



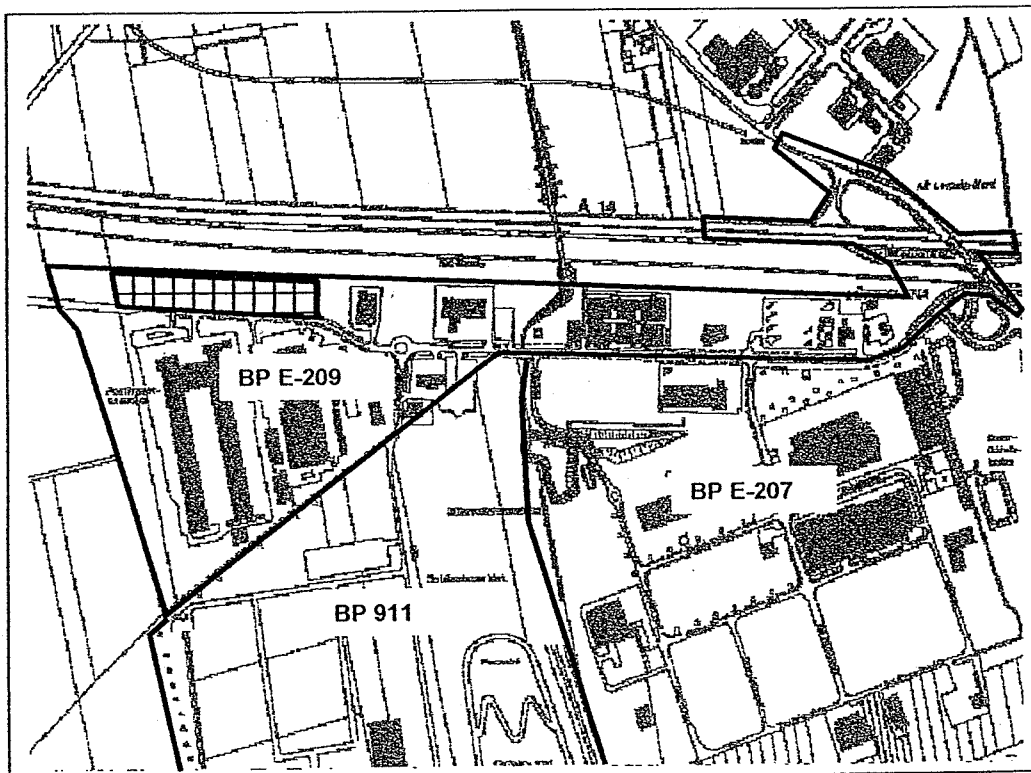
Stadt Leipzig

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. E-209
„Güterverkehrszentrum Nord II“ - 3. Änderung**

**Stadtbezirk: Nordwest
Ortsteil: Lützschena-Stahmeln**

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplanes und anschließende Bebauungspläne (soweit vorhanden)



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

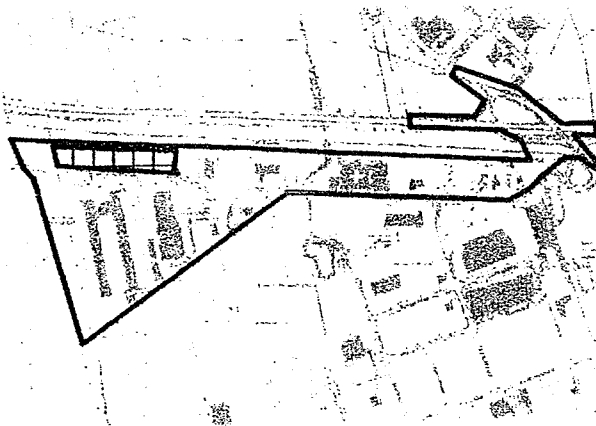
A	EINLEITUNG	3
1	Lage und Größe des Plangebietes	3
2	Planungsanlass und Planungserfordernis	3
3	Ziele und Zwecke der Planung	4
4	Verfahren	4
4.1	Art des Verfahrens	4
4.2	Verfahrensdurchführung	6
B	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	7
5	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	7
5.1	Topografie und vorhandene Nutzungen	7
5.2	Verkehr	7
5.3	Technische Infrastruktur	7
5.4	Denkmalschutz	7
5.6	Eigentumsverhältnisse	7
6	Planerische und rechtliche Grundlagen	8
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	8
6.2	Sonstige Planungen	9
7.	Umweltbelange	10
7.1.	Einleitung	10
7.2	Ökologische Zustandserfassung	10
7.3	Auswirkungen der Bebauungsplanung	12
8.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	14
8.1	Allgemeines	14
8.2	Methodik	15
8.3	Ergebnisse der Bewertung	15
9.	Ergebnisse der Beteiligungen	16
9.1	Öffentliche Auslegung des Entwurfes	16
9.2.	Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	16
10.	Städtebauliches Konzept	17
10.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	17
10.2	Erschließungskonzept	17

10.3	Grünkonzept	18
C	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	19
11.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	19
12.	Gliederung des Plangebietes	19
13.	Baugebiet	19
13.1	Art der baulichen Nutzung	19
13.2	Maß der baulichen Nutzung	21
13.3	Bauweise	22
13.4	Baugrenzen	22
13.5	Pflanzfestsetzungen	22
13.6	Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe	23
13.7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	23
14.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
14.1	Grünflächen	24
14.2	Versickerung von Niederschlagswassers / Minderung der Boden- versiegelung	24
14.3	Begrünung von Fassaden	25
15.	Örtliche Bauvorschriften	25
15.1	Gestaltung baulicher Anlagen	25
15.2	Einfriedungen	25
16.	Nachrichtliche Übernahmen	25
16.1	Hauptversorgungsleitungen	25
17.	Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (vgl. Anhang I: Hinweise)	26
D	STÄDTEBAULICHE KALKULATION	27
18.	Flächenbilanz	27
	Anhang I: Hinweise	1
	Anhang II: Pflanzempfehlungen	1

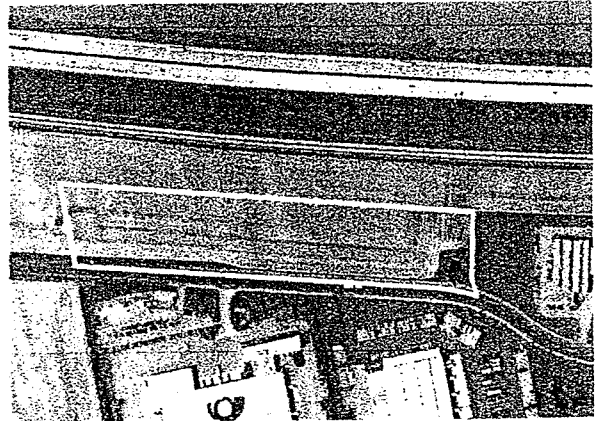
A EINLEITUNG

1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieser Änderung befindet sich im Stadtbezirk Nordwest, Ortsteil Lützschena-Stahmeln, nördlich des Postfrachtzentrums, zwischen der Poststraße und der ICE-Strecke (siehe nachfolgende Abbildungen). Es umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha.



Quelle: Stadtkarte Leipzig, Amt f. Geoinformation u. Bodenordnung



Quelle: Digitale Orthophotos (ATKIS-DOP), Juni 2005, LVA Sachsen, Erlaubnis-Nr. 611/06

2 Planungsanlass und Planungserfordernis

Die GVZ Entwicklungsgesellschaft Sachsen LB Gruppe (GVZ-E) entwickelt seit einigen Jahren im Bereich östlich des Flughafengeländes, zwischen der Autobahn A14 / ICE-Strecke und der Bundesstraße B6, das Güterverkehrszentrum sowie weitere Industrie- und Gewerbeflächen. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. E-209 „Güterverkehrszentrum Nord II“ (bisherige Bezeichnung „Postfrachtzentrum“) sind entlang der Poststraße die Flächen der Baugebiete inzwischen überwiegend bebaut und werden gewerblich genutzt. Bei den nicht bebauten Flächen handelt es sich lediglich noch um kleine Splitterflächen. Bereits im Jahr 2005 war die GVZ-E mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, auf der unmittelbar nördlich der Poststraße gelegenen und damit hervorragend erschlossenen Fläche, die im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt ist, eine gewerblich-bauliche Nutzung zu ermöglichen. Konkrete Nutzungsvorstellungen gab es jedoch seitens der GVZ-E noch nicht.

Im Zusammenhang mit dem Ansiedlungswunsch eines Nutzfahrzeug-Service-Betriebes am Standort Poststraße, erfolgte im März 2006 eine erneute Anfrage der GVZ-E an das Stadtplanungsamt, die Möglichkeiten der Errichtung eines Nutzfahrzeugzentrums auf der Fläche zu prüfen.

Die Prüfung hat ergeben, dass sich der Standort für diese Nutzung besonders eignet. Im Güterverkehrszentrum haben sich bereits Logistikunternehmen angesiedelt, an der Poststraße befindet sich das Postfrachtzentrum und nicht zuletzt ist mit der Ansiedlung von DHL mit einem weiteren Anstieg des Nutzfahrzeugaufkommens und damit auch des Service-Bedarfs zu rechnen. Die Fläche ist durch die auf der gesamten Länge unmittelbar angrenzende Poststraße hervorragend erschlossen. Eine andere, ähnlich geeignete Fläche ist im GVZ nicht verfügbar.

Auch aus städtebaulicher Sicht ist eine Fortführung der nördlich der Poststraße vorhandenen Bebauung bis auf Höhe des Postfrachtzentrums wünschenswert und sinnvoll, da damit eine bauliche Arrondierung des Gewerbegebietes erfolgt. Gleichzeitig kann eine effektivere Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen, insbesondere der Poststraße erfolgen.

Die bisher gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes vorgesehene Nutzung der Fläche für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft steht dem Vorhaben allerdings entgegen. Die Durchführung des Vorhabens kann daher nur auf der Grundlage einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.

Die Nutzung der Fläche für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft kann an anderer, für diesen Zweck besser geeigneter Stelle (vgl. Kapitel 7) ersatzweise vorgesehen werden.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Ziele und Zwecke der Planung sind insbesondere:

- a) den Inhalt des bestehenden Bebauungsplanes dahingehend zu ändern, dass die gewollte Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung im räumlichen Geltungsbereich dieser Änderung ermöglicht wird,
- b) das Angebot der gewerblichen Bauflächen im Bereich der Poststraße stärker zu konzentrieren,
- c) die wirtschaftliche Entwicklung am Standort zu fördern,
- d) durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze den Arbeitsmarkt in der Stadt Leipzig zu stärken,
- e) die vorhandenen technische Infrastrukturanlagen besser auszulasten,
- f) die bisher vorgesehenen sowie darüber hinaus erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich (gemäß der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in Verbindung mit neuen Maßnahmen auf geeigneten Flächen außerhalb des Plangebietes durchzuführen und
- g) durch die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung weiterer gewerblicher Bauflächen im Plangebiet eine nachhaltige städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten.

