

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

"Koburger Straße/ Albrecht- Dürer- Straße"
Stadt Markkleeberg, Landkreis Leipzig



Teil C: Umweltbericht

Stand 21.September 2011

Inhaltsverzeichnis

1 Beschreibung der Planung	3
1.1 Inhalt und Ziele der Planung	3
1.2 Ergebnis der Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten	3
1.3 Angaben zum Standort	3
1.4 Beschreibung der Festsetzungen des B-Planes	4
2 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen	4
3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	5
3.1 Baubedingte Wirkfaktoren	5
3.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren	5
3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren	5
4 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	5
5 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Vorbelastungen	6
5.1 Schutzgut Mensch	6
5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
5.3 Schutzgut Boden	7
5.4 Schutzgut Wasser	7
5.5 Schutzgut Klima/Luft	7
5.6 Schutzgut Landschaftsbild	7
5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	7
5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	7
6 Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	8
6.1 Schutzgut Mensch	8
6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
6.3 Schutzgut Boden	9
6.4 Schutzgut Wasser	9
6.5 Schutzgut Klima/Luft	9
6.6 Schutzgut Landschaftsbild	9
6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	10
7 Bilanzierung von Eingriff und Kompensation	10
8 Zusammenfassung	10

1 Beschreibung der Planung

1.1 Inhalt und Ziele der Planung

Entsprechend den Vorgaben, die sich aus § 2a BauGB ergeben, ist der folgende Umweltbericht Bestandteil der Begründungen des Bebauungsplanes.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits gewerblich genutzten Standort, für den bauplanungsrechtliche Sicherheiten geschaffen werden sollen. Auf einer Fläche von ca. 2,5 ha sollen Mischgebiete und eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Bei der Ausweisung der Nutzungsarten sind insbesondere die Verträglichkeit mit der südlich angrenzenden Wohnnutzung und den angrenzenden Schutzgebieten zu berücksichtigen.

Grundgedanke für die Planung ist sowohl der Erhalt wertvoller Grünstrukturen wie Altholzbaumbestände und naturnahe Vegetationsflächen als auch eine angemessene Begrünung mit neu anzulegenden Grünflächen.

1.2 Ergebnis der Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Da dieser Standort bereits gewerblich genutzt wird, wäre eine Umverlagerung mit unangemessen hohem Aufwand verbunden und nicht nachvollziehbar. Entsprechend dem Grundsatz des Landesentwicklungsplanes Sachsen sollen bereits vorhandene gewerblich genutzte Gebiete bevorzugt und auch als solche weiter genutzt werden.

Es ist ökologischer, eine bereits versiegelte Fläche zu nutzen als neue Flächen zu erschließen.

LEP: *„Entsprechend der Grundsätze 6.1.1 und 6.1.3 sollen in den Gemeinden bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden, wobei der Nutzung von Brachen sowie der Verdichtung/ Auslastung bereits vorhandener bzw. baurechtlich genehmigter Industrie- und Gewerbegebiete eine besondere Bedeutung zukommt.“*

1.3 Angaben zum Standort

Das Gebiet liegt an der Koburger Straße unmittelbar an der nördlichen Grenze des Stadtgebietes von Markkleeberg zu Leipzig und wird von drei Seiten durch den Leipziger Auwald gesäumt.

Der Standort ist verkehrsgünstig gelegen. Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Koburger Straße und die nahegelegene B2. Ein Anschluss an den ÖPNV besteht derzeit über die Straßenbahnlinie 9 der Leipziger Verkehrsbetriebe.

Vor der gewerblichen Nutzung des Plangebiets wurde die Fläche als Sportplatz und landwirtschaftlich genutzt. Bei den heute vorhandenen Gebäuden handelt es sich überwiegend um ein- bis zweigeschossige, barackenartige Gebäude, welche durch Bau- und Handwerksbetriebe genutzt werden.

