

## IV Satzungen und Beschlüsse

Nachfolgend erhalten Sie grundlegende Informationen zu den wichtigsten regional bedeutsamen Rechtsvorschriften, die – neben der Sächsischen Bauordnung – bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben in Leipzig zu beachten sind.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als Teil der vorbereitenden Bauleitplanung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dar. Er legt grundsätzlich fest, WO in der Gemeinde gebaut werden kann (die sogenannten Baugebiete). Der FNP hat für den Bürger keine unmittelbare rechtliche Wirkung, beinhaltet jedoch behördenintern bindende Vorgaben, die bei der planungsrechtlichen Beurteilung eines Bauvorhabens zu beachten sind.

Der Flächennutzungsplan von Leipzig wurde in der Fassung der Neubekanntmachung am 24.07.2021 wirksam. Er kann im Rathaus im Stadtplanungsamt Leipzig sowie unter folgendem Link eingesehen werden:

[www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/flaechennutzungsplan](http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/flaechennutzungsplan)

**Ansprechpartner:** Stadtverwaltung Leipzig / Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt  
  
Neues Rathaus  
Martin-Luther-Ring 4 – 6  
04109 Leipzig  
  
Tel.:  
0341 123-4863 (Frau Weinhold)  
0341 123-4901 (Frau Wirker)  
  
E-Mail: [stadtentwicklung@leipzig.de](mailto:stadtentwicklung@leipzig.de)

Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig

[www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/flaechennutzungsplan](http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/flaechennutzungsplan)

Flächennutzungsplan mit Suchfunktion im Stadtplan Plus

[www.leipzig.de/stadtplan](http://www.leipzig.de/stadtplan)

### Bebauungspläne

Bebauungspläne legen als verbindliche Bauleitplanung nach BauGB flurstücksgenau für einen Teil der Gemeinde die zulässigen Nutzungen fest, also das WIE gebaut werden muss. Als gemeindliche Satzung sind sie für die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Baugrundstückes für den Bauwilligen verbindlich.

Im Stadtgebiet Leipzig gibt es eine große Anzahl von Bebauungsplänen. Ob in ihrem Baugebiet ein Bebauungsplan vorhanden ist und falls ja welcher Bebauungsplan genau für ihr Baugebiet gültig ist können Sie im Rathaus im Stadtplanungsamt oder unter folgendem Link eingesehen:

[www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/buergerbeteiligung-und-planinformation/bebauungsplaene#c235619](http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/buergerbeteiligung-und-planinformation/bebauungsplaene#c235619)

**Ansprechpartner:** Stadtverwaltung Leipzig / Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt  
  
Neues Rathaus  
Martin-Luther-Ring 4 – 6  
04109 Leipzig  
  
Tel.:  
0341 123-4948 (Frau Elhattab)  
0341 123-4846 (Frau Paul)  
  
E-Mail: [stadtentwicklung@leipzig.de](mailto:stadtentwicklung@leipzig.de)

## Erhaltungssatzungen

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach SächsBO bedürfen insbesondere zum Schutz von städtebaulichen Eigenheiten der Abbruch („Rückbau“), die Änderung oder die Nutzungsänderung einer (zusätzlichen) Genehmigung durch die Gemeinde. Dabei wird am Maßstab der Erhaltungsziele der jeweiligen Satzung geprüft, ob die Maßnahme zulässig ist. Bei den oben unter 1. beschriebenen Satzungen bedarf selbst der Neubau baulicher Anlagen einer entsprechenden Genehmigung.

In Leipzig existieren sowohl Städtebauliche Erhaltungssatzungen als auch Soziale Erhaltungssatzungen. Ziel der städtebaulichen Erhaltungssatzungen ist die baukulturelle Gestalt einzelner Stadtteile (vor allem die Gründerzeitviertel) in ihrer städtebaulichen Ausprägung zu erhalten. Das Ziel einer Sozialen Erhaltungssatzung besteht darin, die Wohnbevölkerung vor Verdrängungsprozessen zu schützen, die durch aufwendige Modernisierungen in Wohngebäuden verursacht werden (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB). Dies wird mittelbar durch die Genehmigungsbedürftigkeit von Vorhaben zur Gebäudesanierung gesteuert. Der Erhaltungswille bezieht sich also nicht primär auf die Gebäude, sondern auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den Gebäuden.

