



Stadt Leipzig

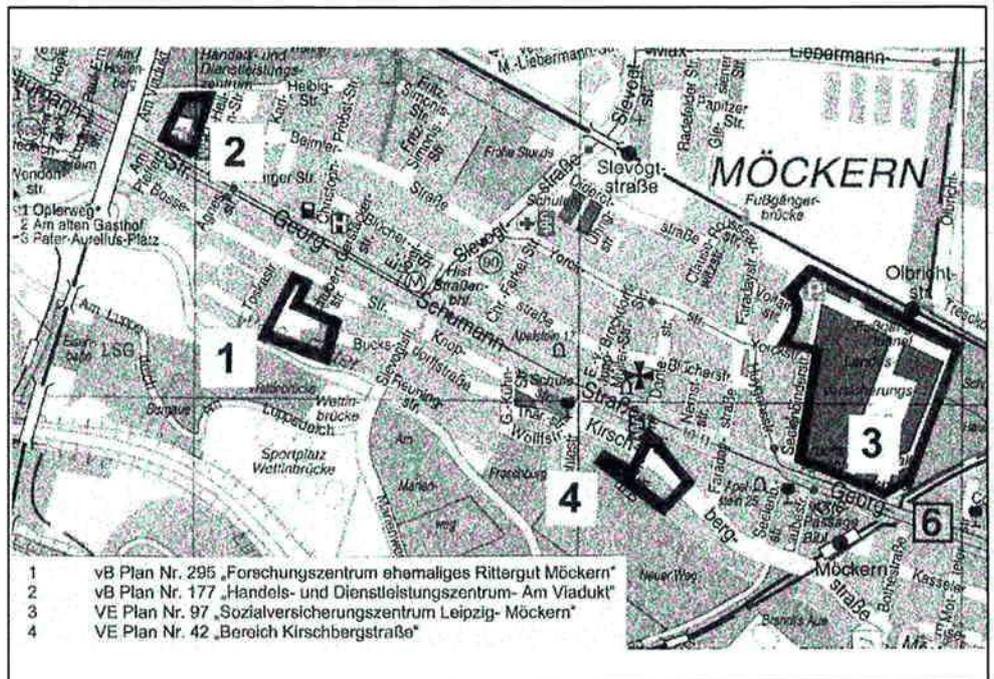
Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 295 Forschungszentrum ehemaliges Rittergut Möckern

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Möckern

Übersichtskarte:

Umgebung des
Bebauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne
(soweit vorhanden)



- 1 vB Plan Nr. 295 „Forschungszentrum ehemaliges Rittergut Möckern“
- 2 vB Plan Nr. 177 „Handels- und Dienstleistungszentrum- Am Viadukt“
- 3 VE Plan Nr. 97 „Sozialversicherungszentrum Leipzig- Möckern“
- 4 VE Plan Nr. 42 „Bereich Kirschbergstraße“

Dezernat Stadtentwicklung und Bau Stadtplanungsamt

Planverfasser:



Diezmannstraße 67
D-04207 Leipzig
Tel. 0341/4 15 41 0
Fax 0341/4 15 41 11
INGENIEURE + ARCHITEKTEN

15.10.2007

Datum/Unterschrift

**Forschungszentrum ehemaliges
Rittergut Möckern**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 295**

Stadt Leipzig

Änderungsstand		04
<u>erstellt/geändert</u>	am	15.10.2007
	von	Dipl.- Ing. G. Gerhardt
geprüft	am	15.10.2007
	von	Dipl.- Ing. G. Gerhardt
freigegeben	am	15.10.2007
	von	Dipl.- Ing. G. Gerhardt

Inhaltsverzeichnis

A	EINLEITUNG	6
1	Lage und Größe des Plangebietes	6
2	Planungsanlass und Planungserfordernis	6
3	Ziele und Zwecke der Planung	8
4	Verfahren	8
B	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	9
5	Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche	9
5.1	Topographie und Baugrundverhältnisse	9
5.2	Vorhandene Bebauungen und Nutzungen des Plangebietes und des Umfeldes	10
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung	11
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	11
5.5	Soziale Infrastruktur	11
5.6	Technische Infrastruktur	12
5.6.1	Verkehrsinfrastruktur	12
5.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	13
6	Planerische Grundlagen	15
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	15
6.1.1	Landesentwicklungsplan	15
6.1.2	Regionalplan Westsachsen	15
6.1.3	Flächennutzungsplan	15
6.1.4	Landschaftsplan	17
6.1.5	Bebauungspläne	19
6.1.6	Zulässigkeit von Bauvorhaben	20
6.2	Sonstige Planungen	20
6.2.1	Stadtentwicklungspläne	20
6.2.2	Denkmalpflegerisches Rahmenkonzept	20
7	Umweltbericht	21
7.1	Einleitung	21
7.1.1	Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes	21
7.1.2	Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)	22
7.1.3	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	24
7.2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung	32
7.2.1	Tiere	32
7.2.2	Pflanzen	38

7.2.3	Boden	41
7.2.4	Wasser	43
7.2.5	Luft	44
7.2.6	Klima	45
7.2.7	Landschaft	46
7.2.8	Biologische Vielfalt	47
7.2.9	Menschen	48
7.2.10	Kultur- und sonstige Sachgüter	51
7.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	52
7.4	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	52
7.5	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	53
7.6	Zusammenfassung	59
8	Ergebnisse der Beteiligungen	61
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf	61
8.2	Naturschutzrechtliche Informationsveranstaltung	62
8.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	62
9	Städtebauliches Konzept/Vorhaben- und Erschließungsplan	62
9.1	Gliederung des Gebietes	63
9.2	Bebauungs- und Nutzungskonzept	63
9.2.1	Forschungs- und Bildungszentrum	63
9.2.2	Gästehaus	66
9.2.3	Wohnhaus	66
9.3	Erschließungskonzept	66
9.3.1	Verkehrerschließung	66
9.3.2	Motorisierter Individualverkehr	66
9.3.3	Unterbringung des ruhenden Verkehrs	67
9.3.4	ÖPNV	68
9.3.5	Radfahrverkehr und Fußgänger	68
9.3.6	Feuerwehrezufahrten	68
9.3.7	Ver- und Entsorgung	69
9.4	Grünkonzept	73
9.5	Schallschutz	74
9.5.1	Ausgangssituation	74
9.5.2	Ergebnisse der Berechnungen und Schallminderungsmaßnahmen	75
9.5.3	Festsetzungen im B-Plan	76

C	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	77
10	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	77
11	Baugebiete	78
11.1	Baugebiet 1 „Forschungs- und Bildungszentrum“	78
11.1.1	Art der baulichen Nutzung	78
11.1.2	Maß der baulichen Nutzung	79
11.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	80
11.1.4	Zulässigkeit von Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen	81
11.1.5	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	81
11.2	Baugebiet 2 „Gästehaus“	82
11.2.1	Art der baulichen Nutzung	82
11.2.2	Maß der baulichen Nutzung	83
11.2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	83
11.2.4	Zulässigkeit von Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen	83
11.3	Baugebiet 3 „Wohnhaus“	84
11.3.1	Art der baulichen Nutzung	84
11.3.2	Maß der baulichen Nutzung	84
11.3.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	84
11.3.4	Zulässigkeit von Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen	85
11.3.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	85
11.3.6	Flächen mit Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	86
12	Flächen für Versorgungsanlagen	86
13	Grünflächen	86
14	Grünflächen - in Verbindung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	87
15	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	88
16	Flächen für PKW-Stellplätze	89
17	Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen	89
18	Flächen für bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	90
19	Nachrichtliche Übernahmen	90
19.1	Denkmalschutz	90

19.2	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	91
19.3	Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet (SCI) „Leipziger Auensystem“	91
19.4	Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) „Leipziger Auwald“	91
19.5	Überschwemmungsgebiet	92
D	STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ	93
20	Flächenbilanz	93
21	Durchführungsvertrag	94
22	Kosten	94
Anlage 3	Hinweise	96
Anlage 4	Pflanzempfehlungen	99

A EINLEITUNG

Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren soll mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vB-Plan) insbesondere Baurecht für die Realisierung eines Forschungszentrums geschaffen werden. Der Vorhabenträger ist die Firma Herrenhaus Möckern GmbH & Co. KG.

Der Geschäftsführer der Firma ist Herr Dr. Födisch aus Leipzig. Herr Dr. Födisch führt in Kulkwitz/Markranstädt die Firma Dr. Födisch Umweltmesstechnik AG, die sich mit der Entwicklung und dem Vertrieb von Messtechnik befasst.

1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 295 "Forschungszentrum ehemaliges Rittergut Möckern" befindet sich im Stadtbezirk Nordwest, Ortsteil Möckern, und hat eine Größe von rd. 2,6 ha.

Es handelt sich bei den beplanten Flurstücken um die Flächen des ehemaligen Rittergutes in Möckern, welches sich innerhalb der alten Ortslage von Möckern am westlichen Ende der Bucksdorffstraße befindet. Dies liegt südlich des jetzigen Ortsteilzentrums, also des Kreuzungsbereiches der Georg-Schumann-Straße mit der Slevogtstraße.

Das Plangebiet wird grob skizziert wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Friedrich-Bosse-Straße und einer Kindertagesstätte,
- im Osten von der Bucksdorffstraße und einem verwahten Garagenhof,
- im Süden von der Weißen Elster und
- im Westen von der Wohnbebauung entlang der Toskastraße sowie von einem ehemaligen Tennisplatz.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist auch aus der Übersichtskarte im Deckblatt zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kap. 10 dieser Begründung entnommen werden.

2 Planungsanlass und Planungserfordernis

Planungsanlass ist die Absicht des Eigentümers, der Herrenhaus Möckern GmbH & Co. KG (Geschäftsführer Herr Dr. Födisch), innerhalb des Plangebietes ein Forschungs- und Bildungszentrum in den Bereichen Umwelttechnik, Medizin und (Außen-)Handel mit Medizin- und Umwelttechnik sowie ein angegliedertes Gästehaus zu errichten.

Weiterhin soll eine Teilfläche des Grundstückes abgetrennt werden zwecks Bebauung mit einem privaten Wohnhaus für den Vorhabenträger. Die entsprechende Fläche ist bereits katastermäßig herausgeteilt.

Durch dieses Vorhaben kann sicher gestellt werden, dass das denkmalgeschützte ehemalige Rittergut in Möckern erhalten werden kann und die Ortslage Möckern, welche derzeit gravierende städtebauliche Mängel aufweist, eine Aufwertung erfährt, die auch im mittelbaren Umfeld zu positiven Entwicklungen beitragen kann, so dass gem. § 1 BauGB auch ein öffentliches Interesse an der Durchführung dieser Planung besteht.

Die betroffenen Flächen wurden von dem Eigentümer Anfang des Jahres 2005 erworben.

Das Plangebiet ist derzeit dem unbeplanten Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Verwaltungsseitig wurde geprüft, ob das Vorhaben auch auf der Grundlage des § 35 BauGB zulässig wäre, jedoch musste hier festgestellt werden, dass insbesondere wegen der fehlenden Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange gem. § 35 Abs. 3 BauGB gegeben sein könnte. Daher ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zwingend ein Bebauungsplan aufzustellen.

Da es sich bei der Planung um das Vorhaben ausschließlich eines Bauherrn auf eigenem Grundstück handelt und der Vorhabenträger das Vorhaben innerhalb eines bestimmten Zeitraums durchführen möchte, wird dazu ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen des Verfahrens wird daher zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger ein entsprechender Durchführungsvertrag erstellt.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet nahezu komplett im Landschaftsschutzgebiet "Leipziger Auwald" und, bis auf den zentralen östlichen Teil, auch im SPA-Gebiet "Leipziger Auwald". Es ragt am Südrand wenige Meter in das FFH-Gebiet "Leipziger Auensystem" hinein und befindet sich mit seiner Lage an der Weißen Elster begleitend zu einem Gewässer 1. Ordnung, das gleichzeitig ein Biotop nach §26 SächsNatSchG darstellt.

Auch um eine Verträglichkeit der damit einhergehenden fachlichen und rechtlichen Anforderungen zu gewährleisten, ist die Aufstellung des vB-Planes hier zwingend erforderlich.

Mit Schreiben vom 09.12.2004 hat die Fa. Dr. Födisch Umweltmesstechnik AG (als "Vorgänger" des jetzigen Vorhabenträgers) einen Antrag auf Einleitung eines entsprechenden Planverfahrens gestellt. Der zuständige Fachausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat der Einleitung des Verfahrens zugestimmt.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Dem vorliegenden vorhabenbezogenen Baubauungsplan liegen insbesondere folgende Ziele und Zwecke zugrunde:

- a) Mit dem vB-Plan soll die erforderliche planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des geplanten Vorhabens geschaffen werden.
- b) Es soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sowohl bzgl. des Geltungsbereiches selbst als auch bzgl. ihrer Auswirkung auf die Umgebung bzw. Verknüpfungen mit dieser gewährleistet werden.
- c) Der vB-Plan hat das verträgliche Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen zu steuern, so insbesondere die Verträglichkeit des Vorhabens (Stellplätze) mit den angrenzenden Wohnnutzungen.
- d) Durch den vB-Plan werden die komplexen Anforderungen bei der Realisierung des Vorhabens insbesondere hinsichtlich der technischen und verkehrlichen Erschließungssituation und der Nutzungsverteilungen auf dem Grundstück unter Berücksichtigung einer sachgerechten Abwägung von privaten und öffentlichen Belangen gesteuert.
- e) Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des vB-Plans wird eine ausreichende Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes sowie der naturschutzfachlichen Belange sichergestellt und es werden sowohl die denkmalschutzrechtlichen als auch die naturschutzrechtlichen Anforderungen ganzheitlich berücksichtigt.
- f) Durch den vB-Plan soll gesichert werden, dass das kulturhistorisch bedeutsame Herrenhaus Möckern vor dem Verfall gerettet wird und auch eine umweltgerechte Bewirtschaftung der gleichfalls denkmalgeschützten Parkanlage erfolgen kann.

4 Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Datum
Einleitung des Verfahrens durch den Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau am	15.03.2005
Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) ; Schreiben vom	09.02.2006
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), Schreiben vom	
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	von bis.....

Von den **frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Unabhängig davon wurden bestimmte Teile der Öffentlichkeit, z.B. Bürgervereine, bestimmte TöB frühzeitig beteiligt (siehe auch Kap. 8 „Ergebnisse der Beteiligungen“).

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5 Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

5.1 Topographie und Baugrundverhältnisse

Der Geltungsbereich des vB-Planes befindet sich am Nordrand der Elster-Luppe-Aue. Das Baugrundgutachten [5] gibt folgende Beurteilung des Baugrundes. Die Grundstücksfläche gliedert sich in einen nördlichen Abschnitt (ca. 80 %), der mit maximal 1° in südlicher Richtung geneigt ist, und einen südlichen Hangbereich (ca. 20 %), der einen 10 - 15° geneigten Steilrand zur Elster-Luppe-Aue hin mit einer Höhendifferenz von 3 - 4 m bildet.

Die geologische Situation ist bestimmt durch Kiese und Sande der saalekaltzeitlichen Hauptterrasse, überlagert durch die Saale 1-Grundmoräne, lokal (im nördlichen und nordwestlichen Teil) Sandlöß mit ca. 1 m Mächtigkeit und verbreitet Auffüllungen.

Als allgemeines Schichtenmodell für das Grundstück gilt:

Schicht 1	Auffüllungen
Schicht 2	Sandlöß, Schluff, sandig (nur im W-Teil)
Schicht 3	Geschiebemergel, Geschiebelehm, z. T. sandig
Schicht 4	Mittelsand bis Feinkies

Sickerfähige Schichten liegen in Form der Mittelsande und Feinkiese der Hauptterrasse (Schicht 4; k_f -Wert = 10^{-4} ... 10^{-2} m/s) vor. Die günstigsten Bereiche befinden sich im östlichen Teil, in der Nähe des geplanten Wohnhauses, wo Schicht 4 im Mittel ab 2 m unter Gelände ansteht. Der grundwassergesättigte Bereich liegt 4 m unter OK der Schicht 4, so dass kein direkter Kontakt zum Grundwasserleiter besteht.

Neben vermutlich noch vorhandenen naturnahen Bodenanteilen sind die Böden im Plangebiet aufgrund der langen historischen Nutzung inkl. früherer Bebauung und Wegeanlage (vgl. Denkmalpflegerisches Zielkonzept, Müller 2005) bereits in erheblichem Maße anthropogen überprägt.

5.2 Vorhandene Bebauungen und Nutzungen des Plangebietes und des Umfeldes

Das Gelände des ehemaligen Rittergutes Möckern ist derzeit mit dem ehemaligen Herrenhaus, welches sich in einem schlechten baulichen Zustand befindet, sowie einigen Nebengebäuden, von denen ausschließlich der so genannte Eiskeller von baukultureller Bedeutung ist, bebaut.

Weiterhin sind Ruinen, überwiegend nur noch Fundamente von ehemaligen Baulichkeiten auf dem Grundstück vorhanden. Bemerkenswert ist noch die erhaltene Toranlage aus Zyklopenmauerwerk, welche sich am westlichen Ende der Bucksdorffstraße befindet. Zu dem Ensemble gehört auch die inzwischen verwilderte Parkanlage. Das Herrenhaus wurde bis 1995 noch als Kinderheim genutzt. Seit der Nutzungsaufgabe liegt das komplette Gelände brach und ist zum Schutz vor Vandalismus komplett eingezäunt. Trotz dieser Maßnahme sind erhebliche Vandalismusschäden am Hauptgebäude festzustellen.

Erwähnenswerter baulicher Bestand ist das Versorgungsgebäude (Trafostation) auf dem Flurstück 1/2 im Bereich der Friedrich-Bosse-Straße.

In jüngster Zeit erfolgten bereits Abbrüche von Nebengebäuden auf dem Gelände sowie eines Anbaus am Herrenhaus.

Im Umfeld sind folgende Bebauungen und Nutzungen anzutreffen:

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine geschlossene, zweigeschossige Reihenhausbebauung an der Toskastraße, deren Hausgärten zum Vorhabengrundstück orientiert sind. Im südlichen Bereich dieser straßenbegleitenden Bebauung ist die Bebauung nicht mehr geschlossen, sondern freistehend. Am Ende dieser Bebauungsreihe befand sich ehemals ein Tennisplatz, dessen Nutzung jedoch aufgegeben wurde. Auch hier ist gemäß § 34 BauGB eine Wohnbebauung wie in den anderen Straßenabschnitten möglich.

Zwischen der Georg-Schumann-Straße und der Friedrich-Bosse-Straße ist eine viergeschossige Wohnbebauung als geschlossene, gründerzeitliche Blockrandbebauung anzutreffen. Straßenbegleitend zur Friedrich-Bosse-Straße, westlich der Schubertstraße ist diese Bebauung nur dreigeschossig.

Südlich der Friedrich-Bosse-Straße befindet sich eine Kindertagesstätte mit großzügigen Freiflächen, die privat betrieben wird. Die Nutzung dieser Anlage ist auch zukünftig geplant.

Östlich angrenzend, nördlich der Bucksdorffstraße, befindet sich eine von Bebauung befreite Fläche, die derzeit mit Einfamilienhäusern bebaut wird. Im weiteren Verlauf der Friedrich-Bosse-Straße folgt ein gewerblich genutztes Gebäude (Brennstoffhandel) sowie daran angrenzend mehrere freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser. Auf der Südseite der Bucksdorffstraße befinden sich für Wohn- und Gewerbezwecke genutzte ein- bis zweigeschossige Gebäude.

Im Bereich der alten Ortslage von Möckern im Zuge der Slevogtstraße sowie der Nebenstraße ist eine heterogene Bebauung mit unterschiedlichen Nutzungen anzutreffen. Wohngenuzte zwei- bis dreigeschossige Gründerzeitgebäude wechseln sich mit gewerblich genutzten eingeschossigen Nebengebäuden sowie Nebenanlagen, insbesondere Garagen, die auch vielfach nicht mehr genutzt werden, ab.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Weiße Elster, ein Gewässer erster Ordnung, daran angrenzend eine Brachfläche sowie hinter dem dann folgenden Rad- und Fußweg eine Kleingartenanlage.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Auf Grund dessen, dass das Objekt seit mehr als zehn Jahren nicht mehr genutzt wird, ist im Plangebiet keine Wohnbevölkerung vorhanden.

Das Vorhaben befindet sich in einem relativ dicht besiedelten Gebiet, denn der Ortsteil Möckern hat ca. 13.000 Einwohner (Stand 2003). Jedoch ist auf Grund der nationalen bzw. internationalen Ausrichtung des Forschungs- und Weiterbildungszentrums diese Tatsache von untergeordneter Bedeutung. Ausschlaggebend ist eher die herausragende landschaftliche Lage mit einem ruhigen Umfeld in Verbindung mit der Nähe zum Stadtzentrum sowie dessen günstige Verkehrsanbindung.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Das ehemalige Rittergut als Gegenstand dieser Planung ist auch geprägt von der das noch bestehende Gebäude umgebenden denkmalgeschützten Parkanlage. Diese ist wegen fehlender Pflegemaßnahmen stark verwildert, weist jedoch einen hochwertigen Baumbestand auf. Zudem ist die Zugänglichkeit derzeit nicht gegeben, da zum Schutz vor Vandalismus das gesamte Gelände mit einer Einfriedung versehen ist.

Mittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend, von diesem durch die Weiße Elster getrennt, befinden sich öffentlich nutzbare Grün- und Freiflächen des Landschaftsschutzgebietes "Leipziger Auwald", welche über die in ca. 250 m entfernt liegende Wettinbrücke gut erreichbar sind. Hier sind neben allgemeinen Naherholungsmöglichkeiten unterschiedliche Freiflächennutzungen anzutreffen, so insbesondere unterschiedliche Sportflächen und auch Kleingartenanlagen.

5.5 Soziale Infrastruktur

Die Lage innerhalb eines urbanen Raumes spiegelt sich auch in der sehr guten Versorgung des Plangebietes bzw. der Umgebung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wider. In unmittelbarer Nähe sind eine Kindertagesstätte, aber auch Grund- und weiterführende Schulen vorhanden. Im Stadtteilzentrum Möckern, ca. 250 m vom Plangebiet entfernt im Bereich der Knopstraße, bieten sich vielfach Einkaufsmöglichkeiten, auch wenn derzeit der Lebensmittelmarkt nicht besetzt ist.

Einkaufsalternativen findet man im Handels- und Dienstleistungszentrum "Am Viadukt", welches ebenso fußläufig erreichbar ist. Im Stadtteilzentrum befindet sich mit dem Veranstaltungszentrum "Anker" auch eine kulturelle Nutzung. Schräg gegenüber des "Anker" ist die Auferstehungskirche ebenso problemlos erreichbar.

Die öffentlich nutzbaren Freiflächen des Landschaftsschutzgebietes "Leipziger Auwald" bieten beste Naherholungsmöglichkeiten, auch diese sind fußläufig erreichbar. Hier sind auch vielfach Sport- und Spielmöglichkeiten gegeben. Die Versorgung des Stadtteiles mit einer Schwimmhalle wird in der Kirschbergstraße abgedeckt, ca. 1,5 km östlich des Plangebietes.

Sämtliche weiteren sozialen Einrichtungen sind in der Stadt Leipzig vorhanden und auf Grund der Nähe des Plangebietes zum Stadtzentrum auch gut mit dem ÖPNV sowie PKW oder Rad zu erreichen. Insbesondere sei auch wegen einer denkbaren Zusammenarbeit auf das Vorhandensein einer Vielzahl von wissenschaftlichen sowie Forschungseinrichtungen in Leipzig hingewiesen.

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Der Standort ist gut an das öffentliche Straßennetz angebunden. Über die Georg-Schumann-Straße, die derzeit in diesem Abschnitt noch die Funktion der Bundesstraße B 6 wahrnimmt, kann man ebenso schnell das Stadtzentrum und auch die BAB A 14 Halle - Dresden, und hierüber auch die BAB A 9 Berlin - München erreichen.

Die Anbindung wird sich mit Realisierung der B 6 neu, welche derzeit begleitend zur S-Bahn-Trasse errichtet wird, noch verbessern. Teile des neu geplanten Verkehrsnetzes sind bzw. werden in Kürze nutzbar sein, so die Staatsstraße S 1 zur BAB A 14 oder die ausgebauten Slevogtstraße. Über dieses Straßennetz ist auch der Interkontinentalflughafen Leipzig/Halle sehr gut und zügig zu erreichen.

Die stadtteilinterne Erschließung des Gebietes erfolgt von der Georg-Schumann-Straße aus über die lichtsignalgesteuerte Kreuzung auf die Slevogtstraße und von dort über die Friedrich-Bosse-Straße oder die Bucksdorffstraße, welche als Sackgasse am Gebiet endet, zum zukünftigen Forschungszentrum.

Im Zuge der Neubebauung der Nordseite der Bucksdorffstraße wird eine Wendeanlage mit vier Stellplätzen errichtet, die die derzeitige unzulängliche Situation in dieser Straße verbessert. Damit ist auch die Zufahrt zum geplanten Forschungszentrum gegeben.

Auch die Erschließung mit dem ÖPNV ist als gut zu bezeichnen. In ca. 200 m Entfernung befindet sich die Straßenbahnhaltestelle Möckern, welche von den Linien 10 und 11 bedient wird. In diesem Bereich halten auch mehrere Buslinien. Weiterhin befindet sich weitere 200 m nördlich der S-Bahn-Haltestelle Slevogtstraße, von dem aus kurzfristig der Leipziger Hauptbahnhof sowie die Stadt Halle erreicht werden können.

Innerhalb des Stadtgebietes existieren keine separaten Radwege, so dass insbesondere die Nutzung der Georg-Schumann-Straße für den Radverkehr nicht optimal ist. Ansonsten sind straßenbegleitend Gehbahnen angeordnet, so dass die fußläufige Erschließung des Gebietes möglich ist. Im südlich angrenzenden Naherholungsgebiet ist ein dichtes Rad- und Fußwegenetz, auch zu Naherholungszwecken, vorhanden

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist festzustellen, dass Versorgungsanlagen für Elektroenergie, Gas, Trinkwasser und Telekommunikation im Verlauf der Friedrich-Bosse-Straße und der Bucksdorffstraße vorhanden sind. Ebenso existiert in diesen Straßenzügen eine Schmutzwasserleitung.

Die konkrete Erschließungssituation wird unter Punkt 9 dargestellt.

5.6.2.1 Trinkwasserversorgung

Das Grundstück verfügt über einen Anschluss DN 50 St in einem Trinkwasserschacht im Bereich der geplanten Garage hinter der Toreinfahrt. Die Leitung führt bis in den Bereich des abgebrochenen Gebäudes und endet dort oberirdisch. Die Trinkwasserleitung bindet in der Bucksdorffstraße in die Trinkwasserleitung DN 100 GG ein.

Im Kellergeschoss des ehemaligen Herrenhauses wurde der Anschlusspunkt einer alten Trinkwasserleitung lokalisiert. An der Kindertagesstätte Friedrich-Bosse-Straße befindet sich zusätzlich ein Wasserzähler für das Herrenhaus.

5.6.2.2 Abwasserentsorgung

Südlich des Herrenhauses befinden sich eine Abwassergrube und Schächte. Die anfallenden Abwässer wurden offenbar mit Saugwagen abtransportiert. Vermutlich gab es einen Überlauf zur angeschlossenen Leitung DN 150 mit Ableitung in die Weiße Elster. Diese diente ebenso zur Ableitung des Regenwassers der Herrenhaus-Südseite.

Aus Richtung Kindertagesstätte Friedrich-Bosse-Straße wird das Gelände unterirdisch von einem Abwasserkanal (400/700) in Richtung Weiße Elster gequert, deren Rechtsträgerschaft bis dato nicht zu klären war. Ein Auslauf in die Weiße Elster wurde nicht lokalisiert. Weiterhin waren an den Abwasserkanal die Regenfallleitungen der Herrenhaus-Ostseite angeschlossen.

Bezüglich der Erforderlichkeit des Erhaltes oder Ersatzes dieses Sammlers sind Abstimmungen zu führen.

1976 gab es Planungen zu einem Entwässerungssystem von der Nordseite des Herrenhauses bis zum vorhandenen Übergabeschacht in der Bucksdorffstraße. Darüber sollten die Regen- und Schmutzwässer der Herrenhaus-Nordseite abgeleitet werden. Ein Nachweis der Realisierung liegt nicht vor.

Das Regenwasser der Dachflächen wird derzeit über die in schlechtem Zustand befindlichen Regenfallleitungen direkt auf das Grundstück abgeleitet und versickert dort ebenso wie das auf dem Gelände anfallende Oberflächenwasser.

Der Übergabeschacht in der Bucksdorffstraße besitzt eine Deckelhöhe von 109,88 m ü. NN, eine Gerinnetiefe von ca. 2,15 m (entspricht ca. 107,73 m ü. NN). Die abgehende Leitung in Richtung Slevogtstraße hat eine Nennweite von DN 300. Vom Gelände des ehemaligen Rittergutes gehen derzeit keine Leitungen zu. In den Übergabeschacht binden weitere Leitungen von den Flurstücken der im Bau befindlichen Stadthäuser sowie von den gewerblich genutzten Gebäude gegenüber ein.

5.6.2.3 Gasversorgung

Eine außer Betrieb befindliche Gasleitung DN 80 GG verläuft von der Kindertagesstätte in der Friedrich-Bosse-Straße bis vor die Herrenhaus-Ostseite und bindet dort in das Kellergeschoss ein. Weitere Gasleitungen sind auf dem Gelände nicht vorhanden. In der Bucksdorffstraße liegt eine in Betrieb befindliche Gasleitung. Nach Aussagen der Stadtwerke Leipzig GmbH kann das Gebiet mit Gas versorgt werden.