Markkleeberg liegt im Naturraum Leipziger Land in den Sächsischen Lößgefilen. Das Bearbeitungsgebiet gehört naturräumlich zur Miltitzer Platte und liegt an deren westlichen Rand im Bereich der Pleißenau. Das Gelände ist fast eben und fällt ganz leicht von Süd nach Nord ab. Die mittlere Geländehöhe liegt bei 112,5 m über NHN. Die natürliche Reliefform des Plangebiets ist die Talaue mit 0,1° bis 0,5° Gefälle der natürlichen Abflussbahnen.

1.4 Beschreibung der Festsetzungen des B-Planes

Für das Gebiet sind drei Mischgebiete und ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die maximale Traufhöhe liegt bei 8 m. Es sind alle Dachformen zugelassen. Flachdächer sind zu begrünen.

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt durch eine flächensparende öffentliche Straße, 7,3 m breit einschl. Gehweg sowie einem privaten Wohnweg.

Außerdem sind zahlreiche Festsetzungen getroffen worden, die eine angemessene und dauerhafte Begrünung gewährleisten sowie Belastungen durch Lärm einschränken.

2 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Zur Beurteilung des Vorhabens erfolgte eine Gegenüberstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Bestand und nach Realisierung der Planung sowie die Beeinflussung der Schutzgüter Mensch, Naturraum, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter durch das Vorhaben.

Außerdem werden die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs sowie die Kompensationsmaßnahmen bewertet.

Durch die Realisierung des B-Planes ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 18 BNatSchG. Dadurch werden gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation erforderlich. Im zugehörigen Grünordnungsplan werden die Eingriffe bewertet und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

An umweltbezogenen Gutachten und Untersuchungen standen folgende zur Verfügung:

- Vorprüfung zur FFH- Verträglichkeit - zum Bebauungsplan "Koburger Straße / Albrecht-Dürer-Straße"
- Erheblichkeitsabschätzung zum Bebauungsplan vom 17.01.2011
- Landschaftsplan der Stadt Markkleeberg
- Schallimmissionsprognose im Rahmen des Landschaftsplanes der Stadt Markkleeberg
- Untersuchung zur Schallpegelfestlegung innerhalb des Plangebiets
- Handelsnetzstudie und Wechselwirkungen zur Stadtentwicklung in Markkleeberg
- Historische Erkundung einer Altlastverdachtsfläche nach SALM für die Koburger Str. 9
- Geotechnischer Bericht zu den Baugrundverhältnissen, 22.01.2007
- Baugrunduntersuchung mit Altlastenbewertung am Standort
Untersuchungsstufe: Hauptuntersuchung Datum: März 2008,
AQUiLA Ingenieurgesellschaft mbH
- Geotechnischer Bericht für Grundstück 9, Datum:25.05.2010, Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelt Pabst
- Geotechnischer Bericht für Grundstück 10, Datum:17.05.2010, Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelt Pabst
- Baugrundstellungnahme für Grundstück 24 und 25, Datum: 10.08.2010, ICP GmbH

3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

3.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Aussagen zu den baubedingten Wirkfaktoren können Kapitel 5.3 GOP entnommen werden.

3.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Aussagen zu den anlagebedingten Wirkfaktoren können Kapitel 5.4 GOP entnommen werden.

3.3. Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Aussagen zu den betriebsbedingten Wirkfaktoren können Kapitel 5.5 GOP entnommen werden.

4 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Die planerischen Vorgaben ergeben sich aus den gesetzlichen Vorgaben, aus übergeordneten Planungen sowie vorhabenbezogenen Gutachten.

Die Beschreibung der Erhaltungsziele der potentiell betroffenen Schutzgebiete, LSG „Leipziger Auwald“, SCI- Gebiet „Leipziger Auensystem“ und SPA- Gebiet „Leipziger Auwald“ können der „Vorprüfung zur FFH- Verträglichkeit“ (Bestandteil der Anlagen) entnommen werden.

Im Ergebnis der „Vorprüfung zur FFH- Verträglichkeit“ wurde festgestellt, dass keine natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG, weder in Anspruch genommen noch beeinträchtigt werden.