Mehr Informationen zu den in Leipzig geltenden städtebaulichen Erhaltungssatzungen finden Sie unter:

[www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/bauen/staedtebauliche-erhaltungssatzungen#c300270](http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/bauen/staedtebauliche-erhaltungssatzungen#c300270)

**Ansprechpartner:** Stadtplanungsamt (siehe Bebauungspläne)

Für die Sozialen Erhaltungssatzungen sind unter dem folgenden Link weiterführende Informationen zu finden:

[www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/soziale-erhaltungssatzungen](http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/soziale-erhaltungssatzungen)

**Ansprechpartner:** Stadtverwaltung Leipzig / Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung

Technisches Rathaus, Haus C  
Prager Straße 118 -136  
04317 Leipzig

Tel.: 0341 123-5505 (Herr Bodenstein)

E-Mail: [soziale-erhaltungssatzung@leipzig.de](mailto:soziale-erhaltungssatzung@leipzig.de)

## Sanierungsgebiete

Ein Sanierungsgebiet ist ein durch Satzung nach BauGB festgesetzter Teil des Gemeindegebietes, in dem durch sogenannte städtebauliche Sanierungsmaßnahmen bestimmte städtebauliche Missstände beseitigt werden sollen. Für den Sanierungswilligen können sich hieraus bestimmte Restriktionen ergeben, ggf. ist die Inanspruchnahme von staatlichen Fördermitteln möglich.

In den Jahren 1991 bis 2004 hat die Stadt Leipzig 15 Sanierungsgebiete im klassischen Verfahren förmlich festgelegt. Informationen zu den sich daraus ergebenden Ausgleichsbeträgen finden Sie hier:

[www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/ausgleichsbeitraege-in-sanierungsgebieten](http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/ausgleichsbeitraege-in-sanierungsgebieten)

Informationen zu den aktuell noch gültigen Sanierungsgebieten als Teil der Strategie zur Stadterneuerung sind hier dargestellt:

[www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/foerdergebiete](http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/foerdergebiete)

## Gestaltungssatzungen

In Gestaltungssatzungen nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO) können die Gemeinden sogenannte örtliche Bauvorschriften erlassen, die auch gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen enthalten können.

In der Leipziger Altstadt gilt die Gestaltungssatzung Leipziger Stadtzentrum, die Sie unter folgendem Link einsehen können:

[www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/aemter-und-behoerdengaenge/satzungen/details/satzung/6-06-1](http://www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/aemter-und-behoerdengaenge/satzungen/details/satzung/6-06-1)

## Baumschutzsatzung

Bestimmte Gehölze sind in Leipzig auf Grundlage der Baumschutzsatzung geschützt, d.h. deren Rodung oder Schädigung ist grundsätzlich verboten oder bedarf einer vorherigen Genehmigung.

Weiterhin sind bestimmte (Bau-)Maßnahmen innerhalb oder angrenzend geschützter Landschaftsbestandteile (z.B. Landschaftsschutzgebiete, siehe Übersichtsplan) verboten oder bedürfen ebenfalls einer vorherigen Genehmigung.

**Ansprechpartner:** Stadtverwaltung Leipzig / Dezernat Umwelt, Klima, Ordnung und Sport  
Amt für Stadtgrün und Gewässer, Bereich Stadtgrün, Stadtbäume  
  
Technisches Rathaus, Haus A  
Prager Straße 118 -136  
04317 Leipzig  
  
Tel.: 0341 123-5974  
  
E-Mail: [baumschutz@leipzig.de](mailto:baumschutz@leipzig.de)

Baumschutzsatzung Stadt Leipzig:

[www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/aemter-und-behoerdengaenge/satzungen/details/satzung/3-03](http://www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/aemter-und-behoerdengaenge/satzungen/details/satzung/3-03)

## Begrünungssatzung

Ziel der Satzung ist die Förderung einer angemessenen und bedarfsgerechten Gestaltung durch Durchgrünung von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen. Die Begrünung nicht bebauter Freiflächen sowie die Begrünung baulicher Anlagen durch Dachbegrünung und Fassadenbegrünung stellen zur nachhaltigen Verbesserung des städtischen Erscheinungsbildes einen wesentlichen Beitrag dar. Durch diese Maßnahmen kann zusätzlich das Stadtklima und die Klimafolgenanpassung im Geltungsbereich gestärkt werden

**Ansprechpartner:** Stadtverwaltung Leipzig / Dezernat Umwelt, Klima, Ordnung und Sport  
Amt für Stadtgrün und Gewässer, Bereich Stadtgrün  
  
Technisches Rathaus, Haus A  
Prager Straße 118 -136  
04317 Leipzig  
  
Tel.: 0341 123-6111  
  
E-Mail: [stadtgruen@leipzig.de](mailto:stadtgruen@leipzig.de)

Begrünungssatzung Stadt Leipzig:

[www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/aemter-und-behoerdengaenge/satzungen/details/satzung/6-28](http://www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/aemter-und-behoerdengaenge/satzungen/details/satzung/6-28)

## Gründachförderung

Seit 2020 wird der Bau von Gründächern durch die Stadt Leipzig gefördert. Sowohl beim Neubau als auch bei der Sanierung von Gebäuden können Vorhaben je nach Lage im Stadtgebiet bezuschusst werden. Die Förderquote ist abhängig von der vorherrschenden stadtklimatischen Belastungssituation.

