



BUND LV Sachsen e.V., Straße der Nationen 122, 09111 Chemnitz

Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland
Landesverband Sachsen e.V.

Stadt Leipzig
Amt für Umweltschutz
SB Untere Naturschutzbehörde
Herrn Michael Gellrich
04092 Leipzig

Landesgeschäftsstelle
Straße der Nationen 122
09111 Chemnitz
Tel. +49 0371 301 477

info@bund-sachsen.de
www.bund-sachsen.de

Bearbeiterin: M.Lorenz

per Mail an: umweltschutz@leipzig.de

Chemnitz, 1. Oktober 2026

Ihr Zeichen: 36.45.13.01-2022/001934

Schreiben vom 03.September 2026

Stellungnahme zur Errichtung von 3 viergeschossigen Wohngebäuden und 5 dreigeschossigen Wohngebäuden mit insgesamt 92 Wohneinheiten auf dem Flurstück 1/2 der Gemarkung Wahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Sachsen e.V., und die Regionalgruppe Leipzig bedanken sich für die Beteiligung gem. § 33 SächsNatSchG und das informative Gespräch vorab. Wir nehmen zum o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Gegenstand des Verfahrens ist die Erteilung einer naturschutzrechtlichen Befreiung von den Verboten der Verordnung des Regierungspräsidiums Leipzig zur Festsetzung des LSG „Leipziger Auwald“ (LSG-VO) zur Errichtung von drei viergeschossigen Wohngebäuden und fünf dreigeschossigen Wohngebäuden mit insgesamt 92 Wohneinheiten auf dem Flurstück 1/2 der Gemarkung Wahren, Rittergutstraße 25-37.

Der BUND sieht die zunehmende Tendenz der Stadt Leipzig, Wohn- und Gewerbebebauungen immer näher an die Grenzen von Schutzgebieten heran- oder gar in diese hineinzuverlegen, mit großer Sorge. Der fortlaufende Druck auf das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Leipziger Auwald“ stellt eine erhebliche Belastung für den Schutzzweck und den Erhalt dieses wertvollen Naturraums dar. Im vorliegenden konkreten Fall liegt jedoch eine besondere Sachlage vor, die eine differenzierte Abwägung erfordert:

Die geplante Bebauung ist an eine dringend erforderliche Altlastensanierung des Grundstücks gekoppelt. Durch die historische industrielle Nutzung – unter anderem durch eine Spezialchemie-Fabrik – weist der Standort erhebliche Boden- und Grundwasserkontaminationen auf. Eine 2013 vorgenommene Altlastensanierung konnte den Zustand nicht vollständig beseitigen. Bis heute führen Altlasten (insbesondere Ammonium, Phosphat, Aniline und Pyridine) über den Grundwasserpfad zu einem kontinuierlichen gewässerbelastenden Schad- und Nährstoffeintrag in den nahegelegenen Auensee. Da der Freistellungsbescheid des Freistaates Sachsen für die Altlastensanierung an eine Investitionsverpflichtung geknüpft ist, bietet das Vorhaben die Chance, eine langjährige Umweltgefahr nachhaltig zu beseitigen oder zumindest signifikant zu reduzieren.

Spendenkonto BUND LV Sachsen e.V.
GLS Gemeinschaftsbank eG
IBAN DE84 4306 0967 1162 7482 00
BIC GENODEM1GLS

Geschäftskonto BUND LV Sachsen e.V.
GLS Gemeinschaftsbank eG
IBAN DE57 4306 0967 1162 7482 01
BIC GENODEM1GLS

Vereinsregister
Chemnitz VR 783
Steuernummer
215/140/00740

Der BUND ist ein anerkannter Verbraucher-schutzverband sowie eine anerkannte Umwelt- und Naturschutzvereinigung i.S.d. UmwRG. Spenden und Mitgliedsbeiträge sind steuerabzugsfähig, Erbschaften und Vermächtnisse an den BUND sind erbschaftssteuerbefreit.