5.6.2.4 Stromversorgung

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich im Gebäude des ehemaligen Tennisplatzes ein Hausanschluss 4 x 25 Al, auf dem Flurstück 1/2 enden Kabeltrassen in einem Elektroverteilerhaus. Außerdem ist ein Hausanschlusskasten 4 x 70 Al auf der Außenseite der Toranlage vorhanden. Derzeit wird das Herrenhaus über einen mobilen Verteilerkasten im westlichen Abbruchbereich des Herrenhauses mit Strom versorgt.

Vom Hausanschlusskasten an der Toranlage führen Leitungen zum Herrenhaus und weiter zur KITA in der Friedrich-Bosse-Straße. Die Lage und Bezeichnung ist unbekannt, es liegen keine Bestandspläne vor. Der derzeitige Anschluss der KITA über die Toranlage soll Ende 2006 durch eine separate Zuführung von der Friedrich-Bosse-Straße ersetzt werden, so dass dann keine Verflechtungen beider Grundstücke mehr bestehen.

5.6.2.5 Telekommunikation

Auf dem Gelände verlaufen von der Bucksdorffstraße über die Toranlage bis zur Herrenhaus-Ostseite Telekommunikationskabel. Im Kellergeschoss wurde der Anschlusspunkt von Kabeln lokalisiert. Im Bereich des abgebrochenen Gebäudes zweigen Telekommunikationskabel vor der Toranlage in Richtung geplantes Wohnhaus ab.

6 Planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan

Bezüglich des Landesentwicklungsplanes Sachsen [1] gibt es für das Plangebiet keine entgegenstehenden Festsetzungen. Das Gebiet der Weißen Elster ist hier als "Kernfläche Fluss- und Bachauen" gekennzeichnet.

Die Flächen südlich der Weißen Elster sind, wie bereits im verbindlichen Plan, als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und Regionaler Grünzug eingestuft. Somit kann festgestellt werden, dass das Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB durch die vorliegende Planung gewährleistet ist.

6.1.2 Regionalplan Westsachsen

Das Gebiet des Rittergutes Möckern ist im rechtskräftigen Regionalplan von 2001 [2] als bebaute Fläche dargestellt. Es gibt folglich derzeit keine restriktiven regionalplanerischen Festsetzungen für das Plangebiet. Bei den Flächen südlich ab der Weißen Elster handelt es sich um ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und einen Regionalen Grünzug. In diesen Bereich wird durch die vorliegende Planung jedoch nicht eingegriffen. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan entsprechend den Forderungen gem. § 1 Abs. 4 BauGB auch aus dem Regionalplan entwickelt.

Das im Landesentwicklungsplan als „Kernfläche Fluss- und Bachauen“ gekennzeichnete Gebiet ist im neuen Regionalplan hinsichtlich der Ziele genauer auszuformen. Im neuen Entwurf des Regionalplans (Stand Oktober 2005) ist der westliche Teil des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet Waldschutz dargestellt.

6.1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame FNP [3] stellt den Bereich des Rittergutes Möckern als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung soziale Einrichtung dar. Diese Darstellung bezieht sich auf die ehemalige Nutzung als Kinderheim, die mittlerweile nicht mehr ausgeübt wird.

Der vorhabenbezogene B-Plan verfolgt das Ziel, mit der Umnutzung des Gebäudebestandes als Forschungszentrum/Bürogebäude den Erhalt und die Revitalisierung der gesamten Anlage des Rittergutes Möckern zu sichern und hierfür teilweise zu erweitern.

Der Park des Rittergutes soll als öffentlich nutzbare Grünfläche erhalten bleiben. Nahezu der gesamte Geltungsbereich des vB-Planes (mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche im Osten) befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Leipziger Auwald".

Die Darstellungen des FNP weichen von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 295 "Forschungszentrum ehem. Rittergut Möckern" ab, entsprechend kann das Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig eingehalten werden. Deshalb ist eine Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Dies wird nicht in einem separaten Verfahren durchgeführt, sondern in das laufende Verfahren zur Fortschreibung des FNP der Stadt Leipzig, die mit der Gemeindegebietsreform im Jahr 2000 erforderlich wurde, integriert. Für die Fortschreibung des FNP ist folgendes Verfahren geplant bzw. wurde bereits begonnen:

Seit 2003 wurden bereits mehrere frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zu FNP-Vorentwürfen für einzelne Ortsteile durchgeführt. Anfang 2007 soll für den gesamtstädtischen Vorentwurf des FNP die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden erfolgen. Zum Ende des Jahres 2007 ist die öffentliche Auslegung des FNP-Entwurfes für die Gesamtstadt geplant.

Im Rahmen der Fortschreibung des FNP wird auch der Bereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 295 "Forschungszentrum ehem. Rittergut Möckern" Berücksichtigung finden und die Darstellung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes geändert. Das Rittergut soll zukünftig als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt werden. Ziel ist der Erhalt des Parkensembles einschließlich der Gebäudesubstanz. Die für das Hauptgebäude vorgesehene Nutzungsänderung in ein Forschungszentrum sowie die Ergänzung der baulichen Anlagen stehen diesem Ziel nicht entgegen, sondern dienen vielmehr dem Erhalt und Revitalisierung der gesamten ehemaligen Rittergutsanlage. Der Schwerpunkt der beabsichtigten baulichen Nutzung liegt auf der Wiedernutzung des vorhandenen ehemaligen Herrenhauses, eine Neubebauung erfolgt nur in begrenztem Umfang.

Die mit der Darstellung als "Allgemeine Grün- und Freifläche, Zweckbestimmung Parkanlage" verbundenen kommunalen Planungsziele werden nicht beeinträchtigt, da

- das Vorhaben zwar vorerst den Zielen des LSG, in dessen Umgriff Teile des vorhabenbezogenen B-Planes liegen, entgegensteht, jedoch durch die mit den zuständigen Behörden abgestimmten Verfahrensweisen – Befreiung auf Grund Gemeinwohlcharakter bzw. Erlaubnis – eine zulässige Planung darstellt. (siehe Punkt 7.1.3.1)
- im Ergebnis der Umweltprüfung zum FNP weder eine erhebliche Beeinträchtigung der Umweltbelange noch des benachbarten FFH- und SPA-Gebietes "Leipziger Auensystem" festzustellen ist.

Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem geänderten Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen wird.

Mit der Diskussion der Darstellungsänderungen im Geltungsbereich des B-Planes im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur FNP-Fortschreibung im Jahr 2007 sowie der öffentlichen Auslegung wird zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des B-Planes ein Planungsstand erreicht sein, der belegt, dass der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 295 "Forschungszentrum ehem. Rittergut Möckern" den zukünftigen Zielen des FNP für diesen Bereich entsprechen wird und damit gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB vor dem fortgeschriebenen FNP bekannt gemacht werden kann.

6.1.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (Beschlussfassung 1999, wird derzeit überarbeitet, dokumentiert wird hier der aktuelle Stand bei Einsichtnahme am 07.07.2006) sieht im Einzelnen folgende schutzgutbezogenen Entwicklungsziele für das Plangebiet und dessen Umgebung vor:

Boden, Grund- und Oberflächenwasser

Für die Weiße Elster als Gewässerlauf 1. Ordnung gilt das Ziel:

- Freihaltung der Gewässerrandstreifen von gewässerschädigender Nutzung

Weiterhin ist das Überschwemmungsgebiet (Anm.: Stand vor der flurstückskonkreten Ausweisung 2006; diese ist im aktuellen B-Plan, GOP und Bestandsplan bereits enthalten) sowie die Überschwemmung gem. Hochwasserschutzkonzept in der Karte „Zielkonzept Wasser“ des Landschaftsplanes dargestellt. Deren beide Grenzen liegen etwa am Nordrand der Weißen Elster und reichen somit nicht in das Plangebiet hinein.

Weitere Aussagen/Ausweisungen zu Boden und Wasser inkl. Altlasten trifft der Landschaftsplan nicht.

Klima, Lufthygiene

Das Plangebiet ist in der Karte „Zielkonzept Klima/Luft“ noch den großflächigen Kaltluftgebieten im Auenbereich der Elster-Luppe-Aue zugeordnet, die als „Freiflächen mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion“ fungieren.

Generelle Ziele und vorgeschlagene Maßnahmen für diese sind:

- Erhalt
- keine weitere Versiegelung
- Ausdehnung und Aufwertung (insbesondere in innerstädtischen Bereichen)
- Sicherung der Durchlüftungsfunktion
- Erhalt des Luftaustausches

Pflanzen, Tiere, Lebensräume (= Arten, Biotop)

In der Karte „Zielkonzept Arten und Biotop“ wird das Plangebiet selbst im Bestand als „Grünfläche“ geführt, während die südlich davon gelegene Weiße Elster mit Uferbereich als Wasser bzw. Grünfläche gekennzeichnet ist.

Entlang der Weißen Elster und der südlich angrenzenden Auenflächen schlägt der Landschaftsplan die Schaffung einer Biotopverbundachse vor.

Biodiversität

In der Karte „Landschaftsplan der Stadt Leipzig - Integration des Schutzgutes Biodiversität, Maßnahmen Siedlungsbereich“ (agl 26.09.2005) wird das Plangebiet mit Ausnahme des Uferbereiches der Weißen Elster noch der Kategorie 6: Gemischte Bauflächen zugeordnet.

In der Teilkarte „Maßnahmen Offenlandbereich“ (agl 26.09.05) fällt die Weiße Elster mit Uferbereichen in die Kategorie 15: Flüsse mit Uferbereich. Für diese werden folgende Maßnahmen angestrebt:

- Förderung der Eigenentwicklung der Flüsse (Rückbau von Verbauungen, Schaffung von Störstellen, Totholz, initiale Uferanrisse)
- Förderung der Überschwemmungshäufigkeit und -dauer durch Öffnung von Flutrinnen, Vernässung, Rückstau
- Anhebung des Grundwasserspiegels in der Aue im Zuge der Flutung der Braunkohlentagebaue
- Sicherung alter Gehölzstrukturen in den Uferstrukturen, Schaffung von Prozessschutzflächen und Retentionsraum
- Verbesserung der Abwasserklärung

Erholung/Landschaftsbild

Das Plangebiet wird den „eingeschränkt zugänglichen Grünflächen“ zugeordnet.

Im „Freiflächenplan“ ist die Weiße Elster als Gewässer dargestellt.

Es werden keine weiteren Aussagen für das Plangebiet getroffen.

Wesentliche Ziele des Landschaftsplans für das Gebiet stellen damit dar:

- Flächennutzung: Grünfläche
- Erhalt Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen
- Biotopverbund
- Freihaltung Gewässerrandstreifen
- Uferbereiche Weiße Elster: Förderung der Eigenentwicklung, Sicherung der Gehölz- und Uferstrukturen, Retentionsraum

Das Vorhaben steht den Zielen des Landschaftsplans nicht entgegen:

Der Begriff „Grünfläche“ trifft im Sinne des Landschaftsplans der Stadt Leipzig neben den klassischen Grünflächen, wie z. B. Parkanlagen, auch auf andere überwiegend vom Grün geprägte Standorte zu. Im Sinne der Generalisierung werden kleinere bebaute Flächen bei der Darstellung im Landschaftsplan nicht berücksichtigt, sondern es wird der überwiegend grüne Charakter des Gebietes dargestellt.

Deshalb kann die Fläche des B-Plans auch im Planzustand noch als Grünfläche im Sinne des Landschaftsplanes gewertet werden.

Da sich die Neuversiegelung auf ca. 10% der Gebietsfläche beschränkt, bleibt das Gesamtareal zum überwiegenden Teil (> 75%) unversiegelt. Sämtliche Altbäume und ein Großteil des übrigen Gehölzbestandes bleiben erhalten. Damit kann das Areal weiter als Kalt- und Frischluftproduktionsfläche fungieren.

Durch den hohen Gehölzanteil und dessen weitgehenden Erhalt, die Belassung eines ufernahen Randstreifens entlang der Weißen Elster und zweier Gehölzflächen überwiegend in Sukzession, die Wiederherstellung eines Großteils des Gebietes als Parkanlage und die Beschränkung der Versiegelung (s. o.), kann das Gebiet auch im Planzustand wichtige Funktionen in einem Biotopverbund entlang der Weißen Elster erfüllen.

Der Gewässerrandstreifen gem. § 50 SächsWG ist gesetzlich vorgeschrieben und muss freigehalten werden. Die Uferbereiche der Weißen Elster bleiben unverbaut, alle Vorschriften des SächsWG werden eingehalten.

Das Plangebiet berührt die Weiße Elster und deren unmittelbare Uferbereiche im überwiegenden Teil der Gebietsausdehnung nicht, sondern endet einige Meter nördlich davon. Lediglich im östlichen ca. 1/6 der West-Ost-Ausdehnung grenzt das Plangebiet im Süden direkt an das Ufer bzw. den Flusslauf der Weißen Elster an. Aufgrund dessen und wegen der Belastung bzw. weitgehenden Sukzessionsentwicklung eines ufernahen Randstreifens im Plangebiet steht das Vorhaben den Zielen der Förderung der Eigenentwicklung und Sicherung der Gehölz- und Uferstrukturen nicht entgegen. Der Retentionsraum bleibt hier erhalten.

Das Herrenhaus des ehemaligen Rittergutes und der Park werden als bedeutende kulturhistorische sowie das Stadt- und Landschaftsbild prägende Elemente wiederhergestellt. Die Wiederherstellung und Öffnung der Parkanlage ist auch im Sinne der Erholungsnutzung begrüßenswert. Die Fläche kann tagsüber von den Bürgern der Stadt Leipzig als öffentlich zugängliche Grünfläche genutzt werden.

6.1.5 Bebauungspläne

Bereits 1995 fasste die Ratsversammlung der Stadt Leipzig einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 139 "Slevogtstraße", der bisher auf Grund der noch nicht abgeschlossenen Straßenplanungen zum Mittleren Ring nicht weiter betrieben wurde. In dessen räumlichen Geltungsbereich befindet sich auch das geplante Vorhaben.

Auch eine in Erwägung gezogene Weiterbearbeitung dieses B-Planes in Teilbereichen, nämlich die alte Ortslage Möckern betreffend, wurde auf Grund unklarer Zielvorstellungen nicht vorangetrieben.

Inzwischen wurde im April 2006 ein Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 306 „Alte Ortslage Möckern“ gefasst, der das an das vorliegende B-Plangebiet angrenzende Plangebiet umfasst und nochmals das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Rittergutes unterstreicht. Fachliche Grundlagen mit Relevanz für den vB-Plan „Forschungszentrum ehemaliges Rittergut Möckern“ sind im Aufstellungsbeschluss nicht enthalten.

6.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet ist derzeit dem unbeplanten Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Daher wären an dieser Stelle ausschließlich privilegierte bzw. teilprivilegierte Bauvorhaben zulässig. Dabei ist zu beachten, dass keine Beeinträchtigungen von öffentlichen Belangen gemäß § 35 Abs. 3 BauGB vorliegen, insbesondere eine Entwicklung aus dem wirksamen FNP der Stadt Leipzig. So wurde eine Bauanfrage für die Errichtung eines Altenpflegeheimes inkl. eines Anbaues als genehmigungsfähig bewertet, da diese Nutzung in einer Fläche für den Gemeinbedarf zulässig gewesen wäre.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungspläne

Im Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W + S), Teilplan Stadterneuerung (als Teilfortschreibung 2003 beschlossen/ RB III-1328/03), ist der Bereich als Umstrukturierungsgebiet dargestellt. Der Standort besitzt eine sehr gute ÖPNV-Anbindung und ist durch leistungsfähige Straßen an das Leipziger Stadtzentrum und die Bundesautobahn angebunden. Zudem ist durch die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet "Leipziger Auwald" die unmittelbare Erreichbarkeit von hochwertigen Naherholungsmöglichkeiten gegeben. Eine Umnutzung des ehemaligen Rittergutes Möckern wurde im Stadtteilpass des Teilplanes Stadterneuerung Möckern-Wahren bereits als Projekt in Vorbereitung benannt. Im Fazit kann daher festgestellt werden, dass das Vorhaben den Zielen des STEP W + S entspricht.

Der STEP „Gewerbliche Bauflächen“ (Beschluss der Fortschreibung 2005/RB IV-330) hat als übergeordnetes Ziel, den Gewerbestandort Leipzig zu stärken und zu entwickeln. Hierzu gehört insbesondere die Förderung von Wissenschaft und Forschung, als Grundlage moderner Industriestrukturen sowie hochwertiger produktionsnaher Dienstleistungen und Existenzgründungen. Damit entspricht das Vorhaben auch den Zielen dieses STEPs.

Die weiteren Stadtentwicklungspläne "Zentren", "Gewerbliche Bauflächen" und "Öffentlicher Raum und Verkehr" haben in ihren Aussagen keine Relevanz für das hier vorliegende Bauvorhaben.

6.2.2 Denkmalpflegerisches Rahmenkonzept

Da das gesamte Gelände des ehemaligen Rittergutes nebst einiger Nebenanlagen, wie z. B. das Torgebäude, den Bestimmungen des Denkmalschutzes unterliegt und insbesondere die derzeit verwilderte Parkanlage als Gartendenkmal registriert ist, wurde bei Planungsbeginn im Jahre 2005 ein denkmalpflegerisches Rahmenkonzept durch Dipl.-Ing. Landschaftsplanung M. Müller erarbeitet. Dieses sollte aufzeigen, welche baulichen und freiräumlichen Entwicklungen auf dem Areal machbar sind.

Der vorliegende Vorentwurf des vB-Planes berücksichtigt die Empfehlungen des Konzeptes hinsichtlich der Ausweisungen aufgrund des nachgewiesenen Schutzanspruchs der einzelnen Teilflächen, soweit es das Instrumentarium des Baugesetzes ermöglicht.

Auf die Erfordernisse gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) in der nachfolgenden Planungsphase (Baugenehmigungsverfahren) wird auf der Planzeichnung explizit hingewiesen.

7 Umweltbericht

Die in der Vorentwurfsfassung dargestellten wesentlichen Grundlagen und planerischen Aussagen wurden ergänzt und einer Konkretisierung und Differenzierung unterzogen.

7.1 Einleitung

7.1.1 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes

Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des novellierten BauGB („Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien - Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau" vom 24.06.04) ist für das Plangebiet gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht zu dokumentieren sind. Dieses Erfordernis basiert auf den Anforderungen der EU-Richtlinien (EU-Gesetzgebung), die von jedem Mitgliedsland in nationales Recht umgesetzt werden müssen.

Gemäß § 2a des novellierten BauGB gilt:

„Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind (...)

2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung."

In der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB werden Gliederung und Inhalte des Umweltberichtes vorgegeben.

Der Umweltbericht beinhaltet im Wesentlichen eine umfassende Beschreibung und Bewertung aller Umweltauswirkungen des Bebauungsplans, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden (Berücksichtigung aller so genannten Schutzgüter, so auch des Menschen und der Kulturgüter).

Der Umweltbericht stellt eine wesentliche Grundlage für die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung entsprechend § 1a BauGB dar.

7.1.2 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

[vgl. Kapitel 3 sowie Kapitel 9]

7.1.2.1 Wichtigste Ziele des Planes

Dem vorliegenden vorhabenbezogenen Baubauungsplan liegen folgende wesentliche bzw. umweltrelevante Ziele und Zwecke zugrunde:

- Es soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sowohl bzgl. des Geltungsbereiches selbst als auch bzgl. ihrer Auswirkung auf die Umgebung bzw. Verknüpfungen mit dieser gewährleistet werden.
- Der vB-Plan hat das verträgliche Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen zu steuern, so insbesondere die Verträglichkeit des Vorhabens (Stellplätze) mit den angrenzenden Wohnnutzungen.
- Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des vB-Plans wird eine ausreichende Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes sowie der naturschutzfachlichen Belange sichergestellt und es werden sowohl die denkmalschutzrechtlichen als auch die naturschutzrechtlichen Anforderungen ganzheitlich berücksichtigt.
- Durch den vB-Plan soll gesichert werden, dass das kulturhistorisch bedeutsame Herrenhaus Möckern vor dem Verfall gerettet wird und auch eine umweltgerechte Bewirtschaftung der gleichfalls denkmalgeschützten Parkanlage erfolgen kann.
-

7.1.2.2 Inhalte des Planes

Plangebiet

Planungsanlass ist die Absicht des Eigentümers, der Herrenhaus Möckern GmbH & Co. KG (Geschäftsführer Herr Dr. Födisch), innerhalb des Plangebietes ein Forschungs- und Bildungszentrum in den Bereichen Umwelttechnik, Medizin und (Außen-)Handel mit Medizin- und Umwelttechnik sowie ein angegliedertes Gästehaus zu errichten. Weiterhin soll eine Teilfläche des Grundstückes abgetrennt werden zwecks Bebauung mit einem privaten Wohnhaus für den Vorhabenträger.

Festgesetzt werden drei Baugebiete – BG 1 Forschungs- und Bildungszentrum, BG 2 Gästehaus und BG 3 Wohnhaus – mit einer GRZ von 0,3 (BG 1: zulässige Überschreitung von 70 %, BG 2: zulässige Überschreitung von 50 %, BG 3: keine zulässige Überschreitung) und eine maximal dreigeschossige Bebauung (Wohnhaus: zweigeschossig).

Im Nordwesten und Osten des Plangebietes werden ebenerdige Stellplatzflächen für 16 bzw. 17 Pkw festgesetzt.

Die Freiraum- und Grünordnungsplanung hat primär den Erhalt und Schutz der wertvollen, historisch bedeutenden Altbaumbestände, darunter einiger Starkbäume, sowie die behutsame, an der historischen Dokumentation und denkmalpflegerischen Zielstellung orientierte

Neugestaltung der ehemaligen historischen Parkanlage mit historischem Baumbestand zum Ziel.

Gleichzeitig soll der Erhalt des gewässerbegleitenden Biotopverbunds und der naturnahen Uferbereiche der Weißen Elster gesichert werden.

Im vB-Plan werden daher umfangreiche grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Die Gesamt-Neuversiegelung beschränkt sich auf maximal ca. 2.775 m² (inkl. Überbauung des erdbedeckten Eiskellers), im Wesentlichen auf die Baufelder, die Stellplatzanlagen sowie die Zufahrten. Die Gesamtversiegelung im Planzustand (max. ca. 6.200 m², d. h. ca. 23,8 % des Plangebietes) betrifft vor allem bislang versiegelte Flächen (Gebäude, Zufahrten), die Fläche über dem Eiskeller (190 m²) sowie randliche Vegetationsflächen mit geringem bis mäßigem Baumbestand.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Für die verbleibenden Beeinträchtigungen durch unvermeidbare Eingriffe im Plangebiet, deren Auswirkungen nicht weiter minimiert werden sollen bzw. können und die nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, werden **Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes** mit einem Flächenumfang von ca. 7.308 m² ausgewiesen und umgesetzt.

Es handelt sich zum einen um anteilige Flächen einer großflächigen Maßnahme im Ortsteil Dölitz der Stadt Leipzig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Leipziger Auwald“, die durch vorhandene großflächige Versiegelung inkl. Bebauung mit Hallen geprägt waren. Die Gesamtmaßnahme bezog sich im Bestand auf 10.800 m² vollversiegelte Fläche und 1.600 m² teilversiegelte Flächen (insgesamt ca. 31 % der Gesamtfläche). Hier wurden von der Stadt Leipzig im Vorgriff Hallen abgebrochen, Versiegelungen rückgebaut und die Flächen anschließend aufgeforstet

Das Areal ist insgesamt 3,98 ha groß, wobei die Aufwertungspunkte gemäß Leipziger Modell (insgesamt 357.288 Wertpunkte) dem vB-Plan anteilig (42.630 Wertpunkte) zugeordnet werden.

Die zweite Fläche (2.558 m²) liegt im Ortsteil Großzschocher zwischen Brückenstraße und Weißer Elster innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Leipziger Auwald“. Sie wird in einem großen zentralen Bereich, der stark verdichtet ist, als Parkplatz genutzt. Auf dieser Fläche soll eine Streuobstwiese angepflanzt werden. Durch die Anlage einer Streuobstwiese wird die zurzeit als Parkplatz genutzte Fläche an der Brückenstraße stark aufgewertet (73.819 Wertpunkte), es werden dadurch Beziehungen zu den vorhandenen Streuobstwiesenanteilen in der Umgebung geschaffen und das LSG Leipziger Auwald in diesem Bereich verbessert.

Die Maßnahmen stehen zwar nicht in direktem räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche des Plangebietes, sind aber funktional aufgrund der Neuanlage von naturnahen Waldflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten auf bislang z.T. versiegelten oder stark verdichteten Flächen zur Erreichung der noch fehlenden Teilkompensation insbesondere für die Eingriffe in Bezug auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden im Plangebiet geeignet.

In Anlage 5 zur Begründung sind die beiden Gesamtareale jeweils auf einer Karte dargestellt.

Die **Umsetzung** der externen Kompensationsmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Leipzig rechtsgültig vereinbart.

7.1.3 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stellt allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf (§§ 1 und 2 BNatSchG).

Die Verpflichtung zur Berücksichtigung landschaftspflegerischer Ziele ist in den §§ 1, 1 a und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) festgelegt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 (6) BauGB gleichrangig zu berücksichtigen.

7.1.3.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte

a) Vogelschutzrichtlinie

Das Plangebiet berührt zwei Europäische Schutzgebiete (Natura-2000-Gebiete). Zum einen handelt es sich um das Europäische Vogelschutzgebiet (Special Protection Area [SPA]) „Leipziger Auwald“ gem. EU-Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie). Das Plangebiet liegt in nördlicher Randlage des ca. 5.014 ha großen Vogelschutzgebietes.

Das SPA-Gebiet umfasst einen großen Teil des Plangebietes und spart dessen zentral östlich gelegenen Teil und einen Streifen ganz im Westen aus. Aufgrund der Grenzziehung im Maßstab 1 : 25.000 ist eine genaue Darstellung im Maßstab 1 : 500 (Darstellungsmaßstab des Bestandsplans sowie des GOP und B-Plans) nicht möglich und auch nicht zulässig.

Eine SPA-Erheblichkeitsabschätzung (Erheblichkeitsgutachten auf der Ebene Verträglichkeits-Vorprüfung) wurde durch das Naturschutzzinstitut (NSI) Wurzen durchgeführt (Mäkert und Fröhlich 2006/2007). Ergebnis des Erheblichkeitsgutachtens ist die Feststellung, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, wenn die vorhandenen Starkbäume erhalten werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) „Leipziger Auwald“ in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen können damit ausgeschlossen werden.

b) Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie

Das Plangebiet berührt ein zweites Natura-2000-Gebiet: das Flora-Fauna-Habitat [FFH]-Gebiet (SCI) „Leipziger Auensystem“ gem. EU-Richtlinie 92/43/EWG (F-F-H-Richtlinie). Das Plangebiet liegt in nördlicher Randlage des ca. 2.900 ha großen FFH-Gebietes.

Das FFH-Gebiet ragt randlich an der Südgrenze zur Weißen Elster in das Plangebiet hinein. Aufgrund der Grenzziehung im Maßstab 1 : 25.000 ist eine (flurstücks)genaue Abgrenzung im Maßstab 1 : 500 nicht möglich und auch nicht zulässig.

Eine FFH-Erheblichkeitsabschätzung (Erheblichkeitsgutachten auf der Ebene Verträglichkeits-Vorprüfung) wurde durch das Naturschutzinstitut (NSI) Wurzen durchgeführt (Mäkert und Fröhlich 2006/2007). Ergebnis des Erheblichkeitsgutachtens ist die Feststellung, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „Leipziger Auensystem“ zu erwarten sind. Das Vorhaben ist verträglich mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes, erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

c) Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

Landschaftsschutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald“ beinhaltet das Plangebiet nahezu vollständig. Das Plangebiet liegt in nördlicher Randlage des ca. 5.900 ha großen Schutzgebietes.

Insbesondere eine Neubauung („Errichtung, Änderung oder Erweiterung baulicher Anlagen“) sowie „das Anlegen, Verändern oder Umwidmen von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrseinrichtungen“ unterliegt dem Erlaubnisvorbehalt nach § 5 der LSG-Verordnung.

Nach Vorabstimmungen mit der Unteren sowie der Höheren Naturschutzbehörde (UNB der Stadt Leipzig bzw. HNB im RP Leipzig) wird keine Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet durchgeführt, sondern für den überwiegenden Teil des Plangebietes, der die Baugebiete 1 „Forschungs- und Bildungszentrum“ und 2 „Gästehaus“ umfasst, von den Naturschutzbehörden die Möglichkeit einer **Befreiung** von den Verboten der LSG-Verordnung (hier: für die einem Erlaubnisvorbehalt unterliegenden Handlungen, für die die UNB Leipzig keine Erlaubnis erteilen kann) durch die **Höhere Naturschutzbehörde (RP Leipzig)** als gangbarer Weg aufgezeigt.

Bei ausreichender Begründung des Vorhabens (insbesondere Gründe des Gemeinwohls) wird von einer so genannten **Befreiungslage** ausgegangen. Diese Begründung betrifft insbesondere:

- Denkmalschutzaspekte, die aufgrund des vollflächig als Sachgesamtheit nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz unter Schutz stehenden Plangebietes von besonderer Bedeutung sind
- Aspekte der Erholungsnutzung durch Öffnung des Parks für die Allgemeinheit
- weitere Gründe des Gemeinwohls wie die Schaffung von Arbeitsplätzen
- ggf. das Landschaftsbild

Nach Einreichung aller erforderlichen Unterlagen erfolgt die Bestätigung durch die Höhere Naturschutzbehörde, dass eine Befreiungslage vorliegt. Diese Bestätigung sichert die Ge-

nehmungsfähigkeit des B-Plans im Hinblick auf das Landschaftsschutzgebiet. Die eigentliche Befreiung erfolgt dann im Baugenehmigungsverfahren.

