



# Grünordnungsplan

für den

Bebauungsplan „E - 139 - VHW -  
Ehemaliges Holzveredelungswerk“

Leipzig - Wiederitzsch

1. Änderung

Entwurf

---



**IMPRESSUM**

**Grünordnungsplan**  
für den  
**Bebauungsplan „E - 139 - VHW - Ehemaliges  
Holzveredelungswerk“**  
**Leipzig - Wiederitzsch; 1. Änderung**

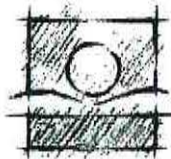
**AUFTRAGGEBER:**



**TLG**  
**IMMOBILIEN GmbH**  
Niederlassung Süd

aus  
datenschutzrechtlichen  
Gründen ausgeblendet

**AUFTRAGNEHMER:**



**KÜHFUSS**  
LandschaftsArchitektur  
Umweltplanung

**PROJEKTLEITUNG:**

aus datenschutzrechtlichen  
Gründen ausgeblendet

**BEARBEITUNG:**

**DATUM:**

09. Dezember 2005

G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\GOP_051212.doc	Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	2
		28.04.05	09.12.05	

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.1</b>	<b><i>Standort und Größe des Vorhabens</i></b>	<b>5</b>
<b>1.2</b>	<b><i>Anlass der Planung</i></b>	<b>5</b>
<b>1.3</b>	<b><i>Ziele der Planung</i></b>	<b>6</b>
<b>1.4</b>	<b><i>Rechtliche Grundlagen</i></b>	<b>7</b>
<b>1.5</b>	<b><i>Planerische Vorgaben</i></b>	<b>7</b>
<b>1.6</b>	<b><i>Betrachtungsmethodik</i></b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Bestandserfassung und Bewertung</b>	<b>9</b>
<b>2.1</b>	<b><i>Naturraum</i></b>	<b>9</b>
<b>2.2</b>	<b><i>Topografie</i></b>	<b>9</b>
<b>2.3</b>	<b><i>Geologie und Boden</i></b>	<b>9</b>
2.3.1	Geologie	9
2.3.2	Boden	9
2.3.3	Altlasten	10
<b>2.4</b>	<b><i>Hydrologie</i></b>	<b>10</b>
2.4.1	Oberflächengewässer	10
2.4.2	Grundwasser	11
2.4.3	Hochwassergefährdung	11
<b>2.5</b>	<b><i>Klima</i></b>	<b>11</b>
<b>2.6</b>	<b><i>Vegetation und aktuelle Nutzung</i></b>	<b>12</b>
2.6.1	Potenzielle natürliche Vegetation	12
2.6.2	Reale Vegetation und aktuelle Nutzung	12
<b>2.7</b>	<b><i>Fauna</i></b>	<b>16</b>
2.7.1	Avifauna	16
2.7.2	Sonstiger faunistischer Bestand	20
<b>2.8</b>	<b><i>Landschaftsbild und Erholung</i></b>	<b>20</b>
<b>2.9</b>	<b><i>Schutzgebiete und –objekte</i></b>	<b>21</b>
<b>3</b>	<b>Auswirkungen der Bebauungsplanung</b>	<b>22</b>
<b>3.1</b>	<b><i>Beschreibung der Bebauungsplanung gemäß geltendem B – Planes</i></b>	<b>22</b>
<b>3.2</b>	<b><i>Beschreibung der Bebauungsplanung gemäß der 1. Änderung des B – Planes</i></b>	<b>22</b>
<b>3.3</b>	<b><i>Auswirkungen der Änderung des B – Planes</i></b>	<b>22</b>
3.3.1	Boden	23
3.3.2	Wasser	24
3.3.3	Klima	24

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	3
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Textel\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

3.3.4	Vegetation	25
3.3.5	Fauna	26
3.3.6	Landschaftsbild und Erholung	27
<b>4</b>	<b>Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen</b>	<b>28</b>
4.1	<i>Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)</i>	29
4.2	<i>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)</i>	30
4.3	<i>Pflanzgebote, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)</i>	31
4.3.1	Pflanzgebote für nicht überbaute Grundstücksflächen und Versiegelungsbeschränkungen	31
4.3.2	Anpflanzung einer Allee	32
4.3.3	Begrünung von Parkflächen	33
4.3.4	Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	33
4.4	<i>Flächen für den Rückhalt und die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)</i>	37
<b>5</b>	<b>Naturschutzfachliche Eingriffsregelung</b>	<b>38</b>
5.1	<i>Rechtsgrundlagen und Methodik</i>	38
5.2	<i>Bewertung des Eingriffs</i>	38
<b>6</b>	<b>Kostenschätzung und Hinweise</b>	<b>40</b>
6.1	<i>Kostenschätzung</i>	40
6.2	<i>Hinweise</i>	42
<b>7</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>43</b>
<b>8</b>	<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>44</b>
<b>9</b>	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>44</b>
<b>10</b>	<b>Anhang</b>	<b>45</b>

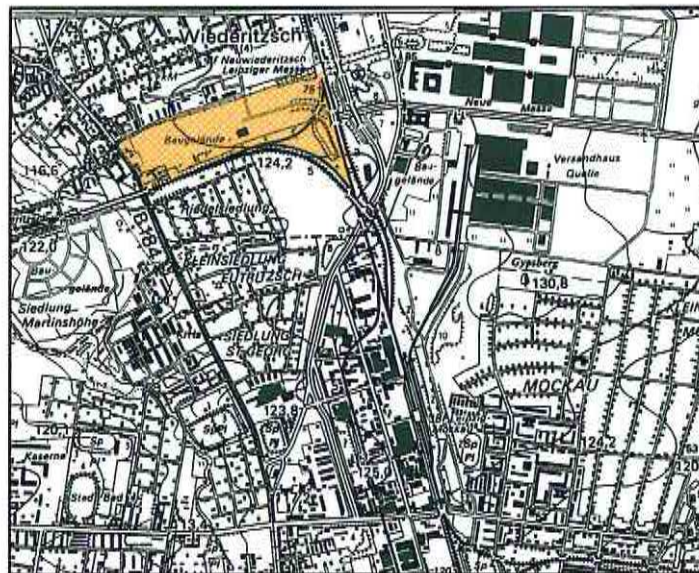
Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	4
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

## Vorbemerkung

### 1.1 Standort und Größe des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „E - 139 - VHW - Ehemaliges Holzveredelungswerk Leipzig – Wiederitzsch“ befindet sich westlich der Neuen Messe im Norden der Stadt Leipzig. Im Westen des Bearbeitungsgebietes liegt der Ortsteil Wiederitzsch, welcher 1999 in die Stadt Leipzig eingemeindet wurde. In diesem Abschnitt wird die Grenze der Fläche durch die westliche Gehwegkante der Delitzscher Landstraße definiert. Im Norden wird das Planungsgebiet durch die nördliche Gehwegkante der Seehausener Straße begrenzt. Im östlichen Teil erstreckt sich der Bereich um ca. 80 m auf bzw. unter das Gelände der Deutschen Bahn. Östlich schließt sich der Bebauungsplan „Neues Messegelände“ (Planteil Nr. 2 i. d. F. vom 05.11.1992, geändert am 19.02.1993, in Kraft getreten am 14.08.1993) an den Untersuchungsraum an. Die Abgrenzung erfolgt in diesem Teil durch die westliche Grenze des Geländes der Deutschen Bahn. Im Süden wird der Geltungsbereich durch Gleisanlagen der Bahnstrecke Leipzig - Halle - Magdeburg begrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 30 ha. Folgende Flurstücke der Gemarkung Großwiederitzsch sind (auch teilweise) Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: 79/1, 79/2, 80/3 (=37/14), 36 e, 37/1, 37/4, 37/5, 37/6, 37/9, 37/11, 37/13, 37/15, 37/16, 37/18, 37/19, 37/20, 37/21, 37/10, 37/22, 37/23, 37 a, 37 b, 38 a, 38/2, 38/3, 38/4, 38/6, 38/7, 40/1, 40/2, 41/3, 41/4, 41/5, 41/7, 41/9, 41/10, 41/11, 41/12, 41 f.



**Abb. 1: Lage des Planungsgebietes im Norden von Leipzig (ohne Maßstab)**

### 1.2 Anlass der Planung

Gemäß dem SächsNatSch G ist als ökologische Grundlage zum Bebauungsplan (B – Plan) ein Grünordnungsplan (GOP) aufzustellen. Das Büro Kühfuss LandschaftsArchitektur wurde im April 2005 von der TLG Immobilien GmbH beauftragt, den Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „E - 139 - VHW - Ehemaliges Holzveredelungswerk“ der Stadt Leipzig zu entwickeln bzw. aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan neu zu analysieren und abzuleiten.

Die Gemeinde Wiederitzsch stellte für das Untersuchungsgebiet einen B - Plan auf, der am 10.01.1997 in Kraft trat. Mit der Eingemeindung von Wiederitzsch zum 01.01.1999 übernahm die Stadt Leipzig die Planungshoheit. Der B-Plan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die bereits realisierten Vorhaben „Bau der Messeallee“ und „Fortsetzung der Straßenbahnlinie 16“. Weitere Zielsetzungen der damaligen Planung waren die Entwicklung des Ortszentrums von Wiederitzsch mit großzügigen

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	5
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Flächen für umfangreichen Geschosswohnungsbau, Büronutzungen, Gemeinbedarf und Gewerbe.

Mit Ausnahme der beschriebenen infrastrukturellen Vorhaben erfolgte im Gebiet keine weitere bauliche Entwicklung. Nach dem Rückbau des Holzveredelungswerkes von 1993 bis Anfang 1996 entwickelte sich der Untersuchungsraum zu einer weitgehend verwilderten Brachfläche. Die TLG ließ mehrfach den Aufwuchs zurückschneiden und illegale Müllablagerungen entfernen.

Die Festsetzungen des B – Planes von 1997 entsprechen aus heutiger Sicht nicht mehr den politischen Zielstellungen der Stadtentwicklung bzw. der gegenwärtigen Situation des Immobilienmarktes. Ein Bedarf für die Umsetzung der damaligen Konzeption ist mittel- und langfristig nicht mehr erkennbar. Deshalb wurde bereits 2001 gemeinsam durch die TLG Immobilien GmbH und mit der Stadt Leipzig ein Struktur- und Nutzungskonzept erarbeitet.

### 1.3 Ziele der Planung

Die Hauptziele der Änderung des Bebauungsplanes sind:

- Bedarfsgerechte Entwicklung der Nahversorgung für den Ortsteil Wiederitzsch. Ansiedelung eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche bis zu 2.200 m<sup>2</sup> im westlichen Teil des Plangebietes.
- Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Gewerbeflächen. Umwandlung der Wohnbauflächen zwischen Messeallee und Seehausener Straße in gewerbliche Bauflächen. Festsetzung von zusammenhängenden Baufeldern im Interesse einer flexiblen Grundstücksaufteilung.
- Optimierung der Erschließungs- und Verkehrsflächen. Weitgehender Verzicht auf die rückwärtige Erschließung der gewerblichen Baugrundstücke zur Optimierung der Erschließungsanlagen. Eindeutige Adressbildung entlang der Messeallee.
- Städtebauliche Einbindung und planungsrechtliche Sicherung des vorläufig befristeten Park & Ride – Platzes (P & R – Platz), ggf. Erweiterung durch eine Bike & Ride – Anlage.
- Bewältigung der Immissionsschutzproblematik auch im Hinblick auf angrenzende Wohn- und Mischgebiete im Stadtteil Wiederitzsch insgesamt.
- Verzicht auf die im Plan festgesetzten Gemeinbedarfsflächen, da für die Feuerwehr ein anderer Standort gesichert wurde.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist eine bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Ziel des vorliegenden Grünordnungsplanes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Sicherung des ökologischen Potenzials im Plangebiet durch grünordnerische Festsetzungen. Durch die ökologische Bilanzierung wird gemäß § 8 SächsNatSchG der Umfang und die Schwere des Eingriffs ermittelt. Daneben werden Maßnahmen festgesetzt, die die Eingriffsintensität minimieren bzw. kompensieren. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind auf der Stufe der Bauleitplanung abschließend zu regeln. Deshalb kommt bei der vorliegenden Planung der Bestimmung des Ausgleichsbedarfs eine zentrale Bedeutung zu. Eine nachhaltige und angepasste Umweltvorsorge wirkt sich positiv auf die Umweltqualität und dadurch auch auf das Image der Stadt aus. Sowohl die städtebauliche Adressbildung als auch eine entsprechend angepasste und ansehnliche Grünordnung sollen aufeinander abgestimmt werden.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	6
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Textel\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

## 1.4 Rechtliche Grundlagen

Natur und Landschaft sind gemäß § 1 des **Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)** vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2004, im besiedelten und unbesiedelten Bereich nachhaltig zu sichern. Gemäß § 21 ist über die Vermeidung und über den Ausgleich sowie den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Entsprechend dem **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 sollen die Bauleitpläne nach § 1 eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Dabei sollen Flächennutzungs- und Bebauungspläne auch dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 einzubeziehen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Gemäß § 6 Abs. 2 des **Sächsischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG)**, rechtsbereinigt mit Stand vom 01.01.2005, wird als ökologische Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung ein Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt. Die Grundlagen und Inhalte sind, soweit geeignet, als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Abweichungen sind zu begründen. Der GOP enthält eine Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsgebiet sowie die Maßnahmen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Darüber hinaus ist die **Baumschutzsatzung** der Stadt Leipzig laut Beschluss Nr. 580/92 der Ratsversammlung vom 16.10.1992 (veröffentlicht im Leipziger Amtsblatt Nr. 3 vom 08.02.1993) zu beachten. Danach sind u.a. alle Laub- und Nadelbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10 cm in 130 cm Höhe sowie Obstbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm und Großsträucher mit einer Höhe von mehr als 4 m geschützt. Weiterhin regelt die Baumschutzsatzung die Ersatzpflanzung bei Verlust geschützter Gehölze.

## 1.5 Planerische Vorgaben

Der **Regionalplan Westsachsen**, verbindlich seit dem 20.12.2001, weist den Untersuchungsraum als Genehmigtes Baugebiet > 10 ha aus. Das Entwicklungskonzept 'Landschaft' des Regionalplanes für den verdichteten Raum Leipzig schreibt der Fläche innerhalb des Gleisdreiecks durch nachrichtliche Übernahme aus dem B - Plan den Charakter einer öffentlichen Grünfläche zu.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der ehemals selbständigen Gemeinde Wiederitzsch wurde am 26.04.1995 genehmigt. Die Flächen im Süden des Plangebietes sind darin als gewerbliche Bauflächen gekennzeichnet. Im Norden sind Wohnbauflächen vorgesehen. Mit der Änderung des B - Planes wird auch eine Änderung des FNP erforderlich. Die Anpassung wird in das laufende Verfahren zur Fortschreibung des FNP der Stadt Leipzig integriert.

Der **Landschaftsplan** für den Ortsteil Wiederitzsch wurde im Juli 1993 beschlossen.

Das **Struktur- und Nutzungskonzept** Holzveredelungswerk Wiederitzsch wurde im Oktober 2001 durch das Planungsbüro planart 4 aus Leipzig fertiggestellt. In dem Konzept werden die geänderten Ansprüche an das Planungsgebiet zusammengefasst. Es bildet damit die planerische Grundlage für die Änderung des B - Planes.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes gründet sich auf den gegenwärtig gültigen **B - Plan „E 139 – VHW - Ehemaliges Holzveredelungswerk Leipzig - Wiederitzsch“**, gefertigt am 03.09.1993,

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	7
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

geändert am 12.01.1996, in Kraft getreten am 10.01.1997. Der Plan wurde durch Weidleplan Leipzig erarbeitet. Der B - Plan beinhaltet grünplanerische Aussagen, ein eigener GOP liegt aber in der Plankammer des Stadtplanungsamtes der Stadtverwaltung Leipzig nicht vor.

### **1.6 Betrachtungsmethodik**

Betrachtungsgegenstand der Bestandserfassung und Bewertung der Schutzgüter sowie der Prognose über die Auswirkungen der Bebauungsplanung ist die Situation gemäß dem rechtsgültigen B- Plan mit seinen entsprechenden Inhalten aus dem Jahr 1993. Die sich aus dem Vergleich des genehmigten B – Planes mit der geplanten B – Plan – Änderung ergebenden Unterschiede sind Gegenstand der Bilanzierung.

Der derzeitige Zustand des Untersuchungsraumes, der sich aufgrund der schleppenden Umsetzung des genehmigten B – Planes eingestellt hat, wird bei der Bestandserfassung und –bewertung sowie bei der Beschreibung der Auswirkungen der Bebauungsplanung mit berücksichtigt.

G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\GOP_051212.doc	Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	8
		28.04.05	09.12.05	



## 2 Bestandserfassung und Bewertung

### 2.1 Naturraum

Der Geltungsbereich des GOP gehört zum Naturraum „Leipziger Land“, zu dessen bestimmenden Merkmalen nach Mannsfeld und Richter (1991) das geringe Relief der Pleistozänplatten, die geringmächtige Sandlößdecke, die Zunahme der Niederschläge von Nordwest nach Südost und eine beachtliche Heterogenität der Bodendecke gehören. Der Regionalplan Westsachsen ordnet das Plangebiet den urbanen Landschaften zu.

### 2.2 Topografie

Das Planungsgebiet weist im überwiegenden Teil der Fläche eine flache und ebene Ausprägung mit maximal 0 – 0,5 ° geneigter Fläche auf. In östlicher Richtung steigt das Gelände an. Der Abschnitt mit der Wohnbebauung im Osten bzw. Südosten der Fläche ist bei 0,5 – 2 ° Flächenneigung flach geneigt. Der Teich innerhalb des Gleisdreiecks zeigt relativ steil geneigte Uferböschungen.

### 2.3 Geologie und Boden

#### 2.3.1 Geologie

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Leipziger Tieflandsbucht, die aus glazigenen Ablagerungen aufgebaut ist. Durch die Lage im Randbereich eines saalekaltzeitlichen glazilimnischen Beckens ergibt sich das folgende Regelprofil: Mutterboden → Auffüllung → Geschiebelehm → Sand.

#### 2.3.2 Boden

Der Boden des Untersuchungsraumes ist durch den hoch anstehenden Geschiebelehm gekennzeichnet. Vier unterschiedliche Bodentypengruppen lassen sich unterscheiden.

Die Teilfläche mit der Wohnbebauung im Westen und Südwesten des Bearbeitungsgebietes besteht aus überbauten Flächen mit abgetragenem natürlichen Boden. Begleitbodentyp sind Versiegelungsflächen - Bodentypgruppen mit/ohne Kiesbettung auf umgelagertem natürlichem Substrat < 10 dm auf gewachsenen Substraten. Der Boden weist durch die Versiegelung Bodenwertzahlen zwischen 0 und 10 auf. Der Versiegelungsgrad liegt zwischen 40 und 60 %. Holozänes, anthropogen gebildetes, technogenes Substrat (Vollversiegelung mit Schwarzdecke, Asphalt, Bitumen u.ä.) lagert in maximal 3/4 dm Mächtigkeit auf einer quartären lehmigen Grundmoräne. Die sickerwasserbestimmten Böden mit Aufschüttungen aus umgelagertem natürlichem Material zwischen 3/4 und 10 dm auf gewachsenem Boden sind mit schlecht perkolierenden, stauenden Schichten unterlagert. Sie zeigen mittleres Retentionsvermögen.

Auf der Grundlage des derzeit geltenden B – Planes herrscht diese Bodentypgruppe im Untersuchungsgebiet vor, da durch die Bebauung Versiegelungsflächen – Bodentypgruppen dominieren.

Der überwiegende Teil der Fläche besteht bei der derzeitigen Flächennutzung aus anthropogen beeinflussten Allosol - Bodentypgruppen auf <10 dm umgelagerten natürlichen Substrates über gewachsenen Substraten. Begleitbodentyp ist die Lockersyrosem - Bodentypgruppe auf mächtigen umgelagerten natürlichen Substraten. Der Boden weist bei Bodenwertzahlen zwischen 31 und 40 eine geringe Fruchtbarkeit auf. Holozäner anthropogen gebildeter Lehm lagert in maximal 11/12 dm Mächtigkeit auf einer quartären lehmigen Grundmoräne. Die sickerwasserbestimmten Böden weisen Aufschüttungen zwischen 3/4 und 10 dm auf, die aus umgelagertem natürlichem Material bestehen

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	9
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLGI\Texte\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	



und mit schlecht perkolierenden, stauenden Schichten unterlagert sind. Das Retentionsvermögen liegt im mittleren Bereich.