Außerdem konnten in den durch das Vorhaben betroffenen Biotopen und Bäumen keine Arten gemäß der Anhänge II und IV zur FFH- Richtlinie 92/43/EWG gefunden werden. Damit werden die Erhaltungsziele des FFH- Gebiets „Leipziger Auensystem nicht beeinträchtigt.

Folgende Zusammenfassung ist der „Vorprüfung zur FFH- Verträglichkeit“ zu entnehmen:

„Da keine Lebensräume und Arten der im Gebietsvorschlag nach der FFH- Richtlinie 92/43/EWG „Leipziger Auensystem (Meldenummer 50E pSCI 4639-301) sowie des SPA- Gebiets „Leipziger Auwald (landesinterne Meldenummer 05) genannten Lebensraumtypen und Arten wesentlich beeinträchtigt werden und am Standort keine Arten der Anhänge II und IV der Richtlinie nachgewiesen werden konnten, ist der Eingriff gemäß § 19 Abs. BNatSchG zulässig, da die entstehenden Beeinträchtigungen im Rahmen des Grünordnungsplanes ausgeglichen werden.“

Eine FFH- Verträglichkeitsprüfung gemäß Art.6 Abs. 3 FFH- Richtlinie ist nicht erforderlich, da durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen auftreten.¹

Als Ergebnis der Auswertung der Handelsnetzstudie ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt worden.

5 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Vorbelastungen

5.1 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung der Auswirkungen des Vorhabens sind insbesondere die von Bedeutung, die die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen betreffen.

Der Standort wird bereits seit Jahren gewerblich genutzt. Derzeit befindet sich u. a. eine Tischlerei auf dem Gelände, die technologisch bedingte Lärmemissionen verursachen. Die derzeitigen Vorbelastungen, die durch die Tischlerei verursacht werden, werden mit dem Auszug aus dem Gebäude und damit verbundenen Rückbau der Lüftungsanlage zum 31.12.2010 aufgehoben.

Die Schallimmissionsprognose vom 29.11.2010 beinhaltet die Berechnung der Lärmvorbelastungen der Verkehrswege Straße und Bahn. Im Ergebnis dessen wurden Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete ermittelt. Aktive Maßnahmen (Errichtung einer Lärmschutzwand) sind im vorliegenden Fall in der erforderlichen Höhe sowohl an der Straße als auch gegenüber einer auf einem Damm verlaufenden Eisenbahntrasse nicht möglich. Deshalb werden die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßnahmen an Fassaden als Passivmaßnahmen bestimmt.

Als weitere derzeit vorkommende Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung wären bei ungünstigen Windrichtungen kurzzeitige Baustaubbelastungen durch Schüttbaustoffe zu nennen. Auch diese Belastungen

¹ Vorprüfung zur FFH- Verträglichkeit - zum Bauungsplan "Koburger Straße / Albrecht-Dürer-Straße", August 2005, S. 16,17

werden durch den Verzug des entsprechenden Gewerbes zum Mietende (31.3.2011) aufgehoben.

Aufgrund der Aufgabe der Gewerbebetriebe zum spätesten Termin am 30.06.2011 gehen keine Beeinträchtigungen durch Lärm, Staubentwicklung und Geruchsentwicklung von dem Plangebiet aus.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aussagen bezüglich der Standortbedingungen sind dem Kapitel 2.5 GOP zu entnehmen.

5.3 Schutzgut Boden

Aussagen bezüglich der Standortbedingungen sind dem Kapitel 2.2 GOP zu entnehmen.

5.4 Schutzgut Wasser

Aussagen bezüglich der Standortbedingungen sind dem Kapitel 2.3 GOP zu entnehmen.

5.5 Schutzgut Klima/Luft

Aussagen bezüglich der Standortbedingungen sind dem Kapitel 2.4 GOP zu entnehmen.

5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Derzeit sind für das Erscheinungsbild von außen die das Plangebiet umschließenden Laubmischholzbestände innerhalb der Bearbeitungsfläche und der umgebende Auwald bestimmend.

