



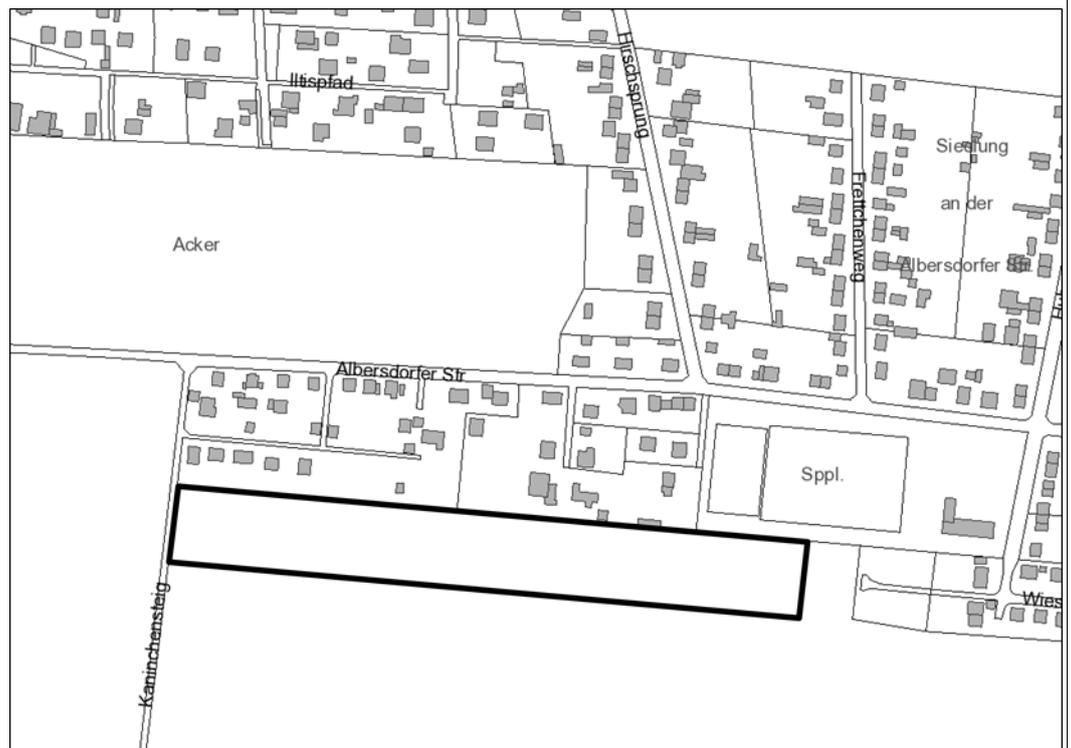
**Stadt Leipzig**

**Begründung zum  
vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes Nr. 386  
„Wohngebiet östlich Kaninchensteig“  
(Vorentwurf)**

Stadtbezirk: Südwest

Ortsteil: Knautkleeberg-Knauthain

— Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

seecon Ingenieure GmbH  
Spinnereistraße 7; Halle 14  
04179 Leipzig



06.03.2023

## INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG .....	3
1.	Lage und Größe des Plangebietes .....	3
2.	Ausgangslage, Planungsanlass und -erfordernis .....	4
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	5
4.	Verfahrensdurchführung .....	6
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....	7
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes .....	7
5.1	Umgebung des Plangebietes .....	7
5.2	Topografie .....	8
5.3	Vorhandene Bebauung und Nutzungen .....	8
5.4	Soziale Infrastruktur .....	8
5.5	Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur .....	9
5.6	Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen .....	11
6.	Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen .....	12
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen .....	12
6.1.1	Raumordnung .....	12
6.1.2	Flächennutzungsplan .....	13
6.1.3	Landschaftsplan .....	14
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben .....	14
6.2	Sonstige Planungen .....	15
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept .....	15
6.2.2	Stadtentwicklungsplan Zentren .....	15
6.2.3	Strategische Konzepte zum Wohnen .....	16
6.2.4	Ortsteilentwicklungskonzept Südwest für Knautkleeberg-Knauthain .....	17
6.3	Satzungen und benachbarte Bebauungspläne .....	19
7.	Umweltbelange .....	19
7.1	Wichtigste Ziele und Inhalte des Planes .....	19
7.2	Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung .....	19
7.2.1	Fläche .....	19
7.2.2	Boden .....	20
7.2.3	Wasser .....	20
7.2.4	Luft und Klima .....	20
7.2.5	Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt .....	21
7.2.6	Landschaft .....	23
7.2.7	Menschen und Gesundheit .....	24
7.2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	24
7.2.9	Wechselwirkungen .....	25
C.	Städtebauliches Konzept .....	25
8.	Gliederung des Gebietes .....	25
9.	Städtebauliches Konzept .....	25
9.1	Variante I .....	26
9.2	Variante II .....	26
9.3	Verkehrliche Erschließung und Medien .....	27
9.4	Grün- und Freiraumkonzept .....	29
9.5	Energieversorgung .....	29

## A. EINLEITUNG

### 1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Südwest und dort im Ortsteil Knautkleeberg-Knauthain<sup>1</sup>.

Es wird umgrenzt von

- der Wohnbebauung und des Sportplatzes an der Albersdorfer Straße im Norden,
- der Grünfläche auf dem Flurstück 133/47 im Osten,
- Landwirtschaftsflächen im Süden sowie
- der Straßenverkehrsfläche „Kaninchensteig“ im Westen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,2 ha und umfasst das Flurstück 133/36 der Gemarkung Knautkleeberg.

Die räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist aus der nachfolgenden Abbildung und der Abbildung auf dem Deckblatt zu ersehen.



Abbildung 1 Luftbild mit Plangebietsgrenze / Geltungsbereich = rot; nicht maßstäblich;  
(Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung)

<sup>1</sup>Stadtbezirks- und Ortsteilbezeichnungen lt. Ratsbeschluss 423/92, zuletzt geändert durch Ratsbeschluss III-411/00

## 2. Ausgangslage, Planungsanlass und -erfordernis

### Ausgangslage

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat am 08.03.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 386 „Wohngebiet östlich Kaninchensteig“ mit Beschluss-Nr. VI-DS-03057 zur Schaffung der entsprechend notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzung zum Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern auf einem ca. 2,23 ha großen Grundstück beschlossen. Die Entwicklung der Flächen südlich des Sportplatzes, an der Albersdorfer Straße wurde schon vor der Jahrtausendwende angestoßen. Aufgrund des damaligen begrenzten Bedarfs wurde eine abschnittsweise Realisierung vorgesehen und zunächst Baurecht für den ersten Bauabschnitt geschaffen. Für den ersten Bauabschnitt wurde durch die Ratsversammlung der Stadt Leipzig am 13.12.2006 der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 267 „Birkhahnsteig“ beschlossen und ist mit Veröffentlichung im Leipziger Amtsblatt Nr. 11 am 26.05.2007 in Kraft getreten. Das Plangebiet wurde bis 2011 vollständig entwickelt und bebaut.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 386 „Wohngebiet östlich Kaninchensteig“ soll nun in diesem Kontext der zweite Bauabschnitt umgesetzt werden. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen i.S. des § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines bauträgergebundenen Standorts mit den erforderlichen Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Im Juni 2017 wurde eine Petition zur „Erweiterung der Sportfläche im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 386 „Wohngebiet östlich Kaninchensteig“ durch den Beauftragten des Vorstands des KSC 1864 Leipzig e.V. eingereicht und der Oberbürgermeister darin aufgefordert, im Rahmen der Aufstellung des genannten Bebauungsplanes zu prüfen, ob neben der Anpflanzung von Bäumen und der Errichtung öffentlicher Spielgeräte auch eine zusätzliche Sportfläche (Fußball-Kleinfeld) sowie weitere Nutzungen in Verantwortung des Sportvereins KSC 1864 Leipzig e.V. in das Plangebiet eingeordnet werden können.

Daraufhin und auf Vorschlag des Petitionsausschusses hat die Ratsversammlung der Stadt Leipzig am 23.08.2017 beschlossen (VI-P-04367-DS-02), dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Möglichkeiten einer Sportplatzenerweiterung mit den Beteiligten erörtert werden und im Ergebnis ein Vorschlag zum weiteren Verfahren unterbreitet wird. Auf Grundlage dieses Beschlusses wurde die dargelegte Notwendigkeit zusätzlicher Sportflächenangebote aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich bestätigt. Im Ergebnis der durchgeführten Prüfung kann eine Erweiterung jedoch insbesondere aus Gründen des Immissionsschutzes der umgebenden Wohnbebauung nicht verfolgt werden. In diesem Kontext hat am 26.06.2019 die Ratsversammlung der Stadt Leipzig beschlossen (VI-P-04367-DS-02-DS-01), dass angesichts der geplanten Wohnbauflächenentwicklungen im Südwesten ein Gesamtkonzept für Sport- und Freiflächen für die Ortsteile Knautkleeberg-Knauthain zu erarbeiten ist und das Bauleitplanverfahren Nr. 386 gemäß den bisherigen Zielen fortgesetzt wird.

Auf der Grundlage dieses Beschlusses hat die Verwaltung von 2020-2022 für Knautkleeberg-Knauthain ein Ortsteilentwicklungskonzept (OEK) als fachübergreifende, integrierte Strategie erarbeitet. Dieses setzt sich sowohl mit den freiräumlichen, als auch mit den siedlungsseitigen Entwicklungsmöglichkeiten auseinander. Im Rahmen eines umfangreichen Erarbeitungs- und Beteiligungsprozesses mit Bürgerschaft, Verwaltung, Verbänden und Trägern öffentlicher Belange wurden die Prämissen der Ortsteilentwicklung für die nächsten 10-15 Jahre erarbeitet (Details siehe Kapitel 6.2.4).

Nunmehr kann auch das vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. 386 fortgesetzt werden.

Der **Planungsanlass** für die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Absicht des Grundstückseigentümers das bislang landwirtschaftlich genutzte Grundstück für eine Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche zu entwickeln. Diese stellen die Erweiterung der bereits realisierten Flächen des östlich

angrenzenden Einfamilienhausstandortes dar, der auf Grundlage des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Nr. 267 „Birkhahnsteig“ entwickelt wurde. Hierzu wurde mit Schreiben vom 13.09.2016 der Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens durch die Eigentümerin gestellt.

Das **Planungserfordernis** zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes begründet sich insbesondere daraus, dass nur auf Grundlage einer Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte bauliche Entwicklung geschaffen werden können.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Es lässt sich auf der entsprechenden planungsrechtlichen Grundlage nicht umsetzen, da es sich bei dem beabsichtigten Vorhaben weder um privilegierte noch um begünstigte Vorhaben gem. § 35 (1) und (2) BauGB handelt. Die Fläche kann nur im Zuge einer Bauleitplanung in den Innenbereich und der beabsichtigten Nutzung zugeführt werden.

Dies erfordert eine planerische Steuerung mittels eines Bebauungsplanes, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sowohl hinsichtlich des Plangebietes selbst als auch bzgl. seiner Auswirkungen auf die Umgebung gewährleisten zu können. Insbesondere gilt dies für das Einfügen der geplanten Bebauung in das vorhandene Umfeld, die verkehrliche und medientechnische Erschließung sowie die angemessene Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

### **3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 386 sollen vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- **Umsetzung der strategisch-städtebaulichen Ziele der Stadt Leipzig**  
Mit diesem Bebauungsplan sollen die gesamtstädtischen Ziele wie im INSEK, im Flächennutzungsplan sowie im Landschaftsplan beschlossen bzw. dargestellt umgesetzt werden. Insbesondere sollen hierbei auch die klima- und mobilitätsrelevanten Beschlüsse und Zielstellungen in der Planung berücksichtigt und angemessen umgesetzt werden.
- **Umsetzung der strategischen Ziele und Maßnahmen aus dem OEK Südwest**  
Hierbei gilt es insbesondere, die im Zielsystem für den Ortsteil Knautkleeberg-Knauthain formulierten Leitlinien für die Handlungsfelder Daseinsvorsorge & Gemeinwesen, Siedlungsstruktur & Städtebau, Grünraum & Landschaft sowie Verkehr & Mobilität umzusetzen.
- **Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens,**  
um die heute landwirtschaftlich genutzte Fläche der Nutzung als Wohnbaufläche unter dem Leitbild der Nachhaltigkeit und Zukunftssicherung zugänglich zu machen.
- **Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung**  
Im Plangebiet soll in Bezug zur umgebenden Bebauung ein verträgliches Maß an möglicher baulicher Dichte und Höhe unter Berücksichtigung von Typologien und Forderungen höherer Dichte geprüft werden. Insbesondere gilt dies für die Gestaltung des Übergangs zwischen Siedlungsrand und den landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- **Sicherung einer geordneten verkehrlichen und medienseitigen Erschließung**  
Es gilt eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme durch die Anlage selbst und möglichst geringe Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke sowie die Schaffung einer Fuß-/Radwegeverbindung vom Plangebiet in Richtung Osten zum Wieselsteig zur Vernetzung mit der Umgebung umzusetzen.
- **Maßnahmen zur Minimierung und Minderung sowie zum Ausgleich der Eingriffe**  
Mit der Umsetzung der Planung wird es zu Eingriffen in Natur und Landschaft kommen, weshalb im Rahmen des Planverfahrens entsprechende Maßnahmen zur Minimierung und Min-

derung sowie mögliche Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt werden. Oberste Prämisse ist es, den Ausgleich im Plangebiet selbst zu realisieren. Neben der Absicht das Plangebiet in hohem Maße durch private Grünflächen und eine ergänzende Grün- und Freiraumstruktur im Osten des Plangebietes zu begrünen, soll im Süden des Plangebietes eine ca. 5 m breite Gehölzpflanzung ausgebildet werden.