Vor diesem Hintergrund stimmen wir dem Vorhaben zu, wenn folgende Bedingungen und Auflagen erfüllt werden:

1. Anforderungen an die fachgerechte Altlastensanierung

Um sicherzustellen, dass die gefahrenabwehrende Wirkung der Altlastensanierung vollständig erreicht wird, erfolgt die Sanierung fachgerecht, vollständig und lückenlos überwacht. Eine Verschleppung von belastetem Material oder Schadstoffaustritt durch Oberflächenwasser während der Bau- und Aushubphase in angrenzende Bereiche des LSG „Leipziger Auwald“ ist durch bauliche Vorkehrungen (z. B. Dichtwände, Wannen, abgedeckte Zwischenlager) lückenlos auszuschließen. Es findet eine kontinuierliche Prüfung des Sanierungserfolgs statt, anhand derer baubegleitend festgelegt wird, ob eine Erweiterung der Baugrube unter Berücksichtigung der beschriebenen Grenzen sinnvoll ist, um eine vollständige Quellenbeseitigung zu erreichen. Oberste Priorität vor Wirtschaftlichkeitserwägungen hat die Erreichung der Sanierungsziele gemäß des Sanierungskonzepts vom 05.06.2026. Die lückenlose Begleitung und Dokumentation der Ausführung der Sanierungsarbeiten sowie das Monitoring der Wirksamkeit der Sanierung erfolgt durch einen unabhängigen, nach § 18 BBodSchG zertifizierten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten.

2. Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen

Der Artenschutzfachbeitrag identifiziert neun notwendige Vermeidungsmaßnahmen und eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme. Aus unserer Sicht stellen alle aufgeführten Maßnahmen aufgedrängtes Fachrecht dar, ohne deren vollständige und rechtssichere Umsetzung das Vorhaben gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt. Die Artenschutzmaßnahmen können überwiegend als vollstreckbare Auflagen gemäß § 36 Abs. 2 Nr. 4 VwVfG Bestandteil des Tenors der Baugenehmigung werden und sind vollständig wie im Artenschutzbeitrag beschrieben und im Folgenden ergänzt umzusetzen.

a) Maßnahme V1: Ökologische Baubegleitung (Artenschutz)

Die vorgesehene Einsetzung einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) wird ausdrücklich begrüßt. Um die Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben nach § 44 BNatSchG in der Bauphase jedoch wirksam zu garantieren, reicht eine bloß beratende Funktion nicht aus. Die Vertretungs- und Weisungsbefugnisse der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) gegenüber der Bauleitung und Bauunternehmen müssen explizit und verbindlich verankert werden. Die ÖBB benötigt ein unmittelbares Baueinstellungsrecht bei unvorhergesehenen Funden (z. B. Freilegung eines Amphibienquartiers) oder Regelverstößen.

Zudem muss die ÖBB verpflichtet werden, in regelmäßigen Turnus sowie bei allen kritischen Bauphasen unaufgefordert schriftliche Berichte und eine Fotodokumentation an die untere Naturschutzbehörde (UNB) zu übermitteln.

Die Maßnahme kann durch Nebenbestimmung in der Baugenehmigung rechtlich gesichert werden, da sie der Sicherstellung der gesetzlichen Verbote dient.

Formulierungsvorschlag für Nebenbestimmung:

Die gesamte Bauphase ist durch eine qualifizierte Ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu überwachen. Die ÖBB ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn jeglicher Baufeldfreimachung und Bauhandlungen zu benennen. Der ÖBB sind im Bauablaufplan Weisungsbefugnisse zur temporären Einstellung von Arbeiten bei unvorhergesehenen artenschutzrechtlichen Funden oder Regelverstößen einzuräumen. Über die Kontrollgänge sind fortlaufend Berichte und Fotodokumentationen zu erstellen und der Behörde unaufgefordert vorzulegen.