4 Verfahren

4.1 Art des Verfahrens

Dieses Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt, da die im § 13 Abs. 1 genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die **Grundzüge der Planung** des bestehenden Bebauungsplanes werden durch diese Änderung nicht berührt.

Der Begriff „Grundzüge der Planung“ bezieht sich auf den zu ändernden Bebauungsplan insgesamt und keinesfalls allein auf die von der Änderung oder Ergänzung der Festsetzungen betroffenen Grundstücke. Das der bisherigen Planung – dem zu ändernden Bebauungsplan insgesamt – zugrunde liegende Leitbild darf nicht verändert werden. Der planerische Grundgedanke muss erhalten, die dem konkreten Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung muss in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleiben. (Vgl. Bielenberg in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 13, Lfg. 77, April 2005, Rn. 18.)

Ausgehend davon werden die Grundzüge der Planung aus folgenden Gründen nicht berührt:

- a) Dem bestehenden Bebauungsplan liegt das Gesamtkonzept für das Güterverkehrszentrum mit einer Gesamtfläche von ca. 340 ha zu Grunde. Der bestehende Bebauungsplan bedeckt davon nur eine Teilfläche von ca. 54 ha (ca. 16 %); für die anderen Bereiche des Gesamtgebietes wurden weitere Bebauungspläne aufgestellt.
Die jetzige Änderung betrifft lediglich einen ca. 2,7 ha großen, und damit untergeordneten Teil des bestehenden Bebauungsplanes (ca. 5%) bzw. des Gesamtkonzeptes (ca. 0,8 %). Allein schon auf Grund des nur geringen Flächenanteils der Änderung an der Gesamtfläche des bestehenden Bebauungsplanes bzw. an dem zu Grunde liegenden Gesamtkonzept ist davon auszugehen, dass die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplan insgesamt hier nicht berührt sein können, zumal die zu Grunde liegende Konzeption im Übrigen unangetastet bleibt.
- b) Ein wesentlicher Grundzug des bestehenden Bebauungsplanes ist (laut dessen Begründung) die Entwicklung eines Gewerbegebietes, welches entsprechend der Konzeption des Güterverkehrszentrums insbesondere die Ansiedlung von Postfracht- und Briefverteilzentren, logistischen Dienstleistern, Logistikeinrichtungen von Industrie und Großhandel und ergänzende Dienstleistungsbetriebe (bspw. Kfz-Dienste) vorsieht. Die Änderung des Bebauungsplanes, mit der die Ansiedlung des geplanten Vorhabens und auch ähnlicher Nutzungen ermöglicht werden soll, entspricht genau diesem Entwicklungsziel. Somit wird auch mit der Änderung, diesem, dem bestehenden Bebauungsplan und auch der Gesamtkonzeption für das Güterverkehrszentrum, zu Grunde liegendem Leitbild entsprochen und deren planerischer Grundgedanke umgesetzt.
- c) Die dem bestehenden Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzeption des Güterverkehrszentrums sieht die Bebauung südlich und nördlich entlang der Poststraße vor, im Norden bis auf ca. 60 m an die ICE-Trasse heran. Der westliche Abschluss der Bebauung des Güterverkehrszentrums insgesamt ist nach der Konzeption dort vorgesehen, wo heute auch die westliche Grenze des Postfachzentrums südlich der Poststraße den tatsächlichen Abschluss bildet. Nördlich der Poststraße befindet sich der westliche Abschluss der Bebauung dagegen ca. 400 m weiter östlich, ungefähr gegenüber der östlichen Grenze des heutigen Postfachzentrums. Für die westlich anschließenden Flächen war die Begründung vorgesehen. Begründet war dies insbesondere auch damit, dass die Fläche durch die Einordnung des Postfachzentrums mit der daraus resultierenden Verschwenkung der Poststraße und durch die nördlich des Güterverkehrszentrums befindliche Vorbehaltsfläche für die ICE-Trasse nur relativ schmal ist. Sie wurde deshalb auch für in Zusammenhang mit dem Ausgleich von Eingriffen erforderliche Begrünungsmaßnahmen in Aussicht genommen – zumal zum damaligen Zeitpunkt die nördlich angrenzenden Flächen (Vorbehaltsflächen für die ICE-Strecke) für Eingründung-/Ausgleichmaßnahmen noch nicht zur Verfügung standen. Sonstige Gründe, die für die Wahl genau dieser Fläche gesprochen haben oder eine besondere Eignung aus Sicht der Eingriffskompensation (abgesehen vielleicht von der Randlage) haben wohl nicht vorgelegen. Im bestehenden Bebauungsplan wurde dem gefolgt.
Da die jetzige Änderung nicht erstmals eine Bebauung nördlich der Poststraße ermöglicht, sondern lediglich die dort bereits (auf ca. ¾ der Länge der Poststraße) vorhandene Bebauung konsequent fortsetzt, werden auch hier die Grundzüge der Planung nicht berührt. Vielmehr wird der ursprüngliche planerische Grundgedanke nun in einer Art umgesetzt, die auch wohl schon Gegenstand des bisherigen Bebauungsplanes geworden wären, wenn die notwendigen Voraussetzungen (Flächenverfügbarkeit) vorgelegen hätten.
- d) Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird die Konzeption des bestehenden Bebauungsplanes übernommen. Das im Änderungsbereich festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Baumassenzahl, Höhe der baulichen Anlagen) entspricht

dem des bestehenden Bebauungsplanes (vgl. Kap. 12.2) und damit dem Grundzug der Planung auch in diesem Punkt.

- e) Das Plangebiet der jetzigen Änderung wurde im bisherigen Bebauungsplan aus den oben genannten Gründen vollständig als Grünfläche für die Aufforstung von Mischwald festgesetzt. Leitbild des Gesamtkonzeptes war es dagegen lediglich, die einzelnen „Quartiere“ des Güterverkehrszentrums mit „Rahmengrün“ zu umgeben, mit dem die Einbindung in die Landschaft erfolgen sollte (vgl. Begründung zum bestehenden Bebauungsplan, S. 48-50). Das jetzige Planungskonzept sieht als Ersatz für die bisherigen Grünflächen externe Ausgleichsflächen unmittelbar nördlich des Plangebietes vor, auf denen entsprechende Pflanzungen angelegt werden sollen. Außerdem sind am westlichen und am östlichen Rand des Plangebietes Grünflächen mit Breiten zwischen 15 und 30 m festgesetzt. Damit ist das nach dem bisherigen Bebauungsplan gewollte „Rahmengrün“ und die Einbindung in die Landschaft gewährleistet. Hier sind somit ebenfalls die Grundzüge der Planung nicht berührt, da der betreffende Grundgedanke des Gesamtkonzeptes sowie des bestehenden Bebauungsplanes entsprechend umgesetzt wird.

- Die **Zulässigkeit von Vorhaben**, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Nach der Anlage 1 zum UVPG handelt es sich bei dem geplanten Planungsvorhaben um den Bau einer Industriezone für Industrieanlagen (Nr. 18.5 der Anlage) bzw. um den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen (Nr. 18.7 der Anlage). Für beide Vorhabensarten ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ab einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 20.000 m² erforderlich. Aus den Festsetzungen dieses Änderungs-Bebauungsplanes ergibt sich lediglich eine zulässige Grundfläche im oben genannten Sinne von ca. 17.897 m². Da damit der in der Anlage zum UVPG angegebene Größenwert unterschritten wird, ist eine UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens auszuschließen.

Auch konkret vorgesehene Vorhaben, für die eine UVP-Pflicht bestehen würde, sind nicht bekannt. Für das bereits bekannte Vorhaben („Nutzfahrzeug-Service-Betrieb“) ist eine UVP-Pflicht nicht gegeben. Von seiner Art her ist das Vorhaben in der Anlage 1 zum UVPG nicht genannt. Teile des Vorhabens, die für sich genommen einer UVP-Pflicht unterliegen würden, sind nicht bekannt.

- **Beeinträchtigungen der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter** sind nicht zu erwarten. Näheres siehe Kap. 7 Umweltbelange.

4.2 Verfahrensdurchführung

Die **Einleitung des Verfahrens** erfolgte durch Zustimmung des Fachausschusses für Stadtentwicklung und Bau in der Sitzung am 06.06.2006.

Von der **frühzeitigen Beteiligung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der **Aufstellungsbeschluss** wurde von der Ratsversammlung am 07.02.2007 gefasst.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf** erfolgte durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.2007 bis 12.04.2007.

Die **Beteiligung der TöB zum Entwurf** wurde unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie und vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet liegt zwischen der Poststraße und der ICE-Strecke. Das Gelände ist weitgehend eben und weist in diesem Bereich kaum Gefälle auf.

Die Fläche des Plangebietes ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen Rand befindet sich ein Löschwasserteich, der westliche Plangebietsrand wird von einer Hochspannungsfreileitung tangiert.

5.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende Poststraße. Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute überregionale Anbindung.

Nördlich des Gebietes befindet sich die Bundesautobahn A 14, welche von der Poststraße auf kurzem Wege über die Anschlussstellen Leipzig-Nord und Schkeuditz erreichbar ist. Parallel dazu verläuft die ICE-Strecke der Deutschen Bahn AG. Die Poststraße bindet im Osten an die neue Staatsstraße S1 und im Westen an die S 8a. Beide Staatsstraßen schließen an die südlich des Güterverkehrszentrums verlaufende Bundesstraße B 6 an.

Westlich des Güterverkehrszentrum befindet sich der Flughafen Leipzig/Halle. Gegenwärtig erfolgt der weitere Ausbau des Flughafens und die Errichtung des Luftfrachtzentrum von DHL. Somit ist eine zügige Verteilung des Straßenverkehrs in Richtung Leipzig und in Richtung Bundesautobahn A 14, als auch eine Verknüpfung von Straße, Schiene und Luftfrachtzentrum möglich.

5.3 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikation sowie die abwasserseitige Entsorgung ist durch bereits anliegende bzw. in unmittelbarer Nähe befindliche Medien möglich.

5.4 Denkmalschutz

Es wird davon ausgegangen, dass das Vorhabenareal, ähnlich wie die in der Umgebung befindlichen Bereiche, ebenfalls Teil von Altsiedelgebieten sein kann, so dass von einer hohen archäologische Relevanz auszugehen ist.

5.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befindet sich mit Ausnahme des Grundstückes mit dem Löschwasserteich (Stadt Leipzig, Brandschutzamt) und der Straßenverkehrsfläche (Stadt Leipzig, Tiefbauamt) im Eigentum der Sachsen LB GVZ-Entwicklungsgesellschaft mbH.