- **Einstellen immissionsschutzseitiger Belange**

Das potentiell konfliktträchtige Nebeneinander von Wohnen und Sport soll soweit minimiert werden, dass die ansässig ausgeübten Trainings-, Spiel- und Wettkampfnutzung des benachbarten Sportplatzes nicht eingeschränkt wird. Es sind daher zur Wahrung der Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet entsprechende Regelungen und Festsetzungen zum Immissionsschutz zu prüfen, um unerwünschten Verdrängungsprozessen entgegenzuwirken.

- **Umsetzung der Grundsätze eines ökologischen, energieeffizienten und an den Klimawandel angepassten Städtebaus und Freiraums**

Besondere Bedeutung wird hierbei der Förderung einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung und Energieversorgung unter Einbeziehung erneuerbarer Energien beigemessen. Dabei wird eine multifunktionale Flächennutzung verfolgt. Im Planverfahren sollen – soweit erforderlich – die möglichen Auswirkungen von Umweltbelangen durch Fachplanungen und Gutachten ermittelt werden (u.a. Energiekonzept, Regenwasserbewirtschaftung).

#### 4. Verfahrensdurchführung

Folgende Verfahrensschritte wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

**Aufstellungsbeschluss** vom  
Beschluss Nr. VI-DS-03057,  
bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 06/2017 vom  
25.03.2017

08.03.2017

Es soll das Vollverfahren – mit frühzeitigen Beteiligungen (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) – zur Anwendung kommen.

## B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

### 5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

#### 5.1 Umgebung des Plangebietes

Das rund 2,2 ha große Plangebiet liegt vollständig im Transformationsbereich eines ‚Patchworks‘ aus bebauten Siedlungsraum und Leipziger Kultur- und Offenlandschaft. Tatsächlich bildet das Plangebiet die räumlich optisch wahrnehmbare Grenze zwischen beiden Räumen. Es grenzt einerseits nördlich sowie östlich vollständig an vorstädtisch geprägte Siedlungsbereiche mit kleinteiliger Wohnbebauung, während es südlich bzw. westlich direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließt. Die Umgebung zeichnet sich dahingehend als kleinteilig vorstädtisch aus, da sie in vielfacher Weise durch eine niedrige Bebauung und durch schmale Wohnstraßen geprägt ist.



Abbildung 2: Umgebung des Plangebietes; schwarz = Geltungsbereich; rot = Wohnen; blau = Vereinssport  
Grüntöne = Landwirtschaft; grüne Pfeile = Übergang zur Kulturlandschaft; nicht maßstäblich  
(Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung)

Rund um die nördlich des Plangebiets liegende Albersdorfer Straße befindet sich eine Vielzahl baugleicher Doppelhäuser aus der Entstehungszeit der Siedlung in den 1920/1923er Jahren. Nach der politischen Wende wurden diese sukzessiv durch Einfamilienhäuser ergänzt und/oder erfuhren kleinteilige Erweiterungen/Umbauten. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist somit eine durch Wohnen genutzte Siedlungsstruktur und weist einen verhältnismäßig hohen unversiegelten Flächenanteil auf. Dies ist der Historie des Ortsteils geschuldet. Westlich der Bahnstrecke wurden für Geringverdiener und Arbeitslose Siedlungen mit einem minimal bemessenen Standardtyp aus Wohnen und Wirtschaft unter einem Dach auf großen Grundstücken zur Selbstversorgung und Abwasserentsorgung errichtet (OEK, 2022). Neben der städtebaulichen Struktur und Nutzung zeichnet sich die Umgebung des Plangebiets durch den in der Planung zu berücksichtigenden Sportplatz des Sportvereins KSC 1864 Leipzig e.V. aus, welcher zentral im Gesamtgefüge der näheren Umgebung liegt und durch den vorliegenden Bebauungsplan tangiert werden soll.

Im Süden und Westen zeigt sich die Umgebung des Plangebiets als eine durch aufgeräumte Feldfluren geprägte Leipziger Offenlandschaft, welche sich durch großflächige Landwirtschaftsflächen, wenig strukturreiche Vegetation und einzelne Splittersiedlungen bzw. andere Siedlungsteile auszeichnet. Ergänzt durch Angebote der Naherholung bzw. Bergbaufolgelandschaft und Bauwerke der technischen und verkehrlichen Infrastruktur bildet die Umgebung des Plangebietes die Raumkante und das optisch wahrnehmbare ‚Ende‘ der Stadt.

## 5.2 Topografie

Das Plangebiet und seine Umgebung liegt regionalgeologisch in der Leipziger Tieflandsbucht. Das nahezu ebene Gelände im Plangebiet fällt nach Osten hin leicht ab; die Höhe des Gebietes liegt zwischen ca. +125,62 m und ca. +122,44 m ü NHN.

## 5.3 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist unbebaut. Selbiges gilt für die südlich und westlich angrenzenden Flächen.

Nördlich an das Plangebiet, bis hin zur Albersdorfer Straße grenzen Einfamilienhaussiedlungen, privat genutzte Gartenstrukturen sowie die oben erwähnte Spielstätte des Sportvereins. Im Osten wird das Gebiet durch eine Wiese begrenzt, welche als Teil des Bebauungsplanes Nr. 267 „Birkhahnsteig“ als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sowie als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grabeland (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) festgesetzt ist.

## 5.4 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. In Bezug auf die Betreuungs- und Bildungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche sind folgende Standorte im Einzugsbereich des Plangebietes in Verbindung mit dem Auszug aus der zugehörigen Karte des OEK zu nennen (Entfernung in Klammern):

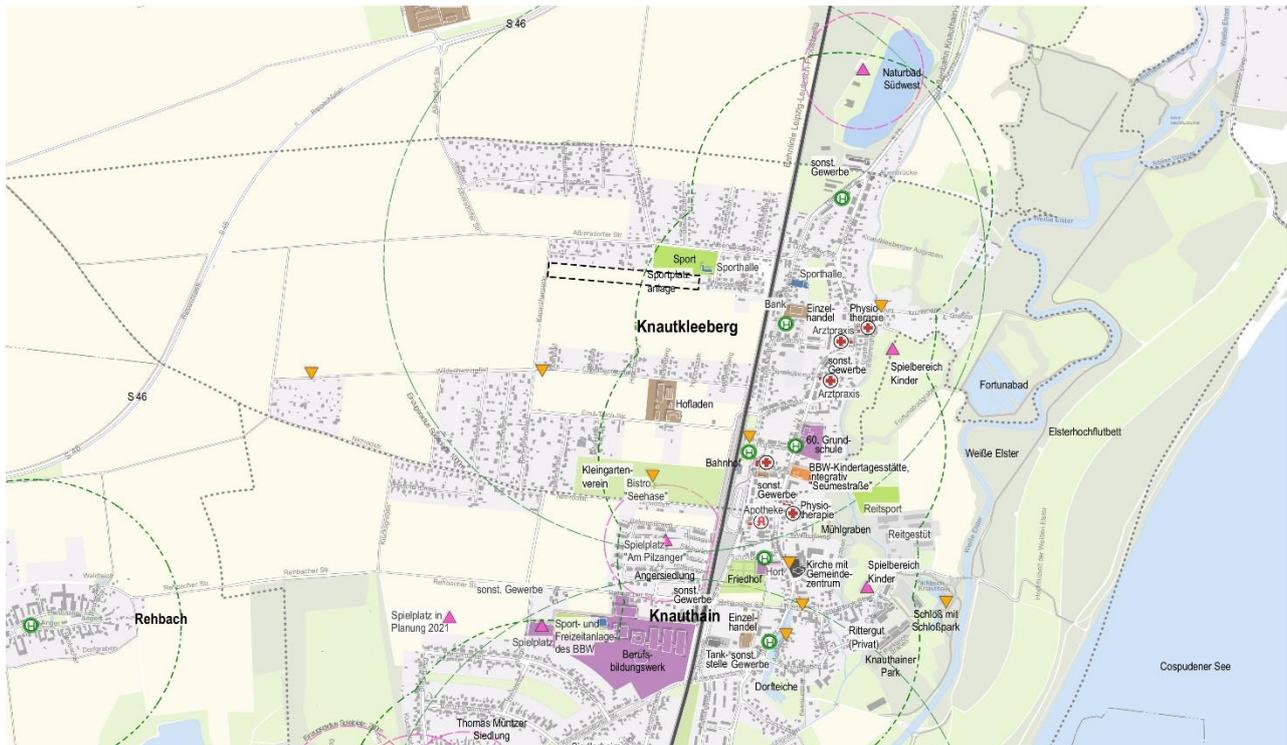


Abbildung 3: Daseinsvorsorge im Ortsteil; Geltungsbereich = schwarz umrahmt; nicht genordet: nicht maßstäblich (Quelle: OEK, Stadt Leipzig, 2022)

### Nahversorgung

- Dieskaustraße 365 (~ 850 m)
- Rehbacher Straße 7 (~ 2,2 km)
- D-Zentrum, Anton-Zickmantel-Straße 42 (~ 3,1 km)

### Kindertagesstätten

- „Holunderzwerge“ Haus 1, Hubmaierweg 38 (Knautkleeberg-Knauthain, ~ 2 km)
- „Holunderzwerge“, Holunderweg 38 (Knautkleeberg-Knauthain, ~ 2,6 km)
- Integrative BBW-Kita, Seumestraße 99 (Knautkleeberg-Knauthain, ~ 1,5 km)
- Märchenland, Gerhard-Ellrodt-Straße 17A (Großzschocher, ~ 2,8 km)

## Schulen

- 60. Schule, Grundschule in der Seumestraße 93 (~ 600 m)
- 120. Schule, Grundschule in der Martin-Herrmann-Straße 1 (Großschocher ~ 4,1 km)
- 56. Schule, Oberschule in der Dieskaustraße 213 (Großschocher, ~ 3,5 km)
- Johannes-Kepler-Schule, Gymnasium in der Dieskaustraße 76 (Großschocher, ~ 5,1km)
- Berufsbildungswerk Leipzig für Hör- und Sprachgeschädigte, Knautnaundorfer Straße 4 (~ 1,7 km)

## Sport- und Spielflächen, Freizeitangebote

Sport- und Spielflächen sowie Freizeitangebote sind in Verbindung mit den freiräumlichen Möglichkeiten der Umgebung vielfältig gegeben:

- Freisportanlage des Knautkleeberger Sport Club 1864 e.V. (KSC) an der Albersdorfer Straße und in der Dieskaustraße 355 sowie in Hartmannsdorf
- Turnhallen Albersdorfer Straße, 60. Grundschule und Seumestraße sowie (eingeschränkt nutzbar) auf dem Gelände des Berufsbildungswerk Leipzig für Hör- und Sprachgeschädigte gGmbH (BBW)
- Freispielmöglichkeiten in den angrenzenden Landschafts- und Naturräumen
- Angebote der Kirchgemeinde
- Reitgestüt Knauthain GmbH
- Schießsportanlage Schützenverein Knauthainer Löwen e.V.
- Wassersport- und Bademöglichkeiten an den umliegenden Seen
- Spielplätze in der näheren und weiteren Umgebung, z.B. südlich des Plangebietes „Am Pilzanger“ oder am Naturbad Südwest.

## 5.5 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur

Der gesamte Ortsteil ist aufgrund seiner Lage, der vorherrschenden Wohnnutzung und der Siedlungsstruktur heute vorwiegend durch motorisierten Individualverkehr geprägt, wenngleich eine gute Anbindung an das schienengebundene ÖPNV-Netz der Stadt Leipzig sowie die regionale Anbindung über die Regionalbahn gegeben ist. Das Plangebiet ist für die einzelnen Verkehrsmittel wie folgt zu bewerten:

### Fußverkehr

Die Fläche des Plangebietes ist zum jetzigen Stand nicht über ausgebauten Fußwege erreichbar. Ausgebauten Gehwege existieren nur im Bereich der östlich vom Plangebiet verlaufenden Hauptverkehrsstraße Dieskaustraße sowie in der Albersdorfer Straße bis zum Bahnübergang. Richtung Westen verlaufend, ab dem Bahnübergang, besteht dieser Fußweg auf der Albersdorfer Straße dann allerdings nur noch als einseitiger Seitenstreifen. Die restlichen, das Plangebiet umgebenden, als Tempo-30-Zone beschilderten Siedlungsstraßen weisen keine Gehwege auf. Im gesamtörtlichen Kontext ist dies für fast alle Siedlungsbereiche westlich der Bahnanlagen auf die Entstehungszeit zurückzuführen. Auch stellt der Bahnübergang an der Albersdorfer Straße die einzige Möglichkeit zur fußläufigen Querung der Bahnanlagen dar.

### Radverkehr

Knautkleeberg-Knauthain liegt etwa 8,5 km Luftlinie vom Leipziger Zentrum entfernt und damit in einer Entfernung, die auch im Alltagsverkehr für den Radverkehr praktikabel erreichbar ist. Entsprechend dem *HauptnetzRad*, als strategische Planungsgrundlage für die Weiterentwicklung des Radverkehrs in der Stadt Leipzig, sind der Elsterradweg, die Seumestraße sowie die Dieskaustraße als Hauptradrouten vom Ortsteil in Richtung Leipziger Zentrum definiert. Hierbei wird das Plangebiet in Richtung Innenstadt im Einzelnen über die Dieskaustraße und eine separate Radwegführung angebunden. Weiterhin liegen die im Ortsteil sowie in Großschocher vorhandenen Bildungsstandorte, Dienstleistungs- und Versorgungsangebote in einem Einzugsradius von ca. 5 km, welcher die Grundversorgung

durch alltägliche Fahrradmobilität ermöglicht. Allerdings sind aufgrund der dörflichen und vorstädtischen Siedlungsentwicklung an den äußeren Gemarkungsgrenzen der Stadt die Radverkehrsanlagen innerhalb des Ortsteils nur sehr begrenzt und abschnittsweise vorhanden.