Nach entsprechender Nachfrage seitens der Stadt Leipzig wurde durch das Regierungspräsidium Leipzig mit Schreiben vom 10.07.2007 diese Befreiungslage in Aussicht gestellt, jedoch unter drei Bedingungen. Diese Bedingungen- Einschränkungen hinsichtlich der Bauzeit, Berücksichtigung eines Gewässerrandstreifens und Korrekturen hinsichtlich der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf Grund der Lage innerhalb eines LSG- werden nun im vB-Plan- Entwurf berücksichtigt, so dass mit ausreichender Sicherheit von der Genehmigungsfähigkeit des Gesamtvorhabens ausgegangen werden kann.

Für den kleineren Südostteil des Plangebietes (Baugebiet 3 „Wohnhaus“), der die zwecks Bebauung eines privaten Wohnhauses für den Vorhabenträger abgetrennte Teilfläche des Grundstückes umfasst, wurde dagegen von der **Unteren Naturschutzbehörde** bereits die **Erlaubnis** für die einem Erlaubnisvorbehalt unterliegenden Handlungen mit Schreiben vom 23.02.07 **in Aussicht gestellt**. Die vorangegangene Forderung nach der Verschiebung des Baufensters für das Wohnhaus um wenige Meter nach Norden wurde erfüllt:

„Von der unteren Naturschutzbehörde kann für die Errichtung eines Wohngebäudes (wie im Plan dargestellt) die Erteilung einer schriftlichen Erlaubnis nach § 5 der LSG-Verordnung "Leipziger Auwald" nunmehr grundsätzlich in Aussicht gestellt werden.

Für die Erteilung der Erlaubnis (bzw. unseres Einvernehmens gegenüber der Bau-/Denkmalschutzbehörde) müssen konkrete Maßnahmen zur Integration der baulichen Anlagen in das LSG (z. B. Fassadenbegrünung, Pflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen) sowie Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Umfeldes (z. B. Entsiegelung) vorgelegt werden. Zu den geplanten Maßnahmen muss uns zudem auch die schriftliche Zustimmung der Denkmalschutzbehörde mit vorgelegt werden.“

Für die in Aussicht gestellte Erlaubnis ist eine Beteiligung der zuständigen Behörden sowie der Umweltverbände erforderlich. Diese Beteiligung kann in Abstimmung mit der UNB parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgen.

e) Flächennaturdenkmale

Flächennaturdenkmale sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

f) § 26-Biotope

Im Plangebiet selbst sind keine besonders geschützten Biotope vorhanden. Die im Mittel etwa 5 m südlich des Plangebietes in Ost-West-Richtung verlaufende Weiße Elster stellt einen geschützten Biotop nach § 26 SächsNatSchG dar.

g) Überschwemmungsgebiete

Das festgesetzte **Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster** dehnt sich nach dem aktuellen Stand der flurstückskonkreten Ausweisung etwa vom Südrand des Plangebietes nach Süden hin aus und hat seine Nordgrenze direkt an bzw. wenige Meter nördlich der süd-

lichen Plangebietsgrenze. (Übernahme aus der analogen Karte des Regierungspräsidium Leipzig, Abteilung Umwelt, Umweltfachbereich „Flurstücksbezogene Darstellung des Überschwemmungsgebietes eines einhundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀) der Weißen Elster und der Parthe als Arbeitskarte gemäß §100 (3) SächsWG“ vom 27.07.2006; erhalten am 18.04.07 von der Unteren Wasserbehörde). Vgl. hierzu auch Kap. 19.5 und Anlage 3 Hinweise, Punkt 3.8.

h) Gewässerrandstreifen

Das Fließgewässer der Weißen Elster grenzt südlich an das Plangebiet an und stellt ein Gewässer erster Ordnung dar. Zu beachten sind hier die Gewässerrandstreifen nach § 50 des Sächsischen Wassergesetzes (Breite innerorts 5 m, ansonsten 10 m).

Außerdem ist § 34 des Sächsischen Naturschutzgesetzes zu berücksichtigen:

„(1) An Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung dürfen im Außenbereich bauliche Anlagen in einem Abstand bis zu 50 m von der Uferlinie aus nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden (...)

(2) Ausnahmen kann die zuständige Behörde im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde der gleichen Verwaltungsebene unter Berücksichtigung der Belange der Raumordnung und Landesplanung zulassen, insbesondere für (...)

4. Gebiete, für die ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, wenn keine erhebliche Beeinträchtigung der gegenwärtigen oder absehbaren künftigen Erholungsinteressen der Bevölkerung zu erwarten ist.“

i) Parkanlage versus Wald

Das Plangebiet wird im Westteil von einem mittlerweile dichten Gehölzbestand aus Laubgehölzen eingenommen. Eine Einstufung als Wald im Sinne des § 2 SächsWaldG wird nicht gesehen. Dies haben auch die Aussagen aller bisher Beteiligten bestätigt (siehe auch Kap. 8.3). Gemäß § 2 (3) SächsWaldG gilt: „In der Flur oder im bebauten Gebiet liegende (...) kleinere Flächen, die mit Bäumen oder Hecken bestockt sind, Parkanlagen Obstgärten, Baumschulen, Flurgehölzstreifen und -gruppen sind nicht Wald im Sinne dieses Gesetzes“.

Es liegt eine eindeutige Gestaltung und historische Nutzung bzw. Funktion der Fläche als Parkanlage vor, die durch die Ausweisung als Gartendenkmal und im Rahmen des Denkmalensembles Rittergut deutlich dokumentiert wird. Eine Gestaltungsabsicht und ein Parkzusammenhang kann nachgewiesen werden (vgl. Denkmalpflegerisches Rahmenkonzept Müller 2005). Innerhalb des Parks ist insbesondere in den letzten zehn Jahren eine Baumpflege unterblieben und der Jungwuchs wurde nicht zurückgedrängt.

7.1.3.2 Sonstige Ziele des Umweltschutzes

a) Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Leipzig (aktueller Stand bei Einsichtnahme am 07.07.06) weist in der Karte „Integriertes Entwicklungskonzept“ das folgende „integrierte landschaftsräumliche Leitbild“ für das Plangebiet und dessen Umgebung, insbesondere in östlicher Richtung aus:

Leitbild 10: Alte Dorfkerne/städtisch überprägte, ehemalige Dörfer

Erhaltung, Sicherung alter Dorfkerne, dörflicher Siedlungsreste und städtisch überprägter ehemaliger Dörfer mit den für sie typischen Bebauungs- und Freiraumelementen der Anger, bäuerlichen Gehöfte, Güter, Mühlen, Obstgärten und Teiche als wertvolle Kulturlandschaftselemente.

Der Landschaftsplan sieht im Einzelnen folgende schutzgutbezogenen Entwicklungsziele für das Plangebiet und dessen Umgebung vor: s. Kap. 6.1.4. und GOP.

b) Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

Die Stadt Leipzig hat zur Verbesserung der Umweltsituation in der Stadt Umweltqualitätsziele erarbeitet, die im Juni 19996 vom Stadtrat beschlossen wurden. Die Beschlussvorlage wurde Ende 1996 unter dem Titel „Umweltqualitätsziele und -standards für die Stadt Leipzig“ zusammen mit einem Erläuterungsteil veröffentlicht.

Wesentliche, das Vorhaben bzw. Plangebiet betreffende Umweltqualitätsziele werden im Folgenden wiedergegeben:

▪ Lokalklima

Hohes Wasserspeichervermögen, höhere Verdunstung in Trockenperioden

Standards: maximale durchschnittliche Versiegelung von zusammenhängenden Stadtgebieten mit gleicher baulicher Nutzung:

<u>Flächennutzungstyp</u>	<u>max. Versiegelung der Bereiche:</u>
Wohngebiete (aufglockerte Bebauung)	40%

▪ Naturschutz

Schutz von Pflanzen und Tieren

Ziele: Das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Pflanzen- und Tierarten wird gesichert und weitestmöglich entwickelt. Dazu zählen nicht heimische Arten nur dann, wenn von ihnen keine Beeinträchtigung der heimischen Fauna und Flora zu erwarten ist.

Standards: Alle in Leipzig existierenden 78 Biototypen werden mindestens in einem repräsentativen Umfang in ökologisch notwendiger Größenordnung und Struktur erhalten. Wichtige und seltene Biototypen werden entsprechend den natürlichen Voraussetzungen flächenmäßig erweitert oder durch umliegende Flächen mit Pufferwirkung geschützt.

▪ Landschaftsschutz

Ziele: Die typischen Landschaftsteile des Leipziger Landes werden erhalten oder tendenziell wiederhergestellt. Das öffentliche und individuelle Bewusstsein über den Wert und die Verantwortung für den Schutz der Natur und insbesondere der Auensysteme werden gefördert.

▪ Bodenschutz

Schutz der Bodenfunktionen /des Bodens als Wert an sich

Ziele: Die natürlich gewachsenen Böden sind als Wert an sich zu erhalten.

Standards: Nicht überprägte/unbelastete Böden sind gegenüber überprägten/belasteten Böden vorrangig zu schützen.

▪ **Grundwasserschutz**

Ziele: Die vorhandenen Grundwasserleiter sind in ihrem natürlichen Zustand (Schichtenaufbau, Porenvolumen, Grundwasserstand, -fließrichtung und -fließgeschwindigkeit) weitgehend zu erhalten.

Der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser ist auch außerhalb bestehender Schutz-zonen zu vermeiden.

▪ **Oberflächengewässer**

Standards:

- Gewässergüteklasse II für alle Fließgewässer
- Weitestgehende naturnahe Gestaltung der Fließgewässer
- Vermeidung von anthropogen bedingter Nährstoffanreicherung

7.1.3.3 Sonstige fachliche Grundlagen

a) Grünordnungsplan

Der begleitend zum Bebauungsplan erstellte **Grünordnungsplan** behandelt die landschaftsplanerischen Belange für das Plangebiet und ermittelt und bewertet, wo erforderlich, die erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Auf dieser Grundlage wird ein grünordnerisches Konzept zur landschaftsgerechten Grüngestaltung des Plangebietes und zum Ausgleich der Eingriffe entwickelt und vorgeschlagen.

Rechtsgrundlage der Grünordnungsplanung bildet das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG). In § 6 (2) SächsNatSchG ist festgelegt, dass die Kommunen als ökologische Grundlage eines Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan aufstellen. Die vom Gesetzgeber vorgegebenen Inhalte eines Grünordnungsplanes beziehen sich auf die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet sowie die Darlegung von Maßnahmen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Wesentliche Inhalte des GOP stellen dar:

- Grünordnerische Ziele
- Vorschläge für Grünordnerische Festsetzungen und Grünordnerische Hinweise
- Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung und -Bilanzierung
- Baumkataster (Bestandserfassung gemäß Baumschutzsatzung)
- Hinweise zum Bodenschutz und Vegetations-/Baumschutz

Für den Grünordnungsplan wird neben der Bestandserfassung und dem eigentlichen Grünordnungsplan ein gesonderter Erläuterungsbericht erstellt. Die wesentlichen Inhalte dieser Planungsbestandteile werden in Teil A (zeichnerische Festsetzungen) und Teil B (textliche Festsetzungen) des vB-Plan sowie in die dazugehörige Begründung integriert. Dies beinhaltet insbesondere die grünordnerischen Festsetzungen und die Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Auf Grund der vielfältigen naturschutzfachlichen und -rechtlichen Restriktionen, die das sensible Plangebiet mit sich bringt, fand am 03.08.2005 ein **Informationstermin ("freiwilliger**

Scoping-Termin") mit den am Verfahren beteiligten Behörden statt. Hierbei sollte eruiert werden, welche Rahmenbedingungen schon im Vorfeld der Planung zwingend zu berücksichtigen seien.

Teilnehmer der Veranstaltung waren das Stadtplanungsamt, die Abteilung Denkmalpflege sowie das Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig, das RP Leipzig Umweltfachbereich sowie für den Vorhabenträger die GIBA mbH, das AB Schlosser & Keller und der Vorhabenträger selbst.

Durchgeführt wurde die Veranstaltung von GIBA mbH in Zusammenarbeit mit der Stadt Leipzig/Stadtplanungsamt.

Mit der Einladung wurde den Beteiligten der Vorentwurf der Planung zugesandt, anschließend fand eine Erörterung des Vorhabens statt. Dabei konnte als Ergebnis festgehalten werden, dass insbesondere die unterschiedlichen Zielsetzungen zwischen den denkmal- schutzfachlichen und naturschutzfachlichen Anforderungen verstärkt zu berücksichtigen sein werden. Jedoch wurde die Planungsabsicht generell von allen Beteiligten sehr begrüßt.

Zur Klärung und Verifizierung der Bedenken erfolgte ein **Abstimmungstermin** am 11.04.2006 im Neuen Rathaus, in dessen Ergebnis ein Fachtermin mit den zuständigen Naturschutzbehörden (UNB Leipzig und RP Leipzig, UFB) stattfand. Ziel war, die geäußerten naturschutzfachlichen und -rechtlichen Bedenken, insbesondere in Bezug auf die Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet, auszuräumen bzw. Möglichkeiten zur Erlangung der Genehmigungsfähigkeit des vB-Plans aus naturschutzrechtlicher Sicht aufzuzeigen.

Im Ergebnis der geprüften Varianten - **Ausgliederung** aus dem LSG und **Erlaubnis** der einem Erlaubnisvorbehalt unterliegenden Handlungen im LSG, wurde lediglich die Variante „**Befreiung von den Verboten der LSG-Verordnung**“ (hier: für die einem Erlaubnisvorbehalt unterliegenden Handlungen, für die die UNB Leipzig keine Erlaubnis erteilen kann)“ durch die Höhere Naturschutzbehörde als gangbarer Weg aufgezeigt.

Voraussetzung für die Befreiungslage ist eine ausreichende Begründung des Vorhabens (insbesondere Gründe des Gemeinwohls).

Von der höheren Naturschutzbehörde wurde folgender Hinweis zum Verfahren gegeben: Im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Plans - als Rechtsnorm - wird keine Befreiung erteilt, sondern lediglich das Vorliegen einer „Befreiungslage“ seitens der höheren Naturschutzbehörde bestätigt. Die Erteilung einer Befreiung erfolgt erst vor der konkreten Durchführung des Vorhabens.

Die o. g. Begründung liegt nunmehr vor und ist von der zuständigen Behörde für die Baugelände 1 (Forschungs- und Bildungszentrum) und 2 (Gästehaus) grundsätzlich anerkannt. Eine Befreiung erfolgt erst im Baugenehmigungsverfahren. Jedoch wurde durch das zuständige Regierungspräsidium Leipzig mit Schreiben vom 10.07.2007 grundsätzlich das Vorliegen einer Befreiungslage unter Bedingungen in Aussicht gestellt. Nach jetzt erfolgter Einarbeitung der Bedingungen in den vB- Plan- Entwurf sowie den Durchführungsvertrag kann mit hinreichender Sicherheit von einer naturschutzrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Ge-

samtvorhaben ausgegangen werden, so dass der Aufstellung des vB- Planes nun diesbezüglich nicht mehr im Wege steht.

Mit Schreiben des RP Leipzig vom 23.02.07 wurde für das Baugebiet 3 (Wohnhaus) beurteilt, dass keine Befreiungsgründe i. S. eines überwiegenden Gemeinwohls vorliegen, aber die Möglichkeit der Zulässigkeit des Vorhabens (Baugebiet 3 - Errichtung Wohnhaus) über die Erlaubnis besteht. Zuständig für diese Prüfung ist die Untere Naturschutzbehörde.

Mit Schreiben vom 23.02.07 wurde von der Unteren Naturschutzbehörde diese Erlaubnis in Aussicht gestellt (vgl. Kap. 7.1.3.1).

b) Eingriffsregelung

Rechtsgrundlage stellen die §§ 8 - 11 (Eingriffsregelung) des Sächsischen Naturschutzgesetzes dar.

Das Plangebiet (planungsrechtlicher Außenbereich nach § 35 BauGB) wird im Grünordnungsplan verbal-argumentativ bilanziert (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz). Zusätzlich wird eine schutzgutbezogene Maßnahmenbegründung und eine Flächenbilanz für alle Flächen erstellt. Eine angemessene und ausreichende Vermeidung bzw. Verminderung sowie Kompensation der Eingriffe in das Plangebiet ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen ggf. bei Heranziehung externer Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten.

c) Sondergutachten

Folgende Sondergutachten wurden im Rahmen der vorliegenden Planung erstellt:

- Baugrundgutachten; Sachverständigenbüro für Grundstücksbewertung und Baugrund Dr. Matthias Mocosch, Nossen, 13.07.2006
- FFH- und SPA-Erheblichkeitsgutachten zur Rekonstruktion des Rittergutes Möckern; R. Mäkert und G. Fröhlich, Naturschutzzinstitut, AG Region Leipzig, Wurzen, Oktober 2006/Mai 2007
- Denkmalpflegerisches Rahmenkonzept; Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Marion Müller, Leipzig, Dezember 2005
- Schallimmissionsprognose für ein Forschungszentrum auf dem Gelände des ehemaligen Rittergutes Möckern; Dipl.-Ing. Volker Fenske, Sachverständiger für Umweltschutz, 09.10.2006
- Schallimmissionsprognose für ein Forschungszentrum auf dem Gelände des ehemaligen Rittergutes Möckern; Dipl.-Ing. Volker Fenske, Sachverständiger für Umweltschutz, 30.11.2006

d) Datengrundlagen und Fachliteratur

Folgende weiteren Datengrundlagen wurden für die Bearbeitung des Umweltberichtes verwendet:

- Prof. Hellriegel Institut e.V. (2. Zwischenbericht, November 2006): Managementplan für das FFH-Gebiet Landesmeldenummer 050 E „Leipziger Auensystem“ (SCI 4639-301)
- ÖKOVAL GmbH (1993/94):
 - Bodenkarte der Stadt Leipzig (1 : 25.000)
 - Karte der Bodenwasserverhältnisse im Stadtgebiet Leipzig (1 : 25.000)
 - Karte - Ökologische Bewertung der Böden der Stadt Leipzig (1 : 25.000)

- Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie Wolf Lederer (1997): „Erfassung bedeutender Fledermausbiotope in der Stadt Leipzig“
- Schnabel, R. (2004): Neubewertung der Böden im Stadtgebiet von Leipzig
- Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz: Digitales Fachinformationssystem (FIS) Klima/Luft der Stadt Leipzig, darin enthalten: Stadtklimauntersuchung Leipzig – klimatische und lufthygienische Untersuchungen (Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen GbR 1998)
- Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz: Atlas der Vogelarten der Stadt Leipzig (2004)
- Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz (Hrsg.) (1996): Umweltqualitätsziele für die Stadt Leipzig.

Für die Bewertungen wurde auf folgende Fachliteratur zurückgegriffen:

- Kaule, G. (1991): Arten- und Biotopschutz, Stuttgart

7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

7.2.1 Tiere

7.2.1.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Zur Bestandsaufnahme und -bewertung der Fauna im Plangebiet wurden folgende vorhandenen Datengrundlagen herangezogen:

Für das Plangebiet liegen - auf ein größeres Rasterquadrat bezogene - aktuelle avifaunistische Daten aus dem Jahr 2004 vor (Atlas der Vogelarten der Stadt Leipzig, Teil 2003 – 2005, Brutvogelkartierung auf der Basis von Rasterquadraten). Diese beziehen sich damit allerdings nicht spezifisch auf das Plangebiet.

Für das gesamte Stadtgebiet liegt eine „Erfassung bedeutender Fledermausbiotope in der Stadt Leipzig“ aus den Jahren 1996 und 1997 (Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie Wolf Lederer 1997) vor. Für den vorliegenden Umweltbericht wurden aufgrund der nur großräumigen und ggf. veralteten Aussagen für den Bereich des Plangebietes auf die aktuellen Erfassungsergebnisse im Rahmen der FFH-/SPA-Erheblichkeitsabschätzung zurückgegriffen.

Durch das Naturschutzzinstitut AG Region Leipzig (im folgenden kurz NSI Wurzgen genannt) erfolgten im Jahr 2005 Bestandsaufnahmen im Rahmen der FFH-/SPA-Erheblichkeitsabschätzung für die Artengruppe der Fledermäuse sowie für die Arten Eremit und Biber (Mäkerk und Fröhlich 2006/2007).

Derzeit wird der FFH-Managementplan (MaP) für das FFH-Gebiet „Leipziger Auensystem“, das am Südrand geringfügig in das Plangebiet ragt, erstellt. Die Ersterfassung der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie ist weitgehend abgeschlossen. Der zweite Zwischenbericht mit Stand Oktober 2006 liegt vor.

Eigene Bestandsaufnahmen im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes und des Grünordnungsplanes wurden nicht durchgeführt. Relevante Zufallsbeobachtungen wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbegehungen nicht gemacht.

Die Abschätzung der Bedeutung der im Plangebiet vorkommenden Arten erfolgte abgestuft auf der Grundlage der Kategorien

- Arten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. nach Anhang II der FFH-Richtlinie (kurz: FFH-RL)
- Streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung
- Arten der Roten Listen
- Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Zusätzlich wurde auf der Grundlage der vorkommenden Biotoptypen und deren Bedeutung (vgl. Kap. 7.2.2) die jeweilige Bedeutung als Lebensraum für Tiere und damit des potenziellen Arteninventars abgeschätzt.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Avifauna/Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie

Die Arten der Brutvogelkartierung auf Rasterquadratbasis 2004 entsprechen der Biotopstruktur des Untersuchungsgebietes mit Laubwald/Park, Gebäuden und Offenflächen. Nach dem vorliegenden Kenntnisstand brüten keine Arten, die der EU-Vogelschutzrichtlinie unterliegen, im Untersuchungsgebiet (Mäkert und Fröhlich 2006/2007).

Es sind keine Arten der Roten Liste für Sachsen (1999) und keine streng geschützten Arten nach Bundesartenschutzverordnung im das Plangebiet mit umfassenden Rasterquadrat vorgefunden worden.

Die Biotopstruktur des Plangebietes weist Gehölzflächen, z. T. mit Altbaumbestand, verschiedene Sukzessionsflächen und Ruderalfluren, Rasenflächen sowie Gebäude und versiegelte Flächen auf. Da keine Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL, keine Biotope nach §26 SächsNatSchG und auch keine Biotoptypen bzw. Pflanzengesellschaften der Roten Liste der Biotoptypen bzw. Pflanzengesellschaften Sachsens im Plangebiet vorgefunden wurden, wird – wie im Rahmen der Rasterquadratkartierung 2004 bestätigt – die Bedeutung des Plangebietes für Brutvögel auf der Grundlage der vorliegenden Daten als durchschnittlich bewertet.

Der **Eisvogel** (*Alcedo atthis*) – Art des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie - nutzt die Ufergehölze als Sitzwarten im Gebiet seiner Nahrungssuche in der Weißen Elster.

Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie

Im zweiten Zwischenbericht des FFH-Managementplans werden entlang der Weißen Elster großräumig Habitatflächen der Libellenart **Grüne Keiljungfer** ausgewiesen. Für den **Fischotter** dient die Weiße Elster nach derzeitigem Kenntnisstand als Migrationskorridor (Wandergebiet).

Aufgrund des möglichen Vorkommens geeigneter Lebensräume im Untersuchungsgebiet wurden im Rahmen des FFH-Erheblichkeitsgutachtens des NSI Wurzen Fledermäuse und Eremit für eine Erfassung ausgewählt. Zusätzlich wurde auf Anwesenheitsmerkmale des Bibers kontrolliert. Die anderen im FFH-Gebiet vorkommenden FFH-Arten werden im Untersuchungsgebiet nicht erwartet (Mäkert und Fröhlich 2006/2007).

Fledermäuse

Im Rahmen der Fledermauserfassung des NSI Wurzen wurden im Plangebiet folgende Fledermausvorkommen erfasst:

„Bei der Absuche sämtlicher Räume des Hauptgebäudes, insbesondere der Dachräume, sowie der Nebengebäude einschließlich des Eiskellers nach Fledermausquartieren und Hangplätzen wurden keine Fledermäuse (...) gefunden. Desgleichen in den beiden Baumhöhlen (s. u.).

Am Abend des 31.08.05 wurden Fledermäuse mit Bat-Detektor erfasst. Die warme, trockene Sommerwitterung war dafür ideal. Über der Freifläche westlich des Hauptgebäudes wurde zwischen 20:45 Uhr und 20:55 Uhr eine jagende Zwergfledermaus mit Bat-Detektor nachgewiesen. Über der Weißen Elster jagten Wasserfledermäuse.

Da im Untersuchungsgebiet keine Fledermausquartiere gefunden wurden, sind die beobachteten Individuen offensichtlich von außen in das Gebiet eingeflogen." (Mäkert und Fröhlich 2006/2007).

Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie wurden nicht vorgefunden. Auf dieser Grundlage ist eine herausragende Bedeutung des Bebauungsplangebietes für Fledermäuse, insbesondere für Anhang II-Arten, nicht anzunehmen.

Eine Bedeutung des Plangebietes für Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie (unter diesen fallen alle Fledermausarten) liegt dagegen vor. Es handelt sich dabei um die Nutzung großräumiger Jagdhabitats.

Eremit

„Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 117 Bäume untersucht, davon 33 Starkbäume über 50 cm Stammdurchmesser. Es wurden zwei Bäume mit Höhlen gefunden, Baum 1 westlich des Hauptgebäudes und Baum 2 südlich am Ufer der Weißen Elster.

Es konnten keine Anwesenheitsmerkmale des Eremiten nachgewiesen werden (Käfer, Käferreste, Larven, Puppen, Kotpillen).

Als Lebensraum des Eremiten sind die beiden Höhlenbäume wegen ihres geringen Alters, geringen Mulmvolumens und ihrer starken Beschattung auch wenig geeignet. Zudem ist die Höhle von Baum 1 mit Sand angefüllt, möglicherweise durch spielende Kinder aus der Zeit des Objektes als Kinderheim." (Mäkert und Fröhlich 2006/2007).

Biber

„Anwesenheitsmerkmale des Bibers wurden im Untersuchungsgebiet nicht gefunden. Die nächstgelegenen aktuellen Nachweise eines Biberfraßplatzes liegen von den Jahren 2002 und 2003 am Ufer der Weißen Elster bei Schkeuditz vor (Mäkert 2003).“ (NSI Wurzen 2005)

Gebäudebewohnende Arten

Im Rahmen der FFH-/SPA-Erheblichkeitsabschätzung durch das NSI Wurzen wurden im August/September 2005 bei der Absuche sämtlicher Räume des Hauptgebäudes, insbesondere der Dachräume, sowie der Nebengebäude einschließlich des Eiskellers nach Fledermausquartieren und Hangplätzen keine Fledermäuse und keine Spuren von anderen gebäudebewohnenden Tierarten (z. B. Nistplätze/Kotspuren Vögel) gefunden.

Sonstige Arten

Die Biotopstruktur des Plangebietes weist Gehölzflächen, z. T. mit Altbaumbestand, verschiedene Sukzessionsflächen und Ruderalfluren, Rasenflächen sowie Gebäude und versiegelte Flächen auf. Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL, Biotope nach § 26 SächsNatSchG oder Biotoptypen bzw. Pflanzengesellschaften der Roten Liste der Biotoptypen bzw. Pflanzengesellschaften Sachsens wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.

Auf der Grundlage der Kartierung der Biotoptypen sind keine herausragenden Artenvorkommen zu erwarten.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes stellen im vorliegenden Fall insbesondere der Erhalt bzw. der Schutz der als besonders bedeutend eingestuften Arten der Kategorien

- Arten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. nach Anhang II der FFH-Richtlinie
- Streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung
- Arten der Roten Listen
- Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

dar.

Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Schaffung einer Biotopverbundachse entlang der Weißen Elster und der südlich angrenzenden Auenflächen. Dem nachgeordnet ist das Ziel, das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Tierarten zu sichern und weitestmöglich zu entwickeln.

7.2.1.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde voraussichtlich keine Nachnutzung des brachliegenden Geländes erfolgen, gemäß aktuellen Vorgaben ist Ausgangspunkt dieser Prognose aber die Ausübung der derzeit (bauplanungs)rechtlich zulässigen Nutzungen, die eine entsprechend begrenzte Nachnutzung des Herrenhauses sowie der Nebengebäude und damit auch des umgebenden Geländes ermöglichen würden.

Insgesamt wird zumindest kurz- bis mittelfristig nicht von einer erheblichen Veränderung des heute vorhandenen Arteninventars ausgegangen, insbesondere nicht von einer Erhöhung der Bedeutung des Plangebietes für die o. g. als besonders bedeutend eingestuften Arten.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird sich zum einen das Artenspektrum von Arten der – meist nährstoffreichen - Sukzessions- und Ruderalflächen in Richtung von Arten der Parkanlagen, Wiesen und Gärten verschieben. Eine erhebliche Verschlechterung der heutigen Situation wird dadurch insgesamt nicht erwartet, insbesondere gilt dies für die o. g. als besonders bedeutend eingestufteten Arten. Erhebliche Beeinträchtigungen auf diese Arten und deren Habitate sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Zum anderen ist aber innerhalb des Plangebietes – nördlich und damit außerhalb der insgesamt mindestens 18 m breiten uferbegleitenden Grünstrukturen - durch die resultierende Neuversiegelung ein insgesamt max. 2.775 m² umfassender Gesamtverlust von Lebensräumen für entsprechend angepasste Tierarten zu erwarten.

Durch das Anbringen von Unterschlupfmöglichkeiten (Quartierangeboten) und Nistkästen für Fledermäuse und Vögel wird eine Verbesserung der Brut- und Quartiermöglichkeiten für diese Artengruppen erzielt (alle Fledermäuse sind Arten des Anhangs IV der FFH-RL).

Zum Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen im Plangebiet werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes herangezogen, die durch Teilentsiegelung und Aufforstung bzw. Streuobstwiesenanlage neue Lebensräume für Tiere schaffen.

Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Bei Plandurchführung können die o. g. relevanten Ziele des Umweltschutzes eingehalten werden.

Derzeit sind von den genannten Kategorien der Eisvogel als Anhang I-Art der Vogelschutzrichtlinie, die Grüne Keiljungfer und der Fischotter als Anhang II-Arten der FFH-Richtlinie sowie Fledermäuse als Anhang IV-Arten im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung vertreten, so dass aktuell nur diese zu berücksichtigen sind.