6 Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Der bestehende Bebauungsplan Nr. E-209 „Güterverkehrszentrum Nord II“ (ehem. Postfrachtzentrum) sowie die beabsichtigte 3. Änderung entsprechen den Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen und der Regionalplanes Westsachsen.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-209 „Güterverkehrszentrum Nord II“ wird als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB entwickelt. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes nicht entgegen. Die entsprechenden FNP-Darstellungen im Umgriff des Bebauungsplanes werden im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Fortschreibung des FNP der Stadt Leipzig, die mit der Gemeindegebietsreform im Jahr 2000 erforderlich wurde, integriert. Für die Fortschreibung des FNP ist folgendes Verfahren geplant bzw. bereits begonnen:

- Seit 2003 wurden bereits mehrere frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zu FNP-Vorentwürfen für einzelne Ortsteile durchgeführt. 2006 soll für den gesamtstädtischen Vorentwurf des FNP die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden erfolgen. Für das Jahr 2007 ist die öffentliche Auslegung des FNP-Entwurfes für die Gesamtstadt geplant.
- Im Rahmen der Fortschreibung des FNP wird auch der Bereich des B-Planes Nr. E-209 „Güterverkehrszentrum Nord II“ Berücksichtigung finden und eine Darstellung des zur Änderung anstehenden B-Plan-Bereiches als „Gewerbliche Baufläche“ erfolgen.
- Gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem geänderten FNP bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen wird.
- Mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur FNP-Fortschreibung im Jahr 2006 sowie der öffentlichen Auslegung im Jahr 2007 wird zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ein Planungsstand erreicht sein, der belegt, dass der B-Plan Nr. E-209 „Güterverkehrszentrum Nord II“ den zukünftigen Zielen des FNP für diesen Bereich entspricht und damit gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB vor dem fortgeschriebenen FNP bekannt gemacht werden kann.

6.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 6 (1) SächsNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 15.12.1999). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Für das Plangebiet stellt das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes das Leitbild 12 für Gewerbe- und Industriestandorte dar.

Das Ziel ist hier die Schaffung von begrünten Freiräumen an vorhandenen und geplanten Industrie- und Gewerbestandorten und deren verkehrlichen Erschließungen; Verknüpfung mit dem Grünsystem der Stadt; stadtklimatische Entlastung durch Erhöhung des Durchgrünungsgrades durch Vegetation; Abbau der Barrierewirkung durch Einbindungen in die Alltagsrouten für Geh- und Radverkehr.

6.1.4 Bebauungsplan Nr. E-209 „Güterverkehrszentrum Nord II“ (ehem. „Postfrachtzentrum“)

Der Bebauungsplan enthält für das Plangebiet der Änderung die Festsetzung - private Grünfläche; Fläche zum Anpflanzen „Aufforstung von Laubmischwald“.

Die Festsetzung dient dem Ausgleich für den mit dem bisherigen Bebauungsplan ermöglichten Eingriff (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Die Maßnahme wurde noch nicht realisiert.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen

Der STEP Gewerbliche Bauflächen, 2005 im Stadtrat beschlossen (RB IV 330/05), ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen in Leipzig. Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Angebot an Gewerbeflächen, den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken, insbesondere das Verarbeitende Gewerbe. Auf der Basis einer Nachhaltigen Stadtentwicklung sollen sowohl Bestandsgebiete als auch neue Standorte bedarfsgerecht erschlossen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im STEP Gewerbliche Bauflächen als „GVZ-Nord II“ hinsichtlich seiner Eignung für gewerbliche Nutzungen untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Areal insbesondere den Anforderungen des Verarbeitenden Gewerbes, des Produzierenden Handwerks sowie umschlagintensiver Nutzungen entspricht. Weiterhin sieht der STEP Gewerbliche Bauflächen als Entwicklungsmaßnahme für GVZ-Nord II die Optimierung der GE-Flächen vor.

Die vorgesehene Entwicklung entspricht somit den Zielen des STEP Gewerbliche Bauflächen.

6.2.2 Entwicklungskonzept Leipzig-Nord

Im Entwicklungskonzept Leipzig-Nord von 2001 wurden räumliche Ziele und Maßnahmen hinsichtlich einer weiteren wirtschaftlichen Entwicklung des Nordraumes von Leipzig überprüft und Lösungsansätze insbesondere auch zur Landschaftsentwicklung unterbreitet. Im Ergebnis wird u.a. herausgestellt, dass der „Wirtschaftskorridor“ entlang der Autobahn A 14 gestärkt und weiter entwickelt werden sollte und die Standortentwicklung besonders unter dem Aspekt einer wirtschaftlichen Optimierung der Gewerbe- und Industriegebiete betrachtet werden muss. Die Umsetzung der Landschaftsentwicklung soll u.a. durch eine gezielte Bündelung von Ausgleichsmaßnahmen zur Schaffung großräumiger Landschaftsbereiche erfolgen. Daran anknüpfend erfolgten weitere konzeptionelle Untersuchungen, in welchen die Ergebnisse und Empfehlungen des Entwicklungskonzeptes für den Bereich des Güterverkehrszentrum konkretisiert wurden und welche, soweit relevant, in die vorliegende Planung mit eingeflossen sind (Rahmenkonzept Erweiterung GVZ von 2002 und Landschaftskonzept Güterverkehrszentrum Leipzig von 2004).

7. Umweltbelange

7.1. Einleitung

Durch die geplante Änderung sollen Flächen, die bisher als "Laubwald" festgesetzt sind, zum Teil als Gewerbefläche festgesetzt werden.

Eine Umsetzung der Aufforstung erfolgte bisher nicht, jedoch werden in den nachfolgenden Betrachtungen die Flächen auf Grund der Rechtskraft des Bebauungsplanes als Bestand gewertet.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „GVZ-Nord II“ wird Landschaft versiegelt und nachhaltig beeinträchtigt. Ziel des Fachbeitrages ist deshalb die Sicherung zumindest eines Teiles des ökologischen Potentials im Gebiet der 3. Änderung durch grünordnerische Festsetzungen.

Eine ökologische Bilanzierung ermittelt die Schwere des Eingriffes in Natur und Landschaft gem. § 18 SächsNatSchG. Weiterhin werden die Maßnahmen festgesetzt, die zur Minderung oder Kompensation des Eingriffes durchgeführt werden müssen. Planerische Grundlage für die Bearbeitung des Fachbeitrages ist der Vorentwurf des Landschaftsplanes der Stadt und die Begründung zum Bebauungsplan E-209 mit integrierter Grünordnung vom 14.09.1995, überarbeitet am 14.03.1996.

Die Flächen liegen ca. 1 km westlich des Natura-2000-Gebietes Nr. 215 „Brösen Glesien und Tannenwald (DE-4539-301)“.

Für Natura-2000-Gebiete bestimmt die FFH-Richtlinie, dass Pläne und Projekte, die ein Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung einzeln oder im Zusammenwirken erheblich beeinträchtigen können, auf ihre Verträglichkeit mit für diesen Gebiet festgelegten Erhaltungszielen überprüft werden müssen. Durch die Entfernung und Lage des geplanten Umgriffs im Randbereich des Güterverkehrszentrums und den damit zwischen dem Natura-2000-Gebiet gelegenen Gewerbeflächen (Nord 1, Porschewerke) wird eine mögliche Beeinträchtigung ausgeschlossen; eine FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich.

7.1.1 Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet ist Teil des Naturraumes "Leipziger Land". Naturräumlich bestimmende Merkmale sind das geringe Relief der Pleistozänplatten, die geringmächtige Sandlößdecke, die Zunahme der Niederschläge von Nordwest nach Südost und eine beachtliche Heterogenität der Bodendecke. Kleinräumig liegt das Gebiet auf der Freirodaer Grundmoränenplatte.

7.2 Ökologische Zustandserfassung

7.2.1 Klima

Klimatisch gehört der Naturraum zur Klimaregion des subkontinentalen Ostdeutschen Binnenland-Klimas. Das Gebiet befindet sich im Klimabezirk der „Leipziger Bucht“, die durch Wärmebegünstigung, relative Niederschlagsarmut und eine vergleichsweise lange Vegetationsperiode gekennzeichnet ist. Durch die ausgeprägte Trockenheit im Winterhalbjahr und den hohen Verdunstungsgrad im Sommerhalbjahr kann das Winter-Feuchtedefizit nicht ausgeglichen werden, so dass der Untersuchungsraum einen Übergangscharakter zu Trockengebieten zeigt.

Auf den (geplanten) Waldflächen des B-Plangebietes entsteht Kaltluft. Die (potenziellen) Kaltluftgebiete des Untersuchungsraumes wären damit Teil der größeren zusammenhängenden Flächen mit intensiver Kaltluftbildung des nördlichen Umlandes der Stadt. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind als thermisch belastete Gebiete die Flächen des Güterverkehrszentrums und das Porschewerk aufgrund ihres hohen Versiegelungsgrades aufgeführt.

7.2.2 Geologie

Der geplante Standort für das Bebauungsgebiet liegt in der Leipziger Tieflandbucht, die im Tertiär angelegt wurde und ein Becken darstellt, das mit mächtigen tertiären Kies-, Sand- und Tonablagerungen sowie Abtragungsschutt aus dem südlichen Vorland und 5 bis 20 m mächtigen Braunkohleflözen aufgefüllt wurde. Diese tertiären Schichten werden von glazialen und alluvialen Sedimenten des Quartärs überlagert.

Der Untergrund des Untersuchungsgebietes baut sich aus den pleistozänen Ablagerungen der Saale- und Elstereiszeit auf, wobei sich diese Schichtabfolgen aus oberflächennah anstehenden Grundmoränenablagerungen (Geschiebelehm/-mergel) mit eingelagerten glazifluvialen Schmelzwassersanden bzw. glaziallimnischen Bändertonen der Saaleeiszeit gestaltet.

7.2.3 Boden

Im Untersuchungsraum kommen an Bodentypen vor allem Braunerden, Parabraunerden, Kolluviole und Pseudogleye vor (SCHNABEL, R., 2001). Der geologische Untergrund setzt sich aus quartären Lockergesteinen zusammen. Es dominieren Sandlöß und Lößsand als Substrattypen, daneben treten auch Schluff und Lehm auf. Bis auf die versiegelten Flächen handelt es sich um naturnahe Böden.

7.2.4 Hydrologie

Nach dem Mittelwert der langjährigen Niederschlagsmessungen (1961 - 1990) der Messstation Leipzig-Schkeuditz (125 m ü.NN) kann von einer jährlichen Niederschlagsmenge von durchschnittlich 526 mm ausgegangen werden, wobei in Trockenjahren, wie etwa 1991, Jahresniederschläge von deutlich weniger als 400 mm möglich sind.

Für den Bereich des geplanten Standortes des Bebauungsplangebietes kann aufgrund der oberflächennah anstehenden Geschiebemergel und -lehme von Grundwasserneubildungsraten von 1,0 bis 1,8 l/s · km² ausgegangen werden. Flächenversiegelungen liegen im Untersuchungsraum nur in sehr geringem Umfang vor.

