

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan „Keesscher Park“ Markkleeberg (Entwurf)

0.	Inhalt	1
1.	Plangebiet	
1.1.	Lage, Größe, Relief	3
1.2.	Bebauung und Nutzung, Denkmalschutz	3
1.3.	Grünstrukturen und Landschaftsschutz	6
1.4.	Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur	8
1.5.	Altlasten, Altablagerungen	9
1.6.	Baugrund	12
1.7.	Wasserwirtschaft	12
2.	Planerische Vorgaben	
2.1.	Raumordnung, Strukturplanung	15
2.2.	Flächennutzungsplan	16
2.3.	Verkehrsplanung	16
2.4.	Landschaftsplan	17
2.5.	Sanierungssatzung	17
2.6.	Sonstige Planungen	17
3.	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	18
4.	Inhalte der Planung	23
4.1.	Art der baulichen Nutzung	24
4.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise überbaubarer Grundstücksflächen	27
4.3.	Verkehrerschließung	33
4.4.	Grünordnung und Gewässersanierung	40
4.5.	Immissionsschutz	47
4.6.	Altlasten, Altablagerungen	49
4.7.	Stadttechnische Erschließung	49
4.8.	Bodenordnung	50
5.	Zugehörige Planungen:	51

ANLAGE 1 Umweltbericht

1. Plangebiet

1.1. Lage, Größe, Relief

Das Plangebiet „Keesscher Park“ befindet sich an der Hangkante der Elsteraue im Westen der Stadt Markkleeberg und umfasst eine im Bebauungsplan darzustellende Fläche von 11,35 ha.

Das Gebiet umfasst folgende Flurstücke ganz oder teilweise:
Stadt Markkleeberg, Gemarkung Gautzsch,
Fl.-St.-Nr.: 3/a, 3/1, 3/23, 22/1, 82, 80b.

Die Morphologie des B-Plangebietes ist im Wesentlichen eben. Nach den Höhenangaben der Vermessungsgrundkarte liegt die mittlere Höhe bei + 112,80 m NHN.

Das Plangebiet umfasst eine Parkanlage mit raumwirksamem Altbaumbestand, Sichtachsen und einigen ruinösen Gebäuden. Der Park liegt am Rand der Bergbaufolgelandschaft, die im letzten Jahrzehnt als Erholungslandschaft mit großem Tagebaurestsee sowie zusammenhängenden Waldflächen entwickelt wurde. Im Norden grenzen Kleingärten an, im Süden Gärten und Wohnbebauung. Östlich befindet sich die alte Gautzscher Ortslage mit Kirche, Wohnhäusern und Mischnutzung; ein abgegrenzter Teil des Parks (Waldfläche) reicht bis zur Koburger Straße.

1.2. Bebauung und Nutzung, Denkmalschutz

Die Große Kreisstadt Markkleeberg gehört zu den bevölkerungsreichsten Städten des Landkreises Leipziger Land. Auf einem Stadtgebiet von rd. 3.136 ha waren im Juni 2006 23.806 Einwohner gemeldet.

Die späteren Ortsteile von Markkleeberg, Zöbiger, Cospuden und Prödel werden urkundlich bereits im 13./14. Jahrhundert erwähnt. Nachdem sich bereits die Gemeinden Markkleeberg, Gautzsch und Oetzsch zusammengeschlossen hatten, kamen 1934 auch Großstädteln, Zöbiger, Cospuden und Prödel hinzu. Im gleichen Jahr wurde Markkleeberg das Stadtrecht erteilt.

In den letzten Jahren wurden noch die Orte Gaschwitz und Wachau eingemeindet.

Die Stadt war noch Mitte des 20. Jahrhunderts eine nahezu ideal angelegte Stadt in einer weitgehend natürlichen Landschaft, etwa zwei Drittel des Stadtgebietes waren Waldungen, Parkanlagen, landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Flächen.

Einschneidende Veränderungen traten zwar schon mit dem Rückgang der Landwirtschaft Anfang des 20. Jahrhunderts ein, waren aber nicht so bedeutend wie der Flächenaufkauf durch kohleveredelnde Betriebe. Mit Tagebauaufschlüssen und Erweiterungen mussten ganze Ortschaften umgesiedelt werden, die Bevölkerung wuchs, aber die nutzbaren Gebiete wurden geringer.

Der Keessche Park hat in seinem Ursprung in der „Gautzscher Wasserburg“ des 11. Jahrhunderts. Nach dem Verfall des Rittertums begann die Wandlung zum Gut. Das Grundgerüst der Parkanlage wird auf die Anlage aus dem 18. Jahrhundert zurückgeführt. Im Jahr 1885 fiel Walter Kees das Rittergut Gautzsch zu. Durch ihn wurde eine umfangreiche

Neugestaltung vorgenommen. Er lässt vorhandene Gebäude nach seinem Geschmack erneuern, in der Architektur ist nun neben dem Klassizismus hauptsächlich der neobarocke Stil zu finden. Das Herrenhaus mit seinem Wirtschaftshof / -gebäuden, der Burgkeller (Eiskeller) und die Orangerie waren bereits vorhanden. Neu errichtet wurde ein „Museum“ (Mausoleum) gegenüber der Orangerie und verbunden mit ihr durch die mit Rotbuchen betonte Querachse. Brücken als neue Architekturelemente kamen hinzu: Terrinenbrücke, Kandelaberbrücke, Blumenschalenbrücke. Blumenschalen, Blumentröge, Bänke und zwei von Zisternen gespeiste Wasserfontänen gehörten zur Ausstattung des Parks, der von einer Klinkermauer umgeben war. Neu errichtet wurden auch Tore, von denen das Adlertor noch erhalten ist.

Auf Grund der hohen Aufwendungen für die Erhaltung der Anlage, für die spätere Eigentümer kaum Interesse aufbrachten, begann nach dem Tod Walter Kees (1906) der Verfall der Anlage. Im I. Weltkrieg konnte die Orangerie wegen der erschwerten wirtschaftlichen Situation nicht mehr unterhalten werden. Wind, Wetter und unsachgemäße Nutzung beschleunigten den Verfall. Das Museum wurde wenig später abgetragen. Die Umfassungsmauern zerfielen. 1938 bot die Erbgemeinschaft KEES der Stadt Leipzig das Gut zum Verkauf an. 1940 erwarb die Stadt Leipzig das Grundstück. In der Folge wurde das Herrenhaus als Altenheim, Hilfskrankenhaus, später als Krankenhaus genutzt. Die Parkanlage hatte sich diesen Nutzungen unterzuordnen und wurde zum Teil erheblich verändert. Diese Nutzung endete um 1990.

Seit der Auslagerung jeglicher Nutzungen aus dem Parkgelände verstärkte sich der Verfall, so dass heute die Parkanlage und alle noch erhaltenen historischen Bebauungen (Herrenhaus, Mittelteil der Orangerie, Brücken usw.) stark sanierungsbedürftig sind. Der dominante Bau des Parkgeländes war immer das Herrenhaus mit einer Gesamthöhe von fast 19,00 m über Parkwegen.

Ebenfalls sehr parkprägend war die bogenförmige Anlage der Orangerie / Palmenhaus, dessen Kopfbau (Mittelbau) heute noch vorhanden ist. Wie auf dem beigefügten Kartenausschnitt gut erkennbar ist, befand sich nördlich des Ringgrabens oberhalb, des Wintergartens / Palmenhauses auf der Höhe des Adlertors, noch eine Bebauung (Orangerie), die in die Umfassungsmauern des Gutes integriert war und den Abschluss des Gutsgeländes bildete.

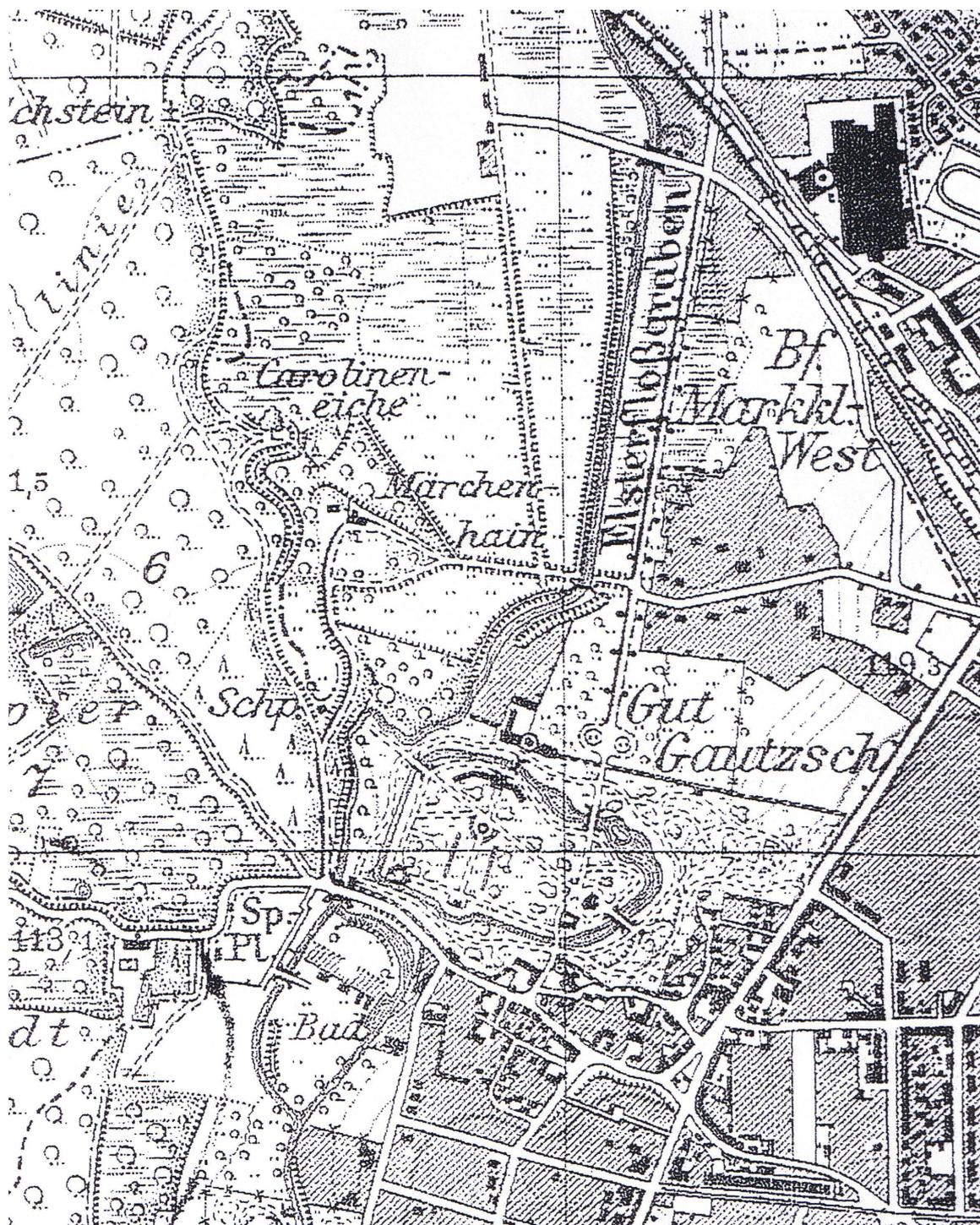
Von August 2005 bis Mai 2006 wurde der Park als Denkmal der Garten- und Landschaftsgestaltung in der historischen Struktur von 1900 wieder hergestellt. Dabei erfolgte die Rodung von Gehölzen zur Freistellung von wertvollen historischen Baumgruppen und ehemaligen Sichtachsen, die Freilegung und Profilierung des ehemaligen Ringgrabens, die Sanierung und Wiederherstellung der barocken Wegeachsen sowie Neugestaltungen und Ersatzpflanzung im Parkbereich. Es ist dabei hervorzuheben, dass es um 1900 etliche vergleichbare Parkanlagen am Rande der Elsteraue gab, die aber überwiegend dem Braunkohlebergbau zum Opfer fielen. Der Keessche Park blieb als einer der letzten erhalten und hat daher eine besondere Stellung unter den Denkmälern der Garten- und Landschaftsgestaltung.

Die Grünflächen innerhalb des Ringgrabens stellen sich aktuell (Frühjahr 2006) als Parkanlage mit Wiesenbereichen, Baumgruppen, Einzelbäumen und Alleen dar, die durch Sanierungsmaßnahmen (z.B. Gehölzschnitt, Wiederherstellung von Wegebeziehungen, Wasserbecken, Brücken) denkmalgerecht rekonstruiert wurden. Der Ringgraben wurde von

Bewuchs befreit. Verfüllungen aus Bauschutt, Hausmüll wurden freigelegt und im Wesentlichen schon beraumt.

Verblieben sind ruinösen Gebäudereste und Einbauten.