Deren großräumige Habitatstrukturen (Jagdhabitats, Migrationskorridor) insbesondere entlang der Weißen Elster werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Die wesentlichen Biotopstrukturen des Plangebietes, der Altbaumbestand, die Gehölzflächen im Südwesten sowie der ufernahe Sukzessionsstreifen entlang der Weißen Elster, werden erhalten und behutsam entwickelt. Eine relevante Verschlechterung potenzieller Lebensräume bzw. sonstiger Lebensbedingungen für Arten der Kategorien:

- Arten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. nach Anhang II der FFH-Richtlinie
- Streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung
- Arten der Roten Listen
- Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

ist daher nicht zu erwarten.

Verbote des europäischen Artenschutzes werden damit von dem geplanten Vorhaben nicht berührt.

Das Ziel der Schaffung einer Biotopverbundachse entlang der Weißen Elster ist aufgrund der Festsetzung eines naturnahen ufernahen Sukzessionsstreifens sowie weiterer daran nördlich angrenzender naturnaher Flächen bzw. Parkflächen mit Erhalt des Altbaumbestandes möglich.

Dem Ziel, das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Tierarten zu sichern und weitestmöglich zu entwickeln, steht das Vorhaben nicht entgegen.

Für die verbleibenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere im Plangebiet werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes mit einem Gesamtflächenumfang von ca. 7.308 m² im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Aus der Gegenüberstellung zwischen a) und b) bzw. aus c) sind voraussichtlich **keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere durch das Vorhaben zu erwarten.**

7.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Festsetzungen des B-Plans bzw. Regelungen im Durchführungsvertrag:

- Lokalisierung von Gebäuden, PKW-Stellplätzen und Zufahrten/Wegen so, dass möglichst wenig Bäume und insbesondere keine Starkbäume gefällt werden müssen
- Festsetzung eines ufernahen Sukzessionsstreifens und des Gehölzbestandes im Südwesten des Plangebiets als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzung einer auennahen Gehölzfläche zum Erhalt; entsprechender Erhalt und ggf. Entwicklung der für die Fauna und den Biotopverbund wichtigen Strukturen
- Erhalt aller Altbäume (= historischen Bäume) inkl. Starkbäume
- Entwicklung einer Extensivwiese im Auenrandbereich als neuer Lebensraum
- Verwendung insektenfreundlicher Lampen mit geringem UV-Anteil
- Anbringen von Unterschlupfmöglichkeiten (Quartierangebote) und Nistkästen für Fledermäuse und Vögel; an Gebäuden, z. B. für Mauersegler und andere gebäudebewohnende Vogelarten, sowie innerhalb von Gehölzen und am Gehölzrand
- Verwendung insektenfreundlicher Lampen
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Teilentsiegelung, Aufforstung bzw. Streuobstwiesenanlage)

Beschränkungen während der Bauzeit:

- Zufahrt auf die Baustelle von der Bucksdorffstraße aus (damit keine Durchfahrung des Geländes von der Friedrich-Bosse-Straße aus und durch die Parkanlage)
- Baustelleneinrichtung im Nahbereich der Bucksdorffstraße vorrangig im Bereich der geplanten Stellplätze, Nutzung der befestigten Bereiche als Lagerplätze
- Einsatz lärm- und abgasarmer Baufahrzeuge

- Beschränkung lärmintensiver Maßnahmen wie Abbruch, Aushub und Rohbau auf den Zeitraum zwischen 01. August und 28. Februar
- Minimierung der gesamten Bauzeit auf ca. 18 Monate, damit Minimierung der Dauer der Belastung

(Geplant ist der Baubeginn ab September 2007 mit Teilbaugenehmigung: Erdbau Wohnhaus, Gästehaus und Erweiterung Herrenhaus, bis Februar 2008: Fundamente Tiefgarage, Keller, Aufgrabung, Abdichtung, Sanierung des Gewölbekellers für das Gästehaus. Fertigstellung Wohnhaus: ca. März 2008, Fertigstellung der Gebäudeerweiterung zum Herrenhaus und Gästehaus: ca. Ende 2008. Parallel dazu erfolgt die Sanierung des Bestandsgebäudes Herrenhaus).

7.2.2 Pflanzen

7.2.2.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Im Herbst 2005 mit Nachkartierung im Juni 2006 wurde eine eigene Erfassung der Biotoptypen des Plangebietes inkl. der in dieser Zeit erfassbaren relevanten Pflanzenarten durchgeführt. Diese werden im GOP näher beschrieben und in der Bestandskarte zum GOP dargestellt:

Die Abschätzung der Bedeutung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen erfolgt zunächst auf der Grundlage der Kategorien

- Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie
- Biotope nach § 26 SächsNatSchG
- Biotoptypen bzw. Pflanzengesellschaften der Roten Liste der Biotoptypen bzw. der Pflanzengesellschaften Sachsens

Die weitere Bewertung der Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an Kaule (1991, Tab. 107, S. 318: „Bewertungsrahmen für Belange des Artenschutzes“).

Derzeit wird der FFH-Managementplan (MaP) für das FFH-Gebiet „Leipziger Auensystem“, das am Südrand geringfügig in das Plangebiet ragt, erstellt. Die Ersterfassung der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie ist weitgehend abgeschlossen. Der zweite Zwischenbericht mit Stand Oktober 2006 liegt vor.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Im Plangebiet selbst wurden keine FFH-Lebensraumtypen (LRT) nachgewiesen (eigene Kartierungen sowie NSI Wurzeln 2006).

Folgende wertvolle Biotoptypen wurden kartiert (vgl. Bestandsplan):

Biotoptypen hoher Bedeutung

- Parkanlage mit dichtem Laubgehölzbestand, u. a. mit Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Gemeiner Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus*

robur), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Spitzahorn (*Acer platanooides*). Vertreten sind aber auch die nicht einheimischen Arten Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Ahornblättrige Platane (*Platanus x hispanica*), Roteiche (*Quercus rubra*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Blaufichte (*Picea pungens*).

- Gehölzflächen mit historischen Altbäumen und Gehölzaufwuchs
- Historischer bzw. Altbaubestand auf sonstigen Flächen

Der unmittelbare Uferbereich der Weißen Elster (südlich des mittleren Teils des Plangebietes als flacher, naturnaher Uferbereich mit einzelnen Weiden ausgeprägt) befindet sich mit Ausnahme des südöstlichen Plangebietsteils bereits außerhalb des Geltungsbereiches.

Im zweiten Zwischenbericht des MaP wird die Weiße Elster, die in einem Abstand von meist mehreren Metern zur Plangebietsgrenze südlich des Plangebietes verläuft, großräumig als Lebensraumtyp „Fließgewässer mit Unterwasservegetation“ ausgewiesen.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes stellen im vorliegenden Fall insbesondere der Erhalt bzw. Schutz der als besonders bedeutend eingestuften Biototypen der Kategorien:

- Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie
- Biotope nach § 26 SächsNatSchG
- Biototypen bzw. Pflanzengesellschaften der Roten Liste der Biototypen bzw. der Pflanzengesellschaften Sachsens

dar.

Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Schaffung einer Biotopverbundachse entlang der Weißen Elster und der südlich angrenzenden Auenflächen.

Weiteres Ziel: Wichtige und seltene Biototypen werden entsprechend den natürlichen Voraussetzungen flächenmäßig erweitert oder durch umliegende Flächen mit Pufferwirkung geschützt.

Dem nachgeordnet ist das Ziel, das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Pflanzenarten zu sichern und weitestmöglich zu entwickeln, sowie das Ziel, alle in Leipzig existierenden Biototypen mindestens in einem repräsentativen Umfang in ökologisch notwendiger Größenordnung und Struktur zu erhalten.

7.2.2.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde voraussichtlich keine Nachnutzung des brach liegenden Geländes erfolgen, gemäß aktuellen Vorgaben ist Ausgangspunkt dieser Prognose aber die Ausübung der derzeit (bauplanungs)rechtlich zulässigen Nutzungen, die eine entsprechend begrenzte Nachnutzung des Herrenhauses sowie der Nebengebäude und damit auch des umgebenden Geländes ermöglichen würden.

Insgesamt wird zumindest kurz- bis mittelfristig nicht von einer erheblichen Veränderung der heute vorhandenen Biotoptypen und des Pflanzenarteninventars ausgegangen, insbesondere nicht von einer Erhöhung der Bedeutung des Plangebietes für die o. g. als besonders bedeutend eingestuften Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL, Biotoptypen und Pflanzengesellschaften.

Veränderungen bzw. erhebliche Beeinträchtigungen des Lebensraumtyps „Fließgewässer mit Unterwasservegetation“ der benachbarten Weißen Elster sind nicht zu erwarten.

Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird sich das Artenspektrum von Arten der - meist nährstoffreichen - Sukzessions- und Ruderalflächen in Richtung von Arten der Parkanlagen, Wiesen und Gärten verschieben. Eine erhebliche Verschlechterung der heutigen Situation wird durch diese Verschiebung nicht erwartet, insbesondere gilt dies für die o. g. als besonders bedeutend eingestuften Biotoptypen.

Veränderungen bzw. erhebliche Beeinträchtigungen des Lebensraumtyps „Fließgewässer mit Unterwasservegetation“ der benachbarten Weißen Elster sind bei Durchführung der Planung ebenfalls nicht zu erwarten.

Durch den Verlust von überwiegend Sukzessionsflächen und die Neuversiegelung, die mit dem vollständigen Verlust von Vegetationsflächen verbunden ist, kommt es bei Plandurchführung zu Eingriffen in das Schutzgut Flora.

Zum Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen im Plangebiet werden dem Eingriff externe Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des LSG „Leipziger Auwald“ zugeordnet, die durch Teilentsiegelung und Aufforstung bzw. Streuobstwiesenanlage neue Vegetationsbestände bzw. Biotopstrukturen schaffen.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Plandurchführung

Bei Plandurchführung können die o. g. relevanten Ziele des Umweltschutzes eingehalten werden.

Derzeit sind von den genannten, besonders bedeutenden Kategorien keine im Plangebiet vertreten. Die Weiße Elster südlich des Plangebietes stellt ein Biotop nach § 26 Sächs-NatSchG dar, so dass aktuell nur dieses zu berücksichtigen ist. Die Weiße Elster inkl. Uferbereiche wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Ein Uferrandstreifen entlang der Weißen Elster wird erhalten und ggf. behutsam entwickelt.

Auch die weiteren o. g. Ziele können bei Plandurchführung voraussichtlich eingehalten werden. Die Weiße Elster wird durch einen Uferrandstreifen mit Pufferwirkung geschützt.

Für die verbleibenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen im Plangebiet werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes mit einem Gesamtflächenumfang von ca. 4.590 m² im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

d) Prognose der Auswirkungen der Planung

Aus der Gegenüberstellung zwischen a) und b) bzw. aus c) sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen durch das Vorhaben zu erwarten.**

7.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Festsetzungen des B-Plans bzw. Regelungen im Durchführungsvertrag:

- Generell weitgehende Sicherung und Fortentwicklung des Grünbestandes unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, insbesondere im östlichen und nördlichen Plangebietsteil, dabei Erhalt und Entwicklung wichtiger Biotopstrukturen wie dichter Gehölzflächen und heimischer, älterer Bäume; Durchführung von Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Leipzig und gegebenenfalls Einbeziehung eines Baumsachverständigen.
- Weitgehende Vermeidung der Inanspruchnahme der hochwertigen Biotope durch Erhalt eines Großteils der Parkanlage mit Laubbaumbestand sowie der Starkbäume
- Erhalt des naturnahen Uferbereiches der Weißen Elster und Ausweisung eines ufernahen Sukzessionsstreifens mit weitgehend natürlicher Entwicklung
- Erhalt bzw. standortgerechte Entwicklung des Gehölzbestands im Südwesten und auf Böschungflächen im Süden des Plangebietes
- Anlage einer extensiv gepflegten Wiese im Auenrandbereich
- Anpflanzung von Hecken an Stellplätzen und zwischen den beiden Teilgrundstücken
- Beschränkung der Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und Wege auf Flächen ohne Starkbäume und mit möglichst geringem Baumbestand
- Verlagerung der Stellplätze auf die Randbereiche bzw. teilweise in eine Tiefgarage und Beschränkung der Anzahl
- Verminderung der Beanspruchung wertvoller Grün- und Gartenbereiche durch Reduzierung der Grundflächenzahl auf ein Minimum (neben Hauptgebäude und Wohnhaus mit Garage Konzentration auf nur noch ein Gästehaus)
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Teilentsiegelung, Aufforstung bzw. Streuobstwiesenanlage)

7.2.3 Boden

7.2.3.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Kurzbeschreibung und Bewertung der Bedeutung der Böden innerhalb des Plangebietes erfolgt in Anlehnung an ÖKOVAL (1993/94) und Schnabel (2004). Daneben liegen Angaben des Baugrundgutachtens (Sachverständigenbüro für Grundstücksbewertung und Baugrund Dr. Matthias Mocosch, Nossen, 13.07.2006) zugrunde.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet wird im Ausgliederungsmaßstab 1 : 25.000 nach den anthropogen bestimmten Flächen mit überwiegenden Aufschüttungsböden nördlich der Weißen Elster zugeordnet. Die Bodenwertkategorie wird mit IV als mittelwertig eingestuft.

Das Baugrundgutachten weist als Schichtenaufbau im nördlichen Teil des Plangebietes Kiese und Sande der saalekaltzeitlichen Hauptterrasse, überlagert durch Geschiebemergel und -lehme (z. T. sandig) der Saale-1-Grundmoräne, lokal Sandlöß und verbreitet Auffüllungen aus.

Neben vermutlich noch vorhandenen naturnahen Bodenanteilen sind die Böden im Plangebiet aufgrund der langen historischen Nutzung, inkl. früherer Bebauung und Wegeanlage, (vgl. Denkmalpflegerisches Zielkonzept, Müller 2005, und Baugrundgutachten) bereits in erheblichem Maße anthropogen überprägt.

7.2.3.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich voraussichtlich keine wesentlichen Veränderungen.

Bei Durchführung der Planung werden auennahe sowie innerhalb der Parkanlage liegende Flächen entsiegelt (Bootshaus, Betonplatten, ehem. Spielgeräte), die Netto-Neuersiegelung beträgt aber ca. 2.800 m², so dass die Gesamtversiegelung (inkl. Teilversiegelung) auf max. 6.275 m² ansteigt. Weitere Bodenfunktionen werden nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt, eine Vorbelastung durch anthropogene Überprägung liegt vor.

Durch die Versiegelung kommt es bei Plandurchführung zu Eingriffen in das Schutzgut Boden.

Zum Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen im Plangebiet werden dem Eingriff externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet, die mit einer Teilentsiegelung von Flächen, und damit der Wiederherstellung von Bodenfunktionen, verbunden sind.

Aufgrund der relativ geringen Neuversiegelung und unter Berücksichtigung der externen Kompensationsmaßnahmen, die Entsiegelungsmaßnahmen beinhalten, werden **keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden durch das Vorhaben erwartet.**

7.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Festsetzungen des B-Plans bzw. Regelungen im Durchführungsvertrag:

Weitgehende Minimierung der Inanspruchnahme unversiegelter Bodenflächen:

- Reduzierung der Grundflächenzahl auf ein Minimum (neben Hauptgebäude und Wohnhaus mit Garage Konzentration auf nur noch ein Gästehaus); jeweils 0,3 (BG 1: zulässige Überschreitung von 70 %, BG 2: zulässige Überschreitung von 50 %, BG 3: keine zulässige Überschreitung)
- Beschränkung der notwendigen neu anzulegenden Verkehrsflächen, Reduzierung der Stellplätze auf ein Minimum (insgesamt 60 nach der Sächsischen Bauordnung bzw. gem. Bauordnungsamt erforderlichen Stellplätze, davon ca. 21 in einer Tiefgarage)

- Lage der Gebäude in bebauten oder (teil)versiegelten Bodenbereichen (bestehendes Hauptgebäude - geringe Erweiterung, Anordnung des Gästehauses auf dem Eiskeller)
- Anlage von Stellplätzen und Wegen in teilversiegelter/wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Decke, Pflaster)

Ausgleich:

- Entfernung von bestehenden Gebäuden/Ruinen und der damit verbundenen Versiegelung (ehemaliger Bootsschuppen, Gebäude/Ruinen im Osten)
- Entsiegelung einiger heute versiegelter Kleinflächen
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Teilentsiegelung)

7.2.4 Wasser

7.2.4.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Zum Grund- und Oberflächenwasser wurden keine eigenen Erhebungen durchgeführt, sondern Angaben aus dem Landschaftsplan und dessen Bestandteilen ausgewertet. Daneben liegen Angaben des Baugrundgutachtens (Sachverständigenbüro für Grundstücksbewertung und Baugrund Dr. Matthias Mokosch, Nossen, 13.07.2006) zugrunde.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Als Oberflächengewässer grenzt südlich an das B-Plangebiet die Weiße Elster als Gewässer erster Ordnung an, das von der vorliegenden Planung nicht unmittelbar berührt wird.

Der obere Grundwasserleiter liegt nach Angaben des Landschaftsplans im Bereich des Plangebietes im Mittel ca. 2 m unter Flur. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Ost nach West.

Gemäß Baugrundgutachten ist das Grundwasser nicht im Gründungsbereich der Gebäude zu erwarten, sondern bei 103,5 m NN (4 - 7 m unter Gelände, bezogen auf die Saaleterrasse) und ist nur geringen jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen. Die Gründungssohlen der neuen Bauwerke liegen 3,0 - 3,5 m höher.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Wesentlich ist das Ziel der Freihaltung der Gewässerrandstreifen (hier: an der Weißen Elster als Gewässerlauf 1. Ordnung) von gewässerschädigender Nutzung.

Für das Oberflächengewässer der Weißen Elster selbst sind daneben die Gewässergüteklasse II, eine weitestgehend naturnahe Gestaltung der Fließgewässer und die Vermeidung einer anthropogen bedingten Nährstoffanreicherung wichtige Ziele.

Bzgl. Grundwasser gelten die Ziele, Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser auch außerhalb bestehender Schutzzonen zu vermeiden, sowie die vorhandenen Grundwasserleiter in ihrem natürlichen Zustand (Schichtenaufbau, Porenvolumen, Grundwasserstand, -fließrichtung und -fließgeschwindigkeit) weitgehend zu erhalten.

7.2.4.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich voraussichtlich keine wesentlichen Veränderungen.

Bei Durchführung der Planung beträgt die Neuversiegelung insgesamt ca. 2.800 m², womit eine Verringerung der Versickerung verbunden ist.

Aufgrund der insgesamt mindestens 18 m breiten uferbegleitenden Grünstrukturen werden keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf die außerhalb des Plangebietes liegende Weiße Elster erwartet.

Ein relevanter Schad- und Nährstoffaustrag aus dem Plangebiet ist nicht zu erwarten.

Die o. g. umweltrelevanten Ziele können eingehalten werden. Daher werden **keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch das Vorhaben erwartet.**

7.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Festsetzungen des B-Plans bzw. Regelungen im Durchführungsvertrag

- Erhalt des naturnahen Ufers der Weißen Elster (ufernaher Sukzessionsstreifen)
- Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung des Grundwassers und der autotypischen hydrologischen Verhältnisse durch Beschränkung der Unterkellerung der Gebäude auf maximal nur ein einfaches Kellergeschoss sowie ein Tiefgaragengeschoss
- siehe Boden

7.2.5 Luft

7.2.5.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Datengrundlage sind die Messungen der Schadstoffkonzentration der Luft, differenziert nach mittlerer Jahresbelastung und Kurzzeitbelastung, in der Stadt Leipzig (Fachinformationssystem (FIS) Klima/Luft, Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig).

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Auf der Grundlage dieser Messungen sowie aufgrund des Gehölzbestandes und der Lage des Gebietes am Auenrand, wird die Luftbelastung des Plangebietes als relativ gering eingestuft.

7.2.5.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine Veränderung der heutigen Situation zu erwarten. Bei Durchführung der Planung ist ein geringfügiger Anstieg der Luftschadstoffbelastung durch Abgase aus Pkw und Heizungsabluft zu erwarten. Eine Festsetzung zur Beschränkung des Einsatzes fester Brennstoffe zur Beheizung von Gebäuden begrenzt die potenzielle Luftverunreinigung bzgl. Feinstaub auf ein verträgliches Maß.

Damit sind durch das Vorhaben **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.**

7.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung zur Beschränkung des Einsatzes fester Brennstoffe zur Beheizung von Gebäuden zur Verringerung der Luftverunreinigung bzgl. Feinstaub
- siehe Klima

7.2.6 Klima

7.2.6.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Zum Klima wurden keine eigenen Erhebungen durchgeführt, sondern Angaben aus dem Landschaftsplan und dessen Bestandteilen ausgewertet.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet ist in der Karte „Zielkonzept Klima/Luft“ noch den großflächigen Kaltluftgebieten im Auenbereich der Elster-Luppe-Aue zugeordnet, die als „Freiflächen mit sehr hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion“ fungieren. Erhebliche klimatische Vorbelastungen liegen nicht vor.

7.2.6.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine Veränderung der heutigen Situation zu erwarten.

Bei Durchführung der Planung ist ggf. ein geringfügiger lokaler Temperaturanstieg durch die Neuversiegelung (ca. 2.800 m²) und Vegetationsverlust sowie Heizungsabluft zu erwarten, erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima werden unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen nicht erwartet.

Damit sind durch das Vorhaben **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.**

7.2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Festsetzungen des B-Plans bzw. Regelungen im Durchführungsvertrag

- Vermeidung der Inanspruchnahme thermisch-hygrischer Ausgleichsflächen in Auenlage (hier: Weiße Elster und unmittelbar angrenzende Flächen) durch deren Erhalt, gleichzeitig weitgehende Sicherung und Fortentwicklung des klimatischen und lufthygienisch relevanten Großgrünbestands im gesamten Plangebiet.
- Verminderung der Beanspruchung weiterer Grünbereiche und Minimierung der Versiegelung durch Reduzierung der Grundflächenzahl auf ein Minimum
- Anlage von Stellplätzen und Wegen in teilversiegelter/wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Decke)

- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Teilentsiegelung)

7.2.7 Landschaft

7.2.7.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Eine differenzierte Beschreibung des noch heute durch das denkmalgeschützte Hauptgebäude des Rittergutes und die historische Gestaltung als Parkanlage geprägten und entsprechend als Gartendenkmal geschützten Plangebietes ist dem denkmalpflegerischen Rahmenkonzept (Müller 2005) zu entnehmen.

Die Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt verbal-argumentativ.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Heute prägen insbesondere die naturnahen Flächen der dicht mit Gehölzen, unter anderem Altbäumen, bestandenen Parkanlage den Westteil des Plangebietes. Der Ostteil wird stark durch das unsanierte Hauptgebäude, die noch vorhandenen verfallenden Nebengebäude und die Sukzessionsentwicklung auf den dem Hauptgebäude vorgelagerten Freiflächen bestimmt.

Einerseits besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust landschaftsprägender Altbäume und Grünstrukturen und einer gebietsfremden Neuüberprägung, was mit der vorliegenden Planung weitestgehend vermieden werden soll. Andererseits kann erst durch die Wiedernutzung und Neugestaltung insbesondere des Ostteils des Grundstücks dem fortschreitenden Verfall der unschönen noch vorhandenen Zweckgebäude und Ruinen, der „Verwilderung“ (Sukzessionsentwicklung, wie z. B. starker Ahornjungwuchs) der gebäude-nahen umgebenden Freiflächen sowie Müllintrag u. ä. begegnet werden.

7.2.7.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich das Landschaftsbild durch den Verfall des Herrenhauses und der Nebengebäude sowie die fortschreitende „Verwilderung“ des Geländes durch Sukzessionsentwicklung voraussichtlich verschlechtern.

Bei Durchführung der Planung wird eine Neugestaltung des Landschaftsbildes, insbesondere durch die Wiederherstellung bzw. historisch angemessene Neugestaltung der heute verwilderten, historischen Parkanlage und die Sanierung des denkmalgeschützten Herrenhauses im Plangebiet erwartet.

Zudem ist erst mit der Plandurchführung eine Öffnung der Parkanlage (im Tagzeitraum) für die Öffentlichkeit verbunden.

Mit einer landschaftsgerechten, aber gleichzeitig behutsamen und ökologisch wertvollen, den Bestand schonenden Gestaltung der historisch relativ offen und streng gestalteten Freiflächen östlich bis nördlich des Hauptgebäudes kann eine angemessene Landschaftsneugestaltung dieses Bereichs erzielt werden.

Damit sind durch das Vorhaben **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.**

7.2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Festsetzungen des B-Plans bzw. Regelungen im Durchführungsvertrag:

Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigung/Aufwertung des Landschaftsbildes durch

- weitgehende Sicherung und Fortentwicklung des Grünbestandes unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, dabei Erhalt und Entwicklung der Großgrünstrukturen insbesondere in Bezug auf historische sowie ältere heimische Bäume
- weitgehende Wiederherstellung der das Landschaftsbild prägenden Parkanlage mit historischem Altbaumbestand, Erhalt aller historischen und Starkbäume, damit Erhalt landschaftsprägender Großgrünflächen in den überwiegenden Teilen des Plangebietes
- Erhalt naturnah geprägter Vegetationsflächen (ufernaher Sukzessionsstreifen, Gehölz im Südwesten und auf Böschungen im Süden)
- Entwicklung einer auch visuell attraktiven Extensivwiese im Südosten des Plangebietes
- klare Trennung und Eingrünung der privaten Gartenflächen im südöstlichen Flurstücksteil mit einer Hecke, ebenso der Stellplatzflächen im Nordosten
- Reduzierung der Gebäude auf das Hauptgebäude (Bestand mit Erweiterung Westflügel) und ein über dem Eiskeller angeordnetes dreigeschossiges Gästehaus sowie ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Garage.

Weitere Maßnahmen/Empfehlungen (Realisierung in der nächsten Planungsphase):

- Sanierung des Herrenhauses nach historischem Vorbild
- Anpassung der Gebäudegestaltung an die Umgebung und historische Situation

7.2.8 Biologische Vielfalt

7.2.8.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Für das Stadtgebiet von Leipzig wurde auf der Grundlage der Rasterbrutvogelkartierung und der Stadtbiotopkartierung eine Untersuchung zur Biologischen Vielfalt erstellt (agl 2005).

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

In der Karte „Landschaftsplan der Stadt Leipzig - Integration des Schutzgutes Biodiversität, Maßnahmen Siedlungsbereich“ (agl 26.09.2005) wird das Plangebiet mit Ausnahme des Uferbereiches der Weißen Elster noch der Kategorie 6 - Gemischte Bauflächen - zugeordnet.

In der Teilkarte „Maßnahmen Offenlandbereich“ (agl 26.09.05) fällt die Weiße Elster mit Uferbereichen in die Kategorie 15 - Flüsse mit Uferbereich. Für diese werden u. a. die Sicherung alter Gehölzstrukturen in den Uferstrukturen, Schaffung von Prozessschutzflächen und Retentionsraum sowie die Förderung der Eigenentwicklung der Flüsse angestrebt

7.2.8.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

Die Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung wird aufgrund des Vorherrschens von Gehölzsukzessionsflächen mit z. T. wenigen dominierenden Arten voraussichtlich durch eine Stagnation der Biologischen Vielfalt geprägt sein.

Bei Durchführung der Planung ist die Biologische Vielfalt für die Park- und Gartenflächen des Plangebietes abhängig von der konkreten Ausgestaltung, Differenzierung und Pflegeintensität. Im Südteil des Plangebietes ergibt sich durch die geplante naturnahe Entwicklung und extensive Pflege des Gehölzbestandes im Südwesten und der Extensivwiese im Südosten bei Durchführung der Planung voraussichtlich eine Zunahme der biologischen Vielfalt.

Damit sind durch das Vorhaben **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt zu erwarten.**

7.2.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Festsetzungen des B-Plans bzw. Regelungen im Durchführungsvertrag

- Generell weitgehende Sicherung und Fortentwicklung des Grünbestandes, dabei Erhalt und Entwicklung wichtiger Biotopstrukturen wie Uferrandstreifen, Gehölzflächen und heimischer, älterer Bäume
- weitgehende Vermeidung der Inanspruchnahme der hochwertigen Biotope durch Erhalt eines Großteils der Parkanlage mit historischem Altbaumbestand, dabei Erhalt aller historischen und Starkbäume
- Erhalt des naturnahen Uferbereiches der Weißen Elster und Ausweisung ufernahen Sukzessionsstreifens mit weitgehend natürlicher Entwicklung
- Anlage einer extensiv gepflegten Wiese im Auenrandbereich

7.2.9 Menschen

7.2.9.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Grundlage der Bewertung potenzieller Beeinträchtigungen des Menschen bildet die „Schallimmissionsprognose für ein Forschungszentrum auf dem Gelände des ehemaligen Rittergutes Möckern“ (Volker Fenske, Sachverständiger für Umweltschutz, 30.11.2006) und die vorangegangene Prognose vom 09.10.2006.

Weitere relevante Beeinträchtigungen von Menschen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Nachdem die Nutzung des Gebäudes als Kinderheim 1995 aufgegeben wurde, wurde das Plangebiet bis heute nicht mehr von Menschen bewohnt oder genutzt.

Nördlich grenzt an das Plangebiet das Gelände einer Kindertagesstätte an, im Westen liegt Wohnbebauung, im Osten mittlerweile eine neu entwickelte Wohnbaufläche. Südlich der

Weißten Elster befinden sich – bereits in einiger Entfernung – Kleingartenanlagen und Sportanlagen.

Eine Vorbelastung durch Lärm besteht entlang der Friedrich-Bosse-Straße. Die Überprüfung der Vorbelastung des Plangebietes hinsichtlich der Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1, ergaben, dass die Werte für WA-Gebiete tags und nachts unterschritten werden.

c) **Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes**

Als Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden gelten folgende Werte für Allgemeine Wohngebiete:

Tags	55 dB(A)
Nachts	40 dB(A)

Das umliegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen und nach Abstimmung mit dem zuständigen Amt als allgemeines Wohngebiet (WA) anzusetzen.