Die oberflächennah anstehenden quartären, bindigen, geringleitenden, saaleeiszeitlichen Grundmoränenablagerungen stellen Grundwasserhemmer bzw. -geringleiter dar. Aufgrund des inhomogenen Schichtaufbaus und -verbreitung dieser saaleeiszeitlichen Ablagerungen sind im Untersuchungsgebiet oberflächennahe, lokale, z.T. gespannte Grund-/Schichtwasservorkommen ausgebildet.

7.2.5 Vegetation

Das Plangebiet liegt im Bereich des subkontinentalen Zitterseggen-Eichen-Hainbuchenwaldes (*Brizoides carpinetum*). Die Baumschicht ist meist mehrschichtig aufgebaut und setzt sich zusammen aus überwiegend Stieleiche (*Quercus robur*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*), die Traubeneiche (*Quercus petraea*) kommt nur selten vor.

7.2.6 Tiere

Die allgemeine Artenzusammensetzung entspricht derjenigen, wie man sie in der offenen Agrarlandschaft nördlich von Leipzig im Durchschnitt vorfindet.

Hinweis zu Artenvorkommen im FFH-Gebiet Teilfläche Tannenwald: Schwarzmilan und Wespenbussard, Brutvögel des ca. 2 km entfernt liegenden FFH-Gebiet (Teilfläche Tannenwald), nutzen das Vorhabensgebiet als Nahrungsraum wahrscheinlich nur gelegentlich. Der Schwarzmilan nutzt vermutlich vorrangig die Auenlagen, möglicherweise auch Teile der großflächigen Gewerbegebiete zur Nahrungssuche, der Wespenbussard ist sehr territorial und wird vermutlich im Nahbereich des Tannenwaldes und in nahegelegenen, reich strukturierten Gebieten (z.B. Auen, Halboffenland) Nahrungsflächen aufsuchen, kaum in ausgeräumten Ackerflächen.

Im Umgriff der Änderung kommen Rehwild, Hase, Fasan, Rebhuhn und Fuchs vor.

Das Plangebiet stellt mit seinen (geplanten) Aufforstungsfläche einen vielfältigen Lebensraum dar.

Die Gehölzbestände erfüllen zahlreiche Funktionen für die Tierwelt. Sie dienen als Ansitz- und Singwarte für Vögel und werden als Neststandorte genutzt. Darüber hinaus bieten Gehölze Schutz vor Witterung, Feinden und landwirtschaftlicher Bewirtschaftung. Die klein-klimatischen Eigenheiten bieten Rückzugsmöglichkeiten vor den kühl-feuchten Bedingungen des Frühjahrs und sommerlicher Trockenheit. Darüber hinaus dienen Gehölzbestände als Überwinterungsquartiere (z.B. für Käfer) und als Aktionszentrum für viele Säugetiere. Bodenräuber (Laufkäfer und Wolfsspinnen) finden hier Ausweichplätze.

7.2.7 Landschaftsbild und Erholung

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Autobahn, zur ICE-Strecke und der Nutzung als Überfluggelände des Flughafens Halle-Leipzig ist die Fläche als ein Bereich mit erhöhter Lärmbelastung ausgewiesen (REGIONALPLAN WESTSACHSEN 2001). Für Naherholungssuchende ist das Plangebiet trotz der potenziellen Waldfläche schwer nutzbar. Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Ansiedlung des GVZ und des Porschewerkes.

7.3 Auswirkungen der Bebauungsplanung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 27.996 qm. Das Baugebiet hat eine Fläche von 22.371 qm, wovon 17.897 qm als überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen sind.

Im Westen und Osten des Plangebietes wird ein ca. 10 bis ca. 20 m (im Westen) breiter Streifen als private Grünfläche zum Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt (2713 qm).

In der östlichen Fläche befindet sich eine Löschwasserbecken (350 qm). Die restlichen 2.562 qm entfallen auf die vorhandenen Verkehrsflächen.

Detaillierte Angaben sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Grundlage für die ökologische Bewertung der Bebauungsplanung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Naturhaushalt ist der B-Plan-Entwurf.

Die Landschaft im Plangebiet wird wesentlich durch die (geplante) Aufforstungsfläche geprägt. Durch die geplante Anlage des Waldes würden neue Strukturen geschaffen, womit vielfältige Lebens- und Nahrungsräume für die heimische Tierwelt zur Verfügung stehen würden.

Durch die erhöhte Lärmbelastung aufgrund der Nähe zur A 14, ICE und der Nutzung des Gebietes als Überfluggelände durch den Flughafen Halle-Leipzig, wird die Flächen in ihrer Gesamtheit beeinträchtigt.

Das geplante Vorhaben stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, da die Leistungsfähigkeit insbesondere beeinträchtigt wird durch:

- großflächige Versiegelungen
- Aufheizung durch Baumassen, Straßen und Lagerflächen
- Vernichtung von Boden für die Produktion von Biomasse
- Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes
- Zunahme von Emissionen durch Autoverkehr und Betrieb der zulässigen Anlagen (Licht, Lärm, Abgase)
- Vernichtung von Lebensräumen und Nahrungshabitaten für verschiedene Tierarten

Diese Beeinträchtigungen werden wie folgt gewertet:

Geländeklima und Lufthygiene

Die geplanten großflächigen Versiegelungen sind als Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten (z.B. Schadstoff- und Wärmeemission, Aufheizung durch versiegelte Flächen und

Hauswände, Veränderung lokaler Windsysteme, Veränderung der Boden- und Luftfeuchteverhältnisse) zu werten. Ein potenzielles Kaltluftgebiet mit guten bis sehr guten Kaltluftentstehungsbedingungen geht verloren. Konfliktmindernde Ausgleichsmaßnahmen müssen in erster Linie darauf ausgerichtet sein, der Aufheizung durch versiegelte Flächen entgegenzuwirken. Zu der Emissionsbelastung, die von dem Flugverkehr Flughafen Halle/Leipzig und den angrenzenden Industrie- und Gewerbegebieten ausgeht, werden weitere Lärm- und Schadstoffbelastungen während der Bauzeit und der späteren Nutzung hinzukommen. Grünordnerische Maßnahmen, wie die Begrünung nicht überbauten Grundstücksflächen und die Anpflanzung von Straßenbegleitgrün sind wichtig, können aber zur Minderung nur im geringen Umfang beitragen.

Relief

Die Geländeoberfläche wird voraussichtlich durch die geplanten Bebauungen nivelliert und überhöht. Die Bebauung schafft eine künstliche Oberfläche mit Wechsel der Höhen und Expositionen.

Boden

Im Rahmen der Bebauungsplanung wird die Möglichkeit geschaffen, offene Böden großflächig zu überbauen. Durch Umlagerung wird das Bodenpotential gestört und durch Versiegelung vollständig vernichtet. Dabei gehen auch die im Plangebiet großflächig geplante Schutzfunktion verloren. Ein Ausgleich für den Verlust von Boden sollte durch Entsiegelung an anderer Stelle erreicht werden, ist aber Grund fehlender Flächenpotentiale vor Ort nicht möglich.

Auch eine alternative Prüfungen im direkten Umfeld erbrachte kein sinnvolles Ergebnis.

Aufgrund der geplanten Verkehrsnutzung (Zufahrten, Stellplätze,) des Geländes besteht die Gefahr der Kontaminierung des Bodens (z.B. mit Blei, Altöl usw.).

Bodenschutz

Der durch Baumaßnahmen anfallende humose Oberboden ("Mutterboden") ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung bzw. Vernichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Der Verbleib des Bodens im Plangebiet ist dem Abtransport vorzuziehen. Bodenmassen können im Rahmen einer Geländemodellierung verwertet werden. Angaben zur Menge und Qualität der anfallenden Bodenmassen liegen derzeit nicht vor. Die DIN-Vorschriften 18 300 "Erdarbeiten" und 18 915 "Bodenarbeiten" sind einzuhalten.

Gegen Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen. Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende unabdingbare Maß (vgl. Sächs ABG) beschränkt bleiben und sind nach Abschluss der Bauarbeiten zu beseitigen. Bei Baumaßnahmen auf Altlastenstandorten sind diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu sanieren.

Ein Ausgleich von Boden- und Ertragspotential ist prinzipiell nicht möglich, eine Minderung kann nur durch sparsamen Umgang mit diesem Potential erreicht werden.

Wasserhaushalt

Durch die geplante Bebauung und damit einhergehende Versiegelung wird eine Neubildung von Grundwasser auf diesen Flächen unmöglich gemacht bzw. stark beeinträchtigt. Ein wichtiger Teilbereich des Wasserhaushaltes, die Verdunstung, ist auf den vollständig versiegelten Flächen sehr stark eingeschränkt; auch eine Regenwasserversickerung ist nur eingeschränkt möglich.

Konfliktmindernd wirkt sich die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für Stellflächen und Lagerflächen aus. Dadurch wird die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen gefördert und eine eingeschränkte Verdunstung wird ermöglicht. Das Regenwasser der versiegelten Flächen sollte, soweit möglich, in angrenzende unversiegelte Flächen zur Versickerung eingeleitet werden. Die dadurch entstehenden wechselfeuchten Flächen tragen zur Artenvielfalt bei.

Gewerbebebauungen stellen potentiell durch den Verbrauch an Trinkwasser und die Produktion von Abwässern sowie die Gefahr der Versickerung grundwasserschädigender Stoffe (z.B. Altöl auf PKW-Stellplätzen, Streusalz) eine Beeinträchtigung der Grund- und Oberflächengewässer dar. Aus diesem Grund sind Maßnahmen zur Wasserreinhaltung, Abwasserreinigung und Wassereinsparung umzusetzen, um den ermöglichten Eingriff in den Wasserhaushalt zu mindern.

Vegetation

Durch die geplante forstwirtschaftliche Nutzung der Plangebietsfläche wäre eine hohe Artenvielfalt anzutreffen.

Eine Be- und Eingrünung des Gewerbegebietes soll den Eingriff in den Naturhaushalt ansatzweise ausgleichen. Dazu werden entsprechende Pflanzqualitäten sowie die Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen festgesetzt, die für das Landschaftsbild typisch sind und an welche die heimische Fauna angepasst ist.

Tierwelt

Durch die geplante Bebauung im Plangebiet werden Lebensräume für verschiedene Tierarten beseitigt. Darüber hinaus gehen durch den Verlust von Lebensräumen auch Nahrungshabitate sowie wichtige Verbundfunktionen bestimmter Biotope verloren. Für die Tierwelt im Plangebiet ist es von großer Wichtigkeit, zusammenhängende Grünflächen zu schaffen, so dass Lebensraum aber auch Verbindungsachsen erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Dazu können die vorgesehenen Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches nur ansatzweise einen Beitrag leisten. Das Vorkommen weitgehend kommuner Säugetiere wird von dem geplanten Bauvorhaben beeinträchtigt. Die Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen stellen nur in geringem Umfang Ersatzlebensräume dar.