Das Biotop innerhalb des Gleisdreiecks ist, mit Ausnahme der Teichfläche, aus Allosol – Bodentypgruppen auf < 10 dm umgelagertem natürlichen Substrat über gewachsenen Substraten aufgebaut. Begleitend treten Lessivé – Pseudogley – Bodentypgruppen auf. Die Bodenfruchtbarkeit kann bei Bodenwertzahlen zwischen 41 und 50 als mittel eingestuft werden. Holozäner, anthropogen gebildeter Lehm sowie quartäre Sande äolischer Bildung lagern in maximal 7/8 dm Mächtigkeit auf einer quartären, glazifluvial gebildeten sandigen Kiesschicht. Die sickerwasserbestimmten Böden mit Aufschüttungen aus umgelagertem natürlichem Material zwischen 3/4 und 10 dm auf gewachsenem Boden sind mit schlecht perkolierenden, stauenden Schichten unterlagert. Bei mittlerem Retentionsvermögen ist der Bereich innerhalb des Gleisdreiecks ein Areal mit durchschnittlichem täglichen Temperaturregime.

Die Teichfläche innerhalb des Gleisdreiecks stellt überwiegend eine Wasserfläche dar. Begleitend treten Lockersyrosem - Bodentypgruppen in C- und S-Horizonten abgetragener Böden auf. Holozäner, anthropogen gebildeter Lehm lagert in maximal 3/4 dm Mächtigkeit auf einer quartären lehmigen Grundmoräne. Der sickerwasserbestimmte Boden ist mit schlecht perkolierenden stauenden Schichten unterlagert.

### 2.3.3 Altlasten

Standorte im Eigentum der TLG innerhalb des Geltungsbereiches, für die eine Übernahme durch die Stadt Leipzig vorgesehen ist, sind im Altlastenkataster der Stadt Leipzig erfasst (Amt für Umweltschutz Leipzig, März 2005. Die Flurstücke 37/20, (Fläche des künftigen P & R – Platzes), 37/20, (Grünstreifen), 41/9 und 41/11 (Biotop Gleisdreieck) werden im Altlastenkataster der Stadt Leipzig unter der Kennziffer 65952792 geführt. In den benannten Flurstücksbereichen wurde eine Bodensanierung durchgeführt.

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung sind daraus resultierende punktuelle Bodenkontaminationen nicht völlig auszuschließen. Nach Aussagen der Behörden im Rahmen der Ämterberatung am 04.05.2005 wurden alle bekannten Altlasten saniert.

In der Untersuchungsfläche befindet sich ein Tiefbrunnen mit der Bezeichnung TB 8, dessen Sanierung bereits abgeschlossen ist. Eine abschließende Bewertung zum Tiefbrunnen TB 8 steht noch aus.

## 2.4 Hydrologie

### 2.4.1 Oberflächengewässer

Im Westen außerhalb des Planungsgebietes verläuft die Nördliche Rietzschke westlich der Delitzscher Landstraße. Südlich der Bahngrenze im Süden befindet sich der Flurgrenzgraben. Er verläuft in einer natürlichen Geländemulde und mündet westlich der Delitzscher Landstraße in die Nördliche Rietzschke.

Im Südosten befindet sich innerhalb des Bahndreiecks ein künstlich angelegtes Stillgewässer, das funktional als Regenrückhaltebecken der Neuen Messe Leipzig einzustufen ist (Amt für Umweltschutz Leipzig, März 2005) und bereits im genehmigten B – Plan dargestellt wird.

Hauptvorfluter des Gebietes ist die Weiße Elster. Das Oberflächenwasser fließt dem Nebental der Rietzschke zu bzw. versickert in den Sandschichten.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	10
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

Bedingt durch den Anteil von Geschiebelehm innerhalb der oberen Bodenschicht wird die Versickerung von Regenwasser aus den versiegelten Bauflächen nur in sehr geringem Umfang und nach vorheriger lokaler Prüfung möglich sein.

### 2.4.2 Grundwasser

Der hoch anstehende Geschiebelehm verhindert die schnelle Versickerung anfallender Wassermengen. In dem Lehm sind Sandlinsen enthalten, die zu verschiedenen Zeiten unterschiedliche Mengen von versickerndem Oberflächenwasser („Oberes Grundwasser“) bis zu einer Tiefe von 4 – 7 m enthalten. Vernässte Bereiche deuten auf dieses Schichtenwasser hin. Vor allem in der Tauperiode im Frühjahr sowie in Zeiten mit erhöhten Niederschlägen ist mit einer verstärkten Schichtenwasserführung in den Sandschichten zu rechnen. Der Geschiebelehm wirkt als wasserstauende Schicht (VEDEWA R. V.: BAUGRUNDUNTERSUCHUNG „NÖRDLICH SEEHAUSENER STRABE“. WIEDERITZSCH. 1996).

Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist kein einheitlicher oberer Grundwasserhorizont zu erwarten. In den Lehm eingebundene Sandlinsen enthalten temporär und lokal unterschiedlich große Mengen von versickerndem Oberflächenwasser. Die oberen Grundwasserleiter 1.3 und 1.4 sind für die Grundwasserneubildung von geringerer Bedeutung. Der Hauptgrundwasserleiter 1.5 befindet sich zwischen 11 und 15 m unterhalb der Geländeoberkante. Die Grundwasserneubildung in diesem Leiter ist durch das geringe Versickerungspotenzial des Bodens und die durchgängige Abdeckung des GWL mit Geschiebemergel als gering anzusehen.

Im Gebiet strömt das Grundwasser generell von Wiederitzsch nach Westsüdwest ab. Das Gefährdungspotenzial des Grundwassers durch eindringende Schadstoffe ist infolge der fehlenden direkten vertikalen Verbindung, des großen Grundwasserflurabstands und des geringen Versickerungspotenzials gering. Gefahr besteht in Bereichen, in denen eine hydrologische Verbindung zwischen den oberen und den unteren Grundwasserleitern besteht.

Beim Bestand nach derzeit geltendem B – Plan vermindert der hohe Grad der Bodenversiegelung die Niederschlagswasserversickerung. Der Anteil von Flächen, die potenziell gleichmäßig bzw. dauerhaft verdunsten, ist gering.

Durch die beschränkte Umsetzung des Bebauungsplanes ist das Untersuchungsgebiet nicht in dem Maß, wie im B – Plan festgesetzt, versiegelt. Dem Niederschlagswasser stehen somit mehr potenzielle Versickerungsflächen zur Verfügung.

### 2.4.3 Hochwassergefährdung

Das Untersuchungsgebiet befindet sich gemäß der interaktiven Gefahrenhinweiskarte zur Überflutung im Freistaat Sachsen ([www.lfug.de](http://www.lfug.de)) außerhalb überschwemmungsgefährdeter Bereiche.

## 2.5 Klima

Der Naturraum gehört klimatisch zur Klimaregion des subkontinentalen Ostdeutschen Binnenland – Klimas. Der Ortsteil Wiederitzsch zählt ebenso wie der Großraum Leipzig zum Bereich des immerfeuchten, sommerwarmen, wärmegemäßigten Regenklimas. Der Planungsraum befindet sich im Klimabezirk „Leipziger Bucht“. Dieser ist durch Wärmebegünstigung, relative Niederschlagsarmut und relativ lange Vegetationsperioden gekennzeichnet. Das Gebiet zeigt einen Übergangscharakter zu Trockengebieten, da das Winter – Feuchtedefizit durch die Trockenheit des Winterhalbjahres und die große sommerliche Verdunstung nicht ausgeglichen werden kann (GOP ZUM B – PLAN NR. 236. LEIPZIG).

Das Mesoklima des Planungsraumes zeigt einen Jahresniederschlag von 550 mm und eine mittlere jährliche Abflussmenge von 150 mm/ qm. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 9,1 °C und liegt im Januar bei 0 °C sowie im Juli bei 19 °C. Die Winde wehen überwiegend aus westlicher Richtung. Die Vegetationsperiode beträgt 230 Tage im Jahr.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	11
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLGI\Texte\GOPIGOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

Nach Angaben des Umweltbundesamtes gehörte der Raum Leipzig zu Beginn der 90er Jahre zu den am stärksten durch Luftverunreinigungen belasteten Gebieten Deutschlands. Seitdem entspannt sich die luftklimatische Situation durch Wegfall von mehreren Großbetrieben der Braunkohle und der chemischen Industrie in der Region. (GOP ZUM B – PLAN NR. 236. LEIPZIG)

Stadtklimatisch ist der Untersuchungsbereich mit Ausnahme des Biotops im Gleisdreieck den geringfügig überwärmten Peripheriebereichen des städtischen Raumes mit Stadt- und Siedungsklima zuzuordnen. Die Fläche innerhalb der Gleisanlagen wird gemäß dem „Zielkonzept Klima“ des Landschaftsplanes der Stadt Leipzig (Arbeitsstand April 2005) zum intensiven städtischen Überwärmungsbereich gerechnet. Nach örtlicher Überprüfung kommt der Biotopfläche eher die Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes zu, da ein großer Anteil der Fläche Ruderalvegetation aufweist. Eigenschaften eines innerstädtischen Überwärmungsbereiches konnten nicht festgestellt werden, die Fläche lässt sich eher den geringfügig überwärmten Peripheriebereichen zuordnen.

Durch den Bestand nach geltendem B – Plan besitzt das Gebiet keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Die in Nord - Süd – Richtung verlaufenden Gleisanlagen wirken als primäre, wenn auch belastete Luftleitbahnen. In diesem Bereich sind Luftaustauschprozesse in beiden Richtungen möglich und zu erwarten. Durch die gegenüber dem Umland erhöhte Temperatur im innerstädtischen Bereich und der Barrierewirkung der Innenstadt geht die Luftbewegung überwiegend in südliche Richtung.

Aufgrund seiner momentanen Brachliegendung ist das Bearbeitungsgebiet jedoch als Kaltluftfläche mit mittlerer Abkühlung zu werten. Kaltluftabflussbahnen sind im Gelände nicht vorhanden.

Der Teich im Gleisdreieck wirkt aufgrund seiner geringeren Größe (0,7 ha) nicht in größerem Maß klimatisch ausgleichend. In der näheren Umgebung wird durch die Wasseroberfläche allerdings die Luftfeuchtigkeit erhöht.

## 2.6 *Vegetation und aktuelle Nutzung*

### 2.6.1 *Potenzielle natürliche Vegetation*

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Typischen Hainbuchen - Traubeneichenwaldes im Komplex mit Grasreichem Hainbuchen-Traubeneichenwald. In Eichen – Hainbuchenwäldern herrschen in der oberen Baumschicht Stiel- oder Traubeneichen vor. Darunter bilden Hainbuchen eine zweite Schicht. In naturnahen Beständen lassen die Baumkronen den Sträuchern wenig Licht zur vollen Entfaltung. Die Bodenvegetation ist fast immer üppig entwickelt. Typische Baumarten dieser Waldgesellschaft sind neben den genannten Eichenarten und der Hainbuche auch Esche, Vogelbeere, Winterlinde und Vogelkirsche. In der Strauchschicht wachsen Hasel, Weißdorn – Arten, Rote Heckenkirsche, Gewöhnlicher Schneeball und Pfaffenhütchen.

Im Planungsgebiet gibt es aufgrund der starken anthropogenen Überprägung keine der pnV gleichende Fläche.

### 2.6.2 *Reale Vegetation und aktuelle Nutzung*

Die Grundlage der Bewertung des Eingriffs durch die Änderung des Bebauungsplanes bilden die Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplanes für das Gebiet. Sie werden im Kapitel 3.1 genauer beschrieben.

Die Bestandserfassung der aktuellen Biotoptypenausstattung des Untersuchungsgebietes erfolgte auf Grundlage des Sächsischen Biotoptypenschlüssels (vgl. Karte 5: Bestandserfassung).

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die gegenwärtige aktuelle Flächennutzung im Bearbeitungsgebiet (gegliedert nach dem Sächsischen Biotoptypenschlüssel).

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	12
G:\Projektel07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Textel\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

Nr.	Flächentyp	Flächenumfang in m <sup>2</sup>	Flächenumfang in %
02211	Hecke aus überwiegend heimischen Gehölzen	250	0,08
02232	Baumreihe	2.260	0,76
02232-1	Baumreihe nicht heimisch	2.140	0,72
02234	Baumgruppe	1.630	0,55
02241	Gehölzfläche aus überwiegend heimischen Gehölzen	8	2,76
02242	Gehölzfläche aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen	1.800	0,61
04410	Teich	6.500	2,19
4620	Röhricht	130	0,04
04630	Großseggenried	430	0,14
07310	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	114.490	38,50
07310	Ruderalflur, Großseggenried	3.190	1,07
07310-1	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (geschottert, verdichtet)	3.545	1,19
07310-2	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (wenig Goldrute)	5.300	1,78
07310-3	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (viel Goldrute)	7.100	2,39
09740	sonstige Mauer	20	0,01
11140	Gartenstadt/Wohnsiedlung	6.070	2,04
11221	Gewerbeflächen vollversiegelt	3.750	1,26
11222	Gewerbeflächen teilversiegelt	11.705	3,94
11370	Garten- und Grabeland	2.330	0,78
11390	Sonstige Grünanlage	3.535	1,19
11391	Abstandsgrün	16.790	5,65
11411	Asphaltstraße, -weg	19.210	6,46
11411-1	Fahrradweg	9.340	3,14
11412	Betonplattenstraße	3.945	1,33
11414	Schotterstraße	5.215	1,75
11415	Grünweg	1.620	0,54
11421	Platz mit Asphalt	120	0,04
11422	Platz mit Betonplatten	60	0,02
11423	Platz mit Pflaster	230	0,08
11424	Platz mit Schotter	2.160	0,73
11432	Bahnanlage, Gleise	11.765	3,96
11510	Großbaustelle	33.300	11,20
11522	Lagerplatz, teilversiegelt	480	0,16
11531	Deponie, begrünt	120	0,04
Gebäude	Gebäude	8.650	2,91
<b>Gesamtwert</b>		<b>297.375</b>	<b>100</b>

**Tab. 1: Aktuelle Flächennutzung im Bearbeitungsgebiet nach Sächsischem Biotoptypenschlüssel**

Status: Entwurf G:\Projekt\07405_GOP_UB-Leipzig_TLGI\Textel\GOP\GOP_051212.doc	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	13
	28.04.05	09.12.05	

### Brachflächen

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird von ehemals gewerblich genutzten Brachflächen eingenommen, die durch die Messeallee getrennt sind. Die Flächen sind mit Gehölzaufwuchs (überwiegend *Salix* – Arten) durchsetzt. Es handelt sich hierbei um eine Industriebrache, die vormals zu beinahe 100 % versiegelt war. Die Flächen sind empfindlich gegenüber Eingriffen wie z.B. Versiegelungen, lassen sich aber relativ kurzfristig an anderen Stellen, an denen eine Nutzungsauffassung erfolgt, wieder herstellen.

### Gehölze

Vor allem der Westen und Süden des Untersuchungsraumes sind abschnittsweise durch Gehölzgruppen unterschiedlicher Wertigkeiten gegliedert. Im Nordwesten befindet sich ein hochwertiger Gehölzbestand aus Apfelbäumen (*Malus ssp.*), Weiden (*Salix ssp.*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Gemeiner Esche (*Fraxinus excelsior*) und Walnuss (*Juglans regia*). Südlich des Jugendclubgebäudes im Südwesten des Gebietes befindet sich eine Gehölzfläche aus überwiegend heimischen Gehölzen und östlich des Bahngebäudes eine Gehölzgruppe aus überwiegend nichtheimischen Gehölzen. Östlich schließt sich eine weitere Baumgruppe an. Auch auf der östlichen Seite der Baracke hat sich eine Baumgruppe entwickelt. Im Westen der Lagerfläche befindet sich ein Baumbestand aus Linden (*Tilia ssp.*), Weiden (*Salix ssp.*) und *Prunus* – Arten, wobei 7 Linden zu einer Baumgruppe mit regelmäßiger Anordnung zusammengefasst werden können.

Neben Gehölzgruppen befinden sich auch Baumreihen im Geltungsbereich. Östlich des Obstbaumbestandes im Nordwesten des Planungsbereiches steht eine Baumreihe aus 4 Bäumen der Art Spitzahorn (*Acer platanoides*). Nördlich der Baracke und nördlich des Gebäudes der Deutschen Bahn befinden sich Baumreihen aus Pappeln (*Populus italica*). Der überwiegende Teil der bestehenden Baumreihen besteht aus Neupflanzungen. Entlang der Messallee einschließlich des Kreisverkehrs wurden beidseitig Platanen (*Platanus acerifolia*) gepflanzt. Weitere Neupflanzungen befinden sich im Norden des Planungsgebietes. An der Seehausener Straße wurden entlang der südlichen Straßenseite Mehlbeeren (*Sorbus ssp.*) gepflanzt. Zwischen der Planstraße C und der Haltestelle der Straßenbahnlinie 16 erfolgte die Neuanlage einer Baumreihe aus Säuleneichen (*Quercus robur* 'Fastigiata') und Weiden (*Salix ssp.*).

Innerhalb des Gleisdreiecks befinden sich neben der Gehölzfläche im Süden des Teiches nur im nordwestlichen Abschnitt des Biotops weitere Gehölze. Westlich des Gewässers wächst eine Gehölzgruppe aus überwiegend nichteinheimischen Gehölzen (*Robinia pseudoacacia*). An die begrenzende Gleisanlage im Norden schließen sich 3 Baumreihen aus heimischen Gehölzen an.

Gehölzgruppen, die sich durch eine heterogene, heimische Artenzusammensetzung und verschiedene Altersstufen auszeichnen, besitzen einen sehr großen ökologischen Wert. Dieser Wert wird durch abnehmende Größe der Gehölzgruppen, zunehmende anthropogener Beeinflussung sowie homogene Artenzusammensetzung und Altersstruktur gemindert.

### Hecken, Gebüsche

Hecken- und Gebüschstrukturen entwickelten sich entlang der Bahnlinie im Süden der Fläche. Diese Bestände erfüllen als Wanderungs- und Ausbreitungslinien wichtige Biotopverbundfunktionen und sind von großem ökologischen Wert.

### Grünflächen

Private Grünflächen befinden sich in Form von Gartenflächen entlang der Delitzscher Landstraße. Eine öffentliche gestaltete Grünfläche gehört zum Straßenbahnhof im Nordosten des Gebietes.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	14
G:\Projektel07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Textel\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

Im Bereich des Gleisdreiecks konnte sich ein Biotop herausbilden, welches durch das Stillgewässer, ein Biotop nach § 26 SächsNatSchG, dominiert wird. Der nördliche Gewässerrand wird durch Röhricht (Rohrkolben) gebildet, während sich im südöstlichen Gewässerabschnitt Großseggenried und eine Gehölzfläche aus überwiegend heimischen Gehölzen entwickelten. Im Osten und Nordwesten des Teiches schließt sich Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte an. Im Bereich südwestlich des Gewässers bildete sich ebenfalls eine Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte mit einem hohen Anteil an Goldrute (*Solidago canadensis*) heraus. Die Ruderalflur entlang der begrenzenden Gleisanlage im Westen weist einen geringeren Anteil an Goldrute auf. Der südliche Abschnitt des Biotops lässt sich als geschotterte bzw. verdichtete Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte beschreiben.

Funktionale und ökologische Beeinträchtigungen innerhalb der Fläche ergeben sich infolge der Nutzung des Teiches als Angel- und Freizeitgewässer sowie durch Lärm und Stoffeinträge durch die Bahn. Mit der Frequentierung der Uferbereiche durch Angler finden auch Eingriffe in die vorhandene Vegetation statt. Zudem sind die Wasserfläche und Teile des Ufers durch Müll belastet.

### Gewässer

Im Südosten befindet sich innerhalb des Gleisdreiecks ein Teich, der ursprünglich zum Wässern der Stämme des Holzveredelungswerkes diente. Er erstreckt sich über die Flurstücke 41/6 und 41/8 und hat eine Flächengröße von rund 0,7 ha. Das Gewässer zeigt nach Auskunft des Amtes für Umweltschutz Leipzig mesotrophe Verhältnisse. Als typische Pflanzenarten des Teiches sind zu nennen:

- Rohrkolben (*Typha ssp.*)
- Schilfrohr (*Phragmites australis*)
- Wasserschwaden (*Glyceria maxima*)
- Gemeiner Tannenwedel (*Hippuris vulgaris*)

Die Pflanzen gehören als Röhricht zu den gesetzlich geschützten Biotopen in Sachsen (§ 26 Abs. 1 SächsNatSchG). Das Röhricht hat eine große Bedeutung als Lebensraum für zahlreiche Tierarten und trägt zur Selbstreinigung des Gewässers bei.

Fließgewässer sind innerhalb des Untersuchungsraumes nicht vorhanden.

