

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

Landesverband Sachsen e.V.
Straße der Nationen 122
09111 Chemnitz
Fon 0371 / 301 477
Fax 0371 / 301 478

Stadt Leipzig
Stadtplanungsamt
04092 Leipzig

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

stadtplanungsamt@leipzig.de

Bearbeitende: J. Fröhlich
E. Thiess

Chemnitz, 21. März 2024

Ihr Zeichen:

Schreiben vom 30.01.2024

Stellungnahme zum B-Plan Nr. 318, Gut Kleinzschocher, 1. Änderung, Leipzig-Südwest

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Sachsen e.V., nimmt zum o. g. Vorhaben wie folgt Stellung.

Das Plangebiet umfasst, je nach Variante, 23.300 – 24.100 m² und wird bis auf den westlichen Bereich von Parkanlagen, LSG und SPA-Gebiet umschlossen bzw. wird das SPA „Leipziger Auwald“ auf 4.500 m² durch den Geltungsbereich überdeckt. Durch die vorgelegte Änderung soll der B-Plan an die neuen städtebaulichen Erfordernisse angepasst werden.

Zum Vorhaben bestehen in Teilen Bedenken. Es erfolgen zusätzliche Hinweise.

Die Änderung zum bestehenden B-Plan 318 ist zu begrüßen, da von den ursprünglich geplanten Einfamilien- und Doppelhäusern zur flächensparenden Geschosswohnbauweise übergegangen wurde. Ebenfalls begrüßen wir die im Planentwurf verankerten ökologischen Handlungsschwerpunkte: Energieeffizienz und erneuerbare Energien, Wassersensibilität, Dach- und Fassadengrün, thermische Situation, Luftzirkulation, Erhalt der Bestandsbäume und Entwicklung des Straßenbaumbestands sowie nutzerangepasstes flächensparendes Clusterwohnen. Wir freuen uns, wenn diese Schwerpunkte künftig Standard in allen Bebauungsplänen sein werden.

Gegen das **Baugebiet 2 „Miekehof“** (Variante 2, außerhalb LSG) bestehen unsererseits keine Einwände. Wegen seiner angrenzenden Lage am EU-Vogelschutzgebiet sind hier

jedoch ein **Artenschutzgutachten** zu beauftragen und die entsprechenden Schutzmaßnahmen im B-Plan zu verankern.

Die im nördlichen Plangebiet vorhandenen Baum-Naturdenkmale Flatterulme und Fächerblattbaum sowie das gesetzlich geschützte Biotop „magere Flachland-Mähwiese“ sollen zum Erhalt festgesetzt werden.

Dem **Baugebiet 1 „Bauernwinkel“** kann in der geplanten Form nicht zugestimmt werden. Das gilt für beide Varianten. Das Baugebiet 1 liegt teilweise außerhalb des im Flächennutzungsplan definierten Bereichs für Wohnbebauung. Gemäß FNP wäre hier maximal der Bau der beiden nördlichen Gebäude zulässig. Der Bebauungsplan muss sich an die übergeordnete Planung und in dortige Planungsgrundsätze einfügen.

Das Baugebiet 1 „Bauernwinkel“ ist im Westen vom Kantatenweg und dem Schösserhaus begrenzt. Der übrige Teil des Geländes ist vollständig von Parklandschaft umgeben. Da aufgrund des aktuellen Planungsstandes noch kein qualifizierter B-Plan vorliegt, könnte das Gebiet dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet werden. Dies würde bedeuten, dass es unter die Anforderungen der Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht fällt, die eine vordringliche Prüfung des Vermeidungsgebotes, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und eine Kompensationsverpflichtung für unvermeidbare Eingriffe vorsieht.

Eine Wohnbebauung wäre hier nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden (§ 35 Abs. 2 BauGB). Eine „Beeinträchtigung öffentlicher Belange“ liegt gemäß § 35 Abs. 3 BauGB vor, wenn das Vorhaben:

- Punkt 1: den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
- Punkt 5: Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
- Punkt 6: die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,

Dies könnte im Fall einer Bebauung zutreffen.

Hinzu kommen folgende Bedenken:

- Im *Regionalplan Sachsen* ist das Plangebiet als „Regionaler Schwerpunktbereich für die Minderung bestehender Gefahrenpotenziale im **Hochwasserfall**“ dargestellt. Zudem liegt die Fläche in einem Vorbehaltsgebiet „Vorbeugender Hochwasserschutz“ (Risikogebiet)“.
- gemäß *Stadtklimaanalyse Leipzig*, Karte „Schützenswerte Grünflächen“ und Karte „*Stadtklimatische Sanierungsbereiche und besonders schützenswerte Grünflächen*“, gilt für das gesamte Plangebiet eine sehr hohe Schutzwürdigkeit mit der Maßgabe, dem **Schutz und Erhalt dieser Grünflächen** eine sehr

hohe Priorität beizumessen. Eine Bebauung soll grundsätzlich ausgeschlossen werden.

In der Begründung zum B-Plan, *Punkt 7 „Ziele des Umweltschutzes und Art ihrer Berücksichtigung“* wird eingeräumt, dass durch das Vorhaben ein „geringfügiger flächenmäßiger Eingriff“ in die Schutzziele des LSG Leipziger Auwald und des angrenzenden Europäischen Vogelschutzgebietes erfolgt und dabei nicht in allen Belangen mit den *Verboten der beiden Schutzgebietsverordnungen* in Einklang zu bringen sein wird. Die gelieferte Begründung „wachsender Bedarf an Wohnraum“ allein ist jedoch kein ausreichendes Argument für Eingriffe in gesetzliche Schutzgebiete. Eine Ausweitung von Wohnbebauung in das LSG Leipziger Auwald und das EU Vogelschutzgebiet würde eine Vorbildwirkung entfalten für künftige Bauvorhaben, was in der Folge zu einer **schleichenden Erodierung der Randbereiche von Schutzgebieten** führen würde.

Die **Ausweitung des Plangebiets in das LSG Leipziger Auwald wird abgelehnt**. Die Planung für den nördlichen Bereich Baugebiet 1 muss entsprechend überarbeitet werden.

Das Problem des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum ist uns bewusst. Jedoch kann es mit der Umsetzung mehrerer großer Bauprojekte (z. B. Bayerischer Bahnhof, Freiladebahnhof, Kolmstraße, Quartier westlich Hbf, Heiterblick Süd) sowie durch eine künftige Zweckentfremdungssatzung zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt kommen.

Mit verBUNDenen Grüßen



Thomas Baumeister
Landesgeschäftsführer