Im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung besteht keine gesonderte Radwegeverbindung. Hier erfolgt die fahrradgebundene Erschließung ausschließlich über die Albersdorfer Straße, den Kaninchensteig und die daran anschließenden kleinen Wohnstraßen. Als eine von nur zwei Nord-Süd-Verbindungen westlich der Bahnanlagen ist der Kaninchensteig vergleichsweise schmal und der Radverkehr wird regelkonform (Tempo 30) auf der Mischverkehrsfläche geführt. Die davon abgehenden Feld- und Wiesenwege können ebenfalls als Radweg benutzt werden und führen weiter in die Kultur- und Offenlandschaft.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Ortsteil weist, trotz seiner äußeren Stadtlage, eine Regionalbahn- und Straßenbahnverbindung mit direkter Anbindung an das Leipziger Zentrum sowie Umland auf. Hierbei liegt das Plangebiet zur nächstgelegenen Straßenbahnhaltestelle „Albersdorfer Straße“ der Linie 3 an der Diskausstraße ca. 600-800 m entfernt, welche ebenfalls durch die Buslinien 120 und 63 bedient wird.

In etwa 1,3 km zum Plangebiet liegt der Bahnhof „Leipzig-Knauthain“ an der Bahnstrecke 6383 Leipzig-Zeitz-Gera. Der Ortsteil ist stündlich durch Züge der Erfurter Bahn GmbH an den Regionalverkehr Leipzig-Gera-Saalfeld angebunden. Der Bahnhof ist durch Bahn, Straßenbahn und Bus als verkehrlicher Verknüpfungspunkt multimodal erschlossen und der wichtigste ÖPNV-Knotenpunkt im Ortsteil. Mit der Neugestaltung der Straßenbahnwendeschleife am Bahnhofsvorplatz wurde dieser 2010 funktional und gestalterisch aufgewertet. Es befinden sich dort heute ein Park + Ride Parkplatz sowie überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten. Perspektivisch wird ein weiterer Aus-/ Umbau avisiert (Beschluss Nr. VI-A-06974-NF-04). Der Ortsteil ist seit November 2022 über Flexa angedient.



Abbildung 4: ÖPNV im Ortsteil; Geltungsbereich = schwarz umrahmt; B = Bahnhof; T = Tram; H = Bushaltestelle; nicht genordet; nicht maßstäblich (Quelle: OEK, Stadt Leipzig, 2022)

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die straßenseitige äußere Haupteinschließung des Plangebiets erfolgt aus Richtung Stadtzentrum (ca. 10 km) über die Rippachtalstraße aus Nordwesten oder die Dieskaustraße und weiter über die Albersdorfer Straße aus Richtung Osten. Dabei befindet sich für den MIV als nächstgelegene Quermöglichkeit der Bahnanlagen in Höhe der Albersdorfer Straße ein Bahnübergang.

Von Westen her wird das Plangebiet über die namensgebende Straße Kaninchensteig, die im Norden an die Albersdorfer Straße angebunden ist, erschlossen. Ausgehend von der Rehbacher Straße im Süden stellt die Straße Kaninchensteig neben der Bösdorfer Straße die einzige Nord-Süd-Verbindung für den MIV innerhalb des Siedlungsgefüges westlich der Dieskausstraße bzw. der Bahnanlagen dar. Als vergleichsweise schmal ausgebildete Mischverkehrsanlagen mit maximal 6,50 m Straßenbreite sind beide Straßen mit Tempo 30 befahrbar.

## 5.6 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen

Ein Anschluss an das in der Umgebung vorhandene Gas-, Strom-, sowie Trink- und Schmutzwassernetz ist grundsätzlich unter Voraussetzung der Verlegung zusätzlicher Leitungen möglich. Anbindpunkte, die entsprechende und für die vorliegende Wohnflächenentwicklung geeignete Leistungen aufweisen, sowie die im Gebiet vorzuhaltende zusätzliche Infrastruktur sind zu ermitteln bzw. zu qualifizieren.

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz liegt nicht vor.

Die äußere Erschließung des Plangebietes im Hinblick auf die Trinkwasserversorgung ist über die in Planung bzw. Realisierung befindliche Herstellung eines Ringschlusses DN 200 der Leipziger Wasserwerke am westlichen Siedlungsrand entlang des Kaninchensteigs bis zur Albersdorfer Straße und weiterführend bis zur Seebenischer Straße gesichert. Diese Leitungsbaumaßnahme dient der Entwicklung von Wohnungsbaustandorten im Siedlungsgebiet des Ortsteils und sichert perspektivisch eine stabile Trink- und Löschwasserversorgung der vorhandenen und geplanten Bebauung. Die innere Erschließung des Plangebietes ist ausgehend von der neu zu verlegenden Trinkwasserleitung PE-HD 225x13,4 zu qualifizieren.

Im Hinblick auf die Abwasserentsorgung ist netzseitig aufgrund der derzeit landwirtschaftlichen Nutzung keine bauliche infrastrukturelle Ableitungsmöglichkeit im Geltungsbereich vorhanden und das geplante Wohngebiet muss im Trennsystem erschlossen werden. Hierbei kann das anfallende Schmutzwasser über das vorhandene Schmutzwassernetz in der Straße Kaninchensteig abgeleitet werden. Eine Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist mit Schreiben vom 17.11.2020 des Netzbetreibers Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) heute und künftig nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser muss in Übereinstimmung mit den ökologischen Zielen der flächenhaften Grundwasserneubildung sowohl für die Straßenverkehrsflächen als auch für die privaten Grundstücksflächen vor Ort versickert oder verwertet werden. Ein Kapazitäts- und Leitungsausbau wird nicht verfolgt.

Die Versickerungseignung des Bodens wurde bereits in Teilen untersucht. Das vorliegende Gutachten (*Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelt Pabst; Stand 2017*) bestätigt die Möglichkeit der Regenwasserversickerung auf den Grundstücken. Die Ergebnisse des erforderlichen Versickerungsgutachtens werden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung in den Bebauungsplan übernommen.

Sofern zur Erschließung des Plangebietes ergänzende Maßnahmen an den bestehenden Versorgungsnetzen erforderlich werden sollten, wird dies auf Grundlage der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf berücksichtigt.

## 6. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

### 6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

#### 6.1.1 Raumordnung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst. Im seit dem 31.08.2013 verbindlichen **Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013)** sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen festgelegt. Im **Regionalplan Leipzig-West Sachsen**, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG am 16.12.2021, sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Planungsregion Leipzig-West Sachsen festgelegt. Gemäß § 4 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Ziele der Raumordnung (Z) zu beachten sowie Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

#### Landesentwicklungsplan Sachsen

Raumordnerisch von Bedeutung sind für diese Planung zunächst die oberzentrale Funktion der Stadt Leipzig und die den Oberzentren zugeordneten Entwicklungsfunktionen und Handlungsfelder im Freistaat Sachsen (Z 1.3.1 i. V. m. Z 1.3.6 LEP 2013). Die diese Bauleitplanung betreffenden Grundsätze, wurden in die planerische Entscheidung im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes einbezogen.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Landesentwicklung sind für die vorliegende Planung relevant:

- G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.
- Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.
- Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.
- Z 2.2.1.10 Die Siedlungsentwicklung ist auf Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

#### Regionalplan Leipzig-West Sachsen

Das Plangebiet wird im Regionalplan als Siedlungsfläche dargestellt und befindet sich in einem regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebiet. Als prioritäre Belange sind die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Leipzig und der sorgsame Umgang mit der Ressource Fläche zu benennen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Grundsätze und Ziele relevant:

Bezüglich der Raumnutzung liegen für das Plangebiet keine regionalplanerischen Ausweisungen vor.

Folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) sind als Grundlage der vorliegenden Planung von Bedeutung:

- Z 2.2.1.2 Bei Neubebauung ist eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.
- G 2.2.1.3 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden.
- G 4.1.2.6 Bei der Planung von Baugebieten sollen die Möglichkeiten zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ausgeschöpft werden, soweit dies die Bodeneigenschaften und geologischen Bedingungen zulassen. Bei Entwässerungsplanungen von Baugebieten sollen die natürlichen Wasserscheiden eingehalten werden.

- Z 2.2.1.4 Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung an die differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung angepasst werden.
- Z 2.2.1.8 In Siedlungen mit Zugangsstellen zu SPNV oder Straßenbahn sollen bei Eignung und Bedarf im Rahmen der Bauleitplanung Bauflächen oder – gebiete so ausgewiesen werden, dass durch deren lagemäßige Zuordnung zu den Zugangsstellen eine ökologisch verträgliche und verkehrlich ökonomische Erschließung gesichert ist.
- Z 2.2.1.9 In besiedelten Gebieten sollen Landschaftsbestandteile erhalten, gepflegt und entwickelt werden, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, die Gliederung von Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität aufweisen oder die Verbindung zur freien Landschaft herstellen.

Die Planung entspricht gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung des Freistaates Sachsen.

### 6.1.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig (FNP; in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2021) zu entwickeln.

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im FNP als allgemeine Art der baulichen Nutzung Wohnbau- und Grünflächen dargestellt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen als Art der baulichen Nutzung ebenfalls Wohnbau- und Grünflächen festgesetzt werden.

Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt.

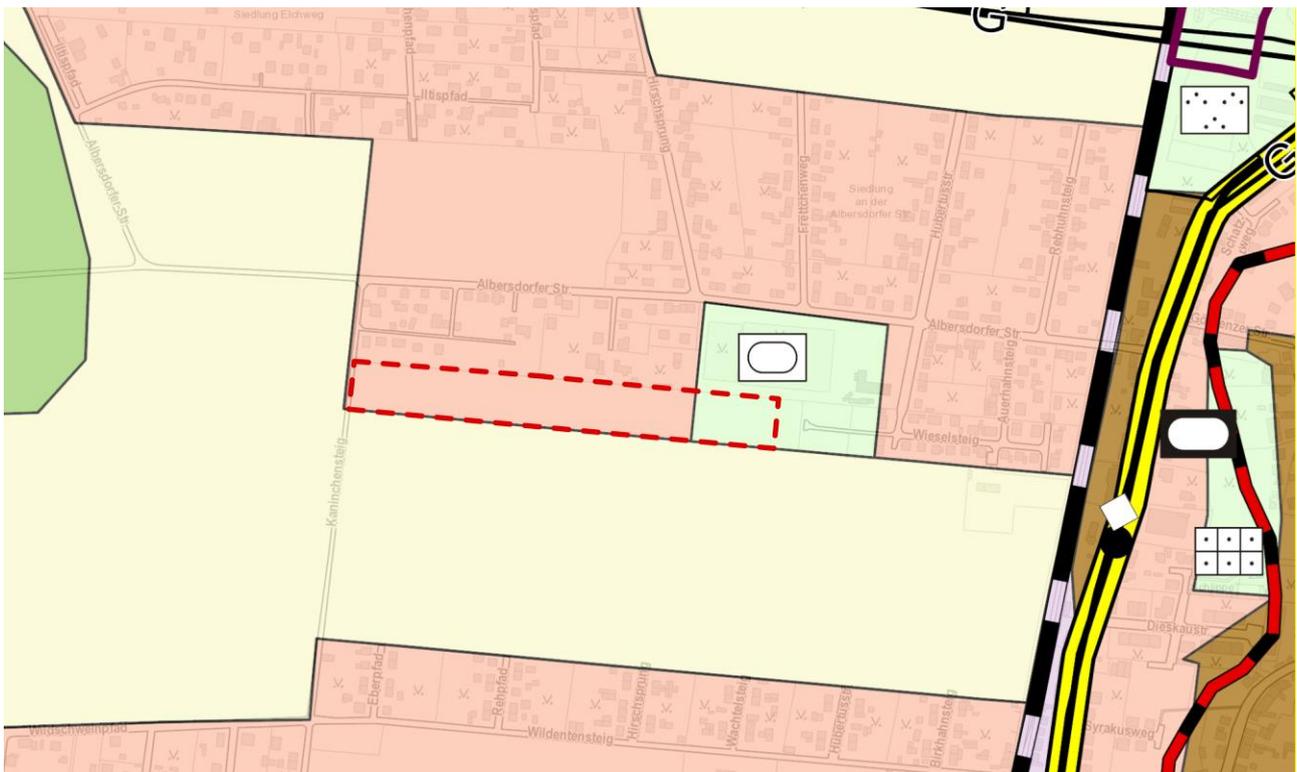


Abbildung 5 Ausschnitt des FNP Leipzig 2021; Geltungsbereich rot gekennzeichnet (Quelle: Stadt Leipzig)

### 6.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan (LSP) als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013 und im Amtsblatt Nr. 20/2013 vom 02.11.2013 bekannt gemacht). Das Integrierte Entwicklungskonzept (IEKO) des Landschaftsplanes stellt das Plangebiet als geplante Baufläche für Wohn- und Mischgebiete bzw. als Sonderbaufläche dar. Der östlich angrenzende Bereich südlich des Sportplatzes ist hingegen als Entwicklungsbereich für eine Grünfläche dargestellt.