### Bauliche Nutzung

Seit dem Abbruch der Gebäude des ehemaligen Holzveredelungswerkes Wiederitzsch 1993 erfolgte keine nennenswerte bauliche Entwicklung, es siedelten sich lediglich zwei Gewerbebetriebe an. Die Gewerbebestände (Werkzeugmaschinenfabrik und Rohrleitungsbau) sowie eine Baracke befinden sich im Süden des Bearbeitungsgebietes. Mischbebauung ist im Osten vorhanden. Im Süden des Plangeltungsbereiches befindet sich an der Bahnlinie ein Wohngebäude des Bundeseisenbahnvermögensamtes, das zum überwiegenden Teil leer steht. Am östlichen Rand des Schwarzen Weges steht eine Trafostation. Der Plangeltungsbereich ist an das ÖPNV – Netz angebunden. Die Straßenbahnlinie 16 verläuft im Norden des Bearbeitungsgebietes. Im Nordwesten und Nordosten befinden sich zwei Haltestellenbereiche der Straßenbahn.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	15
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLGI\Texte\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

### Sonstige Nutzung

Vereinzelte Flächen werden als Lagerflächen genutzt, z.B. der Abschnitt südlich des bestehenden Gewerbestandes und die Freifläche westlich der Baracke. Verkehrsflächen erschließen den Planungsraum. Die Messeallee durchquert die Fläche von Osten in westlicher Richtung und ist im westlichen Bereich als Kreisverkehr ausgebaut. Die Seehausener Straße befindet sich im Norden. Die Delitzscher Landstraße stellt einen weiteren versiegelten Verkehrsbereich im Westen dar. Darüber hinaus verläuft südlich parallel zur Messeallee ausgehend von der Delitzscher Landstraße ein unbefestigter Schotterweg weiter in östlicher Richtung bis zum vorhandenen Gewerbestandort.

## 2.7 Fauna

### 2.7.1 Avifauna

Die folgenden Aussagen zur Avifauna sind der Brutvogelkartierung von 2004 entnommen. Die Flächen östlich einschließlich des Gleisdreiecks sowie der westliche Bereich des Untersuchungsraumes werden dabei aufgrund der variierenden Artenzusammensetzung gesondert aufgeführt.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Lebensraum/ Charakteristik	BNatSchG	VSR	RL D	RL SN
Aaskrähne	Corvus corone	Bejagung				
Amsel	Turdus merula	hohes Anpassungsvermögen				
Bachstelze	Motacilla alba	(Sommervogel) nahezu alle Habitats				
Blaumeise	Parus caeruleus	hohes Anpassungsvermögen				
Bluthänfling (Hänfling)	Carduelis cannabina	Kulturland (sporadisch) bis Ödland (regelmäßiger)				
Buchfink	Fringilla coelebs	gleichmäßig verbreitet, häufiger Brutvogel				
Dorngrasmücke	Sylvia communis	Sommervogel Kraut- und Strauchschicht			V	
Elster	Pica pica	Bejagung				
Feldlerche	Alauda arvensis	(Sommervogel) überschaubare Vegetation			V	
Feldschwirl	Locustella naevia	Sommervogel Kraut- und Gräserchicht				
Feldsperling	Passer montanus	Siedlungsrand bis offene Feldflur			V	
Fitislaubsänger (Fitis)	Phylloscopus trochilus	Sommervogel häufigste Laubsängerart				
Gartengrasmücke	Sylvia borin	Sommervogel dichte Strukturvielfalt				
Gelbspötter	Hippolais icterina	Sommervogel gebüschreiche Laubgehölze				

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	16
G:\Projekt\07405_GOP_UB-Leipzig_TLGT\Texte\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	



Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Lebensraum/ Charakteristik	BNatSchG	VSR	RL D	RL SN
Girlitz	Scrinus serinus	Ortschaften mit locker verteilten Laub- und Nadelgehölzen				
Grünfink	Carduelis chloris	Brutvogel vor allem der Siedlungsräume				
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	Sommervogel Siedlungsräume				
Haussperling	Passer domesticus	enge Bindung an menschliche Siedlungsräume				
Haustaube	Columba livia	Bindung an Ortschaften und Einzelgebäude				
Heckenbraunelle	Prunella modularis	(Sommervogel) Gebüschbrüter (Fichte)				
Klappergrasmücke	Sylvia curruca	Sommervogel Grenzflächen Gebüsch, (Siedlungsbereich)				
Kleiber	Sitta europaea	höhlenreiche Altholzbestände				
Kohlmeise	Parus major	hohes Anpassungsvermögen				
Mehlschwalbe	Delichon urbica	Sommervogel Ortschaften (Gehöfte)				
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	Sommervogel strukturierte Gehölze (Bäume)				
Nachtigall	Luscinia megarhynchos	Sommervogel Laubbaum-Gehölze				
Ringeltaube	Columba palumbus	Sommervogel Gehölze u. Wälder (Gebäude)				
Singdrossel	Turdus philomelos	(Sommervogel) (hohes) Anpassungsvermögen				
Star	Sturnus vulgaris	(Sommervogel) bevorzugt Laubholz				
Stieglitz	Carduelis carduelis	Ortschaften, (Randzone Städte)				
Sumpfrohrsänger	Acrocephalus palustris	Sommervogel Krautvegetation, Einzelbüsche				

Status: Entwurf G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\GOP_051212.doc	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	17
	28.04.05	09.12.05	

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Lebensraum/ Charakteristik	BNatSchG	VSR	RL D	RL SN
Türkentaube	Streptopelia decaocto	baumbestandene Ortslagen				
Zilpzalp	Pyloscopus collybita	Sommervogel Baum- und Strauchschicht				

**Erläuterung:**  
 Schutzstatus gemäß NatSchG:  
 b = besonders geschützt nach § 10 BNatSchG oder nach BartSchV      s = streng geschützt nach § 10 BNatSchG

VSR Anhang I = Art ist in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (RL 79/409/EWG des Rates vom 02.05.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) aufgeführt

Rote Liste – Status:  
 0 = ausgestorben oder verschollen      1 = vom Aussterben bedroht      2 = stark gefährdet      3 = gefährdet  
 R = extrem selten (Sachsen bzw. mit geographischer Restriktion (Deutschland))  
 V = Vorwarnliste  
 VG = Vermehrungsgast

**Tab. 2: Brutvogelvorkommen im Westen des Untersuchungsgebietes**

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Lebensraum/ Charakteristik	BNatSchG	VSR	RL D	RL SN
Amsel	Turdus merula	hohes Anpassungsvermögen				
Bachstelze	Motacilla alba	(Sommervogel), nahezu alle Habitate				
Bläsralle	Fulica atra	Standgewässer (selten < 0,5 ha)				
Blaumeise	Parus caeruleus	hohes Anpassungsvermögen				
Dorngrasmücke	Sylvia communis	Sommervogel Kraut- und Strauchschicht			V	
Feldlerche	Alauda arvensis	(Sommervogel) überschaubare Vegetation			V	
Feldschwirl	Locustella naevia	Sommervogel Kraut- und Gräserchicht				
Fitislaubsänger (Fitis)	Phylloscopus trochilus	Sommervogel häufigste Laubsängerart				
Gelbspötter	Hippolais icterina	Sommervogel gebüschreiche Laubgehölze				
Grünfink	Carduelis chloris	Brutvogel vor allem der Siedlungsräume				
Kohlmeise	Parus major	hohes Anpassungsvermögen				
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	Sommervogel strukturierte Gehölze (Bäume)				

Status: Entwurf G:\Projektel07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Textel\GOP\GOP_051212.doc	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	18
	28.04.05	09.12.05	

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Lebensraum/ Charakteristik	BNatSchG	VSR	RL D	RL SN
Nachtigall	Luscinia megarhynchos	Sommervogel Laubbaum - Gehölze				
Neuntöter	Lanius collurio	Sommervogel Bewohner aller Naturräume		X	(V)	
Rohrhammer	Emberiza schoeniclus	(Sommervogel) Ufer der Stand- und Fließgewässer				
Schwarzkehlchen	Saxicola torquata	(Brutvogel) Ruderalflächen, Flusstäler			3	R
Stieglitz	Carduelis carduelis	Ortschaften, (Randzone Städte)				
Sumpfrohrsänger	Acrocephalus palustris	Sommervogel Krautvegetation, Einzelbüsche				
Teichrohrsinger	Acrocephalus scirpaceus	Sommervogel Wasserrandzonen (Röhricht)				
Zilpzalp	Pylloscopus collybita	Sommervogel Baum- und Strauchschicht				

**Erläuterung:**  
 Schutzstatus gemäß NatSchG:  
 b = besonders geschützt nach § 10 BNatSchG oder nach BartSchV      s = streng geschützt nach § 10 BNatSchG

VSR Anhang I = Art ist in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (RL 79/409/EWG des Rates vom 02.05.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) aufgeführt

Rote Liste – Status:  
 0 = ausgestorben oder verschollen      1 = vom Aussterben bedroht      2 = stark gefährdet      3 = gefährdet

R = extrem selten (Sachsen bzw. mit geographischer Restriktion (Deutschland))  
 V = Vorwarnliste

**Tab. 3: Brutvogelvorkommen im Osten des Untersuchungsgebietes**

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Lebensraum/ Charakteristik	BNatSchG	VSR	RL D	RL SN
Dorngrasmücke	Sylvia communis	Sommervogel Kraut- und Strauchschicht			V	
Feldlerche	Alauda arvensis	(Sommervogel) überschaubare Vegetation			V	
Feldsperling	Passer montanus	Siedlungsrand bis offene Feldflur			V	
Neuntöter	Lanius collurio	Sommervogel Bewohner aller Naturräume		X	(V)	

G:\Projektel07405_GOP_UB-Leipzig_TLGITextelGOP\GOP_051212.doc	Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	19
		28.04.05	09.12.05	

Schwarzkehlchen	Saxicola torquata	(Brutvogel) Ruderalflächen, Flusstäler			3	R
<b>Erläuterung:</b> Schutzstatus gemäß NatSchG: b = besonders geschützt nach § 10 BNatSchG oder nach BartSchV      s = streng geschützt nach § 10 BNatSchG  VSR Anhang I = Art ist in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (RL 79/409/EWG des Rates vom 02.05.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) aufgeführt  Rote Liste – Status: 0 = ausgestorben oder verschollen      1 = vom Aussterben bedroht      2 = stark gefährdet      3 = gefährdet R = extrem selten (Sachsen bzw. mit geographischer Restriktion (Deutschland)) V = Vorwarnliste						

**Tab. 4: Brutvogelvorkommen mit Schutzstatus (gesamtes Untersuchungsgebiet)**

Von den lt. Brutvogelkartierung nachgewiesenen Vogelarten stehen 5 Arten auf der Roten Liste Deutschlands. Dorngrasmücke, Feldlerche, Neuntöter und Feldsperling befinden sich auf der Vorwarnliste, während das Schwarzkehlchen gefährdet und gemäß der Roten Liste Sachsens im Freistaat auch extrem selten ist. Neuntöter und Schwarzkehlchen sind nur für den Westen des Bearbeitungsgebietes nachgewiesen. Der Feldsperling wurde nur im Osten angetroffen.

Die anderen aufgelisteten Vogelarten haben in Sachsen keinen gesonderten Schutzstatus. Ein Großteil der Arten kommt häufiger vor und ist somit weniger bedroht als die Arten, die auf der Roten Liste aufgeführt sind.

### 2.7.2 Sonstiger faunistischer Bestand

Für den direkten Bereich des ehemaligen Holzveredelungswerkes wurden nach Auskunft der Abteilung Stadtförsten des Grünflächenamtes Leipzig hinsichtlich des Wildbestandes Vorkommen von Fuchs (*Vulpes vulpes*), Marder (*Martes martes*) und Fasan (*Fasianus colchicus*) festgestellt. Das gelegentliche Einwecheln von Rehwild (*Capreolus capreolus*) kann nicht ausgeschlossen werden. Das Vorkommen dieser Tierarten hinsichtlich des Wildbestandes begründet sich zumeist nur durch das Vorhandensein von Ruderal- bzw. Brachflächen. Das Bearbeitungsgebiet stellt keine bejagbare Fläche im Jagdbogen Lindenthal/ Wiederitzsch dar. Bejagbare Flächen im genannten Jagdbogen befinden sich westlich der im Westen der Delitzscher Landstraße an das B – Plan – Gebiet angrenzenden Bebauung in ca. 300 m Entfernung von der Delitzscher Landstraße. In den bejagbaren Flächen existieren neben den benannten Arten Nachweise weiterer jagdbarer Wildarten wie Stockente (*Anas platyrhynchos*) und Graureiher (*Ardea cinerea*; im Rietzschkebereich). Schwarzwild (*Sus scrofra*) kann ggf. ebenfalls vorkommen.

Im Bereich des Teiches im Gleisdreieck kommt der Teichfrosch (*Rana kl. Esculenta*) vor. Innerhalb des Teiches leben nach Angaben des örtlichen Angelvereins keine bedrohten Tierarten bzw. FFH – Arten wie Schlammpeitzger (*Misgurnus fossilis*) oder Bitterling (*Rhodeus sericeus*). Verbreitet sind häufige Fischarten wie Plötze (*Rutilus rutilus*), Karpfen (*Cyprinus carpio*) und Hecht (*Esox lucius*).

Damit ist der Wert des Teiches vor allem in seiner Bedeutung innerhalb des Biotops zu sehen.

## 2.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Untersuchungsgebiet wird, auch bedingt durch die Nähe zur Neuen Messe Leipzig, großräumig als stark anthropogen überformt eingeschätzt. Das Landschaftsbild gemäß dem geltenden B – Plan

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	20
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Textel\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

wird durch den innerstädtisch verdichteten Siedlungsbereich geprägt, der verschiedene Funktionen bündelt. Im nördlichen Teil dominiert vierstöckiger Geschosswohnungsbau, während im Süden gewerbliche Ansiedlungen charakteristisch sind. Das Landschaftsbild ist damit wenig naturnah und weist nur einen geringen Grünanteil auf. Der Bezug zur historischen städtebaulichen Entwicklung ist kaum ausgebildet.

Das real vorhandene Landschaftsbild hat sich durch die überwiegende Nicht – Realisierung des B – Planes entwickelt und wird durch die großräumigen ausgeräumten Brachflächen und die Verkehrsstrassen bestimmt. Der ästhetische Erlebniswert ist gering und wird lediglich punktuell durch vorhandene landschaftsgliedernde Gehölzgruppen aufgewertet, so vor allem innerhalb des Gleisdreieckes.

Das Planungsgebiet selbst ist durch die querenden Verkehrsstrassen sowie die angrenzenden Bahnanlagen stark verlärmert und auch aufgrund des vorhandenen Gewerbes kaum für die Erholung geeignet. Das Untersuchungsgebiet übernimmt nicht die Funktion eines Naherholungsgebietes für die nördlich und westlich angrenzende Wohnbebauung.

## 2.9 Schutzgebiete und –objekte

Innerhalb des Untersuchungsraumes befindet sich mit dem Teich und den angrenzenden Röhrichtflächen ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 26 SächsNatSchG. Das Gewässer wurde unter der Reg. – Nr. 9506.R „Holzschwemme/ Großwiederitzsch“ erfasst. Gehölze, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig fallen, befinden sich vor allem im Süden des Geltungsbereiches.

Weitere Schutzgebiete aus naturschutzfachlicher Sicht sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\GOP_051212.doc	Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	21
		28.04.05	09.12.05	

### 3 Auswirkungen der Bebauungsplanung

#### 3.1 Beschreibung der Bebauungsplanung gemäß geltendem B – Planes

Gemäß dem B – Plan von 1993 sind als Art der baulichen Nutzung Mischgebiete, Gewerbegebiete (eingeschränkt), Allgemeine Wohngebiete und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Nördlich der Messeallee ist überwiegend Wohnnutzung vorgesehen. Mischgebiete sind östlich und westlich des Schwarzen Weges sowie westlich des Kreisverkehrs an der Messeallee festgesetzt. Südöstlich des Kreisverkehrs ist die Einrichtung eines Feuerwehrstandortes geplant.

Standorte für die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebeständen sind südlich der Messeallee sowie im Nordosten des B – Plan – Gebietes geplant. Dabei sind nur solche Gewerbe zugelassen, die „das Wohnen nicht wesentlich stören“.

Als Bereich mit hoher Artenvielfalt soll die Fläche um den Holzteich extensiv ausgebaut und mit wenig Pflegeaufwand unterhalten werden.

#### 3.2 Beschreibung der Bebauungsplanung gemäß der 1. Änderung des B – Planes

Der überwiegende Teil der Flächen innerhalb des Untersuchungsgebietes wird als Altgewerbebestandort weiterentwickelt. Dabei sollen sich die Verwaltungsgebäude der Gewerbebestände in drei- bis viergeschossiger Bauweise deutlich zur Messeallee orientieren, um den Straßenraum zu fassen und eine repräsentative Adressbildung zu erzielen. Die Produktionshallen sollen mit geringerer Gebäudehöhe im hinteren Teil des Grundstücks angeordnet werden.

Im Nordwesten des Plangebietes ist für das neue Sondergebiet „Einkaufszentrum“ die Errichtung eines Verbrauchermarktes vorgesehen. Zusätzlich ist an dieser Stelle die Ansiedlung zweier weiterer Einzelhandelsunternehmen geplant. Dabei wird die Verkaufsfläche insgesamt auf 2.200 m<sup>2</sup> begrenzt.

Um die vorhandene Bebauung entlang der Delitzscher Landstraße bis zum Kreisverkehr der Messeallee zu sichern, sind in diesem Bereich Mischgebietsflächen ausgewiesen.

Die Fläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zwischen der Planstraße C und der Messeallee wird zum P + R – Platz für Großveranstaltungen ausgebaut. Die Zufahrt soll über die Planstraße C erfolgen.

#### 3.3 Auswirkungen der Änderung des B – Planes

Die Auswirkungen der Änderung des B – Planes auf die einzelnen Schutzgüter werden zunächst hinsichtlich des Bestands gemäß dem genehmigten Bebauungsplan von 1993 dargestellt. Da der B – Plan nur in Ansätzen umgesetzt wurde, werden anschließend auch die Auswirkungen der B – Plan – Änderung auf die derzeitige reale Situation untersucht.

Die Landschaft des Untersuchungsgebietes ist durch anthropogene Einflüsse bereits weitgehend überformt. Nach den Vorgaben des genehmigten B – Planes ist das Gebiet hinsichtlich landschaftlicher Strukturen beinahe vollständig ausgeräumt. Lediglich innerhalb des Gleisdreiecks steht ein Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten zur Verfügung. Für den südlichen Bereich und den Abschnitt entlang der Messeallee besteht zudem eine erhebliche Lärmbelastung durch die Bahn bzw. den Straßenverkehr.

Durch die schleppende Umsetzung des B – Planes von 1993 konnten sich auf der Mehrzahl der Flächen Ruderalvegetation bzw. Brachland entwickeln.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	22
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLGI\Texte\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

Mit dem Vorhaben ist ein Eingriff in den Naturhaushalt verbunden. Die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter wird besonders beeinträchtigt durch:

- Versiegelungen
- Aufheizung durch Baumassen, Verkehrs- und Lagerflächen
- Beeinträchtigung des Wasserhaushalts
- Verlust und Zerstörung von Habitaten für verschiedene Tierarten.

### 3.3.1 *Boden*

#### **Auswirkungen gegenüber dem genehmigten B - Plan**

Der Boden ist durch die vorhandene Bebauung gemäß dem B – Plan nördlich und südlich der Messeallee bereits erheblich vorbelastet und versiegelt. Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet sind weitgehend anthropogen überformt. Durch die Anlage des Holzschwemmeiches wurde auch im Bereich des Gleisdreiecks in das natürliche Bodengefüge eingegriffen.

Durch die Errichtung von Gewerbeflächen auf vormalig als Wohngebietsflächen dargestellten Bereichen findet durch zunehmende Versiegelung ein Eingriff in das Schutzgut Boden statt. Dabei erfolgt ein zusätzlicher direkter Verbrauch von Bodenfläche. Die Eingriffsstärke beim Boden kann als gering bis mittel angesehen werden, da die Flächen durch den B – Plan bereits bebaut und versiegelt sind. Die Bodenstruktur wurde im Rahmen des genehmigten B – Planes bereits verändert.

Der rechtskräftige B-Plan weist eine mögliche Versiegelung von ca. 18 ha aus, das entspräche einem Versiegelungsgrad von etwa 61 %. Dem gegenüber steht die Planung der B – Plan – Änderung mit einer möglichen Versiegelung von ca. 19,3 ha. Der Versiegelungsgrad beträgt etwa 66 %. Die B-Plan-Änderung lässt damit eine geringfügig höhere Versiegelung zu als der rechtskräftige B-Plan.