7.2.9.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine Veränderung der heutigen Situation, d. h. keine relevante Zunahme von Schallemissionen aus dem Plangebiet, zu erwarten.

Bei Durchführung der Planung wäre ohne Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen eine Überschreitung der o. g. Immissionsrichtwerte an einigen der benachbarten Immissionsorte (allgemeines Wohngebiet) zu erwarten.

Durch die im Gutachten vorgeschlagene Variante mit entsprechenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (s. u.) können die Richtwerte eingehalten werden.

Damit sind durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen zu erwarten.**

7.2.9.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zu negativen Auswirkungen, wie Lärm auf benachbarte Wohngebiete, liegen Aussagen aus der „Schallimmissionsprognose für ein Forschungszentrum auf dem Gelände des ehemaligen Rittergutes Möckern“ (Volker Fenske, Sachverständiger für Umweltschutz, 30.11.2006) vor, um die Verträglichkeit insbesondere der Stellplätze (Verkehrslärm) sowie des Cafés im Plangebiet in Bezug auf die Lärmbelastung zu überprüfen

Für die geplante Nutzung des ehemaligen Rittergutes durch die Herrenhaus Möckern GmbH & Co. KG war eine Schallimmissionsprognose zu erstellen. Die Prognose sollte eine Aussage darüber liefern, ob die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte im Einwirkungsbereich des ehemaligen Rittergutes durch die geplante Nutzung eingehalten werden.

Die anlagenbezogenen Geräuschimmissionen waren gemäß TA-Lärm zu ermitteln und zu beurteilen. Es erfolgte die Betrachtung der nachfolgend aufgeführten Geräuschquellen:

- Parkplätze und deren Zuwegung auf dem Gelände des Plangebietes
- Cafe (Freisitz)

Die Nutzung von Räumlichkeiten auf dem Rittergut, wie z. B. die Durchführung von Seminaren und Fachtagungen bzw. die Ansiedlung von Unternehmen sind als nicht lärmrelevant anzusehen.

Auf Grund der Bedenken des Denkmalschutzes gegen die Errichtung eines Schallschirmes (3 m hohe Lärmschutzwand mit einer horizontalen Überdeckung der Stellplätze) im Eingangsbereich des Vorhabenareals, wurde die in der Prognose vom 09.10.2006 bevorzugte Variante wieder verworfen.

Die nunmehr verfolgte und gutachterlich untersetzte **Planungsvariante** unterstellt folgende Anordnung der einzelnen lärmschutzrelevanten Nutzungen:

- Tag-/Nachtnutzung der 16 Stellplätze mit Zufahrt Friedrich-Bosse-Straße mit Abschirmung in Richtung Toskastraße
- Auf Tagnutzung begrenzte Nutzung der 17 Stellplätze an der Bucksdorffstraße
- Kurzzeitparker (tags) - 6 Stellplätze - direkt nördlich des Herrenhauses
- Tiefgaragennutzung (tags) - 20 Stellplätze
- Freisitznutzung an der Ostseite des historischen Teils des Herrenhauses mit 40 Plätzen
- Wohnnutzung im 2. OG des Herrenhauses (Nordostseite)

Die Abschirmung zur Toskastraße wird dabei als **2 m hohe Lärmschutzwand** ausgebildet. Für den Parkplatz an der Bucksdorffstraße sowie die Kurzzeitparker-Stellplätze und die Tiefgarage muss eine **Nutzungsbeschränkung auf den Tagzeitraum** erfolgen.

Die Ergebnisse der Berechnungen sind dem Kap. 9.5. sowie der Schallimmissionsprognose zu entnehmen.

Festsetzungen des B-Plans bzw. Regelungen im Durchführungsvertrag

- Abschirmung des Parkplatzes Nordwest mit einem an der Westseite verlaufenden Schallschirm (Lärmschutzwand) mit einer Höhe von 2 m über dem Boden gegenüber der Bebauung Toskastraße. Durch diese Maßnahme lässt sich der Immissions- und Spitzenpegel an den Immissionsorten 1 bis 3 ausreichend abschirmen.
- Der Ausschluss der Nachtnutzung der Tiefgaragenstellplätze, Kurzzeitparkplätze sowie der Stellplätze an der Bucksdorffstraße ist im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Leipzig rechtsverbindlich zu vereinbaren. Zu realisieren ist dies über die geplante Einfriedung des Grundstückes, welche durch Schließen der Toranlage an der Bucksdorffstraße im Nachtzeitraum ein Befahren verhindert.

Das o. g. bauliche Schalldämmmaß der Außenwand und Fenster an der Ostfassade des Herrenhauses ist ausreichend, eine Festsetzung weitergehender passiver Lärmschutzmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

Weitere Maßnahmen/Empfehlungen:

Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes am IO 16 - Wohnung im 2. OG des Herrenhauses – um bis zu 4,5 dB(A) resultiert aus der Nutzung des Freisitzes. Insofern wird empfohlen, die Ostseite des Gebäudes nicht als Schlafraum oder Kinderzimmer zu nutzen.

Ungeachtet dessen ist jedoch davon auszugehen, dass bei einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) eine ungestörte Nachtruhe auch bei einem Fenster mit Spaltlüftung (angekipptes Fenster) möglich ist.

Unter Berücksichtigung der Aussagen zum Schalldämmmaß der Außenbauteile sind besondere bauliche Maßnahmen bei Erfüllung der Mindestforderungen nicht erforderlich.

7.2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

7.2.10.1 Bestandsaufnahme

Im Plangebiet steht die Gesamtanlage des ehemaligen Rittergutes als Denkmalensemble (Denkmalsachgesamtheit) unter Denkmalschutz. Die Außenanlagen stellen gleichzeitig ein Gartendenkmal dar. Von hoher Bedeutung ist insbesondere das noch kaum überprägte erhaltene Hauptgebäude (Herrenhaus, „Schloss“), das neben dem Eiskeller und der Toranlage mit Mauer zusätzlich als Einzeldenkmal unter Schutz steht.

Weitere Detailausführungen sind dem denkmalpflegerischen Rahmenkonzept (Müller 2005) zu entnehmen, welches bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden kann.

Einerseits besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber erheblicher Veränderung/Überprägung, andererseits kann erst durch die Wiedernutzung des Grundstücks dem Verfall des Hauptgebäudes und der fortschreitenden Verwilderung der gebäudenahen umgebenden Freiflächen begegnet werden. Mit dem Vorhaben werden auch die unschönen, noch vorhandenen Zweckgebäude und Ruinen beseitigt.

7.2.10.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Situation für das Denkmalsensemble und die denkmalgeschützten Bauten, insbesondere für das Herrenhaus, durch den fortschreitenden Verfall sowie die fortschreitende „Verwilderung“ des Geländes durch Sukzessionsentwicklung weiter verschlechtern und ggf. zum völligen Verfall führen.

Bei Durchführung der Planung wird eine erhebliche Aufwertung der denkmalgeschützten Kulturgüter, insbesondere durch die Wiederherstellung bzw. historisch angemessene Neugestaltung der heute verwilderten historischen Parkanlage und die Sanierung des denkmalgeschützten Herrenhauses im Plangebiet erwartet.

Zudem ist erst mit der Plandurchführung eine Öffnung der Parkanlage (im Tagzeitraum) für die Öffentlichkeit verbunden.

Damit sind durch das Vorhaben **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Sach- und Kulturgüter zu erwarten**. Im Gegenteil werden hier erhebliche positive Auswirkungen erwartet.

7.2.10.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- vgl. Kap. Landschaft

Weitere Maßnahmen/Empfehlungen zur Aufwertung (Realisierung in der nächsten Planungsphase):

- denkmalchutz- und stilgerechte Renovierung des Hauptgebäudes, insbesondere der Ostfassade
- behutsame, an der historischen Dokumentation und denkmalpflegerischen Zielstellung orientierte Neugestaltung des Nord- und Ostteils des Plangebietes

Vom östlichen und südlichen Flügel des Herrenhauses soll ein Durchblick (Sichtachse) nach Süden zur Weißen Elster geschaffen werden, wobei die Anlage einer solchen Sichtachse nicht mit dem Verlust von Altbäumen oder dem naturnahen Ufer der Weißen Elster verbunden sein soll.

7.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der auf hohen anteiligen Erhalt (Naturschutzaspekt) und behutsamer Veränderung unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte ausgelegten und an die spezifische Bestandssituation im Plangebiet angepassten Planung wird nach der Vorlage mehrerer Varianten für die Planung in diesem Bereich die vorliegende Planung als Vorzugsvariante bzw. ökonomische Minimalvariante verfolgt.

Die geplante Nutzungsmischung lässt sich an einem anderen Standort kaum realisieren, es gibt daher keine standörtlichen Alternativen.

7.4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Nr. 3. b, Anlage zum BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen und im Umweltbericht zu beschreiben.

Daher sind - neben der großräumigen laufenden Umweltüberwachung in der Stadt Leipzig (Luftschadstoffmessungen, Beobachtung von Grundwasserständen ...) - keine besonderen Überwachungsmaßnahmen für das Plangebiet selbst (Privatgrundstück) vorgesehen.

Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

7.5 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Die Versiegelung (inkl. Gebäude) beschränkt sich im Wesentlichen auf die Baufelder, die Stellplatzanlagen sowie die Zufahrten und betrifft vor allem bislang versiegelte Flächen (Nebengebäude, Zufahrten), die Fläche über dem Eiskeller sowie randliche Vegetationsflächen mit geringem bis mäßigem Baumbestand.

Ein Eingriff im Sinne des § 8 SächsNatSchG erfolgt insbesondere im Bereich neu versiegelter Flächen des Plangebietes. Große Teile der Plangebietsflächen werden durch entsprechende Gestaltung/Pflege, insbesondere im Hinblick auf den Denkmalschutz aufgewertet.

Für das gesamte Plangebiet wird eine verbal-argumentative sowie eine quantitative Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach dem Leipziger Modell vorgenommen.

Eine angemessene Grüngestaltung inkl. Grünerhalt sowie Minimierung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die einzelnen Schutzgüter sowie Verminderung des Eingriffes durch Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen im gesamten Bereich des Plangebietes und ein angemessener Ausgleich im Sinne des §8 SächsNatSchG wird daher mit den beschriebenen Maßnahmen (Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes) als gegeben angesehen.

Verbal-argumentative Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Innerhalb des Plangebietes erfolgt ein Eingriff im Sinne des § 8 SächsNatSchG. Daher wird für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine verbal-argumentative sowie eine quantitative Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach dem Leipziger Modell vorgenommen.

Nach § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes und §§ 8 und 9 des SächsNatSchG sind

- .. vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidung bzw. Verminderung)
- .. unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb angemessener Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen)

Nach § 9, Abs. 2 des SächsNatSchG gilt:

“Eine Beeinträchtigung ist ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffes keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung bzw. zum Ausgleich erfolgt getrennt für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild. Die verbal-argumentative Herangehensweise zur Ermittlung der Eingriffskompensation berücksichtigt die Belange des Naturschutzes und der Landespflge und stellt eine angemessene Beurteilungsform dar, die den Anforderungen der Eingriffsregelung genügt.

Eine quantitative Bilanz nach dem Leipziger Modell wurde zusätzlich erstellt.

Tiere und Pflanzen:

Vermeidung/Verminderung:

In der Bauphase sind weitgehende Beschränkungen der räumlichen (Zufahrt Bucksdorffstraße, Beschränkung Baustelleneinrichtung und Lagerplätze auf befestigte Bereiche und die geplanten Stellplätze nahe der Bucksdorffstraße) und zeitlichen Belastung (Minimierung der Bauzeit, Beschränkungen zur Brutzeit) vorgesehen, die im Rahmen der Baugenehmigungs- und Ausführungsphase zu konkretisieren und umzusetzen sind.

Der Verlust von Einzelbäumen und Grünflächen wird durch die Beschränkung der GRZ auf 0,3 in allen drei Baugebieten (BG 1: zulässige Überschreitung von 70 %, BG 2: zulässige Überschreitung von 50 %, BG 3: keine zulässige Überschreitung) und damit der Versiegelung und Flächeninanspruchnahme minimiert.

Die unversiegelten („grünen“) Flächen in BG 3 (Begrenzung auf GRZ 0,3 ohne Überschreitung) werden in der Planung größer als im Bestand sein.

Die Neuversiegelung und damit die Abnahme von vegetationsbestandenen Flächen insgesamt wird auf maximal ca. 2.775 m² beschränkt. Die im Planzustand versiegelten Flächen beschränken sich im Wesentlichen auf die Baufelder, die Stellplatzanlagen sowie die Zufahrten. Die Baufelder und Zufahrten werden im Bestand bereits durch versiegelte oder gebäudebestandene Flächen - sowie die Sukzessionsfläche auf dem mit einer geringmächtigen Erdschicht bedeckten Eiskeller - geprägt.

Die Stellplatzflächen werden auf Sukzessionsflächen bzw. Rasenflächen ohne Altbaumbestand angelegt und liegen in Randbereichen des Gebietes, so dass hier eine Zerschneidung von Biotopflächen vermieden wird. Die Inanspruchnahme von Altbäumen kann mit dieser Einordnung voraussichtlich vollständig vermieden werden. Sollte ein Erhalt von Altbäumen aufgrund der Versiegelung von durchwurzelten Bereichen nicht möglich sein, sind bei Abgang entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die historische Parkanlage wird bei vollständigem Erhalt des Altbaumbestands auf einem Großteil der Flächen (ca. 1 ha, etwa 40 % des Plangebietes) denkmalgerecht wiederhergestellt. Da gerade der Altbaumbestand als ökologisch hochwertig einzustufen ist, stellt dieser Erhalt eine wichtige Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dar.

Die Gehölzflächen aus Sukzession im südwestlichen Teil des Plangebietes werden erhalten bzw. naturschutzgerecht entwickelt (Festsetzung F 7), ebenso werden dichte Gehölzflächen im Böschungsbereich zur Aue erhalten (F 5). Ein Uferstrandstreifen entlang der Weißen Elster (F 8) wird naturnah belassen.

Damit werden ca. 0,67 ha Flächen (ca. 25,6 % des Plangebietes) im Auenrandbereich naturnah belassen und ein entsprechender Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Tiere und Pflanzen im Plangebiet geleistet.

Mit der Festsetzung F 8 wird ein unmittelbarer, ufernaher Randstreifen entlang der Weißen Elster in weitgehender Sukzessionsentwicklung gesichert, wobei das Plangebiet mit Ausnahme der östlichen ca. 1/6 der West-Ost-Ausdehnung nicht direkt an den Flusslauf der Weißen Elster angrenzt, sondern mehrere Meter nördlich vor der Weißen Elster endet. Daran schließen nördlich lückenlos weitere Grün- und Anpflanzungs- bzw. Erhaltungsflächen an, die mit den nach F 8 festgesetzten Flächen eine Gesamtbreite von insgesamt mindestens 18 m (im Osten im Bereich des BG 3 „Wohnhaus“) – meist weit mehr - vom Ufer der Weißen Elster aus erreichen.

Im Westen und im mittleren Ostteil sind dies die Gehölzerhaltungsflächen F 5 und F 7, im Osten eine Extensivwiese (F 4) und im mittleren Teil die Parkanlage (F 6), welche ebenfalls relativ hochwertige Biototypen darstellen.

Insgesamt wird damit eine weitgehende Verminderung der mit der Wiedernutzung und -gestaltung der Plangebietsflächen verbundenen Eingriffe in Bezug auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen in diesem Auenrandbereich erreicht.

Zur Verminderung negativer Auswirkungen auf die Fauna wird die Verwendung insektenfreundlicher Lampen für die Außenbeleuchtung im Plangebiet als verbindlich durchzuführende Maßnahme in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Ausgleich innerhalb des Plangebietes:

Im Plangebiet werden aufgrund der vorrangig auf Erhalt und damit Vermeidung/Verminderung von Beeinträchtigungen ausgelegten Planung von Grün- und Pflanzflächen nur wenige dem Ausgleich dienende Neuanpflanzungen vorgenommen. So werden drei Hecken aus heimischen, standortgerechten Arten (F 3) in einer Gesamtlänge von ca. 115 m sowie eine Pyramideneiche gepflanzt.

Des Weiteren werden folgende Maßnahmen zum Artenschutz (Kompensations- bzw. Aufwertungsmaßnahmen für die Avifauna und Fledermäuse) als verbindlich durchzuführende Maßnahmen in den Durchführungsvertrag aufgenommen:

- das Anbringen von Nisthilfen und Quartierangeboten im Gehölzbestand (mindestens 6 Vogelnistkästen und mindestens 4 Fledermauskästen)
- das Anbringen von Nisthilfen und Quartierangeboten für gebäudebewohnende Tierarten (an den Gebäuden sind auf mehreren Gebäudeseiten unter der Dachtraufe insgesamt mindestens vier Nistmöglichkeiten für Vögel bzw. Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse anzubringen)

Mit diesen Festsetzungen wird ein weitgehender Erhalt von Biotopstrukturen sowie ein teilweiser Ausgleich des Eingriffes bzw. der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und

Pflanzen erreicht. Eine vollständige Eingriffskompensation in Bezug auf Flora und Fauna wird durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gesichert:

Ausgleich außerhalb des Plangebietes (externe Kompensationsmaßnahmen):

Insbesondere zur Erreichung einer vollständigen Kompensation des Eingriffes in die Schutzgüter Flora und Fauna werden Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes herangezogen.

Es handelt sich zum einen um anteilige Flächen (rechnerisch 4.750 m²) einer großflächigen Maßnahme im Ortsteil Dölitz der Stadt Leipzig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Leipziger Auwald“, die durch vorhandene großflächige Versiegelung inkl. Bebauung mit Hallen geprägt waren. Hier wurden von der Stadt Leipzig im Vorgriff Hallen abgebrochen, Versiegelungen rückgebaut und die Flächen anschließend aufgeforstet. Das Areal ist insgesamt 3,98 ha groß, wobei die Aufwertungspunkte gemäß Leipziger Modell dem vB-Plan anteilig zugeordnet werden.

Die zweite Fläche (2.558 m²) liegt im Ortsteil Großzschocher zwischen Brückenstraße und Weißer Elster innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Leipziger Auwald“. Sie wird in einem großen zentralen Bereich, der stark verdichtet ist, als Parkplatz genutzt. Auf dieser Fläche soll eine Streuobstwiese angepflanzt werden. Durch die Anlage einer Streuobstwiese wird die zurzeit als Parkplatz genutzte Fläche an der Brückenstraße stark aufgewertet, es werden dadurch Beziehungen zu den vorhandenen Streuobstwiesenanteilen in der Umgebung geschaffen und das LSG Leipziger Auwald in diesem Bereich verbessert.

Die Maßnahme steht zwar nicht in direktem räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche des Plangebietes, ist aber funktional aufgrund der Neuanlage von naturnahen Waldflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten auf bislang versiegelten Flächen zur Erreichung der noch fehlenden Teilkompensation für die Eingriffe in Bezug auf Tiere und Pflanzen im Plangebiet geeignet.

Boden

Vermeidung/Verminderung:

Es werden nur bereits anthropogen überformte Böden außerhalb der Aue im nördlichen Teil des Plangebietes versiegelt. Eine Inanspruchnahme naturnaher Böden wird damit vermieden.

Die GRZ wird auf ein geringes Maß (0,3; BG 1: zulässige Überschreitung von 70 %, BG 2: zulässige Überschreitung von 50 %, BG 3: keine zulässige Überschreitung) beschränkt. Stellplätze und Wege werden mit wasserdurchlässiger Decke angelegt (Minimierung der Vollversiegelung, Ersatz durch Teilversiegelung). Die Neuversiegelung von Böden wird damit weitgehend minimiert.

Die Netto-Neuversiegelung beschränkt sich auf maximal ca. 2.775 m² (inkl. Überbauung des erdbedeckten Eiskellers), im Wesentlichen auf die Baufelder, die Stellplatzanlagen sowie die Zufahrten. Die Gesamtversiegelung im Planzustand (max. ca. 6.200 m², ca. 23,8 % des Plangebietes) betrifft vorrangig bislang versiegelte Flächen (Gebäude, Zufahrten) und die

Fläche über dem Eiskeller (190 m²) – d. h. Flächen, die bereits im Bestand nur geringe bis keine Bodenfunktionen erfüllen.

Ausgleich innerhalb des Plangebietes:

Aufgrund der vorhandenen Gebäude und Zufahrten ist im Bestand bereits eine Versiegelung von mehr als 3.400 m² vorhanden. Ein großer Teil dieser Flächen wird im Vorfeld der Neubebauung entsiegelt.

Eine vollständige Eingriffskompensation in Bezug auf das Schutzgut Boden wird durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gesichert:

Ausgleich außerhalb des Plangebietes:

Es handelt sich zum einen um anteilige Flächen (rechnerisch 4.750 m²) einer großflächigen Maßnahme im Ortsteil Dölitz der Stadt Leipzig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Leipziger Auwald“, die durch vorhandene großflächige Versiegelung inkl. Bebauung mit Hallen geprägt waren. Hier wurden von der Stadt Leipzig im Vorgriff Hallen abgebrochen und Versiegelungen rückgebaut. Die Gesamtmaßnahme bezog sich im Bestand auf 10.800 m² voll versiegelte Flächen und 1.600 m² teilversiegelte Flächen (insgesamt ca. 31 % der Gesamtfläche). Das Areal ist insgesamt 3,98 ha groß, wobei die Aufwertungspunkte gemäß Leipziger Modell dem vB-Plan anteilig zugeordnet werden.

Die zweite Fläche (2.558 m²) liegt im Ortsteil Großschocher ebenfalls innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Leipziger Auwald“. Sie wird in einem großen zentralen Bereich, der stark verdichtet ist, als Parkplatz genutzt. Auf dieser Fläche soll nach bodenverbessernden Maßnahmen eine Streuobstwiese angepflanzt werden.

Aufgrund der durchgeführten Flächenentsiegelung bzw. durch bodenverbessernde Maßnahmen und die Bepflanzung mit Gehölzen werden die Bodenfunktionen auf diesen Ausgleichsflächen erheblich verbessert bzw. neu etabliert und damit funktional ein echter Ausgleich zur Versiegelung im Plangebiet geschaffen, der sich zur Erreichung der noch fehlenden Teilkompensation für die Eingriffe durch Bodenversiegelung im Plangebiet eignet.

Wasser:

Vermeidung/Verminderung:

Negative Auswirkungen durch Verschmutzung von Oberflächen- und Grundwasser werden durch eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung vermieden.

Die Neuversiegelung und die damit einhergehende Verringerung der Versickerung und damit der Grundwasserneubildungsrate werden weitgehend minimiert (vgl. Boden).

Ausgleich außerhalb des Plangebietes:

Die auf den Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes (s. o.) durchgeführten Entsiegelungs- und bodenverbessernden Maßnahmen tragen auch zur Erhöhung der Versickerungsleistung sowie der damit verbundenen Grundwasserneubildungsrate auf diesen Flächen bei und sichern die vollständige Kompensation der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch Versiegelung im Plangebiet.

Klima und Luft

Vermeidung/Verminderung:

Die geringfügige Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Versiegelung und Verlust von Bäumen und Vegetationsflächen wird durch die o. g. flächenmäßige Beschränkung der Versiegelung sowie die Beschränkung der Bebauung und Versiegelung auf den Nordteil des Plangebietes bei vollständigem Erhalt von Altbaumbeständen minimiert.

Mögliche Luftverunreinigungen bzgl. Feinstaub werden durch eine Festsetzung zur Beschränkung des Einsatzes fester Brennstoffe zur Beheizung von Gebäuden auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Ausgleich außerhalb des Plangebietes:

Die auf den Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes (s. o.) durchgeführten Entsiegelungs- und Gehölzpflanzungsmaßnahmen tragen auch zur Verbesserung der Klimafunktionen sowie der Luftfilterung auf dieser Fläche bei und sichern die vollständige Kompensation der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft im Plangebiet.

Landschaft:

Vermeidung/Verminderung:

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt insbesondere durch die Errichtung neuer Gebäude (Gästehaus, Wohnhaus) sowie Nebenanlagen wie die Stellplatzanlagen.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch folgende Maßnahmen vermindert:

- Beschränkung der Versiegelung und Bebauung auf den bereits auf der Saaleterrasse außerhalb der Aue gelegenen Nordteil des Plangebietes
- Minimierung der GRZ und damit der überbaubaren und versiegelbaren Flächen
- Beschränkung auf zwei Gebäudeneubauten (Gästehaus und Wohnhaus), einen Neuanbau am ehemaligen Herrenhaus sowie eine Garage für das Wohnhaus an mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmten Standorten
- Beschränkung der Gebäudeneubauten auf maximal zweigeschossige (Wohnhaus) bzw. dreigeschossige (Gästehaus) Bebauung (Unterordnung in Bezug auf das höhere, dreigeschossige Herrenhaus)

Aufgrund der Lage innerhalb eines Gartendenkmals wird die architektonische Gestaltung der Gebäude in enger Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden geplant, um eine angepasste Bebauung im Zusammenspiel mit dem Herrenhaus – das durch die denkmalgerechte Sanierung eine Aufwertung erfährt – und der umgebenden Parkanlage zu sichern.

Die Stellplatzanlagen werden in Randlage zu angrenzenden, bebauten Siedlungsbereichen bzw. Straßen angelegt und z. T. durch Hecken eingegrünt und abgeschirmt.

Dem Verfall des Hauptgebäudes (Herrenhaus) und der fortschreitenden Verwilderung (Sukzessionsentwicklung wie z. B. starker Ahornjungwuchs) der gebäudenahen umgebenden Freiflächen sowie Mülleintrag u. ä. wird mit dem Vorhaben begegnet werden. Auch die unschönen noch vorhandenen Zweckgebäude und Ruinen werden beseitigt. In diesen Teilaspekten kann mit dem Vorhaben eine Aufwertung des Landschaftsbildes erzielt werden.

Mit der Wiedernutzung des Geländes ist eine weitgehende Rekonstruktion der denkmalgeschützten Parkanlage des ehemaligen Rittergutes – auf der Grundlage eines denkmalpflegerischen Rahmenkonzeptes unter Beachtung naturschutzfachlicher Aspekte – verbunden. Nur durch die geplante Wiederherrichtung der Anlage und deren Pflege kann die historische Parkanlage wieder zum Leben erweckt und langfristig gesichert werden.

Das Landschaftsbild wird mit der Beseitigung der Nebengebäude, der Sanierung des denkmalgeschützten Herrenhauses und der Wiederherstellung eines Großteils der historischen Parkanlage trotz der Neuerrichtung von Gebäuden und Stellplatzanlagen daher landschaftsgerecht neu gestaltet.

Gleichzeitig wird die Parkanlage für die Öffentlichkeit im Sinne der Erholungsnutzung geöffnet, was ebenfalls eine Aufwertung des Gebietes im Gegensatz zum jetzigen, an Verwahrlosung grenzenden und für die Öffentlichkeit abgeschotteten Zustand bedeutet.

Ein abgestufter, landschaftsgerechter Übergang zu den südlich angrenzenden Auenbereichen ist durch die Festsetzung naturnaher Gehölzflächen, einer Auenwiese und eines Uferlandstreifens gewährleistet.

Fazit

Insgesamt werden die Eingriffe durch die genannten Festsetzungen weitgehend minimiert bzw. ausgeglichen. Eine vollständige Kompensation der Eingriffe kann im Plangebiet insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden nicht erzielt werden, so dass zusätzlich zwei Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes herangezogen werden, um diese zu gewährleisten.

Eine angemessene und ausreichende Vermeidung bzw. Verminderung sowie Kompensation des erfolgenden Eingriffes erscheint unter Berücksichtigung der Festsetzungen innerhalb des Plangebietes sowie der Aufwertung zweier Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes als gewährleistet

Nach Durchführung des Vorhabens sind die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt bzw. in gleichwertiger Weise ersetzt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet.

Damit verbleiben insgesamt keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

7.6 Zusammenfassung

Für das Plangebiet ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht zu dokumentieren sind.

Der Umweltbericht beinhaltet im Wesentlichen eine umfassende Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans, die in der Umweltprüfung

ermittelt wurden. Berücksichtigt werden dabei die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft, Menschen sowie Sach- und Kulturgüter.

Das Plangebiet befindet sich in Randlage der Elster-Luppe-Aue unmittelbar nördlich der Weißen Elster. Es liegt innerhalb bzw. am Rande folgender Schutzgebiete nach Naturschutzrecht:

- Landschaftsschutzgebiet "Leipziger Auwald"
- SPA-Gebiet "Leipziger Auwald"
- FFH-Gebiet "Leipziger Auensystem" (nur am Südrand)

Das gesamte Plangebiet steht mit den nördlich angrenzenden baumbestandenen Flächen der Kindertagesstätte als Denkmalsachgesamtheit unter Schutz. Das ehemalige Herrenhaus, der Eiskeller und die Toranlage mit Mauer stellen zudem Einzeldenkmale dar, die Parkanlage ein Gartendenkmal.

Der Westteil des Plangebietes wird durch die verwilderte Parkanlage mit dichtem Gehölzbestand geprägt, während der Ostteil durch das unsanierte Hauptgebäude, die verfallenden Nebengebäude und die Sukzessionsentwicklung auf den vorgelagerten Freiflächen bestimmt wird.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes stellen insbesondere der Verlust von Einzelbäumen sowie von Gehölzsukzessions- und Ruderalflächen und verwilderten Gartenflächen und dem damit verbundenen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, sowie die Neuversiegelung dar.

Den nachteiligen Umweltauswirkungen auf die naturbezogenen Schutzgüter kann durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen begegnet werden, so dass mit verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen nicht zu rechnen ist:

Die Neuversiegelung wird auf ein notwendiges Minimum reduziert. Alle Altbäume und historischen Bäume, ein Großteil der übrigen Bäume sowie ein ufernaher Sukzessionsstreifen und auennahe Gehölzflächen bleiben erhalten. Die historische Parkanlage wird weitgehend wiederhergestellt.

