

Bebauungsplan E-237 „Am Wachberg“ - 2. Änderung Gemarkung Rückmarsdorf; Stadt Leipzig

Überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Teilbereich A

Auftraggeber:	aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet
Auftragnehmer:	
Datum:	28.01.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben.....	3
2. Standort des Planungsgebietes	3
3. Aufgabenstellung	4
4. Ergebnisse.....	4
4.1 Vorbemerkung	4
4.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Teilbereich A.....	5
4.3 Auswirkungen der Planänderung auf die Teilbereiche B und C	8

ANLAGEN:

- Anlage 1: Teilbereich A - Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung nach dem „Leipziger Modell“ Planungsvariante 1
- Anlage 2: Teilbereich A - Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung nach dem „Leipziger Modell“ Planungsvariante 2
- Anlage 3: Teilbereich A - Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung nach dem „Leipziger Modell“ Planungsvariante 3
-
- Plan 1: Flächenermittlung rechtskräftiger Bebauungsplan
- Plan 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan - Planzeichnung
- Plan 3: Gestaltungsplanes zum B-Plan E237, 2. Änderung „Am Wachberg“

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:

aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet

Auftragnehmer:

Bearbeitung:

2. Standort des Planungsgebietes

Land: Sachsen
Stadt: Leipzig
Stadtbezirk: Alt-West
Ortsteil: Burghausen-Rückmarsdorf
Gemarkung: Rückmarsdorf

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Leipzig - Rückmarsdorf. Die Lage ist aus der folgenden Karte ersichtlich (ohne Maßstab).

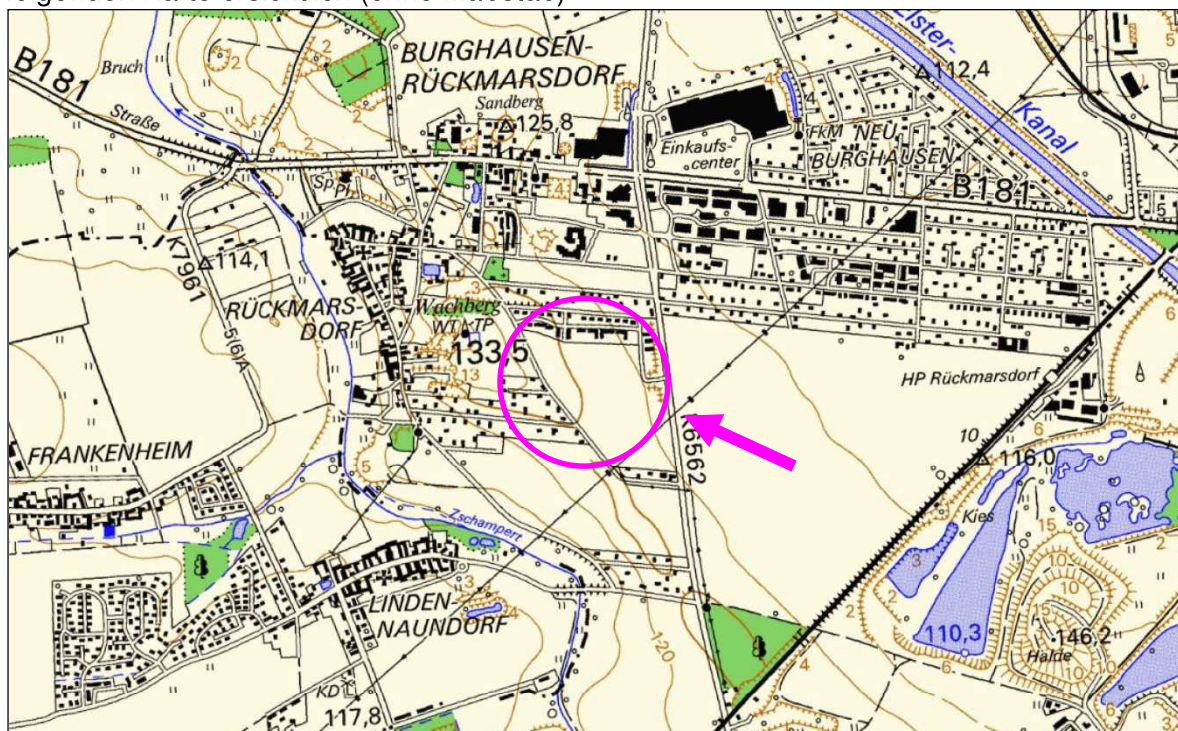


Abb. 1 Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

3. Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan Nr. E-237 soll in zweiter Änderung geändert werden. Geplant ist eine Aufgliederung des Plangebietes in drei Teilbereiche (vgl. Abb. 2).

Im Teilbereich A ist, in Ergänzung des nördlich angrenzenden Siedlungsbereiches, die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes geplant. Teilbereich B soll in den Innenbereich nach § 34 BauGB und der Teilbereich C in den Außenbereich nach § 35 BauGB entlassen werden.