#### **Auswirkungen gegenüber dem realen Bestand**

Wenn der B – Plan – Änderung der derzeitige reale Bestand entgegenstellt wird, erhöht sich die Eingriffsstärke in das Schutzgut Boden. Die Flächen nördlich und südlich der Messeallee sind bisher überwiegend unversiegelt. Das B – Plan – Gebiet weist zum derzeitigen Stand eine für einen innerstädtischen Bereich geringe Versiegelung auf. Die Bodenstruktur wird durch die B – Plan – Änderung stark verändert. Mit dem Eingriff in die Brachflächen erfolgt auch ein Verlust der Bodenfruchtbarkeit. Die Flächen können die ökologischen Funktionen hinsichtlich der Energie- und Stoffkreisläufe im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Natürliche standörtliche Eigenschaften werden zerstört, die Filterkapazität herabgesetzt und der edaphische Lebensraum verändert.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Da ein Ausgleich des Boden- und Ertragspotenzials prinzipiell nicht möglich ist, sollte die Belastung des Schutzgutes durch folgende vorbeugende bzw. mindernde Maßnahmen reduziert werden:

- Erfassung und Sanierung bestehender Bodenbelastungen
- sparsamer Umgang mit dem Schutzgut
- Reduzierung der Flächenversiegelung
- Vorkehrungen gegen bau- und betriebsbedingte Bodenbelastungen
- Sicherung und Weiterverwendung des anfallenden humosen Oberbodens

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	23
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLGITextel\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

### 3.3.2 Wasser

#### Auswirkungen gegenüber dem genehmigten B - Plan

Der Wasserhaushalt wurde durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung gemäß dem B – Plan von 1993 bereits vorbelastet und gestört. Die Veränderungen und Eingriffe in den Grundwasserhaushalt werden aufgrund der Vorgaben des genehmigten B - Planes einen geringen bis mittleren Umfang aufweisen, da sich mit der Erhöhung des Versiegelungsgrades der Anteil der Flächen für die Verdunstung verringert.

#### Auswirkungen gegenüber dem realen Bestand

Wenn der B – Plan – Änderung der derzeitige reale Bestand entgegenstellt wird, erhöht sich die Eingriffsstärke in das Schutzgut Wasser auf mittlere Intensität. Die unversiegelten Flächen nördlich und südlich der Messeallee weisen bisher einen funktionierenden intakten Grundwasserhaushalt auf. Mit dem Eingriff in die Brachflächen erfolgt auch eine Störung des Wasserkreislaufs. Die Versickerung des Regenwassers wird stark eingeschränkt und dadurch der Abfluss erhöht. Die Grundwasserneubildung wird auf den Bauflächen beeinträchtigt. Die Verdunstung ist auf den vollständig versiegelten Flächen sehr stark eingeschränkt.

Das Schutzgut Oberflächenwasser ist von der Planung nicht betroffen, da in das Biotop innerhalb des Gleisdreiecks nicht eingegriffen wird. Mit der Sanierung der bekannten Altlasten haben sich die ökologischen Bedingungen für das Schutzgut Grundwasser deutlich verbessert.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Belastung des Schutzgutes sollte durch folgende vorbeugende bzw. mindernde Maßnahmen reduziert werden:

- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Stell- und Lagerflächen sowie Zufahrten
- Versickerung von Regenwasser direkt auf den Grundstücken, wenn die örtlichen Bodenverhältnisse die Versickerung zulassen
- Umsetzung von Maßnahmen zur Wasserreinhaltung, Abwasserreinigung und Wassereinsparung

### 3.3.3 Klima

#### Auswirkungen gegenüber dem genehmigten B - Plan

Die klimatischen Gegebenheiten sind durch die Bebauung und Versiegelung gemäß dem B – Plan von 1993 bereits beeinträchtigt. Das Lokalklima eines belasteten, verdichteten Siedlungsbereiches hat sich eingestellt. Der Frischluftaustausch mit angrenzenden Flächen ist vermindert. Mit der B-Plan-Änderung erhöht sich der Versiegelungsgrad gegenüber dem genehmigten B-Plan. Es kann von einer geringen bis mittleren Eingriffsstärke in das Schutzgut Klima ausgegangen werden. Die Luftleitbahnen entlang der Bahngleise bleiben erhalten.

#### Auswirkungen gegenüber dem realen Bestand

Wird der B – Plan – Änderung der derzeitige reale Bestand entgegenstellt, so ist von einer mittleren - hohen Eingriffsstärke in das Schutzgut Klima auszugehen. Die unversiegelten Flächen nördlich und südlich der Messeallee mit der Funktion von Kaltluftentstehungsgebieten gehen durch die Bebauung verloren. Die klimatischen Gegebenheiten werden durch Schadstoff- und Wärmeemission, Aufheizung versiegelter Flächen und Baukörper sowie Veränderung der Boden- und Luftfeuchteverhältnisse beeinträchtigt.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	24
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Textel\GOPIGOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	



### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Die Belastung des Klimas durch die B – Plan Änderung sollte durch folgende vorbeugende bzw. mindernde Maßnahmen reduziert werden:

- Entwicklung eines hohen Durchgrünungsgrades im Gebiet
- naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
- Begrenzung des Versiegelungsgrades

#### *3.3.4 Vegetation*

### **Auswirkungen gegenüber dem genehmigten B - Plan**

Durch die überwiegende Bebauung und die weitgehend anthropogene Gestaltung, die der B – Plan von 1993 vorgibt, besteht in der Vegetation nur eine geringe Artenvielfalt. Lediglich innerhalb des Gleisdreiecks kann sich durch Sukzession eine heterogene Artenzusammensetzung ausbilden. Die Grünflächen sind zum überwiegenden Teil nur bedingt naturnah und wenig heterogen. Überplant werden mit der B – Plan – Änderung die Verkehrsflächen im Südosten sowie der Spielplatz westlich des Schwarzen Weges. Die Änderung des B – Planes stellt mit der Entwicklung von Gehölzstreifen entlang der Gleisanlagen im Süden und im Norden des Bearbeitungsgebietes sowie der Entwicklung von Grünflächen im Nordwesten des Verbrauchermarktes einen positiven Eingriff in die Vegetationsstrukturen dar. Die geplanten Grünstreifen besitzen durch die heterogene Artenzusammensetzung aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern einen höheren ökologischen Wert als die Grünflächen gemäß dem B – Plan von 1993.

### **Auswirkungen gegenüber dem realen Bestand**

Wird der B – Plan – Änderung der derzeitige reale Bestand entgeggestellt, so ist von einer mittleren Eingriffsstärke in die Vegetation auszugehen, da zum einen große Vegetationsflächen versiegelt, zum anderen aber auch ökologisch wertvolle Grünstreifen angelegt werden. Die Biotopfläche innerhalb des Gleisdreiecks wird von der B – Plan – Änderung nicht berührt. Der Eingriff besteht vor allem in der Umwandlung der Brachflächen zu Baufeldern. Bei den Brachen handelt es sich um kurz – bis mittelfristig regenerierbare Biotope.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Um die Belastungen des Schutzgutes Vegetation zu reduzieren, sollten folgende Grundsätze beachtet werden:

- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze
- Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens im Südwesten des B – Plan - Gebietes
- Anlage von Grünstreifen im Norden und Süden des Bearbeitungsgebietes
- Anlage von Grünflächen im Umfeld des Verbrauchermarktes
- Erhalt und Entwicklung der Fläche innerhalb des Gleisdreiecks zu einem naturschutzfachlich hochwertigen Biotop

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	25
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLGI\Texte\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

### 3.3.5 Fauna

#### **Auswirkungen gegenüber dem genehmigten B - Plan**

Durch den geringen Anteil an Biotop- und Vegetationsstrukturen innerhalb des B – Plan – Gebietes besteht nur ein eingeschränktes Angebot an Lebensräumen für die Fauna. Die Ausnahme bildet das Gleisdreieck. Innerhalb dieser Fläche finden Tiere eine Vielzahl unterschiedlicher Habitate. Mit der Änderung des B – Planes werden der Teich mit Randbereich und den angrenzenden Freiflächen der natürlichen Entwicklung überlassen, so dass an dieser Stelle kaum Auswirkungen durch die Planung entstehen.

Mit dem Verlust der Wohnbebauung gemäß dem B – Plan von 1993 östlich des Schwarzen Weges zugunsten von Gewerbegebieten nach B – Plan – Änderung gehen weitere Lebensräume und somit auch Nahrungshabitate der Fauna verloren. Die weiteren Bereiche innerhalb des Bearbeitungsgebietes bleiben hinsichtlich ihrer Lebensraumqualität für Tiere annähernd identisch. Eine deutliche Aufwertung erleben die Abschnitte im Norden und Süden des Bearbeitungsgebietes. An diesen Stellen werden mit der Anlage von Hecken wichtige Biotopverbundfunktionen erfüllt. Damit stellen diese Inhalte der B- Plan – Änderung einen positiven Eingriff in das Schutzgut Fauna dar.

#### **Auswirkungen gegenüber dem realen Bestand**

Beim Vergleich des derzeitigen realen Bestandes mit den Zielen der B - Plan – Änderung ist zusammenfassend von einer geringen bis mittleren Eingriffsstärke in das Schutzgut Fauna auszugehen. Einerseits werden mit den Brachflächen Lebensräume der Tiere zerstört, andererseits erfolgt aber mit der Anlage der Grünstreifen die Ausbildung neuer, ökologisch wertvoller Habitate. Die Entwicklung solcher Verbindungsachsen ist für die Tierwelt im Planungsgebiet von großer Bedeutung.

Die Avifauna innerhalb des Gebietes setzt sich aus Arten verschiedener Habitate zusammen. Während Amsel, Elster, Hausrotschwanz, Haussperling und Haustaube anpassungsfähig und z. T. auch an menschliche Siedlungen gewöhnt und gebunden sind, werden die Brach- und Ruderalfluren von anderen Vogelarten, z.B. Feldschwirl, bewohnt. Nachtigall, Gelbspötter, Mönchsgrasmücke und Kleiber sind an Gehölze, z.B. Laubbäume, gebunden. Die geringste Eingriffsintensität wirkt auf die Arten der menschlichen Siedlungen ein. Mittlere Eingriffe finden bei der Avifauna der Gehölze und der Brachflächen statt.

Die im Gebiet vorkommenden Brutvogelarten mit Schutzstatus (vgl. Tab. 4) sind von den Flächennutzungsänderungen durch die B – Plan – Änderung betroffen. Schwarzkehlchen und Neuntöter wurden für den westlichen Teil und Feldlerche, Feldsperling sowie Dorngrasmücke für den östlichen Teil nachgewiesen. Arten, die kleinere Grünflächen als Lebensraum nutzen, (z.B. Feldsperling) werden auch in Zukunft diese Art der Habitate im Planungsgebiet finden. Der Feldsperling ist als Charaktervogel des Siedlungsrandes im Übergang zur offenen Feldflur auf dichte Hecken, Baumgruppen und Obstgärten angewiesen. Diese Strukturen werden ihm durch die neue Planung zur Verfügung gestellt. Die Feldlerche, die offene, gehölzarme Fluren mit niedriger Vegetation bewohnt, verliert mit dem Verlust der Brachflächen ihren Lebensraum. Brachflächen als Ersatzlebensräume finden sich nordöstlich und südöstlich des Planungsgebietes und innerhalb des Gleisdreiecks wieder. Diese Lebensräume können auch durch den Neuntöter genutzt werden. Die Art lebt in sonnig gelegenen, offenen bis halboffenen, grenzstruktureichen und störungsarmen Abschnitten.

Wie die bereits beschriebenen Arten wird auch die Dorngrasmücke durch die B – Plan – Änderung beeinträchtigt und als Brutvogel der offenen Landschaft mit Hecken und Laubgehölzgebüschchen auf benachbarte Brachflächen ausweichen. Das Schwarzkehlchen, das als Habitat locker bis spärlich mit Strauchwerk oder Gehölzanflug bewachsenes Ödland oder Ruderalgelände bevorzugt, findet innerhalb des Gleisdreiecks ein entsprechendes Habitat.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	26
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Textel\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

Die Vorkommen der relativ weit verbreiteten Säugetierarten Reh, Fuchs, Marder und Wildschwein werden durch die B – Plan – Änderung kaum betroffen, da diese Tiergruppen bevorzugt östlich des Bearbeitungsgebietes bzw. innerhalb des Gleisdreiecks vorkommen.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Um die Belastungen des Schutzgutes Fauna zu reduzieren, sollten folgende Grundsätze beachtet werden:

- Förderung des Biotopverbundes durch die Entwicklung von Heckenstrukturen im Norden und Süden des Planungsgebietes
- Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens im Südwesten des B – Plan - Gebietes
- Erhalt und Entwicklung des naturschutzfachlich hochwertigen Biotops innerhalb des Gleisdreiecks

### *3.3.6 Landschaftsbild und Erholung*

#### **Auswirkungen gegenüber dem genehmigten B - Plan**

Mit den Vorgaben des B – Planes von 1993 sind das Landschaftsbild und auch die Erholungseignung durch die Bebauung, vor allem die Gewerbegebiete, bereits stark beeinträchtigt und verändert worden. Lediglich der Bereich des Wohngebietes mit dem Spielplatz im Norden besitzt eine gewisse Eignung zur Erholung. Der insgesamt vorhandene geringe Wert für die Erholung wird mit der B – Plan – Änderung nicht gesteigert. Während sich das Landschaftsbildqualität zum einen durch die großformatige Gewerbebebauung verschlechtert, erhält sie mit der Verbesserung der Außenwirkung durch den Verzicht auf die sechs – bis achtgeschossige Randbebauung eine Aufwertung. Es kann eine geringe bis mittlere Eingriffsstärke festgestellt werden.

#### **Auswirkungen gegenüber dem realen Bestand**

Wird der B – Plan – Änderung der derzeitige reale Bestand entgegenstellt, so ist von einer geringen - mittleren Eingriffsstärke in das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen. Die Erholungseignung des Gebietes wird nicht wesentlich reduziert, da gegenwärtig kaum eine Erholungsnutzung gegeben ist.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Die Defizite innerhalb des Schutzgutes Landschaftsbild und der Erholungseignung sollten durch folgende vorbeugende bzw. mindernde Maßnahmen reduziert werden:

- Begrenzung der Gebäudehöhe zur Verbesserung der Außenwirkung des Planungsgebietes
- gestalterische und optische Abschirmung des Gewerbegebietes von den nördlich angrenzenden Wohngebieten durch einen Grünstreifen
- intensive Durchgrünung aus Neuanpflanzungen

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	27
G:\Projekt\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Textel\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

## 4 Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen

Das Vorhaben ist mit Eingriffen in alle Schutzgüter verbunden. Die grünordnerischen Maßnahmen zielen auf die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und den Schutz sowie die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima und Luft) gemäß den Forderungen des BauGB in § 1 (5). Unter Berücksichtigung dieses rechtlichen Rahmens werden im Grünordnungsplan Maßnahmen mit folgenden Zielsetzungen dargestellt:

- Vermeidung bzw. Verminderung negativer Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf Natur und Landschaft durch vorhergehende Abstimmungen zur Konfliktminderung
- ortsbezogene Ausgleichsmaßnahmen für unvermeidbare Beeinträchtigungen auf der Grundlage grünordnerischer Festsetzungen im Plangebiet an Ort und Stelle

Die grünordnerischen Festsetzungen haben das Ziel, die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nach Möglichkeit im Plangebiet auszugleichen. Bei der grünordnerischen Entwicklung des Bearbeitungsgebietes ist zu beachten, dass es sich um die Revitalisierung und Aufarbeitung einer Industriebrache handelt, die in der Zukunft einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Zu den grünordnerischen Maßnahmen gehören:

- private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Pflanzgebote, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Flächen für den Rückhalt und die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	28
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLGI\Texte\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

#### 4.1 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

##### Private Grünfläche westlich des Verbrauchermarktes (Fläche 1)

Innerhalb des Verbrauchermarktgeländes östlich der Umgrenzungen der Alt – Grundstücke im Westen des Bearbeitungsgebietes ist eine private Grünfläche zu entwickeln. Darauf ist die Anpflanzung einer mindestens 3 - reihigen Hecke entlang des westlichen Grundstücksgrenze aus folgenden Straucharten mit den Qualitätsmerkmalen 2 x v., 3 TR, ohne Ballierung, 60 – 100 cm Höhe:

- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Weißdorn (*Crataegus spec.*)
- Hänge – Sommerflieder (*Buddleja alternifolia*)

und Sträuchern bzw. Kleinbäumen der Qualität Sol. 4 x v., m. Db., 125 – 150 cm Höhe:

- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*) vorzunehmen.

Je 100 m<sup>2</sup> Heckenfläche sind mind. 90 Gehölze zu pflanzen. Bäume und Hecke sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Baumpflanzung innerhalb der Grünfläche sind die Mindestabstände von 2,50 m gegenüber Ver- und Entsorgungsanlagen zu berücksichtigen. Pflanzungen zwischen 2,5 bis auf 1 m Nähe zu den Anlagen dürfen nur nach vorheriger Prüfung und ggf. unter Einsatz von Schutzmaßnahmen erfolgen (DVGW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. 1998)

##### *Begründung:*

Die Grünfläche grenzt mit der Hecken- und Baumpflanzung die Alt – Grundstücke im östlichen Planungsraum, die in diesem Bereich überwiegend als Garten genutzt werden, von den neu zu errichtenden Handelszonen ab. Damit soll ausgeschlossen werden, dass an den gartenzugewandten Einfriedungen Parkplätze, Containerstandplätze etc. angelegt und angrenzende Nutzungen beeinträchtigt werden.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	29
G:\Projekt\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Text\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

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

### Biotop innerhalb des Gleisdreiecks (Fläche 2)

Die Fläche ist gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Durch die relativ ungestörte Entwicklung des Bereichs innerhalb des Gleisdreiecks konnte sich infolge von Sukzession eine heterogene Artenzusammensetzung herausbilden. Dadurch und aufgrund des in der Fläche vorhandenen Stillgewässers, einem Biotop nach § 26 SächsNatSchG, erhält die Fläche einen hohen ökologischen Wert. Der ehemalige Holzschwemnteich ist dauerhaft als offenes Gewässer zu erhalten.

Momentan finden sich Beeinträchtigungen innerhalb der Fläche (Schädigung der Gehölze, Müllbelastung, Bauschuttalagerungen, Zelten, kleinere Feuerstellen). Zur zukünftigen optimalen Ausbildung der Zielbiotope ist die Erarbeitung eines eigenständigen Pflege- und Entwicklungsplanes mit Maßnahmen zum Schutz, Erhalt und zur Entwicklung der Fläche zu empfehlen, um der differenzierten Ausbildung einzelner Biotopbereiche und damit den speziellen Pflegeanforderungen gerecht zu werden. Die Vielfalt denkbarer Maßnahmen zur Flächensicherung sowie zur Pflege und Entwicklung kann innerhalb des Grünordnungsplanes nicht abschließend aufgezeigt werden. Wesentliche Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind:

- Schaffung eines wechselbesonnten Uferstandortes durch Zulassung einer natürlichen Sukzession
- Belassen umgestürzter Gehölze und Bäume
- Weiterentwicklung der Röhrichtflächen und Uferstaudenbereiche
- Sicherung der gehölzbewachsenen Gewässerbereiche gegen Betreten und Zerstörung
- beschränkende Regelungen für Angler (Beschilderung etc.) und Durchführung stringenterer Kontrollen, um unangepasste Nutzungen zu unterbinden
- Entwicklung von Angelstellen am Westufer des Teiches und Ausweisung von Tabuzonen am Nord- und Südufer in Abstimmung mit der Stadt Leipzig (Fischereiberechtigter)
- dauerhafter Erhalt des Teiches als offenes Gewässer
- Säuberung des Uferbereiches und der Wasserfläche von Müll und sonstigen Ablagerungen
- Anlage begrünter Pufferzonen zur Reduzierung des Stoffeintrages aus den angrenzenden Gleisanlagen
- Gliederung der angrenzenden Freifläche in Biototypen der Gehölz- und Offenlandbereiche (Gehölzgruppen aus überwiegend heimischen Gehölzen, Ruderalfluren frischer bis feuchter Standorte mit möglichst geringem Anteil an Goldrute)
- jährliche Mahd der Offenlandbereiche zur Regulierung der Artenzusammensetzung (Zurückdrängung der Goldrute – *Solidago canadensis*) und zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs
- Verzicht auf Rodung innerhalb des Zeitraumes vom 1. bis zum 30. September

#### *Begründung:*

Das Biotop dient als hochwertiger Lebensraum und ist ein wichtiger Bestandteil innerhalb der Biotopvernetzung. Es bietet Laichplätze für Fische und Amphibien, Brut- und Rastplätze für Vögel sowie Habitate für Kleintiere und Insekten. Zur Sicherung und Entwicklung des flächenhaften Biotops stehen die beiden grundsätzlichen Handlungsaufgaben der Biotopsicherung und der Biotopentwicklung an. Die relativ abgeschlossene Lage innerhalb

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	30
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLGI\Texte\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

des Gleisdreiecks unterstützt dabei den Anspruch der Biotopsicherung. Der Teich einschließlich der Randbereiche sowie die angrenzenden Freiflächen sind dauerhaft der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Mit der Sicherung von Lebensräumen wird die Artenvielfalt im Plangebiet erhalten und entwickelt und dadurch ein Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft geleistet.