Gefördert werden unter anderem die Planung, das Material, der Bau und die Fertigstellungspflege von Gründächern. Bei der Kombination mit Photovoltaik und/oder Solarthermie werden Mehrkosten, die bei der Errichtung einer Photovoltaik- und/oder Solarthermie-Anlage auf einem Gründach gegenüber der Errichtung auf einem Normaldach anfallen, zu 100% gefördert.

**Ansprechpartner:** Stadtverwaltung Leipzig / Dezernat Umwelt, Klima, Ordnung und Sport  
Amt für Umweltschutz  
  
Technisches Rathaus, Haus A  
Prager Straße 118 -136  
04317 Leipzig  
  
Tel.: 0341 123-1645 (Frau Friedrich)  
E-Mail: [umweltschutz@leipzig.de](mailto:umweltschutz@leipzig.de)

Gründachförderrichtlinie Stadt Leipzig:

[www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/aemter-und-behoerdengaenge/satzungen/details/satzung/8-17](http://www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/aemter-und-behoerdengaenge/satzungen/details/satzung/8-17)

## Schallschutzförderung

Die Lärmquelle Straßenverkehrslärm kann in vielen Fällen nur bedingt reduziert werden, vor allem wenn Gebäude in der Nähe von Hauptverkehrsstraßen oder Schienenwegen liegen. In diesen Fällen helfen nur passive Schallschutzmaßnahmen.

Die Stadt Leipzig fördert daher unter anderem den Einbau von schallmindernden Fenstern, Balkon- und Terrassentüren, Rollladenkästen und Lüftern in Wohngebäuden, wenn keine anderen ausreichenden Lärminderungsmaßnahmen vorgesehen sind.

Die Möglichkeit der Förderung besteht, wenn das Gebäude an einer lärmbelasteten Hauptverkehrsstraße oder an Schienenwegen der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) liegt und folgende Lärmpegel an der betroffenen Gebäudeseite überschritten werden:

65 Dezibel (dB(A)) ganztags oder

55 Dezibel (dB(A)) nachts

**Ansprechpartner:** Stadtverwaltung Leipzig / Dezernat Umwelt, Klima, Ordnung und Sport  
Amt für Umweltschutz  
  
Technisches Rathaus, Haus A  
Prager Straße 118 -136  
04317 Leipzig  
  
Tel.: 0341 123-1645 (Frau Friedrich)  
E-Mail: [umweltschutz@leipzig.de](mailto:umweltschutz@leipzig.de)

Infoseite der Stadt Leipzig:

[www.leipzig.de/umwelt-und-verkehr/luft-und-laerm/laermenschutz/schallschutzfoerderung](http://www.leipzig.de/umwelt-und-verkehr/luft-und-laerm/laermenschutz/schallschutzfoerderung)

## Sonstige regionale Besonderheiten

Weiterhin sind je nach Lage des Baugrundstückes bestimmte weitere Vorschriften oder Belange für das konkrete Bauvorhaben von Bedeutung, die ggf. einer behördlichen Gestattung oder Befreiung bedürfen:

- eine Lage innerhalb oder angrenzend eines Fauna-Flora-Habitat-Gebietes (FFH-Gebiet), hier bestehen u.U. bestimmte naturschutzrechtliche Einschränkungen,
- Überschwemmungsgebiete und bestimmten Gewässern, hier bestehen grundsätzliche wasserrechtliche Bauverbote bzw. -beschränkungen,
- Lage von Gewässern auf oder am Grundstück, hier bestehen ebenfalls grundsätzliche Bauverbote oder -beschränkungen innerhalb des Gewässerrandstreifen oder des Deichschutzstreifens,
- Hohlraumgebiete können die Statik des Gebäudes beeinträchtigen bzw. bestimmte Grundstücksnutzungen nicht erlauben (bspw. Erdwärmenutzung oder Versickerungen)

**Ansprechpartner:** Amt für Bauordnung und Denkmalpflege  
Bauberatung  
Technisches Rathaus, Haus C  
Prager Straße 118 -136  
04317 Leipzig  
E-Mail: [abd.bauberatung@leipzig.de](mailto:abd.bauberatung@leipzig.de)  
Telefon: 0341 123-8922  
Web: [www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/bauen/bauberatung](http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/bauen/bauberatung)

## Weitere Satzungen

Die Stadt Leipzig bietet unter dem folgenden Link eine Sammlung der wichtigsten für das Stadtgebiet Leipzig geltenden ortsrechtlichen Rechts- und Verwaltungsvorschriften:

[www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/aemter-und-behoerdengaenge/satzungen](http://www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/aemter-und-behoerdengaenge/satzungen)