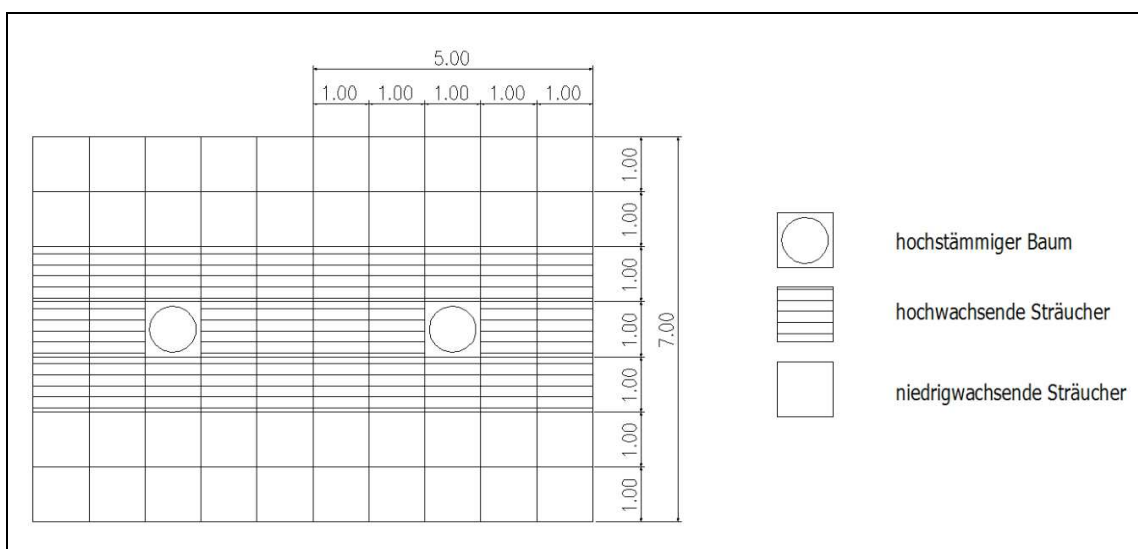
*Die Stechfichten im Süden der Fläche sind vor der Pflanzung zu beseitigen. Vorhandene Laubgehölze können in die Pflanzung integriert werden.*

#### Begründung:

Die geplante Maßnahme dient der Eingriffsminimierung und dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen. Ziel der Pflanzung ist ein Gehölzverbund, welcher den vorhanden Bestand im Osten (Maßnahme 8) und die geplante externe Ausgleichsmaßnahme im Westen verbindet.

Die Hecke ist so aufgebaut, dass sich eine gestufte Baum- bzw. Hochhecke mit Kern-, Mantel- und Saumzone ausbildet.

Die Festsetzung ergibt folgendes Pflanzschema:



Neben der Bedeutung der Hecke aus ökologischer Sicht (Lebensraum, Nahrungsquelle etc.) und den günstigen mikroklimatischen Auswirkungen (Staubbindung) dient sie auch der Eingrünung des Feuerwehrzentrums am Ortsrand und dem Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden. So fördert die Maßnahme die Entwicklung eines ungestörten Profilaufbaus und dient der Verminderung von Nährstoffeinträgen sowie der Verbesserung der Puffer- und Filterfunktion.

Die Einschränkung auf standortgerechte und einheimische Gehölze begründet sich in der angestrebten ökologischen Wertigkeit des Gehölzstreifens. Das Ziel des Ausgleichs der Eingriffsfolgen würde bei einer Pflanzung fremdländischer Gehölze verfehlt, da solche Bäume und Sträucher die gewünschten ökologischen Funktionen (Lebensraum, Nahrungsquelle) nur eingeschränkt erfüllen können.

Folgende standortgerechte und einheimische Arten sind für die Heckenpflanzung besonders geeignet:

#### Bäume (Leitgehölze)

|                     |   |                            |
|---------------------|---|----------------------------|
| Sorbus aucuparia    | - | Eberesche                  |
| Acer campestre      | - | Feldahorn                  |
| Acer platanoides    | - | Spitzahorn                 |
| Acer pseudoplatanus | - | Bergahorn                  |
| Carpinus betulus    | - | Hainbuche                  |
| Tilia cordata       | - | Winterlinde                |
| Quercus robur       | - | Stieleiche                 |
| Fraxinus excelsior  | - | Gemeine Esche              |
| Prunus padus        | - | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Prunus avium        | - | Vogelkirsche               |
| Pyrus pyraister     | - | Wildbirne                  |