### 4.3 *Pflanzgebote, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)*

#### 4.3.1 *Pflanzgebote für nicht überbaute Grundstücksflächen und Versiegelungsbeschränkungen*

##### **nicht überbaute Grundstücksfläche der Gewerbe- und Mischgebiete**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind frei von Gebäuden, Versiegelungen, sonstigen baulichen Anlagen etc. Mindestens 50 % der nicht überbauten Grundstücksfläche innerhalb der neuen Gewerbe- und Mischgebiete sind als Grünflächen fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Baukörper zur Messeallee sind weitgehend unversiegelt anzulegen und dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind pro 100 m<sup>2</sup> Fläche mindestens 20 Sträucher der folgenden Arten mit den Qualitätsmerkmalen 2 x v., 3 TR, ohne Ballierung, 60 – 100 cm Höhe zu pflanzen:

- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Weißdorn (*Crataegus spec.*)
- Hänge – Sommerflieder (*Buddleja alternifolia*)

Dabei ist insbesondere der Bereich entlang der seitlichen Baugrundstücksgrenzen in einer Breite von mind. 2 m zu bepflanzen. Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der folgenden Arten mit den Qualitätsmerkmalen Hochstamm 3 x v. m. Db., Stammumfang 14 – 16 cm zu pflanzen:

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	31
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Textel\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

Innerhalb der Mischgebiete kann neben diesen Bäumen auch ein Obstbaum der folgenden Arten mit den Qualitätsmerkmalen Solitär 3 x v. m. Db., Höhe 125 – 150 cm gepflanzt werden:

- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Apfelsorten (fruchtend): Bismarckapfel, Edelborsdorfer, Geheimrat Dr. Oldenburg, Goldparmäne, Grauer Boskoop, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger, Ontario, Rote Sternrenette, Roter Boskoop
- Wildbirne (*Pyrus pyraster*)
- Birnensorten: Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Rote Bergamotte, Sievenicher Mostbirne
- Kirschsorten: Badeborner, Büttners Rote Knorpel, Pommersche Knorpel, Prinzenkirsche, Querfurter Königskirsche
- Pflaumensorten: Große Grüne Renecloude, Nancymirabelle

Die Gehölzflächen sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf den weiteren nicht überbauten Grundstücksflächen sollen gärtnerische Anlagen entwickelt bzw. die Sukzession ermöglicht werden.

*Begründung:*

Mit der weitgehenden Unterbindung der Versiegelung der Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Baukörper zur Messeallee wird die Adressbildung entlang der Verkehrsfläche unterstrichen. Die Bepflanzung der seitlichen Grundstücksgrenzen mit Gehölzen definiert Raumgrenzen deutlich und gliedert das bauliche Erscheinungsbild. Durch die Begrenzung der Flächenversiegelung wird die Funktion der Grünflächen als klimatisches Austauschgebiet und Lebensraum für Flora und Fauna erhöht.

#### 4.3.2 Anpflanzung einer Allee

##### **Alleepflanzung entlang der Planstraße C (vorm. Schwarzer Weg)**

Entlang der Planstraße C, die die Messeallee mit dem nördlich angrenzenden Wohngebiet verbindet, ist eine zweireihige Allee aus Mehlbeeren (*Sorbus aria 'Magnifica'*) der Qualitätsmerkmale Hochstamm 4 x v.m. Db., Stammumfang 20 – 25 cm zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist ein Abstand von 10 m in der Reihe einzuhalten. Für Ein- und Ausfahrten kann die Allee in Ausnahmefällen unterbrochen werden. Die Baumscheiben der einzelnen Gehölze sind auf einer Fläche von 6 m<sup>2</sup> nicht zu versiegeln und gegen das Überfahren zu schützen. Die Straßenbaumpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige und gleichartige Gehölze zu ersetzen.

*Begründung:*

Die beidseitige Alleepflanzung strukturiert das neu gegliederte Planungsgebiet und betont die Verkehrsachse. Durch die festgesetzte Pflanzqualität kann sich in näherer Zukunft ein homogenes Erscheinungsbild herausbilden und der ökologische Wert gesteigert werden. Durch das Offenhalten der Baumscheiben ist das Versickern des Regenwassers in diesen Bereichen möglich. Baumalleen haben einen günstigen Einfluss auf das Klima und dienen als Wanderungsachsen für Vögel und Insekten.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	32
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	



### 4.3.3 Begrünung von Parkflächen

#### **P + R – Platz im Nordosten des B – Plan – Gebietes (Fläche 3)**

Auf dem P + R – Platz ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum im Parkplatzbereich zu pflanzen. Dazu ist aus folgenden Arten mit den Qualitätsmerkmalen Hochstamm 4 x v. m. Db., Stammumfang 20 – 25 cm zu wählen:

- Feldahorn (*Acer campestre*) 'Elsrijk'
- Vogel – Kirsche (*Prunus avium*) 'Plena' (nicht bzw. kaum fruchtend)

Die Baumscheiben sind nach dem Pflanzen gegen Befahren zu schützen und auf einer Fläche von 6 m<sup>2</sup> nicht zu versiegeln. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige und gleichwertige Pflanzungen zu ersetzen.

#### *Begründung:*

Die Begrünung von Stellplätzen mit Gehölzen verbessert das Kleinklima, vor allem durch die Beschattung. Kleinbäume gliedern den sonst großflächigen Parkbereich und stellen im Zusammenhang mit dem späteren Rückbau des P + R – Platzes eine sinnvolle Maßnahme dar.

#### **Parkfläche im Umfeld des Verbrauchermarktes (Fläche 4)**

Auf den Parkflächen des Verbrauchermarktes ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Dazu ist aus folgenden Arten mit den Qualitätsmerkmalen Hochstamm 4 x v. m. Db., Stammumfang 20 – 25 cm zu wählen:

- Feldahorn (*Acer campestre*) 'Elsrijk'
- Vogel – Kirsche (*Prunus avium*) 'Plena' (nicht bzw. kaum fruchtend)

Die Baumscheiben sind nach dem Pflanzen gegen Befahren zu schützen und auf einer Fläche von 6 m<sup>2</sup> nicht zu versiegeln. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige und gleichwertige Pflanzungen zu ersetzen.

#### *Begründung:*

Die Beschattung durch die Gehölze verbessert das Kleinklima innerhalb der Parkbereiche. Die Fläche wird gegliedert und erhält durch die Begrünung eine bessere Einbindung in die Umgebung, vor allem im Bezug auf die Mischgebiete entlang der Seehausener Straße.

### 4.3.4 Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### **Alleepflanzung entlang der Messeallee**

Die vorhandene beidseitige Platanenallee (*Platanus spec.*) entlang der Messeallee ist zu erhalten und zwischen der Planstraße C und der östlichen B – Plan – Grenze zu erweitern. Für die beidseitige Neupflanzung im östlichen Abschnitt der Messeallee sind Platanen (*Platanus acerifolia*) mit den Qualitätsmerkmalen Hochstamm 3 x v. m. Db., Stammumfang 20 – 25 cm zu wählen. Die

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	33
G:\Projekt\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Textel\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

Pflanzabstände sollen denen der bestehenden Platanenallee entsprechen. Die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind durchzuführen. Im Falle des Absterbens sind Neuanpflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen.

*Begründung:*

Die beidseitige Alleepflanzung strukturiert das Planungsgebiet und betont die Verkehrsachse Messeallee. Die Platanenreihen verbessern die optische Orientierung. Baumalleen haben einen günstigen Einfluss auf das Klima und dienen als Wanderungsachsen für Vögel und Insekten.

**Baumpflanzung entlang der Seehausener Straße**

Die vorhandene Baumreihe aus Mehlbeeren (*Sorbus aria*) und Säulen - Eichen (*Quercus robur* 'Fastigiata') ist zu erhalten. Die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind durchzuführen. Im Falle des Absterbens sind Neuanpflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen.

*Begründung:*

Die Pflanzung strukturiert das Planungsgebiet und betont die Abgrenzung zwischen Untersuchungsraum und nördlich angrenzendem Wohngebiet.

**Grünzug südlich der Bahntrasse in Verbindung mit der Gehölzgruppe südlich des Kreisverkehrs (Fläche 5)**

Südlich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich ein lückenhaft ausgeprägter Grünzug entlang der Bahntrasse, der zum Teil mit Kleingehölzen durchsetzt ist. Der Grünzug bildet einen Komplex mit der Gehölzgruppe südlich des Kreisverkehrs. Die Gruppe erhält ihren Wert durch die heterogene Artenzusammensetzung und die Höhenstaffelung.

Die Gehölzgruppe ist im Zusammenhang mit der Freihaltetrasse zur Bahnstrecke innerhalb der vorhandenen Strukturen zu erhalten und durch Verbesserung der Bepflanzungsverhältnisse sowie Strukturaneicherung zu einem durchgängigen linearen Korridor zu entwickeln. Der zu entwickelnde Korridor soll, ausgehend vom Gewerbestandort, in seiner weiteren westlichen Ausdehnung eine Breite von 18 m nicht unterschreiten und im Osten der Flurstücksgrenze folgen. Als Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Laubgehölze mit den Qualitätsmerkmalen 2 x v., 3 TR, ohne Ballierung, 60 – 100 cm Höhe in der folgenden Zusammensetzung zu verwenden:

- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) 10%
- Schlehe (*Prunus spinosa*) 10 %
- Hundsrose (*Rosa canina*) 5 %
- Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) 15 %
- Vogelkirsche (*Prunus avium*) 10 %
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*) 10 %
- Schwarzdorn (*Prunus spinosa*) 10 %
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) 15 %
- Weißdorn (*Crataegus spec.*) 15 %

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	34
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLGT\Texte\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

Innerhalb des Korridors sind in den gehölzfreien Abschnitten je 100 m<sup>2</sup> mind. 80 Gehölze zu pflanzen. Die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind durchzuführen. Im Falle des Absterbens sind Neuanpflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen.

*Begründung:*

Die Grünfläche dient der Entwicklung von flächenhaften Biotopen und der Verbesserung der landschaftsökologischen Struktur. Der genetische Austausch und die Wanderung von Tierarten werden gefördert. Das Vorhabensgebiet befindet sich in der Biotopvernetzungsfläche zwischen den Landschaftsschutzgebieten „Leipziger Auwald“ und „Partheaue Machern“. Die Zielstellung, Biotopvernetzungsstrukturen zu angrenzenden naturnahen Flächen im Umfeld des ehemaligen Holschwemnteiches zu entwickeln, kann mit der Entwicklung des Korridors entlang der Bahntrasse realisiert werden.

Durch die Breite der Hecke von 18 m wird die Entwicklung einer höhengestaffelten Vegetation und eines qualitativ hochwertigen sowie ökologisch funktionsfähigen Lebensraumes ermöglicht. Zudem erfolgt die Abgrenzung des Planungsgebietes in südlicher Richtung.

**Grünfläche an der Delitzscher Landstraße (Fläche 6)**

In den Flurstücken 79/1 und 79/2 zwischen der Seehausener und der Delitzscher Landstraße befindet sich ein Obstbaumbestand aus 7 Obstbäumen innerhalb einer Gehölzsukzessionsfläche aus überwiegend einheimischen Gehölzen. Dieser Gehölzbestand ist zu erhalten. Die erforderlichen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind durchzuführen. Im Falle des Absterbens sind Neuanpflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen. Im nördlichen Teil ist die Fläche frei von Gehölzen.

Empfehlenswert ist die Entwicklung eines Strauch- bzw. Krautsaumes entlang des bereits vorhandenen Obstbaumbestandes. Im Anschluss an den Saum bietet sich die Anpflanzung eines ortsprägenden Obstbaumbestandes der folgenden Arten mit den Qualitätsmerkmalen Solitär 3 x v. m. Db., Höhe 125 – 150 cm, an:

- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Apfelsorten (fruchtend): Bismarckapfel, Edelborsdorfer, Geheimrat Dr. Oldenburg, Goldparmäne, Grauer Boskoop, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger, Ontario, Rote Sternrenette, Roter Boskoop
- Wildbirne (*Pyrus pyraster*)
- Birnensorten: Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Rote Bergamotte, Sievenicher Mostbirne
- Kirschsorten: Badeborner, Büttners Rote Knorpel, Pommersche Knorpel, Prinzenkirsche, Querfurter Königskirsche
- Pflaumensorten: Große Grüne Renecloude, Nancymirabelle

Pro 75 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sollte 1 Obstbaum gepflanzt werden. Bei der Umsetzung dieses Maßnahmenvorschlags muss die dauerhafte Pflege der Fläche sichergestellt sein.

*Begründung:*

Die Grünfläche besitzt durch die Höhenstaffelung und die heterogene Artenzusammensetzung eine wichtige Bedeutung als Lebensraum, vor allem für Tiere. Die Entwicklung des nördlich angrenzenden Areals durch die Anlage eines Saumbereiches und

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	35
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Textel\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

Obstbaumpflanzungen erhöht den ökologischen Wert der bestehenden Gehölzfläche und wirkt raumgliedernd. Mit ihren unterschiedlichen Wuchsformen, Blühzeiten und -farben nehmen die Pflanzen eine gestalterische Funktion wahr.

### **Grünzug nördlich der Gewerbeflächen (Fläche 7)**

Im Norden ist das Bebauungsgebiet durch einen Grünstreifen von den angrenzenden Bereichen abzugrenzen. Dabei ist der Sichtschutz für die gegenüberliegende Wohnbebauung von besonderer Bedeutung, da sich die künftigen Produktionsanlagen aufgrund der geforderten Adressbildung zur Messeallee in Richtung der Seehäuser Straße orientieren. Die Kombination von Sicht- und zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen ist anzustreben. Dazu ist eine mindestens 10,00 m breite Hecke aus standortgerechten Gehölzen zur optischen Gliederung anzupflanzen. Die Hecke soll einem weitgehend natürlichen Wuchs unterliegen. Die zu pflanzenden Gehölze sollen zu den folgenden Arten mit den Qualitätsmerkmalen 2 x v., 3 TR, ohne Ballierung, 60 – 100 cm Höhe gehören und in der folgenden Zusammensetzung verwendet werden:

- Schlehe (*Prunus spinosa*) 10 %
- Hundsrose (*Rosa canina*) 5 %
- Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) 10 %
- Vogelkirsche (*Prunus avium*) 10%
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) 15 %
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) 10 %
- Weißdorn (*Crataegus spec.*) 10 %
- Hänge – Sommerflieder (*Buddleja alternifolia*) 10 %

Zusätzlich sind innerhalb der Hecke Laubbäume folgender Arten mit den Qualitätsmerkmalen Hochstamm 3 x v. m. Db., Stammumfang 16 -18 cm zu pflanzen:

- Säulen – Eiche (*Quercus robur*) `Fastigiata` 5 %
- Feld – Ahorn (*Acer campestre*) 10 %
- Traubeneiche (*Quercus petraea*) 5 %

Pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind mind. 90 Gehölze und mindestens 2 Laubbäume zu pflanzen.

#### *Begründung:*

Die Gehölzfläche soll dem Sichtschutz des angrenzenden Wohngebietes im Norden der Fläche dienen. Aus diesem Grund ist ein mehrreihiger Aufbau nötig. Die Funktion des Sichtschutzes wird auch durch den Einsatz von Bäumen innerhalb der Pflanzung erfüllt. Blühsträucher bewirken die gestalterische Einbindung des Grünzuges in die Umgebung.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	36
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

#### 4.4 Flächen für den Rückhalt und die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

##### Regenwasserrückhaltebecken an der Delitzscher Landstraße im Südwesten des Bearbeitungsgebietes (B 2) (Fläche 8)

Auf dem Flurstück 40/1 ist ein Regenrückhaltebecken anzulegen. Das Becken ist als offenes Erdbecken mit zwei Kammern zu entwickeln. Die Böschungen des Beckens sind als Wiesenflächen auszubilden, die für den zeitweiligen Einstau geeignet sind. Das Regenrückhaltebecken sollte mit flachen Böschungen in wechselnden Neigungen ausgeführt werden. Dem Becken wird ein Stauraumkanal unterirdisch nachgeschaltet, aus dem max. 55 l/s Niederschlagswasser gedrosselt in die Nördliche Rietzschke eingeleitet werden können.

##### *Begründung:*

Das von wasserundurchlässigen bzw. eingeschränkt wasserdurchlässigen Flächen abfließende Regenwasser kann zu Erosionen an Fließgewässern führen. Das Regenwasserrückhaltebecken fängt das Wasser auf und leitet es gedrosselt und verzögert in Bäche und Flüsse ab. Durch das Becken bestehen gute Kontrollmöglichkeiten und eine gute Retentionswirkung, insbesondere bei Starkregen. Der Abfluss wird verzögert. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aus geologischen und hydrologischen Gründen nur sehr eingeschränkt möglich.

##### Regenwasserrückhalt auf privaten Grundstücken

In Gewerbegebieten ist das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt dem Vorfluter zuzuführen.

##### *Begründung:*

Der Regenwasserrückhalt auf den privaten Grundstücken fängt das Wasser auf und leitet es gedrosselt und verzögert in Bäche und Flüsse ab. Dadurch bestehen, besonders bei Starkregen, gute Kontrollmöglichkeiten. Abflussspitzen werden gemindert. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen ist aus geologischen und hydrologischen Gründen nur sehr eingeschränkt und nach vorheriger lokaler Prüfung möglich.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	37
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLGI\Texte\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

## 5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

### 5.1 Rechtsgrundlagen und Methodik

Nach § 18 BNatSchG sowie § 8 SächsNatSchG stellen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen, Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

Es gilt die im § 2 SächsNatSchG formulierte grundsätzliche Verpflichtung zur Unterstützung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Außerdem gilt im Falle der Beeinträchtigung der nach § 26 BNatSchG geschützten Biotopie die rechtliche Verpflichtung zur Kompensation des Eingriffs. Ein Ausgleich von baubedingten Eingriffen ist nach § 1 a (3) BauGB erforderlich. Aus den umfangreichen rechtlichen Grundlagen und Verpflichtungen ergibt sich die Notwendigkeit zur flächendeckenden Bestandserfassung, –bewertung und Bilanzierung, um legitime Ansprüche hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der sonstigen Grünordnung abzuleiten.

Die Bewertung erfolgt nach dem „Leipziger Bewertungsmodell“ (STADT LEIPZIG. AMT FÜR UMWELTSCHUTZ. MAI 2002). Danach erfolgt die Wertermittlung innerhalb der einzelnen Schutzgüter durch Multiplikation des jeweiligen Wertpunktes mit der betroffenen Flächengröße in m<sup>2</sup>. Bei der Ermittlung der Gesamtwertzahl von Bestand und Planung werden die Ergebnisse der einzelnen Schutzgüter unterschiedlich gewichtet und addiert.

Wenn der Eingriff innerhalb des Planungsgebietes nicht ausgleichbar ist, d.h., die Gesamtwertzahl 'Planung' ist geringer als die Gesamtwertzahl 'Bestand', müssen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs definiert werden.

### 5.2 Bewertung des Eingriffs

Die vergebenen Wertpunkte (vgl. Anhang „Bilanzierung nach dem Leipziger Bewertungsmodell“) entsprechen der Wertliste des Leipziger Bewertungsmodells.

Bei der Versiegelung wurde von einer vollständigen Ausschöpfung der Versiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausgegangen. Demnach darf die zulässige GRZ im allgemeinen durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden. Dabei gilt eine maximale GRZ von 0,8.

Die Berechnung der Schwere des Eingriffs durch die Änderung des Bebauungsplanes für das Gelände des ehemaligen Holzveredelungswerkes ergibt eine Punktzahl von 4.437.734 für den B – Plan von 1993 und eine Punktzahl von 4.224.785 für die B – Plan – Änderung. Damit besteht eine Differenz von -212.949 Punkten. Diese Differenz liegt bei rund -4,8 % und drückt in der Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Einzelbewertung eine geringfügige Minderung der ökologischen Funktionen im B – Plan – Gebiet nach der B – Plan – Änderung aus.

Die negative Bilanz basiert auf errechneten Zahlenwerten nach dem Leipziger Bewertungsmodell. Diese Werte lassen Interpretationsspielräume zu. Darüber hinaus sind weitere Aspekte für die Beurteilung der Bilanzierung wichtig, die sich allerdings nicht in Form von Punkten in der Berechnung des ökologischen Wertes erfassen lassen. Das Biotop innerhalb des Gleisdreiecks fließt in die Bilanzierung von Bestand und Planung mit identischen Wertzahlen ein, erfährt somit keine (zahlenmäßige) Auf- bzw. Abwertung. Im GOP werden zahlreiche Maßnahmen aufgeführt, die zum Erhalt des hohen ökologischen Wertes dieser Fläche durchzuführen sind (vgl. Kapitel 4.2). Dazu gehören neben aktiven Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen (Schwerpunkt bildet die Müllberäumung) ordnungspolitische Maßnahmen, z.B. beschränkende Regelungen für Angler. Diese Maßnahmen schlagen sich in der Bilanzierung nicht in Zahlenwerten nieder, sind aber im Rahmen der gutachterlichen Bewertung der Bilanz von zusätzlicher positiver Wertigkeit. Die beschriebenen Maßnahmen lassen sich baurechtlich nicht im B-Plan verankern, können aber durch

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	38
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Textel\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

ordnungsrechtliche Festsetzungen, durch Förderungen im Rahmen von Förderprogramme oder durch städtebauliche Verträge auf Grundlage des Grünordnungsplan umgesetzt werden.