b) Maßnahme V2: Auszäunung von Baugruben und -gräben

Die Maßnahme dient explizit der Vermeidung des Tötungs-/Verletzungstatbestandes (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) für die streng geschützten Säugetierarten Biber und Fischotter (vgl. S. 39 f. des Artenschutzbeitrags). Da diese Arten vorwiegend dämmerungs- und nachtaktiv entlang der Weißen Elster wandern, müssen Baugruben und -gräben so gesichert werden, dass ein Hineinstürzen ausgeschlossen wird oder im Falle eines Sturzes eine selbstständige Rettung möglich ist. Eine Auszäunung muss für die Säugetiere ausreichend hoch und standfest sein (Säugetierschutz- bzw. Biberzaundimensionierung).

Formulierungsvorschlag für Nebenbestimmung:

Zum Schutz dämmerungs- und nachtaktiv wandernder Biber und Fischotter sind sämtliche Baugruben, Baugräben und sonstigen Vertiefungen auf der Vorhabenfläche während der Bauphase außerhalb der Arbeitszeiten lückenlos gegen Hineinstürzen zu sichern (z. B. durch bauphysikalisch geeignete, standfeste Einzäunungen oder vollständige Abdeckungen). Ist eine Abdeckung oder Auszäunung im Einzelfall technisch nicht möglich, sind geeignete Ausstiegs- bzw. Fluchthilfen (z. B. flache Erdrampen mit einer Neigung von maximal 1:2 oder raue Holzbohlen) einzubringen. Tägliche Kontrollen der Baugruben vor Arbeitsbeginn durch die Ökologische Baubegleitung oder eingewiesenes Personal sind zu dokumentieren.

c) Maßnahme V3: Schutz von Oberflächen- und Grundwasser

Die Maßnahme verhindert Ablagerungen/Nutzung von Uferbereichen der Weißen Elster sowie Stoffeinträge und Qualitätseinbußen im Gewässer. Der Fachbeitrag definiert hierfür u.a. eine Bautabuzone am Ufer der Weißen Elster, Bauzeitenregeln bei Normal-/Niedrigwasser sowie Betonschlamm- und Leckageverbote. Sie schützt damit das Larvalhabitat der streng geschützten Grünen Flussjungfer (Beschädigungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG), Gelege und Jungtiere gewässergebundener Vogelarten sowie von Gehölzbrütern im Uferbereich (Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Die Möglichkeit der rechtlichen Sicherung der Maßnahme ergibt sich bereits als aufgedrängtes Fachrecht aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die Maßnahme ist zudem notwendig, um das Eintreten des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG in Hinblick auf den Biber und den

Fischotter (vgl. S. 39 f. des Artenschutzbeitrags) und die Avifauna (vgl. S. 45 des Artenschutzbeitrags) sowie das Eintreten des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bezüglich der Grünen Flussjungfer auszuschließen.

Für die Formulierung der Auflage wird auf den Artenschutzbeitrag verwiesen (S. 34 f.).

d) Maßnahme V4: Zeitliche Beschränkung der Gehölzfällung zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen

Die Beschränkung der Rodungs- und Fällarbeiten auf den gesetzlichen Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG, 1. Oktober bis 28./29. Februar) ist ein Mindeststandard, reicht jedoch oft nicht aus, da Höhlenbäume auch im Spätherbst und Winter von Fledermäusen als Winter- oder Balzquartier genutzt werden. Daher ist eine Vorab-Kontrolle von potentiellen Höhlen- und Quartiersbäumen (mittels Endoskop/Hubsteiger) unmittelbar vor dem Einschlag (maximal 24 bis 48 Stunden vorher) durch die ÖBB erforderlich.

Die Maßnahme ist notwendig, um das Eintreten des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG in Hinblick auf Fledermäuse und Brutvögel auszuschließen (vgl. S. 42 ff. des Artenschutzbeitrags) und kann durch Nebenbestimmung in der Baugenehmigung rechtlich gesichert werden.