Bei Durchführung der Planung wird insgesamt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erwartet. Mit der geplanten Rekonstruktion der Parkanlage und Restaurierung des ehemaligen Herrenhauses kann in Teilbereichen eine Erhöhung der Landschaftsbildqualität erzielt werden.

Für das Schutzgut Menschen sind bei Durchführung der Planung als negative Auswirkung Lärmimmissionen in benachbarten Wohngebieten zu erwarten. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Menschen durch Lärmimmissionen können durch die Errichtung einer Lärmschutzwand und das Nutzungsverbot im Nachtzeitraum für die Stellplätze im Nordostbereich des Plangebietes sowie die Tiefgarage erreicht werden.

Bedeutende Kulturgüter stellen die denkmalgeschützten Anlagen im Plangebiet dar.

Bei Durchführung der Planung wird durch die Sanierungs- und Rekonstruktionsmaßnahmen eine erhebliche Verbesserung der denkmalpflegerischen Situation im Plangebiet erwartet.

Für die verbleibenden Beeinträchtigungen durch unvermeidbare Eingriffe im Plangebiet, deren Auswirkungen nicht weiter minimiert werden sollen bzw. können und die nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes mit einem Flächenumfang von ca. 7.308 m² im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Damit verbleiben insgesamt keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter.

8 Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf

Von den **frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Unabhängig davon wurde am 08.06.2005 durch den Vorhabenträger eine Informationsveranstaltung zur Vorstellung des geplanten Projektes im Veranstaltungszentrum "Anker", also in unmittelbarer Nähe des Plangebietes durchgeführt. Die Veranstaltung wurde im Amtsblatt Nr. 11 der Stadt Leipzig vom 28.05.2005 öffentlich bekannt gemacht. An der Veranstaltung nahmen neben dem Vorhabenträger und dem beauftragten Planungsbüro auch Vertreter der Stadtverwaltung teil.

Bei der Veranstaltung waren ca. 30 Bürger anwesend. Von diesen wurde die Planung mit Verweis auf die wünschenswerte Erhaltung des baukulturell für Möckern sehr bedeutenden Herrenhauses begrüßt. Kritische Nachfragen kamen zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze sowie zur ausreichenden Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange.

Ein Abwägen zu Lasten des Naturhaushaltes wegen der voraussichtlich entstehenden Arbeitsplätze solle im weiteren Planungsprozedere durchaus kritisch hinterfragt werden. Bzgl. der Stellplätze wurde daraufhin die Planung durch eine dezentrale Unterbringung auf dem Gelände noch optimiert. Im weiteren Verfahren werden hierzu insbesondere noch mögliche Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen, so z. B. der Wohnungen und Gärten im Bereich der Toskastraße untersucht werden müssen.

Als Grundlage für eine fehlerfreie Abwägung der naturschutzfachlichen und -rechtlichen Aspekte ist entsprechend der gesetzlichen Grundlage der Grünordnungsplan zu erarbeiten und die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung vorzunehmen.

Von einer offiziellen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, da gem. § 3 Abs. 1 Satz 2, Nr. 2 BauGB auf Grund der oben benannten Infor-

mationsveranstaltung die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist.

8.2 Naturschutzrechtliche Informationsveranstaltung

Auf Grund der vielfältigen naturschutzfachlichen und -rechtlichen Restriktionen, die das sensible Plangebiet mit sich bringt, fand am 03.08.2005 ein Informationstermin ("freiwilliger Scoping-Termin") mit den am Verfahren beteiligten Behörden statt. Hierbei sollte eruiert werden, welche Rahmenbedingungen schon im Vorfeld der Planung zwingend zu berücksichtigen seien.

Den Beteiligten wurde der Vorentwurf der Planung mit der Einladung zugesandt, anschließend fand eine Erörterung des Vorhabens statt. Dabei konnte als Ergebnis festgehalten werden, dass insbesondere die unterschiedlichen Zielsetzungen zwischen den denkmal-schutzfachlichen und naturschutzfachlichen Anforderungen verstärkt zu berücksichtigen sein werden. Jedoch wurde die Planungsabsicht generell von allen Beteiligten sehr begrüßt.

8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Mit der Vorentwurfsfassung vom Januar 2006 wurde in der Zeit vom 09.02.2006 bis 10.03.2006 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dazu wurden die B-Planunterlagen den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zugeschickt.

Im Ergebnis dessen zeigte sich, dass besonders im Bereich Natur- und Landschaftsschutz sowie Denkmalschutz noch Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

Zur Verifizierung der Bedenken und Klärung der Probleme wurden zwei Abstimmungstermine mit den relevanten Behörden durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht unter Punkt 7.1.2.6 – sonstige fachliche Grundlagen dargestellt.

Zu weiteren Sachverhalten wurden keine Bedenken geäußert. Hinweise zur technischen Medienversorgung wurden vorrangig von der KWL mbH geäußert.

9 Städtebauliches Konzept/Vorhaben- und Erschließungsplan

Mit dem in der vorliegenden Planung umgesetzten Vorhabenkonzept werden verschiedene Funktionen vereinigt, die im Zusammenwirken ein tragfähiges wirtschaftliches Konzept bilden. Andererseits sind mit der Umsetzung vielfältige Aspekte verbunden, die auch im Sinne des Gemeinwohls als außerordentlich positiv anzusehen sind.

Durch dieses Vorhaben kann u. a. sichergestellt werden, dass das denkmalgeschützte ehemalige Rittergut in Möckern erhalten werden kann und die Ortslage Möckern, welche derzeit gravierende städtebauliche Mängel aufweist, eine Aufwertung erfährt, die auch im mittelbaren Umfeld zu positiven Entwicklungen beitragen kann.

So kann durch die Wiedernutzung des Grundstücks dem Verfall des Hauptgebäudes und der fortschreitenden Verwilderung der gebäudenahen umgebenden Freiflächen begegnet werden. Mit dem Vorhaben werden auch die unschönen noch vorhandenen Zweckgebäude und Ruinen beseitigt.

Nur durch die geplante Wiederherrichtung der Anlage und deren Pflege kann die historische Parkanlage wieder zum Leben erweckt und langfristig gesichert werden.

Mit der vom Vorhabenträger verfolgten (zeitlich begrenzten) Öffnung der Parkanlage inklusive dem gastronomischen Angebot der Cafeteria profitiert auch das gesamte Umfeld in der Ortslage Möckern von dieser Entwicklung.

9.1 Gliederung des Gebietes

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Grundstück ein Forschungs- und Bildungszentrum in den Bereichen Umwelttechnik, Medizin und (Außen-)Handel mit Medizin- und Umwelttechnik mit angegliedertem Gästehaus zu errichten sowie eine Teilfläche des Grundstückes für die Errichtung seines privaten Wohnhauses zu nutzen. Diese Teilfläche ist bereits vermessungstechnisch herausgeteilt. Außerdem ist beabsichtigt, die denkmalgeschützte Parkanlage des ehemaligen Ritterguts entsprechend dem denkmalpflegerischen Rahmenkonzept zu rekonstruieren.

Aus naturschutzfachlichen Gründen sollen Teilbereiche der derzeitig verwilderten Parkanlage in einem naturnahen Zustand belassen werden. Letztendlich sind auf dem Grundstück auch die erforderlichen Stellplätze unter weitestgehender Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und denkmalpflegerischen Restriktionen zu integrieren.

Daher wird sich das Plangebiet wie folgt gliedern:

- ein Baugebiet für das Forschungs- und Bildungszentrum,
- ein Baugebiet für das Gästehaus
- ein Baugebiet für das Wohnhaus sowie
- Flächen für Stellplätze und
- eine private Grünfläche zur Gestaltung der Parkanlage und
- eine naturnah zu belassende private Grundstücksfläche als Teil der Parkanlage

9.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

9.2.1 Forschungs- und Bildungszentrum

(siehe Ansichten in der Anlage 2)

Das vorhandene Herrenhaus wird einer Nutzungsänderung von einem ehemaligen Kinderheim in ein modernes Forschungs- und Bildungszentrum erfahren.

Auf Grund der exponierten Lage innerhalb Leipzigs, die verschiedene positive Aspekte wie Stadtnähe, günstige Verkehrsanbindung sowie eine attraktive naturräumliche und kulturhistorische Ausstattung des Geländes vereinigt, soll das ehemalige Rittergut Möckern zu einem attraktiven Zentrum für Forschung, Schulung, (Weiter)Bildung im Umweltbereich und einer Stätte der internationalen Begegnung entwickelt werden.

Ergänzend stehen unmittelbar benachbart Übernachtungsmöglichkeiten durch das geplante Gästehaus zur Verfügung.

Komplettiert werden soll das Angebot durch die Ansiedlung verschiedener Unternehmen des Umweltbereiches, etwa Dienstleister; Ingenieurbüros, kleinere Laboratorien usw.

Dazu wird das ehemalige Herrenhaus denkmalgerecht saniert und um einen modernen funktionalen Anbau im Nordwesten erweitert werden. Diese Erweiterung soll sich in der baulichen Ausgestaltung deutlich von dem historischen Herrenhaus absetzen, geplant sind drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss mit einer Fläche von rund 100 m².

Insgesamt wird das Herrenhaus inklusive dem Neubau im Endzustand eine Nutzfläche von ca. 1.800 m² erhalten.

Die Tiefgarage unter dem Neubau hat eine Grundfläche von ca. 400 m² und Platz für 21 Stellplätze.

Neubau:

Im geplanten Anbau an das historische Gebäude werden großzügige Flächen für forschungsintensive Unternehmen (evtl. Laboratorien, kleintechnische Versuchsanlagen, ...) entstehen. So könnte ein Forschungszentrum für innovative Technologien entstehen.

Ebenso ist eine enge Zusammenarbeit mit dem zukünftigen Biomassezentrum mit entstehenden Synergieeffekten denkbar.

Auf Grund bestehender internationaler Kontakte ist weiterhin geplant, ausländische Unternehmen für den Standort Leipzig zu interessieren, für die das Forschungs -und Bildungszentrum einen idealen Ort für eine Repräsentanz bilden könnte.

Ein exakter Zuschnitt der Flächen erfolgt zum späteren Zeitpunkt nach Vorgaben der Mieter. Insgesamt ist der Anbau mit ca. 1.000 m² Nutzfläche für im baurechtlichen Sinne Büronutzungen geplant.

Umnutzung des historischen Gebäudes

Auf Grund der nur begrenzten Eignung des vorgefundenen Raumangebotes sowie der Raumaufteilung für die geplante Nutzung als Forschungszentrum einerseits und der vorhandenen kulturhistorischen Bedeutung des historischen Teils mit seinem großen Potential andererseits wird dieser Gebäudekomplex vorrangig für repräsentative, ergänzende Nutzungen vorgesehen.

So sollen im Erdgeschoss der große Saal und die beiden benachbarten Räume als Cafeteria genutzt werden und eine Gastronomie des gehobenen Standards angeboten werden. Dies begründet sich vorrangig durch das zu erwartende Klientel im Zusammenhang mit der Forschungseinrichtung, die zielgerichtet auch der internationalen Kontaktpflege dienen soll.

Im 1. Obergeschoss werden die zwei Räume sowie der Spiegelsaal vorgehalten für spezielle Veranstaltungen (Hochzeiten, Businessveranstaltungen, Seminare bzw. Fachtagungen), deren Bewirtschaftung vorzugsweise durch den Betreiber der Gastronomie erfolgt. Denkbar ist auch ein spezielles Angebot i. S. einer Erlebnisgastronomie.

Die gastronomische Einrichtung mit max. 40 Plätzen soll sowohl den Beschäftigten des Forschungszentrums, den Gästen des Gästehauses als auch der Öffentlichkeit innerhalb bestimmter Öffnungszeiten zur Verfügung stehen. Die östlich des Herrenhauses befindliche Terrasse mit ebenfalls rund 40 Plätzen ergänzt das Angebot, wobei von einer alternierenden Nutzung ausgegangen wird.

Im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss des Bestandsgebäudes sollen unterschiedlich situierte Teilbereiche für eine Vermietung an Unternehmen im Bereich Umwelt- und Medizintechnik, jedoch auch anderweitige "saubere" Gewerbe (Physiotherapie, Werbeagentur, Steuerberater) vorgehalten werden.

Ebenfalls im 2. Obergeschoss soll auf maximal 20 % der Gebäudenutzflächen eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Diese Wohnung wird einen separaten Eingang über den Turm mit Nutzung des entsprechenden Treppenhauses erhalten und kann somit unabhängig von den sonstigen Nutzungen erreicht werden. Die Wohnung ist nach Nordost orientiert und sollte bei der Konzipierung der Wohnflächen die Empfehlung zur Lage der Schlaf- und Kinderzimmer berücksichtigen.

Die das Forschungszentrum ergänzenden Nutzungen sind unabdingbar für die wirtschaftliche Darstellbarkeit des Vorhabens sowie für den Gesamterfolg des Projektes.

Insgesamt werden im Herrenhaus rund 1.800 m² Nutzfläche geschaffen, die zu rund 700 m² auf den Altbau und 1.100 m² auf den Neubau entfallen.

Insgesamt ist bei vollständiger Belegung des Gebäudekomplexes von bis zu 50 Arbeitsplätzen auszugehen.

Da bei bestimmten Veranstaltungen durchaus bis zu 100 Personen anwesend sein können, werden die erforderlichen Nebenräume nachzuweisen sein.

Inwieweit Angebote aus dem künstlerischen bzw. musikalischen Bereich das Angebotspektrum ergänzen können, ist derzeit noch nicht genau einzuschätzen, die Potentiale sind jedoch vorhanden und sollten im Sinne einer Attraktivitätserhöhung des Standortes genutzt werden.

9.2.2 Gästehaus

(siehe Ansichten in der Anlage 2)

Nördlich des bestehenden Herrenhauses ist als neuer Baukörper ein Gästehaus zur Unterbringung von Gästen und Mitarbeitern sowie Studenten, Praktikanten und Diplomanden des Zentrums geplant. Dieses neue Gästehaus wird über den bestehenden Gewölbekellern im Norden des Herrenhauses gebaut, um die Neuversiegelung auf dem Grundstück so gering wie möglich zu halten.

Auch aus denkmalpflegerischen Aspekten heraus ist dieser Standort als geeignet anzusehen. Das Gästehaus soll acht Wohneinheiten auf drei Vollgeschossen, allerdings inklusive des Dachgeschosses erhalten.

Es wird insgesamt von einer Wohnfläche von rund 600 m² ausgegangen.

9.2.3 Wohnhaus

Um auch eine ökonomische Nutzung des ca. 2,6 ha großen Vorhabengrundstückes zu gewährleisten, ist geplant, auf einem Teilbereich des Areals an der Südostecke ein großzügiges Wohnhaus mit integriertem Swimmingpool sowie einer Garage im Nordostbereich des Grundstückes an diesem herausragenden Standort zu errichten.

Wegen der gegebenen Lagegunst soll hier ein Gebäude errichtet werden, das auch hohen architektonischen Ansprüchen gerecht wird. Die Nutzung dieses Gebäudes soll dem Vorhabenträger bzw. dessen Bevollmächtigten vorbehalten bleiben, auch um für das Forschungs- und Bildungszentrum durchgehend einen Ansprechpartner vor Ort zu haben sowie um gegebenenfalls, je nach Realisierung der einzelnen Bauvorhaben, bei den baulichen Tätigkeiten hier die Bauleitung zu betreiben.

9.3 Erschließungskonzept

9.3.1 Verkehrserschließung

9.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Die großräumige verkehrliche Erschließungssituation ist bereits im Kapitel 5 ausführlich dargestellt, an dieser Situation ist auch keine Veränderung vorgesehen oder erforderlich.

Das Gelände des ehemaligen Rittergutes Möckern wird durch den motorisierten Individualverkehr von zwei Seiten erschlossen: Von der Friedrich-Bosse-Straße aus erreicht man die südlich der Straße gelegenen Stellplätze und kann von dort zu Fuß zum Herrenhaus weitergehen, wobei diese Möglichkeit überwiegend von Angestellten, Gästen, Besuchern usw. genutzt werden dürfte.

Die zweite Erschließungsmöglichkeit ist über die Bucksdorffstraße gegeben, an deren Ende im Rahmen eines Durchführungsvertrages mit einem weiteren Bauherren an der Bucks-

dorffstraße eine Wendeanlage geschaffen wird, welche insbesondere durch die Versorgungsfahrzeuge genutzt werden kann.

Eine Zufahrt über die Bucksdorffstraße ist nach neuesten Abstimmungen mit der Denkmalpflege zum möglichen Entfall des vorhandenen Torbogens zwischen den beiden Torhäusern auch für Lieferfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge und den temporären Baustellenverkehr möglich.

Die Entscheidung, das eigentliche Tor zu entfernen und durch ein schmiedeeisernes Tor mit gleicher Breite, aber größerer Höhe zu ersetzen, wurde im Sinne einer Güterabwägung getroffen, um den weitgehenden Schutz des denkmalgeschützten Parks zu ermöglichen.

Somit kann die Zufahrt von privaten PKW, Versorgungsfahrzeugen des Forschungszentrums und von den Kurzzeitparkern vor dem Gebäude genutzt werden und auch als Zufahrt für die Tiefgaragenstellplätze dienen.

Die erforderliche Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, insbesondere der Feuerwehr, kann somit auch von der Bucksdorffstraße erfolgen.

Damit ist ein wesentlicher Eingriff in die denkmalsgeschützte Parkanlage vermieden worden. Neue öffentliche Erschließungsstraßen sind bei diesem Vorhaben daher nicht notwendig.

9.3.3 Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Die Anzahl der notwendigen privaten Stellplätze ist entsprechend den Anforderungen der Sächsischen Bauordnung ermittelt worden. Der Nachweis der Stellplätze auf dem eigenen Grundstück ist Grundlage für die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens. Die Berechnung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf der Grundlage der geplanten Nutzflächen ergab insgesamt 60 PKW-Stellplätze.

	Berechnungswert	Ansatz	STPL- Anzahl
Forschungszentrum	1.811,80 m ² NF	1 STPL/40 m ² Nutzfläche	46
Café	40 Sitzplätze	1 STPL/8 Sitzplätze	5
Gästehaus	8 WE	1 STPL/WE	8
Wohnung	1 WE	1 STPL/WE	1
Gesamt			60

Um die durch die Stellplätze verursachten Emissionen möglichst gering zu halten, werden diese Anlagen dezentral unter Beachtung des naturschutzrechtlichen Schutzerfordernisses angeordnet.

Dabei sollen nach derzeitigem Planungsstand 16 Stellplätze im Bereich der Friedrich-Bosse-Straße, 17 Stellplätze in der nordöstlichen Grundstücksfläche nahe der Bucksdorffstraße sowie im Bereich des Forschungszentrums sechs Kurzzeitparker sowie 21 Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet werden.

Das Wohngebäude des Vorhabenträgers erhält eine private Garage zur Abdeckung des Stellplatzbedarfes. Die Stellplätze sind derart geplant, dass der Eingriff in den Baumbestand auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert werden konnte und die denkmalschutzrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt sind. Die Lage der geplanten Garage ist planzeichnerisch festgesetzt.

Des Weiteren werden die gemäß Landesbauordnung nachzuweisenden Fahrradstellplätze auf dem Vorhabengrundstück in funktional sinnvoller Lage untergebracht.

9.3.4 ÖPNV

Die im Kapitel 5. geschilderte bestehende Situation hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) stellt eine ausreichende, wenn nicht gar gute Erschließungsmöglichkeit für das Plangebiet und das Ansiedlungsvorhaben dar. Daher sind Änderungen nicht erforderlich oder notwendig.

9.3.5 Radfahrverkehr und Fußgänger

Radfahrer und Fußgänger können in der Umgebung die bestehenden Wegeverbindungen und Anlagen (siehe Kapitel 5) nutzen. Insbesondere für den Radverkehr ist die Situation entlang der Georg-Schumann-Straße nicht optimal, jedoch ist hier langfristig im Zuge der Verlagerung der Bundesstraße B 6 nach Norden, die voraussichtlich bis 2007 realisiert wird, sowie des dann möglichen Ausbaus der Georg-Schumann-Straße zur Stadtbahntrasse eine Verbesserung zu erwarten. Vorteilhaft sowohl für Radfahrer als auch für Fußgänger ist das Naherholungsgebiet der Auelandschaft, welches selbst fußläufig gut zu erreichen ist.

Die Realisierung des Vorhabens bedingt keine Änderung dieser Situation. Bzgl. der Radfahrer werden gemäß den Anforderungen der Sächsischen Bauordnung entsprechende Abstellmöglichkeiten auf dem Gelände geschaffen.

Auf der Grundlage des gemeinsamen Ziels des Vorhabenträgers und der Stadt, die Parkanlage einer - vorzugsweise temporären - Öffnung zuzuführen, kann mit der Planung eine Verbesserung für Fußgänger und Radfahrer zu bestimmten Zeiten (entsprechend den Betriebszeiten des Forschungszentrums und der gastronomischen Einrichtung) erreicht werden. Es entsteht eine Verbindung zwischen der Friedrich-Bosse-Straße und der Bucksdorffstraße.

9.3.6 Feuerwehrzufahrten

Die Belange der Feuerwehr wurden bei der Planaufstellung konkret abgestimmt und werden berücksichtigt, indem entsprechende Zufahrten gesichert werden. Dabei ist die DIN 14090 zu beachten.

Die Zufahrt erfolgt ausschließlich von der Bucksdorffstraße aus, um eine Beeinträchtigung und ggf. resultierende Schädigung der denkmalgeschützten Parkanlage zu vermeiden. Im Gestaltungsplan ist die Zufahrt für die Feuerwehr dargestellt. Es wird das Wenden der Rettungsfahrzeuge im Bereich zwischen Herrenhausanbau und Gästehaus ermöglicht. Der

Ausbau erfolgt nach den Vorgaben der DIN 14090 als grundhaft ausgebaute Fläche für eine Achslast von 10 t; der Deckenschluss kann wasserdurchlässig mit Schotterrasen, Rasengitterplatten o. ä. erfolgen.

9.3.7 Ver- und Entsorgung

Die gegebene Lagesituation des Plangebietes innerhalb einer gewachsenen Ortslage bestimmt auch die Ver- und Entsorgungsbedingungen. Insofern ist im Umfeld die Versorgung mit Elektroenergie, Gas, Fernmeldetechnik sowie Trinkwasser und auch die Schmutzwasserableitung ohne große Aufwendungen möglich.

Die Übergabepunkte für die einzelnen Medien sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

9.3.7.1 Trinkwasser

Die Bereitstellung von Trinkwasser erfolgt über die Bucksdorffstraße, kann jedoch laut Aussage der KWL GmbH nicht über die vorhandene öffentliche Trinkwasserleitung DN 100 gewährleistet werden. Es ist eine Auswechslung über eine Länge von ca. 130 m durch die KWL GmbH erforderlich.

Als Anbindepunkt für das Vorhaben ist die vorhandene Absperrarmatur vor der Toranlage vorgesehen, die zu erneuern ist. Über das umliegende Trinkwasserleitungsnetz in der Friedrich-Bosse-Straße (DN 200) und der Slevogtstraße (DN 150) ist laut Aussage der KWL GmbH eine Löschwasserbereitstellung von 96 m³/h möglich. Diese ist in Mischgebieten mit mehr als drei Vollgeschossen bei Gefahr von kleinen und mittleren Brandausbreitungen ausreichend (siehe DVGW W 405).

Eine genaue Bemessung des Löschwasserbedarfs ist nach Vorlage von Planungsunterlagen mit Angaben zur Beschaffenheit von Wänden, Decken und Dächern unter brandschutztechnischen Aspekten möglich.

Die Hauptversorgungsleitung im Plangebiet führt über einen Verteilerschacht zum Forschungszentrum, von dem die Hausanschlussleitung zum Wohnhaus abzweigt und in dem die Absperrarmaturen installiert sind. Der Hausanschluss im Forschungszentrum befindet sich im Kellerraum der alten Hauseinführung. Das Gästehaus wird vom Forschungszentrum versorgt. Trinkwasserleitungen sind im Bereich von Bäumen besonders zu schützen.

9.3.7.2 Abwasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entsorgt.

Schmutzwasserableitung

Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt über die vorhandene Mischwasserleitung DN 300 in der Bucksdorffstraße. Die Anbindung erfolgt am letzten Schacht in der Straße (Übergabeschacht). Die Schmutzwässer des Gästehauses, des Forschungszentrums sowie des neuen Anbaus werden in Hebeanlagen (Pumpschächte) geleitet.

Durch Heben des Schmutzwassers kann der weitere Trassenverlauf zum Übergabeschacht als Gefälleleitung ausgebildet werden. Die Schmutzwässer des Forschungszentrums werden zusätzlich durch einen Fettabscheider geleitet, bevor diese in den Pumpschacht gelangen. Der Fettabscheider ist im Bereich der Stellplätze angeordnet, damit ein Zugang mit Pumpfahrzeugen möglich ist.

Im Zusammenfluss der Schmutzwässer aus beiden Hebeanlagen ist ein Entlastungsschacht angeordnet. Außerdem befindet sich ein Schacht im Einfahrtbereich, in welchem die Hausanschlussleitung des Wohnhauses einbindet. Wasser des Schwimmbeckens im Wohnhaus wird bei Reinigungsarbeiten über die Hausanschlussleitung abgeleitet.

Regenwassernutzung bzw. -ableitung

Das Baugrundgutachten kommt bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Bodens zu folgender Einschätzung: Sickerfähige Schichten liegen im Untergrund in Form der Mittelsande bis Feinkiese der Hauptterrasse (Schicht 4) vor. Die günstigsten Bereiche befinden sich im östlichen Teil des Grundstückes unweit des geplanten Wohnhauses, wo Schicht 4 im Mittel ab 2 m unter vorhandenem Gelände ansteht ($k_f = 10^{-4}$ bis 10^{-2} m/s).

Der grundwassergesättigte Bereich liegt mindestens 4 m unter OK von Schicht 4, ein direkter Kontakt zum Grundwasserleiter besteht daher nicht. Es können sowohl horizontale Systeme (Rohr-, Rigolenversickerung, Kombination beider Arten, Sickerkörbe oder Sickertunnel) auf einer größeren Fläche als auch vertikale Systeme (Sickerschächte) zum Einsatz kommen. Die hohe Durchlässigkeit von Schicht 4 lässt die Errichtung punktueller Sickerschächte zu.

Eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Abwasserleitung in der Bucksdorffstraße ist nicht möglich. Es wird stattdessen auf dem Gelände genutzt. Anfallendes Regenwasser auf den Dachflächen der Gebäude wird zunächst in Sammelschächte abgeleitet. Im VE-Plan ist die Ableitung des Regenwassers ab den Sammelschächten dargestellt. Das gesammelte Regenwasser wird anschließend über Gefälleleitungen in Regenwasserzisternen geleitet, welche miteinander horizontal auf Sohlhöhe verbunden sind.

Die Auslegung der Zisternen erfolgt über die geplanten Dachflächen. Eine genaue Bemessung der Regenwasserzisternen ist möglich, wenn aus den Planungsunterlagen die Größe und Beschaffenheit der Dachflächen (Ertragsbeiwert), der Betriebswasserbedarf in den Gebäuden sowie die Anzahl der Personen (Arbeitsplätze) ersichtlich sind.

Von den Zisternen wird das Regenwasser über Druckleitungen zur Nutzung in die Gebäude transportiert. Im neuen Anbau des Forschungszentrums befindet sich zusätzlich eine Regenwasser-Druckstation. Diese ist für einen gleich bleibenden Druck im Bewässerungsnetz an den Wegen erforderlich. Entnahmestellen entlang des Wegenetzes sind im VE-Plan nicht dargestellt. Die Zisterne am Wohnhaus ist außerdem durch einen Überlauf mit einem Regenwasser-Sickerschacht verbunden.

Die vorgesehenen Verkehrsflächen im Plangebiet werden größtenteils als teilversiegelte Flächen gestaltet. Dadurch wird gewährleistet, dass Regenwasser in hohem Maß auf dem

Gelände versickern kann. Ausnahme bilden die Stellplätze am Forschungszentrum sowie die Rampe zur Tiefgarage, welche als voll versiegelte Flächen ausgebildet werden.

An den Stellplätzen kann bei Entleerung des dort befindlichen Fettabscheiders eine Verunreinigung des Bodens vermieden werden. Anfallendes Regenwasser auf den voll versiegelten Stellplätzen wird in eine Rinne am Fahrbahnrand abgeleitet und anschließend über ein Rohr der Regenwasser-Mulde zugeführt. Niederschlagswasser vor und auf Flächen der Tiefgarage kann über den westlichen Pumpschacht abgeleitet werden (alternativ: Anordnung eines zweiten Sickerschachtes südlich der Tiefgarage).

Die teilversiegelten Flächen im gesamten Einfahrtbereich sind mit Gefälle zur Regenwasser-Mulde vorgesehen. Die Stellplätze am Trafohaus sowie am Einfahrtbereich erhalten ein einseitiges Gefälle zur Versickerung. Der Zugangsbereich zum Forschungszentrum sowie der Zugang zur Terrasse der Cafeteria werden ebenfalls teilversiegelt und außerdem gestaltet.

Bei Starkregen wird das Regenwasser, welches auf den teilversiegelten Flächen im Einfahrtbereich anfällt, in der Mulde gesammelt und in den südlichen Bereich des Plangebietes abgeleitet. Dort kann es vollständig versickern. Bei normalen Regenereignissen versickert das Regenwasser im Bereich der teilversiegelten Flächen. Eine Einleitung in die Weiße Elster erfolgt nicht. Das übrige Wegenetz wird unversiegelt ausgebildet.

Somit wird das Regenwasser von den Dachflächen und versiegelten Flächen weitestgehend für Brauchwasserzwecke genutzt bzw. versickert.