#### hochwachsende Sträucher (Begleitgehölze)

|                    |   |                             |
|--------------------|---|-----------------------------|
| Cornus sanguinea   | - | Blutroter Hartriegel        |
| Corylus avellana   | - | Gemeine Hasel               |
| Crataegus monogyna | - | Eingrifflicher Weißdorn     |
| Prunus spinosa     | - | Schlehe                     |
| Eyonymus europaeus | - | Europäisches Pfaffenhütchen |
| Viburnum opulus    | - | Gemeiner Schneeball         |
| Rosa canina        | - | Hundsrose                   |

#### niedrigwachsende Sträucher

|                |   |                     |
|----------------|---|---------------------|
| Rubus idaeus   | - | Himbeere            |
| Rosa caesia    | - | Lederblättrige Rose |
| Rosa tomentosa | - | Filzrose            |

Die Festsetzung einer Pflanzgröße für die Laubbäume und Sträucher ist erforderlich, um den Anwuchserfolg dieser abzusichern und um einen zeitnahen Ausgleich zu gewährleisten.

Das Pflanzschema berücksichtigt, dass die nach § 9 SächsNRG geforderten Abstände zu Nachbargrundstücken eingehalten werden.

Die Stechfichten sind zu beseitigen, da diese als doppelreihige Hecke in einem sehr engen Stand stehen, so dass mittelfristig mit Ausfällen und einem erhöhten Pflegebedarf zu rechnen ist. Auch sind die Fichten als standortfremde Gehölze von geringer ökologischer Wertigkeit, so dass das Ersetzen mit standortheimischen Gehölzen aufwertend wirkt.

Da nicht sicher ist, dass einzelne Laubgehölze, welche mit in der Stechfichtenhecke zu finden sind, das Beseitigen der Stechfichten ohne Schaden überstehen, wurde die Übernahme dieser Gehölze als Option formuliert.

Bei der Beseitigung der Stechfichtenhecke ist zu berücksichtigen, dass dies aus Gründen des Artenschutzes (speziell des Vogelschutzes) im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen hat (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

## **12.3 Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** **[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]**

### **Schutz bestehenden Grüns - Maßnahme 8 (M 8)**

*(siehe Rechtsplan Teil B: Text, Pkt. 3.3)*

*Die Gehölzbestände und deren Saumbereiche auf den mit M 8 bezeichneten Flächen im Südosten des Plangebietes sind zu erhalten.*

*Am Standort von Bäumen, welche aus Gründen der Stand- und Verkehrssicherheit gefällt werden müssen, ist nach der Fällung eine erneute ungestörte Gehölzsukzession zuzulassen. Rückschnitte und das auf-den-Stock-setzen des Bestandes im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung sind zulässig.*

#### Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Der Gehölzbestand hat als Lebens- und Rückzugsraum für eine Vielzahl von Tieren und Pflanzen eine besondere Bedeutung und übernimmt Biotopverbundfunktionen.

Neben der ökologischen Bedeutung dient der Baumbestand der Eingrünung des Plangebietes gegenüber der südlich gelegenen Kleingartenanlage. Er wirkt sich mikroklimatisch günstig aus, indem er Lüftungs- und Filterfunktionen übernimmt.

Aufgrund der Lage und des Zustandes des Gehölzes ist zu erwarten, dass längerfristig einzelne Bäume aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gefällt werden müssen. Auf ein Nachpflanzen dieser Bäume kann verzichtet werden, da der bereits aufgekommene Gehölzjungwuchs diese Bestandslücken schließen wird.

Der Bestand wird vom Schutzstreifen der südöstlich verlaufenden 110-kV-Leitung tangiert. In diesem Bereich sind Rückschnitte bis auf den Stock zulässig, so dass hier eine niederwaldartige Pflege des Bestandes möglich ist.

## **12.4 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen [§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB]**

### **Zuordnungsfestsetzung**

*(siehe Rechtsplan Teil B: Text, Pkt. 3.4)*

#### *Die Maßnahmen*

- „Rekultivierung vollversiegelter Flächen auf dem Flurstück 754/18 und Teilen der Flurstücke 754/55 und 754/57 der Gemarkung Großzschocher“,
- „Anlage und Optimierung eines Steinschmärtzerlebensraumes auf Teilen der Flurstücke 754/55 und 754/57 der Gemarkung Großzschocher“ und
- „Anlage eines Gehölzstreifens mit integriertem Zauneidechsenlebensraum auf Teilen der Flurstücke 754/18; 754/29 und 754/55 der Gemarkung Großzschocher“

*werden dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 395 „Feuerwehrzentrum südlich der Gerhard-Ellrodt-Straße“ festgesetzten Fläche Sonstiges Sondergebiet „Feuerwehrzentrum“ insgesamt zum Ausgleich zugeordnet.*

**Begründung:**

Die Zuordnungsfestsetzung regelt die eindeutige Zuordnung der Eingriffs- zur Ausgleichsfläche unter Berücksichtigung funktionaler und räumlicher Zusammenhänge. Die Kompensationsmaßnahmen werden im Kapitel 8.3 des Grünordnungsplanes im Detail beschrieben.