Formulierungsvorschlag für Nebenbestimmung:

Sämtliche Gehölz- und Baufeldfreimachungen dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattfinden. Weisen zu fällende Bäume Höhlungen oder Spalten auf, sind diese unmittelbar vor dem Einschlag durch die ÖBB auf Besatz durch Fledermäuse oder Nachzügler-Bruten zu überprüfen.

e) Maßnahme V5: Fledermausfreundliche Gestaltung der Beleuchtung

Der Begriff „fledermausfreundlich“ ist rechtlich unbestimmt und lässt der Bauherrschaft einen Ermessensspielraum, der den Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse nicht garantiert. Zur Vermeidung von Störungstatbeständen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind verbindliche technische Lichtparameter für die Außenbeleuchtung in den Bescheid aufzunehmen. Für die Formulierung der konkreten technischen Grenzwerte und Vorgaben verweisen wir auf den Artenschutzbeitrag S. 36. Zudem ist die Beleuchtungsplanung vor der Baufreigabe der Unteren Naturschutzbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Die Maßnahme kann als Nebenbestimmung zur Baugenehmigung gefordert werden. Rechtlich abgesichert ist sie über § 41a BNatSchG (Schutz vor Lichtverschmutzung) sowie zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG in Hinblick auf Fledermäuse (vgl. S. 42 f. des Artenschutzbeitrags).

Formulierungsvorschlag für Nebenbestimmung:

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Störungen von Fledermäusen im Wirkraum des Bauvorhabens (§ 44 BNatSchG) ist die Außenbeleuchtung der baulichen Anlagen sowie der Außengelände nach folgenden Vorgaben auszuführen und zu betreiben:

- 1) *Es sind ausschließlich Leuchten mit fokussiertem Lichtstrahl und einer vollständigen Abschirmung nach oben zu verwenden (Full-Cut-off-Leuchten). Eine Lichtabstrahlung oberhalb der Horizontalen (Abstrahlwinkel > 90°) ist unzulässig. Die Lichtkegel sind so auszurichten, dass benachbarte Gehölzstrukturen und Baumkronen vollständig unbeleuchtet bleiben.*
- 2) *Die Lichtpunkthöhe aller Außenleuchten darf maximal **5,0 m** über Geländeoberkante betragen.*
- 3) *Die Beleuchtungsstärke ist auf das zwingend erforderliche Mindestmaß zu begrenzen und darf im Ausleuchtungsbereich einen Wert von maximal 8 Lux (im Mittel zwischen 2 Lux und 8 Lux) nicht überschreiten.*
- 4) *In der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse vom 1. März bis zum 31. November eines jeden Jahres ist die Außenbeleuchtung im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 04:00 Uhr vollständig abzuschalten. Davon ausgenommen sind lediglich sicherheitsrelevante Beleuchtungen, die ausschließlich über präsenzgesteuerte Zeitschalter (Bewegungsmelder mit einer Nachlaufzeit von maximal 2 Minuten) aktiviert werden.*
- 5) *Vor Beginn der Montage der Beleuchtungsanlagen ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Fach- / Beleuchtungsplan inklusive Produktdatenblätter der vorgesehenen Leuchtmittel (unter Angabe von Kelvin, Abstrahlcharakteristik/LDT-Dateien, UV-Anteil und Lichtpunkthöhen) zur formlosen Zustimmung vorzulegen.*

f) Maßnahme V6: Markierungen von Glasflächen zur Minimierung des Vogelschlagrisikos

Die Maßnahme ist erforderlich, um das erhöhte Kollisionsrisiko und anlagebedingte Tötungen oder Verletzungen in Form von Vogelschlag an Glas zu minimieren (S. 45 des Artenschutzbeitrags). Als kollisionsrelevant werden sämtliche Außenfassaden des Wohnkomplexes eingestuft, da hier die angrenzende Biotopausstattung (v. a. Gehölzgürtel) eine erhöhte Vogelaktivität erwarten lassen.