Kartenausschnitt Markkleeberg-West mit Gut Gautsch (Keesscher Park)



1.3. Grünstrukturen und Landschaftsschutz

Kennzeichnend für Leipzigs Südraum waren seit altersher die Auelandschaften, welche durch das Abfließen der eiszeitlichen Schmelzwässer entstanden. In den breiten Talebenen verlangsamten die Fließgewässer (Pleiße, Elster) ihren Lauf und bildeten die typischen Flussauen. Ein ausgeprägtes Gewässersystem mit zahlreichen Bächen und kleinen Flüssen wie Batzschke und Gösel entstand. Um das hier typische Zusammenspiel von Fluss, Wiese und Wald in der Landschaft zu beschreiben, prägte der Leipziger Professor E. A. Roßmäßler den Begriff des „Auewald“.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 113.500 qm. Davon werden etwa 14% (15.625 qm) als befestigte Flächen genutzt bzw. sind mit Gebäuderuinen bestanden.

Das Plangebiet umfasst eine Parkanlage mit raumwirksamem Altbaumbestand, Sichtachsen und einigen ruinösen Gebäuden. Der Park liegt am Rand der Bergbaufolgelandschaft, die im letzten Jahrzehnt als Erholungslandschaft mit großem Tagebaurestsee sowie zusammenhängenden Waldflächen entwickelt wurde. Im Norden grenzen Kleingärten an, im Süden Gärten und Wohnbebauung. Östlich befindet sich die alte Gautzcher Ortslage mit Kirche, Wohnhäusern und Mischnutzung; ein abgegrenzter Teil des Parkes (Waldfläche) reicht bis zur Koburger Straße.

Schutzstatus:

Der Park befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Leipziger Auwald“ sowie innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes „Leipziger Auwald“. Nach der Verordnung des Regierungspräsidiums Leipzig zur Bestimmung des Europäischen Vogelschutzgebietes „Leipziger Auwald“ vom 27. Oktober 2006 ist das Gebiet zum Europäischen Vogelschutzgebiet (FFH-Gebietes) bestimmt. Alle mit Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Arbeiten/Eingriffe müssen mit dem Schutzzweck im LSG sowie den sonstigen Vorgaben der Verordnung des Regierungspräsidiums (RP) Leipzig vom 08.06.1998 vereinbar sein. Die Grenze des gleichnamigen FFH-Gebietes verläuft außerhalb des Parkes. Entsprechend den Aussagen des RP, Referat Naturschutz, und dem Landratsamt, Amt für Umweltschutz, ist eine Ausgliederung des Plangebietes „Keesscher Park“ aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG „Leipziger Auwald“) ganz oder teilweise nicht erforderlich – dies wurde im Schreiben des Landratsamtes Leipziger Land vom 01.11.2001 dokumentiert.

Die gesamte Fläche des Plangebietes steht außerdem als „Park“ unter Denkmalschutz. Laut Mitteilung des Landratsamtes Leipziger Land vom 07.02.2006 wurde der Denkmalschutz definiert für das Grundstück Pfarrgasse 13/15, Flurstücke 1a,2,3a,22/1 und beschrieben „Parkanlage Keesscher Park mit Herrenhaus, Kutscherwohnung, Pferdestall, Weinkeller, Reste Orangerie, Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude mit Einfriedung, Adlertor und darauf zuführende Allee sowie Reste des Wassergrabens“.

Außerdem liegt ein großer Teil des Parks im Sanierungsgebiet „Ortsteil Gautzsch“.

Im Zuge der im Jahre 2002 stattgefundenen Forsteinrichtung für die Stadt Markkleeberg wurden in Abstimmung mit der Stadtverwaltung die Flächen außerhalb des Ringgrabens – ca. 5,5 ha – aufgrund ihrer Struktur als kommunale Waldflächen erfasst. Sie wurden seitens des Staatsbetriebes Sachsenforst in die mittelfristige Planung aufgenommen. Durch Unterlassung der gärtnerischen Pflege - „Verwilderung“ - hatte sich nach einer gewissen

Übergangszeit Wald gemäß § 2 Sächsisches Waldgesetz entwickelt. Etwaige Aspekte des Denkmalschutzes bleiben dabei unberührt.

Am 26.10.2005 hat eine Beratung mit Vertretern des Landesforstpräsidiums Sachsen (jetzt Staatsbetrieb Sachsenforst, Ref. 22) und des Sächsischen Forstamtes Leipzig (jetzt Staatsbetrieb Sachsenforst) stattgefunden. Dabei wurde klargestellt, dass aus Sicht der Forstverwaltung eine Waldumwandlung notwendig ist, um den Zielen des Bebauungsplanes (Festsetzung der Flächen als Park) zu entsprechen.

Bei der Entscheidung zur Waldumwandlung berücksichtigte die Forstbehörde unter Abwägung aller Belange, dass ein wesentlicher Gesichtspunkt das öffentliche Interesse ist.

Um die Genehmigungsfähigkeit prüfen und erteilen zu können, wurde vereinbart, dass der Grundstückseigentümer vorab – vor Planreife des Bebauungsplanes – einen Antrag auf Waldumwandlung stellt. Dieser Antrag wurde am 30.11.2005 gestellt und die Waldumwandlungsgenehmigung für insgesamt 4,31 ha mit Bescheid vom 06.07.2006 (Az. 22-8604.11/752) mit Auflagen erteilt. Die Auflagen beinhalten:

1. Die Beseitigung des Baumbestandes zur Errichtung der geplanten Gebäude darf erst erfolgen, wenn alle erforderlichen rechtlichen Genehmigungen zur Realisierung der jeweiligen Bebauung vorliegen.
2. Die Fällung von Einzelbäumen ist auf den zur Realisierung des Umwandlungszweckes in dem jeweiligen Bereich erforderlichen Umfang zu begrenzen.
3. Eine Fällung von nach § 26 SächsNatSchG besonders geschützten höhlenreichen Bäumen ist nur zulässig, wenn vorher eine entsprechende Ausnahmegenehmigung nach § 26 Abs. 4 SächsNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde eingeholt wurde. Sofern Zweifel an der Biotopeigenschaft eines Baumes bestehen, ist vor dessen Beseitigung die Untere Naturschutzbehörde hinzuziehen.
4. Sofern die Fällung der Bäume im Zeitraum vom 1. März bis 30. September eines Jahres durchgeführt werden soll, ist sie nur zulässig, wenn vor Beginn der Arbeiten die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde gemäß § 25 Abs. 2 SächsNatSchG vorliegt.
5. Geplante Gehölzbeseitigungen sind 3 Wochen vor Maßnahmenbeginn bei der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.
6. Innerhalb eines Jahres nach Beginn der Baufeldfreimachung ist in der Nähe des Eingriffsortes, d.h. im gleichen Landkreis oder Wuchsgebiet, eine Erstaufforstung auf einer Fläche von 1,26 ha durchzuführen. Für die Aufforstung sind nur standortgerechte und heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Die weiteren Einzelheiten sind mit dem Staatsbetrieb Sachsenforst, Forstbezirk Leipzig und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
7. Die geplante Einzäunung ist so vorzunehmen, dass für Kleinsäuger eine Querung möglich bleibt.

Die Auflagen aus dieser Genehmigung wurden im Umweltbericht und bei den grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

Wesentliche Teile der Flächen außerhalb des Ringgrabens werden in ihrer zukünftigen Nutzung „naturnaher Park“ sein. So dass der Eingriff als äußerst gering bezeichnet werden kann, zumal mit dem Bebauungsplan die öffentliche Nutzung des Parkgeländes tagsüber sichergestellt wird. So kann auch mit der Waldumwandlung weiterhin eine Übereinstimmung

mit dem Ziel 9.4 „Erhöhung Waldanteil in Sachsen“ des Landesentwicklungsplanes 2003 festgestellt werden.

1.4. Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur

Verkehrssituation

Die seit 1990 eingetretene starke Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (MIV) in der Stadt Markkleeberg brachte neben einer zunehmenden Verkehrsdichte mit erhöhtem Flächenbedarf für ruhenden und fließenden Kfz-Verkehr auch erhöhten Verkehrslärm und Abgasbelastungen mit sich. Diese Auswirkungen sind insbesondere im Zusammenhang mit der Nutzung des neu entstandenen Cospudener Sees im Bereich der Lauerschen Straße südlich des Plangebietes zu spüren. Innerhalb des Plangebietes Keesscher Park bestehen keine öffentlichen durch MIV genutzte Verkehrsflächen.

Das Baugebiet selbst wird südlich über die Lauersche Straße erschlossen. Eine Anbindung nach Norden an den Equipagenweg ist vorhanden (Adlertor).

Die Erreichbarkeit über vorhandene Linien der Straßenbahn und Busverbindungen wird für das Plangebiet als gut eingeschätzt.

Das Plangebiet wird direkt über die Haltestelle Markkleeberg/Ärztehaus erschlossen. Hier verkehren gegenwärtig die Buslinien 107, 108 und 65, letztere bedient zusätzlich die unmittelbar die südlich des Keesschen Parks gelegene Haltestelle „Markkleeberg Mehringstraße“.

Die Endhaltestelle Markkleeberg-West der Straßenbahnlinie 9 befindet sich in ca. 400 Meter Entfernung. Diese Straßenbahnlinie soll jedoch mittelfristig mit Fertigstellung des City-Tunnels Leipzig eingestellt werden. Dafür gewährleistet dann auf der Bahnstrecke ab Bahnhof Markkleeberg ein S-Bahn-Verkehr eine zügige Anbindung an die Innenstadt von Leipzig. Ebenso wird dann mit einer Verstärkung der Buslinien und ggf. neuer Routen gerechnet.

Radwegeverbindungen bestehen nach Norden durch den Auwald zur Stadt Leipzig, nach Osten zum Pleißeradweg und von dort weiter nach Großdeuben und Böhlen, über den Radweg durch die Weinteichsenke nach Wachau und von dort weiter nach Leipzig bzw. nach Liebertwolkwitz sowie zum südlichen Schlachtfeld der Völkerschlacht, nach Westen entlang des Cospudener Sees bzw. der Brückenstraße nach Leipzig-Großschocher.

Technische Infrastruktur

Am Plangebiet stehen alle notwendigen Versorgungsmedien an.

Eine Versorgung mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich. Derzeit ist das Bebauungsplangebiet trinkwasserseitig nicht öffentlich erschlossen. Die Versorgung des Herrenhauses (Krankenhaus) erfolgte über einen Wasserzählerschacht mit Anschluss an die bestehende Trinkwasserleitung in der Pfarrgasse. Eine öffentliche trinkwasserseitige Erschließung kann ausgehend von der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 125 in der Lauerschen Straße erfolgen bzw. geplant werden.

Im vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan wurde das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Trassen der vorhandenen Mischwassersammlers 600/900 und DN 800, die den Park von Süd nach Nord queren, bereits eingetragen. Diese Trassen dürfen im Grunde nicht überbaut werden, es sei denn, eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Grundstückseigentümer und Versorgungsunternehmen erlaubt dies.

Die Abwasserentsorgung (häusliches Schmutzwasser) für die geplanten Bauflächen kann über die vorhandenen Mischwassersammler erfolgen. Die Ableitung von Regenwasser ist nach bisherigem Kenntnisstand nicht möglich.

Anlagen der gastechnischen Versorgung befinden sich derzeit nicht im Plangebiet. Eine gastechnische Erschließung des "Keesschen Parkes" ist aber möglich.

Im Bebauungsgebiet betreiben die *enviaM*- Mitteldeutsche Energie AG - Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes. Die bestehenden Kabeltrassen befinden sich in den Verkehrsräumen (Wegen). Insofern wird von einer gesonderten Ausweisung der Kabeltrassen und Schutzstreifen im Bebauungsplan abgesehen. Im Plangebiet befinden sich keine 110-kV-Anlagen sowie Anlagen der *envia.tel* GmbH im Bestand. Eine energietechnische Versorgung ist nach entsprechender Antragstellung möglich.

1.5. Altlasten, Altablagerungen

Die im Plangebiet befindlichen Altablagerungen sind im Sächsischen Altlastenverdachtskataster (SALKA) unter der Altlastenkennziffern (AKZ) 79100287 erfasst. Hier wurden ab 1960 bis zur Schließung am 01.07.1990 Asche, Bauschutt, Garten- und Parkabfälle sowie zu 60 % krankenhausspezifische Abfälle abgelagert.