Aus planerischer Sicht lässt mit der Durchführung der beschriebenen Pflege- und ordnungspolitischen Maßnahmen ein hinreichender Ausgleich des Eingriffs durch die B – Plan – Änderung erreichen. Andere Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Untersuchungsraumes bzw. auf externen Ausgleichsflächen besitzen nicht den gleichen hohen Wirkungsgrad und die Zielgerichtetheit, die mit den dargestellten Unterhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen schwerpunktmäßig im Bereich des Biotops erreicht werden können.

Im Anhang sind die Einzelergebnisse der Bilanzierung für die Schutzgüter Arten + Biotope, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild einzeln dargestellt. Auf zeichnerischen Darstellungen (Pläne 1 – 4) kann die flächenhafte Zuordnung verfolgt werden.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	39
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Textel\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

## 6 Kostenschätzung und Hinweise

### 6.1 Kostenschätzung

Die Schätzung der Kosten für die grünordnerischen Maßnahmen erfolgt nach DIN 276 „Kosten im Hochbau“. Sie beruht auf Durchschnittspreisen pro Stück bzw. pro m<sup>2</sup> aus der Auswertung von Kalkulationen und Endabrechnungen. Die hier vorgenommene Kostenschätzung kann nur einen ungefähren Rahmen vorgeben. Die exakten Kosten können erst mit der anschließenden Ausführungsplanung ermittelt werden, da nur in diesem Zusammenhang z.B. genaue Ermittlungen der Anzahl der Gehölze bzw. der Flächengrößen möglich sind. Aufgeführt sind Nettowerte ohne Baunebenkosten und Umsatzsteuer.

Maßnahme	Kostengruppe	Einheit	Menge	Kosten je Einheit	Gesamtkosten
<b>Grünfläche westlich des Verbrauchermarktes</b>					
	514 Pflanzen				
	Bäume	Stck	18	450,00 €	8.100,00 €
	Sträucher	Stck	700	2,50 €	1.750,00 €
	515 Rasen	m <sup>2</sup>	1900	1,00 €	1.900,00 €
	<b>Netto - Gesamtkosten der Maßnahme</b>				<b>11.750,00 €</b>

<b>Biotop innerhalb des Gleisdreiecks</b>					
	514 Pflanzen	Stck	25	60,00 €	1.500,00 €
	519 Geländeflächen, sonstiges	m <sup>2</sup>	25000	0,01 €	2.500,00 €
	596 Recycling, Zwischendeponierung und Entsorgung	Stck	15	150,00 €	2.250,00 €
	730 Architekten und Ingenieurleistungen (Erstellung der Pflege- und Entwicklungsplanung)	Stck	1	2.750,00 €	2.750,00 €
	<b>Netto - Gesamtkosten der Maßnahme</b>				<b>9.000,00 €</b>

<b>Pflanzung auf nicht überbauten Grundstücksflächen der Gewerbe- und Mischgebiete</b>					
	514 Pflanzen				
	Bäume	Stck	260	200,00 €	52.000,00 €
	Sträucher	Stck	5200	2,50 €	13.000,00 €
	515 Rasen	m <sup>2</sup>	13000	1,00 €	13.000,00 €
	<b>Netto - Gesamtkosten der Maßnahme</b>				<b>78.000,00 €</b>

Status: Entwurf G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\GOP_051212.doc	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	40
	28.04.05	09.12.05	





Maßnahme	Kostengruppe	Einheit	Menge	Kosten je Einheit	Gesamtkosten
----------	--------------	---------	-------	-------------------	--------------

Alleepflanzung entlang der Planstraße C					
	514 Pflanzen	Stck	9	550,00 €	4.950,00 €
	<b>Netto - Gesamtkosten der Maßnahme</b>				<b>4.950,00 €</b>

Alleepflanzung entlang der Messeallee					
	514 Pflanzen	Stck	41	500,00 €	20.550,00 €
	<b>Netto - Gesamtkosten der Maßnahme</b>				<b>20.550,00 €</b>

Baumpflanzung auf dem P+R - Platz					
	514 Pflanzen	Stck	204	450,00 €	91.800,00 €
	<b>Netto - Gesamtkosten der Maßnahme</b>				<b>91.800,00 €</b>

Baumpflanzung auf der Parkfläche des Verbrauchermarktes					
	514 Pflanzen	Stck	18	450,00 €	8.100,00 €
	<b>Netto - Gesamtkosten der Maßnahme</b>				<b>8.100,00 €</b>

Gehölzpflanzung im Süden der Gewerbegebiete entlang der Gleisanlagen					
	514 Pflanzen	Stck	8000	2,50 €	20.000,00 €
	<b>Netto - Gesamtkosten der Maßnahme</b>				<b>20.000,00 €</b>

Grünfläche an der Delitzscher Landstraße					
	514 Pflanzen	Stck	13	80,00 €	1.040,00 €
	515 Rasen	m <sup>2</sup>	870	1,00 €	870,00 €
	<b>Netto - Gesamtkosten der Maßnahme</b>				<b>1.910,00 €</b>

Grünzug nördlich der Gewerbeflächen					
	514 Pflanzen				
	Bäume	Stck	140	250,00 €	35.000,00 €
	Sträucher	Stck	6300	2,50 €	15.750,00 €
	<b>Netto - Gesamtkosten der Maßnahme</b>				<b>50.750,00 €</b>

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	41
G:\Projekt\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

Maßnahme	Kostengruppe	Einheit	Menge	Kosten je Einheit	Gesamtkosten
----------	--------------	---------	-------	-------------------	--------------

Regenrückhaltebecken					
	511 Geländebearbeitung	m <sup>3</sup>	4000	11,00 €	44.000,00 €
	515 Rasen	m <sup>2</sup>	2500	1,50 €	3.750,00 €
	517 Wasserflächen/ Versickerung	m <sup>2</sup>	1500	5,00 €	7.500,00 €
	<b>Netto - Gesamtkosten der Maßnahme</b>				<b>55.250,00 €</b>
	<b>Netto - Gesamtkosten Grünordnung</b>				<b>352.010,00 €</b>
	<i>zzgl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer</i>				

## 6.2 Hinweise

### Plandarstellung

Im Anhang ist mit Plan 5 der reale derzeitige Bestand des Bearbeitungsgebietes dargestellt. Die Grundlage der Bewertungen und vor allem der Bilanzierung bildet allerdings der rechtskräftige B – Plan von 1993 mit seinen entsprechenden Vorgaben zur Flächennutzung.

G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\GOP_051212.doc	Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	42
		28.04.05	09.12.05	



## 7 Literaturverzeichnis

GORITZKA AKUSTIK, INGENIEURBÜRO FÜR SCHALL- UND SCHWINGUNGSTECHNIK: SCHALLGUTACHTEN 1268-2/00, BEBAUUNGSPLAN „HVW – EHEMALIGES HOLZVEREDELUNGSWERK“. 2000.

HANGARTER: GRUNDLAGEN DER BAULEITPLANUNG. DER BEBAUUNGSPLAN. DÜSSELDORF 1996.

KUNZE, R.; WELTERS, H.: DAS PRAXISHANDBUCH DER BAULEITPLANUNG. BAND I – III. ERLANGEN 2005.

LANDSCHAFTSPLANUNGSBÜRO RICHTER: GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICH SEEHAUSENER STRASSE“ (NÖRDLICHER UND WESTLICHER TEIL), GEMEINDE WIEDERITZSCH. 24.03.1997.

MANNSFELD, K.; RICHTER, H. (HG.): NATURRÄUME IN SACHSEN. FORSCHUNGEN ZUR DEUTSCHEN LANDESKUNDE 238. 1995

PLANART 4: STRUKTUR- UND NUTZUNGSKONZEPT „HOLZVEREDELUNGSWERK WIEDERITZSCH“. OKTOBER 2001.

PLANUNGSBÜRO FÜR LANDSCHAFTS- UND TIERÖKOLOGIE, LEDERER, W.: GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B-PLAN NR. 236 DER STADT LEIPZIG. SEPTEMBER 2004.

PLANUNGSBÜRO UTA SCHNEIDER: BEBAUUNGSPLAN „E 139 - VHW – EHEMALIGES HOLZVEREDELUNGSWERK“ LEIPZIG-WIEDERITZSCH, 1. ÄNDERUNG.

REGIONAPLAN WESTSACHSEN. STAND 20.12.2001.

STADT LEIPZIG : UMWELTQUALITÄTSZIELE UND STANDARTS FÜR DIE STADT LEIPZIG. 1996

STADT LEIPZIG, AMT FÜR UMWELTSCHUTZ: LEIPZIGER BEWERTUNGSMODELL. 2002

STEFFENS, R.; SAEMANN, D.; GRÖBLER, K.: DIE VOGELWELT SACHSENS. 1998.

STICH, R.; PORGER, K.-W.; STEINEBACH, G.; JACOB, A.: STADTÖKOLOGIE IN BEBAUUNGSPLÄNEN. WIESBADEN 1992

UMWELTBERICHT 2000 DER STADT LEIPZIG,  
[HTTP://WWW.LEIPZIG.DE/DE/BUERGER/UMWELT/US\\_UMWELTBERICHT.PDF](http://www.leipzig.de/de/buerger/umwelt/us_umweltbericht.pdf).

VEDEWA R. V.: BAUGRUNDUNTERSUCHUNG ZUM WOHN- UND MISCHGEBIET „NÖRDLICH SEEHAUSENER STRASSE“. GEMEINDE WIEDERITZSCH. 30.05.1996.

WEIDLEPLAN LEIPZIG: B-PLAN „E 139 - VHW – EHEMALIGES HOLZVEREDELUNGSWERK LEIPZIG-WIEDERITZSCH“. GEFERTIGT AM 03.09.1993, GEÄNDERT AM 12.01.1996. EINSCHLIEßLICH BEGRÜNDUNG.

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	43
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

## 8 Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Aktuelle Flächennutzung im Bearbeitungsgebiet nach Sächsischem Biotoypenschlüssel	12
Tab. 2: Brutvogelvorkommen im Westen des Untersuchungsgebietes	12
Tab. 3: Brutvogelvorkommen im Osten des Untersuchungsgebietes	12
Tab. 4: Brutvogelvorkommen mit Schutzstatus (gesamtes Untersuchungsgebiet)	12

## 9 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Planungsgebietes im Norden von Leipzig (ohne Maßstab)	5
--	---

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	44
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	

## 10 Anhang

- Bilanzierung nach dem Leipziger Bewertungsmodell
  - Bilanzierung B – Plan Bestand
  - Karte 1: Bilanz Biotope Bestand
  - Karte 2: Bilanz Landschaftsbild Bestand
  
  - Bilanzierung B – Plan Änderung
  - Karte 3: Bilanz Biotope Änderung
  - Karte 4: Bilanz Landschaftsbild Änderung
  
- Kartenteil:
  - Karte 5: Bestandsplan
  - Karte 6: Grünordnungsplan

Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	45
G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\GOP_051212.doc	28.04.05	09.12.05	





**-Bestandsplan-**





## **-Bilanzierung B – Plan - Bestand-**



### Legende

#### B-Plan Bestand (Biotope)

- Bahnanlage
- Geh- und Radweg
- Fläche Gemeinbedarf
- Allgemeines Wohngebiet
- Gewerbegebiet
- Mischgebiet
- Spielplatz
- Straßenbahn
- Straßenverkehrsflächen
- Versorgungsanlage
- Regenrückhaltebecken
- Teich
- Grünfläche (Biotop)
- Röhricht
- Verkehrsgrün
- Verkehrsberuhigung
- Verkehrsgrün (Straßenbahn)

Bebauungsplan Nr. E-139  
 VHW-ehemaliges Holzveredelungswerk  
 1. Änderung, Teil GOP

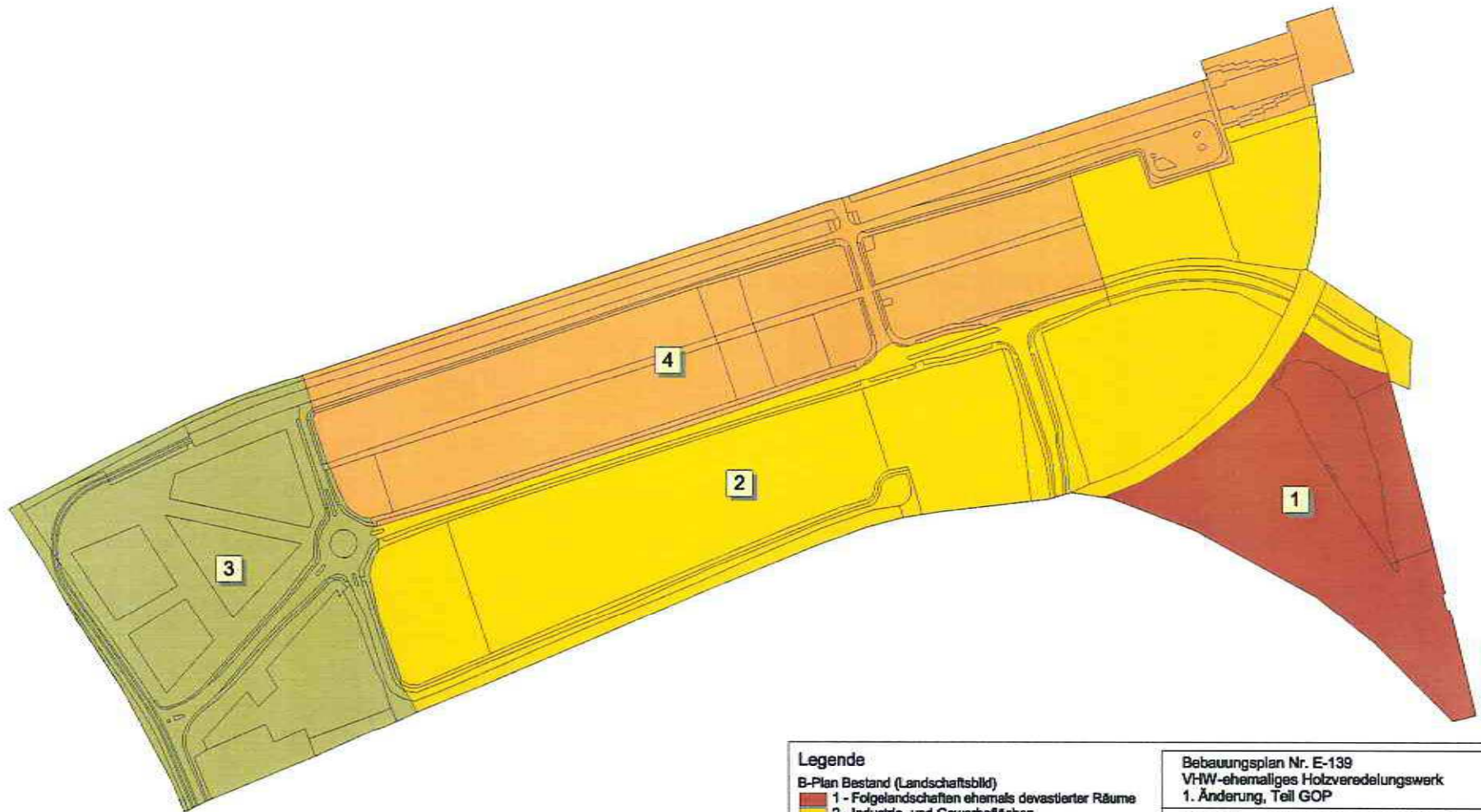
Karte 1: Biotope - B-Plan Bestand  
 Übersicht zur Bilanzierung

**Kühfuss** LandschaftsArchitektur •  
 Umweltplanung  
 Robert-Matzke-Str. 38, 01127 Dresden  
 Tel. (0351) 401 58-94  
 Fax (0351) 401 58-95  
 e-Mail: mail@Kuehfuss.de

Datum	bearbeitet	gezeichnet
08.07.2005	M. Krüger	M. Krüger

Maßstab 1:3.000 (im Original)

50 0 50 100 Meter



**Legende**

**B-Plan Bestand (Landschaftsbild)**

- 1 - Folgelandschaften ehemals devastierter Räume
- 2 - Industrie- und Gewerbeflächen
- 3 - Innerstädtische Block- und Blockrandbebauung
- 4 - Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser

Bebauungsplan Nr. E-139  
 VHW-ehemaliges Holzveredelungswerk  
 1. Änderung, Teil GOP

Karte 3: Landschaftsbild - B-Plan Bestand  
 Übersicht zur Bilanzierung

**Kühfuss** LandschaftsArchitektur •  
 Umweltplanung  
 Robert-Matzke-Str. 38, 01127 Dresden  
 Tel. (0351) 401 58 -94  
 Fax (0351) 401 58 -95  
 e-Mail: mail@kuehfuss.de

Datum	bearbeitet	gezeichnet
08.07.2005	M. Kröger	M. Kröger

Maßstab 1:3.000 (im Original)

### Bewertung der Schutzgüter nach dem Leipziger Bewertungsmodell (Mai 2002) - Bestand nach derzeit geltendem B – Plan

Die Einzelflächen als Grundlage der Bilanzierung sind auf der Karte 1 für den bestehenden B – Plan dargestellt. Die Zuordnung zu den jeweiligen Landschaftsbildeinheiten verdeutlicht Karte 2.

#### Boden Bestand

Gewichtung 15 %

Flächenbezeichnung	Oberbegriff Schutzgut Boden	Fläche	Wertpunkte	Wertzahl
Straßenbahn	stark versiegelte Fläche	1.056	0	0
Straßenverkehrsflächen	stark versiegelte Fläche	30.468	0	0
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,6 (60 % Vollversiegelung)	stark versiegelte Fläche	21.161	0	0
Gewerbegebiet GRZ 0,8 (80 % Vollversiegelung)	stark versiegelte Fläche	58.149	0	0
Gemeinbedarf GRZ 0,8 (80 % Vollversiegelung)	stark versiegelte Fläche	5.915	0	0
Mischgebiet GRZ 0,9 (90 % Vollversiegelung)	stark versiegelte Fläche	19.232	0	0
Mischgebiet GRZ 0,8 (80 % Vollversiegelung)	stark versiegelte Fläche	7.925	0	0
Geh- und Radweg	stark versiegelte Fläche	11.916	0	0
Versorgungsanlage	stark versiegelte Fläche	125	0	0
Verkehrsberuhigung	versiegelte Fläche	18.195	5	90.976
Bahnanlage	versiegelte Fläche	7.445	5	37.225
Verkehrsgrün (Straßenbahn)	geköpftes Profil, verdichtet	11.749	15	176.236
Regenrückhaltebecken	sehr stark gestörtes Profil	2.748	30	82.452
Spielplatz	stark gestörtes Profil	2.604	40	104.160

Status: Entwurf G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\Anhang\Bilanzierung_051207 (Planvergrößerung)\Anhang_Teil1_051207_Planvergrößerung.doc	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	
	28.04.2005	09.12.2005	

Flächenbezeichnung	Oberbegriff Schutzgut Boden	Fläche	Wertpunkte	Wertzahl
Verkehrsgrün	stark gestörtes Profil	29.842	40	1.193.691
Grünfläche (Ausgleichsfläche)	stark gestörtes Profil	27.344	40	1.093.760
Gewerbegebiet GRZ 0,8 (20 % unversiegelte Restfläche)	stark gestörtes Profil	14.537	45	654.182
Mischgebiet GRZ 0,8 (20 % unversiegelte Restfläche)	gestörtes Profil (z.B. Hausgärten, intensiv genutzte Gärten)	1.981	45	89.160
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,6 (40 % unversiegelte Restfläche)	gestörtes Profil (z.B. Hausgärten, intensiv genutzte Gärten)	14.108	45	634.841
Mischgebiet GRZ 0,9 (10 % unversiegelte Restfläche)	gestörtes Profil (z.B. Hausgärten, intensiv genutzte Gärten)	2.137	45	96.162
Gemeinbedarf GRZ 0,8 (20 % unversiegelte Restfläche)	gestörtes Profil (z.B. Hausgärten, intensiv genutzte Gärten)	1.479	45	66.548
Röhricht	bedingt naturnah, langjährig ungestörtes Profil	59	60	3.524
Teich	bedingt naturnah, langjährig ungestörtes Profil	5.177	60	310.605
Großseggenried	bedingt naturnah, langjährig ungestörtes Profil	403	60	24.180

Plangebietsfläche 295.757 4.657.703  
Summe Zuschläge bzw. Abschläge keine  
Wertzahl zzgl. Zuschläge 4.657.703  
Wertzahl x Gewichtung = gewichtete Wertzahl **698.655**

Status: Entwurf G:\Projekt\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\Anhang\Bilanzierung_051207 (Planvergrößerung)\Anhang_Teil1_051207_Planvergrößerung.doc	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	
	06.12..2005	09.12..2005	