Die Rechtsprechung des BVerwG bestätigt, dass Vogelschlag an großen Glasflächen den Tötungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) erfüllt, wenn keine Schutzmaßnahmen getroffen werden. In verschiedenen Grundsatzurteilen (vgl. insb. BVerwG, Urteil vom 09.07.2008 – 9 A 14.07, BVerwG, Urteil vom 27.06.2013 – 4 C 1.12 und Folgeentscheidungen) hat es die rechtlichen Maßstäbe für das Tötungsverbot wie folgt konkretisiert:

- **Kein verfassungsrechtliches „Nullrisiko“:** Das allgemeine Lebensrisiko, dass Vögel an Bauwerken verunglücken, reicht für ein rechtliches Einschreiten oder Auflagen nicht aus. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot liegt erst vor, wenn sich das Risiko durch das konkrete Vorhaben *signifikant erhöht*.

- **Konkrete Gefahrenprognose erforderlich:** Die Naturschutzbehörde muss im Einzelfall (z. B. gestützt auf den Artenschutzbeitrag) begründen, warum an genau *diesen* Fensterflächen ein erhöhtes Risiko besteht.
- **Auslösefaktoren für Risiken:** Das BVerwG und die Fachkonventionen (z. B. der Länderausschuss für Vogelschutz / LAG VSW) stellen fest, dass ein erhöhtes Kollisionsrisiko primär von folgenden Faktoren abhängt:
 - **Größe und Anordnung:** Großflächige Verglasungen, Übereck-Verglasungen, transparente Durchsichten (z. B. Wintergärten, Windschutzscheiben, verglaste Eckbereiche).
 - **Lage und Spiegelung:** Verglasungen, in denen sich Gehölze, Bäume oder der Himmel spiegeln, sowie Verglasungen in unmittelbarer Nähe zu Gehölzstrukturen oder Flugkorridoren.

Eine rechtssichere und vollstreckbare Auflage zur Baugenehmigung darf daher keine pauschale Erstreckung auf alle Fenster enthalten, sondern muss einen verhältnismäßigen Rahmen setzen. Hier empfiehlt sich eine risikobasierte bzw. lageorientierte Einschränkung auf sämtliche zusammenhängenden Glas- und Fensterflächen mit einer Einzel- oder Gesamtfläche von mehr als 1,0 m² und nach Risikofaktoren (Durchsicht/Spiegelung).

Formulierungsvorschlag für Nebenbestimmung:

1) Geltungsbereich:

Die Verpflichtung zur Anbringung von Vogelschutzmarkierungen erstreckt sich auf:

- Sämtliche zusammenhängenden Fenster- und Glasflächen an den Außenseiten der Wohngebäude mit einer Fläche von mehr als 1,0 m²,*
- Sämtliche Glasflächen (unabhängig von ihrer Größe), bei denen eine Durchsicht durch den Baukörper möglich ist (z. B. Eckfenster, transparente Verbindungsbauten, Balkonbrüstungen),*
- Sämtliche Fensterflächen an fassadenseitig dem Gehölzbestand zugewandten Gebäudeseiten ab einer Größe von 1,0 m².*

2) Technische Anforderungen an die Markierung:

→ Muster und Abstände müssen den anerkannten Regeln der Technik zur Verminderung von Vogelschlag entsprechen (insb. nach LAG VSW / RÖSSLER et al.). Verweis auf den Artenschutzfachbeitrag S. 36 f., Auflistung Nr. 1 bis 7]

3) Nachweispflicht:

Vor Einbau der Fensterelemente ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Ausführungsplan nebst Prüfzertifikaten der gewählten Vogelschutzgläser / -muster zur Freigabe vorzulegen.