Innerhalb des Plangebiets sind momentan große zusammenhängende versiegelte und unversiegelte Platz- und Lagerflächen ortsbildprägend mit keiner oder nur sehr sparsamer Durchgrünung. Hier besteht erheblicher Handlungsbedarf.

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmalgeschützte Objekte nach dem SächsDSchG vom 03.03.1993 sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Durch die Planung wird der Umgebungsschutz des Kulturdenkmals Leipziger Straße 30 (Flurstück 129y) berührt. Veränderungen unterliegen deshalb der Genehmigungspflicht nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz.

Eine architektonisch reizvolle Stadtvilla befindet sich am südlichen Planungsrand auf dem Grundstück 129/5. Diese soll erhalten bleiben.

5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgüter können sich in unterschiedlich starkem Ausmaß untereinander beeinflussen. Die Eingriffswirkung auf ein einzelnes Schutzgut kann indirekt Wirkungen auf ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

So haben Flächenversiegelungen nicht nur negativen Einfluss auf das Schutzgut Boden, sondern auch auf den Oberflächenabfluss, die Grundwasserneubildungsrate und das Kleinklima.

Übersicht zur Beeinflussung der Schutzgüter untereinander

Schutzgut 1	Schutzgut 2						
	Mensch	Flora / Fauna	Wasser	Boden	Klima/Luft	Landschaftsbild	Kultur- und Sachgüter
Mensch		+	+	++	+	+	+
Flora/Fauna	+		o	+	+	++	o
Wasser	+	++		++	o	++	-
Boden	o	++	++		o	o	-
Klima/Luft	++	+	o	o		-	-
Landschaftsbild	++	++	-	-	-		++
Kultur- und Sachgüter	+	-	-	-	-	++	

6 Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

6.1 Schutzgut Mensch

Südlich des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung mit dementsprechendem Schutzanspruch bezüglich der Lärmbelastung. Die Immissionsgrenzwerte liegen nach der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete am Tag bei 55 dB(A) und in der Nacht bei 40 dB(A). Diese Grenzwerte werden im Bauplangebiet durch die Errichtung der baulichen Anlagen und dem damit verbundenen Lärm aus dem entstehenden Straßenverkehr laut dem Gutachten zur Bestimmung der Schallimmissionsprognose² auch künftig nicht beeinflusst.

Die bestehende Lärmsituation des Plangebietes wird durch den von den Verkehrswegen, der Koburger Straße im Westen und der Eisenbahntrasse im Osten, ausgehenden Schallimmissionen bestimmt.

In dem Gutachten werden Beurteilungspegel Lr tags und nachts an bestimmten Immissionsorten prognostiziert. Danach werden die Orientierungswerte OW nach DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte IGW nach 16.BiMSchVO für die Variante mit Schallschutzwand an verschiedenen festgesetzten Immissionstandorten des Gutachtens überschritten.

Um den geforderten Ruheanspruch für die Gebäude zu realisieren, sind aktive und passive Lärminderungsmaßnahmen einzusetzen. Die aktive Lärmschutzmaßnahme stellt eine an der Front zur der Koburger Straße aufzustellende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2.00 m dar. Passive Lärmschutzmaßnahmen sind durch erforderliche resultierende Schalldämm-Maße an den Fassaden bestimmt.

² Schallimmissionsprognose für Straßen- und Schienenverkehrslärm für das B-Plangebiet "Koburger Straße - Albrecht Dürer Straße" in 04416 Markkleeberg, Gutachten GU 4.2/10-440-1 vom 29.11.2010

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Auswirkungen der Planung auf die Tier- und Pflanzwelt sind als gering einzuschätzen, da mögliche Neubebauung und Flächenversiegelung auf bereits überbauten und versiegelten Flächen bzw. auf vegetationsfreien Flächen erfolgen soll. Der Anteil an Wiesen- und Gehölzflächen wird vergrößert.

Der vorhandene Gehölzbestand, insbesondere die wertvollen Altholzbestände, bleiben erhalten.