Im Jahr 1992 wurde eine Historische Erkundung (Beller Consult 1992) mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

[Nr.	Ablagerungsfläche	Ablagerungsvolumen	Ablagerungszeitraum]	
1	Verfüllung des Grabens hinter dem Gebäude der Urologie (hinter den Eiben): Erdaushub 15%, Bauschutt 65%, Hausmüll 20%, Heizasche, Krankenhausabfälle Kat. A und B (Verpackungsmaterial, mediz. Sperrmüll) <1%; im Winter Asche und Klinikabfälle durch unregelmäßige Termineinhaltung Müllabfuhr; Kompostierbare Abfälle aus Parkpflege	ca. 450 m ²	ca. 550-600 m ³	1979-1990
2	Bereich von Ablagerungen hinter dem Palmenhaus (Orangerie): Erdaushub 10%, Bauschutt 80%, Hausmüll 10%, Sonderabfall (Hausmüll/Bauschutt vermischt) <1%, Schrottabfälle	ca. 200 m ²	ca. 180-200 m ³	1963-1979
3	Ehemaliger Kohleablagerungsplatz (heute Parkplatz) (am Equipagenweg): Erdaushub 5%; Bauschutt 85%, später auch Hausmüll 10% (Bauschutt aus Klinikbereich von Um- und Ausbaumaßnahmen)	ca. 725 m ²	ca. 1000 m ³	1960-1970, 1970-1972
4	Verfüllter Bereich hinter der „Station 3“ (zur Lauerschen Straße): Erdaushub 19%, Bauschutt von Um- und Ausbau Station 3 und Abbruch Begrenzungsmauer 80%, angeblich kein Hausmüll (max. 1%)	ca. 515 m ²	ca. 700-800 m ³	1970-1975

Die Gefährdungspotenziale der im Ringgraben befindlichen Altablagerungsbereiche wurden in der Historischen Erkundung (Beller Consult GmbH 9/1992) als gering bewertet. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen sind baubegleitende Untersuchungen notwendig. Zuständige Behörde ist das Umweltamt des Landkreises Leipziger Land.

Im Verlauf der denkmalpflegerischen Arbeiten im Ringgrabenbereich 2005/2006 wurden diese Ablagerungen von der Gesellschaft für bodenphysikalische Untersuchungen mbH einer LAGA-Untersuchung (BoPhys 2005) unterzogen. Es wurden aus den vorgefundenen Ablagerungsbereichen – siehe auch Karte Folgeseite - Materialproben mit folgendem Ergebnis entnommen:

- 1 Bereich der Alten Krankenhausbaracken Abschnitt 10.3 bis 10.6 (bei Beller Consult 1992 Bereich 4) - Sulfat über LAGA-Zuordnungswert Z2
- 2 Bereich Ringgraben Abschnitt 6-7 und 10,2 (bei Beller Consult 1992 Bereich 1) - Sulfat über LAGA-Zuordnungswert Z2, Quecksilbergehalt bei Z2, Arsengehalt Z1.2
- 3 Bereich Wintergarten Abschnitt 6.2 (bei Beller Consult 1992 Bereich 2) - Sulfat und Zink über LAGA-Zuordnungswert Z2, Arsengehalt Z1.2

Der Aushub dieser Auffüllungen ist deshalb einer ordnungsgemäßen und den Gesetzen der Kreislaufwirtschaft entsprechenden Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen (Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde).

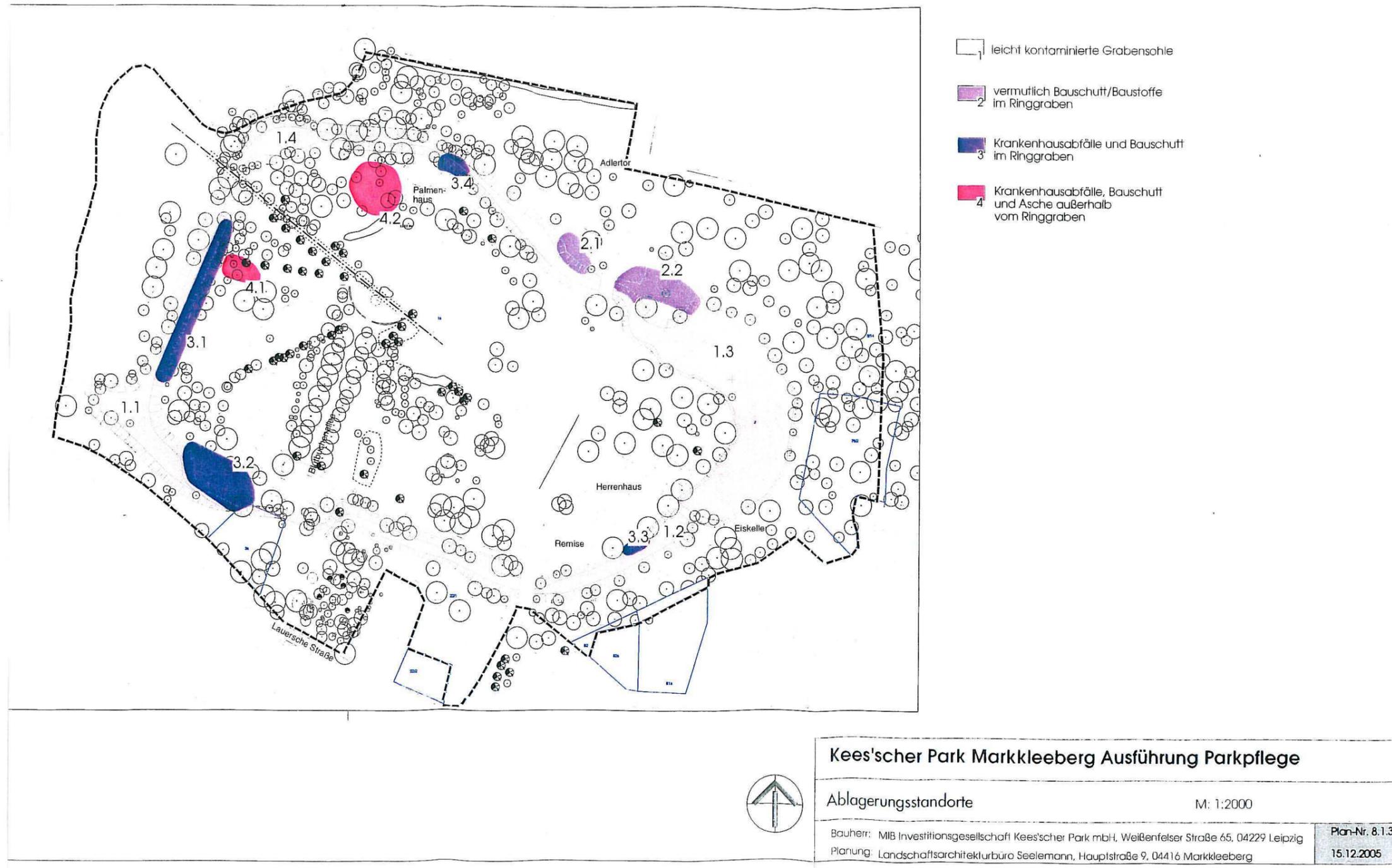
Außerdem wurde die Vegetationsdeckschicht im Ringgraben beprobt. Das untersuchte Material entspricht dem Zuordnungswert Z 1.1 und ist deshalb nur eingeschränkt offen einbaubar.

Im Rahmen der weiteren Ringgrabengestaltung im Jahr 2006 wurden diese Ablagerungen beraumt und fachgerecht beseitigt. Mit einer anschließenden Beprobung des gewachsenen Bodens werden Aussagen über den Grad eventueller Kontaminationen des anstehenden Erdstoffes getroffen.

Eine Kennzeichnungspflicht für diese Altablagerungen besteht nicht mehr, da diese Untersuchungen den Nachweis über die Unschädlichkeit des verbleibenden Erdstoffes erbrachten.

Es werden jedoch in Bezug auf weitere mögliche Maßnahmen der „Sanierung“ durch Abgrabung bzw. Rekultivierung folgende Hinweise gegeben:

Anfallender Bodenaushub im Bereich der Altablagerungen im Ringgraben, welcher nicht im Rahmen des Bauvorhabens am Standort verwertet werden kann, ist auf der Grundlage der BBodSchV zu untersuchen und hinsichtlich möglicher Entsorgungswege zu bewerten. Die zu untersuchenden Parameter sind gemäß Punkt 4 Anhang 2 der BBodSchV festzulegen (ohne PCB). Darüber hinaus sind hinsichtlich des Untersuchungsumfanges die Vorgaben potentieller Entsorger zu berücksichtigen.



Keesscher Park Markkleeberg Ausführung Parkpflege

Ablagerungsstandorte

M: 1:2000

Bauherr: MIB Investitionsgesellschaft Keesscher Park mbH, Weißenfeller Straße 65, 04229 Leipzig
 Planung: Landschaftsarchitektururburo Seelemann, Hauptstraße 9, 04416 Markkleeberg

Plan-Nr. 8.1.3
 15.12.2005

1.6. Baugrund

Das Bodengutachten vom 14.07.1993 (Voruntersuchung des Sachverständiger Dipl.-Ing M. Götz, Markkleeberg) zum Plangebiet hat folgende Zusammenfassung zum Baugrund:

Der Boden besteht zuoberst im wesentlichen aus Auffüllungen bis zu 2 m Mächtigkeit, darunter folgen bindige Sedimente, die von kiesig-sandigem Material unterlagert werden. Für einzelne Baumaßnahmen ist eine gesonderte geotechnische Untersuchung erforderlich.

Grundwasserverhältnisse

Der kiessandige Baugrund unter dem Auelehm bildet den obersten Grundwasserleiter in diesem Stadtgebiet von Markkleeberg. Die Wasserführungen in diesem Horizont sind permanent (drückendes Grundwasser).

Im Zuge der bergbaulichen Grundwasserhaltung kam es zwischen 1970 und 1995 zur aktiven Entwässerung des kiessandigen Grundwasserleiters. In diesem Zusammenhang fiel auch der Ringgraben im Plangebiet trocken

Mit der 1999 eingeleiteten Flutung der Restlöcher und dem Rückbau der Wasserhaltungen erfolgt jetzt die Wiederauffüllung der Grundwasserleiter auf das ehemalige, vorbergbauliche Niveau und es wird angenommen, dass der Ringgraben in seiner Funktion als Regulator für Grundwasserstände wieder aktiviert wird.

Nach dem Erreichen des geplanten Endwasserspiegel in den Seen werden sich die vorbergbaulichen Verhältnisse wieder einstellen. Diesbezüglich ist der mittlere Grundwasserspiegel bei 110 mNN bis 110,5 mNN zu erwarten. Generell ist ein Grundwasserstand bereits bei 1 m unter Gelände anzunehmen.

Die Daten zur prognostischen Grundwasserstandsentwicklung sind den Hydrologischen Berechnung: „Folgen des Grundwasserwiederanstiegs, Tagebaurestloch Cospuden“ (Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Espenhain, Abt. Ingenieurdienste, Auskunft vom 10. 10. 2002) entnommen worden. Diese Prognose zum Grundwasserwiederanstieg reflektiert den Bearbeitungsstand 10/2000.

Für aktuelle Erkenntnisse sind vor jeder Baumaßnahme hydro-geologische Aussagen einzuholen. Für die Projektierung von Neubaumaßnahmen sind Betonbauteile im Einwirkungsbereich des Grundwassers auf die Notwendigkeit der Auswahl eines sulfatwiderstandsfähigen Betons einzustellen.

1.7 Wasserwirtschaft

Das Vorhaben befindet sich nicht in Trinkwasserschutzgebieten gemäß § 48 SächsWG (REGIONALPLAN WESTSACHSEN 2008).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Keesscher Park“ der Stadt Markkleeberg befindet sich ein Ringgraben. Das gesamte Grabensystem ist seit Jahren durch die bergbauliche Grundwasserbeeinträchtigung trocken gefallen.

Für die Gestaltung der Fließgewässer im Plangebiet sind die Leitbilder und Festlegungen des Zieles 12 des Sanierungsrahmenplanes „Tagebaubereich Zwenkau/Cospuden“ (SRP

ZWE/COS) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. In diesem Ziel wird jedoch zum Ringgraben keine explizite Festlegung getroffen. Im Leitbild des SRP ZWE/COS wird dargestellt, dass wasserwirtschaftliche Sanierungsmaßnahmen – hier die Renaturierung des Floßgrabens – auf die Wiederherstellung eines ausgeglichenen, sich weitestgehend selbst regulierenden Gebietswasserhaushalts ausgerichtet sind. Das Entstehen ab- und zuflussloser abgesperrter Gewässerabschnitte – wie der hier betrachtet Ringgrabenabschnitt – entspricht nicht den Vorgaben dieses Leitbildes.

Zur Wiederherstellung der Vorflutverhältnisse an der Ostseite des Cospudener Sees wurde eine Genehmigungsplanung „Herstellung und Vorflutanbindung des Restloches Cospuden - Vorhaben Ausbau Floßgraben - Bauabschnitt Vorfluter Ost“ durch die LMBV GmbH erstellt, die der Stadt Markkleeberg zur Kenntnis gegeben wurde. Nach dieser Planung wird der westliche Ringgrabenabschnitt für die neue Vorflut genutzt. Das verbleibende Ringgrabensystem sollte allerdings durch Absperrdämme abgeriegelt werden – siehe dazu auch die Anlage 6 zum Umweltbericht. Angaben zur bedarfsweisen Speisung des Reststückes wurden nicht gemacht.