9.3.7.3 Heizenergie- und Warmwasserversorgung- Gas

Da die Heizenergie- und Warmwasserbereitstellung derzeit noch nicht geklärt ist, wurde die Versorgung des Plangebietes zunächst optional mit Erdgas vorgesehen. Es wird beabsichtigt, Holz oder andere regenerative Energieträger einzusetzen. Erdgas zur Versorgung des gesamten Plangebietes steht ausreichend zur Verfügung. Die Zuführung ist über die Bucksdorffstraße möglich. Der Trassenverlauf ist analog der Haupttrinkwasserleitung. Die Gasleitung ist im Bereich von Bäumen besonders zu schützen.

9.3.7.4 Stromversorgung

Die Zuführung von Strom erfolgt über den vorhandenen Anschluss am Ende der Bucksdorffstraße sowie über das Trafohaus auf Flurstück 1/2. Die östliche Zuführung wird analog zur Haupttrinkwasserleitung über den Verteilerschacht im Einfahrtbereich bis in den Kellerraum des alten Hausanschlusses vom Forschungszentrum geführt.

Im Verteilerschacht zweigt die Stromleitung zum Wohnhaus ab. Das Gästehaus wird über eine Leitung vom Forschungszentrum versorgt. Über das Trafohaus auf Flurstück 1/2 sowie über den neuen Anbau des Forschungszentrums erfolgt die Stromversorgung der Wegenetzbeleuchtung. Beleuchtungsanlagen sind im VE-Plan nicht dargestellt. Stromleitungen sind im Bereich von Bäumen besonders zu schützen.

9.3.7.5 Telekommunikationsversorgung

Die Zuführung von Telekommunikationskabeln erfolgt von der Bucksdorffstraße. Der Trassenverlauf wird analog den Trinkwasser- und Stromleitungen angelegt. Telekommunikationskabel sind im Bereich von Bäumen besonders zu schützen.

9.4 Grünkonzep

Das Grünkonzep sieht eine Zweiteilung der geplanten Grünflächen vor. Diese Konzeption entspricht dem denkmalpflegerischen Rahmenkonzept und stellt einen sinnvollen Kompromiss zwischen den denkmalschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Anforderungen dar. Im Detail ist die Freiraum- und Grünordnungsplanung durch folgende Grundzüge gekennzeichnet:

- Erhalt und Schutz der wertvollen, historisch bedeutenden Altbaumbestände, darunter einiger Starkbäume *)
- behutsame, an der historischen Dokumentation und denkmalpflegerischen Zielstellung orientierte Neugestaltung der ehemaligen historischen Parkanlage mit historischem Baumbestand
- Erhalt der naturnahen ufernahen Bereiche entlang der Weißen Elster, Sicherung durch Ausweisung eines naturnahen Uferrandstreifens
- Erhalt und an der potenziellen natürlichen Vegetation orientierte Entwicklung des durch Sukzession entstandenen Gehölzbestandes im Südwesten des Plangebietes
- Anlage und extensive Pflege einer naturnahen Wiese im Auenrandbereich im Südosten des Plangebietes
- Erhalt der dichten Gehölzbestände im Böschungsbereich im südwestlichen Teil des Wohngrundstücks in Auenrandlage
- damit insgesamt Erhalt bzw. Sicherung des Gewässer begleitenden Biotopverbunds
- Verwendung insektenfreundlicher Lampen und Anbringen von Nisthilfen für Vögel und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse im Gehölzbestand und an Gebäuden zum Artenschutz und zur Aufwertung des Plangebietes in faunistischer Hinsicht (Gehölzbewohner, Gebäude bewohnende Tierarten)
- klare Trennung und Eingrünung der privaten Gartenflächen im südöstlichen Flurstücksteil mit einer Hecke
- Beschränkung der Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und Wege auf Flächen ohne Starkbäume und mit möglichst geringem Baumbestand
- Verlagerung der Stellplätze auf die Randbereiche bzw. teilweise in eine Tiefgarage und Beschränkung der Anzahl auf das notwendige Minimum
- Verminderung der Beanspruchung wertvoller Grün- und Gartenbereiche durch Reduzierung der Grundflächenzahl auf ein Minimum
- Lage der Gebäude weitgehend in bebauten oder (teil)versiegelten Bodenbereichen
- Anlage von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten in teilversiegelter/wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Decke, Pflaster)

*) Sollte ein Erhalt von Altbäumen aufgrund der Versiegelung von durchwurzelter Bereichen nicht möglich sein, sind bei Abgang entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

9.5 Schallschutz

9.5.1 Ausgangssituation

Zur Bewertung der Immissionssituation wurde eine Schallimmissionsprognose [6] erstellt. Im Ergebnis dessen werden aktive Lärmschutzmaßnahmen im B-Plan festgesetzt sowie Erfordernisse für die rechtswirksame Vereinbarung von Maßnahmen im Durchführungsvertrag benannt.

Im Gutachten war die Situation hinsichtlich der Einhaltung der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte im Einwirkungsbereich des ehemaligen Rittergutes durch die geplante Nutzung zu untersuchen und zu bewerten.

Im Rahmen einer schalltechnischen Voruntersuchung wurden bereits verschiedene Varianten bzgl. der Parkplatznutzung untersucht, da diese aufgrund der geringen Abstände zur Wohnnutzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes die kritischen Emissionsquellen für die ungünstigste Nachtstunde darstellen.

Folgende Geräuschquellen wurden betrachtet:

- Parkplätze und deren Zuwegung auf dem Gelände des Plangebietes
- Cafe (Freisitz)

Variante 1:

- Nutzung der Parkstellplätze an die Friedrich-Bosse-Straße/ Bucksdorffstraße ohne Abschirmung ;
- Nutzung tags/nachts

Variante 2:

- Nutzung der Parkstellplätze an der Bucksdorffstraße mit Abschirmung
- Keine Nutzung der Parkstellplätze an der Friedrich-Bosse-Straße nachts

Variante 3:

- Keine Nutzung der Parkstellplätze an der Bucksdorffstraße und Friedrich-Bosse-Straße nachts
- Nachtnutzung der Parkplätze in der Tiefgarage

Danach wurde die Variante 2 als schalltechnisch günstigste Variante definiert.

Auf Grund der Bedenken des Denkmalschutzes gegen die Errichtung eines Schallschirmes (3 m hohe Lärmschutzwand mit einer horizontalen Überdeckung der Stellplätze) im Eingangsbereich des Vorhabenareals, wurde nochmals eine Optimierung der Lösung erforderlich.

Die nunmehr verfolgte und gutachterlich untersetzte Planungsvariante unterstellt folgende Anordnung der einzelnen lärmschutzrelevanten Nutzungen (Immissionsorte siehe Abbildung folgende Seite)

- Tag/Nachtnutzung der 16 Stellplätze mit Zufahrt Friedrich-Bosse-Straße mit Abschirmung in Richtung Toskastraße
- Auf Tagnutzung begrenzte Nutzung der 17 Stellplätze an der Bucksdorffstraße

- Kurzzeitparker (tags) – 6 Stellplätze- direkt nördlich des Herrenhauses
- Tiefgaragennutzung (tags) - 20 Stellplätze
- Freisitznutzung an der Ostseite des historischen Teils des Herrenhauses mit 40 Plätzen
- Wohnnutzung im 2. OG des Herrenhauses (Nordostseite)

Als Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden gelten folgende Werte:

tags	55 dB(A)
nachts	40 dB(A)

Das umliegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen als allgemeines Wohngebiet (WA) anzusetzen. Somit gelten die o. g. Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete.

Das Plangebiet selbst wird hinsichtlich seiner Schutzwürdigkeit ebenfalls als allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft.

9.5.2 Ergebnisse der Berechnungen und Schallminderungsmaßnahmen

Vorbelastung des Gebietes

Die Überprüfung der Vorbelastung des Plangebietes hinsichtlich der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1, ergaben, dass die Werte für WA-Gebiete tags und nachts unterschritten werden.

Schallminderungsmaßnahmen

Auf Grund des geringen Abstandes des Parkplatzes an der Friedrich-Bosse-Straße zu einigen Immissionsorten (< 30 m) an der Toskastraße (IO 1 bis 3) kommt eine Abschirmung in Form einer 2m hohen Lärmschutzwand zum Ansatz.

Für den Parkplatz an der Bucksdorffstraße sowie die Kurzzeitparker-Stellplätze und die Tiefgarage muss eine Nutzungsbeschränkung auf den Tagzeitraum erfolgen.

Bei Öffnung des Freisitzes an der Ostseite des Herrenhauses auch im Nachtzeitraum werden Schallschutzmaßnahmen für die Ostfassade des Herrenhauses geprüft.

Gemäß DIN 41009 ist bei einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ bis 55 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein resultierendes Schalldämmmaß von 30 dB(A) erforderlich.

Bei Ansatz von ca. 20 % Fensterfläche sind folgende Werte nachzuweisen:

- Wand $R'_{w} = 30$ dB(A)
- Fenster $R'_{w} = 25$ dB(A)

Dies ist in jedem Fall mit dem Schalldämmmaß der Außenwand (240-er Wand mit zweiseitigem Verputz) sowie mit Fenstern der Schallschutzklasse I (Stand der Technik) gewährleistet. Auch die Betrachtung nach DIN 18005 -1 und VDI 2719 ergibt kein Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen wie Zwangslüftung o. ä.

Ergebnisse

Unter Ansatz der o. g. Maßnahmen und Voraussetzungen ergab die Berechnung folgendes Ergebnis:

- Der Vergleich im Schalltechnischen Gutachten zwischen den Immissionsrichtwerten und den berechneten Beurteilungspegeln zeigt, dass am Immissionsort IO 16 (Wohnnutzung 2. OG Herrenhaus, Ostseite) der Immissionsrichtwert Nacht (ungünstigste Nachtstunde) um bis zu 4,5 dB überschritten wird.
- Ebenfalls wird der Immissionsrichtwert Nacht (ungünstigste Nachtstunde) am IO 15 (Wohnung Vorhabensträger) um bis zu 1,4 dB überschritten. Die Überschreitung resultiert ebenso wie die Überschreitung am IO 16 aus dem Betrieb des Freisitzes.
- An allen anderen Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte Tag und Nacht (ungünstigste Nachtstunde) eingehalten.
- Der Vergleich zwischen den Immissionsrichtwerten und den Immissionsrichtwerten für Einzelschallereignisse und den berechneten Spitzenpegeln für den Beurteilungszeitraum Nacht (ungünstigste Nachtstunde) zeigt, dass der Immissionsrichtwert für Einzelschallereignisse an den Immissionsorten 3, 4 und 5 überschritten wird. Die Überschreitung ist jedoch nur geringfügig (< 1 dB).
- Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums sind im Vergleich mit den zu erwartenden Überschreitungen des Spitzenpegelkriterium von im öffentlichen Verkehrsraum der Bostestraße parkenden Fahrzeugen (Stellplätze nahezu unter den Fenstern des Erdgeschosses) vernachlässigbar.
- An allen anderen Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte für Einzelschallereignisse Tag und Nacht eingehalten.

Empfehlungen des Gutachtens:

Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes am IO 16 - Wohnung im 2. OG des Herrenhauses – um bis zu 4,5 dB(A) resultiert aus der Nutzung des Freisitzes. Insofern wird empfohlen, die Ostseite des Gebäudes nicht als Schlafraum oder Kinderzimmer zu nutzen.

Ungeachtet dessen ist jedoch davon auszugehen, dass bei einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) eine ungestörte Nachtruhe auch bei einem Fenster mit Spaltlüftung (angekipptes Fenster) möglich ist.

Unter Berücksichtigung der Aussagen zum Schalldämmmaß der Außenbauteile sind besondere bauliche Maßnahmen bei Erfüllung der Mindestforderungen nicht erforderlich.

9.5.3 Festsetzungen im B-Plan

Auf Grund der Berechnungsergebnisse ist zur Erreichung der Konfliktfreiheit der Planung die Errichtung der Lärmschutzwand mit 2 m Höhe über Gelände und einem Schalldämmmaß von ca. 25 dB(A) verbindlich zu regeln.

Der Parkplatz Nordwest wird so mit einem an der Westseite verlaufenden Schallschirm mit einer Höhe von 2 m über Boden (Stellplätzen) gegenüber den Immissionsorten IO 1 bis 3 (Bebauung Toskastraße) abgeschirmt. Durch diese Maßnahme lässt sich der Immissions- und Spitzenpegel an den Immissionsorten 1 bis 3 ausreichend abschirmen.

Dazu wird die Fläche als auch die Maßnahme an sich im B-Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Der Ausschluss der Nachnutzung der Tiefgaragenstellplätze, Kurzzeitparkplätze sowie der Stellplätze an der Bucksdorffstraße ist im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Leipzig rechtsverbindlich zu vereinbaren.

Abzusichern ist dies über die geplante Einfriedung des Grundstückes, welche durch Schließen der Toranlage an der Bucksdorffstraße im Nachtzeitraum eine Befahren verhindert.

Sollte abweichend von der im Gutachten unterstellten Lage der Wohnnutzung im 2. OG des Herrenhauses – Nordostseite (IO 16) eine andere lagemäßige Einordnung der Wohnnutzung erfolgen, ist im Baugenehmigungsverfahren diese Situation gutachterlich zu prüfen.

Das o. g. bauliche Schalldämmmaß der Außenwand und Fenster an der Ostfassade des Herrenhauses ist ausreichend, eine Festsetzung weitergehender passiver Lärmschutzmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

C INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke Nr. 1/2, 1/5 und 1/6 der Gemarkung Möckern. Der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze ist folgender:

- Im Westen deckungsgleich mit der westlichen Grenze der Flurstücke Nr. 1/2 und 1/5, also entlang der Wohnbebauung an der Toskastraße bzw. den östlich angelagerten Gartengrundstücken zwischen der Friedrich-Bosse-Straße und der Südostecke des ehemals mit einem Tennisplatz genutzten Flurstückes Nr. 86 r,
- im Süden entlang des Flussufers der Weißen Elster an der Südgrenze des Flurstückes Nr. 1/5 und 1/6 bis zu dessen Südostecke,
- im Osten entlang der Westgrenze der Flurstücke Nr. 23, 583/1, 21/11 und 21/4.s 1/5 vom Flussufer bis zur Nordostecke des Flurstückes, weiter entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1/6 bis zum Flurstück 305/3 und
- im Norden deckungsgleich mit der nördlichen Grenze des Flurstückes 1/5 (ebenso die Südgrenze der Flurstücke Nr. 1/4 und 1/3 der Gemarkung Möckern) bis zur Südwestecke des Flurstückes Nr. 1/3, von dort nach Norden, der Ostgrenze des Flurstücks Nr. 1/2 bis zur Friedrich-Bosse-Straße folgend, und von dort straßenbegleitend der nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 1/2 nach Westen bis zur Nordwestecke dieses Flurstückes zum Ausgangspunkt zurückkehrend.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,61 ha.

Die Flurstücke Nr.1/2, 1/5 und 1/6 der Gemarkung Möckern befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers.

Dieser Geltungsbereich wird so festgesetzt, da auf den Flurstücken des ehemaligen Rittergutes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der hoch- und tiefbaulichen Maßnahmen geschaffen werden sollen. Für die nicht von diesen Baumaßnahmen betroffenen Grundstücksanteile werden Regelungen zum Umgang mit der geschützten Parkanlage sowie teilweise auch erforderliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, so dass auch hier ein Planungserfordernis vorliegt.

Das Plangebiet weist drei Baugebiete auf, nämlich jeweils eines für das Gebäude des ehemaligen Herrenhauses, des geplanten Gästehauses sowie für das Wohngebäude des Vorhabenträgers.

Für die verbleibenden Flächen wird eine Festsetzung als Grünfläche getroffen, wobei wesentliche Teile als Parkanlage festgesetzt werden, um den Charakter des denkmalgeschützten Parks zu erhalten.

Es ist nicht geplant, örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung in den Bauleitplan zu integrieren, da hinsichtlich der Gestaltung sowohl des ehemaligen Rittergutes als auch der Neubauten, also des Anbaus, des Gästehauses und des Wohngebäudes, zur Erzielung der denkmalrechtlich genehmigten Genehmigung eine intensive Abstimmung mit der zuständigen Behörde erforderlich ist. Diese erfolgt für die im B-Plan zu beachtenden Belange innerhalb dieses Verfahrens, konkrete Abstimmungen zu baulichen Fragen erfolgen in der nachfolgenden Ebene.

11 Baugebiete

Die als Baugebiet festgesetzten Flächen gliedern sich in folgende Baugebiete mit spezifischen Nutzungen und Festsetzungen. Sie werden somit als eigenständige Baugebiete betrachtet.

11.1 Baugebiet 1 „Forschungs- und Bildungszentrum“

11.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als "Forschungs- und Bildungszentrum" festgesetzt, da eine allgemeine Kategorie aus dem Katalog der Baunutzungsverordnung den Zweck und die Eigenart dieses Teils des Vorhabens nicht hinreichend darstellt. Mit der Festsetzung wird ermöglicht, dass alle funktionsspezifischen Abläufe und Aktivitäten eines Forschungs- und Bildungszentrums auf dem Grundstück realisiert werden können.

Textliche Festsetzung

*Innerhalb des Baugebietes 1 „Forschungs- und Bildungszentrums“ sind Nutzungen zulässig, die dem Ziel Forschung und Bildung dienen.
Zulässig sind weiterhin*

- *Räume für gastronomische Versorgung (Cafeteria) mit einer maximalen Platzzahl von 40 Plätzen (alternierend innerhalb und außerhalb des Gebäudes)*
- *Räume für repräsentative Zwecke, wie Tagungen und Veranstaltungen*
- *Tiefgaragenplätze*
- *Räume für freie Berufe, die mit dem Forschungs- und Bildungszentrum in funktionaler Verbindung stehen*
- *Räume für Dienstleister des Medizin- und Umweltbereiches*
- *Wohnnutzung bis zu einem Anteil von maximal 20 % der Gebäudenutzflächen*
- *Stellplätze*

Die textliche Festsetzung soll alle erforderlichen Nutzungen ermöglichen, die für das wirtschaftliche Betreiben eines Forschungs- und Bildungszentrums notwendig sind. Dabei wird auf ein komplexes Angebot inklusive der Möglichkeit der gastronomischen und kulturellen Betreuung von Tagungs- oder Weiterbildungsteilnehmern sowie Gästen des benachbarten Gästehauses orientiert, um die Attraktivität des Standortes zu sichern.

Die Ermöglichung der Wohnnutzung mit expliziter Einschränkung der Größenordnung begründet sich aus der Tatsache der Nutzung der vorhandenen Raum- und Flächenangebote, die auf Grund der historischen Bedeutung und Zweckbestimmung des Gebäudes eine effektive Nutzung nur eingeschränkt zulassen.

Insofern erscheint die ergänzende Wohnnutzung, etwa als Atelierwohnung o. ä. als sinnvolle Ergänzung des Gesamtkonzeptes.

Innerhalb des Baugebietes werden mittels planzeichnerischer Festsetzung 6 Stellplätze für Kurzzeitparker nördlich des Herrenhauses lagemäßig fixiert.

Die umweltrelevanten spezifischen Auswirkungen der Planung werden im Umweltbereich dargestellt.

11.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der hochbaulichen Vorplanung über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzte GRZ 0,3 mit der definierten Überschreitungsmöglichkeit gewährleistet dabei die erforderlichen überbaubaren Flächen für das vorhandene Herrenhaus inklusive dem geplanten Anbau sowie für die funktional erforderlichen Versiegelungen zur Andienung des Gebäudes.

Textliche Festsetzung

Die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ wird in Abweichung von dem regelmäßig zulässigen Wert von 50 % mit einem Wert von 70 % festgesetzt.

Auf Grund der speziellen Bedingungen und Anforderungen des Standortes als Teil einer denkmalgeschützten Parkanlage sowie auf Grund der bestehenden naturschutzrechtlichen Restriktionen wird von der Ermöglichung der Überschreitung der GRZ Gebrauch gemacht. Die durch das vorhandene Herrenhaus und den geplanten Anbau erforderliche Grundfläche wird hierbei durch die GRZ von 0,3 hinreichend gesichert. Weiterhin erforderlich sind lediglich zu versiegelnde Flächen auf dem Baugrundstück, die durch die Zufahrt (inklusive Feuerwehzufahrt), die Terrasse und umlaufende Wege um das Herrenhaus sowie Stellplätze für Kurzzeitparker gebildet werden. Demzufolge wird die GRZ nicht insgesamt erhöht sondern lediglich die gem. BauNVO regelmäßig zulässige Überschreitung von 50 % auf einen definierten Wert von 70 % erhöht.

Die Festsetzung lässt damit eine Beurteilung der konkret beabsichtigten Bebauung und Versiegelung des Baugrundstückes zu, wobei diese das konkret erforderliche Maß zu Grunde legt.

Bezugsgröße ist die als Baugebiet 1 „Forschungs- und Bildungszentrum“ festgesetzte Fläche, wobei von den rund 6.000 m² Grundstücksfläche etwa 2.100 m² als Fläche mit grünordnerischen Festsetzungen festgesetzt sind. Für das Gebäude an sich wird eine Grundfläche von rund 1.000 m² gerechnet. Aus der möglichen 70%igen Überschreitung ergibt sich in Bezug auf die mögliche Überbauung und Versiegelung eine GRZ von 0,51. Damit werden die funktional erforderlichen bestehenden und geplante Zufahrten ermöglicht.

Eine Teilfläche des Baugrundstückes wird als Feuerwehzufahrt (Wendemöglichkeit) ausgebildet. Bei der konkreten lagemäßigen Einordnung war der denkmalgeschützte Baumbestand zu beachten. Die betreffende Fläche liegt in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (siehe V+E-Plan) und wird gem. DIN 14090 für eine Achslast von 10 t ausgebaut und nicht voll versiegelt. Eine Befestigung kann mit Schotterrasen, Rasengitterplatten o. ä. erfolgen, so dass dies keine zusätzlichen negativen Auswirkungen haben wird.

Zusätzlich wird zur Vermeidung zusätzlicher Überbauung die Errichtung von Nebenanlagen explizit ausgeschlossen, so dass die GRZ das konkret zu erwartende Maß von Bebauung und Versiegelung darstellt.

Gewisse Reserven in der Berechnung der GRZ zur tatsächlichen Versiegelung bestehen noch in der konkreten, z. B. wasserdurchlässigen Gestaltung der Wege auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die festgesetzten Gebäudehöhen bzw. Zahlen der Vollgeschosse für das Bestandsgebäude und den neuen Anbau folgen dem aktuellen Gebäudeentwurf.

11.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch Planeinschrieb wird offene Bauweise für das Baufeld festgesetzt, da es sich bei dem Herrenhaus um ein solitäres Gebäude handelt und dies auch mit der Realisierung des Anbaus im Charakter so beibehalten wird. Eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m, die eine abweichende Bauweise erfordern würde, ist nicht geplant.

Die festgesetzte Baugrenze definiert entsprechend der aktuellen Hochbauplanung die überbaubaren Grundstücksflächen. Dabei umfasst die Baugrenze den vorhandenen Altbau, den geplanten Anbau und die Tiefgarage inklusive Zufahrt.

11.1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Textliche Festsetzung

Nebenanlagen sind in den Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.

Die Festsetzung zum Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll absichern, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine weiteren baulichen Anlagen errichtet werden. Dies begründet sich vorrangig durch den Denkmalschutzstatus, der für das gesamte Plangebiet gilt.

Sollte sich das Erfordernis einer zusätzlichen Nebenanlage zur Ver- und Entsorgung ergeben, kann dies im nachfolgenden Verfahren unter Verwendung der Ausnahmeregelungen des § 31 BauGB erfolgen.

11.1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textliche Festsetzung

F1 Historische Parkanlage

Die festgesetzte Fläche ist als Parkanlage unter Wiederherstellung historischer Wegebeziehungen und des historischen Erscheinungsbildes der Parkanlage zu gestalten und zu pflegen. Der vorhandene historische Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten, wo erforderlich freizustellen und bei Abgang zu ersetzen. Sollte ein Erhalt von Altbäumen aufgrund der Versiegelung von durchwurzeltten Bereichen nicht möglich sein, sind bei Abgang entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Aufgrund der Lage und Ausprägung dieser der historischen Parkanlage zugehörigen und entsprechenden Altbaumbestand, darunter eine repräsentative alte Platane, aufweisenden Fläche im Nordosten des Plangebiets kommt der Wiederherstellung der historischen Parkanlage hier oberste Priorität zu.

Es wird davon ausgegangen, dass insbesondere auf Grund der die Baumstandorte weitestgehend berücksichtigenden Anordnung der Stellplätze die Altbäume, und somit auch der historische Baumbestand erhalten werden kann. Sollte wider Erwarten trotzdem ein Baumabgang erfolgen, so ist zur Sicherstellung der ökologischen Qualität des Standortes als auch zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung eine Ersatzpflanzung, möglichst im unmittelbaren Umfeld vorzunehmen.

Darüber hinaus dient die Festsetzung der Erhaltung bzw. Verbesserung der ökologischen Funktionen (Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Kleinklima, Bodenfunktionen und Regenrückhaltung).

Textliche Festsetzung

F2 Anpflanzung eines repräsentativen Baumes im Eingangsbereich

Auf dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort ist eine Pyramideneiche (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 20 - 25 cm in 1 m Höhe) anzupflanzen. Die Baumscheibe ist in einer Mindestgröße von 8 m² anzulegen und

dauerhaft zu begrünen. Eine Abweichung bis zu 3 m von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort ist zulässig.

Zur Wiederherstellung der historisch vorgegebenen prägnanten Eingangssituation mit einem repräsentativen Laubbaum einer historisch angemessenen Art/Sorte auf dem grünen Rondell im Eingangsbereich soll wieder eine Pyramideneiche angepflanzt werden.

Begründet durch den Denkmalcharakter der Parkanlage wird auch die Mindestqualität zur Sicherung der Wirksamkeit der Pflanzung festgesetzt.

Textliche Festsetzung

F3 Heckenanpflanzungen

Gemäß Planzeichnung (F 3) sind geschlossene Hecken aus heimischen, standortgerechten Arten der Pflanzenliste 1 mit einer Mindestwuchsbreite von 1,00 m und einer endgültigen Aufwuchshöhe von 1,20 m bis 1,80 m anzupflanzen.

Die naturnahen und gleichzeitig historisch angemessenen Heckenstrukturen westlich der östlichen Stellplatzanlage und am Westrand des Wohngrundstücks sollen dem Plangebiet eine klare Gliederung verleihen und eine strenge, aber gleichzeitig naturnahe grüne Trennung zwischen dem Wohngrundstück bzw. notwendigen Nebenanlagen und der historischen Parkanlage mit darin eingebetteten Gebäuden schaffen. Mit der Festsetzung soll eine entsprechende Raumgestaltung hergestellt werden.

Die Festsetzung dient auch der Verbesserung der ökologischen Funktionen (Lebensraum für entsprechend angepasste Pflanzen und Tiere, Verbesserung von Kleinklima, Bodenfunktionen und Regenrückhaltung).

11.2 Baugebiet 2 „Gästehaus“

11.2.1 Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung:

Die Art der baulichen Nutzung wird als "Gästehaus" festgesetzt, da lediglich diese temporäre Wohnnutzung ermöglicht werden soll.

Textliche Festsetzung

Zulässig ist ein Gästehaus mit acht Appartements.

Die per textlicher Festsetzung ermöglichte Wohnnutzung ist als ergänzende Nutzung für das Forschungs- und Bildungszentrum zu betrachten, um Übernachtungsmöglichkeiten für Tagungsteilnehmer oder sonstige zeitweise Beschäftigte der Einrichtung anzubieten.

Die umweltrelevanten spezifischen Auswirkungen der Planung werden im Umweltbericht dargestellt.

11.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der hochbaulichen Vorplanung über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzte GRZ 0,3 gewährleistet dabei die für das geplante Gebäude erforderlichen überbaubaren Flächen.

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ wird nicht ausgeschlossen, da sich nur für das Gebäude eine GRZ von 0,3 ergibt, weiterhin jedoch nur eine Versiegelung der erforderlichen Funktionsflächen für das Gästehaus ermöglicht werden muss.

Es ergibt sich mit der möglichen Überschreitung eine GRZ für Bebauung und Versiegelung von 0,45. Dies erscheint für die konkrete Nutzung angemessen, zumal das Gebäude auf dem so genannten ehemaligen Eiskeller errichtet und durch anspruchsvolle Parkflächen umgeben sein wird.

Zusätzlich wird zur Vermeidung zusätzlicher Überbauung die Errichtung von Nebenanlagen explizit ausgeschlossen, so dass die GRZ das konkret zu erwartende Maß von Bebauung und Versiegelung darstellt.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse folgt dem aktuellen Gebäudeentwurf und ist innerhalb des vorlaufenden Abstimmungsprozesse als angemessen und verträglich für das Gebiet angesehen worden.

11.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch Planeinschrieb wird offene Bauweise für das Baufeld festgesetzt, da es sich bei dem Gästehaus um ein solitäres Gebäude in einer denkmalgeschützten Parkanlage handelt. Die festgesetzte Baugrenze definiert entsprechend der aktuellen Hochbauplanung die erforderlichen überbaubaren Grundstücksflächen.

11.2.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Textliche Festsetzung

Nebenanlagen sind in den Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.

Die Festsetzung zum Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen begründet sich vorrangig durch die Ziele der Parkdenkmalpflege und soll weitere Überbauungen außerhalb der Baugrenze verhindern, die sowohl ökologisch negative Effekte hätte als auch das denkmalgeschützte Parkensemble beeinträchtigen würde.

11.3 Baugebiet 3 „Wohnhaus“

11.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als "Wohnhaus" festgesetzt, um die Wohnnutzung für den Eigentümer am Standort zu sichern. Die Konkretisierung der baulichen Nutzung innerhalb der Baugrenze (Wohngebäude/Terrasse/Swimmingpool im Untergeschoss) erfolgt auf Grund der Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde zur weitestgehenden Einhaltung eines Abstandes des Baukörpers zum südlichen Uferrandbereich. So soll das bauliche Schwergewicht möglichst weit nördlich eingeordnet werden.