**Wasser Bestand**

Gewichtung 10 %

Flächenbezeichnung	Oberbegriff Schutzgut Wasser	Fläche	Wertpunkte	Wertzahl
Straßenbahn	völlig versiegelte Flächen	1.056	0	0
Straßenverkehrsflächen	völlig versiegelte Flächen	30.468	0	0
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,6 (60 % Vollversiegelung)	völlig versiegelte Flächen	21.161	0	0
Gewerbegebiet GRZ 0,8 (80 % Vollversiegelung)	völlig versiegelte Flächen	58.149	0	0
Gemeinbedarf GRZ 0,8 (80 % Vollversiegelung)	völlig versiegelte Flächen	5.915	0	0
Mischgebiet GRZ 0,9 (90 % Vollversiegelung)	völlig versiegelte Flächen	19.232	0	0
Mischgebiet GRZ 0,8 (80 % Vollversiegelung)	völlig versiegelte Flächen	7.925	0	0
Geh- und Radweg	völlig versiegelte Flächen	11.916	0	0
Versorgungsanlage	völlig versiegelte Flächen	125	0	0
Verkehrsberuhigung	Beläge mit geringerer Wasserdurchlässigkeit	18.195	15	272.928
Bahnanlage	Beläge mit höherer Wasserdurchlässigkeit	7.445	20	148.900
Verkehrsgrün (Straßenbahn)	befestigte Flächen ohne Oberflächenabfluss mit geringer Vegetationsentwicklung	11.749	35	411.218
Spielplatz	zeitweise gedrosselte Verdunstung durch Pflanzen	2.604	70	182.281
Verkehrsgrün	zeitweise gedrosselte Verdunstung durch Pflanzen	29.842	70	2.088.960
Gewerbegebiet GRZ 0,8 (20 % unversiegelte Restfläche)	gleichmäßige Verdunstung	14.537	70	1.017.616
Gemeinbedarf GRZ 0,8 (20 % unversiegelte Restfläche)	gleichmäßige Verdunstung	1.479	70	103.520
Mischgebiet GRZ 0,8 (20 % unversiegelte Restfläche)	gleichmäßige Verdunstung	1.981	80	158.507
Mischgebiet GRZ 0,9 (10 % unversiegelte Restfläche)	gleichmäßige Verdunstung	2.137	80	170.954
Grünfläche (Ausgleichsfläche)	gleichmäßige Verdunstung	27.344	80	2.187.518
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,6 (40 % unversiegelte Restfläche)	gleichmäßige Verdunstung	14.108	80	1.128.606
Großseggenried	permanente Verdunstung	403	90	36.270
Flächenbezeichnung	Oberbegriff Schutzgut Wasser	Fläche	Wertpunkte	Wertzahl

Status: Entwurf G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\Anhang\Bilanzierung_051207 (Planvergrößerung)\Anhang_Teil1_051207_Planvergrößerung.doc	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	
	06.12..2005	09.12..2005	

Regenrückhaltebecken	permanente Verdunstung	2.748	90	247.356
Röhricht	permanente Verdunstung	59	90	5.286
Teich	permanente starke Verdunstung	5.177	100	517.675

Summe		295.757		8.677.757
Summe Zuschläge bzw. Abschläge				keine
Wertzahl zzgl. Zuschläge				8.677.757
Wertzahl x Gewichtung = gewichtete Wertzahl				<b>867.760</b>

Status: Entwurf G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOPI\Anhang\Bilanzierung_051207 (Planvergrößerung)\Anhang_Teil1_051207_Planvergrößerung.doc	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	
	06.12..2005	09.12..2005	

**Klima Bestand**

Gewichtung 10 %

Flächenbezeichnung	Oberbegriff Schutzgut Klima	Fläche	Wertpunkte	Wertzahl
Straßenbahn	dunkel versiegelte Flächen	1.056	0	0
Straßenverkehrsflächen	dunkel versiegelte Flächen	30.468	0	0
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,6 (60 % Vollversiegelung)	dunkel versiegelte Flächen	21.161	0	0
Gewerbegebiet GRZ 0,8 (80 % Vollversiegelung)	dunkel versiegelte Flächen	58.149	0	0
Gemeinbedarf GRZ 0,8 (80 % Vollversiegelung)	dunkel versiegelte Flächen	5.915	0	0
Mischgebiet GRZ 0,9 (90 % Vollversiegelung)	dunkel versiegelte Flächen	19.232	0	0
Mischgebiet GRZ 0,8 (80 % Vollversiegelung)	dunkel versiegelte Flächen	7.925	0	0
Geh- und Radweg	hell versiegelte Flächen	11.916	5	59.581
Versorgungsanlage	hell versiegelte Flächen	125	5	627
Verkehrsberuhigung	hell versiegelte Flächen	18.195	5	90.976
Bahnanlage	wassergebundene Decke, Rasengittersteine	7.445	15	111.675
Verkehrsgrün (Straßenbahn)	wassergebundene Decke, Rasengittersteine	11.749	30	352.472
Spielplatz	wassergebundene Decke, Rasengittersteine	2.604	30	78.120
Mischgebiet GRZ 0,8 (20 % unversiegelte Restfläche)	öffentliche Grünflächen, Alleen, Wiesen, Einzelbäume in der Stadt	1.981	55	108.974
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,6 (40 % unversiegelte Restfläche)	öffentliche Grünflächen, Alleen, Wiesen, Einzelbäume in der Stadt	14.108	55	775.917
Gewerbegebiet GRZ 0,8 (20 % unversiegelte Restfläche)	öffentliche Grünflächen, Alleen, Wiesen, Einzelbäume in der Stadt	14.537	55	799.555
Mischgebiet GRZ 0,9 (10 % unversiegelte Restfläche)	öffentliche Grünflächen, Alleen, Wiesen, Einzelbäume in der Stadt	2.137	55	117.531
Gemeinbedarf GRZ 0,8 (20 % unversiegelte Restfläche)	öffentliche Grünflächen, Alleen, Wiesen, Einzelbäume in der Stadt	1.479	55	81.337
Verkehrsgrün	öffentliche Grünflächen, Alleen, Wiesen, Einzelbäume in der Stadt	29.842	55	1.641.325
Grünfläche (Ausgleichsfläche)	zusammenhängende Wiesenflächen	27.344	70	1.914.078
Flächenbezeichnung	Oberbegriff Schutzgut Klima	Fläche	Wertpunkte	Wertzahl
Regenrückhaltebecken	zusammenhängende Wiesenflächen	2.748	70	192.388

Status: Entwurf

Erstelldatum:

Letzte Änderung:

G:\Projekte\07405\_GOP\_UB\_Leipzig\_TLG\Texte\GOP\Anhang\Bilanzierung\_051207  
(Planvergrößerung)\Anhang\_Teil1\_051207\_Planvergrößerung.doc

06.12..2005

09.12..2005



Röhricht	zusammenhängende Wiesenflächen	59	70	4.111
Teich	Stillgewässer vorhanden, naturnah	5.177	70	362.373
Großseggenried	zusammenhängende Wiesenflächen	403	70	28.210

Summe		295.757		6.719.253
Summe Zuschläge bzw. Abschläge				keine
Wertzahl zzgl. Zuschläge				6.719.253
Wertzahl x Gewichtung = gewichtete Wertzahl				<b>671.925</b>

Status: Entwurf G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\Anhang\Bilanzierung_051207 (Planvergrößerung)\Anhang_Teil1_051207_Planvergrößerung.doc	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	
	06.12..2005	09.12..2005	

**Flora/ Fauna Bestand**

Gewichtung 50 %

Flächenbezeichnung	Oberbegriff Schutzgut Flora/Fauna	Fläche	Wertpunkte	Wertzahl
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,6 (60 % Vollversiegelung)	völlig oder stark versiegelte Flächen	21.161	4	84.645
Gewerbegebiet GRZ 0,8 (80 % Vollversiegelung)	völlig oder stark versiegelte Flächen	58.149	4	232.598
Gemeinbedarf GRZ 0,8 (80 % Vollversiegelung)	völlig oder stark versiegelte Flächen	5.915	4	23.662
Mischgebiet GRZ 0,9 (90 % Vollversiegelung)	völlig oder stark versiegelte Flächen	19.232	4	76.929
Mischgebiet GRZ 0,8 (80 % Vollversiegelung)	völlig oder stark versiegelte Flächen	7.925	4	31.701
Straßenbahn	völlig oder stark versiegelte Flächen	1.056	4	4.223
Geh- und Radweg	völlig oder stark versiegelte Flächen	11.916	4	47.665
Straßenverkehrsflächen	völlig oder stark versiegelte Flächen	30.468	4	121.872
Versorgungsanlage	völlig oder stark versiegelte Flächen	125	4	502
Bahnanlage	teilversiegelte Flächen, z.B. Schotter, Kies	7.445	8	59.560
Verkehrsgrün (Straßenbahn)	Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün	11.749	9	105.742
Verkehrsberuhigung	befestigte und begrünte Flächen (z.B. Rasengittersteine)	18.195	9	163.757
Spielplatz	Intensivrasen (z.B. Sportanlagen)	2.604	13	33.852
Gewerbegebiet GRZ 0,8 (20 % unversiegelte Restfläche)	Grünanlagen, innerstädtisches Grün	14.537	18	261.673
Mischgebiet GRZ 0,9 (10 % unversiegelte Restfläche)	Grünanlagen, innerstädtisches Grün	2.137	18	38.465
Mischgebiet GRZ 0,8 (20 % unversiegelte Restfläche)	Grünanlagen, innerstädtisches Grün	1.981	18	35.664
Gemeinbedarf GRZ 0,8 (20 % unversiegelte Restfläche)	Grünanlagen	1.479	18	26.619
Verkehrsgrün	Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün	29.842	18	537.161
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,6 (40 % unversiegelte Restfläche)	(Neuanlage) strukturreicher Hausgarten	14.108	26	366.797
Grünfläche (Ausgleichsfläche)	Heckenpflanzung heimisch, standortgerecht	27.344	35	957.040
Regenrückhaltebecken	naturnah angelegte Mulde	2.748	37	101.691
Flächenbezeichnung	Oberbegriff Schutzgut Flora/Fauna	Fläche	Wertpunkte	Wertzahl

Status: Entwurf G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\Anhang\Bilanzierung_051207 (Planvergrößerung)\Anhang_Teil1_051207_Planvergrößerung.doc	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	
	06.12..2005	09.12..2005	

Röhricht	Röhrichte	59	68	3.994
Teich	Stillgewässer vorhanden, naturmah	5.177	72	372.726
Großseggenried	Röhrichte	403	72	29.016

Summe	295.757	3.717.552
Summe Bäume im Plangebiet (580 Einzelbäume HST > 14 – 20 cm STU)		13.340
Summe einschl. Bäume		3.730.892
Summe Zuschläge bzw. Abschläge		keine
Wertzahl zzgl. Zuschläge		3.730.892
Wertzahl x Gewichtung = gewichtete Wertzahl		<b>1.865.446</b>

Status: Entwurf G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\Anhang\Bilanzierung_051207 (Planvergrößerung)\Anhang_Teil1_051207_Planvergrößerung.doc	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	
	06.12..2005	09.12..2005	

**Landschaftsbild Bestand**

Gewichtung 15 %

**Landschaftsbildtyp:**

geringe Beeinträchtigungen:

schwere Beeinträchtigungen:

**Folgelandschaften ehemals devastierter Räume**

Rekultivierung/ Sukzessionsentwicklung kurze Zeit zurückliegend

Landschaftsraum wenig erlebbar/wahnehmbar/für naturbezogene Erholung erschlossen

Lage am Rand vom Gewerbe/ Großformbebauung

unzureichende Erschließung, Nutzbarkeit stark eingeschränkt

Erfüllungsgrad

5

Gesamtfläche

32.982 m<sup>2</sup>

Flächenwert

164.910

Wertzahl x Gewichtung = gewichtete Wertzahl

**24.737**

**Landschaftsbildtyp:**

geringe Beeinträchtigungen:

schwere Beeinträchtigungen:

**Industrie- und Gewerbeflächen, großflächige Gleisanlagen, ehemalige militärische Anlagen**

Vegetations- und Biotopstrukturen wenig vielfältig und naturnah

stark beeinträchtigende Nutzungen (emittierendes Gewerbe, Großparkplätze etc.) und weithin sichtbare Großformbebauung

hoher Bebauungsanteil

historisch/ kulturelle Bedeutung nicht gegeben

hoher Anteil an stark beeinträchtigenden Nutzungen (emittierendes Gewerbe, Großparkplätze etc. und weithin sichtbare Großformbebauung

unzureichende Erschließung, öffentliche Nutzbarkeit stark eingeschränkt

G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\Anhang\Bilanzierung_051207 (Planvergrößerung)\Anhang_Teil1_051207_Planvergrößerung.doc	Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	
		06.12.2005	09.12.2005	

Erfüllungsgrad 5  
 Gesamtfläche 113.269  
 Flächenwert 566.344  
 Wertzahl x Gewichtung = gewichtete Wertzahl **84.952**

**Landschaftsbildtyp:**  
 geringe Beeinträchtigungen: **Innerstädtische, offene Block- und Blockrandbebauung**  
 hoher Bebauungsanteil (> 60 %)  
 fehlende Merkzeichen, ungünstige Orientierung  
 schwere Beeinträchtigungen: **Vegetations- und Biotopstrukturen eintönig/ durchgehend naturfern**

Erfüllungsgrad 10  
 Gesamtfläche 58.542  
 Flächenwert 585.422  
 Wertzahl x Gewichtung = gewichtete Wertzahl **87.813**

**Landschaftsbildtyp:**  
 geringe Beeinträchtigungen: **Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser**  
 Vegetations- und Biotopstrukturen weniger vielfältig und naturmah  
 fehlende Merkzeichen, ungünstige Orientierung  
 schwere Beeinträchtigungen: **Lage am Rand von Gewerbe/ Großformbebauung**

Erfüllungsgrad 10  
 Gesamtfläche 90.964  
 Flächenwert 909.639  
 Wertzahl x Gewichtung = gewichtete Wertzahl **136.446**

**Zusammenfassung Landschaftsbild:**

G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLGI\Texte\GOP\Anhang\Bilanzierung_051207 (Planvergrößerung)\Anhang_Teil1_051207_Planvergrößerung.doc	Status: Entwurf		
	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	
	06.12..2005	09.12..2005	

Gesamtfläche

295.757

Gesamt - Flächenwert

2.226.315

Gesamt - Wertzahl x Gewichtung =

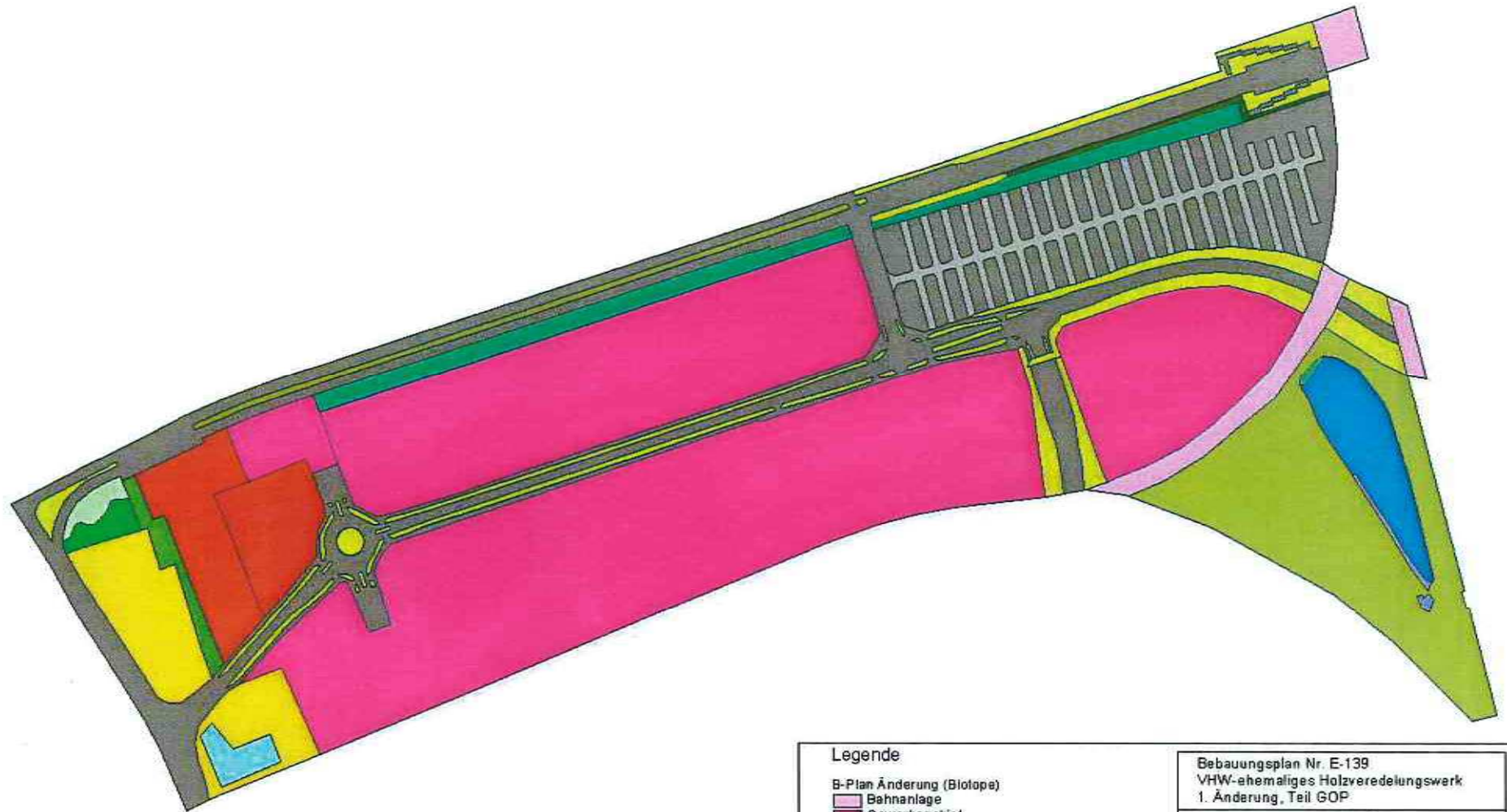
gewichtete Gesamt - Wertzahl

333.947

Status: Entwurf G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\Anhang\Bilanzierung_051207 (Planvergrößerung)\Anhang_Teil1_051207_Planvergrößerung.doc	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	
	06.12..2005	09.12..2005	



## **-Bilanzierung B – Plan - Änderung-**



### Legende

- B-Plan Änderung (Biotops)
- Bahnanlage
- Gewerbegebiet
- Mischgebiet
- Straßenverkehrsflächen
- Regenrückhaltebecken
- Teich
- Grünfläche (Allgemein)
- Grünfläche (Biotop)
- Röhricht
- Verkehrsgrün
- Sondergebiet
- Baumgruppe heimisch
- Baumgruppe nichtheimisch
- Großseggenried
- Parkplatz (Asphalt)
- Parkplatz (Schotter)
- Grünfläche (Baumgruppe)
- Grünfläche (Frischwiese-Intensiv)
- Grünfläche (Gebüsch)

Bebauungsplan Nr. E-139  
VHW-ehemaliges Holzveredelungswerk  
1. Änderung, Teil GOP

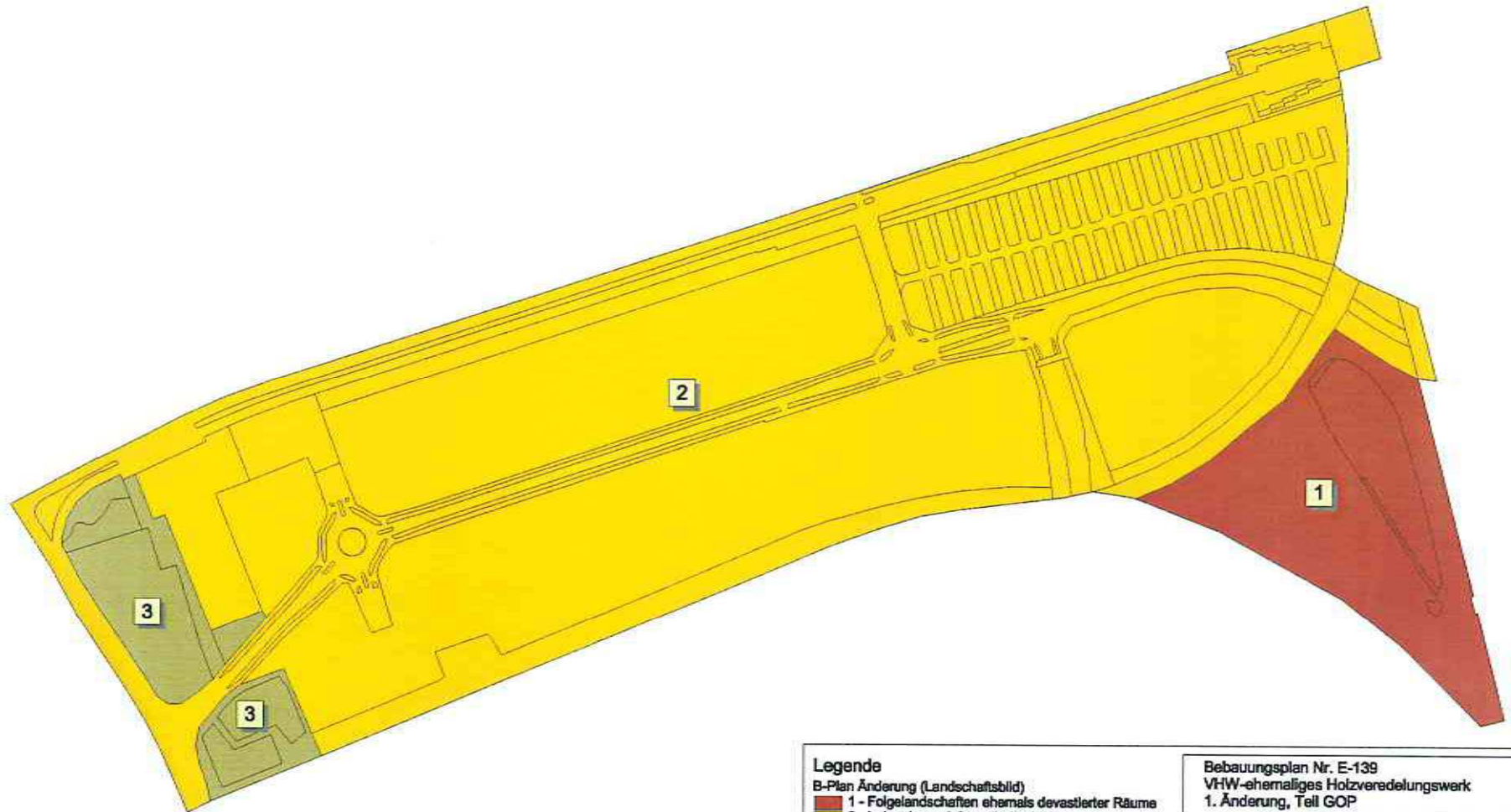
Karte 1: Biotops - B-Plan Änderung  
Übersicht zur Bilanzierung