Vorgenannte Genehmigungsplanung entspricht nicht den Vorstellungen der Stadt Markkleeberg und den Leitbildern vorgenannten SRP ZWE/COS zur Herstellung der vorbergbaulichen Situation des Ringgrabens im Keesschen Park. Es wird vorgeschlagen, den Ringgraben in seiner Gesamtheit als Bestandteil des Floßgrabenneubaus einzubinden und dies wird hier im Bebauungsplan entsprechend dokumentiert. Es ist der trocken gefallene Ringgraben als Fließgewässer wieder einzurichten. In diesem Sinne wird der Ringgraben als Gewässer innerhalb des Bebauungsplangebietes gesehen. Zur vorgeschlagenen Bespannung des Ringgrabens gab es Abstimmungen zwischen der Stadt Markkleeberg, der LMBV und dem Regierungspräsidium Leipzig, der heutigen Landesdirektion Leipzig. Die Bespannung des Ringgrabens wird befürwortet. Im Bebauungsplan ist dementsprechend der Ringgraben als Wasserfläche dargestellt. Die Planungen der Stadt Markkleeberg und der LMBV sollten aufeinander abgestimmt werden. Der B-Plan zeigt den Willen der Stadt Markkleeberg bezüglich der Bespannung des Ringgrabens auf, entsprechende Festlegungen und Genehmigungen dazu können jedoch nur im notwendigen Wasserrechtsverfahren gemäß § 31 WHG in der Zuständigkeit der LMBV mbH getroffen werden.

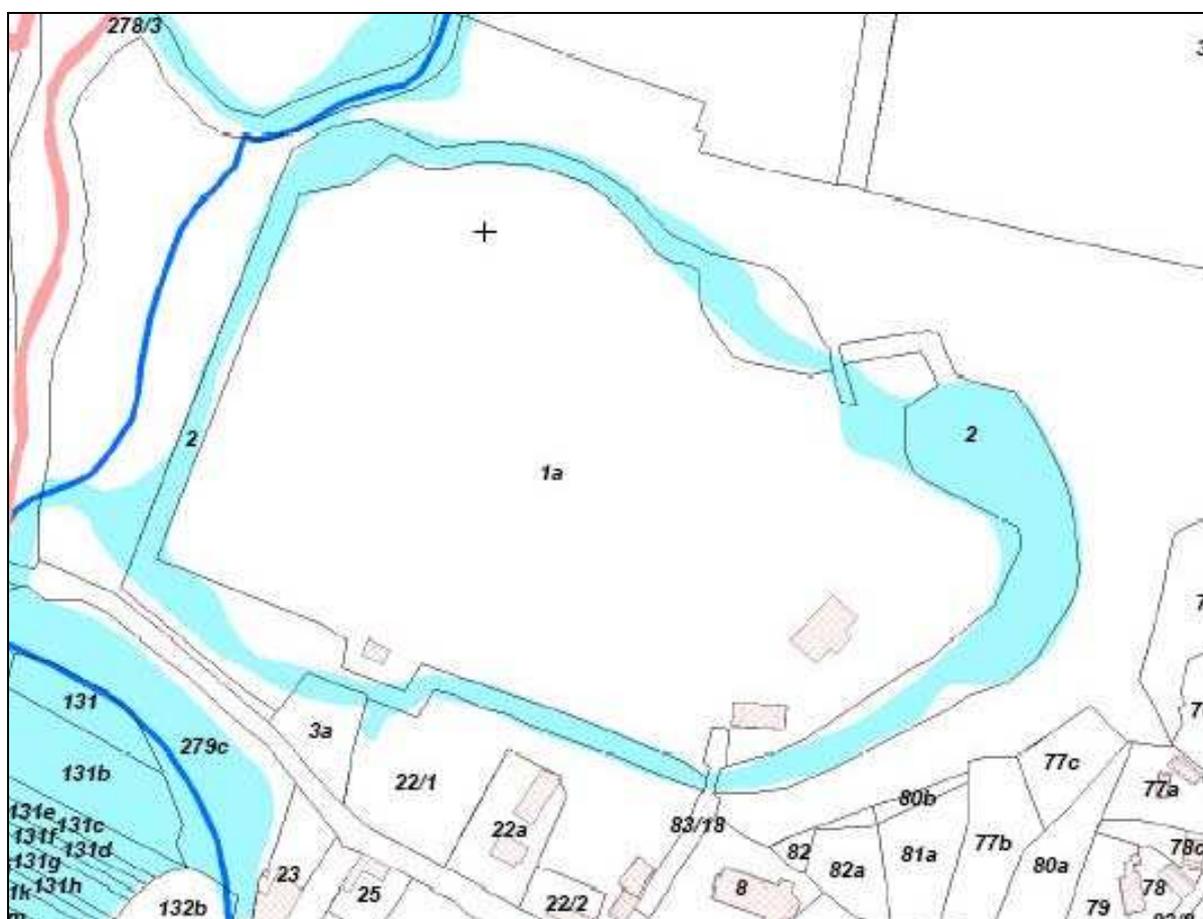
Überschwemmungsgebiete werden nach § 100 Abs. 1 SächsWG durch die zuständige Wasserbehörde festgesetzt. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Weißen Elster. Das Ringgrabensystem befindet sich im Überschwemmungsgebiet eines HQ₁₀₀ Hochwassers der Weißen Elster nach § 100 Abs. 3 SächsWG. Die Flächenausweisungen gelten kraft Gesetzes mit Beendigung der Auslegung im Landratsamt Leipziger Land seit dem 14.11.2006.

Nach Auskunft des Landratsamtes Landkreis Leipzig entspricht die auf der Folgeseite abgebildete Arbeitskarte mit Stand vom 27.07.2006 der rechtskräftigen Karte vom 14.11.2006. Auf ihr sind die Überschwemmungsgebiete auf der Grundlage der Ist-Situation unter Berücksichtigung des bestehenden Hochwasserschutzes dargestellt.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Hochwasserschutzes soll künftig im Zwenkauer See ein Hochwasserschutzraum in Form einer Staulamelle eingerichtet werden. Dadurch wird die Durchflussmenge im Stadtgebiet Leipzig im Hochwasserfall reduziert. Die

Auswirkungen des Hochwassers werden sich demnach nach Übernahme der Hochwasserschutzfunktion des Zwenkauer Sees ab dem Jahr 2011 erheblich mindern.

Durch die Lage im Überschwemmungsgebiet besteht nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für den Keesschen Park der Erlaubnistatbestand. Demnach kann die Ausweisung neuer Baugebiete durch die zuständige Behörde ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen nach §31b Abs.4 Satz 2 Nr. 1 bis 9 WHG erfüllt sind, was im Falle des Bebauungsplanes Keesscher Park Markkleeberg gegeben ist. Entsprechend ist für die Satzung des Bebauungsplanes bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Leipzig eine Genehmigung nach §31b Abs. 4 Satz 3 WHG zu beantragen.



Auszug aus der Karte: „Flurstückskonkrete Ausweisung des Überschwemmungsgebietes an der Weißen Elster und an der Pleiße im Landkreis Leipziger Land, Bearbeitungsstand 27.07.2006, zur Verfügung gestellt vom Umweltfachbereich beim Regierungspräsidium Leipzig

2. Planerische Vorgaben

2.1. Raumordnung, Strukturplanung

Landesentwicklungsplan Sachsen

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) liegt im Überarbeitungsstand rechtsverbindlich seit dem 01.01.2004 vor. Die Stadt Markkleeberg wird im Landesentwicklungsplan Sachsen als Siedlungsschwerpunkt, einer Sonderform Zentraler Orte, ausgewiesen. Die Stadt Markkleeberg als Mittelzentrum übernimmt einzelne mittelzentrale Funktionen bei der Versorgung der Bevölkerung, insbesondere im Bildungswesen, bei der gesundheitlichen Versorgung, im Einzelhandel und bei der Bereitstellung von Arbeitsplätzen. Markkleeberg ist dem Verdichtungsraum des Oberzentrums Leipzig zugeordnet und liegt auf den überregionalen Verbindungsachsen Leipzig - Chemnitz und Leipzig - Zwickau. Damit stellt Markkleeberg einen Schwerpunkt der zukünftigen Siedlungsentwicklung dar. Auf Grund dieses Stellenwertes und der Entwicklung ist Markkleeberg seit 01. September 2000 „Große Kreisstadt“. Der LEP besagt in Ziel 8.4, dass insbesondere in der Bergbaufolgelandschaft im Raum Leipzig die touristische einschließlich tagestouristische Nutzung unter Berücksichtigung weiterer Raumansprüche zu entwickeln und soweit möglich mit bestehenden Angeboten zu vernetzen ist. Der Keessche Park liegt in der Bergbaufolgelandschaft des ehemaligen Tagebaus Cospuden. Das Gebiet soll einerseits als Hinterland der intensiven Erholungsnutzung am Cospudener See entwickelt werden. Es hat andererseits als denkmalgeschützte Parkanlage an sich Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Der LEP Sachsen weist in seinem Ziel Z 5.1.3 auf den sparsamen Umgang mit Boden als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen hin. Die Nutzung vorhandener Bauflächen soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben“.

Regionalplan Westsachsen

Der Regionalplan Westsachsen 2008 liegt rechtsverbindlich seit dem 25.07.2008 vor. Der verbindliche Regionalplan Westsachsen weist die Fläche in Karte 11 als "Regionalen Grünzug" (Ziel 4.3.1.) und Vorbehaltsgebiet für die Forstwirtschaft (4.4.3) aus.

Er übernimmt die im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen Zentralen Orte und Gebietskategorien und ergänzt sie durch regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen. Der Regionalplan Westsachsen konkretisiert die vorgenannten Aussagen des LEP, indem er den Grundsatz G 4.2.6.1 wie folgt näher erläutert: „Der sparsame und schonende Umgang mit dem Naturgut Boden ist deshalb im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes dringend geboten. Dazu sind (...) folgende Prämissen zu beachten: die Prüfung des Bedarfs bei Neuausweisungen von Bauflächen, Revitalisierung brachliegender Gewerbe- und Industrieflächen (...)“ (REGIONALPLAN WESTSACHSEN, 2003). Durch die Nachnutzung der bebauten Flächen setzt die Stadt Markkleeberg diese Ziele der Raumordnung und Landesplanung um.

Sanierungsrahmenplan Tagebaubereich Zwenkau/Cospuden

Seit dem 08.06.2006 gilt verbindlich der Sanierungsrahmenplan Tagebaubereich Zwenkau / Cospuden. Er ersetzt den SRP Cospuden sowie den Braunkohlenplan Tagebau Zwenkau. Für die Gestaltung der Fließgewässer im Plangebiet sind die Leitbilder und Festlegungen des Zieles 12 des Sanierungsrahmenplanes „Tagebaubereich Zwenkau/Cospuden“ (SRP ZWE/COS) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. In diesem Ziel wird jedoch zum Ringgraben keine explizite Festlegung getroffen. Im Leitbild des SRP ZWE/COS wird dargestellt, dass wasserwirtschaftliche Sanierungsmaßnahmen – hier die Renaturierung des Floßgrabens – auf die Wiederherstellung eines ausgeglichenen, sich weitestgehend selbst regulierenden Gebietswasserhaushalts ausgerichtet sind.

Die Planung steht aus raumordnerischer Sicht mit der Denkmalschutzgebietsbestimmung des Standortes grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung. Nach Grundsatz G 5.1.8 sollen zur Erhaltung und Stärkung der kulturellen Identität ... der Ortsbilder der Städte ... unter dem Vorbehalt gesicherter Finanzierung und entsprechender Eignung nicht mehr genutzte Kulturdenkmale für eine öffentliche Nutzung saniert ... oder für eine spätere Nutzung gesichert werden.

2.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Markkleeberg wurde durch das Regierungspräsidium Leipzig am 11. Februar 1998 genehmigt und lag der Entwicklung des Bebauungsplanes zugrunde. Die letzte und 3. Änderung des FNP wurde mit Datum vom 15.04.2003 durch das Regierungspräsidium Leipzig genehmigt, die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte mit Datum 30.05.2003.

Der Flächennutzungsplan formuliert das Ziel der Stadt Markkleeberg, eine optimale Entwicklung und Zuordnung von Wohnen, Arbeiten und Erholen sowie eine bedarfsorientierte Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen unter weitgehender Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes zu erreichen.

Der Flächennutzungsplan stellt für die Flächen des Bebauungsplangebietes ein Sondergebiet „Medizinische Einrichtung und Rehabilitation“ dar, somit ist das Ziel des Bebauungsplanes, Sondergebiet „Medizinische Einrichtung und Freizeit“ im Grundzug in Einklang mit dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der komplexen Fortschreibung derzeit für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert, so dass Übereinstimmung hergestellt wird. Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan im Grundsatz aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, er entspricht der 4. komplexen Fortschreibung, Arbeitsstand 09.07.2007.

2.3. Verkehrsplanung

Überregionale Verkehrsplanung mit Einfluss auf das Bebauungsplangebiet liegen nicht vor. Erwartet wird die Umbau- / Neubaustrecke der S-Bahn im Stadtgebiet Markkleeberg. Ein direkter Eingriff in das Plangebiet ist damit nicht verbunden.