Textliche Festsetzung

Zulässig sind ein Wohngebäude mit integriertem Swimmingpool und eine Garage.

Die umweltrelevanten spezifischen Auswirkungen der Planung werden im Umweltbericht dargestellt.

11.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung

Die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ wird ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzte GRZ 0,3 gewährleistet dabei die für das geplante Gebäude erforderlichen überbaubaren Flächen. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ wird ausgeschlossen, da sich auf Grund der Lage des Baugrundstückes im Auenrandbereich eine Begrenzung der Versiegelung auf das unabdingbare Mindestmaß erforderlich macht.

Die konkret geplante Nutzung mit Wohnhaus, Garage und Swimmingpool ist mit der festgesetzten GRZ möglich.

Die festgesetzte Gebäudehöhe von zwei Vollgeschossen folgt den aktuellen Vorstellungen des Vorhabenträgers und ermöglicht im Zusammenwirken mit der Festsetzung zur überbaubaren Fläche eine Kubatur, die zum Herrenhaus nicht in Konkurrenz tritt und eine angemessene Bebauung für den Eingangsbereich des Parks darstellt.

Das Baufeld der geplanten Garage, die auf Grund der konkreten Anbausituation und Größe als separates Baufeld festgesetzt wird, erhält eine Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe in Bezug auf die Straßenhöhe der Bucksdorffstraße im Bereich des Tores.

11.3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes Wohnhaus werden durch eine Baugrenze festgesetzt, die relativ eng das geplante Gebäude inklusive Terrasse und Swimmingpool im Untergeschoss wiedergibt.

Die Einordnung des Baufeldes richtet sich neben den funktionalen Erfordernissen entscheidend auch nach den gegebenen Restriktionen aus naturschutzrechtlicher Sicht. So wird das Gebäude unter Ausnutzung des nach Süden geneigten Hangs so weit wie möglich von den sensiblen Bereichen entlang der Elster abgerückt. Diese Einordnung ist die Voraussetzung für die nötige Inaussichtstellung einer Erlaubnis

Ebenfalls zu beachten war bei der Einordnung der Baudenkmalschutz des ehemaligen Herrenhauses, indem mögliche visuelle Überschneidungen der Baukörper vermieden und historische Sichtachsen nicht verstellt werden.

Damit ist, ergänzt durch eine Heckenpflanzung zur Abgrenzung des Wohngrundstücks, gewährleistet, dass dieser Teil des Vorhabens als relativ separat erscheint.

11.3.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Textliche Festsetzung

Nebenanlagen sind in den Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.

Die Festsetzung zum Ausschluss von Nebenanlagen begründet sich mit der Zielstellung, nachvollziehbar den Grad der möglichen Überbauung und Versiegelung auch in diesem Teil des Plangebietes in unmittelbarer Nähe der Weißen Elster mit den sensiblen Bereichen darzustellen und die Inanspruchnahme auf das Mindestmaß zu begrenzen.

Zusätzlich zur Definition der Zulässigkeit einer Garage über die Art der baulichen Nutzung wird mittels planzeichnerischer Festsetzung die Lage der Garage auf dem Baugrundstück fixiert, um den Nachweis der verträglichen Einordnung unter Schonung der auf dem Baugrundstück vorhandenen Vegetationsbestände zu erbringen.

11.3.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Textliche Festsetzung

F4 Extensivwiese in Auenrandlage

Die festgesetzte Fläche ist als Extensivwiese zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu pflegen.

Aufgrund der Lage dieser Fläche im Südosten des Plangebiets innerhalb des Wohngrundstücks in Randlage der Aue und der Natura 2000-Schutzgebiete soll hier eine naturnahe Extensivwiese entwickelt werden, die durch zweimalige Mahd oder ggf. Beweidung extensiv gepflegt werden soll.

Bei einer extensiven Pflege mit zweischüriger Mahd wird diese Wiese im Gegensatz zu einem intensiv gepflegten Parkrasen nur wenig zur intensiven Erholungsnutzung einladen.

Sie ist von Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten, die einen gewässer- und gehölznahen offenen Lebensraum oder Jagdhabitat benötigen. Das ist bei der im Gebiet nachgewiesenen jagenden Zwergfledermaus der Fall, die gehölznahe, offene Bereiche als Jagdgebiet bevorzugt. Somit trägt eine extensiv gepflegte Wiese zur Bereicherung des Lebensraumes und gleichzeitig des Landschaftsbildes der Auenlandschaft bei.

11.3.6 Flächen mit Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textliche Festsetzung

F5 *Erhalt des Gehölzbestands im Böschungsbereich*

Innerhalb der mit F5 festgesetzten Fläche ist der Baum Nr. 205 sowie der vorhandene heimische Gehölzbestand zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zum Erhalt des dichten Gehölzbestands in einem auennahen Böschungsbereich und dessen naturnaher Entwicklung wird dieser (mit Ausnahme nicht heimischer Gehölze) flächig zum Erhalt festgesetzt.

12 Flächen für Versorgungsanlagen

Die festgesetzte Fläche im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sichert den Bestand der Trafostation an der Friedrich- Bosse- Straße und beinhaltet die direkte Zugänglichkeit von der Friedrich-Bosse-Straße.

13 Grünflächen

Die wesentlichen Teile des ehemaligen Parks des Rittergutes werden auch in Anlehnung an die Empfehlungen des denkmalpflegerischen Konzeptes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Dabei werden zwei Bereiche definiert, die in der Planzeichnung voneinander abgegrenzt und mittels unterschiedlicher textlicher Festsetzungen definiert sind. Diese unterschiedlichen Textfestsetzungen leiten sich von den differenzierten Entwicklungszielen der derzeit durch in den letzten Jahrzehnten entstandenen Aufwuchs geprägten Parkflächen ab.

Textliche Festsetzung

F6 *Historische Parkanlage*

Die festgesetzte Fläche ist als Parkanlage unter Wiederherstellung historischer Wegebeziehungen und des historischen Erscheinungsbildes der Parkanlage zu gestalten und zu pflegen. Der vorhandene historische Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten, wo erforderlich freizustellen und bei Abgang zu ersetzen.

Aufgrund der Lage und Ausprägung dieser der historischen Parkanlage zugehörigen und entsprechenden Altbaumbestand aufweisenden Fläche im Nordwesten des Plangebiets kommt der Wiederherstellung der historischen Parkanlage hier oberste Priorität zu.

Darüber hinaus dient die Festsetzung der Erhaltung bzw. Verbesserung der ökologischen Funktionen (Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Kleinklima, Bodenfunktionen und Regenrückhaltung).

Alle zum derzeitigen Planungsstand innerhalb der historischen Parkanlage geplanten Wege sind im Grünordnungsplan dargestellt. Innerhalb der Parkfläche südlich des Herrenhauses sind entgegen den Vorschlägen der denkmalpflegerischen Zielkonzeption keine Wege und auch keine sonstige Infrastruktur geplant, ein Begängnis dieses sensibleren Bereiches nahe der Weißen Elster soll damit vermieden werden.

Die Detailplanung der Gestaltung der denkmalgeschützten Parkanlage erfolgt erst in der nächsten Planungsphase in enger Zusammenarbeit mit den Denkmalschutzbehörden. Auf dieser konkreten Planungsebene ist eine entsprechende Abstimmung mit den Naturschutzbehörden durchzuführen.

14 Grünflächen - in Verbindung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Textliche Festsetzung

F7 Naturnahe Gehölzfläche am Auenrand

Die festgesetzte Fläche ist als naturnahe Gehölzfläche mit Laubmischbestand zu belassen bzw. zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Der vorhandene Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten oder sukzessive durch typische Arten des Eichen-Hainbuchenwaldes (Pflanzenliste 2) zu ersetzen. Versiegelungen sind nicht zulässig.

In diesem Bereich der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Fläche ist neben der Widmung als Parkanlage (Denkmalschutz) auch der naturschutzfachliche Belang angemessen zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage und Ausprägung dieser durch Sukzessionsentwicklung entstandenen, keinen historischen Altbaumbestand aufweisenden Gehölzfläche im Südwesten des Plangebiets in Randlage der Aue und der Natura 2000-Schutzgebiete sollen hier der Erhalt und die Entwicklung naturnaher Gehölzstrukturen im Vordergrund stehen. Daher sind keine Versiegelungen vorzunehmen. Wesentlich ist die der Lage am Auenrand angepasste sehr extensive Pflege der Flächen.

Darüber hinaus dient die Festsetzung der Erhaltung bzw. Verbesserung der ökologischen Funktionen (Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Verbesserung von Kleinklima, Bodenfunktionen und Regenrückhaltung).

15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Textliche Festsetzung

F 8 Naturnaher ufernaher Sukzessionsstreifen

Die festgesetzte Fläche ist als naturnahe Sukzessionsfläche zu belassen bzw. naturschutzgerecht zu entwickeln. Der vorhandene heimische, standortgerechte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anlage von Wegen und Versiegelungen ist nicht zulässig.

Aufgrund der Lage des ufernahen Streifens im Süden des Plangebiets nahe der Weißen Elster in Randlage der Aue und der Natura 2000-Schutzgebiete steht hier der Erhalt und die Entwicklung der naturnahen Sukzessionsflächen im Vordergrund. Daher sind keine Wegeanlagen oder sonstige Versiegelungen vorzunehmen. Wesentlich ist das Belassen bzw. behutsame naturschutzgerechte Entwickeln der Flächen (z. B. Entfernen von Müll, Herausnahme nicht heimischer/standortgerechter Arten).

Darüber hinaus dient die Festsetzung der Erhaltung bzw. Verbesserung der ökologischen Funktionen (Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Kleinklima, Bodenfunktionen und Regenrückhaltung).

Hinweis: Das Plangebiet grenzt i. d. R. nicht unmittelbar an das Ufer der Weißen Elster an, sondern endet wenige Meter nördlich davon. Daher ist der festgesetzte Streifen an seiner schmalsten Stelle nur etwas mehr als 4,50 m breit. Bis zum Ufer der Weißen Elster verbleiben damit aber insgesamt mindestens 12 m, die als naturnahe Sukzessionsflächen erhalten bleiben. Zudem grenzen an diesen Streifen im Norden durchweg weitere Grünflächen (Parkanlage; südlich des Herrenhauses ist keine Infrastruktur, d. h. Anlage von Wegen u. ä. geplant) und zum Erhalt bzw. als Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesene Grünbereiche an.

Diese festgesetzten Flächen sind an ihrer schmalsten Stelle zusammen ca. 18 m breit.

Textliche Festsetzung

Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

Die Anlage von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise erhält die Versickerungsfähigkeit dieser Flächen und verringert die negativen Auswirkungen auf Boden, Grundwasser und Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung.

16 Flächen für PKW-Stellplätze

Auf den als selbstständige Flächen festgesetzten Flächen für PKW-Stellplätze können 33 Stellplätze in Freiaufstellung errichtet werden. Zusammen mit den 21 Tiefgaragenstellplätzen im ehemaligen Herrenhaus sowie den 6 Kurzzeitparkplätzen innerhalb des BG 1 „Forschungs- und Bildungszentrum“ werden damit die bauordnungsrechtlich erforderlichen 60 Stellplätze nachgewiesen.

Die Flächen sind lagemäßig so eingeordnet, dass sie möglichst nah an den öffentlichen Verkehrsflächen liegen, um den Fahrverkehr im Gebiet und damit die negativen Auswirkungen so weit wie möglich zu begrenzen. Die Lage wurde unter Beachtung des wertvollen historischen Baumbestandes und der zur Verfügung stehenden Flächen optimiert. Von den Stellplätzen an der Friedrich-Bosse-Straße führt lediglich ein Fußweg zum Herrenhaus bzw. Gästehaus.

17 Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen

Textliche Festsetzung

Einsatzbeschränkung fester Brennstoffe

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist bei der Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung > 15 kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird:

Staub: $\leq 50 \text{ mg/m}^3$ Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe)

Die Festsetzung basiert auf dem Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig (Kapitel 10, Stadtplanung, zweiter Anstrich). Dieser wurde aufgrund der bereits vorhandenen und auch zukünftig zu erwartenden Überschreitungen der Grenzwerte nach der 22. BImSchV hinsichtlich der Feinstaubkonzentration in der Stadt Leipzig erstellt.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB können derartige Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffen werden, um die im Luftreinhalteplan der Stadt definierten Ziele zu sichern.

18 Flächen für bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf der Grundlage der Schallimmissionsprognose [6] wird eine Fläche für eine bauliche Schallschutzmaßnahme in Form einer Wand mit 2 m Höhe als Schallschirm vorgesehen. Dieser Schallschutz dient der Abschirmung der Stellflächen im nordwestlichen Plangebietsteil zum angrenzenden Wohngebiet an der Toskastraße hin.

Die Lärmschutzwand muss ein Mindestschalldämmmaß von 25 dB(A) besitzen. Dies ist regelmäßig bei einer baulichen Konstruktion mit einer flächenbezogene Masse des Schallschirmes mehr als 10 kg/m² gegeben, wobei keine wesentlichen Öffnungen oder Undichtheiten im Schallschirm enthalten sein dürfen.

Textliche Festsetzung

Lärmschutzwand

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine Schallschutzwand von 2 m Höhe und einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB(A) zu errichten.

19 Nachrichtliche Übernahmen

19.1 Denkmalschutz

In der Planzeichnung ist die gesamte Plangebietsfläche als Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) unterliegt, als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Die Gesamtanlage besteht aus den denkmalgeschützten Einzeldenkmälern sowie den Außenanlagen als Gartendenkmal.

Als Einzeldenkmale, die in der Planzeichnung explizit gekennzeichnet und nummeriert sind, stehen unter Schutz:

- Herrenhaus
- Toranlage mit Mauer (inklusive Tor)
- Eiskeller

Auf Grund der Bedeutung der Gesamtanlage sowohl als kulturhistorisch bedeutsames Ensemble als auch aus Sicht des Gartendenkmalschutzes wird ein Hinweis auf der Planzeichnung vermerkt, dass in den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsphasen die denkmalschutzrechtlichen Belange (SächsDSchG) zu beachten sind.

Weitergehende Regelungen in Form von Festsetzungen sind rechtlich haltbar innerhalb der Bauleitplanung nicht möglich. Mit den nach BauGB getroffenen Festsetzungen werden jedoch die Schutzerfordernisse der Denkmale beachtet.

19.2 Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des LSG „Leipziger Auwald“ wird die Abgrenzung in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Der Umgang mit der Problematik wurde mit der Höheren Naturschutzbehörde/RP Leipzig abgestimmt und eine Befreiung von den Verboten des LSG „Leipziger Auwald“ auf der Ebene der Bauleitplanung für den Vorhabenteil „Forschungs- und Bildungszentrum“ und „Gästehaus“ in Aussicht gestellt. Dazu erfolgte eine Begründung des Gemeinwohlcharakters der Planung.

Für den Vorhabenteil „Wohnhaus“ kann die Erteilung einer schriftlichen Erlaubnis für die einem Erlaubnisvorbehalt unterliegenden Handlungen nach § 5 der LSG-Verordnung "Leipziger Auwald" durch die Untere Naturschutzbehörde nunmehr grundsätzlich in Aussicht gestellt werden.

19.3 Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet (SCI) „Leipziger Auensystem“

Das Plangebiet berührt zwei Europäische Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) gem. EU-Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie).

Das Plangebiet liegt in nördlicher Randlage des ca. 2.900 ha großen FFH-Gebietes „Leipziger Auensystem“. Das FFH-Gebiet ragt randlich an der Südgrenze zur Weißen Elster in das Plangebiet hinein. Aufgrund der Grenzziehung im Maßstab 1:25.000 ist eine flurstücksgenaue Abgrenzung im Maßstab 1:1.000 nicht möglich und auch nicht zulässig. Demzufolge wird es in der Planzeichnung ohne genaue Abgrenzung als Schraffur dargestellt.

19.4 Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) „Leipziger Auwald“

Das Plangebiet liegt in nördlicher Randlage des Europäischen Vogelschutzgebiets (Special Protection Area [SPA]) „Leipziger Auwald“ gem. EU-Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie).

Das SPA-Gebiet umfasst einen großen Teil des Plangebietes und spart dessen zentral östlich gelegenen Teil und einen Streifen ganz im Westen aus. Aufgrund der Grenzziehung im Maßstab 1 : 25.000 ist eine genaue Darstellung im Maßstab 1 :1.000 nicht möglich und auch nicht zulässig.

Die Grenzziehung in der Planzeichnung wird in der Legende mit dem Hinweis auf die nicht flurstücksgenaue Darstellung versehen.

19.5 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich zu einem geringen Teil im Überschwemmungsgebiet (§ 100 Abs. 3 SächsWG) der Weißen Elster (HQ₁₀₀). Es handelt sich bei dem dargestellten Überschwemmungsgebiet nicht um die Arbeitskarten von 2003, sondern um die flurstücks-
genauen Karten der Überarbeitung von 2006 (unter Berücksichtigung der Hochwasser-
schutzkonzepte 2004), seit 2007 kraft Gesetz rechtswirksam.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes steht diesem Sachverhalt hier jedoch nicht entgegen, da ausschließlich die Ausweisung neuer Baugebiete auf dem Wege der Bauleitplanung gesetzlich unterbunden wird. Bei dem hier vorliegenden Fall sind jedoch ausschließlich Flächen betroffen, auf denen keinerlei Bebauung ermöglicht werden soll, sondern ausschließlich grünordnerische Festsetzungen getroffen werden. Die Einbeziehung war auch unter Berücksichtigung der Grundstücksverhältnisse erforderlich, da eine Grenzziehung abseits von Flurstücksgrenzen zur Erzielung von Rechtssicherheit kaum möglich ist.

Die plangebende Gemeinde ist jedoch verpflichtet, diesen Sachverhalt als Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Es wird auf die Regelungen des § 99 Abs. 3 SächsWG bzw. § 31 a Abs. 2 WHG hingewiesen, wonach jeder, der durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, im Rahmen der Gesetze geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminimierung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen.

Diese Regelung gilt auch für mögliche größere Hochwasserereignisse.

D STÄDTEBAULICHE KALKULATION UND KOSTENBILANZ

20 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca. in m ²	GRZ	Zulässige Grundfläche ca. in m ²	Maximal zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ca. in m ²
Baugebiet 1 Forschungs- und Bildungszentrum	5.980	0,3 zzgl. 70%ige Überschrei- tung durch Versiegelung	1.794	3.050
davon:				
- Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen F1	2.050			
- Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen F3	115			
Baugebiet 2 Gästehaus	1.600	0,3 zzgl. 50%ige Überschrei- tung durch Versiegelung	482	723
Baugebiet 3 Wohnhaus	2.500	0,3	750	750
davon:				
- Flächen für Maßnahmen des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft Extensivwiese F 4	280			
- Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen Gehölzerhalt F 5	270			
Private Grünfläche- Parkanlage				
- Historische Parkanlage F 6	8.450			
- Naturnahe Gehölzflächen in Auenrandlage F 7	4.600			
Flächen für Stellplätze	1.200			
Flächen für Maßnahmen des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft				
Uferrandstreifen F 8	1.800			
Plangebietsfläche	26.130			

21 Durchführungsvertrag

Da es sich bei dem hier vorliegenden Planverfahren um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB handelt, ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt Leipzig und dem Vorhabenträger zwingend erforderlich.

Inhalt dieses Vertrages werden nach derzeitigem Abstimmungs- und Erkenntnisstand insbesondere die Realisierung des gegenständlichen Vorhabens inklusive der Durchführungsfristen, sowie die innerhalb des B-Plans nicht rechtssicher festzusetzenden Erfordernisse des Schallschutzes als auch die artenschutzfachlichen Erfordernisse, die wiederum durch entsprechende Gutachten untersetzt sind.

Ebenfalls werden die Begrünung der Lärmschutzwand sowie die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes im Durchführungsvertrag vereinbart.

Der Abschluss dieses Vertrages muss spätestens vor dem Satzungsbeschluss erfolgen.

22 Kosten

Das oben Gesagte berücksichtigend kann zum jetzigen Zeitpunkt festgestellt werden, dass durch das Planverfahren keine Kosten für die Stadt Leipzig entstehen. Das Vorhaben selbst verbleibt in privatem Eigentum.

Kosten für die Bauleitplanung entstehen nicht, der Bebauungsplan wird von einem privaten Planungsbüro auf Kosten des Vorhabenträgers erstellt.

Leipzig, den

Kunz
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anlagen:

- | | | |
|----------|---------------------------------|--|
| Anlage 1 | Vorhaben- und Erschließungsplan | |
| Anlage 2 | Ansichten | 2.1 Forschungs- und Bildungszentrum
2.2 Gästehaus |
| Anlage 3 | Hinweise | |
| Anlage 4 | Pflanzempfehlungen | |
| Anlage 5 | Externe Kompensationsmaßnahmen | |

Quellenverzeichnis

- [1] Landesentwicklungsplan (LEP) 2003, rechtskräftig mit Verordnung vom 16.12.2003
- [2] Regionalplan Westsachsen vom 13.11.2001, zuletzt geändert mit Teilfortschreibung energetische Windnutzung, verbindlich seit 15.04.2004
- [3] Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig, rechtskräftig seit 1994; derzeit in Überarbeitung
- [4] Denkmalpflegerisches Rahmenkonzept; Marion Müller, Leipzig, Dezember 2005
- [5] Baugrundgutachten; Sachverständigenbüro für Grundstücksbewertung und Baugrund Dr. Matthias Mocosch; Nossen vom 13.07.2006
- [6] Schallimmissionsprognose für ein Forschungszentrum auf dem Gelände des ehemaligen Rittergutes, Dipl.- Ing. Volker Fenske, Sachverständiger für Umweltschutz, 23.11.2006

Anlage 3 Hinweise

3.1 Archäologischer Denkmalschutz - Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich.

3.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet unterliegt insgesamt dem Denkmalschutz. Einzeldenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind das Herrenhaus, die Toranlage mit Mauer und der Eiskeller. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Erfordernisse des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) zu beachten.

3.3 Schallschutz

Die Ostseite des Altbaus des ehemaligen Herrenhauses sollte nicht als Schlaf- oder Kinderzimmer genutzt werden.

3.4. Artenschutz

(Aufnahme in den Durchführungsvertrag als verbindlich durchzuführende Maßnahmen)

3.4.1 Verwendung insektenfreundlicher Lampen

Für die Außenbeleuchtung im Plangebiet sollen insektenfreundliche Lampen mit geringem UV-Anteil (Natriumdampf-Niederdrucklampen) als Lichtquellen verwendet werden.

Um zu vermeiden, dass Insekten, insbesondere aus dem angrenzenden Auenbereich und nachfolgend ggf. entsprechende Beutetiere, durch Lampenlicht angezogen werden, sollen im Außenbereich insektenfreundliche Lampen mit geringem UV-Anteil Verwendung finden.

3.4.2 Anbringen von Nisthilfen und Quartierangeboten im Gehölzbestand

Im Gehölzbestand der Flächen F 7, F 5 bzw. F 8 sollen insgesamt mindestens 6 Vogelnistkästen und am Gehölzrand mindestens 4 Fledermauskästen angebracht werden.

Um das Plangebiet in faunistischer Hinsicht aufzuwerten, sollen Nistmöglichkeiten für Vögel und Quartierangebote für Fledermäuse innerhalb der gehölzbestandenen Flächen F 7, F 5 bzw. F 8 geschaffen werden.

3.4.3 Anbringen von Nisthilfen und Quartierangeboten für Gebäude bewohnende Tierarten

An den Gebäuden sollen auf mehreren Gebäudeseiten unter der Dachtraufe insgesamt mindestens 4 Nistmöglichkeiten für Vögel bzw. Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse angebracht werden.

Um das Plangebiet in faunistischer Hinsicht aufzuwerten, sollen Nistmöglichkeiten für Gebäude bewohnende Tierarten (Vögel, Fledermäuse) geschaffen werden.

Die Umsetzung der Hinweise zum Artenschutz (faunistisch) sollte im Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart werden.

3.5 Baumschutz

(Aufnahme in den Durchführungsvertrag als verbindlich durchzuführende Maßnahmen)

Bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich von Bäumen sind Baumschutzmaßnahmen gemäß RAS LP 4 (z. B. Handschachtung, Wurzelbrücken und – insbesondere im Falle der Roteiche Nr. 213 – durch einen Sachverständigen ausgearbeitete Schutzmaßnahmen) zu ergreifen. Generell ist bei Baumaßnahmen ein Baumsachverständiger zur Einschätzung von Risiken heranzuziehen, der geeignete, auf die jeweilige Situation abgestimmte Baumschutzmaßnahmen entwickelt.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Baumschutzmaßnahmen mit dem Grünflächenamt abzustimmen.

Sollte ein Erhalt von Altbäumen aufgrund der Versiegelung von durchwurzelter Bereichen nicht möglich sein, sind bei Abgang entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

3.6 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

(Aufnahme in den Durchführungsvertrag als verbindlich durchzuführende Maßnahmen)

Dem Eingriff im Plangebiet werden die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vollständig zugeordnet.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist zum Schutz der Umwelt ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erbringen. Dies kann auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

3.7 Begrünung der Lärmschutzwand

(Aufnahme in den Durchführungsvertrag als verbindlich durchzuführende Maßnahmen)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand sowie darauf aufbauende bzw. nach Osten teilweise über die Stellplätze reichende, weitgehend unsichtbare Kletterhilfen, z. B. aus Stahl oder Kunststoff, sind auf der Westseite mit standortgerechten, einheimischen Rank-, Schling- oder Klettergehölzen zu begrünen.

Artenauswahl:

Hedera helix

Clematis spec.

Lonicera spec.

Parthenocissus tricuspidata

Parthenocissus quinquefolia

Rosa spec.

Efeu

Waldreben

Geißblatt

Dreilappiger Wilder Wein

Fünfblättriger Wilder Wein

Kletter-Rosen

Die Begrünung der Lärmschutzwand erfolgt als Sichtschutz für die benachbarten Bewohner der Reihenhäuser in der Toskastraße im Sinne der Verminderung negativer optischer Wirkungen der Schallschutzwand. Das weitere Hochwachsen der Kletterpflanzen mittels Kletterhilfen (ggf. bogenförmig ins Plangebiet geneigt oder horizontal bis teilweise über die Stellplätze fortgesetzt) dient dazu, dass die parkenden Kfz auch von den oberen Etagen der Häuser an

3.8. Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich zu einem geringen Teil im Überschwemmungsgebiet (§ 100 Abs. 3 SächsWG) der Weißen Elster (HQ₁₀₀).

Auf die Regelungen des § 99 Abs. 3 SächsWG bzw. § 31 a Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz wird auch für Ereignisse > HQ₁₀₀ ausdrücklich hingewiesen.

Es wird auf die Regelungen des § 99 Abs. 3 SächsWG bzw. § 31 a Abs. 2 WHG hingewiesen, wonach jeder, der durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, im Rahmen der Gesetze geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminimierung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen.

Diese Regelung gilt auch für mögliche größere Hochwasserereignisse.

3.9. Beschränkungen während der Bauzeit

Aufnahme in den Durchführungsvertrag als verbindlich durchzuführende Maßnahme:

Alle Baumaßnahmen wie Abbruch, Aushub und Rohbau sind im Zeitraum zwischen 01. August und 28. Februar durchzuführen.

Sonstige Hinweise:

Die Zufahrt auf die Baustelle soll von der Bucksdorffstraße aus erfolgen, eine Durchfahrung des Geländes von der Friedrich-Bosse-Straße aus und durch die Parkanlage wird ausgeschlossen. Die Baustelleneinrichtung soll im Nahbereich der Bucksdorffstraße vorrangig im Bereich der geplanten Stellplätze eingeordnet werden. Als Lagerplätze sollen befestigte Bereiche genutzt werden. Es sollen lärm- und abgasarme Baufahrzeuge eingesetzt werden. Die Bauzeit soll soweit wie möglich minimiert werden.

Räumliche und zeitliche Beschränkungen während der Bauphase sollen die Beeinträchtigungen in der Bauzeit insbesondere für Tiere minimieren. Die Beschränkungen sind im Rahmen der Baugenehmigungs- und Ausführungsphase zu konkretisieren und umzusetzen.

Anlage 4 Pflanzempfehlungen

Pflanzenliste 1: Anpflanzung von Hecken

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster

Pflanzenliste 2: typische Arten des Eichen-Hainbuchenwaldes

Großkronige Bäume

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gew. Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Mittelkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

Kleinkronige Bäume

<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
-------------------------	-----------

Sträucher

<i>Clematis vitalba</i>	Gew. Waldrebe
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Coryllus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose
<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Generell wird daneben auf die von der Stadt Leipzig, Grünflächenamt, 1997 herausgegebene Broschüre „Pflanzung standortgerechter Gehölze im Stadtgebiet“, die Empfehlungen zur Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen im Stadtgebiet von Leipzig gibt, verwiesen.

Quellenverzeichnis

- [1] Landesentwicklungsplan (LEP) 2003, rechtskräftig mit Verordnung vom 16.12.2003
- [2] Regionalplan Westsachsen vom 13.11.2001, zuletzt geändert mit Teilfortschreibung energetische Windnutzung, verbindlich seit 15.04.2004
- [3] Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig, rechtskräftig seit 1994; derzeit in Überarbeitung
- [4] Denkmalpflegerisches Rahmenkonzept; Marion Müller, Leipzig, Dezember 2005
- [5] Baugrundgutachten; Sachverständigenbüro für Grundstücksbewertung und Baugrund Dr. Matthias Mocosch; Nossen vom 13.07.2006
- [6] Schallimmissionsprognose für ein Forschungszentrum auf dem Gelände des ehemaligen Rittergutes, Dipl.- Ing. Volker Fenske, Sachverständiger für Umweltschutz, 23.11.2006