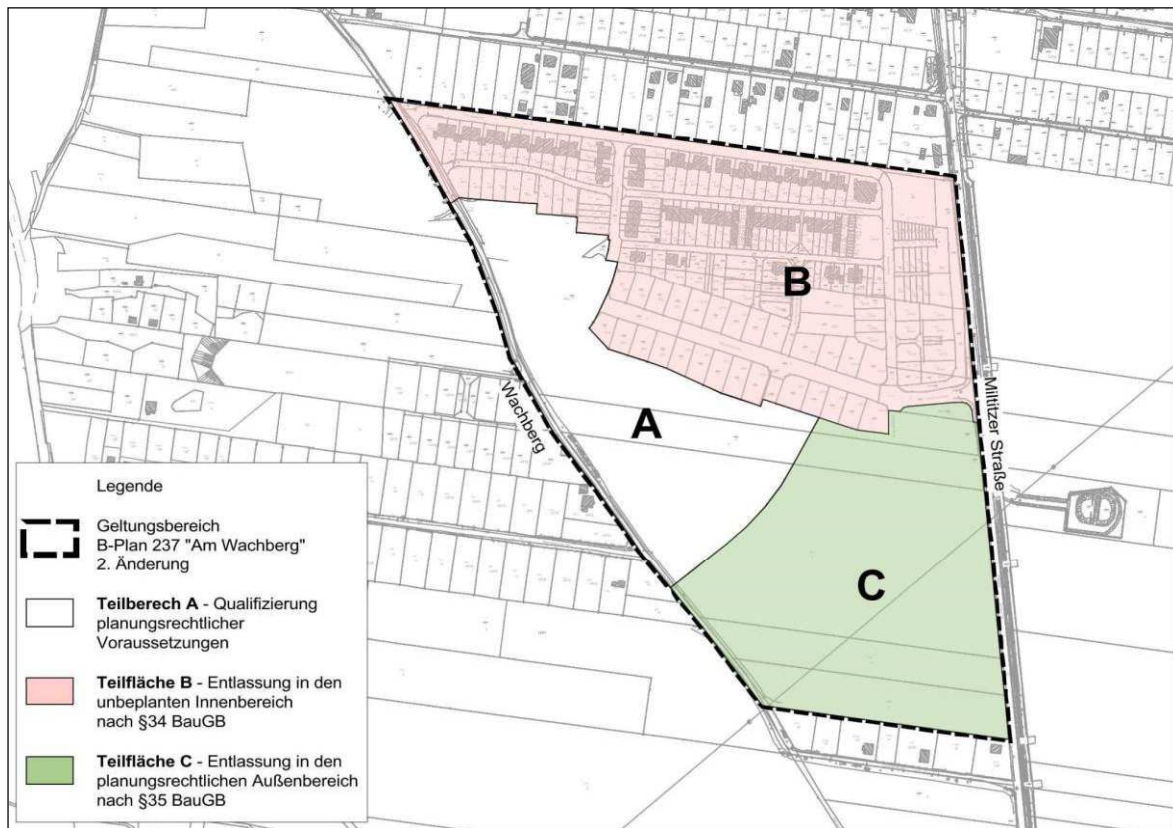


Abb. 2 Übersicht der Teilbereiche innerhalb des Geltungsbereiches

In der vorliegenden Arbeit soll geprüft werden, ob die Änderung des Bebauungsplanes mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist. Dazu soll in einer Eingriffs -/ Ausgleichsbilanzierung der Teilbereich A näher untersucht werden. Die Teilbereiche B und C sind verbalargumentativ zu betrachten.

4. Ergebnisse

4.1 Vorbemerkung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (1993).

Grundsätzlich gilt, dass gemäß § 18 BNatSchG Abs. 2 „**auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuchs ... die §§14 bis 17 (Vorschriften der Eingriffsregelung) nicht anzuwenden**“ sind.

§ 14 Abs. 1 BNatSchG definiert: „Eingriffe in Natur und Landschaft“ als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Bei

der Feststellung, ob eine Planung oder eine Maßnahme zu einem Eingriff führt, ist die planungsrechtliche Qualität der Fläche nicht von Bedeutung: Eine Verschlechterung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann sowohl bei der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen als auch von Flächen im so genannten Innenbereich bzw. im Umgriff von B-Plänen auftreten. [SCHWIER; 2002]

Der an den tatsächlichen Veränderungen ausgerichtete Maßstab wird durch ein normatives Bewertungselement in § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ergänzt. **Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das sich aus dem Vergleich von Ausgangszustand und Endzustand ergebende Ausgleichserfordernis muss deshalb insoweit reduziert werden, als dass der Eingriff bereits zulässig war.**

Entsprechend des Vorbenannten gilt, dass in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der planungsrechtliche Ausgangszustand (rechtskräftiger Bebauungsplan) mit der entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplanes geplanten zukünftigen Flächennutzung gegenüberzustellen ist.

4.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Teilbereich A

Zur Ermittlung des planerischen Ausgangszustandes erfolgte im Umgriff des Teilbereiches A eine Analyse der Vorgaben des rechtskräftigen B-Planes.

Im Plan 1 der Plananlage ist in einer Montage eine Interpretation der einzelnen Flächenausweisungen dargestellt.

Auf Grundlage dieser Interpretation konnte folgende Flächenbilanz für den rechtskräftigen B-Plan im Teilbereich A ermittelt werden:

Tabelle: 1 Flächenbilanz Teilbereich A - Bestand

Bestand rechtskräftiger B-Plan	Fläche in m ²	Anteil in %
überbaute Grundstücksfläche (GRZ 0,4; eine Überschreitung nach §19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig)	17.980	42,4
nicht überbaute Grundstücksfläche	11.985	28,3
Straßenverkehrsfläche	6.340	15,0
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	1.140	2,7
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.925	6,9
öffentliches Grün: Spielplatz	885	2,1
öffentliches Grün: Parkanlage	1.110	2,6
gesamt:	42.365	100,0

Die geplante Flächennutzung wurde auf der Grundlage des „Gestaltungsplanes zum B-Plan E237, 2. Änderung „Am Wachberg“ [KOMBINAT 4; 20.01.2016] (siehe Plan 3 in der Anlage 3) ermittelt.

Da noch kein B-Plan-Entwurf vorliegt erfolgte die Interpretation der Flächen nach folgenden Vorgaben:

- Es wird zugrunde gelegt, dass im Baugebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen wird und eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauGB unzulässig ist.
- Die 20 m breite private Grünfläche im Südosten wird zu 25 % mit einer Baum-Strauchhecke begrünt (5 m breiter Heckenstreifen) und zu 75 % mit einer lockeren Baumpflanzung aus standortheimischen Arten.
- Es wurden nur die bereits im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baumpflanzungen im Straßenraum berücksichtigt.
- Weitere grünordnerischen Maßnahmen bleiben unberücksichtigt. Diese werden erst im Zuge der weiteren Planung entwickelt.

Aus dem Vorbenannten wird deutlich, dass die ermittelte Flächenbilanz als auch die darauf aufbauende Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nur einen überschlägigen Charakter haben kann.

Es ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Tabelle: 2 Flächenbilanz Teilbereich A - Planung Var. 1

Planung Variante 1 - GRZ 0,3 ohne Überschreitung	Fläche in m ²	Anteil in %
überbaute Grundstücksfläche (GRZ 0,3 o.Ü.)	8.990	21,2
nicht überbaute Grundstücksfläche	20.980	49,5
Straßenverkehrsfläche	7.640	18,0
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	265	0,6
privates Grün: lockerer Baumbestand	2.825	6,7
privates Grün: Hecke	940	2,2
Spielplatz	725	1,7
gesamt:	42.365	100,0

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (vgl. Anlage 1) basierend auf den Flächenermittlungen gemäß Tabelle 1 und Tabelle 2 kommt zu folgendem Ergebnis:

VARIANTE 1

Gesamtwertzahl rechtskräftiger B-Plan: 571.017 Wertpunkte
Gesamtwertzahl Planung 2. Änderung: 1.067.848 Wertpunkte
Biotopwerterhöhung: 496.831 Wertpunkte

⇒ Die Änderung des Bebauungsplanes im Teilbereich A führt zu einer deutlichen Biotopwerterhöhung. Maßgeblich verantwortlich dafür ist die Reduktion der Grundflächenzahl von GRZ 0,4 (mit Überschreitung) auf GRZ 0,3 (ohne Überschreitung).