Das Plangebiet wird dem folgenden Leitbild zugeordnet:

#### Leitbild 9 - Siedlungsgebiete der Einfamilien- und Reihenhäuser

- Erhaltung, Entwicklung von Siedlungsgebieten mit hohem Durchgrünungsgrad durch unbebaute Freiräume der Zier- und Nutzgärten; Wahrung ihres typischen grün geprägten Ortsbildcharakters; Schaffung von Gliederungs- und Identifikationsmerkmalen durch Mittel der Freiflächengestaltung, Erhaltung ihrer Erholungsfunktion, ihrer Bedeutung für Stadtklima und Biotopverbund; Schaffung durchgehender Geh- und Radwegeverbindungen mit Anschluss an das Wegenetz der Stadt; Herstellung der Verbindung zu den städtischen und stadtnahen Erholungsräumen.

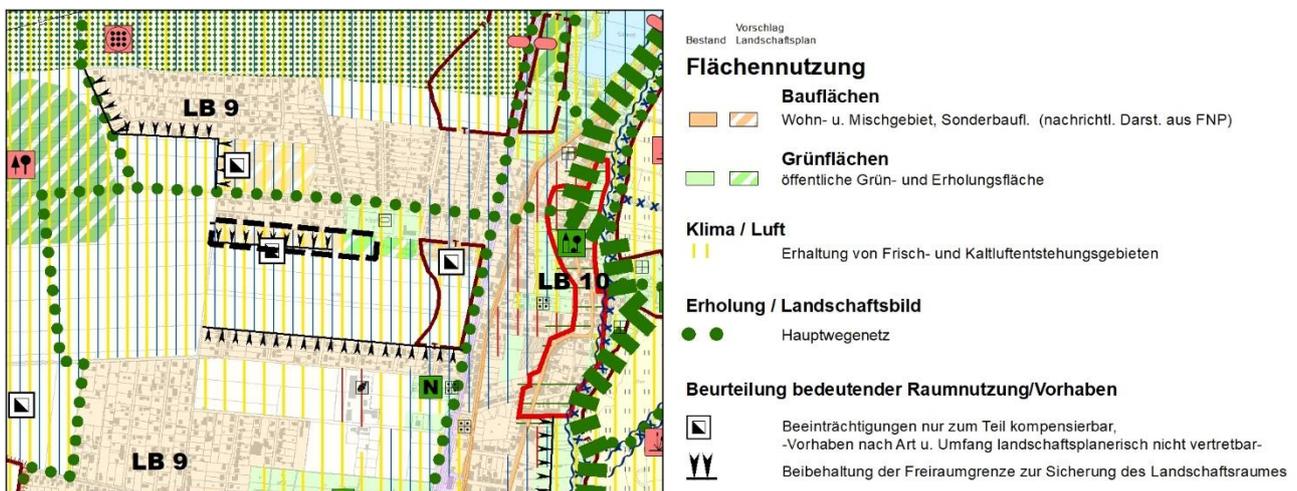


Abbildung 6 Ausschnitt aus Landschaftsplan; Geltungsbereich schwarz gekennzeichnet (Quelle: Stadt Leipzig)

Die Offenlandbereiche innerhalb sowie westlich, südlich und östlich an das Plangebiet angrenzend sind im Landschaftsplan als Flächen für die Grundwasserneubildung sowie für den Erhalt von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten dargestellt. Zur Sicherung des Landschaftsraums bildet die südliche Grenze des Plangebiets die Freiraumgrenze. Eine weitere Ausdehnung nach Süden wird somit ausgeschlossen.

Zu den für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevanten Inhalten siehe Kap. 7 dieser Begründung.

### 6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und unterliegt der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 35 BauGB. Es ist Teil eines ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Bereiches, der im Norden und Osten von den angrenzenden Siedlungsräumen des Ortsteils Knautkleeberg-Knauthain umschlossen wird. Das Vorhaben lässt sich auf der entsprechenden planungsrechtlichen Grundlage nicht umsetzen, da es sich bei den beabsichtigten Vorhaben weder um privilegierte noch um begünstigte Vorhaben gem. § 35 (1) und (2) BauGB handelt.

## 6.2 Sonstige Planungen

Sonstige städtische Planungen sind für diesen Bebauungsplan wie folgt relevant:

### 6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK) wurde am 31.05.2018 als ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept vom Stadtrat beschlossen. Damit ist das Zielbild Leipzig 2030 (Teil A) dem kommunalen Handeln in allen Bereichen zugrunde zu legen. Die fachübergreifenden Schwerpunktgebiete und die Ortsteilstrategie (Teil B) sind als Grundlage der stadträumlichen Schwerpunktsetzung in den Ämtern zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan sind insbesondere folgende strategische Ziele und Handlungsschwerpunkte des Zielbildes *Leipzig setzt auf Lebensqualität* relevant (INSEK, Teil A, S. A-11 – A-12):

- **Balance zwischen Verdichtung und Freiraum:** Ziel ist, das Wachstum flächensparend zu gestalten und Grün- und Freiraumqualitäten bei gleichzeitiger Schaffung von neuen Wohnformen zu erhalten. Hierbei soll auch bei Eingriffen der Verlust durch neue Qualitäten, verbesserte Vernetzung und Erreichbarkeit ausgeglichen werden.
- **Vorsorgende Klima- und Energiestrategie:** Ziel ist, eine vorsorgende Klima- und Energiestrategie zu verfolgen und die Treibhausgasemissionen auf 2,5t CO<sup>2</sup> pro Einwohner und Jahr zu reduzieren. Hierbei sollen quartiersbezogene Maßnahmen an Gebäuden, im Verkehr und im öffentlichen Raum miteinander verknüpft werden, um den Einstieg in die postfossile Energieversorgung auf Basis CO<sup>2</sup>-armer Technologien zu initiieren.

Knautkleeberg-Knauthain ist in der Ortsteilstrategie des INSEK der Raumkategorie „Wachstum vorausschauend planen“ zugeordnet. Diese Gebiete besitzen aufgrund ihrer guten infrastrukturellen Ausstattung oder ihrer absehbar guten ÖPNV-Anbindung und den vorhandenen Flächenpotenzialen Möglichkeiten zur gezielten Nachverdichtung, Arrondierung und Stadterweiterung. Diese Ortsteile bedürfen frühzeitig einer fachübergreifenden Strategie, für welche Nutzungen und mit welchen Instrumenten neue Potenzialflächen erschlossen werden sollen.

Für den Bebauungsplan relevanter Handlungsansatz aus der Ortsteilstrategie für Knautkleeberg-Knauthain ist:

- Flächenpotenziale zur Schaffung neuen Wohnraums und wohnortnaher Infrastruktur nutzen, in Verbindung mit bedarfsgerechter Entwicklung von ÖPNV und sozialer Infrastruktur.

Die aufgeführten strategischen und gebietsspezifischen Ziele des INSEK werden durch den Bebauungsplan, insbesondere durch die planungsrechtliche Sicherung von Flächen für den individuellen Wohnungsbau sowie der Möglichkeit der Schaffung wohnortnaher Angebote und Orte der Begegnung unterstützt.

Die Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den im INSEK formulierten gesamtstädtischen Zielen.

### 6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Mit dem zuletzt 2017 fortgeschriebenen STEP Zentren liegt mit Beschluss der Ratsversammlung am 20.09.2017 (VI-DS-04512) ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, welcher Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt beinhaltet. Das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist er auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrumsystems zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus.

Der Bebauungsplan befindet sich im Einzugs- und Verflechtungsbereich des Versorgungsraums Südwest und außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das D-Zentrum Südwest an der Anton-Zickmantel-Straße/Bismarckstraße in Großzschocher. Im Ortsteil Knautkleeberg-Knauthain befinden sich entlang der Dieskaustraße außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungsstandorte. Zukünftig soll der Standortbereich an der Rehbacher Straße/Dieskaustraße in der Ortslage Knauthain mehr Gewicht erhalten. Er soll für die Stabilisierung und Aufwertung der Grundversorgung genutzt werden. Damit kann die Versorgungssituation auch im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes als ausreichend beurteilt werden und bedarf zunächst keiner Ergänzung durch strukturprägende Nahversorgungsmärkte im Plangebiet. Davon ausgenommen sind jedoch kleinteilige Angebotsstrukturen, welche geeignet sind, die Versorgungssituation westlich der Bahntrasse zu optimieren und durchaus eine Ansiedlungsoption darstellen.

### **6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen**

Das Wohnungspolitische Konzept, Fortschreibung 2015 (VI-DS-1475-NF) wurde am 28.10.2015 durch den Stadtrat beschlossen. Es definiert vor dem Hintergrund der Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt die wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt und benennt Instrumente sowie Maßnahmen zur Umsetzung des Konzepts. Mit dem Wohnungspolitischen Konzept werden folgende Zielsetzungen verfolgt: Ausweitung des Wohnungsangebots, Schaffung eines qualitativ vielfältigen Wohnungsangebots, Schaffung bezahlbaren Wohnraums, Unterstützung von kooperativen Wohnformen, besondere Unterstützung der Schaffung des Wohnraums für Familien, Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderungen, Schaffung von sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen, nachhaltiges Wachstum und Steigerung der Energieeffizienz.

Mit dem am 13.10.2022 durch die Ratsversammlung beschlossenen Stadtentwicklungsplan Wohnbauflächen (Grundlagen, Ziele Strategien) ist ein vorläufiges städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB für den Zeitraum bis zur Vorlage des Stadtentwicklungsplanes „Wohnbauflächen“ gemäß Beschlusspunkt 2 beschlossen worden. Mit diesem Beschluss wurde festgelegt, im Rahmen eines Beteiligungsprozesses unter Einbeziehung der Ortschafts- und Stadtbezirksbeiräte die Flächenentwicklungspotenziale für Wohnen, Gewerbe, Erneuerbare Energien und Grün- und Freiraum in den Ortsteilen aufeinander abzustimmen und hierfür Ortsteilentwicklungskonzepte zu erstellen. Dabei sind die städtischen Zielsetzungen zur Minderung von Flächenverbrauch und Versiegelung zu beachten. Auf dieser Grundlage sind zur anteiligen Deckung des ermittelten Flächenbedarfs im Wohnungsbau geeignete Erweiterungsflächen von bestehenden Siedlungsstrukturen zu bestimmen und als „Stadtentwicklungsplan Wohnbauflächen“ dem Stadtrat zum Beschluss vorzulegen. Nach Vorliegen und Maßgabe der Ortsteilentwicklungskonzepte können neue Bebauungsplanverfahren zur Ermöglichung individuellen Wohnungsbaus dem Stadtrat vorgelegt werden.

Mit der Erarbeitung des Ortsteilentwicklungskonzeptes Südwest für Knautkleeberg-Knauthain (Details siehe nächstes Kapitel) liegt diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein entsprechendes strategisches Konzept zu Grunde, das Prämissen für die Entwicklung der Flächen im Ortsteil aufzeigt. Vor dem Hintergrund des flächensparenden Bauens und des nachhaltigen Wachstums wird mit dem Bebauungsplan auf eine kompakte, dichte Bebauung hingewirkt und ausschließlich nicht nur das Ziel einer zusätzlichen Bereitstellung von Flächen für den verdichteten Eigenheimbau verfolgt, sondern auch der Ansatz des ortsangepassten Geschosswohnungsbaus. Insgesamt kann aber auch davon ausgegangen werden, dass das begrenzte Flächenangebot keine Nachfrageschwächung für die prioritär zu entwickelnden Baugebiete der erweiterten Thomas-Münzer-Siedlung und der Rehbacher Straße erwarten lässt.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum aufgrund des starken Bevölkerungswachstums der vergangenen Jahre markant verändert hat. Vor diesem Hintergrund und der damit einhergehend zunehmenden Anspannung des Leipziger Wohnungsmarktes soll deshalb auch im weiteren Verfahren geprüft werden, inwiefern dem Beschluss des Stadtrates vom 23.08.2017 zur

Sicherstellung von mindestens 30 % der Bruttogeschossfläche für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau entsprechend der jeweiligen Förderrichtlinien des Freistaates Sachsen, Rechnung getragen werden kann. Hierbei zielt der Beschluss bzw. die Bindung auf Bebauungspläne ab, in denen eine planungsrechtliche Zulässigkeit von mindestens 5000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für den Geschosswohnungsbau zu erwarten ist. Dies gilt auch für Bebauungspläne, bei denen der Aufstellungsbeschluss bereits gefasst wurde, aber die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB noch nicht erfolgt ist. Für die vorliegende Planung kann deshalb auf eine anteilige Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum auf dem Verhandlungsweg hingewirkt werden.

#### **6.2.4 Ortsteilentwicklungskonzept Südwest für Knautkleeberg-Knauthain**

Mit dem Ortsteilentwicklungskonzept Südwest – Knautkleeberg-Knauthain (OEK) wird eine strategische Planungsgrundlage für die künftige Entwicklung und konkrete Projektumsetzung im Ortsteil Knautkleeberg-Knauthain geschaffen.

Der Stadtrat hatte mit Beschluss VI-P-04367-DS-02-DS-01 die Verwaltung beauftragt, ein Gesamtkonzept für Sport – und Freiflächen zu erarbeiten. Aufgrund der im Ortsteil darüber hinaus festgestellten Bedarfe im Bereich der sozialen und versorgungsseitigen Infrastruktur sowie laufender und perspektivischer Flächenentwicklungen, wurde die Erarbeitung eines integrierten Ortsteilentwicklungskonzeptes beauftragt. Das OEK wurde von 2020 -2022 in einem breit angelegten kooperativen Planungs- und Beteiligungsprozess mit den Bürgern vor Ort erarbeitet und wird parallel zu diesem Planverfahren in den Stadtrat zur Beschlussfassung eingebracht (VII-DS-07878). Das OEK übernimmt als informelle Planung im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die Funktion einer fachübergreifenden, integrierten Strategie für den Ortsteil. Sie soll damit künftig Eingang in die strategischen Planungen der Stadt Leipzig (FNP, Landschaftsplan, Stadtentwicklungspläne, Verkehrsentwicklungsplan) als auch in konkrete städtebauliche Planungen auf Ebene der Bauleitplanung sowie freiräumliche Maßnahmen finden. Das Planverfahren stellt insofern flächenkonkret die Umsetzung der Zielstellungen und Maßnahmen des OEK dar.