2.4. Landschaftsplan

Entsprechend des LANDSCHAFTSPLANES MARKKLEEBERG (2006) ist der Keessche Park als ein archäologisches Denkmal ausgewiesen. Es handelt sich um ein Flachgrab bzw. Flachgräberfeld mit Brandgräben. Der Landschaftsplan der Stadt Markkleeberg, 2. Fortschreibung, Entwurf 12.06.2006, GFSL Leipzig, ist bei den Planungen, insbesondere bei der Erstellung des Grünordnungsplanes / Umweltbericht, zu berücksichtigen. Gleichzeitig ist in der komplexen Fortschreibung des Landschaftsplanes die Veränderung im Bereich des Keesschen Parks nachzuvollziehen, insbesondere hinsichtlich der Waldsituation.

2.5. Sanierungssatzung „Ortskern Gautzsch“

Mit Satzungsbeschluss vom 12.12.2001 und der Bekanntmachung vom 31.01.2002 trat die Sanierungssatzung für das Gebiet „Ortskern Gautzsch“ in Kraft.

Die Satzung wurde zum Erhalt der charakteristischen Gebietsstruktur gefasst und verfolgt das Sanierungsziel:

- Erhalt und Aufwertung der kleinteiligen städtebaulichen Struktur,
- Sanierung erhaltenswerter, historischer Bausubstanz und maßvolle ergänzende Neubebauung,
- Behebung städtebaulicher Missstände i.S. § 136 Abs. 3 und 4 BauGB,
- Revitalisierung und Neuordnung im Bereich ehemals landwirtschaftlich und gewerblich genutzter Gehöfte,
- Ausbau und Neuanlage von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen,
- Einbeziehung des Gebietes in die Umfeldentwicklung des Naherholungsgebietes Cospudener See, insbesondere die Schaffung einer Infrastruktur, die dieser Nutzungschance gerecht wird,
- Erhalt und Ergänzung von Großgrün als Verbund zum angrenzenden Leipziger Auwald.

Die Bebauungsplanung Keesscher Park als Sondergebiet entspricht diesen Zielen.

2.6. Sonstige Planungen

Das B - Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Betriebsplanes "Folgen des Grundwasserwiederanstieges" sowie im Untersuchungsraum der UVS des Planfeststellungsverfahrens nach § 31 WHG für das Tagebauterritorium Cospuden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst diese Planungen durch die Führung des Floßgrabens im Bereich des westlichen Ringgrabenabschnittes innerhalb des Plangebietes.

3. Erfordernis und Ziel der Planung

Der stark verwilderten Park wurde wieder in seine historischen Anlagestrukturen - Erscheinungsbild etwa wie 1900 - durch folgende Maßnahmen, ausgeführt im Wesentlichen im Jahr 2005, zurückgeführt

- Konsequente Rodung zur Freistellung von wertvollen historischen Baumgruppen und ehemaligen Sichtachsen.
- Freilegung und Profilierung des ehemaligen Ringgrabens,
- barocken Wegeachsen und der Brunnenplatz wurden saniert oder wieder hergestellt,
- Neugestaltung und Ersatzpflanzungen im Parkbereich.

Parallel zu den Parksanierungsmaßnahmen sind verschiedene historisch wertvolle Bauwerke im Park zu sanieren bzw. zu sichern.

Die Bausubstanz, die einerseits historisch wertlos oder andererseits unwiederbringlich geschädigt ist soll zurückgebaut werden.

Neubauten sollen im Park nur an historischen Gebäudestandorten verwirklicht werden.

Ziel der Planung ist es, den Keesschen Park als Ensemble im Rahmen einer Gesamtkonzeption zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Gleichzeitig soll eine Nutzung durch medizinische und Pflegeeinrichtungen sowie Freizeitnutzungen angelegt werden.

Im Zusammenhang mit der Nähe des Cospudener Sees wird der Bedarf an Freizeitnutzung als hoch eingeschätzt. Es sollen vorzugsweise Anlagen der Entspannung und Gesundheitsvorsorge gekoppelt mit attraktiven gastronomischen Erlebnissen entstehen.

Die Kernzone des Parks muss dabei von Bebauungen freigehalten werden. Bebauungen sind nur an historisch belegten Standorten vorgesehen. Der Park soll für Besucher öffentlich zu gängig sein.

Verfahrensstand

Die Stadt Markkleeberg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Keesscher Park Markkleeberg“ beschlossen.

Die Gremien der Stadt Markkleeberg haben am 05.09.2005 und am 07.09.2005 den Vorentwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung vom 05.08.2005 gebilligt und entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt, eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden von der Planung zu unterrichten. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Datum vom 04.10.2005 von der Planung unterrichtet. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Anhörung am 10.11.2005 statt.

Eingegangene Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf wurden in die weitere Planung zum Entwurf eingearbeitet.

Intensive Abstimmungen erfolgten im Vorfeld mit den Behörden für Raumordnung und Landesplanung über die Erlaubnisfähigkeit des Bebauungsplanes im Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald“ und im gleichnamigen Vogelschutzgebiet, die zum Ergebnis der grundsätzlichen Erlaubnisfähigkeit führten (s. Schreiben LRA Leipziger Land vom 14.09.2006).

Der im Ergebnis entstandene Bebauungsplanentwurf „Keesscher Park Markkleeberg“, Stand 09.10.2006 mit Begründung, Umweltbereich und Grünordnungsplanung, Stand September 2006, wurde durch den Billigungs- und Auslegungsbeschluss Nr. 357/2006 des Stadtrates der Stadt Markkleeberg zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Diese fand in der Zeit vom 11.12.2006 bis 19.01.2007 statt. Die Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.11.2006 am Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen von folgenden Trägern öffentlicher Belange umwelt- bzw. planrelevante Stellungnahmen ein:

- Regierungspräsidium Leipzig (Stellungnahme vom 18.01.2007)
- Landratsamt Leipziger Land (Stellungnahme vom 16.01.2007)
- Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Stellungnahme vom 15.01.2007)
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen (Stellungnahme vom 08.01.2007)
- Stadt Leipzig (Stellungnahme vom 16.01.2007)
- Evangelisch-Lutherische Martin-Luther-Kirchgemeinde Markkleeberg-West (Stellungnahme vom 17.01.2007)
- Staatsbetrieb Sachsenforst (Stellungnahme vom 12.12.2006)
- MIB Investitionsgesellschaft Keesscher Park mbH (Stellungnahme vom 12.01.2007)
- Interessengemeinschaft von Pächtern der Kleingartenanlage „Zur Sonne e.V.“ (Stellungnahme vom 09.01.2007)

Folgende wesentliche Hinweise wurden gegeben:

- Es werden Angaben zu den natürlichen Grundlagen Boden, Wasser gemacht.
- Es werden Hinweise auf das Vorkommen der Mopsfledermaus im Weinkeller und den Verzicht auf bauliche Nutzung des Gebäudes gegeben.
- Es wird gefordert, dass Festsetzungen zum Schutz vorkommender Tierarten und zu insektenfreundlichen Beleuchtungsanlagen ergänzt werden.
- Die Aussagen zur Bewertung der Avifauna sind zu überarbeiten. Die Wirkungen auf das SPA sind darzustellen. Innerhalb des Plangebietes vorkommende FFH-Arten sind hinsichtlich ihrer Verträglichkeit separat zu untersuchen.
- Es wird eine schlüssige Übersicht der bestehenden (und ggf. historischen) Versiegelung sowie der Versiegelung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der LSG-Verordnung zur geplanten Versiegelung gefordert.
- Die Flutung des Ringgrabens kann nicht als Kompensationsmaßnahme angesetzt werden, da der Umsetzungszeitraum zu lange Fristen beansprucht. Die Bespannung des Ringgrabens ist bisher nicht Antragsgegenstand der Genehmigungsplanung der LMBV.
- Das Ringgrabensystem gehört zum Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster gemäß § 100 Abs. 3 SächsWG, das heißt, das Plangebiet liegt innerhalb der Bereiche, die durch ein 100-jähriges Hochwasser überschwemmt werden können.
- Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind in einem schalltechnischen Gutachten zu ermitteln. Es ist eine Einschätzung der bestehenden Lärmvorbelastung des Gebietes zu erbringen. Aus Grund der bereits bestehenden Vorbelastung des Plangebietes durch die Freizeitnutzung am Cospudener See sowie benachbarter Sportanlagen (Gymnasium) besteht die Möglichkeit der Überschreitung schalltechnischer Orientierungswerte nach DIN 18005 für Pflegeeinrichtungen. Es bestehen Befürchtungen, dass Nutzungskonflikte innerhalb des Plangebietes durch zusätzliche Immissionen auf schutzbedürftige Einrichtungen (z.B. Kinderhospiz) wirken. Forderungen

zum Schallschutz für die Wohnnutzungen am Parkplatz des Baufeldes E werden erhoben.

- Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit wesentlichen Teilen des Schutzzweckes des LSG ist nicht gegeben, weil die geplanten Gebäude die Größe der bestehenden Gebäude wesentlich überschreiten. Die Größe der Parkflächen ist bewertungsrelevant. Das Landschaftsbild wird erheblich verändert. Die Neuerrichtung der Gebäude führt in der Summation zu einer Unverträglichkeit mit dem Schutzzweck des LSG.
- Die öffentliche Nutzung des Parks sollte zu jederzeit gewährleistet werden.
- Es sollen die notwendigen PKW-Stellflächen im Park und der Standort der Zufahrtskontrolle im Plan gekennzeichnet werden.
- Hinweise zur Verpflichtung des Parkeigentümers zur Einfriedung des Parkgeländes sowie zur transparenten Gestaltung der Bebauung unter Berücksichtigung des Vogelschutzes.
- Die Auflagen aus der Waldumwandelungsgenehmigung sind zu berücksichtigen.
- Es sollten Büronutzungen ermöglicht werden.
- Hinweis, dass die Insel im Ringgraben nicht historisch belegt ist und somit nicht herzustellen sei.
- Widerspruch gegen die Erschließung der vorgesehenen Gärtnerei über den nördlichen Abschnitt des Equipagenweges.

Die Stellungnahmen wurden in der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes / Umweltberichtes (2. Entwurf) wie folgt berücksichtigt:

- Angaben zu den natürlichen Grundlagen Boden, Wasser sowie zum möglichen Auftreten von archäologischen Funden und Denkmälern wurden im Umweltbericht aufgenommen.
- Aussagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.
- Zur Prüfung, ob das Vorhaben mit den Belangen des Vogelschutzgebietes „Leipziger Auwald“, der Rechtsverordnung des LSG „Leipziger Auwald“, den Vorschriften der Eingriffsregelung nach den §§ 8-11 BNatSchG, den Vorschriften zu geschützten Biotopen nach § 26 SächsNatSchG und den Belangen des Artenschutzes vereinbar ist, wurde der Umweltbericht erarbeitet. In diesem wurde auch die Eingriffsregelung abgearbeitet. Es wurden Maßnahmen für gebäudebewohnende Tierarten festgesetzt. Die Flutung des Ringgrabens wurde nicht als Kompensationsmaßnahme angesetzt.
- Der Baumbestand innerhalb des Ringgrabensystems im Umfeld der geplanten Baumaßnahmen wurde im Gehölkataster als Anlage zum Umweltbericht mit Angabe von Art, Alter und Zustand erfasst.
- Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Vogelschutzgebiet und auf die innerhalb des Plangebietes vorkommenden FFH-Arten wurden im Umweltbericht abgeschätzt.
- Festsetzungen zum Schutz vorkommender Tierarten und zu insektenfreundlichen Beleuchtungsanlagen wurden ergänzt.
- Der bestehende Wald ist entsprechend der Waldumwandelungsgenehmigung in die Nutzungsart Park umzuwandeln. Angaben zur Waldumwandelungsgenehmigung erfolgen im Umweltbericht.
- Das Fledermausvorkommen im Weinkeller wurde berücksichtigt, indem auf diesen Flächen keine Planung erfolgt und der Lebensraum erhalten bleibt.