In der nachfolgenden Variante 2 wurde geprüft, welche Auswirkungen auf die Eingriff- / Ausgleichsbilanz zu erwarten sind, wenn statt der anvisierten GRZ 0,3 ohne Überschreitung eine Überschreitung nach §19 Abs 4. BauNVO zugelassen wird. Verbunden wäre dies mit einer Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche um 0,15 %, was folgende Flächenbilanz ergibt:

Tabelle: 3 Flächenbilanz Teilbereich A - Planung Var. 2

Planung Variante 3 - GRZ 0,3 mit Überschreitung	Fläche in m ²	Anteil in %
überbaute Grundstücksfläche (GRZ 0,3 m.Ü.)	13.485	31,8
nicht überbaute Grundstücksfläche	16.485	38,9
Straßenverkehrsfläche	7.640	18,0
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	265	0,6
privates Grün: lockerer Baumbestand	2.825	6,7
privates Grün: Hecke	940	2,2
Spielplatz	725	1,7
gesamt:	42.365	100,0

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (vgl. Anlage 2) basierend auf den Flächenermittlungen gemäß Tabelle 1 und Tabelle 3 kommt zu folgendem Ergebnis:

VARIANTE 2

Gesamtwertzahl rechtskräftiger B-Plan:	571.017 Wertpunkte
Gesamtwertzahl Planung 2. Änderung:	819.388 Wertpunkte
<u>Biotopwerterhöhung:</u>	<u>248.371 Wertpunkte</u>

⇒ Auch bei der Planungsvariante 2 führt die Änderung des Bebauungsplanes im Teilbereich A zu einer deutlichen Biotopwerterhöhung. Maßgeblich verantwortlich dafür ist die Reduktion der Grundflächenzahl von GRZ 0,4 (mit Überschreitung) auf GRZ 0,3 (mit Überschreitung).

Abschließend wurde in eine Variante 3 geprüft, wie die Eingriffs- / Ausgleichsvariante ausfallen würde, wenn man in der Planung eine GRZ von 0,4 mit Überschreitung (also entsprechend dem rechtskräftigen B-Plan) ausweisen würde.¹

Dieser Betrachtung wäre folgende Bilanz zugrunde zu legen:

Tabelle: 4 Flächenbilanz Teilbereich A - Planung Var. 3

Planung Variante 3 - GRZ 0,4 mit Überschreitung	Fläche in m ²	Anteil in %
überbaute Grundstücksfläche (GRZ 0,4 m.Ü.)	17.980	42,4
nicht überbaute Grundstücksfläche	11.990	28,3
Straßenverkehrsfläche	7.640	18,0
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	265	0,6
privates Grün: lockerer Baumbestand	2.825	6,7
privates Grün: Hecke	940	2,2
Spielplatz	725	1,7
gesamt:	42.365	100,0

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (vgl. Anlage 3) basierend auf den Flächenermittlungen gemäß Tabelle 1 und Tabelle 4 kommt zu folgendem Ergebnis:

VARIANTE 3

Gesamtwertzahl rechtskräftiger B-Plan:	571.017 Wertpunkte
Gesamtwertzahl Planung 2. Änderung:	634.475 Wertpunkte
<u>Biotopwerterhöhung:</u>	<u>63.459 Wertpunkte</u>

⇒ Auch bei der Planungsvariante 3 führt die Änderung des Bebauungsplanes im Teilbereich A zu einer Biotopwerterhöhung. Diese fällt nicht so deutlich aus wie bei den Varianten 1 und 2 und begründet sich in der Reduktion der Verkehrsflächen (der Anteil versiegelter Flächen in der Planung ist etwa 4 % niedriger).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es bei allen drei Planungsvarianten nicht zu einem Biotopwertdefizit kommt.

¹ Diese Planungsvariante soll nach derzeitigem Kenntnisstand in der 2. Änderung nicht verfolgt werden - es handelt sich um eine rein theoretische Betrachtung.

4.3 Auswirkungen der Planänderung auf die Teilbereiche B und C

Teilbereich B

Dieses Gebiet ist bebaut und wird in den Innenbereich entlassen. Der planungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen ändert sich dabei nicht. Auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann damit verzichtet werden.

Teilbereich C

Das Gebiet ist nicht bebaut und soll in den Außenbereich entlassen werden. Es wird sich dann komplett als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) darstellen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird der Teilbereich C überwiegend als Wohnbaugebiet (GRZ 0,4) und als Mischgebiet (GRZ 0,6) ausgewiesen. Da in beiden Baugebieten Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig sind, resultieren daraus überbaubare Grundstücksflächen von 60 % bzw. 80 %.

Es kann mit absoluter Sicherheit davon ausgegangen werden, dass der Verzicht auf diese massive Überbauung zu einer positiven Eingriffs-/Ausgleichsbilanz führt. Der Wegfall der geplanten öffentlichen Grünflächen kann diese Bilanz keinesfalls kippen.

Dies verdeutlicht nachfolgende überschlägige Flächenbilanz:

Tabelle: 5 überschlägige Flächenbilanz Teilfläche C

rechtskräftiger B-Plan	Fläche in m ²	Anteil in %
überbaute Grundstücksfläche Wohngebiet (GRZ 0,4 m.Ü)	8.750	18,2
überbaubare Grundstücksflächen Mischgebiet (GRZ 0,6 m.Ü.)	12.520	26,1
nicht überbaute Grundstücksfläche	8.965	18,7
Straßenverkehrsflächen (inkl. Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)	7.905	16,5
öffentliches Grün	8.765	18,3
Wasserflächen	1.120	2,3
	48.025	100,0

Planung (Entlassung in den Außenbereich)	Fläche in m ²	Anteil in %
Ackerland	48.025	100,0
gesamt:	48.025	100,0

Die Aufgabe von 29.175 m² bebauter Fläche verdeutlicht, dass im Teilbereich C eine Biotopwerterhöhung in Größenordnungen zu erwarten ist - auf einer Darstellung in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird an dieser Stelle verzichtet.

aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet

Neubaderitz 28.01.2016

Anlage 1 - Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung Planungsvariante 1 (GRZ 0,3 ohne Überschreitung)Bestand rechtskräftiger Bebauungsplan /
Teilbereich A