g) **Maßnahme V7: Verbot der Haltung von Freigänger-Hauskatzen**

Das Verbot des unkontrollierten Freigangs von Hauskatzen ist im Artenschutzbeitrag als wesentliche Maßnahme zur Vermeidung des Verbotstatbestands gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bezüglich Avifauna und Zauneidechse genannt (vgl. S. 37 des Artenschutzbeitrags). Aus fachlicher Sicht ist dies zur Reduktion von Prädationsdruck auf geschützte Arten im Umfeld der Vorhabenfläche sinnvoll, öffentlich-rechtlich im Rahmen der Baugenehmigung jedoch schwer vollstreckbar. Wir fordern daher, diese Maßnahme nicht als bloße Absichtserklärung stehenzulassen, sondern privatrechtlich durch eine Dienstbarkeit bzw. eine grundbuchrechtliche Verankerung rechtlich abzusichern.

h) **Maßnahme V8: Verzicht auf Streusalz**

Zum Schutz von Oberflächen- und Grundwasser ist laut Artenschutzbeitrag ein vollständiges Verbot des Einsatzes von auftauenden Streumitteln (Streusalz) auf den privaten und öffentlichen Erschließungsflächen; stattdessen Nutzung stumpfer Abstumpfmittel (Splitt, Sand) erforderlich. Die Nähe der Vorhabenfläche zur Weißen Elster und zum Auensee lassen die Maßnahme zwar fachlich sinnvoll erscheinen, eine rechtliche Durchsetzbarkeit ist mangels Lage innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets aber fraglich. Da die Maßnahme nicht zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG notwendig ist, kann sie vernachlässigt werden.

i) **Maßnahme V9: Erhalt und Schutz eines Baumes mit Eremitpotenzial**

Der Baum Nr. 142, eine Linde mit einem Brusthöhendurchmesser von 42 cm und einer Asthöhle, weist Eremitenpotential auf und ist gem. § 21 SächsNatSchG als höhlenreicher Einzelbaum gesetzlich geschütztes Biotop. Der Altbaum nebst Wurzel- und Kronenschutzraum soll nicht nur nach DIN 18920 während der gesamten Bauzeit fachgerecht geschützt, sondern dauerhaft erhalten werden. Die Maßnahme dient dem Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätte einer Anhang-IV-Art (Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Formulierungsvorschlag

Der im Bauantrag als Baum-Nr. 142 gekennzeichnete Altbaum ist samt seinem Wurzelbereich (Traufbereich zuzüglich 1,5 m) dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase durch einen ortsfesten, mindestens 2,0 m hohen Bauschutzzaun gem. DIN 18920 zu sichern. Jegliche Inanspruchnahme der Schutzzone (Befahren, Abgrabung, Materiallagerung) ist untersagt.

j) **Maßnahme Acr1: Ausbringung künstlicher Quartiere**

Die Maßnahme kann durch Nebenbestimmung in der Baugenehmigung rechtlich gesichert werden. Die Maßnahme ist notwendig, um das Eintreten des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Hinblick auf Fledermäuse auszuschließen bzw. rechtzeitig zu kompensieren (vgl. S. 43 des Artenschutzbeitrags).

Formulierungsvorschlag:

Vor Beginn der Baufeldfreimachung sind die im Artenschutzbeitrag definierten künstlichen Ersatzquartiere (Acr1) fachgerecht anzubringen und der unteren Naturschutzbehörde von der ÖBB durch Fotodokumentation nachzuweisen (CEF-Maßnahme). Die Quartiere sind dauerhaft zu erhalten, bei Beschädigung zu ersetzen und in der Betriebsphase fachgerecht zu unterhalten.

k) **weitere Nebenbestimmung: Fertigstellungsanzeige**

Der Abschluss der Baumaßnahme sowie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde jeweils innerhalb von zwei Wochen nach Fertigstellung schriftlich anzuzeigen (inklusive Fotodokumentation und Rechnung des Fachbetriebs).