Im OEK wurde anhand der vier sektoralen Handlungsfelder Siedlungsstruktur & Städtebau, Grünaum & Landschaft, Verkehr & Mobilität sowie Daseinsvorsorge & Gemeinwesen ein Leitbild mit einem Zielsystem erarbeitet. Die Querschnittsthemen Klimaschutz und –anpassung, Energieeffizienz, demografischer Wandel, koproduktive Prozesse und strategische Liegenschaftspolitik sowie Freiraumkonzepte wurden dabei berücksichtigt. Das Zielsystem definiert je Handlungsfeld eine Vision sowie zwei Entwicklungsziele mit vier bis sechs Leitlinien.

Relevant für das Plangebiet sind insbesondere folgende Handlungsschwerpunkte:

Handlungsfeld *Daseinsvorsorge & Gemeinwesen*:

- Entwicklungsziel: Qualifizierung und Erweiterung der Infrastrukturen im Ortsteil

Handlungsfeld *Siedlungsstruktur & Städtebau*:

- Entwicklungsziel: Wahrung und Weiterentwicklung der strukturellen Vielfalt des Ortsteils
- Entwicklungsziel: Zukunftsgewandter Wohnort mit hoher städtebaulicher und nachhaltiger Qualität

Handlungsfeld *Landschaft & Grünraum*:

- Entwicklungsziel: Entwicklung und Pflege multifunktionaler Grünräume im Siedlungsbereich

Handlungsfeld *Verkehr & Mobilität*:

- Entwicklungsziel: Gestaltung der Mobilitätswende
- Entwicklungsziel: Bewegungsflächen vielseitig in die Zukunft denken

Im OEK werden zudem 10 für den Ortsteil wichtige Schlüsselmaßnahmen als erste prioritäre Ansatzpunkte benannt. Die Schlüsselmaßnahmen vereinen verschiedene sektorale Maßnahmen sowie Querschnittsthemen und stellen damit sowohl den integrierten Planungsansatz als auch die Vielfalt der Maßnahmen exemplarisch dar. Sie sind in ihrer Ausrichtung vorwiegend räumlich verortet.

Das Plangebiet ist im OEK analog zum FNP weiterhin als Wohnbaupotenzialfläche dargestellt und stellt neben weiteren Flächen mit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen einen Bereich für eine Erweiterung im Wohnungsbau dar. Im Vordergrund steht dabei die Entwicklung i.V.m. einer Verbesserung der Vernetzung von Siedlungsstrukturen im Hinblick auf Nahmobilität, der Gestaltung des Siedlungsrandes, der Entwicklung von multifunktionalen Frei- und Grünraumstrukturen sowie der Entwicklung im Kontext von zukunftsfähigen Energie- und Regenwasserkonzepten.

### **6.2.5 Klimanotstand und strategische Konzepte zum Klimaschutz**

Ausgehend von dem Beschluss der Ratsversammlung vom 30.10.2019 gilt für Leipzig der Klimanotstand sowie der Beschluss zum „Sofortmaßnahmen-Programm 2020“. Mit dem Beschluss vom 13.10.2022 zum Energie- und Klimaschutzprogramm hat sich die Stadt Leipzig das Ziel der Klimaneutralität bis 2040 gesetzt. Mit Fortschreibung des Energie- und Klimaschutzprogrammes (VII-DS-06102) bekennt sich die Stadt zum Klimaschutz, der Quantifizierung eigener Minderungsziele und der Umsetzung konkreter Maßnahmen für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Im **Handlungsfeld 1 des Sofortmaßnahmen-Programms zum Klimanotstand** *Entwicklung klimagerechter-wassersensibler & energieeffizienter Quartiere* wird folgendes Ziel definiert:

„Die Entwicklung neuer Gebiete erfolgt innerhalb und außerhalb der INSEK-Schwerpunkträume unter der Prämisse einer effizienten und erneuerbaren Strom- und Wärmeversorgung sowie unter Berücksichtigung von Anforderungen an eine wassersensible und nachhaltige Mobilitätsplanung. Hierzu werden in Abwägung mit anderen Belangen einer nachhaltigen Stadtentwicklung die rechtlichen Möglichkeiten des städtebaulichen Vertrages und des Bebauungsplans vollumfänglich genutzt.“

Die städtischen **Ziele für die Strom- und Wärmeversorgung** sind:

Bei Fertigstellung der Bebauung im Plangebiet wird der Energiebedarf zu signifikanten Anteilen aus erneuerbaren Energien gedeckt. Hierzu sind Mindestanteile durch erneuerbare Energien zu leisten. Die Prüfung und Einarbeitung zur Umsetzung der entsprechenden Vorgaben findet in der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes statt.

Eine wesentliche Grundlage stellt zudem das Fachkonzept **Klimaschutz und technische Infrastruktur im INSEK** dar. Dabei werden insbesondere die Handlungsschwerpunkte zur vorsorgenden Klima- und Energiestrategie, zur leistungsfähigen technischen Infrastruktur und zum vorsorgenden Flächen- und Liegenschaftsmanagement mit konkreten Maßnahmenbündeln untersetzt.

Folgende **Ziele und Maßnahmen** sind in der Planung zu berücksichtigen:

**Ziel 2:** „Initiierung der Wärmewende im Gebäudesektor und Etablierung nachhaltiger Lösungen zur Ver- und Entsorgung sowie Finanzierung.“

Maßnahme M 3.3 benennt hierfür die Integration und den Ausbau von erneuerbaren Energien (Strom/Wärme) im Stadtgebiet: „...Neben der Erschließung von kommunalen und privaten Dachflächen und der Förderung der Eigenstromnutzung und Direktvermarktung sind zusätzliche Potenziale der Abwärme zu nutzen ...“

**Ziel 3:** „Entwicklung einer zukunftsfähigen, resilienten und intelligenten Ver- und Entsorgungsstruktur“.

Maßnahme M 3.2 benennt hierfür die Transformation der Fernwärmeversorgung – gesamtstädtisch und auf Quartiersebene „...Auf Quartiersebene sind hierbei auch Nahwärmesysteme anzustreben, um flexibel auf rechtliche und energetische Entwicklungen eingehen zu können. Maßnahmen sind u. a. der Einsatz von innovativen Speicherlösungen (Wärme und Strom), der Einsatz von Nahversorgungs-lösungen auf Basis von Kraft-Wärme-Kopplung oder erneuerbarer Energien...“.

### 6.3 Satzungen und benachbarte Bebauungspläne

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 267 „Birkhahnsteig“ (in Kraft seit 26.05.2007)

Im Umfeld des Plangebietes sind folgende Bebauungspläne in Aufstellung:

- Bebauungsplan Nr. 425 „Wohnsiedlung an der Emil-Teich-Straße“ (Aufstellungsbeschluss vom 20.01.2016, Stand der Planung: Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit)

## 7. Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplan-Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die erheblichen Umweltauswirkungen, die ermittelt wurden, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Dazu wird grundsätzlich wie folgt vorgegangen:

1. Einschätzung (auf Grundlage einer überschlägigen Prüfung), auf welche Flächen und auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
2. Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu die jeweiligen Unterkapitel von Kap. 7.3).
3. Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
4. Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht (siehe dazu die jeweiligen Unterkapitel von Kap. 7.3).
5. Anpassung der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades, der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit aufgrund neu gewonnener Erkenntnisse (z.B. im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf) erforderlich.

### 7.1 Wichtigste Ziele und Inhalte des Planes

Inhalt des Planes ist die Entwicklung eines Wohnstandortes als 2. Bauabschnitt zum bereits östlich bestehenden Einfamilienhausstandort des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes-Nr. 267 „Birkhahnsteig“ (in Kraft seit 26.05.2007). Das Plangebiet gliedert sich in einen westlichen Teil für die Einzel- und Mehrfamilienhausbebauung, das im Osten, auf Höhe des Sportplatzes durch eine Grünfläche von der Bebauung Birkhahnsteig getrennt ist.

Die Angaben werden mit der weiteren Bearbeitung des Umweltberichtes in der Entwurfsphase entsprechend ergänzt und angepasst.

### 7.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Im Folgenden wird die Bestandsituation der Schutzgüter Fläche, Boden/Grundwasser, Oberflächenwasser, Klima/Luft, Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt, Landschaft, Menschen/Gesundheit sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter und die möglichen Auswirkungen des Planvorhabens eingeschätzt. Des Weiteren werden potenzielle Beeinträchtigungen aufgeführt sowie Hinweise für erforderliche Untersuchungen und Prüfungen im Rahmen der Entwurfsplanung gegeben.

#### 7.2.1 Fläche

Mit der vorgesehenen Entwicklung eines Wohnstandortes wird die Nutzung der intensiven Ackerfläche vollständig aufgegeben. Die Variantenplanungen sehen einen Erhalt landwirtschaftlicher Fläche nicht vor.

Durch den Verlust einer Ackerfläche im Stadtgebiet Leipzig kann eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Fläche nicht ausgeschlossen werden.

## 7.2.2 Boden

**Boden** (*Geotechnischer Bericht - Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelt Pabst (2017)*)

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet werden im Wesentlichen durch Böden quartären Ursprungs geprägt. Unter einer 40 bis 80 cm dicken Mutterbodenschicht folgen bis in eine Tiefe von 40 bis 150 cm unter Gelände teilweise schwach sandige bis sandige, teilweise schwach kiesige, teilweise schwach steinige Schluffe.

Danach folgen Sande bis in eine Tiefe von 120 bis 240 cm unter Gelände. Die anstehenden Böden sind überwiegend sehr witterungsempfindlich.

Bis auf die geplante Wohngebietszufahrt sind vollständig unversiegelte Bodenbereiche anzutreffen. Die Umsetzung der Planung (beide Varianten) bedeutet im Plangebiet eine deutliche Zunahme an Versiegelung bisher unversiegelter landwirtschaftlich genutzten Böden. Somit sind Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden nicht auszuschließen.

Es sind im weiteren Verfahrensablauf ggf. entsprechende (Vermeidungs-/Minderungs-) Maßnahmen einzuplanen.

## 7.2.3 Wasser

### Oberflächengewässer

Im Plangebiet und in angrenzenden Bereichen sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

**Grundwasser** (*Geotechnischer Bericht - Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelt Pabst (2017)*)

Grund- und Schichtenwasser wurde mit den Bohrungen nicht angetroffen. Im Rahmen der Untersuchungen zum Baugrund wurde kein Grundwasser bis zur Endtiefe von 6,0 m unter Gelände angetroffen. Generell ist davon auszugehen, dass die anstehenden Böden jahreszeitlich schwankend schichtenwasserführend sein können. Die unmittelbar unterhalb des zukünftigen Planums angetroffenen Böden sind überwiegend nur gering wasserdurchlässig (Durchlässigkeiten  $k_f < 1 \times 10^{-6}$  m/s), so dass eine natürliche Versickerung von Wasser aus dem Oberbau nur zeitverzögert erfolgt. Eine Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser ist im Plangebiet laut Gutachten am besten in den feinkornarmen Sanden und Kiesen möglich, die ab einer Tiefe zwischen 3,6 und 5,9 m unter Geländeoberkante anstehen. Die Offenlandbereiche innerhalb sowie westlich, südlich und östlich an das Plangebiet angrenzend sind gemäß Landschaftsplan als Flächen für die Grundwasserneubildung ausgewiesen. Die Versiegelungen führen zu Veränderungen der versickerungsfähigen Flächen und des Oberflächenwasserabflusses. Somit sind Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht auszuschließen. In die Entwurfsplanung sind entsprechende Minderungsmaßnahmen zu integrieren. Für den Entwurf soll ein Regenwasserkonzept erarbeitet werden, in dem die auf das Vorhaben zutreffenden Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung qualifiziert werden.

## 7.2.4 Luft und Klima

Die Offenlandbereiche innerhalb sowie westlich, südlich und östlich an das Plangebiet angrenzend sind gemäß Landschaftsplan als Flächen für den Erhalt von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten vorgesehen.

Mit der Bebauung und straßenseitigen Versiegelung geht ein Verlust an Kaltluftentstehungsflächen auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen einher, der tendenziell zur Verschlechterung der klimatischen Bedingungen im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens führt. Dementsprechend wird zum derzeitigen Planungsstand mit möglichen erheblichen Beeinträchtigungen des Klimas durch die Planung gerechnet.

Es sind im weiteren Verfahrensablauf ggf. entsprechende (Vermeidungs-/Minderungs-) Maßnahmen einzuplanen. Maßnahmen der klimawandelangepassten Gestaltung des Wohngebietes wie zum Beispiel Dachbegrünung, Zurückhaltung und Nutzung des Regenwassers im Quartier, Baumpflanzungen, beschattete Aufenthaltsbereiche können mindernd wirken. Sie können gleichzeitig dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen.

### 7.2.5 Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt

Das Plangebiet besteht vollständig aus einer intensiv genutzten Ackerfläche (vgl. Anlage 3, S. 7). An das Plangebiet schließen sich nördlich und westlich Gärten einer Einzel- und Reihenhaussiedlung an. Im verbleibenden Bereich befinden sich weiterführende Ackerflächen. Es sind keine Einzelgehölze oder Gehölzflächen innerhalb des Plangebietes betroffen. Im Nahbereich befinden sich nur eine kleinflächige Heckenstruktur entlang des Kaninchensteiges und eine Baumreihe zur Abgrenzung des ortsansässigen Vereins „KSC 1864 Leipzig e.V.“. Zudem sind in den Gartenbereichen der Einzel- und Reihenhaussiedlung verschiedene Gehölzstrukturen vorhanden.