**Kühfuss** LandschaftsArchitektur +  
Umweltplanung  
Robert-Matzke-Str. 38, 01127 Dresden  
Tel. (0351) 401 58 -94  
Fax (0351) 401 58 -95  
e-Mail: mail@kuehfuss.de

Datum	bearbeitet	gezeichnet
21.11.2005	M. Krüger	M. Krüger

Maßstab 1:3.000 (im Original)  
50,000000 0,000000 50,000000 100,000000 Meter





**Legende**  
 B-Plan Änderung (Landschaftsbild)  
 1 - Folgelandschaften ehemals devastierter Räume  
 2 - Industrie- und Gewerbeflächen  
 3 - Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser

**Bebauungsplan Nr. E-139**  
 VHW-ehemaliges Holzveredelungswerk  
 1. Änderung, Teil GOP

**Karte 4: Landschaftsbild - B-Plan Änderung**  
 Übersicht zur Bilanzierung

**Kühfuss** LandschaftsArchitektur •  
 Umweltplanung  
 Robert-Matzka-Str. 38, 01127 Dresden  
 Tel. (0351) 401 58 -94  
 Fax (0351) 401 58 -95  
 e-Mail: mail@Kuehfuss.de

Datum	bearbeitet	gezeichnet
08.07.2005	M. Krüger	M. Krüger

Maßstab 1:3.000 (im Original)

50 0 50 100 Meter

## Bewertung der Schutzgüter nach dem Leipziger Bewertungsmodell (Mai 2002) - B – Plan - Änderung

Die Einzelflächen als Grundlage der Bilanzierung sind auf der Karte 3 für die B – Plan – Änderung dargestellt. Die Zuordnung zu den jeweiligen Landschaftsbildeinheiten verdeutlicht Karte 4.

<b>Boden Änderung</b>		<b>Gewichtung 15 %</b>		
<b>Flächenbezeichnung</b>	<b>Oberbegriff Schutzgut Boden</b>	<b>Fläche</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>Wertzahl</b>
Parkplatz (Asphalt)	stark versiegelte Fläche	11.243	0	0
Straßenverkehrsflächen	stark versiegelte Fläche	44.880	0	0
Gewerbegebiet GRZ 0,8 (80 % Vollversiegelung)	stark versiegelte Fläche	98.114	0	0
Mischgebiet GRZ 0,6 (60 % Vollversiegelung)	stark versiegelte Fläche	6.855	0	0
Sondergebiet GRZ 0,8 (80 % Versiegelung)	stark versiegelte Fläche	10.574	0	0
Bahnanlage	versiegelte Fläche	7.284	5	36.420
Parkplatz (Schotter)	versiegelte Fläche	18.916	5	94.580
Regenrückhaltebecken	sehr stark gestörtes Profil	1.441	30	43.242
Grünfläche	stark gestörtes Profil	8.301	40	332.040
Verkehrsgrün	stark gestörtes Profil (z.B. Verkehrsgrün)	17.183	40	687.335
Grünfläche (Ausgleichsfläche)	stark gestörtes Profil	25.664	40	1.026.560
Gewerbegebiet GRZ 0,8 (20 % unversiegelte Restfläche)	gestörtes Profil (z.B. Hausgärten, intensiv genutzte Gärten)	24.529	45	1.103.787
Mischgebiet GRZ 0,6 (40 % unversiegelte Restfläche)	gestörtes Profil (z.B. Hausgärten, intensiv genutzte Gärten)	4.570	45	205.650
Sondergebiet GRZ 0,8 (20 % unversiegelte Restfläche)	gestörtes Profil (z.B. Hausgärten, intensiv genutzte Gärten)	2.643	45	118.935
Grünfläche (Gebüsch neu)	gestörtes Profil (z.B. Hausgärten, intensiv genutzte Gärten)	1.777	45	79.965
Grünfläche (Frischwiese intensiv)	gestörtes Profil	896	45	40.303
Baumgruppe (nicht heimisch)	gestörtes Profil	2.136	45	96.099
Baumgruppe (heimisch)	gestörtes Profil	1.121	45	50.464
<b>Flächenbezeichnung</b>	<b>Oberbegriff Schutzgut Boden</b>	<b>Fläche</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>Wertzahl</b>

Status: Entwurf G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\Anhang\Bilanzierung_051207 (Planvergrößerung)\Anhang_Teil1_051207_Planvergrößerung.doc	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	
	06.12..2005	09.12..2005	

Grünfläche (Baumgruppe)	gestörtes Profil	1.104	45	49.698
Röhricht	bedingt naturnah, langjährig ungestörtes Profil	121	60	7.250
Großseggenried	bedingt naturnah, langjährig ungestörtes Profil	403	60	24.154
Teich	bedingt naturnah, langjährig ungestörtes Profil	6.002	60	360.108

Summe	295.757	4.356.608
Summe Zuschläge bzw. Abschläge		keine
Wertzahl zzgl. Zuschläge		4.356.608
Wertzahl x Gewichtung = gewichtete Wertzahl		<b>653.491</b>

Status: Entwurf G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\Anhang\Bilanzierung_051207 (Planvergrößerung)\Anhang_Teil1_051207_Planvergrößerung.doc	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	
	06.12..2005	09.12..2005	

**Wasser Änderung**

Gewichtung 10 %

Flächenbezeichnung	Oberbegriff Schutzgut Wasser	Fläche	Wertpunkte	Wertzahl
Parkplatz (Asphalt)	völlig versiegelte Flächen	11.243	0	0
Straßenverkehrsflächen	völlig versiegelte Flächen	44.880	0	0
Gewerbegebiet GRZ 0,8 (80 % Vollversiegelung)	völlig versiegelte Flächen	98.114	0	0
Mischgebiet GRZ 0,6 (60 % Vollversiegelung)	völlig versiegelte Flächen	6.855	0	0
Sondergebiet GRZ 0,8 (80 % Versiegelung)	völlig versiegelte Flächen	10.574	0	0
Bahnanlage	Beläge mit höherer Wasserdurchlässigkeit	7.284	20	145.680
Parkplatz (Schotter)	Flächen ohne Oberflächenabfluss	18.916	30	567.480
Grünfläche	zeitweise gedrosselte Verdunstung durch Pflanzen	8.301	70	581.070
Verkehrsgrün	zeitweise gedrosselte Verdunstung durch Pflanzen	17.183	70	1.202.837
Gewerbegebiet GRZ 0,8 (20 % unversiegelte Restfläche)	zeitweise gedrosselte Verdunstung durch Pflanzen	24.529	70	1.717.002
Sondergebiet GRZ 0,8 (20 % unversiegelte Restfläche)	zeitweise gedrosselte Verdunstung durch Pflanzen	2.643	70	185.010
Grünfläche (Baumgruppe)	gleichmäßige Verdunstung	1.104	80	88.351
Mischgebiet GRZ 0,6 (40 % unversiegelte Restfläche)	gleichmäßige Verdunstung	4.570	80	365.600
Grünfläche (Frischwiese intensiv)	gleichmäßige Verdunstung	896	80	71.650
Grünfläche (Gebüsch neu)	gleichmäßige Verdunstung	1.777	80	142.160
Baumgruppe (nicht heimisch)	gleichmäßige Verdunstung	2.136	80	170.844
Baumgruppe (heimisch)	gleichmäßige Verdunstung	1.121	80	89.714
Grünfläche (Ausgleichsfläche)	gleichmäßige Verdunstung	25.664	80	2.053.120
Regenrückhaltebecken	permanente Verdunstung	1.441	90	129.725
Röhricht	permanente Verdunstung	121	90	10.874
Großseggenried	permanente Verdunstung	403	90	36.230
Teich	permanente starke Verdunstung	6.002	100	600.181

Summe

295.757

8.157.554

Status: Entwurf G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\Anhang\Bilanzierung_051207 (Planvergrößerung)\Anhang_Teil1_051207_Planvergrößerung.doc	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	
	06.12..2005	09.12..2005	

Summe Zuschläge bzw. Abschläge:

Wertzahl zzgl. Zuschläge

Wertzahl x Gewichtung = gewichtete Wertzahl

keine

8.157.554

**815.755**

G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\Anhang\Bilanzierung_051207 (Planvergrößerung)\Anhang_Teil1_051207_Planvergrößerung.doc	Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	
		06.12..2005	09.12..2005	

**Klima Änderung**

Gewichtung 10 %

Flächenbezeichnung	Oberbegriff Schutzgut Klima	Fläche	Wertpunkte	Wertzahl
Parkplatz (Asphalt)	dunkel versiegelte Flächen	11.243	0	0
Straßenverkehrsflächen	dunkel versiegelte Flächen	44.880	0	0
Gewerbegebiet GRZ 0,8 (80 % Vollversiegelung)	dunkel versiegelte Flächen	98.114	0	0
Mischgebiet GRZ 0,6 (60 % Vollversiegelung)	dunkel versiegelte Flächen	6.855	0	0
Sondergebiet GRZ 0,8 (80 % Versiegelung)	dunkel versiegelte Flächen	10.574	0	0
Parkplatz (Schotter)	Rasengittersteine, wassergebundene Decken	18.916	15	283.740
Bahnanlage	offene Böden	7.284	15	109.260
Grünfläche (Baumgruppe)	öffentliche Grünflächen, Alleen, Wiesen, Einzelbäume in der Stadt	1.104	55	60.742
Gewerbegebiet GRZ 0,8 (20 % unversiegelte Restfläche)	öffentliche Grünflächen, Alleen, Wiesen, Einzelbäume in der Stadt	24.529	55	1.349.095
Grünfläche	öffentliche Grünflächen, Alleen, Wiesen, Einzelbäume in der Stadt	8.301	55	456.555
Mischgebiet GRZ 0,6 (40 % unversiegelte Restfläche)	öffentliche Grünflächen, Alleen, Wiesen, Einzelbäume in der Stadt	4.570	55	251.350
Sondergebiet GRZ 0,8 (20 % unversiegelte Restfläche)	öffentliche Grünflächen, Alleen, Wiesen, Einzelbäume in der Stadt	2.643	55	145.365
Verkehrsgrün	öffentliche Grünflächen, Alleen, Wiesen, Einzelbäume in der Stadt	17.183	55	945.086
Grünfläche (Frischwiese intensiv)	öffentliche Grünflächen, Alleen, Wiesen, Einzelbäume in der Stadt	896	55	49.259
Grünfläche (Gebüsch neu)	öffentliche Grünflächen, Alleen, Wiesen, Einzelbäume in der Stadt	1.777	55	97.735
Baumgruppe (nicht heimisch)	Baumgruppe nicht heimisch, standortfremd	2.136	55	117.455
Baumgruppe (heimisch)	öffentliche Grünflächen, Alleen, Wiesen, Einzelbäume in der Stadt	1.121	55	61.678
Grünfläche (Ausgleichsfläche)	zusammenhängende Wiesenflächen	25.664	70	1.796.480
Regenrückhaltebecken	zusammenhängende Wiesenflächen	1.441	70	100.897
Röhricht	zusammenhängende Wiesenflächen	121	70	8.458
Großseggenried	zusammenhängende Wiesenflächen	403	70	28.179
Teich	Wasserflächen < 1 ha	6.002	70	420.127

Summe

295.757

6.281.460

G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\Anhang\Bilanzierung_051207 (Planvergrößerung)\Anhang_Teil1_051207_Planvergrößerung.doc	Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:
		06.12..2005	09.12..2005

Summe Zuschläge bzw. Abschläge

Wertzahl zzgl. Zuschläge

Wertzahl x Gewichtung = gewichtete Wertzahl

keine

6.281.460

**628.146**

G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\Anhang\Bilanzierung_051207 (Planvergrößerung)\Anhang_Teil1_051207_Planvergrößerung.doc	Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	
		06.12..2005	09.12..2005	

**Flora/ Fauna Änderung** Gewichtung 50 %

Flächenbezeichnung	Oberbegriff Schutzgut Flora	Fläche	Wertpunkte	Wertzahl
Gewerbegebiet GRZ 0,8 (80 % Vollversiegelung)	völlig oder stark versiegelte Flächen	98.114	4	392.456
Mischgebiet GRZ 0,6 (60 % Vollversiegelung)	völlig oder stark versiegelte Flächen	6.855	4	27420
Parkplatz (Asphalt)	völlig oder stark versiegelte Flächen	11.243	4	44.970
Sondergebiet GRZ 0,8 (80 % Versiegelung)	völlig oder stark versiegelte Flächen	10.574	4	42.296
Straßenverkehrsflächen	völlig oder stark versiegelte Flächen	44.880	4	179.520
Bahnanlage	teilversiegelte Flächen, z.B. Schotter, Kies	7.284	8	58.272
Parkplatz (Schotter)	teilversiegelte Flächen, z.B. Schotter, Kies	18.916	8	151.328
Gewerbegebiet GRZ 0,8 (20 % unversiegelte Restfläche)	Grünanlagen, Ziergarten	24.529	18	441.522
Mischgebiet GRZ 0,6 (40 % unversiegelte Restfläche)	Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün	4.570	18	82.260
Sondergebiet GRZ 0,8 (20 % unversiegelte Restfläche)	Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün	2.643	18	47.574
Verkehrsgrün	Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün	17.183	18	309.301
Grünfläche	Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün	8.301	35	290.535
Grünfläche (Ausgleichsfläche)	Heckenpflanzung heimisch, standortgerecht	25.664	35	898.240
Grünfläche (Gebüsch neu)	Heckenpflanzung heimisch, standortgerecht	1.777	35	62.195
Baumgruppe (nicht heimisch)	Baumgruppe nicht heimisch, standortfremd	2.136	36	76.880
Regenrückhaltebecken	naturnah angelegte Mulde	1.441	37	53.331
Baumgruppe (heimisch)	Baumgruppe heimisch, standortgerecht	1.121	42	47.100
Grünfläche (Baumgruppe)	Baumgruppe heimisch, standortgerecht	1.104	42	46.385
Grünfläche (Frischwiese intensiv)	Frischwiese, intensiv genutzt	896	56	50.155
Röhricht	Röhrichte	121	68	8.216
Großseggenried	Seggenriede	403	72	28.984
Teich	Stillgewässer vorhanden, naturnah	6.002	72	432.130

Summe

295.757

3.771.078

Status: Entwurf G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\Anhang\Bilanzierung_051207 (Planvergrößerung)\Anhang_Teil1_051207_Planvergrößerung.doc	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	
	06.12.2005	09.12.2005	



Summe Bäume im Plangebiet (31 Einzelbäume einheimisch/ standortgerecht; 417 Einzelgehölze HST > 14 – 20 cm STU;  
124 Einzelgehölze > 20 cm STU)

Summe einschl. Bäume

Summe Zuschläge bzw. Abschläge

Wertzahl zzgl. Zuschläge

Wertzahl x Gewichtung = gewichtete Wertzahl

14.055

3.785.127

keine

3.785.127

**1.892.563**

Status: Entwurf G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\Anhang\Bilanzierung_051207 (Planvergrößerung)\Anhang_Teil1_051207_Planvergrößerung.doc	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	
	06.12..2005	09.12..2005	

**Landschaftsbild Änderung** Gewichtung 15 %

**Landschaftsbildtyp:**

geringe Beeinträchtigungen:

schwere Beeinträchtigungen:

**Folgelandschaften ehemals devastierter Räume**

Rekultivierung/ Sukzessionsentwicklung kurze Zeit zurückliegend

Landschaftsraum wenig erlebbar/wahnehmbar/für naturbezogene Erholung erschlossen

Lage am Rand vom Gewerbe/ Großformbebauung

unzureichende Erschließung, Nutzbarkeit stark eingeschränkt

Erfüllungsgrad

5

Gesamtfläche

32.188,29

Flächenwert

160.941,45

Wertzahl x Gewichtung = gewichtete Wertzahl

**24.141,22**

**Landschaftsbildtyp:**

schwere Beeinträchtigungen:

**Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser**

Lage am Rand vom Gewerbe/ Großformbebauung

Erfüllungsgrad

10

Gesamtfläche

17.348

Flächenwert

173.480

Wertzahl x Gewichtung = gewichtete Wertzahl

**26.022**

G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\Anhang\Bilanzierung_051207 (Planvergrößerung)\Anhang_Teil1_051207_Planvergrößerung.doc	Status: Entwurf	Erstelldatum:	Letzte Änderung:
		06.12..2005	09.12..2005

**Landschaftsbildtyp:**

geringe Beeinträchtigungen:

**Industrie- und Gewerbeflächen, großflächige Gleisanlagen, ehemalige militärische Anlagen**

Vegetations- und Biotopstrukturen wenig vielfältig und naturnah

stark beeinträchtigende Nutzungen (emittierendes Gewerbe, Großparkplätze etc.) und weithin sichtbare Großformbebauung

ungünstige Erschließung/ Zugänglichkeit, geringerer Anteil an allgemein nutzbaren Flächen

historisch/ kulturelle Bedeutung nicht gegeben

schwere Beeinträchtigungen:

hoher Anteil an stark beeinträchtigenden Nutzungen (emittierendes Gewerbe, Großparkplätze etc. und weithin sichtbare Großformbebauung

unzureichende Erschließung, öffentliche Nutzbarkeit stark eingeschränkt

Erfüllungsgrad

5

Gesamtfläche

246.221

Flächenwert

1.231.105

Wertzahl x Gewichtung = gewichtete Wertzahl

**184.666**

**Zusammenfassung Landschaftsbild Änderung:**

Gesamtfläche

295.757 m<sup>2</sup>

Gesamt - Flächenwert

1.565.526

Gesamt - Wertzahl x Gewichtung =

gewichtete Gesamt - Wertzahl

**234.828**

Status: Entwurf G:\Projekte\07405_GOP_UB-Leipzig_TLG\Texte\GOP\Anhang\Bilanzierung_051207 (Planvergrößerung)\Anhang_Teil1_051207_Planvergrößerung.doc	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	
	06.12..2005	09.12..2005	

**Bilanz Bestand**

	Wertzahl	Gewichtung	Gew. Wertzahl
Wertzahl Boden	4.657.703	15%	698.655
Wertzahl Wasser	8.677.598	10%	867.760
Wertzahl Klima	6.719.253	10%	671.925
Wertzahl Flora/ Fauna	3.730.892	50%	1.865.446
Wertzahl Landschaftsbild	2.226.315	15%	333.947
<b>Gesamtwertzahl</b>	<b>26.011.761</b>		<b>4.437.734</b>

**Bilanz Planung**

	Wertzahl	Gewichtung	Gew. Wertzahl
Wertzahl Boden	4.356.608	15%	653.491
Wertzahl Wasser	8.157.554	10%	815.755
Wertzahl Klima	6.281.460	10%	628.146
Wertzahl Flora/ Fauna	3.785.126	50%	1.892.563
Wertzahl Landschaftsbild	1.565.526	15%	234.829
<b>Gesamtwertzahl</b>	<b>24.146.274</b>		<b>4.224.785</b>

**-1.865.486**
**-212.949**
**-4,8 %**

Status: Vorentwurf G:\Projekte\07405_GOP_UB- Leipzig_TLG\Texte\GOP\Anhang\Bilanzierung_051207 (Planvergrößerung)\Anhang_Teil1_051207_Planvergrößerung.doc	Erstelldatum:	Letzte Änderung:	
	07.12.2005	09.12..2005	