3. Baumschutz während der Bauphase

Nicht nur für den Höhlenbaum Nr. 142 (s.o.), sondern für sämtliche zu erhaltende Gehölze erfolgt eine Baustellensicherung unter strikter Einhaltung der DIN 18920 und DWA-M 115-2 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen. Maßnahmen, wie die Absperrung der Kronentraufbereiche zzgl. 1,50 m als Tabuzone (Kein Befahren, keine Materiallagerung, kein Abgraben) und ein Wurzelvorhang bei bodennahen Arbeiten sind durch die ÖBB sicherzustellen und alle Mitarbeitenden hinreichend zu schulen.

4. Kompensations- und grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen

Wir begrüßen die gegenüber der vorherigen Planung verringerte Dimensionierung der Gebäudekörper und die damit verbundene Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Ebenso befürworten wir den vorgesehenen Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Wege und Stellplatzflächen, der den Versiegelungsgrad weiter verringert.

Sehr positiv bewerten wir zudem die vorgesehenen externen Erhaltungsmaßnahmen im Landschaftsschutzgebiet (LSG), insbesondere die verbindliche, dauerhafte Erhaltung und Pflege der Eingrünung zur Seeseite.

a) **Grünflächengestaltung**

Die geplante naturnahe Gestaltung der Freiflächen mit strukturreichen, heimischen Pflanzungen, einer artenreichen Blumenwiese sowie die Integration von Totholzelementen leisten einen wertvollen Beitrag zur Biodiversität im Siedlungsraum. Um diesen ökologischen Wert langfristig und rechtssicher zu erhalten, fordern wir folgende verbindliche Festsetzungen:

Es darf ausschließlich nachweislich gebietseinheimisches Saat- und Pflanzgut der Herkunftsregion (Regio-Saatgut) verwendet werden.

Für die gepflanzten Strukturen ist ein dauerhaftes Pflegekonzept verbindlich festzusetzen (z. B. Beschränkung auf max. 1–2 Mahden pro Jahr für Blumenwiesen mit Abtransport des Schnittguts zur Aushagerung).

b) Extensive Dach- und Fassadenbegrünung

Die geplante Dach- und Fassadenbegrünung ist fachgerecht auszuführen, um ihre Funktion als Mikroklima-Regulator und Trittsteinbiotop voll zu entfalten:

Die Substrathöhe bei extensiven Dachbegrünungen muss mindestens 8 bis 12 cm betragen. Nur so kann eine effektive Wasserrückhaltung (Retention) gewährleistet und ein tragfähiger Lebensraum für standorttypische Arten geschaffen werden.

Bei der Fassadenbegrünung sind aus Gründen der Langlebigkeit, Nachhaltigkeit und ökologischen Wertigkeit bodengebundene Bepflanzungen mit Gerüstkletterpflanzen wandgebundenen Systemen eindeutig vorzuziehen.

c) Retentionsflächen

Für die Überbauung und Gestaltung der Tiefgaragendecke als Retentions- und Grünfläche fordern wir konkrete technische Mindeststandards:

- Substrat- und Überschüttungshöhe: Um das Überleben von Sträuchern und Bäumen langfristig zu sichern, ist eine Mindestüberschüttung von 100 cm auf dem Tiefgaragendach verbindlich vorzuschreiben.
- Technischer Wurzelschutz & Statik: Die dauerhafte Statik sowie das Aufbringen einer geprüften Wurzelschutzbahn nach den FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) müssen nachgewiesen werden.
- Hydraulischer Nachweis: Vor Baubeginn ist eine exakte hydraulische Berechnung vorzulegen, die nachweist, dass die Retentionsleistung den wasserrechtlichen Vorgaben vollständig entspricht.

5. Rechtliche Sicherung

Für funktionale Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme Acr1) und dauerhafte Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Baumerhalt V9) verlangt die Rechtsprechung eine dauerhafte rechtliche und tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen und Strukturen.