Schutzgut Boden				
Biotyp / Flächennutzung	Fläche in m ²	Wertzahl (Schutzgut)	Wertpunkte	Gewichtung
überbaubare Grundstückfläche	17.980	0	0	
Straßenverkehrsfläche	6.340	0	0	
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.925	0	0	
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	1.140	40	45.600	
nicht überbaubare Grundstückfläche	11.985	45	539.325	
öffentliche Grünfläche, hier: Spielplatz	885	45	39.825	
öffentliche Grünfläche, hier: Parkanlage	1.110	55	61.050	
		Summe:	685.800	0,15
				102.870

bewertet als stark gestörtes Profil (Baumscheibe); vernachlässigt wurden die befestigten Flächen zwischen den Baumstandorten

bewertet als: Hausgärten, durch Baubetrieb gestört

bewertet als: gestörtes Profil u.U. Auftrag von standortfremden Material

bewertet als gering gestörtes Profil

Schutzgut Klima				
Biotyp / Flächennutzung	Fläche in m ²	Wertzahl (Schutzgut)	Wertpunkte	Gewichtung
überbaubare Grundstückfläche	17.980	3	53.940	
Straßenverkehrsfläche	6.340	0	0	
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.925	0	0	
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	1.140	55	62.700	
nicht überbaubare Grundstückfläche	11.985	55	659.175	
öffentliche Grünfläche, hier: Spielplatz	885	55	48.675	
öffentliche Grünfläche, hier: Parkanlage	1.110	55	61.050	
		Summe:	885.540	0,10
				88.554

Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass 50 % der Flächen hell (5 WP) und 50 % der Flächen dunkel (0 WP) sind

bewertet als Allee / öffentliche Grünfläche; vernachlässigt wurden die befestigten Flächen zwischen den Baumstandorten
bewertet als Gärten

Schutzgut Wasser					
Biotyp / Flächennutzung	Fläche in m²	Wertzahl (Schutzgut)	Wertpunkte	Gewichtung	Gewichtete Wertzahl
überbaubare Grundstücksfläche	17.980	0	0		
Straßenverkehrsfläche	6.340	0	0		
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.925	0	0		
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	1.140	80	91.200		
nicht überbaubare Grundstücksfläche	11.985	80	958.800		
öffentliche Grünfläche, hier: Spielplatz	885	80	70.800		
öffentliche Grünfläche, hier: Parkanlage	1.110	80	88.800		
		Summe:	1.209.600	0,10	120,960

bewertet als Straßenbäume; vernachlässigt wurden die befestigten Flächen zwischen den Baumstandorten

Schutzgut Flora / Fauna					
Biotyp / Flächennutzung	Fläche in m²	Wertzahl (Schutzgut)	Wertpunkte	Gewichtung	Gewichtete Wertzahl
überbaubare Grundstücksfläche	17.980	4	71.920		
Straßenverkehrsfläche	6.340	4	25.360		
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.925	4	11.700		
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	1.140	23	26.220		
nicht überbaubare Grundstücksfläche	11.985	18	215.730		
öffentliche Grünfläche, hier: Spielplatz	885	18	15.930		
öffentliche Grünfläche, hier: Parkanlage	1.110	21	23.310		
		Summe:	390.170	0,50	195,085

es wurde angenommen, dass Bäume in der Größe 14 bis 20 cm STU zu pflanzen wären (der B-Plan trifft diesbezüglich keine Regelung)

Schutzgut Landschaftsbild	
42.365 m² Wohngebiet	
geringe Beeinträchtigungen:	
	höherer Bebauungsanteil (Gebäude)
x	
	Vegetations- und Biotopestrukturen wenig vielfältig und naturnah
x	
Summe: 2	
schwere Beeinträchtigungen	
	sehr hoher Versiegelungsgrad
x	
Summe: 1	
resultierender Erfüllungsgrad: 10	
Flächenwert Landschaftsbild (Erfüllungsgrad x	
Flächengröße) x Gewichtung 15 %:	
	63.548

ca. 64,5 % der Fläche werden überbaut

Gesamtwertzahl: 571.017

Planung / Teilbereich A

Schutzgut Boden						
Biotyp / Flächennutzung	Fläche in m²	Wertzahl (Schutzgut)	Wertpunkte	Gewichtung	Gewichtete Wertzahl	
überbaute Grundstücksfläche	8.990	0	0			
Straßenverkehrsfläche	7.640	0	0			
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	265	40	10.600			
nicht überbaubare Grundstücksfläche	20.980	45	944.100			
öffentliches Grün: Spielplatz	725	45	32.625			
privates Grün mit lockeren Baumbestand	2.825	55	155.375			
privates Grün mit Baum-Strauch-Hecke	940	55	51.700			
		Summe:	1.194.400	0,15		179.160

bewertet als stark gestörtes Profil (Baumschneis); vernachlässigt wurden die befestigten Flächen zwischen den Baumstandorten

bewertet als: Hausgärten, durch Baubetrieb gestört

bewertet als: gestörtes Profil u.U. Auftrag von standortfremden Material

bewertet als gering gestörtes Profil

bewertet als gering gestörtes Profil

Schutzgut Klima						
Biotyp / Flächennutzung	Fläche in m²	Wertzahl (Schutzgut)	Wertpunkte	Gewichtung	Gewichtete Wertzahl	
überbaute Grundstücksfläche	8.990	3	22.475			
Straßenverkehrsfläche	7.640	0	0			
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	265	55	14.575			
nicht überbaubare Grundstücksfläche	20.980	55	1.153.900			
öffentliches Grün: Spielplatz	725	55	39.875			
privates Grün mit lockeren Baumbestand	2.825	55	155.375			
privates Grün mit Baum-Strauch-Hecke	940	55	51.700			
		Summe:	1.437.900	0,10		143.790

Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass 50 % der Flächen hell (5 WP) und 50 % der Flächen dunkel (0 WP) sind

bewertet als Allee / öffentliche Grünfläche; vernachlässigt wurden die befestigten Flächen zwischen den Baumstandorten

Bewertung analog zum rechtskräftigen B-Plan

bewertet analog zu einer Gartenfläche

bewertet analog zu einer Gartenfläche

Schutzgut Wasser					
Biotyp / Flächennutzung	Fläche in m ²	Wertzahl (Schutzgut)	Wertpunkte	Gewichtung	Gewichtete Wertzahl
überbaute Grundstücksfläche	8.990	0	0		
Straßenverkehrsfläche	7.640	0	0		
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	265	80	21.200		
nicht überbaubare Grundstücksfläche	20.980	80	1.678.400		
öffentliches Grün: Spielplatz	725	80	58.000		
privates Grün mit lockeren Baumbestand	2.825	80	226.000		
privates Grün mit Baum-Strauch-Hecke	940	80	75.200		
		Summe:	2.058.800	0,10	205.880

bewertet als Straßenbäume; vernachlässigt wurden die befestigten Flächen zwischen den Baumstandorten