Bei der Rekultivierung versiegelter Flächen sollen ca. 5.422 m<sup>2</sup> entsiegelt und rekultiviert werden. Nach der Rekultivierung werden die Flächen einer ackerbaulichen Nutzung zugeführt. Ebenso werden Flächen, welche aufgrund der Versiegelungen mit Streifenfundamenten derzeit nicht genutzt werden können (ca. 17.612 m<sup>2</sup>) einer ackerbaulichen Nutzung zugeführt. Dabei sind die im Oberboden flächig verteilten Fremdstoffe vollständig zu beseitigen sowie organoleptisch oder andersartig auffällige Bodenmaterialien zu separieren. Diese Maßnahmen sind baubegleitend durch ein Ingenieurbüro zu dokumentieren sowie die Ergebnisse in einem Abschlussbericht dem Amt für Umweltschutz (Abfall-/Bodenschutz) zu übergeben. Die zurückzubauenden und zu entsiegelnden Flächen sind so zu gestalten, dass natürliche Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG wiederhergestellt werden. Das aufzubringende standortfremde Bodenmaterial hat die Anforderungen von § 12 BBodSchV einzuhalten.

Auf Flächen der ehemaligen Gärtnerei und auf einer Ackerfläche westlich des Plangebietes (insgesamt ca. 21.704 m<sup>2</sup>) werden Brachflächen in ein extensives Pflegeregime überführt und mit Lesesteinhaufen sowie Schotter-, Kies- und Sandflächen ausgestattet. Damit soll ein Lebensraum für den im Gebiet vorkommenden Steinschmätzer dauerhaft geschaffen werden.

Bei der Gehölzpflanzung handelt es sich um die Bepflanzung einer ca. 4.245 m<sup>2</sup> großen Fläche mit Gehölzen. In die Fläche wird ein Zauneidechsenlebensraum integriert.

Da die Bebauung abschnittsweise realisiert werden soll, wurde als Verteilungsmaßstab die jeweils zulässige Grundfläche bestimmt, damit der Ausgleich dem tatsächlichen Eingriffsumfang angepasst werden kann.

Da die Bebauung in Abschnitten realisiert wird, sollen auch die Kompensationsmaßnahmen abschnittsweise realisiert werden. Dabei sind die Rekultivierungsmaßnahmen sowie die Anlage des Steinschmätzerlebensraumes in einem Zug komplett durchzuführen und danach die Gehölzpflanzung. Diese Vorgehensweise ist sinnvoll, da die Maßnahmen nicht weiter aufgesplittet werden sollten, die Rekultivierungsmaßnahmen am einfachsten zu realisieren sind, wenn angrenzend noch gebaut wird (Zufahrt über die Baustelle) und der Steinschmätzerlebensraum fertiggestellt sein muss, wenn die Rekultivierungsmaßnahme abgeschlossen ist.

**13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]**

*Für erforderliche resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 ist an der zur Gerhard-Ellrodt-Straße hin festgesetzten Baugrenze der Lärmpegelbereich IV maßgebend.*

*Für abweichende bzw. zurückspringende Fassadengestaltungen ist durch schalltechnische Gutachten nachzuweisen, dass die maßgeblichen Innenraumpegel eingehalten werden. Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen, sind nach VDI-Richtlinie 2719 mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. (siehe Rechtsplan Teil B: Text, Pkt. 4)*

**Begründung:**

Der kritische Wert von 50 dB(A) nachts wird an den der Gerhard-Ellrodt-Straße zugewandten Fassaden um ca. 4 - 5 dB(A) überschritten. Aus diesem Grund ist vorsorgend die Festsetzung von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Ruheräume festgesetzt. Sofern die vorgeschriebenen Werte nicht durch geeignete Baukörper- und Grundrissgestaltungen eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden.