- Zur Prüfung der Lärmsituation wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, in der auch die Lärmvorbelastung des Gebietes betrachtet wurde.
- Der Hinweis zu den vorhandenen Ablagerungen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Ablagerungsflächen wurden in der Zwischenzeit weitestgehend beraumt. Lediglich im Bereich des Baufeldes B (Kopfbau, ehemaliges Palmenhaus) und westlich der Eibengruppe befinden sich noch Ablagerungen.
- Zur vorgeschlagenen Bespannung des Ringgrabens gab es Abstimmungen zwischen der Stadt Markkleeberg, der LMBV und dem Regierungspräsidium Leipzig. Die Bespannung des Ringgrabens wird befürwortet. Die Planungen der Stadt Markkleeberg und der LMBV werden aufeinander abgestimmt. Mit der KWL wird Kontakt aufgenommen, um eine Beeinflussung des Wassers im Ringgraben durch einen Mischwasserabschlag zu unterbinden. Im Bebauungsplan ist dementsprechend der Ringgraben als Wasserfläche dargestellt. Der Ringgraben soll in seiner Gesamtheit als Bestandteil des Floßgrabenneubaus bespannt werden.
- Es wurde eine zeichnerische Übersicht der Versiegelung im Park zum Zeitpunkt 1905, zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung des LSG 1998, im Jahr 2006 sowie als Planungsvision 2015 erstellt und dem Bebauungsplan beigelegt. Im Umweltbericht erfolgt die zahlenmäßige Gegenüberstellung der Versiegelung 2006 (Abschluss der Parksanierung) und nach Realisierung des Bebauungsplanes.
- Das Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster gemäß § 100 Abs. 3 SächsWG wird im Umweltbericht und in der Begründung zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.
- Um den Anforderungen des Denkmalschutzes besser gerecht zu werden, wurde in Abstimmung mit den Trägern dieser Belange das Baufenster des ehemaligen Herrenhauses (Baufläche D) angepasst und weiter gegliedert. Die Flächen für Nebenanlagen wurden überprüft und geändert. Es wurde für die noch offene Gestaltung des Vorfeldes zum Baufenster D (ehemaliges Herrenhaus) eine weitere Nebenfläche eingefügt. Damit kann im Zusammenhang mit der Bebauung der Baufläche D auch diese Nebenfläche für Zufahrt / Vorfahrt zum Hauptgebäude unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten gestaltet werden.
- Im Bebauungsplanentwurf wurden Festsetzungen konkretisiert und in der Planzeichnung Vermaßungen zur besseren Allgemeinverständlichkeit eingefügt.
- Der Begründung zum Bebauungsplan (2. Entwurf) wurden Vorschlägen zur Aufteilung und Darstellung der PKW-Stellflächen beigelegt.

Diese überarbeitete 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand 30.07.2007 wurde nochmals offen gelegt und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.10.2007 wiederholt beteiligt.

Folgende Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf enthielten umwelt- bzw. planrelevante Hinweise:

- Regierungspräsidium Leipzig (Stellungnahme vom 07.01.2008)
- Landratsamt Leipziger Land (Stellungnahme vom 10.12.2007)
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen (Stellungnahme vom 14.12.2007)
- NABU, Landesverband Sachsen e.V. (Stellungnahme vom 14.12.2007)
- Evangelisch-Lutherische Martin-Luther-Kirchgemeinde Markkleeberg-West (Stellungnahme vom 14.12.2007)
- Regionaler Planungsverband Westsachsen (Stellungnahme vom 10.12.2007)

- Staatliches Vermessungsamt Borna (Stellungnahme vom 03.12.2007)
- KWL GmbH Leipzig (Stellungnahme vom 04.12.2007)

Die Stellungnahmen wurden in der vorliegenden Überarbeitung des Bebauungsplanes / Umweltberichtes wie folgt berücksichtigt:

- Die Hinweise des RP Leipzigs zur Bilanzierung wurden geprüft. Seitens des RP wird die im 2. Entwurf des Bebauungsplanes/Umweltberichtes in der Gesamtbilanz aufgeführte Neuversiegelung von 214 m² als tolerierbar bezeichnet, aber die Vergrößerung der Gebäudegrundflächen um 1.776 m² als kritisch bewertet wird, ist nicht nachvollziehbar. Die Vergrößerung der Gebäudegrundfläche betrifft im Wesentlichen Wintergarten und Orangerie (Bauflächen A und B, die derzeit nicht baulich existent sind). Auf den beigefügten historischen Parkzuständen ist zweifelsfrei erkennbar, dass es sich bei der Vergrößerung dieser beiden Gebäude im Wesentlichen um die Wiederherstellung der Gebäudegrundrisse des historischen Parkzustandes von 1905 handelt. Insoweit werden die raumbildenden Strukturen des Denkmals wieder hergestellt. Für den Umweltbericht bzw. die Abarbeitung der Eingriffsregelung und Darstellung der erheblichen Umweltauswirkungen wurde der vorhandene Biotopbestand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes herangezogen. Die Sachverhalte werden entsprechend im Umweltbericht verdeutlicht.
- Aussagen zum Überschwemmungsgebiet wurden überarbeitet.
- Die Aussagen zum Schallschutz bzw. zu den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung wurden ergänzt und um die Aussagen zur Vorbelastung des Plangebietes durch den Betrieb der Festwiese am Nordufer Cospudener See erweitert.
- Überprüfung der Festsetzung F 5c (M6 des Umweltberichtes) hinsichtlich Lebensraumbezügen von Amphibien mit dem Ergebnis der Beibehaltung der Festsetzung und weiterer Erläuterung im Umweltbericht.
- Ergänzung der Festsetzung F8 zu gebäudebewohnenden Tierarten in zu sanierenden Gebäuden (z. B. Wein-/Eiskeller).
- Das Baufenster der Baufläche D wurde so geändert, dass die Baufläche D1 mittig zum Hauptweg liegt, die Baufläche D3 (Verbinder) wurde in der Grundfläche / Breite verringert.
- Festsetzungen zu Nebenflächen wurden geändert, so dass die Nebenfläche am Baufeld D um 225 m² (entspricht 12 PKW-Stellflächen) verringert und an der Baufläche B wurde ergänzt, dass nur 2 PKW-Stellflächen in der Nebenanlage zulässig sind. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass alle Nebenanlagen zu Grünflächen mit Hecken, mind. 1,50 m hoch, abzugrenzen sind.
- Festgesetzte Wegeverbindungen wurden vervollständigt einschl. der Brücke am nordwestlichen Ende des Parkhauptweges.
- Es wurden die Daten zu übergeordneten Planungen ergänzt und der Hinweis zu Vermessungsmarken aufgenommen.

4. Inhalte der Planung

Die Grenzen des Bebauungsplanes liegen am Rande eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich der Stadt Markkleeberg.

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) Gegenstand des Denkmalschutzes.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von der Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Die Anschrift des Landesamtes für Archäologie lautet:

Landesamt für Archäologie, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden
Tel.: 0351/892600, Fax: 0351/8926999

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Auf folgenden Sachverhalt wird außerdem hingewiesen:

Im Bereich des Planungsvorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 7 Abs. 1 des Sächsischen Vermessungsgesetzes (SächsVermG) vom 12. Mai 2003 (SächsGVBl. S. 121) besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Sollte eine Beeinträchtigung durch die Baumaßnahme unumgänglich sein, ist gemäß § 7 Abs. 2 SächsVermG die Sicherung rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten dem Vermessungsamt Borna als der zuständigen Vermessungsstelle oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) in Auftrag zu geben.

Durch nachfolgend näher beschriebene Festsetzungen wird der Park in zwei grundlegend zu unterscheidende Bereiche gegliedert. Innerhalb des Ringgrabens und im Umfeld der Adlertors sowie der Orangerie (nördliche Baugebietsseite/Baufläche A) werden die Flächen nach denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten gepflegt. Der Charakter wird hier von Rasenflächen mit Baumgruppen, Einzelbäumen, Alleen und untergeordneten Einbauten bestimmt. Außerhalb des Ringgrabens (mit Ausnahme des Umfeldes Adlertor und Orangerie/Baufläche A) werden waldartige Bereiche in der vorgefundenen Struktur belassen. Ziel ist ein Erhalt der alten Bäumen und eines damit verbundenen hohen Anteils von Totholz. Wege sind in diesem Bereich wesentlich reduziert, die Durchgängigkeit erschwert. Dies geschieht vorrangig unter dem Aspekt der Beruhigung dieser Bereiche.

Die geplanten Neu- und Ersatzbauten werden in der Gesamtheit in ihrer Größe nicht über die historisch belegten Bauten hinausgehen. Innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sind die überbaubaren Flächen durch Maximalgrößen festgesetzt und die Hauptstandorte der Gebäude Bauflächen B, C und D beziehen sich exakt auf die vorhandenen Wegeachsen. Der Standort Baufläche A soll aus den noch vorhandenen Ruinenhaufen der Orangerie (inzwischen überwachsen) wieder entwickelt werden.

4.1. Art der baulichen Nutzung,

(§ 11 BauNVO Sonstige Sondergebiete)

Textliche Festsetzungen

- 1.1 Das gesamte Bebauungsplangebiet wird als Sondergebiet „Medizinische Einrichtung und Freizeit“ festgesetzt.
- 1.2 Im Sondergebiet „Medizinische Einrichtung und Freizeit“ sind ausschließlich zulässig
- für Bauflächen **A**:
- Anlagen von Gartenbaubetrieben zur Pflege und Entwicklung des Parkgeländes;
- für Bauflächen **B** (B1, B2, B3):
- Medizinische Einrichtungen und Einrichtungen der Kranken- und Altenpflege sowie betreutes Wohnen;
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Pension, Hotel, bis maximal 50 Betten;
 - maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Verwalter;
 - Anlagen für örtlichen Verwaltung;
- für Bauflächen **C** (C1, C2):
- Medizinische Einrichtungen, Kinderhospiz;
 - ausnahmsweise zulässig sind Einrichtungen der Kranken- und Altenpflege ohne betreutes Wohnen;
 - maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Verwalter;
- für Bauflächen **D** (D1, D2):
- Medizinische Einrichtungen wie Praxisklinik, Ärztehaus;
 - Einrichtungen der Kranken- und Altenpflege ohne betreutes Wohnen;
 - Gastronomische Einrichtungen zur Deckung des Bedarfes aus der Gebietsnutzung einschl. der öffentlichen Parknutzung;
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Pension, Hotel, bis maximal 50 Betten;
 - Einrichtungen bzw. Gewerbe für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Physiotherapie, Fitnesscenter, Wellnessanlagen;
 - Läden/Dienstleistungsbetriebe wie Apotheke, Sanitätshaus, Frisör, Kosmetik zur Deckung des Bedarfes aus der Gebietsnutzung;
 - maximal vier Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Verwalter, dabei darf die Summe der Wohnflächen einen Anteil von 12 % der in der Baufläche errichteten Nutzfläche nicht überschreiten;
- für Bauflächen **D** (D3):
- untergeordneter Verbindungsbau zwischen D1 und D2
- für Bauflächen **E**:
- Gastronomische Einrichtungen zur Deckung des Bedarfes aus der Gebietsnutzung einschl. der öffentlichen Parknutzung;
 - Läden/Dienstleistungsbetriebe wie Apotheke, Sanitätshaus, Frisör, Kosmetik, Blumenverkauf zur Deckung des Bedarfes aus der Gebietsnutzung;
 - maximal eine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Verwalter.
- 1.3 Innerhalb des gesamten Plangebietes wird für die zulässigen Läden/Dienstleistungsbetriebe eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 350 m² festgesetzt.

- 1.4 Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Hotel, Pension sind nur in einer Baufläche des gesamten Plangebietes zulässig.
- 1.5 Im gesamten Plangebiet sind mobile Imbisseinrichtungen unzulässig.
- 1.6 Die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Verwalter als Einzelgebäude ist unzulässig, dies gilt auch bei Nutzungsänderungen von Einzelgebäuden zu Wohnzwecken mit Ausnahme der Baufläche B2

Begründung der Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung wurde für das Plangebiet als Sondergebiet ‚Medizinische Einrichtung und Freizeit‘ festgeschrieben. Die vorgesehenen und hier der Begründung vorangestellten Textlichen Festsetzungen wurden auf die Planzeichnung übernommen und gelten im Zusammenhang mit den zeichnerischen Festsetzungen zu Bauflächen und Bauhöhen sowie den grünordnerischen Festsetzungen.

Der stark verwilderten Park soll in seine historischen Form um 1900 wieder hergestellt werden. Außerdem sollen verschiedene historisch wertvolle Bauwerke im Park saniert bzw. gesichert werden. Dazu zählen:

- Das Adlertor, an diesem Einfahrtsmonument ist schon mit verschiedenen Sanierungsmaßnahmen begonnen worden, die noch abgeschlossen werden müssen.
- Das Eingangsportal des ehemaligen Weinkellers befindet sich am östlichen Berghang hinter dem ehemaligen Herrenhaus. Widderköpfe als Symbole der Fruchtbarkeit und das Konterfei von Pallas Athene zieren das Portal. Hier sollen ebenfalls Sicherungsmaßnahmen gegen einen weiteren Verfall vollzogen werden. Die Nutzung des Weinkellers kann nach Prüfung der Bausubstanz und ggf. nach Auslagerung von Fledermausquartieren als untergeordnete Anlage im Zusammenhang mit medizinischen Einrichtungen erfolgen.
- Der Zentralbau des ehemaligen Palmenhauses (Wintergarten) ist der letzte noch vorhandene Bauteil einer beeindruckenden Palmenhausanlage, die mit ihren geschwungenen Glasbauten den westlichen Teil des Parks dominierte. Dieser vorhandene Kopfbau soll gegen weiteren Verfall gesichert und zügig einer Komplettsanierung zugeführt werden. In diesem Kopfbau werden vorerst auch die Büros der Parkverwaltung ihren Platz finden, um die weiteren Maßnahmen örtlich koordinieren zu können.