Für die Arten, die Aufforstungsflächen bevorzugen geht mit der geplanten Bebauung ihr Lebensraum verloren. Mit der Schaffung entsprechender Aufforstungsflächen in unmittelbarer Nachbarschaft (planexterne Maßnahme) und auf Grund dessen, dass sich in der näheren Umgebung des Plangebietes ein größeres Waldgebiet befindet, gibt es für die genannten Arten jedoch genügend Ausweichmöglichkeiten.

Landschaftsbild und Erholung

Der Wert für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung wird nach Umsetzung des Bebauungsplanes zwar im unmittelbaren Änderungsbereich sinken; er wird sich aber auf den Gesamtbereich des Bebauungsplanes bezogen durch die planexterne Ausgleichmaßnahmen und konfliktmindernde Maßnahmen im Plangebiet (z.B. die Begrünung der nicht überbauten, bzw., überbaubaren Flächen) nicht wesentlich verändern.

8. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

8.1 Allgemeines

Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB wird der Verursacher eines Eingriffes in Natur und Landschaft verpflichtet, Beeinträchtigungen mit Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren. Ein Ausgleich von baubedingten Eingriffen nach § 1a (3) BauGB ist für die Grundstücke möglichst im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen.

Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem BauGB wurden Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich im Plangebiet untersucht. Zur Eingriffsverminderung tragen insbesondere die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB bei,

die die Biotopverbundfunktionen innerhalb des Planungsgebietes und darüber hinaus stärken und eine ökologisch hochwertige Be- und Eingrünung schaffen.

8.2 Methodik

Neben der verbal-argumentativen Bewertung (s. Kap. 7.3 Auswirkungen der Bebauungsplanung auf den Naturhaushalt) des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt zusätzlich eine numerische Bewertung zur Quantifizierung der Eingriffsschwere, um die Bewertung nachvollziehbar und überprüfbar in tabellarischer Form darzustellen. In Abstimmung mit allen beteiligten Behörden erfolgt die Bewertung nach dem „Leipziger Bewertungsmodell“ (STADT LEIPZIG, AMT FÜR UMWELTSCHUTZ, 2002).

Die Bewertung des Zustandes von Bestand und Planung wird schutzgutbezogen durchgeführt, einschließlich dem Schutzgut Landschaftsbild. Dabei wird zur Wertermittlung eines Nutzungstyps der entsprechende Wertpunkt mit der betreffenden Flächengröße in qm multipliziert. Bei der Ermittlung der Gesamtwertzahl von Bestand und Planung werden die Ergebnisse der einzelnen Schutzgüter unterschiedlich gewichtet und addiert.

Zu- und Abschläge können innerhalb der Bewertung der einzelnen Schutzgüter entsprechend der vorgegebenen Definitionen vergeben werden.

Kann der Eingriff im Plangebiet nicht ausgeglichen werden, d.h. die Gesamtwertzahl Planung ist geringer als die Gesamtwertzahl Bestand, müssen – wenn die Planung nicht geändert wird – außerhalb des Plangebietes Ausgleichsflächen zur Kompensation in Erwägung gezogen werden. Für diese Flächen wird das gleiche Verfahren angewendet, um zu ermitteln, welche Maßnahmen zum vollständigen Ausgleich des Eingriffes erforderlich sind.

8.3 Ergebnisse der Bewertung

Bei der Ermittlung der Schwere des Eingriffes durch das geplante Vorhaben in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangebiet bleibt als Ergebnis eine Differenz von 1.069.383 Wertpunkten. Diese Punktzahl drückt zusammengefasst für die Schutzgüter die Veränderung der ökologischen Funktionen im Plangebiet nach Umsetzung des Bauvorhabens aus und beinhaltet auch die mit dem bisherigen Plan bereits erforderlichen (aber noch nicht realisierten) Ausgleichsmaßnahmen. Um den Eingriff vollständig zu kompensieren, sind Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans erforderlich. Folgende Maßnahme ist vorgesehen:

Auf den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücken 488/1, 490/6, 493/1, 497/3 und 535/11 der Gemarkung Lützschena ist auf einer Fläche von 4,5 ha über Gehölzpflanzungen (autochthone Forstware) ein einheimischer, standortgerechter Hainbuchen-Eichenmischwald herzustellen.

Damit wird erreicht, dass der Konzeption des bisherigen Bebauungsplanes hinsichtlich der Grünflächenverteilung und der erforderlichen Eigenschaften dieser Flächen für den Ausgleich (vgl. S. 49/50) entsprochen wird (die bisherige Ausgleichfläche wird um ca. 60 m nach Norden verschoben) und darüber hinaus auf den gesamten nördlichen Plangebietsrand ausgedehnt werden kann.

Die Umsetzung dieser planexternen Ausgleichsmaßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Güterverkehrszentrum - Entwicklungsgesellschaft mbH und der Stadt Leipzig sichergestellt.

Nach Umsetzung der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen ist der durch das Bauvorhaben ermöglichte Eingriff (einschließlich des bisher auf dieser Fläche bilanzierten Ausgleichs) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E- 209 vollständig ausgeglichen (siehe auch Anhang III „Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung“).

9. Ergebnisse der Beteiligungen

9.1 Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgte durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes fand in der Zeit vom 13.03.2007 bis 12.04.2007 im neuen Rathaus statt. Ausgelegt haben der Rechtsplan vom 06.03.2007 (Stand: Oktober 2006) im Maßstab 1:2000 und die Begründung zum Bebauungsplan vom 10.01.2007 (Stand: 09.01.2007).

Von Bürgern wurden zum Planentwurf keine Stellungnahmen abgegeben.

9.2 Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der TöB zum Entwurf der 3. Änderung zum Bebauungsplan wurde unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Von allen beteiligten TöB und Dritten sind Stellungnahmen eingegangen. Der überwiegende Teil der Stellungnahmen ist fristgerecht eingegangen. Alle vorgebrachten Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt.

Dem Entwurf haben ohne Einwände zugestimmt:

- Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz
- Flughafen Leipzig-Halle
- GDMcom mbH
- Regionaler Planungsverband Westsachsen
- Stadtwerke Leipzig GmbH
- Stadt Schkeuditz.

Von den übrigen TöB und Dritten wurden Hinweise gegeben. Die wichtigsten Ergebnisse sowie deren Berücksichtigung lassen sich wie folgt, zusammenfassen:

Die Mehrzahl der Hinweise bezog sich auf Sachverhalte, die in der Planung bereits ausreichend berücksichtigt waren bzw. die nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens sind.

Schwerpunkt bildeten Hinweise zu den geplanten Ausgleichmaßnahmen.

Berücksichtigt wurden in Form von Korrekturen bzw. Ergänzungen im Begründungstext die Hinweise (soweit planungsrechtlich relevant) der DB Services Immobilien GmbH und der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH.

Berücksichtigt wurden die Hinweise des Regierungspräsidiums zur Wasserwirtschaft und zur Gestaltung der clusterartigen Aufforstungsflächen. Die Berücksichtigung erfolgte durch Ergänzungen im Begründungstext (Kap. 10 und Anhang I), dem Hinweis im Teil B sowie im städtebaulichen Vertrag der GVZ Entwicklungsgesellschaft mbH mit der Stadt Leipzig.

Darüber hinaus wurde der Begründungstext in einigen Kapiteln im Sinne einer besseren Verdeutlichung der Planungsinhalte ergänzt.

Nicht berücksichtigt wurde ein Hinweis aus der Stellungnahme des NABU Landesverbandes Sachsen e.V. Darin wird geäußert, dass mit der beabsichtigten Ausgleichsrealisierung kein vollständiger Ausgleich erfolgen würde. Der Hinweis ist fachlich nicht korrekt. Bei der Bewertung des mit der Planänderung möglichen zusätzlichen Eingriffes wurde sowohl der bereits mit dem bisherigen Bebauungsplan bilanzierte „Wert“ der Fläche zu Grunde gelegt als auch der durch die Planänderung ermöglichte neue, zusätzliche Eingriff (siehe Kap. 8 und 17).