## D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

### 14. Flächenbilanz

| FLÄCHENNUTZUNG                                            | FLÄCHE IN m <sup>2</sup> | ANTEIL IN %  |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|
| <b>überbaubare Grundstücksfläche</b>                      | <b>28.670</b>            | <b>59,0</b>  |
| <b>nicht überbaubare Grundstücksfläche</b>                | <b>19.863</b>            | <b>41,0</b>  |
| davon: begrünte Flächen auf dem Baugrundstück             | 13.215                   | 27,3         |
| extensiv gepflegte Wiesenfläche (Versickerungsbecken Süd) | 2.723                    | 5,6          |
| Bestand Gehölzflächen (Laubbäume / Sträucher)             | 2.042                    | 4,2          |
| Neuanlage flächige Gehölzpflanzungen (Hecken)             | 1.433                    | 3,0          |
| Regenwasserteich                                          | 450                      | 0,9          |
| <b>gesamt:</b>                                            | <b>48.533</b>            | <b>100,0</b> |

| EXTERNE AUSGLEICHSFÄCHEN | FLÄCHE IN m <sup>2</sup> | ANTEIL IN %  |
|--------------------------|--------------------------|--------------|
| Feldgehölz               | 5.095                    | 10,2         |
| Ackerland                | 22.225                   | 44,7         |
| Steinschmätzerlebensraum | 21.704                   | 43,5         |
| Zauneidechsenlebensraum  | 803                      | 1,6          |
| <b>gesamt</b>            | <b>49.827</b>            | <b>100,0</b> |

### 15. Kosten

Der Stadt Leipzig entsteht durch das Gesamtvorhaben Feuerwehrzentrum Kosten in Höhe von ca. 32 Mio. Euro. Die entsprechenden Finanzmittel sind im Haushalt der Stadt Leipzig auf Grundlage der nachfolgend genannten Beschlüsse eingestellt:

- VOF-Verfahren sowie Machbarkeitsstudie zum Neubau Feuerwehrzentrum Leipzig
- Grunderwerb für das Bauvorhaben Integrierte Regionalleitstelle Leipzig und BF-Wache Südwest Erstvorlage (GVA-V-49/2011), Zweitvorlage (GVA-194/2011), Änderungsvorlage (GVA-221/2012)
- Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan Nr. 395 (1. Ankauf von Teilflächen, 2. Verkauf einer Teilfläche; Verlängerung bestehender Landpachtverträge)
- Planungsbeschluss zum Neubau des Feuerwehrzentrums 1. Bauabschnitt (DBV-405/12) und 2. - 4. Bauabschnitt (DBV-869/14)
- Bau- und Finanzierungsbeschluss Feuerwehrzentrum Leipzig, 1. Bauabschnitt (RBV-1331/12)
- Bau- und Finanzierungsbeschluss Feuerwehrzentrum Leipzig, 2. Bauabschnitt, Abstellhalle Teil 2 (VI-DS-01096)
- Bau- und Finanzierungsbeschluss Feuerwehrzentrum Leipzig, Neubau 2. Bauabschnitt Verwaltungsgebäude, 3. Bauabschnitt Werkstattgebäude, Außenanlagen, Kompensationsmaßnahmen (VI-DS-01776)

Leipzig,

Jochem Lunebach  
Leiter des  
Stadtplanungsamtes

### Anhang

## **Anhang I: Hinweise**

### Archäologische Funde

Das Vorhabenareal befindet sich im Umfeld bekannter archäologischer Kulturdenkmale (Siedlungsspuren / Mittelneolithikum, Hügelgräber unbekannter Zeitstellung). Sie zeigen die archäologische Relevanz deutlich an und sind Gegenstand des Denkmalschutzes (§ 2 SächsDSchG).

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

### Baugrunduntersuchung

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

### Leitungsrechte

Für die mit Leitungsrecht gesicherte oberirdische Hauptversorgungsleitung gilt, dass innerhalb des Schutzstreifens die Errichtung baulicher Anlagen sowie Pflanzmaßnahmen mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen ist.

### Pflanzempfehlungen

Für die Auswahl der Gehölze wird auf Anhang II: „Pflanzempfehlungen“ der Begründung zum Bebauungsplan sowie auf den Grünordnungsplan verwiesen.

### Vorsorgender Radonschutz

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat mit Stellungnahme vom 13.06.2016 mitgeteilt:

Aus strahlenschutzfachlicher Sicht bestehen keine rechtlichen Bedenken. „Im Rahmen der weiteren Planungen zur Bebauung empfehlen wir aber, die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten.

Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.“

## Anhang II: Pflanzempfehlungen

Auswahl besonders geeigneter Laubbaumarten für das Plangebiet (weitere siehe Anlage 5 zum Grünordnungsplan):

|                            |   |                      |      |
|----------------------------|---|----------------------|------|
| <i>Acer campestre</i>      | - | <i>Feldahorn</i>     | (mk) |
| <i>Acer platanoides</i>    | - | <i>Spitzahorn</i>    | (gk) |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - | <i>Bergahorn</i>     | (gk) |
| <i>Fraxinus excelsior</i>  | - | <i>Gemeine Esche</i> | (gk) |
| <i>Prunus avium</i>        | - | <i>Vogelkirsche</i>  | (mk) |
| <i>Pyrus pyraster</i>      | - | <i>Wild-Birne</i>    | (mk) |
| <i>Quercus robur</i>       | - | <i>Stieleiche</i>    | (gk) |
| <i>Sorbus aucuparia</i>    | - | <i>Eberesche</i>     | (mk) |
| <i>Tilia cordata</i>       | - | <i>Winterlinde</i>   | (gk) |

(gk) - großkronig  
(mk) - mittelkronig

Auswahl besonders geeigneter Straucharten für das Plangebiet (weitere siehe Anlage 5 zum Grünordnungsplan):

|                           |   |                                |
|---------------------------|---|--------------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i>   | - | <i>Blutroter Hartriegel</i>    |
| <i>Corylus avellana</i>   | - | <i>Gemeine Hasel</i>           |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - | <i>Eingrifflicher Weißdorn</i> |
| <i>Rosa canina</i>        | - | <i>Hundsrose</i>               |
| <i>Prunus spinosa</i>     | - | <i>Schlehe</i>                 |
| <i>Viburnum opulus</i>    | - | <i>Gemeiner Schneeball</i>     |

Folgende standortgerechte und einheimische Arten sind für die Heckenpflanzung besonders geeignet:

Bäume (Leitgehölze)

|                            |   |                                   |
|----------------------------|---|-----------------------------------|
| <i>Sorbus aucuparia</i>    | - | <i>Eberesche</i>                  |
| <i>Acer campestre</i>      | - | <i>Feldahorn</i>                  |
| <i>Acer platanoides</i>    | - | <i>Spitzahorn</i>                 |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - | <i>Bergahorn</i>                  |
| <i>Carpinus betulus</i>    | - | <i>Hainbuche</i>                  |
| <i>Tilia cordata</i>       | - | <i>Winterlinde</i>                |
| <i>Quercus robur</i>       | - | <i>Stieleiche</i>                 |
| <i>Fraxinus excelsior</i>  | - | <i>Gemeine Esche</i>              |
| <i>Prunus padus</i>        | - | <i>Gewöhnliche Traubenkirsche</i> |
| <i>Prunus avium</i>        | - | <i>Vogelkirsche</i>               |
| <i>Pyrus pyraster</i>      | - | <i>Wildbirne</i>                  |

hochwachsende Sträucher (Begleitgehölze)

|                           |   |                                    |
|---------------------------|---|------------------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i>   | - | <i>Blutroter Hartriegel</i>        |
| <i>Corylus avellana</i>   | - | <i>Gemeine Hasel</i>               |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - | <i>Eingrifflicher Weißdorn</i>     |
| <i>Prunus spinosa</i>     | - | <i>Schlehe</i>                     |
| <i>Eyonymus europaeus</i> | - | <i>Europäisches Pfaffenhütchen</i> |
| <i>Viburnum opulus</i>    | - | <i>Gemeiner Schneeball</i>         |
| <i>Rosa canina</i>        | - | <i>Hundsrose</i>                   |

- niedrigwachsende Sträucher

|                       |   |                            |
|-----------------------|---|----------------------------|
| <i>Rubus idaeus</i>   | - | <i>Himbeere</i>            |
| <i>Rosa caesia</i>    | - | <i>Lederblättrige Rose</i> |
| <i>Rosa tomentosa</i> | - | <i>Filzrose</i>            |

weitere siehe Anlage 5 zum Grünordnungsplan

## Anhang III: Räumliche Lage von Ausgleichsmaßnahmen

Die räumliche Lage der zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahmen:

- „Rekultivierung vollversiegelter Flächen auf dem Flurstück 754/18 und Teilen der Flurstücke 754/55 und 754/57 der Gemarkung Großzschocher“,
- „Anlage und Optimierung eines Steinschmätzerlebensraumes auf Teilen der Flurstücke 754/55 und 754/57 der Gemarkung Großzschocher“ und
- „Anlage eines Gehölzstreifens mit integriertem Zauneidechsenlebensraum auf Teilen der Flurstücke 754/18; 754/29 und 754/55 der Gemarkung Großzschocher“

sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