Die Bausubstanz, die einerseits historisch wertlos oder andererseits unwiederbringlich geschädigt ist, ist zurückzubauen, dazu gehört auch das Herrenhaus. Dieses wurde durch seine zahlreichen Umbauten und den nunmehr jahrelangen Leerstand mit mehreren Brandanschlägen in seiner Kernsubstanz stark geschädigt.

Neubauten sollen im Park nur an historischen Gebäudestandorten verwirklicht werden.

Folgende Bebauungen und Nutzungen sollen ermöglicht werden.:

- Gärtnerei am Standort der nördlichen Gutsrandbebauung (Orangerie) **„Baufläche A“**
Der historischen Nutzung absolut angemessen soll an der nördlichen Grenze des Parks an der ehemaligen Gutsgrenze ein hochwertiges Gewächshaus errichtet werden. Diese

Gärtnerei soll sich in Zukunft langfristig um die regelmäßige Pflege des Anwesens , der Parkanlage, kümmern.

- Ehemaliger Wintergarten / Palmenhaus **„Baufläche B“**

Am nördlichen Ende der verlängerten Achse der Rotbuchenallee, am Standort des ehemaligen Palmenhauses steht heute noch der zentrale neobarocke Bau. Hier könnten z.B. in moderner Architektur und nach Sanierung der Altbausubstanz zwei bogenförmige Flügelbauten, Altenpflege und/oder hochwertiges betreutes Wohnen aufnehmen. Alternativen sollen aber möglich bleiben, so z.B. eine Pension mit maximal 50 Betten. Es sind maximal nur zwei Wohnungen für Personal zugelassen.

- Neubau Zentrum für schwerstkranke Kinder- Hospiz **„Baufläche C“**

Am südlichen Ende der Rotbuchenallee soll ein Zentrum für schwerstkranke Kinder entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass dieses Kinderhospiz langfristig Bestand hat. Sollte es jedoch die Entwicklung nicht möglich sein, wird die ausnahmsweise Zulässigkeit anderer Pflegeeinrichtungen festgesetzt. Gleichzeitig wird die Ansiedlung von „betreutem Wohnen“, welches sich ja in der Baufläche B ansiedeln soll, ausgeschlossen. Es sind maximal nur zwei Wohnungen für Personal zugelassen. Die Ausprägung des Gebäudekomplexes wird mittels eines Architekturwettbewerbes ermittelt.

- Facharztzentrum am Standort des ehemaligen Herrenhauses **„Baufläche D“**

An dem klar dominierenden Gebäudestandort des Keesschen Parks ist als Hauptnutzung ein Facharztzentrum angedacht. Andere Einrichtungen wie Kranken- und Altenpflege – jedoch ohne betreutes Wohnen - wären alternativ oder zusätzlich denkbar. Gleichzeitig sollte hier auch eine gastronomische Einrichtung – Café, Imbiss, eventuell mit Freisitz – angesiedelt werden, um Parkbesuchern und Nutzern eine Verweilmöglichkeit zu bieten. Innerhalb der gesamten Baufläche könnten auch andere Dienstleistungen und kleine Läden im Interesse der Nutzung des Gesamtgebietes und seiner Besucher sinnvoll und möglich sein. Dafür wurden die Art der Einrichtung in die Festsetzung aufgenommen. Unter Einbeziehung der Bereiche des ehemaligen Wirtschaftshofes kann auch das Angebot für Freizeitnutzungen erhöht werden, Fitness- und Wellnessbereiche sind vorstellbar.

Die Architektur des Neubaus soll mehrere Funktionen in sich vereinen. Sie muss der Verantwortung des ehemaligen Herrenhauses als zentraler Bau des Anwesens gerecht werden und zwar mit den Baumaterialien der heutigen Zeit und flexibel sein in seiner Nutzung. Alle Baumaßnahmen sind grundsätzlich mit der Denkmalschutzbehörde und der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Östlich des Neubaus, über eine Bogenbrücke erreichbar liegt der ehemalige Weinkeller mit seinem faszinierenden neobarocken Portal. Durch einen Vorraum erreicht man drei unterirdische Gewölbe, die jeweils mit Tageslicht durch die Decke versorgt werden.

Im Interesse der angedachten Hauptnutzungen wurde die Anzahl der zulässigen Wohnungen für Personal auf maximal vier festgesetzt und zwar in prozentualer Abhängigkeit von der errichtet Gesamtnutzfläche im Baufeld. Bei der Festsetzung, dass die Gesamtwohnfläche nur 12% der in der Baufläche errichteten Nutzfläche nicht überschreiten darf, würden z.B. bei 3000 qm Nutzfläche vier Wohnungen á 90 qm Wohnfläche zulässig sein.

Um der Dominanz des ehemaligen Herrenhauses nahe zu kommen und trotzdem eine wirtschaftliche Nutzung im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ermöglichen, wurde das Baufenster D nochmals gegliedert. Die Baufläche D1, die das ehemalige Herrenhaus umfasst, wurde von der Baufläche D2, die die ehemaligen Nebenanlagen, Stallungen umfasst, getrennt und nur ein Verbindungsbau – Baufläche D3 – kann die Nutzungseinheit der Gesamtbaufläche koppeln. Mit dieser Gliederung soll die Einzelstellung des Gebäudes am Standort ehemaliges Herrenhaus hervorgehoben werden. Dazu wurde der Verbindungsbau auch wesentlich von der Front des Hauptgebäudes zurückgesetzt.

- Pfortnerdienst, Apotheke, Handel „**Baufläche E**“

Im vorhandenen Gebäude Pfarrgasse 15 (Flurstück 22/1) sind ein Pfortnerdienst und vielleicht ein Imbiss oder ein kleines Ladengeschäft sinnvoll und gut vorstellbar. Es ist hier nur eine Wohnung für Personal zulässig.

Gastronomische Einrichtungen sind in den Bauflächen D und E möglich und sollten mindestens in einem Objekt angesiedelt werden. Freisitze sind im Parkbereich erwünscht. Mit der Festsetzung 1.5 werden grundsätzlich mobile Imbisseinrichtungen (Imbissstand, Verkaufswagen) ausgeschlossen um das Parkbild nicht zu stören.

Verkaufseinrichtungen und ladenähnlicher Dienstleistungen wie Frisör und Kosmetik, sind für die Deckung des Bedarfes aus der Gebietsnutzung zulässig. Als Läden kommen insbesondere Apotheke, Sanitätshaus und eventuell ein kleines Blumengeschäft in Frage. Die Gesamtverkaufsfläche aller dieser Handels- / Dienstleistungseinrichtungen innerhalb des Plangebietes wurde auf 350 qm beschränkt.

Wohnen im Plangebiet ist durch die Festsetzungen nur beschränkt möglich. Es wurde die Anzahl der Wohnungen für betriebsbedingte Zwecke beschränkt und festgesetzt, dass diese nicht in separaten Gebäuden (Einfamilienhaus) errichtet werden dürfen – siehe dazu Festsetzung 1.6. Außerdem wird betreutes Wohnen nur in der Baufläche B zugelassen.

Es ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten, dass Teile des räumlichen Geltungsbereiches im gemäß § 10 Abs. 3 Sächsisches Wassergesetz festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster im Landkreis Leipzig liegen. Im Plangebiet sind Hochwasserverträgliche Bauweisen zu beachten. Bautechnische und genehmigungspraktische Empfehlungen für Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet sind der „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom Februar 2006 zu entnehmen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung,

Bauweise überbaubarer Grundstücksflächen

(§ 16 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden sehr eng, an historische Standorte angelehnt, durch Baugrenzen (Baufenster) festgesetzt. Die in der vorliegenden Planzeichnung festgeschriebenen Maße der baulichen Nutzung wurden maßgeblich durch die frühere Bebauung bestimmt.

Textliche Festsetzungen

- 2.1 Die Grundfläche von Gebäuden (GR) wird als Höchstmaß oberhalb der Geländeoberfläche innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen festgesetzt. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nicht einzubeziehen.
- 2.2 Die zulässige Gesamtgrundfläche baulicher Anlagen wird als Summe der festgesetzten Grundfläche von Gebäuden (GR), Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze festgesetzt. In der Planzeichnung festgesetzte Wege sind nicht einzurechnen.
- 2.3 Die zulässige Gesamtgrundfläche baulicher Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt
- für Bauflächen **A** mit 1785 m²,
 - für Bauflächen **B** (B1, B2, B3) mit 1485 m²,
 - für Bauflächen **C** (C1, C2) mit 1355 m²,
 - für Bauflächen **D** (D1, D2, D3) mit 4165 m²,
 - für Bauflächen **E** mit 1410 m².
- 2.4 Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Gesamtgrundfläche ist für die Baufläche A ausgeschlossen.
Für die Bauflächen B, C, D und E ist eine Überschreitung der zulässigen Gesamtgrundfläche nur geringfügig, bis max. 3 %, zulässig (§ 19 Abs. 2 Satz 3 BauNVO).
Die Anwendung des § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.

STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind ausschließlich in den gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig unter Beachtung der zeichnerischen Festsetzung, dass für die Baufläche B maximal zwei PKW-Stellflächen zulässig sind.

An der Baufläche E muss die östliche Grenze der Fläche für Nebenanlagen westlich der verlängerten Gebäudefrontlinie Baukörper E sein.

Garagen oberhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

NEBENANLAGEN (§14 BauNVO)

Nebenanlagen der Tierhaltung und Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Anteil vollflächiger Glasfassaden ist bis zu 50% der Gesamtfassadenfläche zulässig.

Äußere Einfriedungen des Sondergebietes sind entsprechend denkmalpflegerischen Festlegungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Innerhalb des Sondergebietes sind Einfriedungen unzulässig.

Bauliche Anlagen sind bei Neubau, Umbau und Sanierung sind bezüglich ihrer Baukörper, einzelner Bauglieder und ihrer äußeren Gestaltung mit den denkmalpflegerischen Belangen in Einklang zu bringen.

Private, bewegliche Müllsammelbehälter sind nicht einsehbar von öffentliche genutzten Wegen unterzubringen.

Begründung der Festsetzungen

Die Grundfläche von einzelnen Gebäuden wird als Höchstmaß oberhalb der Geländeoberfläche innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen festgesetzt. Bauliche Anlagen unterhalb der

Geländeoberfläche sind nicht einzubeziehen, damit soll eine Vergrößerung bzw. der Erhalt von größeren Kellergeschossen ermöglicht werden.

Jedoch wird die gesamte mögliche Grundfläche im Sinne § 19 BauNVO durch eine festgesetzte Grundflächen als Maximalwert je Bauflächenteil beschränkt. Die Überschreitung im Sinne § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 % bzw. bis zu einer GRZ von 0,8 wird ausgeschlossen, damit soll die Überschreitung des historischen Baumaßes verhindert werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Neubauvorhaben überwiegend um bereits mit Gebäuden bebaute Standorte handelt. Die geplanten Gebäude in den Baufeldern C, D und E werden nahezu vollständig auf den Flächen bestehender Gebäuden errichtet. Diese Gebäude standen auch zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung des Landschaftsschutzgebietes. Auf diesen Baufeldern wird sich bezüglich des Umfangs der Bauten keine wesentliche Veränderung ergeben. Gegenüber dem Bestand wird jedoch das äußere Erscheinungsbild der Gebäude deutlich verbessert. Der ruinöse Bauzustand wird beseitigt und damit gleichzeitig die Gefahren, die von den Gebäuden für die Erholungssuchenden ausgehen. Es wird somit ein Missstand beseitigt, der das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung im denkmalgeschützten Park beeinträchtigt. Im Baufeld B befindet sich ebenfalls bereits ein Gebäude, das in sehr schlechten baulichen Zustand ist. Es handelt sich um den noch erhaltenen zentralen barocken Bau des ehemaligen Palmenhauses. Das geplante Gebäude im Baufeld A steht ebenso an einem historisch belegten Standort. Gegenwärtig ist kein Gebäude vorhanden, wohl aber die verfallenen Reste der Orangerie, die innerhalb der Gehölzfläche deutlich zu erkennen sind.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die festgesetzte Firsthöhen bestimmt, diese lehnen sich an historische Bebauungshöhen an. Festgesetzt wurden Mindesthöhen und maximale Firsthöhen für den Kopfbau des ehemaligen Palmenhauses (Baufläche B2). Bei dem Ersatzbau des ehemaligen Herrenhauses (Baufläche D1) wurde die Höhe des Baukörpers durch die Mindestanzahl von Vollgeschossen – hier mindestens drei Vollgeschosse – und die maximale Firsthöhe festgesetzt. Analog wurde für das Hauptgebäude des geplanten Kinderhospizes am ehemaligen Standort des Museums (Baufläche C1) verfahren. Für alle untergeordnete Bauten/Anbauten wurde nur die maximale Firsthöhe festgesetzt. Damit soll die Dominanz der Hauptgebäude sicher gestellt werden. Alle Höhenangaben sind in Meter bezogen auf eine Geländehöhe von 113,30 m ü.NHN.