bewertet analog zu einem Garten

bewertet analog zu einem Garten

Schutzgut Flora / Fauna					
Biotyp / Flächennutzung	Fläche in m ²	Wertzahl (Schutzgut)	Wertpunkte	Gewichtung	Gewichtete Wertzahl
überbaute Grundstücksfläche	8.990	4	35.960		
Straßenverkehrsfläche	7.640	4	30.560		
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	265	23	6.095		
nicht überbaubare Grundstücksfläche	20.980	18	377.640		
öffentliches Grün: Spielplatz	725	18	13.050		
privates Grün mit lockeren Baumbestand	2.825	26	73.450		
privates Grün mit Baum-Strauch-Hecke	940	35	32.900		
	42.365	Summe:	569.655	0,50	284.828

es wurde angenommen, dass Bäume in der Größe 14 bis 20 cm STU zu pflanzen sind (analog zur Bestandsbewertung)

bewertet analog zu einer Neuanlage strukturreicher Hausgärten

bewertet analog zu einer Neuanlage einer standortheimischen Heckpflanzung

Schutzgut Landschaftsbild	
42.385 m² Wohngebiet	
geringe Beeinträchtigungen:	
	x Vegetations- und Biotopstrukturen wenig vielfältig und naturnah
Summe:	1
schwere Beeinträchtigungen	
Summe:	
resultierender Erfüllungsgrad: 40	
Flächenwert Landschaftsbild (Erfüllungsgrad x Flächengröße) x Gewichtung 15 %:	254.190

Gesamtwertzahl: 1.067.848

Biotopwerterhöhung gegenüber rechtskräftigen B-Plan: 496.831

Anmerkung: Auf eine Berücksichtigung der Flächen im Biotopverbund, entsprechend der Vorgehensweise im Leipziger Bewertungsmodell, kann verzichtet werden, da den Flächen im rechtskräftigen B-Plan als auch in der Planänderung in ihrer Gesamtheit eine durchschnittliche Bedeutung im Biotopverbund zugesprochen wird - d.h. Zu- und Abschläge nicht zu vergeben sind.
 Es wird eingeschätzt, dass auch nach der Planänderung der Biotopverbund keine gravierende Verschlechterung* (bzw. Veränderung) gegenüber dem Bestand (hier rechtskräftiger B-Plan) widerfährt.

* Eine Verschlechterung wäre nach dem Leipziger Bewertungsmodell nicht ermittelbar, weil die im Modell vorgegebene Arbeitsweise unlogisch ist! Man müsste Abschläge über die im Biotopverbund wirksamen Flächen errechnen.

Anlage 2- Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung Planungsvariante 2 (GRZ 0,3 mit Überschreitung)

Bestand rechtskräftiger Bebauungsplan / Teilbereich A

Schutzgut Boden				
Biotyp / Flächennutzung	Fläche in m²	Wertzahl (Schutzgut)	Wertpunkte	Gewichtung
überbaubare Grundstücksfläche	17.980	0	0	
Straßenverkehrsfläche	6.340	0	0	
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.925	0	0	
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	1.140	40	45.600	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	11.985	45	539.325	
öffentliche Grünfläche, hier: Spielplatz	885	45	39.825	
öffentliche Grünfläche, hier: Parkanlage	1.110	55	61.050	
		Summe:	685.800	0,15
				102.870

bewertet als stark gestörtes Profil (Baumscheibe); vernachlässigt wurden die befestigten Flächen zwischen den Baumstandorten

bewertet als: Hausgärten, durch Baubetrieb gestört

bewertet als: gestörtes Profil u.U. Auftrag von standortfremden Material

bewertet als gering gestörtes Profil

Schutzgut Klima				
Biotyp / Flächennutzung	Fläche in m²	Wertzahl (Schutzgut)	Wertpunkte	Gewichtung
überbaubare Grundstücksfläche	17.980	3	53.940	
Straßenverkehrsfläche	6.340	0	0	
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.925	0	0	
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	1.140	55	62.700	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	11.985	55	659.175	
öffentliche Grünfläche, hier: Spielplatz	885	55	48.675	
öffentliche Grünfläche, hier: Parkanlage	1.110	55	61.050	
		Summe:	885.540	0,10
				88.554

Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass 50 % der Flächen hell (5 WP) und 50 % der Flächen dunkel (0 WP) sind

bewertet als Allee / öffentliche Grünfläche; vernachlässigt wurden die befestigten Flächen zwischen den Baumstandorten
bewertet als Gärten

Schutzgut Wasser					
Biotyp / Flächennutzung	Fläche in m²	Wertzahl (Schutzgut)	Wertpunkte	Gewichtung	Gewichtete Wertzahl
überbaubare Grundstücksfläche	17.980	0	0		
Straßenverkehrsfläche	6.340	0	0		
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.925	0	0		
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	1.140	80	91.200		
nicht überbaubare Grundstücksfläche	11.985	80	958.800		
öffentliche Grünfläche, hier: Spielplatz	885	80	70.800		
öffentliche Grünfläche, hier: Parkanlage	1.110	80	88.800		
		Summe:	1.209.600	0,10	120,960

bewertet als Straßenbäume; vernachlässigt wurden die befestigten Flächen zwischen den Baumstandorten

Schutzgut Flora / Fauna					
Biotyp / Flächennutzung	Fläche in m²	Wertzahl (Schutzgut)	Wertpunkte	Gewichtung	Gewichtete Wertzahl
überbaubare Grundstücksfläche	17.980	4	71.920		
Straßenverkehrsfläche	6.340	4	25.360		
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.925	4	11.700		
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	1.140	23	26.220		
nicht überbaubare Grundstücksfläche	11.985	18	215.730		
öffentliche Grünfläche, hier: Spielplatz	885	18	15.930		
öffentliche Grünfläche, hier: Parkanlage	1.110	21	23.310		
		Summe:	390.170	0,50	195,085

es wurde angenommen, dass Bäume in der Größe 14 bis 20 cm STU zu pflanzen wären (der B-Plan trifft diesbezüglich keine Regelung)