Zum Vorhaben wurden Kartierungen zu Pflanzen und Tieren durchgeführt (*Ökologicon, 2021*). Hinsichtlich der Grundausrüstung des Geltungsbereichs wurden Brutvögel kartiert. Für die Arten Zauneidechsen, Fledermäuse, Wildbienen sowie Eremit und Fledermäuse erfolgte im Rahmen der Begehungen eine Abschätzung der Habitatpotenziale. Die angewandten Erfassungsmethoden können dem Kartierbericht entnommen werden.

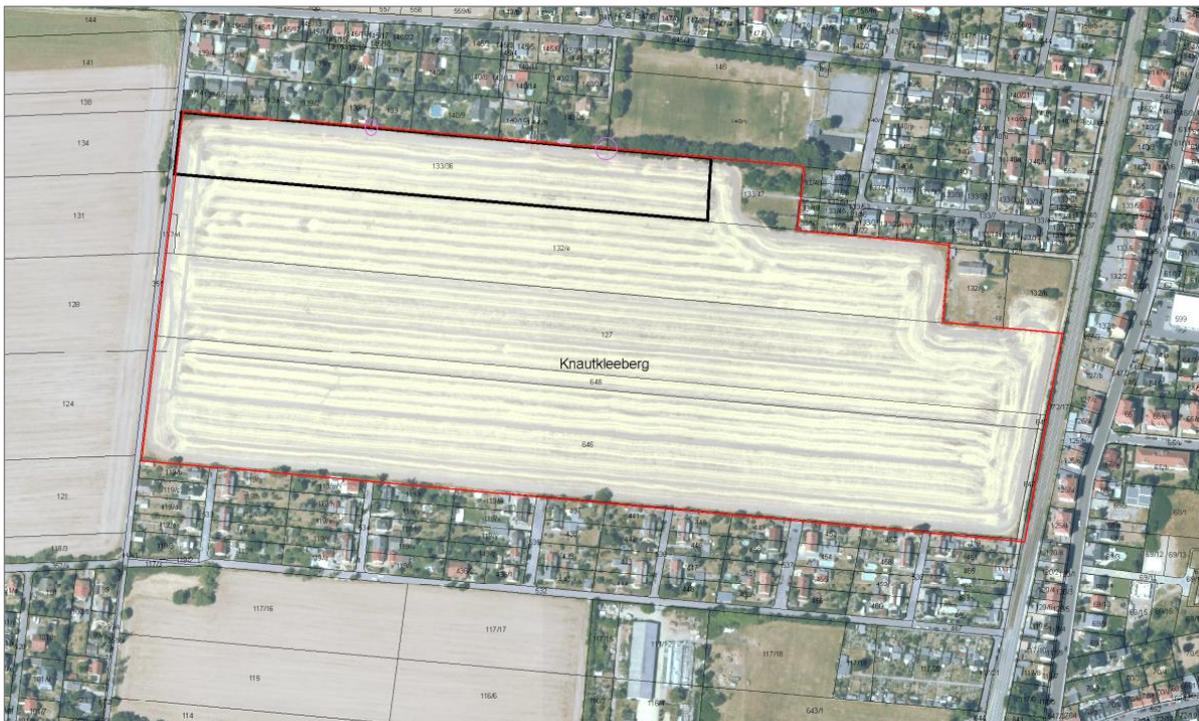


Abbildung 7 Plangebiet (schwarze Umrandung) und Untersuchungsraum der faunistischen Kartierungen (rote Umrandung)  
(Quelle: seecon Ingenieure GmbH (Stand: 26.01.2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag)

Ein Vorkommen großräumig agierender, streng geschützter Großsäuger (Biber, Fischotter, Wolf und Wildkatze) sind aufgrund der Lage ausgeschlossen. Für Amphibien und streng geschützte Libellen befinden sich keine geeigneten Lebensräume in Form von Fließgewässer und Kleingewässer mit entsprechender Wasserqualität.

### **Vögel** (*Ökologicon, 2021 und seecon, 2022*)

Im Rahmen der Erfassung konnten insgesamt 26 Vogelarten nachgewiesen werden, wobei es sich weitgehend um ubiquitäre und nicht gefährdete Arten handelt. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Lebensraumes wurde lediglich eine Art als Brutvogel, 8 als Nahrungsgäste und 17 als reine Randsiedler eingestuft. Als einzige Brutvogelart innerhalb des Untersuchungsraums konnte die Feldlerche mit 2 Brutpaaren nachgewiesen werden. Die landwirtschaftliche Fläche stellt für die Feldlerche einen geeigneten Lebensraum dar. Alle weiteren beobachteten Arten konnten aufgrund ihrer Lebensweise als Randsiedler und Nahrungsgäste eingestuft werden, da sie die umliegenden Siedlungsbereiche als Lebensraum und zur Nestanlage nutzen. Vorwiegend handelt es sich hierbei um ubiquitäre Vogelarten. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Siedlung und Abstandsstrukturen wie Gehölze und Gebäude ist eine Nutzung für Zug- und Rastvögel auszuschließen. In umliegenden Bereichen liegen ganzjährig Störungen durch intensive Erholungsnutzung entlang des Felds (Hunde, Spaziergänger) vor. Zug- und Rastvögel benötigen hier freie Sicht und weiträumige Flächen, die in der umliegenden Agrarlandschaft vorzufinden ist.

Mit der vorliegenden Planung ist eine Verringerung des Lebensraumes der Feldlerche zu erwarten. Unter Berücksichtigung der potenziellen typischen Lebensraumnutzung der Feldlerche und der typischen Reviergrößen und Siedlungsdichten, kann eine Verschiebung der durch die Arrondierung der Neubebauung resultierenden Kulissenwirkung ausgegangen werden. Dies bedeutet, dass der Bereich, der von der Art typischerweise im Bereich von hohen Gehölzen und Gebäuden gemieden wird, durch die Bebauung verschoben wird. Mit der Bebauung verschiebt sich die Störkulisse nach Süden. Hierdurch verringert sich die verfügbare Habitatfläche. Eine erhebliche Störung, die sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Feldlerche auswirkt, ist jedoch nicht zu erwarten. Die verbleibende Habitatfläche besitzt weiterhin eine ausreichende Größe, um mindestens 2 Brutpaaren der Feldlerche als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu dienen. Der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013) sieht zwischen südlicher Geltungsbereichsgrenze und der südlichen Begrenzung der Agrarfläche die Beibehaltung der Freiraumgrenze zur Sicherung des Landschaftsraumes vor. Eine weitere Verkleinerung und Einschränkung der Agrarfläche findet somit nicht statt, wodurch diese zukünftig in ihrer oben aufgeführten Ausdehnung zur Verfügung steht. Darüber hinaus bildet der weitläufige und umfangreiche Agrarraum rund um Knautkleeburg zahlreiche Flächen, die für eine Revierbildung zur Verfügung stehen. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann somit vollständig im räumlichen Zusammenhang gewahrt und erfüllt werden.

Als Maßnahme zur Vermeidung von Störungen und Tötungen ist der Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit festzulegen. Dadurch wird eine Störung innerhalb der Fortpflanzungs- und Mauserzeiten ausgeschlossen. Bei andauernden Arbeiten in die Brutzeit hinein ist eine Vergrämungswirkung bzw. sind Anpassungseffekte zu erwarten.

Die vorkommenden ubiquitären Arten sind an den menschlichen Siedlungsraum angepasst und in gewisser Weise störungstolerant. Erhebliche Störungen, die sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken, sind aus den genannten Gründen auszuschließen. Für ubiquitäre Arten besteht die Eignung des Geltungsbereichs aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur als Nahrungshabitat. Vielmehr nutzen diese die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Gärten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Überbauung der Fläche führt zu einem temporären Verlust der Eignung als Nahrungshabitat. Dies führt jedoch nicht dazu, dass die ökologische Funktionalität der Nahrungsfläche im räumlichen Zusammenhang beeinträchtigt wird. Der Geltungsbereich nimmt vom verfügbaren Nahrungsraum der weitläufigen Agrarflächen nur einen kleinen Teil ein. Mit der zukünftigen Gestaltung des Plangebiets mit möglichen Dachbegrünungen, Grünflächen durch Gärten und einer Grünfläche für Gehölzpflanzungen steht der Geltungsbereich wieder als Nahrungshabitat zur Verfügung.

### **Fledermäuse** (*Ökologicon, 2021 und seecon, 2021*)

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keinerlei nutzbare Strukturen für Fledermäuse. Bei allen weiteren Begehungen konnten auch in den Randbereichen außerhalb des Plangebietes keine Anzeichen für eine aktuelle Besiedelung festgestellt werden. Aufgrund des vorgefundenen Lebensraums innerhalb des Projektgebiets, könnte dieser lediglich als Jagd- oder Transferhabitat genutzt werden. Meist werden jedoch von den im urbanen Raum vorkommenden Arten (z.B. Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)) hierfür bevorzugt Leitstrukturen wie Hecken, Alleen, Baumreihen und Ähnliches genutzt. Der freie Luftraum spielt dabei meist eine untergeordnete Rolle.

### **Feldhamster** (*Ökologicon, 2021 und seecon, 2021*)

Es konnten trotz guter Bedingungen bei der Begehung keine Anzeichen für die Anwesenheit von Feldhamstern gefunden werden. Intensiv bewirtschafteten Ackerflächen bieten für die Art auch nur sehr eingeschränkt Habitatpotenziale und kommen entsprechend selten darin vor. Eine weitere Betrachtung erfolgt nicht.

### **Reptilien** (*Ökologicon, 2021 und seecon, 2021*)

Die gesamte Ackerfläche sowie der vollständige Geltungsbereich bieten keinerlei Potenziale für eine Besiedlung durch Zauneidechsen. Die östlich des Geltungsbereichs gelegenen Flächen und die Randbereiche zu den privaten Gärten bieten ebenfalls nur sehr eingeschränkte Potenziale und waren in ihren Ausprägungen zu strukturarm und zu klein. Zu keinem Zeitpunkt der Begehungen konnten Zauneidechsen im Untersuchungsraum nachgewiesen werden. Eine weitere Betrachtung erfolgt somit nicht.

### **Insekten** (*Ökologicon, 2021 und seecon, 2021*)

Ein Vorkommen des Eremiten kann vollständig ausgeschlossen werden, da sich innerhalb des Geltungsbereichs keine Bäume befinden. Auch für die Gruppe der Wildbienen wurden keine Strukturen und geeigneten Lebensräume angetroffen, welche auf eine Anwesenheit schließen ließen. Die wenigen kleinen Randstreifen, boten kein Blütenangebot für diese Gruppe und waren zudem viel zu klein. Eine weitere Betrachtung erfolgt somit nicht.

### **Schutzgebiete**

Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz sowie Sächsischem Naturschutzgesetz sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### **Landschaftsplan**

Die Aussagen zum Landschaftsplan wurden in Kap. 6.1.3 aufgeführt.

### **Grünordnungsplan**

Die grünordnerischen Belange werden im Vorentwurf teilweise berücksichtigt und sollen für den Entwurf in einem Grünordnungsplan qualifiziert werden.

## **7.2.6 Landschaft**

Gemäß Leipziger Bewertungsmodell ist das Plangebiet der Landschaftsbildeinheit „Offenland, Agrarlandschaften“ zuzuordnen. Der Ortsrandbereich wird derzeit von der rückwärtig zur Albersdorfer Straße stehenden Einzelwohnhausbebauung gebildet. Es handelt sich um offenstehende Einzelwohnhäuser, die in unterschiedlicher Dichte zueinanderstehen und denen teilweise weitläufige und mit Bäumen gegliederte Gärten zugeordnet sind. Insofern wird der bestehende Ortsrandbereich derzeit von einer hinter Baum- und Strauchhecken und Gartenbereiche zurücktretenden, überwiegend eingeschossigen Einzelhausbebauung geprägt. Mit Umsetzung der Planung wird diesem Ortsrandbereich eine teilweise höhere, mehrgeschossige und dichtere Bebauung vorgelagert. Dies gilt für beide Varianten. Es ergibt sich damit ein verändertes Einfügen in die angrenzende freie Landschaft, womit erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht auszuschließen sind. Für das am Ortsrand mit Bezug zur freien Landschaft gelegene Plangebiet ist eine, im Zusammenhang mit den Gärten der

Neubauten, angemessene Durchgrünung sicherzustellen, welche sowohl die Gestaltung des „neuen Ortsrandes“ darstellt und eine landschafts- und ortsbildgerechte Einbindung in die freie Landschaft berücksichtigt. Für den nachfolgenden Planentwurf wird diesen Anforderungen über die Integration eines Grünordnungsplanes in den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprochen. In der nachfolgenden Entwurfsplanung sind Vorkehrungen zur Minimierung der landschaftsbezogenen Auswirkungen zu berücksichtigen.

### **7.2.7 Menschen und Gesundheit**

#### **Verkehrs- und Gewerbelärm** (*Lärmkartierung der Stadt Leipzig, 2017*)

Auf Grund der Art der geplanten Nutzung ist davon auszugehen, dass die Planung selbst keinen wesentlichen Immissionsbeitrag in umliegenden empfindlichen Wohngebieten verursacht.