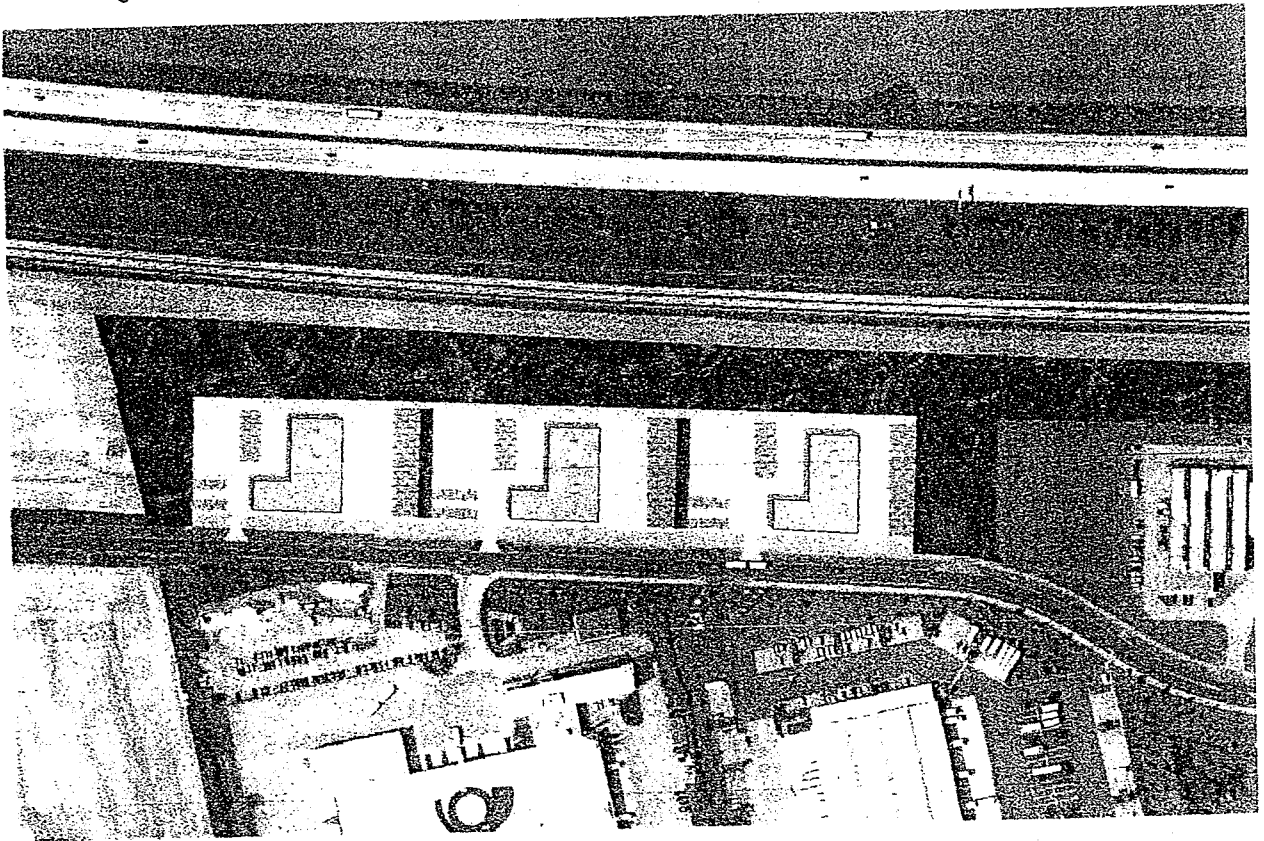
10. Städtebauliches Konzept

10.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das Bebauungs- und Nutzungskonzept folgt dem Konzept des bisherigen Bebauungsplanes. Es sieht ein parallel zur Poststraße angeordnetes Baufenster mit einer Tiefe von etwa 40 bis 50 m vor. Der Abstand der südlichen Baugrenze zur Poststraße und die Grundstückstiefe orientieren sich an den bereits östlich des Plangebietes vorhandenen Baugebieten. Das vorhandene Gestaltungsprinzip entlang der Poststraße wird fortgeführt. Die Gestaltung der Baukörper soll dem Charakter der bereits vorhandenen Bebauung nördlich der Poststraße entsprechen und nicht zu voluminös erfolgen. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind durch bauliche Zäsuren zu gliedern. Damit soll einer möglichen Beeinträchtigung des Landschafts- und Siedlungsbildes entgegengewirkt werden.

Die Größe und der Zuschnitt des Baugebietes ermöglichen es, dass bauliche Anlagen errichtet werden können, wie sie bspw. ein Servicebetrieb für Nutzfahrzeuge, eine Spedition oder ein ähnliches Unternehmen aus dem Logistikbereich benötigt.

Gestaltungsvorschlag



Quelle: Digitale Orthophotos (ATKIS-DOP), Juni 2005, LVA Sachsen, Erlaubnis-Nr. 611/06

10.2 Erschließungskonzept

Das Plangebiet ist durch die Poststraße ausreichend verkehrlich erschlossen. Die genaue Lage der Grundstückszufahrt/-en wird im Rahmen der Baugenehmigung geregelt. Die stadttechnische Erschließung des Gebietes ist grundsätzlich gewährleistet.

Energieversorgung

Im Bereich der Poststraße befinden sich Nieder- und Mittelspannungsanlagen der envia Verteilnetz GmbH sowie Gas- und Mitteldruckleitungen der MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung

GmbH. Die konkreten Anschlussbedingungen werden mit den Anschlussverträgen zwischen Bauherr und Versorgungsunternehmen geregelt.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

In der Poststraße befindet sich eine Hauptversorgungsleitung des Zweckverbandes Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung. Die Trinkwasserversorgung kann über diese Leitung sichergestellt werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Poststraße möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Dies soll, soweit möglich, durch Versickerung erfolgen und durch geeignete Rückhaltungsanlagen (z.B. Zisternen) auf dem jeweiligen Baugrundstück:

Die Ermittlung des Trink- und Löschwasserbedarf, des Schmutzwasseranfalls und möglicher Einleitmengen von Regenwasser erfolgt auf der Basis der konkreten Bauvorhaben. In den Anschlussverträgen zwischen Bauherr und jeweiligen Versorgungsunternehmen werden die technischen Voraussetzungen und Bedingungen vereinbart.

10.3 Grünkonzept

Ausgehend von den erläuterten Planungsgrundlagen und den beschriebenen örtlichen Zielen des Naturschutzes und Landschaftspflege setzt das grünordnerische Konzept folgende Schwerpunkte:

- Entwicklung einer größeren clusterartigen Waldfläche im unmittelbaren nördlichen Umfeld (externe Ausgleichsmaßnahmen) entsprechend den grünordnerischen Zielen des Landschaftsplanes und des bisherigen Bebauungsplanes,
- Herstellung ökologisch wirksamer Grünflächen westlich und östlich der Gewerbefläche.

Alle Grünflächen sind als private Grünflächen geplant. Die Bepflanzung erfolgt mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

C INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

11. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist festgesetzt :

- im Norden in geradliniger Verlängerung der nördlichen Grenze von Flurstück 544 in westliche Richtung bis zur westlichen Grenze von Flurstück 535/11,
- im Osten entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 544 bis zur Nordostecke,
- im Süden entlang des nördlichen Fahrbahnrandes der Poststraße (Flurstücksteile von Nr. 537 und 539) in östliche Richtung bis zum Flurstück 544,
- im Westen entlang der westlichen Grenze von Flurstücke 535/11 in südliche Richtung bis zum nördlichen Fahrbahnrand der Poststraße.

Sämtliche Flurstücke befinden sich innerhalb der Gemarkung Lützschena.

Die gewählte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches berücksichtigt die unmittelbar von der Änderung betroffenen Flächen. Dabei wurden vorzugsweise bestehende Flurstücksgrenzen einbezogen.

12. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in eine Baugebietsfläche, Verkehrsflächen, zwei Grünflächen sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen. Weitere Erläuterungen und Begründungen dazu erfolgen in den Kapiteln 12 und 13.

13. Baugebiet

13.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

13.1.1 Gewerbegebiet

Das Baugebiet ist in der Planzeichnung als Gewerbegebiet (mit der Bezeichnung GE 6) festgesetzt.

[§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 8 BauNVO]

Begründung:

Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet soll die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht werden.

Die Festsetzung der Nutzungsart für den Änderungsbereich (Baugebiet GE 6) entspricht den Festsetzungen für die Teil-Baugebiete GE 1 bis GE 5.

Anmerkung: Die Bezeichnung (Teil-)Baugebiet GE 6 bezieht sich darauf, dass das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E-209 insgesamt festgesetzte Gewerbegebiet bereits in 5 Teil-Baugebiete (GE 1 bis GE 5) unterteilt ist.

13.1.2 Nicht zulässige Arten von Nutzungen

In Teil B: Text, Festsetzung I.1.1.2 ist festgesetzt:

Abweichend von § 8 Abs. 3 BauNVO sind die dort vorgesehenen Ausnahmen:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
 - c) Vergnügungsstätten
- nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit unzulässig.
[§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

Begründung:

- a) *Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch nicht ausnahmsweise zulässig. Dadurch können mögliche Nutzungskonflikte (z.B. die durch unzumutbare Störungen der Wohnnutzung) vermieden werden. Das Plangebiet liegt im Tag- und Nachtschutzgebiet der Start- und Landebahn Süd des Flughafens Leipzig/Halle (Planfeststellungsbeschluss vom 04.11.2004, geändert durch Beschluss vom 09.12.2005).*
- b) *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ebenso auch nicht ausnahmsweise zulässig. Mit dieser Festsetzung soll vermieden werden, dass sich im Gewerbegebiet Nutzungen ansiedeln, die im Allgemeinen zur Infrastruktur eines Wohngebietes gehören, mit dem Wohnen in Verbindung stehen oder die Nähe zum Wohnen erfordern und somit dem Nutzungszweck des Baugebietes widersprechen. Für diese Nutzungen gibt es an anderen, geeigneteren Standorten der Stadt Leipzig ausreichend Bauflächen.*
- c) *Darüber hinaus sind Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass sich keine Nutzungen ansiedeln, für welche es im Stadtgebiet von Leipzig bereits ausreichende und am geeignetere Standorte gibt.*

13.1.3 Nicht zulässige Arten baulicher oder sonstiger Anlagen

In Teil B: Text, Festsetzung I.1.1.3 ist festgesetzt:

Abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO sind

- a) Betriebe des Einzelhandels und
 - b) Werbeanlagen, die eine selbstständige Hauptnutzung darstellen
- nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit unzulässig.
[§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO]

Begründung

- a) *Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Einzelhandel unzulässig. Hauptziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, wie vor beschrieben. Die Ansiedlung von Einzelhandel soll gemäß den Zielen der Stadtentwicklung vorrangig im Stadtzentrum, in den Stadtteilzentren sowie in besonders geeigneten, als Sondergebiete für Einzelhandel / Einkaufszentren ausgewiesenen Flächen erfolgen.*
- b) *Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass nur Werbeanlagen im Geltungsbereich errichtet werden, die für die Gewerbebetriebe werben, die auf dem Grundstück vorhanden sind. Wer-*

bung soll, analog § 10 Abs.3 SächsBO, ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig sein. Die Zweckbestimmung des Baugebietes soll sich im Erscheinungsbild des Gebietes widerspiegeln und nicht durch ungeordnete Fremdwerbearbeiten beeinträchtigt werden.

13.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

13.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist in der Planzeichnung mit 0,8 festgesetzt.

Begründung:

Die Obergrenze gemäß § 17 (1) BauNVO wird ausgeschöpft, da es Ziel der Planung ist, dass sich am Standort vorzugsweise flächenintensive Unternehmen aus dem Transportgewerbe und Kfz-Servicebereich ansiedeln sollen. Andererseits ist es notwendig, im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Bodens (Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen; Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB), die für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehenden Flächen effektiv auszunutzen.

Ausgehend von der Größe des Baugebietes (22.371 m²) ergibt sich eine insgesamt zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 17.897 m².

13.2.2 Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl ist in der Planzeichnung mit 8,0 festgesetzt.

Begründung:

Die nach § 17 Abs.1 BauNVO zulässige Obergrenze von 10,0 wird nicht voll ausgeschöpft. Damit wird gewährleistet, dass sich die Bebauung in das städtebaulich-gestalterische Konzept für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. E-209 einfügt. Dieses sieht u.a. vor, dass die Ausgestaltung der Baukörper nicht zu voluminös erfolgt und damit einer möglichen Beeinträchtigung des Landschafts- und Siedlungsbildes entgegengewirkt wird.

13.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen beträgt 20 m über der Bezugshöhe, jedoch nicht höher als 160 m ü. NN.

Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des Baugrundstückes.

Begründung:

Die Bauhöhenbeschränkung ist aus städtebaulich-gestalterischen Gründen, aus Gründen des Landschaftsbildes und auf Grund der Nähe zum Flughafen Leipzig-Halle erforderlich.

Diese Bauhöhe orientiert sich an den Festsetzungen für die Teil-Baugebiete GE 1 bis GE 5 des Bebauungsplanes Nr. E-209. Allgemein zulässig ist für alle Baugebiete eine maximale Bauhöhe von 20 m. Das Plangebiet ragt in den 4 km-Bauschutzbereich des Flughafens (gemäß § 12 LuftVG). Mit der Begrenzung auf max. 160 m ü. NN wird allgemein geregelt, dass die Einhaltung der Forderungen der Luftverkehrsbehörde ausreichend berücksichtigt werden.