Schutzgut Landschaftsbild	
42.365 m² Wohngebiet	
geringe Beeinträchtigungen:	
	höherer Bebauungsanteil (Gebäude)
x	
	Vegetations- und Biotopestrukturen wenig vielfältig und naturnah
x	
Summe: 2	
schwere Beeinträchtigungen	
	sehr hoher Versiegelungsgrad
x	
Summe: 1	
resultierender Erfüllungsgrad: 10	
Flächenwert Landschaftsbild (Erfüllungsgrad x	
Flächengröße) x Gewichtung 15 %:	
	63.548

ca. 64,5 % der Fläche werden überbaut

Gesamtwertzahl: 571.017

Planung / Teilbereich A

Schutzgut Boden						
Biotyp / Flächennutzung	Fläche in m²	Wertzahl (Schutzgut)	Wertpunkte	Gewichtung	Gewichtete Wertzahl	
überbaute Grundstücksfläche	13.485	0	0			
Straßenverkehrsfläche	7.640	0	0			
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	265	40	10.600			
nicht überbaubare Grundstücksfläche	16.485	45	741.825			
öffentliches Grün: Spielplatz	725	45	32.625			
privates Grün mit lockeren Baumbestand	2.825	55	155.375			
privates Grün mit Baum-Strauch-Hecke	940	55	51.700			
		Summe:	992.125	0,15		148.819

bewertet als stark gestörtes Profil (Baumschneis); vernachlässigt wurden die befestigten Flächen zwischen den Baumstandorten

bewertet als: Hausgärten, durch Baubetrieb gestört

bewertet als: gestörtes Profil u.U. Auftrag von standortfremden Material

bewertet als gering gestörtes Profil

bewertet als gering gestörtes Profil

Schutzgut Klima						
Biotyp / Flächennutzung	Fläche in m²	Wertzahl (Schutzgut)	Wertpunkte	Gewichtung	Gewichtete Wertzahl	
überbaute Grundstücksfläche	13.485	3	33.713			
Straßenverkehrsfläche	7.640	0	0			
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	265	55	14.575			
nicht überbaubare Grundstücksfläche	16.485	55	906.675			
öffentliches Grün: Spielplatz	725	55	39.875			
privates Grün mit lockeren Baumbestand	2.825	55	155.375			
privates Grün mit Baum-Strauch-Hecke	940	55	51.700			
		Summe:	1.201.913	0,10		120.191

Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass 50 % der Flächen hell (5 WP) und 50 % der Flächen dunkel (0 WP) sind

bewertet als Allee / öffentliche Grünfläche; vernachlässigt wurden die befestigten Flächen zwischen den Baumstandorten

Bewertung analog zum rechtskräftigen B-Plan

bewertet analog zu einer Gartenfläche

bewertet analog zu einer Gartenfläche

Schutzgut Wasser					
Biotyp / Flächennutzung	Fläche in m ²	Wertzahl (Schutzgut)	Wertpunkte	Gewichtung	Gewichtete Wertzahl
überbaute Grundstücksfläche	13.485	0	0		
Straßenverkehrsfläche	7.640	0	0		
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	265	80	21.200		
nicht überbaubare Grundstücksfläche	16.485	80	1.318.800		
öffentliches Grün: Spielplatz	725	80	58.000		
privates Grün mit lockeren Baumbestand	2.825	80	226.000		
privates Grün mit Baum-Strauch-Hecke	940	80	75.200		
		Summe:	1.699.200	0,10	169.920

bewertet als Straßenbäume; vernachlässigt wurden die befestigten Flächen zwischen den Baumstandorten

bewertet analog zu einem Garten

bewertet analog zu einem Garten

Schutzgut Flora / Fauna					
Biotyp / Flächennutzung	Fläche in m ²	Wertzahl (Schutzgut)	Wertpunkte	Gewichtung	Gewichtete Wertzahl
überbaute Grundstücksfläche	13.485	4	53.940		
Straßenverkehrsfläche	7.640	4	30.560		
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	265	23	6.095		
nicht überbaubare Grundstücksfläche	16.485	18	296.730		
öffentliches Grün: Spielplatz	725	18	13.050		
privates Grün mit lockeren Baumbestand	2.825	26	73.450		
privates Grün mit Baum-Strauch-Hecke	940	35	32.900		
	42.365	Summe:	506.725	0,50	253.363

es wurde angenommen, dass Bäume in der Größe 14 bis 20 cm STU zu pflanzen sind (analog zur Bestandsbewertung)

bewertet analog zu einer Neuanlage strukturreicher Hausgärten

bewertet analog zu einer Neuanlage einer standortheimischen Heckpflanzung

Schutzgut Landschaftsbild	
42.385 m² Wohngebiet	
geringe Beeinträchtigungen:	
x	Vegetations- und Biotopstrukturen wenig vielfältig und naturnah
x	hoher Versiegelungsgrad
Summe:	2
schwere Beeinträchtigungen	
Summe:	
resultierender Erfüllungsgrad: 20	
Flächenwert Landschaftsbild (Erfüllungsgrad x	
Flächengröße) x Gewichtung 15 %:	
	127.095

ca. 50 % der Fläche werden überbaut

Gesamtwertzahl: 819.388

Biotopwerterhöhung gegenüber rechtskräftigen B-Plan: 248.371

Anmerkung: Auf eine Berücksichtigung der Flächen im Biotopverbund, entsprechend der Vorgehensweise im Leipziger Bewertungsmodell, kann verzichtet werden, da den Flächen im rechtskräftigen B-Plan als auch in der Planänderung in ihrer Gesamtheit eine durchschnittliche Bedeutung im Biotopverbund zugesprochen wird - d.h. Zu- und Abschläge nicht zu vergeben sind.
 Es wird eingeschätzt, dass auch nach der Planänderung der Biotopverbund keine gravierende Verschlechterung* (bzw. Veränderung) gegenüber dem Bestand (hier rechtskräftiger B-Plan) widerfährt.
 * Eine Verschlechterung wäre nach dem Leipziger Bewertungsmodell nicht ermittelbar, weil die im Modell vorgegebene Arbeitsweise unlogisch ist! Man müßte Abschläge über die im Biotopverbund wirksamen Flächen errechnen.

Anlage 3 - Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung Planungsvariante 3 (GRZ 0,4 mit Überschreitung)

Bestand rechtskräftiger Bebauungsplan / Teilbereich A

Schutzgut Boden				
Biotyp / Flächennutzung	Fläche in m²	Wertzahl (Schutzgut)	Wertpunkte	Gewichtung
überbaubare Grundstücksfläche	17.980	0	0	
Straßenverkehrsfläche	6.340	0	0	
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.925	0	0	
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	1.140	40	45.600	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	11.985	45	539.325	
öffentliche Grünfläche, hier: Spielplatz	885	45	39.825	
öffentliche Grünfläche, hier: Parkanlage	1.110	55	61.050	
		Summe:	685.800	0,15
				102.870

bewertet als stark gestörtes Profil (Baumscheibe); vernachlässigt wurden die befestigten Flächen zwischen den Baumstandorten

bewertet als: Hausgärten, durch Baubetrieb gestört

bewertet als: gestörtes Profil u.U. Auftrag von standortfremden Material

bewertet als gering gestörtes Profil

Schutzgut Klima				
Biotyp / Flächennutzung	Fläche in m²	Wertzahl (Schutzgut)	Wertpunkte	Gewichtung
überbaubare Grundstücksfläche	17.980	3	53.940	
Straßenverkehrsfläche	6.340	0	0	
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.925	0	0	
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	1.140	55	62.700	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	11.985	55	659.175	
öffentliche Grünfläche, hier: Spielplatz	885	55	48.675	
öffentliche Grünfläche, hier: Parkanlage	1.110	55	61.050	
		Summe:	885.540	0,10
				88.554

Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass 50 % der Flächen hell (5 WP) und 50 % der Flächen dunkel (0 WP) sind

bewertet als Allee / öffentliche Grünfläche; vernachlässigt wurden die befestigten Flächen zwischen den Baumstandorten
bewertet als Gärten

Schutzgut Wasser					
Biotyp / Flächennutzung	Fläche in m²	Wertzahl (Schutzgut)	Wertpunkte	Gewichtung	Gewichtete Wertzahl
überbaubare Grundstücksfläche	17.980	0	0		
Straßenverkehrsfläche	6.340	0	0		
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.925	0	0		
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	1.140	80	91.200		
nicht überbaubare Grundstücksfläche	11.985	80	958.800		
öffentliche Grünfläche, hier: Spielplatz	885	80	70.800		
öffentliche Grünfläche, hier: Parkanlage	1.110	80	88.800		
		Summe:	1.209.600	0,10	120,960

bewertet als Straßenbäume; vernachlässigt wurden die befestigten Flächen zwischen den Baumstandorten

Schutzgut Flora / Fauna					
Biotyp / Flächennutzung	Fläche in m²	Wertzahl (Schutzgut)	Wertpunkte	Gewichtung	Gewichtete Wertzahl
überbaubare Grundstücksfläche	17.980	4	71.920		
Straßenverkehrsfläche	6.340	4	25.360		
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.925	4	11.700		
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	1.140	23	26.220		
nicht überbaubare Grundstücksfläche	11.985	18	215.730		
öffentliche Grünfläche, hier: Spielplatz	885	18	15.930		
öffentliche Grünfläche, hier: Parkanlage	1.110	21	23.310		
		Summe:	390.170	0,50	195,085

es wurde angenommen, dass Bäume in der Größe 14 bis 20 cm STU zu pflanzen wären (der B-Plan trifft diesbezüglich keine Regelung)

Schutzgut Landschaftsbild	
42.365 m² Wohngebiet	
geringe Beeinträchtigungen:	
	höherer Bebauungsanteil (Gebäude)
x	
	Vegetations- und Biotopestrukturen wenig vielfältig und naturnah
x	
Summe: 2	
schwere Beeinträchtigungen	
	sehr hoher Versiegelungsgrad
x	
Summe: 1	
resultierender Erfüllungsgrad: 10	
Flächenwert Landschaftsbild (Erfüllungsgrad x	
Flächengröße) x Gewichtung 15 %:	
	63.548

ca. 64,5 % der Fläche werden überbaut

Gesamtwertzahl: 571.017

Planung / Teilbereich A

Schutzgut Boden						
Biotyp / Flächennutzung	Fläche in m²	Wertzahl (Schutzgut)	Wertpunkte	Gewichtung	Gewichtete Wertzahl	
überbaute Grundstücksfläche	17.980	0	0			
Straßenverkehrsfläche	7.640	0	0			
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	265	40	10.600			
nicht überbaubare Grundstücksfläche	11.990	45	539.550			
öffentliches Grün: Spielplatz	725	45	32.625			
privates Grün mit lockeren Baumbestand	2.825	55	155.375			
privates Grün mit Baum-Strauch-Hecke	940	55	51.700			
		Summe:	789.850	0,15		118.478

bewertet als stark gestörtes Profil (Baumschneis); vernachlässigt wurden die befestigten Flächen zwischen den Baumstandorten

bewertet als: Hausgärten, durch Baubetrieb gestört

bewertet als: gestörtes Profil u.U. Auftrag von standortfremden Material

bewertet als gering gestörtes Profil

bewertet als gering gestörtes Profil

Schutzgut Klima						
Biotyp / Flächennutzung	Fläche in m²	Wertzahl (Schutzgut)	Wertpunkte	Gewichtung	Gewichtete Wertzahl	
überbaute Grundstücksfläche	17.980	3	44.950			
Straßenverkehrsfläche	7.640	0	0			
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	265	55	14.575			
nicht überbaubare Grundstücksfläche	11.990	55	659.450			
öffentliches Grün: Spielplatz	725	55	39.875			
privates Grün mit lockeren Baumbestand	2.825	55	155.375			
privates Grün mit Baum-Strauch-Hecke	940	55	51.700			
		Summe:	965.925	0,10		96.593

Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass 50 % der Flächen hell (5 WP) und 50 % der Flächen dunkel (0 WP) sind

bewertet als Allee / öffentliche Grünfläche; vernachlässigt wurden die befestigten Flächen zwischen den Baumstandorten

Bewertung analog zum rechtskräftigen B-Plan

bewertet analog zu einer Gartenfläche

bewertet analog zu einer Gartenfläche

Schutzgut Wasser					
Biotyp / Flächennutzung	Fläche in m ²	Wertzahl (Schutzgut)	Wertpunkte	Gewichtung	Gewichtete Wertzahl
überbaute Grundstücksfläche	17.980	0	0		
Straßenverkehrsfläche	7.640	0	0		
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	265	80	21.200		
nicht überbaubare Grundstücksfläche	11.990	80	959.200		
öffentliches Grün: Spielplatz	725	80	58.000		
privates Grün mit lockeren Baumbestand	2.825	80	226.000		
privates Grün mit Baum-Strauch-Hecke	940	80	75.200		
		Summe:	1.339.600	0,10	133.960

bewertet als Straßenbäume; vernachlässigt wurden die befestigten Flächen zwischen den Baumstandorten

bewertet analog zu einem Garten

bewertet analog zu einem Garten

Schutzgut Flora / Fauna					
Biotyp / Flächennutzung	Fläche in m ²	Wertzahl (Schutzgut)	Wertpunkte	Gewichtung	Gewichtete Wertzahl
überbaute Grundstücksfläche	17.980	4	71.920		
Straßenverkehrsfläche	7.640	4	30.560		
Straßenverkehrsfläche mit Baumreihe	265	23	6.095		
nicht überbaubare Grundstücksfläche	11.990	18	215.820		
öffentliches Grün: Spielplatz	725	18	13.050		
privates Grün mit lockeren Baumbestand	2.825	26	73.450		
privates Grün mit Baum-Strauch-Hecke	940	35	32.900		
	42.365	Summe:	443.795	0,50	221.898

es wurde angenommen, dass Bäume in der Größe 14 bis 20 cm STU zu pflanzen sind (analog zur Bestandsbewertung)