In der Umgebung befinden sich keine Gewerbebetriebe mit wesentlichen Gewerbelärmeinwirkungen auf das Gebiet. Hinsichtlich des von der S 75 im Osten und der Seebenischer Straße im Nordwesten einwirkenden Verkehrslärms liegt das Plangebiet nicht in einem Überschreitungsbereich. Somit sind sowohl tags als auch nachts keine nachteiligen Wirkungen aus Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Östlich des Plangebietes verläuft in ca. 300 m Entfernung die Bahnstrecke 6383 Leipzig – Zeitz - Gera. In der Lärmkartierung befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit Lärmwerten/Pegeln zwischen 45,01 – 55,00 dB(A). Am Tag liegen Lärmwerte/Pegel von 50,01 – 55,00 dB(A) vor. Damit liegt das Plangebiet nicht in einem Überschreitungsbereich und tagsüber gerade noch innerhalb eines Bereiches mit für das Wohnen angemessenen Lärmpegeln. Hinsichtlich des Schienenlärms können aber nachts Überschreitungen nicht sicher ausgeschlossen werden, für die zumindest passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen wird im weiteren Verfahren ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

#### **Schadstoffe** (*Geotechnischer Bericht - Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelt Pabst (2017)*)

Wie im Kapitel „Boden und Altlasten“ bereits dargelegt, wurden im Rahmen der Baugrund- und Schadstoffuntersuchung keine Schadstoffe festgestellt. Aus den chemischen Untersuchungsergebnissen der Mischprobe P 2 gemäß LAGA TR-Boden 2004 geht eine Einstufung der natürlichen Böden in die Zuordnungsklasse Z 0 hervor. Aushubmassen der Zuordnungsklasse Z 0 dürfen aus schadstofftechnischer Sicht uneingeschränkt wiederverwendet werden.

#### **Erholungspotenzial**

Das Plangebiet weist aufgrund der großflächigen intensiven Ackernutzung keine Erholungsinfrastruktur auf. Dennoch erlangt es in Randbereichen des Kaninchensteiges als Verbindung Richtung Süden aufgrund der Lage im offenen Landschaftsraum mit Nähe zu Wohngebieten und als Wegeverbindung in Richtung der Wohnsiedlungen Wildensteig/Emil-Teich-Straße Bedeutung für die landschaftsbezogene Naherholung. Dementsprechend ist es auch Ziel des Landschaftsplanes, den zwischen den Wohnsiedlungen gelegenen offenen Landschaftsraum zu erhalten.

In der nachfolgenden Entwurfsplanung sollen über einen Grünordnungsplan die Anforderungen an eine die Naherholung und Aufenthaltsqualität fördernde Gestaltung des Ortsrandbereiches berücksichtigt und qualifiziert werden. Die vorliegenden Varianten berücksichtigen derzeit bereits den Erhalt der bestehenden Wegebeziehungen sowie weitere, sich anbietende Wegebeziehungen für einen auch der Naherholung zugänglichen Ortsrandbereich.

### **7.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Anhaltspunkte für im Plangebiet oder seinem relevanten Umfeld vorhandene Kultur- und sonstige Sachgüter liegen nicht vor. Dementsprechend sind keine Beeinträchtigungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

## 7.2.9 Wechselwirkungen

Die Wechselbeziehungen bzw. die Wirkungszusammenhänge zwischen den aufgeführten Schutzgütern werden im weiter zu bearbeitenden Umweltbericht mit den direkten und indirekten Auswirkungen des Vorhabens ergänzt.

Die weiteren Inhalte des Umweltberichtes einschließlich der **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung** nach dem Leipziger Bewertungsmodell (Stand 2016) werden im Zuge der Entwurfsplanung erarbeitet.

## C. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 8. Gliederung des Gebietes

Die Gliederung des Gebietes erfolgt (in beiden Varianten) in die folgenden drei Nutzungsbereiche:

- Wohnbauflächen – teilweise in unterschiedlich angeordneter Bebauungsdichte und -höhe (siehe Bebauungs- und Nutzungskonzept), von Westen erschlossen über eine Stichstraße an den Kaninchensteig
- Erschließungsflächen: durch eine mittig liegende öffentliche Verkehrsfläche, angeordnet als Stichstraße
- Grünflächen – in beiden Varianten im östlichen Teil des Plangebietes als zukünftig zentralen und strukturbildenden und durch Fußwege erschlossenen Grünbereich als Flächenergänzung des nördlich gelegenen Sportplatzes und als verbindendes Element zwischen beiden Bebauungsplänen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grabelandes aus dem östlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 267

### 9. Städtebauliches Konzept

Im Rahmen des Vorentwurfs werden zwei städtebauliche Varianten zur Diskussion gestellt, die gleichermaßen Wohnnutzung in Form eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO vorsehen. Insbesondere soll dabei den Anforderungen der strategischen Konzepte zum Wohnen (Details siehe Kapitel B.6.2.3) sowie den Ergebnissen und Maßnahmen aus dem OEK (Details siehe Kapitel 6.2.4) hinsichtlich eines vielfältigen Wohnungsangebotes durch verschiedene Haustypen entsprochen werden. In beiden Varianten werden daher in jeweils drei Bereichen verschiedene Wohnformen, in Ein-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Sonderwohnformen (betreutes Wohnen) angeboten. Hinsichtlich der Lage und geringen Größe des Plangebietes sowie der verkehrseitigen Anbindung sind nach BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder ähnliches aufgrund des damit regelmäßig verbundenen Störpotenzials nicht vorgesehen.

Für beide Varianten sind für die Mehrfamilienhäuser sowie die Reihen- und Einfamilienhäuser bis zu zweigeschossige Gebäude mit ausgebauten Dach- und/oder Kellergeschoss in offener Bauweise vorgesehen, damit sich das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Im Sinne einer größtmöglichen Flächeneffizienz wird eine im Vergleich zur umgebenden Siedlungsstruktur höhere Dichte angenommen. Die Gebäude sollen insgesamt geradlinig parallel zur Verkehrsfläche errichtet werden und bezüglich ihrer Lage ein städtebaulich gleichmäßiges Gesamtbild ergeben. Ausgebildete Vorgartenzonen, private Gärten und Baumstandorte sorgen für eine Durchgrünung des Wohngebietes. Entsprechend der jeweiligen Bautypologie und Nutzungen der Gebäude werden Stellplätze als Garagen oder ebene Stellplatzflächen ausgebildet. Rückwärtige, von der Verkehrsfläche abgewandte Grundstücksbereiche sind für Terrassen vorgesehen.

## 9.1 Variante I

Variante I sieht im Bereich des Kaninchensteigs sowie am östlichen Ende der Stichstraße größere, zweigeschossige Mehrfamilienhäuser vor, welche den Auftakt und den Abschluss des Plangebietes bilden. Im Westen des Plangebietes sind vier Mehrfamilienhäuser mit sechs Wohneinheiten á 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Wohneinheit vorgesehen (MFH West), wobei die notwendigen Pkw-Stellplätze auf den Grundstücken zwischen den Häusern zentral auf Straßenniveau eingeordnet sind. Die nördlich der Stichstraße stehenden Mehrfamilienhäuser haben private Vorgartenzonen und sind von der Verkehrsfläche abgerückt. Gegenüber haben die beiden anderen Mehrfamilienhäuser größere rückwärtige nach Süden ausgerichtete private Freiflächen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwiefern den oberen Wohneinheiten eine private Nutzung der Dachflächen in Kombination mit Dachbegrünung und Solaranlagen in Anbetracht des vorherrschenden Siedlungs- und Ortsbilds möglich sein kann.

Im östlichen Bereich des Plangebietes sind zwei Gebäude in einer Art Hofstruktur angeordnet, die sich mit ca. 17 Wohneinheiten á 50 m<sup>2</sup> Größe insbesondere für betreutes Wohnen anbieten. Hierbei sind die Pkw-Parkplätze für die Anwohnenden sowie Gäste am Ende der Wendeschleife vorgesehen.



Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf – Variante I; nicht maßstäblich (Quelle: ingenieurbüro morgenstern, 2023)

Um den Bezug zur östlich angrenzenden Grünfläche herzustellen, mündet der straßenbegleitende Gehweg an der Wendeschleife in einen mittig angeordneten Fußweg, welcher durch die Grünfläche bis zum westlichen Rand des bereits umgesetzten Bebauungsplan Nr. 267 „Birkhahnsteig“ führt und dort in die Hubertusstraße bzw. am Wieselsteig mündet. Innerhalb der Grünfläche sollen hier, neben der möglichen Etablierung von Spielflächen, großflächig Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des planbedingten Eingriffes erfolgen. Vom Vorhabenträger wird im mittleren Straßenabschnitt die Einordnung von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften in einer von der Verkehrsfläche zurückgesetzte Bauflucht (EFH u. DHH Mitte) mit Garagen bzw. Pkw-Stellplätzen auf den Grundstücken verfolgt. Die so entstehenden Vorgartenzonen sollen darüber hinaus von weiteren baulichen Anlagen freigehalten und begrünt werden.

Insgesamt können mit dieser Variante 24 Wohneinheiten in kompakt niedrigem Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäusern), fünf Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, 24 Wohneinheiten in Doppelhaushälften und in Summe 53 Wohneinheiten geschaffen werden. Hinzu kommen 32 Wohneinheiten für betreutes Wohnen.

## 9.2 Variante II

Wie auch in Variante I bilden den Auftakt sowie den Abschluss der neu entstehenden Stichstraße Mehrfamilienhäuser. Im Westen stehen hier entlang der Verkehrsfläche vier sich gegenüberstehende Mehrfamilienhäuser mit jeweils unterschiedlich großen Wohneinheiten (MFH West). Die Pkw-Stellplätze sind hier, anders als in Variante I, in Tiefgaragen untergebracht. Die Stellung der Mehrfamilienhäuser in Bezug zur Verkehrsfläche entspricht hier der Variante I. Die hochparterre-artig ausgebildeten aus dem Erdboden herausragenden Tiefgaragen bilden für die Erdgeschossnutzungen private Grünflächen, optisch durch das Höhenniveau der Tiefgarage von den übrigen Freiflächen abgetrennt. Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen befinden sich zwischen den Gebäuden, wobei sich jeweils zwei Gebäude eine Ein-/Ausfahrt teilen.

Der andere Geschosswohnungsbau liegt am Ende der Stichstraße. Hier werden kleinere Wohneinheiten, welche z.B. für betreutes Wohnen geeignet sind, angeboten. Im Gegensatz zu Variante I steht das Mehrfamilienhaus als Blick-/Endpunkt quer zur Straßenachse und wird nicht um einen Hof angeordnet. Der straßenseitige Weg in Richtung der östlich gelegenen Grünfläche verschwenkt aufgrund der städtebaulichen Figur, nördlich um das Gebäude herum. Die Wendeanlage wird hierbei nicht weiter vom dem Fußweg tangiert. Der Wendehammer bleibt vollständig den Wendemanövern des MIVs, den An- und Abfahrten des betreuten Wohnens sowie deren Stellplätzen vorbehalten. Die östliche Grünfläche wird im Zuge der Ausgleichmaßnahmen als Streuobstwiese ausgebildet. Indes wird die Spielfläche im Zentrum des neuen Wohngebietes etabliert. Der nach Osten verlaufende Fuß- und Radweg mündet ebenfalls am östlichen Geltungsbereich in den bereits vorhandenen Weg des bereits vollständig umgesetzten Bebauungsplanes Nr. 267, „Birkhahnsteig“.

Im mittleren Abschnitt befinden sich Flächen für eine kleinteiligere Bebauung / Typologie aus Doppelhäusern und Kettenhäusern. Dabei werden im Westen jeweils 4 sich entlang der Straßenachse gegenüberstehende Kettenhäuser gruppiert. Diese bieten sich, mit einer Nutzfläche von ca. 121-130 m<sup>2</sup>, als Einfamilienhäuser bzw. Eigenheime an.



Abbildung 9: Städtebaulicher Entwurf – Variante II; nicht maßstäblich (Quelle: ingenieurbüro morgenstern, 2023)

Im Osten werden jeweils 8 hier ebenfalls entlang der Straßenachse gegenüberstehende Doppelhaushälften angeboten. Sie können eine Wohneinheit und eventuell eine Einliegerwohnung bei einer Nutzfläche von 132-140 m<sup>2</sup> bieten. Die Lage der einzelnen Gebäude im mittleren Teil entspricht hierbei, wie in Variante I, der bestmöglichen Lagegunst der privaten Grünflächen zur Ausnutzung der natürlichen Belichtung. Die nördlich der Stichstraße liegenden Eigenheime haben größere zusammenhängende private Grünflächen in den Vorzonen als die südlich gelegenen Gebäude. Die notwendigen Stellplätze werden auf den Grundstücken als Garagen ausgebildet.

Insgesamt können mit der Variante 2 in Summe 44 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, 8 Wohneinheiten in Kettenhäusern, 16 Wohneinheiten in Doppelhaushälften und damit 68 Wohneinheiten geschaffen werden. Dazu kommen ca. 33 Wohneinheiten für Betreutes Wohnen.

### 9.3 Verkehrliche Erschließung und Medien

Die innere Erschließung erfolgt über eine durch das Gebiet mittig verlaufende Straße. Im Vorfeld wurde ebenfalls eine Verschwenkung der Straße geprüft, bietet aber hinsichtlich der geringen Gebietstiefe und des damit verbundenen hohen Flächenbedarfs keine sinnvolle Alternative und wurde nicht weiterverfolgt. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wird einem perspektivischen erforderlichen Ausbau des Kaninchensteigs mit entsprechenden Flächenbreiten bereits Rechnung getragen, indem in beiden Varianten eine entsprechende Fläche entlang des Kaninchensteiges freigehalten wird.