13.3 Bauweise

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO]

Innerhalb des Baugebietes GE 6 wird eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:
Zulässig ist eine abweichende offene Bauweise. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

Begründung:

Die Festsetzung soll gewährleisten, dass Gewerbebauten, die auf Grund ihrer nutzungsspezifischen Anforderungen Gebäudelängen von mehr als 50 m Länge erfordern, errichtet werden können.

13.4 Baugrenzen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO]

In der Planzeichnung ist die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Begründung:

Mit der Festsetzung der Baugrenzen in dem jeweils gewählten Abstand zu den Grenzen des Teil-Baugebietes soll sichergestellt werden, dass das Gestaltungsprinzip des Bebauungsplanes Nr. E-209 weitergeführt wird. Dieses sieht die Freihaltung eines Streifens von mindestens 5 m zwischen Bebauung (Hauptbaukörper) und öffentlichen Verkehrsflächen sowie von mindestens 10 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze vor. Die Art und Weise der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche verfolgt damit insbesondere städtebaulich-gestalterische Ziele.

13.5 Pflanzfestsetzungen

13.5.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

[§ 9 (1) Nr.25a BauGB]

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 50% mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (40 St. pro 100 qm zu begrünende Fläche) und einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum 1.Ordnung (Stammumfang (StU) mindestens 20-25 cm) je angefangene 100 qm zu bepflanzen (entsprechend Anhang II Pflanzempfehlungen).

Begründung:

Die Festsetzung dient der Umsetzung der grüngestalterischen Ziele sowie der Verminderung negativer Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf Natur und Landschaft.

Die Artenauswahl ist grundsätzlich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientiert sowie den besonderen Standortbedingungen innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten angepasst. Die restlichen, nicht bebauten Flächen, sind gärtnerisch anzulegen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen, um zu gewährleisten, dass diese Flächen auf Dauer vegetationsbedeckt sind. Die Festsetzung zur Begrenzung von Flächenversiegelung und zur Begrünung des Gewerbegebietes fördert weitgehend zusammenhängende Grünflächen, die als klimatisch wirksame Ausgleichsflächen wirken und Lebens- und Nahrungsraum für heimische Tier- und Pflanzenarten sein sollen.

13.5.2 Begrünung von Pkw-Stellplatzanlagen

[§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB]

Je angefangene ebenerdige 5 Pkw-Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung (StU mindestens 20-25 cm) zu pflanzen (entsprechend Anhang I Pflanzempfehlungen). Die Baumscheiben sind in einer Fläche von mind. 6 qm herzustellen und vor Überfahren zu schützen.

Begründung:

Je 5 Pkw-Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen, um größere versiegelte Flächen gestalterisch zu gliedern. Der Schattenwurf der Großbäume soll einer extremen Aufheizung der versiegelten Flächen entgegen wirken und die Beeinträchtigung des Lokalklimas durch die Stellflächen vermindern. Mit der Festsetzung der Mindestqualität soll eine angemessene Eingrünung und eine zeitnahe Übernahme der ökologischen Funktion für das Gebiet sowie eine möglichst bald eintretende Wirkung für das Ortsbild erreicht werden.

Bei der Ausführung von Pflanzstreifen ist unbedingt zu sichern, dass sie nicht nach unten abgedichtet sind sondern Bodenschluss haben, damit Niederschlagswasser versickern kann. Um den Großbäumen eine ausreichende große 6 qm umfassende Baumscheibe zur Verfügung zu stellen, sind die Pflanzstreifen im Bereich der Bäume aufzuweiten.

13.6 Verwendungsbeschränkung für feste Brennstoffe

[§ 9 Abs.1 Nr. 23 a BauGB]

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung >15 KW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung ein max. Schadstoffwert von $\leq 50 \text{ mg/m}^3$ Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe) eingehalten wird.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung – als eine Maßnahme aus einem Maßnahmenbündel (Luftreinhalteplan) – kann eine auf einer planerischen Konzeption der Stadt Leipzig beruhende, wirkungsvolle Reduzierung der Immissionskonzentration im gesamtstädtischen Raum erfolgen.

13.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB]

Hinweis: Im Baugebiet sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an den Gebäudeseiten zu treffen, an denen sich Verwaltungsräume befinden.

Begründung:

Auf Grund der Verkehrslärmemissionen aus Richtung ICE-Trasse und Autobahn werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts) tags im nördlichen Teil und nachts im gesamten Baugebiet überschritten. Außerdem liegt das Plangebiet im Tag- und Nachtschutzgebiet der Start- und Landebahn Süd des Flughafens Leipzig/Halle (Planfeststellungsbeschluss vom 04.11.2004, geändert durch Beschluss vom 09.12.2005).

Damit ein ausreichender Schutz für Verwaltungsräume gewährleistet ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

14. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB]

14.1 Grünflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

In der Planzeichnung sind die mit GF 1 und GF 2 bezeichneten Flächen als private Grünflächen festgesetzt.

Auf den mit GF1 und GF2 bezeichneten Grünflächen sind einheimische standortgerechte Sträucher und Bäume im Wechsel mit Landschaftsrassen (naturnahe, artenreiche Grünlandmischung) anzupflanzen. Je 100 qm sind Gehölzpflanzungen als Hecke oder als Einzelbaum auf mindestens 50 % der Fläche vorzunehmen.

In der Grünfläche GF 1 ist beidseits der in der Planzeichnung eingezeichneten Hochspannungsleitung innerhalb des Abstandes von 25 m zur Achse (Schutzstreifen) ausschließlich das Anpflanzen solcher Gehölzen zulässig, die in ausgewachsenem Zustand eine Höhe von 4 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Begründung:

Planerisches Ziel ist die Konzentration der Flächenbegrünung auf Bereiche am Rande des Plangebietes. Durch die Beschattung der bodennahen Luftschichten tragen flächenhafte Gehölzbestände dazu bei, die Lufttemperatur in der unmittelbaren Umgebung deutlich zu senken und in Abhängigkeit von der Windgeschwindigkeit und der örtlichen Staub- und Schadstoffkonzentration die Luft zu filtern und Schadstoffe auszukämmen.

Die Bepflanzung der privaten Grünflächen zu 50 % mit Gehölzen soll einen Übergang zu den Offenlandbiotopen im Südosten schaffen. Mit der Begrenzung der Höhe der Gehölzpflanzung auf 4m (GF 1) soll gewährleistet werden, dass die Belange des Versorgungsunternehmens envia Verteilnetz GmbH bzgl. der Betreibung und Unterhaltung der 110-kV-Freileitung ausreichend berücksichtigt werden.

14.2 Versickerung von Niederschlagswassers / Minderung der Bodenversiegelung

Das auf den überdachten Grundflächen der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist soweit wie möglich zu versickern.

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

Begründung:

Die Festsetzung trägt dazu bei, den mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren. Durch die geplante Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung wird eine Neubildung von Grundwasser auf diesen Flächen unmöglich gemacht und die Verdunstung stark eingeschränkt. Daher soll das auf den nicht überbaubaren sowie den nicht bebauten überbaubaren Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser soweit wie möglich versickert werden.

14.3 Begrünung von Fassaden

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Fensterlose Fassaden (> 30 qm) sind zu mindestens 50 % mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Begründung:

Die Festsetzung zur Begrünung von fensterlosen Fassadenteilen erfolgt in erster Linie aus gestalterischen Gründen, um fensterlose, funktional gestaltete Fassaden optisch in das GVZ zu integrieren. Weiterhin tragen Fassadenbegrünung zur Verbesserung der mikroklimatischen-lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich, zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren bei. Vorschläge für geeignete Kletterpflanzen enthält die Pflanzliste Anhang II.

15. Örtliche Bauvorschriften

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

15.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Bei Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m sind bauliche Zäsuren, wie z.B. durch Vor- und / oder Rücksprünge in der Fassade, zu setzen.

Begründung:

Gemäß Festsetzung zur Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Damit bei großen Gebäudelängen die städtebaulich-gestalterischen Aspekte im Interesse des Ortsbildes ausreichend berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 9), ist es erforderlich, die Gebäude durch bauliche Zäsuren zu gliedern. Die Gliederung kann bspw. durch Vor- und / oder Rücksprünge in der Fassade erfolgen.

15.2 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen über der Bezugshöhe (siehe Kapitel 12.2.3) darf 3,0 m nicht überschreiten.

Begründung:

Die Begrenzung der Höhe erfolgt aus gestalterischen Gründen. Einfriedungen dienen ausschließlich der Gewährleistung der Sicherheit auf den Grundstücken. Einfriedungen sollen sich hinsichtlich des Gesamterscheinungsbildes des Gebietes der Bebauung der Grundstücke gestalterisch unterordnen. Die Begrenzung auf 3 m Höhe trägt diesem Rechnung (auch bei niedrigen Gebäuden); sie berücksichtigt zum Anderen ausreichend den Aspekt der Sicherheit.

16. Nachrichtliche Übernahmen

[§ 9 Abs. 6 BauGB]

16.1 Hauptversorgungsleitungen

In die Planzeichnung nachrichtlich übernommen wird der Abschnitt der 110-KV-Freileitung. Die Freileitung tangiert das Plangebiet am westlichen Rand und gehört zur Hochspannungstrasse der envia Mitteldeutsche Energie AG, welche von Taucha nach Großdolz verläuft.

17. Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (vgl. Anhang I: Hinweise)

Der überwiegende Teil der Maßnahmen zum Ausgleich (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) wird außerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Dazu sind auf den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücken 488/1, 490/6, 493/1, 497/3 (tw.) und 535/11 (tw.) der Gemarkung Lützschena auf einer Fläche von 4,5 ha einheimische, standortgerechte Gehölze anzuordnen. Es sind Gehölze des Hainbuchen-Eichenmischwaldes zu verwenden, je ha sind mindestens 40 Bäume mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm in Gruppen zu pflanzen. Es sind abschnittsweise gestufte Gehölzränder mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu entwickeln.

Die Regelung erfolgt auf der Grundlage des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der GVZ Entwicklungsgesellschaft Sachsen LB Gruppe (GVZ-E) und der Stadt Leipzig.

Begründung:

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E-209 „Güterverkehrszentrum Nord II“ befindet sich ein ca. 45 m breiter Grundstücksstreifen, welcher ursprünglich Teil der Vorbehaltsfläche für den Bau der ICE-Strecke war. Für den Bau der ICE-Strecke wurde dieser Grundstücksstreifen jedoch nicht in Anspruch genommen. Seit Fertigstellung der ICE-Strecke im Jahr wird daher die Fläche landwirtschaftlich genutzt; Eigentümerin ist die GVZ-E.