Alleinige Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung gewährleisten bei künftigen Parzellierungen, Eigentümerwechseln oder Teilungsversteigerungen keine verlässliche Kontrolle über Jahrzehnte. Dies betrifft insbesondere die Pflicht zur jährlichen Pflege, Reinigung und zum funktionalen Ersatz beschädigter Nistquartiere (Acr1) sowie die dauerhafte Freihaltung des Wurzel- und Kronenraums des Eremit-Baums (V9; Prioritätsart nach Anhang II/IV FFH-RL).

Wir fordern daher, dass die Erteilung der Baugenehmigung an die auflösende Bedingung geknüpft wird, dass für die Maßnahmen Acr1 und V9 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) zugunsten der zuständigen Naturschutzbehörde im Grundbuch (Abteilung II) nachgewiesen wird. Alternativ kann die Verpflichtung zur dauerhaften Pflege und Unterhaltung des Biotopbaums sowie weitere schützenswerter Großbäume auch über eine Naturschutz-/Erhaltungsbaulast (§ 83 SächsBO) dauerhaft gesichert werden.

Zur dauerhaften Sicherung der kompensatorischen und grünordnerischen Festsetzungen wird folgendes Absicherungskonzept vorgeschlagen:

- Die internen Gestaltungs- und Artenschutzmaßnahmen (Dach-/Fassadenbegrünung, naturnahe Freiflächengestaltung, insektenfreundliche Beleuchtung, Erhalt des Altbaumbestands gemäß DIN 18920) werden über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Inhalt von Auflagen zur Baugenehmigung gemacht.
- Zur langfristigen Bindung künftiger Rechtsnachfolger (z. B. Erwerber der Wohneinheiten) wird auf den Baugrundstücken eine Naturschutz- bzw. Begrünungs- und Erhaltungsbaulast gemäß § 83 SächsBO zugunsten der Bauaufsichtsbehörde in das Baulastverzeichnis eingetragen. Diese regelt das Verbot der Nachversiegelung, das Umwandlungsverbot sowie die dauerhafte Pflegepflicht der Ausgleichsstrukturen (Gehölze, Stauden, Dach- und Fassadenbegrünungen), um die Anpflanzungen dauerhaft zu sichern. Für sämtliche Ausgleichs- und Naturschutzflächen empfehlen wir nachdrücklich diese baulastrechtliche Sicherung, um eine zweckfremde Nutzung dauerhaft auszuschließen.
- Die externen Erhaltungsmaßnahmen auf den angrenzenden Flächen im LSG (Seeseite) werden über einen öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag (§ 11 BauGB) mit der Stadt bzw. der unteren Naturschutzbehörde vertraglich und finanziell abgesichert.

6. Weitere unverbindliche Hinweise

a) Energiekonzept

Nach eigenen Angaben soll das Vorhaben als Best-Practise-Beispiel für nachhaltige Stadtentwicklung werden. Dazu zählen wir bei der erheblichen Anzahl von acht Gebäuden mit knapp hundert Wohnungen auch die Berücksichtigung von Klimaschutzaspekten, insbesondere die Errichtung von PV-Dächern und einer nachhaltigen Wärmeplanung (z.B. durch Wärmepumpen). Daher wünschen wir uns bilaterale Verhandlungen der Stadtverwaltung mit der Eigentümerin zur Erstellung und Umsetzung eines Energiekonzepts

b) Stärkung des Biotopverbunds

Um die Verbesserung des Biotopverbunds zu bewirken (vgl. S. 4 der Begründung zum Befreiungsantrag), ist ein Hinwirken der Stadtverwaltung auf eine Beseitigung der Mauer angezeigt.



Wir bedanken uns für die Berücksichtigung der Stellungnahme und bitten um eine weitere Beteiligung am Verfahren.

Mit verBUNDenen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read "H. Schöne", is positioned below the closing text.

Helen Schöne
Landesgeschäftsführerin

—

—