6.3 Schutzgut Boden

Aufgrund der starken bereits vorhandenen Veränderungen und Vorbelastungen gegenüber dem ursprünglichen Zustand der Bodenverhältnisse sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die noch vorhandenen, relativ naturnahen Bereiche werden nicht grundlegend verändert, sondern werden in ihrer jetzigen Struktur erhalten bleiben (Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und den Erhalt von Gehölzen und sonstiger Bepflanzung) bzw. durch Auslichtung und durch Ergänzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen verdichtet.

6.4 Schutzgut Wasser

Eine Zunahme des Anteils von Flächen mit einer Vollversiegelung ist nicht zu erwarten. Daher kommt es zu keinem erhöhten Oberflächenabfluss. Die Versickerung des Niederschlagswassers nimmt dementsprechend leicht zu. Die Grundwasserneubildungsrate wird ebenfalls leicht erhöht.

Aufgrund der Festsetzung zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswassers der Dachflächen sowie der Verwendung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen für Stellplätze sind die Beeinträchtigungen als gering einzuschätzen.

6.5 Schutzgut Klima/Luft

Im Bearbeitungsgebiet sind kleinklimatische Veränderungen infolge einer verminderten Versiegelung und Überbauung möglich. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von klimatisch ausgleichend wirkenden Funktionen sind nicht durch das Vorhaben zu erwarten.

6.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bei der Realisierung des B-Planes handelt es sich um die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für gewerblich zunutzende Bebauung. Die maximal zulässigen geplanten Traufhöhen richten sich nach den Bestandsgebäuden. Da die

Abgrenzung der Baufelder und die Traufhöhen sich an vorhandenen Gebäuden orientieren, ist mit keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Eine entsprechende Eingrünung des Standorts ist zum einen durch den Erhalt der raumprägenden Gehölzstrukturen in den Randbereichen gegeben und wird zum anderen durch geplante Begrünungsmaßnahmen ergänzt.

Innerhalb der Vorhabensfläche erfolgt bei Realisierung eine Verbesserung der Durchgrünung durch entsprechende plangraphische und textliche Festsetzungen.

6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die vorhandene, architektonisch reizvolle Villa am südlichen Planungsrand soll erhalten bleiben. Darüber hinaus sind keine Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten.

7 Bilanzierung von Eingriff und Kompensation

Der Anteil an ökologisch geringwertigen Flächen nimmt bei Realisierung der Planung ab (siehe Flächenbilanz und Eingriffsbewertung). Damit ergibt sich eine positive Flächenbilanz hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit der Flächen. Die bestehenden wasserdurchlässig befestigten und versiegelten Flächen werden zu einem erheblichen Teil in Vegetationsflächen umgewandelt. Von Bedeutung ist dabei die tiefgründige Auflockerung und ggf. der Bodenaustausch stark verdichteter, großflächig überfahrener Flächen und die standortgerechte naturnahe Gestaltung der Wiesen- und Gehölzflächen.

Die Begrünung erfolgt mit standortgerechten heimischen Pflanzenarten. Es sind sowohl Gehölzpflanzungen als auch artenreiche Wiesenflächen vorgesehen. Es werden ca. 4.560 m² private Grünflächen neu angelegt.

Die Landschaftspotentiale Klima und Landschaftsbild werden durch die Realisierung der Baugebiete weder nachhaltig, noch erheblich beeinträchtigt, da nachhaltige Veränderungen gegenüber dem Bestand zu erwarten sind.

8 Zusammenfassung

Die FFH- Vorprüfung ergab, dass gemäß Art. 6 Abs. 3 FFH- Richtlinie keine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Durch die gewerbliche Nutzung des Plangebiets über mehrere Jahrzehnte und den damit verbundenen Vorbelastungen ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild auszugehen.

Insgesamt entsteht für den gesamten Geltungsbereich des Planverfahrens eine ausgeglichene ökologische Bilanz, da der Anteil an vegetationsfreien, voll bzw. stark versiegelten Flächen abnimmt und der Anteil strukturreicher Vegetationsflächen sich erhöht.