Das im Jahr 2001 fertiggestellte „Entwicklungskonzept Leipzig-Nord“ als auch das im Auftrag der GVZ-E im Jahr 2004 erarbeitete „Landschaftskonzept Güterverkehrszentrum Leipzig“ gehen von einer Konzentration der Grünflächen auf bestimmte Räume – strukturbildende grüne Ränder und Bänder – aus. So kann u.a. entlang der übergeordneten Verkehrsstrasse (hier A 14 und ICE-Trasse) eine markante Landschaftsstruktur entwickelt werden, welche dazu beiträgt, das Erscheinungsbild des Güterverkehrszentrums erkennbar zu vermitteln. Insofern eignet sich die Maßnahme besonders als Ausgleich für den mit dem Bebauungsplanes Nr. E-209 „Güterverkehrszentrum Nord II“, 3. Änderung beabsichtigten Eingriff in Natur und Landschaft.

D STÄDTEBAULICHE KALKULATION

18. Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in qm	Fläche in %
Geltungsbereich gesamt	27.996	100,0
Gewerbegebiet GE 6	22.371	79,9
davon: zulässige Grundfläche	17.897	
Grünflächen	2.713	9,7
Straßenverkehrsfläche	2.562	9,2
Fläche für Versorgungsanlagen	.350	1,2

Leipzig, den 01.06.07



Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang I: Hinweise

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Der überwiegende Teil der Maßnahmen zum Ausgleich (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) wird außerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Dazu sind auf den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücken 488/1, 490/6, 493/1, 497/3 (tw.) und 535/11 (tw.) der Gemarkung Lützsena auf einer Fläche von 4,5 ha einheimische, standortgerechte Gehölze anzuordnen. Es sind Gehölze des Hainbuchen-Eichenmischwaldes zu verwenden, je ha sind mindestens 40 Bäume mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm in Gruppen zu pflanzen. Es sind abschnittsweise gestufte Gehölzränder mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu entwickeln.

Die Regelung erfolgt auf der Grundlage des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der GVZ Entwicklungsgesellschaft Sachsen LB Gruppe (GVZ-E) und der Stadt Leipzig.

Archäologischer Relevanzbereich

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 und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Der künftige Bauträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen wird in einer zwischen dem Bauträger und dem Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Relevanzbereich Tagebauterritorium der LMBV mbH

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im Geltungsbereich des Betriebsplanes „Folgen des Grundwasserwiederanstieges Tagebauterritorium Delitzsch Südwest / Breitenfeld“ und im Untersuchungsraum der Umweltverträglichkeitsstudie des Planfeststellungsantrages nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz für das Tagebauterritorium Delitzsch Südwest / Breitenfeld.

Die Fläche ist somit vom Grundwasserwiederanstieg betroffen. Bei allen Planungen und Bauvorhaben im Plangebiet sind die Folgen des Grundwasserwiederanstieges zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand der hydrologischen Modellierung wird sich im quartären Hauptgrundwasserkomplex 15/16/17 prognostisch ein mittlerer stationärer Grundwasserstand von ca. 104 m NHN einstellen (Näherungswert). Saisonale Schwankungen sind dabei nicht berücksichtigt. Aus Sicht der Tagebausicherheit wird darauf hingewiesen, dass durch den Grundwasserwiederanstieg mit geringen Hebungen gerechnet werden muss. Das Gebiet befindet sich in bergbaulich unverritztem Gelände.

Im Vorfeld von Bebauungen ist die objektspezifische hydrogeologische Situation durch Baugrunduntersuchungen abzuklären.

Flugsicherung im Bereich des Flughafens Leipzig-Halle

Das Plangebiet liegt im lateralen Bereich des Verkehrsflughafens Leipzig/Halle. Bauvorhaben, die in den Bauschutzbereich oder in Schutzbereich der Radaranlage des Flughafens hineinragen bedürfen gemäß Luftverkehrsgesetz (LuftVG) der luftrechtlichen Zustimmung.

Anhang II: Pflanzempfehlungen

A Bäume

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudo-platanus
Alnus glutinosa
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Populus nigra
Populus tremula
Quercus petraea
Quercus robur
Salix alba
Tilia cordata
Ulmus glabra

Bergahorn
Schwarzerle
Rotbuche
Gemeine Esche
Schwarzpappel
Zitterpappel
Traubeneiche
Stieleiche
Silberweide
Winterlinde
Flatterulme

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre
Carpinus betulus
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Frangula alnus
Malus sylvestris
Prunus padus
Pyrus pyrausta
Rhamnus catharticus
Salix caprea
Sorbus aucuparia
Ulmus minor

Feldahorn
Hainbuche
Hasel
Weißdorn
Faulbaum
Wildapfel
Traubenkirsche
Wildbire
Purgier-Kreuzdorn
Salweide
Eberesche
Feldulme

B Sträucher

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus spec.
Euonymus europaeus
Prunus spinosa
Rosa canina
Viburnum opulus
Lonicera xylosteum
Rubus caesius
Rubus fruticosus

Hartriegel
Haselnuß
Weißdomarten
Pfaffenhütchen
Schwarzdorn
Hundsrose
Gewöhnlicher Schneeball
Rote Heckenkirsche
Krätzbeere
Einheimische Brombeere

Rubus idaeus

Himbeere

Im Bereich des Rückhaltebeckens:

Salix aurita

Öhrchenweide

Salix cinerea

Grauweide

Salix triandra

Mandelweide

Salix viminalis

Korbweide

C Pflanzen der Uferzone*Alisma plantago-aquatica*

Gewöhnlicher Froschlöffel

Carex acutiformis

Sumpf-Segge

Carex otrubae

Falsche Fuchs-Segge

Carex paniculata

Rispen-Segge

Carex pseudocyperus

Scheinzyper-Segge

Carex riparia

Ufer-Segge

Eleocharis palustris

Gewöhnliche Sumpfsimse

Eupatorium cannabinum

Wasserdost

Iris pseudacorus

Sumpf-Schwertlilie

Juncus articulatus

Glieder-Binse

Juncus compressus

Zusammengedrückte Binse

Juncus effusus

Flatter-Binse

Juncus inflexus

Graugrüne Binse

Lythrum salicaria

Gewöhnlicher Blutweiderich

Mentha aquatica

Wasser-Minze

Phragmites australis

Schilf

Pulicaria dysenterica

Großes Flohkraut

Sium latifolium

Breitblättriger Merk

Typha angustifolia

Schmalblättriger Rohrkolben

Typha latifolia

Breitblättriger Rohrkolben

D Kletter- und Schlingpflanzen*Hedera helix*

Gemeiner Efeu

Clematis vitalba

Gemeine Waldrebe

Humulus lupulus

Gemeiner Hopfen

Lonicera periclymenum

Deutsches Geißblatt

Lonicera caprifolium

Echtes Geißblatt

Bebauungsplan Nr. E 209 "GVZ Nord II", 3. Änderung - Eingriffs-/Ausgleichsfinanzierung

Tabelle 1: Bewertung des Bestandes

Tabelle 1: Bewertung des Bestandes												
Biotoptyp/Nutzungstyp	Fläche in qm	Boden		15% Klima		10% Wasser		10% Flora/Fauna		50% Landschaftsbild		Wertzahl, gew., Nutzungstyp
		Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	
private Grünfläche (Neuanlage/Wald)	25.996	55	1.429.780	80	2.079.680	100	2.599.600	45	1.169.820	40	1.039.840	1423281
Straßenverkehrsfläche	2.000	0	0	0	0	15	30.000	4	8.000	40	80.000	18000
Summe	27.996		1.429.780		2.079.680		2.629.600		1.177.820		1.119.840	1423281
Wertzahl Schutzgut			1.429.780		2.079.680		2.629.600		1.177.820		1.119.840	1423281
Wertzahl Schutzgut gewichtet			214.467		207.968		1262.960		588.910		167.976	1442281
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												
Gesamtwert												

Tabelle 2: Bewertung des Planungszustandes

Tabelle 2: Bewertung des Planungszustandes												
Biotoptyp/Nutzungstyp	Fläche in qm	Boden		15% Klima		10% Wasser		10% Flora/Fauna		50% Landschaftsbild		Wertzahl gew. Nutzungstyp
		Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	
Verlegbare Fläche (Gebäude)	18.177	0	0	0	5	90.895	0	0	4	72.708	20	363.640
Straßenverkehrsfläche	2.562	0	0	0	0	0	15	38.430	4	10.248	20	51.240
Fläche für Versorgungsanlagen (Löschleichen)	350	60	21.000	70	24.500	100	35.000	37	12.950	20	7.000	16626
nicht überbaubare Grundstücksfläche (extensive Grünfläche)	4.194	45	189.730	55	230.670	80	335.520	31	130.014	20	83.880	162517,6
private Grünfläche	2.713	45	122.085	55	149.215	80	217.040	31	84.103	20	54.260	105128,76
Summe	27.996				495.270		625.990		310.023		559.920	400897,76
Wertzahl Schutzgut			331.815		49.627		92.699		165.012		83.968	400897,76
Wertzahl Schutzgut gewichtet			49.772									
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												

Die Größe des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereiches beträgt in Wertpunkten: 1.069.363

Externer Ausgleich nördlich des B-Plangebietes - Immissionsschutzpflanzung südlich der Autobahn

Tabelle 1: Bewertung des Bestandes

Tabelle 1: Bewertung des Bestandes												
Biotoptyp/Nutzungstyp	Fläche Boden		15% Klima		10% Wasser		10% Flora/Fauna		50% Landschaftsbild		15% Teilwertzahl	Wertzahl gew. Nutzungstyp
	In qm	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl		
intensiv genutzter Acker	45.000	45	2.025.000	45	2.025.000	50	2.250.000	21	945.000	30	1.350.000	1408260
	Summe	45.000			2.025.000		2.250.000		945.000		1.350.000	1408260
Wertzahl Schutzgut				2.025.000		202.600		225.000		472.600		1408260
Wertzahl Schutzgut gewichtet				303.760								
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												

Tabelle 2: Bewertung des Planungszustandes

Tabelle 2: Bewertung des Planungszustandes												
Biotoptyp/Nutzungstyp	Fläche Boden		15% Klima		10% Wasser		10% Flora/Fauna		50% Landschaftsbild		15% Teilwertzahl	Wertzahl gew. Nutzungstyp
	in qm	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl	Leistungszahl	Teilwertzahl			
Neuanlage von Laubwald	45.000	55	2.475.000	80	3.600.000	100	4.500.000	45	2.025.000	40	1.800.000	2463760
	Summe	45.000			3.600.000		4.500.000		2.025.000		1.800.000	2463760
Wertzahl Schutzgut			2.475.000		380.000		450.000		1.012.600		270.000	2463760
Wertzahl Schutzgut gewichtet			371.260									
Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter):												

Durch die Aufforstung von 4,5 ha intensiv genutzten Ackers könnten 1.057.500 Wertpunkte gewonnen werden!