In beiden Varianten ist die Straße wohngebietstypisch durch eine geringe Ausbaubreite mit einseitigen Gehweg gekennzeichnet. Die Verkehrsfläche verläuft mittig durch das Gebiet und ist in einer lichten Fahrbahnbreite von 5,55 m + einseitigem Bord und Bankett von 0,5 m und einem einseitigen Gehweg mit Breite von 2,00 m + Bord und Rückenstütze vorgesehen. Am östlichen Ende ist ein Wendehammer vorgesehen, der die Ver- und Entsorgung, d.h. das Wenden von Müllfahrzeugen und Rettungsfahrzeugen gewährleistet.

Weiterhin wird eine Zufahrtsmöglichkeit für die beiden außerhalb des Geltungsbereich nördlich liegenden Wohngrundstücke (Flurstück Knautkleeberg 139/1 sowie Knautkleeberg 139) errichtet.

In Verlängerung der Verkehrsfläche ist ein 3,5 m breiter Geh- und Radweg durch die Grünfläche geplant, um das Plangebiet für den Fuß- und Radverkehr mit der Umgebung, insbesondere den Sportplatz und dem östlich gelegenen Wohngebiet an der Hubertusstraße bzw. am Wieselsteig zu vernetzen und eine fußläufig attraktive Anbindung an den ÖPNV zu gewährleisten. Im Gebiet selbst sollen für die Bewohner/-innen und Gäste Fahrrad-, Gäste- und Carsharing-Stellplätze geschaffen werden. Die Qualifizierung folgt im weiteren Planungsschritt.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht. Im Straßenraum sind Gästestellplätze i.V.m. Baumstandorten vorgesehen. Mit der Planung wird ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro Wohneinheit für die Mehrfamilienhäuser sowie zwei Stellplätze für die übrige Bebauung angenommen. Auf den Stellplätzen, die den westlich gelegenen Mehrfamilienhäusern zugeordnet sind, wird die Möglichkeit zum Laden von Elektrofahrzeugen vorgesehen.

Entlang des Kaninchensteiges ist auf dessen Ostseite eine Freihaltefläche für einen optionalen Fußweg berücksichtigt.

Beide Varianten bieten eine beidseitig abwechselnde Gliederung der Straßenfläche durch Baum- und Stellplatzflächen, um eine baulich sowie optische Verkehrsberuhigung zu erzeugen. Seitlich des Wendebereiches werden Fahrradstellplätze sowie E-Ladeplätze angeboten.

Variante I: Der Gehweg in Richtung Sportplatz und Hubertusstraße/Wieselsteig führt ausgehend vom Wendebereich mittig durch die Grünfläche.

Variante II: Der Gehweg in Richtung Sportplatz und Hubertusstraße/Wieselsteig biegt ausgehend von der Wendeanlage nach Norden ab und führt dann entlang der nördlichen Grundstücksgrenze weiter.

### **Mobilitätsangebote**

Ergänzend zum motorisierten Individualverkehr (MIV) werden mit der vorliegenden Planung alternative Mobilitätsangebote mitgedacht und berücksichtigt. Ziel ist ein aktiver Beitrag zum Erreichen des Nachhaltigkeitsszenarios der Stadt Leipzig. Die Voraussetzungen für eine leistungsfähige, alltägliche Mobilität sind im Plangebiet durch eine fußläufige Erreichbarkeit der Straßenbahn und des Buses (Haltestelle Albersdorfer Straße in 600-800m) und des multimodal erschlossenen Bahnhofs Knauthain (ca. 1,3 km) gegeben. Weitere wichtige Planungselemente sind die Berücksichtigung perspektivisch guter Fuß- und Radwegeverbindungen und praktische, nutzernehe Fahrradabstellanlagen, die abschnittsweise und punktuell bereits schon im Umfeld des Plangebiet angelegt sind. So sind zur besseren Vernetzung im Ortsteil separate Fuß- und Radwege geplant, die an den Plangebietsgrenzen an öffentliche Fuß- und Radwege anschließen und das Plangebiet in die Umgebung (insbesondere an den ÖPNV-Anschluss) anbinden. Des Weiteren sollen umweltschonende Mobilitätsangebote für E-Mobilität und Car-Sharing-Angebote berücksichtigt werden. Im weiteren Verfahren werden hier Modelle und Prinzipien noch eingehender geprüft.

Hinter allem steht, im Ortsteil einen Beitrag zum Ausbau von alternativen Angeboten der Nahmobilität, in Anlehnung an das OEK zu leisten und gute Anschlüsse an übergeordnete Wegenetze und Verbundstrukturen zu gewährleisten und damit neben dem MIV anderen Mobilitätsformen ein größeres Gewicht und Angebot als in früheren Planungen einzuräumen.

### **Medienschließung**

Die der Versorgung des Plangebietens dienenden Medien werden im Straßenraum untergebracht. Sofern Erschließungsleitungen in privaten Flächen verlegt werden müssen, werden dafür im Zuge der weiteren Planbearbeitung Leitungsrechte festgesetzt.

## 9.4 Grün- und Freiraumkonzept

Grundsatz ist es, den mit der Realisierung der Planung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Beide Varianten haben hierbei die gleichen Grün- und Freiraumelemente in Form einer bis zu 5 m breiten Heckenstruktur (Feldflurhecke) am südlichen Siedlungsrand bzw. Geltungsbereich, der Entwicklung einer großen zusammenhängenden Freifläche im östlichen Bereich des Plangebietes als wesentlichen Bestandteil in Fortsetzung der östlich angrenzenden Bebauungsplanes des Birkhahnsteigs, Einzelbaumstandorte im Straßenraum sowie der Entwicklung von privaten Gärten und straßenseitigen Vorgartenzonen. Darüberhinausgehende Begrünungsmöglichkeiten an und auf Gebäuden werden Prüfgegenstand des weiteren Verfahrens sein.

Die große Grünfläche im Osten des Plangebietes, als größte Potentialfläche zum Ausgleich des Eingriffes, kann öffentlich genutzt werden, was sich wegen der Anbindung an den Sportplatz anbietet. Zusätzlich geht dieser Bereich im Süden ebenfalls in die freie Landschaft über und ermöglicht damit einen barrierefreien Artenaustausch (Vernetzung). Beide Varianten des Vorentwurfes bieten innerhalb der öffentlichen Grünfläche jeweils Nutzungsoptionen an, deren Realisierung hinsichtlich der Trägerschaft und Pflege zum derzeitigen Stand allerdings noch nicht gesichert ist. Für die Nutzung der Fläche besteht daher noch Potenzial zur Realisierung weitergehender Ideen und Impulse aus der frühzeitigen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Vorgedacht sind beispielsweise öffentlich nutzbare Naturerfahrungs- und Spielangebote oder auch das Anlegen einer Streuobstwiese.

Aufgrund der aktuell monostrukturellen landwirtschaftlichen Nutzung sind keine maßgeblichen Gehölzstrukturen im Geltungsbereich vorhanden. Dahingehend gehört das Anlegen von Grün- und Freiraumstrukturen zur Steigerung der Biodiversität zum Leitbild des Plangebietes. Damit können nicht nur Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ausgeglichen werden, sondern eine lokalklimatisch wirksame Durchgrünung etabliert werden. Grünplanerisches Ziel des Konzeptes sind Grünkorridore nördlich und südlich der Wohnbebauung in Bereich der Privatgärten. Die Trennung in einzelne private Grundstücke hat dabei einen unerheblichen Einfluss auf das Potential der Steigerung an Biodiversität am Standort. Die nördlich geplanten Gartenbereiche schließen an bereits bestehende privat genutzte Freiflächen an. In Richtung Süden bilden sie einen Übergang in die freie Landschaft. In beiden Varianten des Vorentwurfes ist dabei im Sinne des kurlandschaftstypischen Charakters der Leipziger Tieflandbucht zunächst grundsätzlich die Entwicklung eines 5m breiten, freiwachsenden Baum- und Strauchheckenstreifens als Feldflur am südlichen, neuen Ortsrand berücksichtigt. Dadurch entsteht eine Vernetzung der Lebensräume mit den umgebenden Siedlungs- und Grünbereichen sowie der Offenlandschaft. Eine Durchgrünung der überwiegend privaten Einfamilienhausgrundstücke erscheint nur dort sinnvoll, wo dies auch den privaten Interessen entspricht. Insbesondere für die Freiflächen der Mehrfamilienhäuser sollen daher Möglichkeiten zur Durchgrünung z.B. durch Einzelbäume geprüft werden.

Die Niederschlagsentwässerung soll grundsätzlich über Versickerung in begrünten Mulden erfolgen. Damit können diese Flächen in das Freiraumkonzept integriert werden. Hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung z.B. der Bepflanzung bestehen hier aber besondere Anforderungen, welche im Verfahren entsprechend der dann gewählten Variante qualifiziert werden. In Variante I werden zentrale und nördlich und südlich des Wendehammers positionierte Retentionsflächen angeboten. In Variante II liegen die Retentionsflächen im westlichen und östlichen Teil des Plangebietes.

## 9.5 Energieversorgung

Es besteht der Wunsch seitens des Vorhabenträgers, das Wohngebiet als ein energieeffizientes Quartier zu entwickeln. Unter Berücksichtigung der technischen Umsetzbarkeit wurden daher verschiedene Versorgungsszenarien für das Wohngebiet auf ihre ökologischen und ökonomischen Auswirkungen hin untersucht, um eine besonders energieeffiziente nachhaltige Bebauung zu realisieren und Möglichkeiten zur weitgehend autarken Energieversorgung auszuloten.

Sowohl zentrale Wärmeversorgung als auch dezentrale Lösungen wurden betrachtet. Neben der Energieversorgung werden auch die grauen Energien zur Herstellung verschiedener Gebäudekonstruktionen betrachtet, da diese bei hohem Energiestandard einen deutlichen Einfluss auf die Gesamtenergiebilanz haben. Nachwachsende Rohstoffe benötigen deutlich weniger Herstellenergie und verursachen geringere CO<sub>2</sub>-Emissionen als konventionelle Baustoffe auf Erdölbasis.

Da das Plangebiet außerhalb des Fernwärmeversorgungsgebietes der Stadt Leipzig liegt und damit eine Versorgung mit Fernwärme realistisch nicht möglich ist, sind lokale Potentiale zur Nutzung von erneuerbaren Energien wie Geothermie und solare Energien betrachtet worden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Potentiale wurde eine zentrale Geothermieversorgung für die Grundlast mit Spitzenlast-Gaskessel, eine zentrale mehrstufige Geothermie- und Luft-Wasser-Wärmepumpen-Lösung mit Spitzenlast-Gaskessel und eine zentrale mehrstufige Geothermie- und Luft-Wasser-Wärmepumpen-Variante mit Blockheizkraftwerk (BHKW) für die gemeinsame Versorgung des gesamten Gebietes untersucht. Dem gegenüberstehend wurden drei verschiedene Möglichkeiten zur dezentralen Einzelversorgung der Gebäude betrachtet. Eine Variante mit 100% dezentraler Luft-Wasser-Wärmepumpenversorgung, eine Variante mit dezentraler Luft-Wasser-Wärmepumpe und Spitzenlast-Gaskessel und eine Variante mit Solarthermie und Gaskessel. Neben den Versorgungsvarianten wurden auch verschiedene Energiestandards betrachtet. Als Basisvariante gilt das aktuelle gesetzliche Minimum nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und ein hoher Energiestandard nach KfW 40.

Der Vergleich der Versorgungsvarianten ergibt, dass eine dezentrale Versorgung mit einzelnen Luft-Wasser-Wärmepumpen die ökologisch und ökonomisch sinnvollste Lösung ist. Mit dem angestrebten hohen Energiestandard (KfW40) der Gebäude ist die verbleibende Energiemenge zu gering, um zentrale Versorgungslösungen wirtschaftlich darzustellen. Zudem ist zu erwarten, dass der stark nutzerabhängige Warmwasserverbrauch einen hohen Anteil am Gesamtverbrauch der Wohngebäude haben wird. Die individuelle Versorgung der einzelnen Gebäude kann somit am besten auf die jeweiligen Nutzungsbedingungen angepasst werden und eine stets hygienisch einwandfreie Warmwasserversorgung gewährleisten. Zusätzlich könnten Photovoltaik-Dachanlagen die lokale Erzeugung von regenerativem Strom zur Eigenversorgung des Hausstromes der Gebäude und zur Versorgung der Luft-Wärmepumpen für die Wärmeerzeugung unterstützen. Überschüssige Stromerzeugung wird in das Stromnetz eingespeist und wenn nötig zusätzlicher Strombedarf aus dem Stromnetz bezogen werden. Der potenzielle Strombedarf für das Laden privater Fahrzeuge und Fahrräder mit Elektromotor wurde ebenfalls analysiert und nimmt Einfluss auf die notwendige Größe der Photovoltaikanlage. Mit individuellen Stromspeichern kann das private Laden nutzerfreundlich umgesetzt werden und gleichzeitig der Anteil des Strom-Eigenverbrauches erhöht werden.

Das Gesamtsystem der Energieversorgung kann somit direkt vor Ort einen großen Anteil der benötigten Wärme- und Strombedarfe (inkl. Mobilität) des Wohngebietes decken. Ein Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Gasnetz im Siedlungsgebiet soll nicht erfolgen. Die vorgeschlagene Energieversorgung ist wirtschaftlich und ökologisch nachhaltig und bildet somit eine zukunftsfähige Lösung, die sich gleichzeitig an den Bedürfnissen der Menschen orientiert.

gez .

Dr.-Ing. Brigitta Ziegenbein  
Amtsleiterin

## Anhang

### Anlage 1: Faunistische Erfassungen am Kaninchensteig