bewertet analog zu einer Neuanlage strukturreicher Hausgärten

bewertet analog zu einer Neuanlage einer standortheimischen Heckpflanzung

Schutzgut Landschaftsbild	
42.385 m² Wohngebiet	
geringe Beeinträchtigungen:	
	x Vegetations- und Biotopstrukturen wenig vielfältig und naturnah
Summe:	1
schwere Beeinträchtigungen	
	x sehr hoher Versiegelungsgrad
Summe:	1
resultierender Erfüllungsgrad: 10	
Flächenwert Landschaftsbild (Erfüllungsgrad x Flächengröße) x Gewichtung 15 %:	
	63.548


ca. 61 % der Fläche werden überbaut

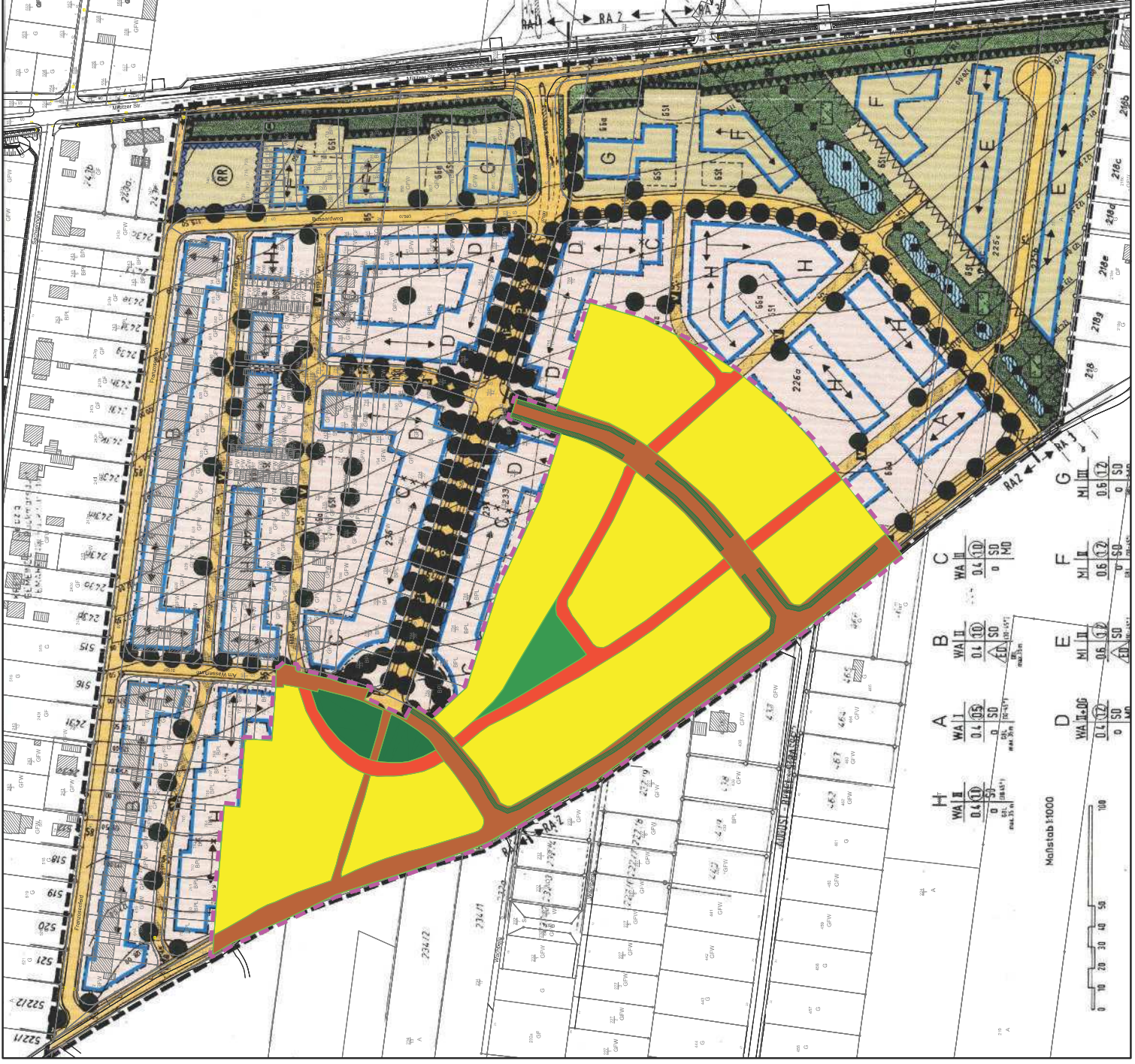
Gesamtwertzahl: 634.475

Biotopwerterhöhung gegenüber rechtskräftigen B-Plan: 63.459

Anmerkung: Auf eine Berücksichtigung der Flächen im Biotopverbund, entsprechend der Vorgehensweise im Leipziger Bewertungsmodell, kann verzichtet werden, da den Flächen im rechtskräftigen B-Plan als auch in der Planänderung in ihrer Gesamtheit eine durchschnittliche Bedeutung im Biotopverbund zugesprochen wird - d.h. Zu- und Abschläge nicht zu vergeben sind.
 Es wird eingeschätzt, dass auch nach der Planänderung der Biotopverbund keine gravierende Verschlechterung* (bzw. Veränderung) gegenüber dem Bestand (hier rechtskräftiger B-Plan) widerfährt.
 * Eine Verschlechterung wäre nach dem Leipziger Bewertungsmodell nicht ermittelbar, weil die im Modell vorgegebene Arbeitsweise unlogisch ist! Man müsste Abschläge über die im Biotopverbund wirksamen Flächen errechnen.




Legende

-  Straßenverkehrsfläche
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Wohnbaubereich
-  Spielplatz
-  Parkanlage
-  Straßenbegleitgrün (Baumreihen)
-  Umgriff Teilbereich A



aus datenschutzrechtlichen Gründen ausgeblendet

Projekt: Bebauungsplan E-237 „Am Wachberg“ - 2. Änderung
 Gemarkung Rückmarsdorf, Stadt Leipzig
 Überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung - Teilbereich A

Datum	Unterschrift
bearbeitet: 28.01.16	
gezeichnet: 28.01.16	
geprüft: 28.01.16	

Plan 1
 Maßstab: 1:2.000

Maßstab 1:1000





Geltungsbereichsrenze
 rechtskräftiger B-Plan E-237
 ————
 Geltungsbereichsrenze
 B-Plan E-237; 1. Änderung
 - - - - -

Legende:

	EFH, bereits realisiert
	EFH, geplant, HI, SD/ZDFD, 30-45° DN