Die Anordnung der Baufenster sowie die Festsetzung von Firsthöhen berücksichtigen die historischen Sichtachsen, wie z. B. die vom Adlertor zur Kirche, die freizuhalten sind.

- Gärtnerei am Standort der nördlichen Gutsrandbebauung (Orangerie) **„Baufläche A“**
Die zulässige Gesamtgrundfläche baulicher Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt für Bauflächen **A** mit 1785 m², davon sind 330 m² für die Gewächshausbebauung / Gebäude am Standort der ehemaligen Orangerie festgesetzt. Die Firsthöhe wurde nach den Maßstäben für derartige Gewächshausanlagen mit 8,00 m festgesetzt. Die Zufahrt zur Parkgärtnerei soll über den Equipagenweg erfolgen. Damit wird die Parknutzung weniger beeinträchtigt. Die Fläche für Nebenanlagen der Gärtnerei ist sehr groß angelegt, da diese nicht nur für das Abstellen von Fahrzeugen und Geräten benötigt wird, sondern auch als Lagerfläche.
- Ehemaliger Wintergarten / Palmenhaus **„Baufläche B“**
Für Bauflächen **B** (B1, B2, B3) wurde eine Gesamtgrundfläche mit 1485 m² festgesetzt,

davon darf die Grundfläche der Gebäude 1305 m² einnehmen. Die Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze ist mit 180 m² eher gering ausgelegt und würde die Errichtung von maximal 12 Parkstellflächen für PKW ermöglichen, die auch für Behindertenfahrdienst, Rettungsfahrzeuge und Pflegepersonal notwendig wären. Jedoch wird im Interesse des Denkmalschutzes für das Parkgelände die Anzahl der PKW-Stellflächen auf zwei beschränkt. Weitere notwendige Stellplätze müssen in den Baukörpern der Bauflächen B1 und B3 untergebracht werden. Flächen der Nebenanlagen, einschl. Stellflächen für PKW, sind zu Grünflächen mit Hecken abzugrenzen.

Historischen Aufnahmen von 1905 ist zu entnehmen, dass der Kopfbau eine Gesamthöhe von ca. 18,0 m (Firsthöhe) hatte, die Traufhöhe ist bei ca. 13,0 m. Unter Wahrung der Dominanz des Kopfbauwerks, seiner Baugrenzen und Maßstäblichkeit ist Baufenster „B“ unterteilt worden. Es ist der Kopfbau (Mittelbau), Baufläche Teil „B₂“ mit einer minimalen Firsthöhe von 13,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 17,50 m festgesetzt. Diese Festsetzung wahrt zum einen die Dominanz des Kopfbauwerks und lässt gleichzeitig eine variable Dachgestaltung zu. Als Baufläche Teil „B1 und B3“ sind beidseitige Anbauten mit maximaler Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt. Diese Firsthöhe entspricht auch etwa den ehemaligen Anlagen der Wintergartenanlage. Die Bauweise der seitlichen Anbauten wird mit einer leichten, geschwungenen Bauweise mit größeren Anteilen Glas vorgeschlagen, die jedoch nicht mehr als 50 % der Gesamtfassadenfläche in Anspruch nehmen dürfen (gemäß Festsetzung unter örtlichen Bauvorschriften).

- Neubau Zentrum für schwerstkranke Kinder – Hospiz - **„Baufläche C“**

Am südlichen Ende der Rotbuchenallee, wo derzeit noch die Reste der Krankenhausbaracken stehen, könnte ein Zentrum für schwerstkranke Kinder entstehen. Die Architektur des Gebäudes soll mittels eines Architekturwettbewerb ermittelt werden. Vom dem historischen Bau „Mausoleum“ sind nur noch Fotos erhalten. Aber im Sinne der historischen Bebauung soll ein Neubau auf dieser Fläche gegenüber dem Kopfbau des Wintergartens entstehen (C1). Da aber eine Bebauung in der Größe des ehemaligen Museum / Mausoleums unwirtschaftlich und kaum einer Nutzung zuzuführen wäre, wird ein seitlich angeordneter Baukörper C2 zugelassen. Insgesamt wird mit dieser Grundfläche C1 + C2 immer noch weniger Baufläche in Anspruch genommen, als durch die Baracken derzeit bebaut ist.

Um die Dominanz des Hauptbaukörpers C1 hervorzuheben, wurde zum einen die Bauhöhen für C1 und C2 unterschiedlich festgesetzt und zum anderen die Baukörper in der Frontansicht auch optisch getrennt durch die Zurücksetzung eines Gebäudeverbinders. So wird auch ein vorhandener Parkbaum erhalten. Die Firsthöhe für den Gebäudehauptteil C1 wurde mit maximal 11,00 m über 113,30m ü.NHN festgesetzt – dies entspricht auch etwa der Höhe des ehemaligen Mausoleums. Gleichzeitig sind aber mindestens zwei Vollgeschosse zu errichten. Für den Gebäudeteil C2 wurde die Firsthöhe mit 8,50 m etwas niedriger festgesetzt, damit könnte dieser Anbau auch eingeschossig sein.

Die zulässige Gesamtgrundfläche baulicher Anlagen wird als Höchstmaß für Bauflächen C (C1, C2) mit 1355 m² festgesetzt, davon sind maximal 905 m² als für Gebäude und 450 m² für Nebenanlagen einschließlich Stellflächen für PKW. Damit würde die Errichtung von maximal 15 Stellflächen möglich sein, die auch für Behindertenfahrdienst, Pflegepersonal

notwendig sind. Die Anordnung der Nebenanlagen und Stellplätzen erfolgt westlich und zum Teil rückwärtig des Gebäudes. Die Nebenanlagen und Stellplätze sind durch Heckenpflanzungen in die Parklandschaft einzubinden und gleichzeitig von den öffentlich genutzten Parkwegen abzugrenzen.

- Facharztzentrum am Standort des ehemaligen Herrenhauses „**Baufläche D**“

Der Bauakte zum Herrenhaus, Zeichnungen zum Umbau als Krankenhaus von 1946, ist zu entnehmen, dass die Traufhöhe des Gebäudes bei ca. 13,50 über Gelände liegt und die Firsthöhe bei ca. 18,50 m. Bei den jetzt erfolgten Vermessungen (siehe Plangrundlage) wurde die Traufhöhe des Herrenhauses mit 126,45 m ü.NHN und die Firsthöhe der Nebengebäude – ehemalige Stallungen – mit 122,81 m ü.NHN festgestellt. Ein Neubau / Ersatzbau sollte diese Maße nicht überschreiten. Die getroffenen Festsetzungen sollen auch einen Ersatzbau am Standort des ehemaligen Herrenhauses dominant erscheinen lassen. Die Festsetzung der Firsthöhe mit 18,50 m über 113,30m ü.NHN entspricht der jetzigen Höhe des Herrenhauses und lässt eine viergeschossige Bebauung zu. Zur Wahrung der Dominanz muss aber dieser Bau mindestens drei Vollgeschosse aufweisen. Alle weiteren Bebauungen im Baufensterteil D2 sollten entsprechend der niedrigeren Firsthöhe von maximal 9,50 m über 113,30m ü.NHN haben, dies entspricht der gemessenen Firsthöhe der alten Nebengebäude. Für die Bebauung in dem Bauflächenteil D2 werden jedoch keine Mindestbauhöhen festgesetzt, da die untergeordnete Erscheinung gegenüber dem ehemaligen Herrenhaus auch mit einem niedrigerem oder eingeschossigem Baukörper gewährleistet wird. Mit der Festsetzung der Maximalhöhe des Baukörperteils D2 wird nicht nur das Haupthaus betont sondern auch die Sichtachse vom Adlertor zur Kirche erhalten. Für eine sinnvolle Nutzung des Objektes unter den heutigen Anforderungen ist die bauliche Verbindung zwischen D1 und D2 erforderlich und soll auch durch eine Verbindungsbaukörper D3 zugelassen werden. Dieser Verbindungsbau soll sich durch seine Beschränkung auf eine Firsthöhe von max. 8,00 m und eine Breite von maximal 6,00 m unterordnen und den Eindruck der Solitärstellung des Herrenhauses (Baukörper D1) hervorrufen. Aus diesem Grund wird auch der Baukörper D3 nur zurückgesetzt hinter der Front des Herrenhauses (D1) zugelassen. Außerdem sollten für den Baukörper D3 leichte, lichtdurchlässige Baumaterialien gewählt werden.

Die zulässige Gesamtgrundfläche baulicher Anlagen wird als Höchstmaß für Bauflächen **D** (D1, D2, D3) mit 4165 m² festgesetzt, davon sollen durch die Gebäude maximal 1745 m² in Anspruch genommen werden. Es sind 1734 m² für Nebenanlagen einschließlich Stellflächen für PKW sowie 681 m² für die Gestaltung der gesondert ausgewiesenen Zufahrt / Gebäudevorfahrt vorgesehen. Es würde die Errichtung von maximal 34 Stellflächen möglich sein, die auch für Behindertenfahrdienst, behinderte Patienten mit eigenem Fahrzeug, Rettungsdienste und Personal notwendig sind. Die Anordnung der Nebenanlagen / Stellplätzen erfolgt nördlich und zum Teil rückwärtig vom Gebäude. Die Nebenanlagen und Stellplätze sind durch Umpflanzungen mit Hecken in die Parklandschaft einzubinden und gleichzeitig von den öffentlich genutzten Parkwegen abzugrenzen, die zu erhaltenden Parkbäume im Randbereich sind zu schützen und in die Gestaltung zu integrieren. Ein Verbindungsweg zwischen dem Eiskeller über die Brücke bis zum Hauptweg ist auf der Nebenfläche der Baufläche D zulässig.

Die Gestaltung der Gebäude und der Zufahrt – Gebäudevorfahrt hat in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.

- Pfortnerdienst, Apotheke, Handel „**Baufläche E**“

Das vorhandene Gebäude Pfarrgasse 15 (Flurstück 22/1) soll erhalten und ggf. umgebaut werden. Die zulässige Höhe des Baukörpers wurde in Anlehnung an die vorhandene und angrenzende Ortsbebauung gewählt und mit einer maximalen Firsthöhe von 8,50m über 113,30m ü.NHN festgesetzt. Die zulässige Gesamtgrundfläche baulicher Anlagen wird als Höchstmaß für Bauflächen **E** mit 1410 m² festgesetzt, davon sind für Gebäude nur 250 m² und für Nebenanlagen der größere Teil von 1079 m² vorgesehen. Der Anteil der Nebenanlagen und Stellplätze ist hier verhältnismäßig hoch, da in dieser Fläche ein Besucherparkplatz mit 40 bis 45 Stellflächen für PKW errichtet werden soll. Die Fläche für Nebenanlagen ist durch einen mindestens 2,50 m breiten, bepflanzten Grünstreifen vom Hauptweg / Parkzugangsweg abzutrennen. Gleichzeitig muss die östliche Grenze der Nebenanlagenfläche hinter der verlängerten Gebäudefrontlinie der Baufläche E zurückbleiben.

Zu Dachformen und Firstrichtungen wurden keine Festsetzungen getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass die Gestaltung der Baukörper, einschließlich Dachform entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den Maßgaben des Denkmalschutzes erfolgen muss. Der Bebauungsplan entbindet nicht von der erforderlichen Genehmigung von Baumaßnahmen durch die untere Denkmalschutzbehörde. Gleichzeitig unterliegt jegliche Baumaßnahme dem Erlaubnisvorbehalt im Sinne der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Auwald“

Nebenanlagen sind im Parkgebiet im Sinne der Parknutzung sowie entsprechend dem Charakter der baulichen Nutzungen zulässig. Insbesondere werden Freisitze im Parkgelände gewünscht, diese könnten auch gekoppelt mit gastronomischen Einrichtungen entstehen.

Im Bebauungsplanentwurf sind unter den grünordnerischen Festsetzungen sowie durch die Planzeichnung Wege und Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze einschließlich deren Versiegelungsgrad festgesetzt.

Die Beschränkung des Anteils der vollflächigen Glasfassade an allen Bebauungen soll dem Ziel dienen, eine zeitlose Architektur zu entwickeln, die sich in die denkmalgeschützte Parkanlage einpasst.

Die Einfriedung des gesamten Parkareales wird als erforderlich gesehen und ist auch historisch belegt. Ursprünglich war der gesamte Gutsbereich mit einer Mauer eingefriedet. Heute ist die Einfriedung auch zur Sicherung des Privatbereiches mit seinem Nutzungsziel medizinische Einrichtungen und Erholungsbereiche zwingend erforderlich, die öffentliche Nutzung tagsüber wird festgesetzt und ermöglicht (siehe dazu auch Erläuterung Pkt. Verkehrserschließung). Jegliche Einfriedungen sind aber im Sinne des Denkmalschutzes sowie nur im notwendigen Maße vorzunehmen und durch die Untere Denkmalschutzbehörde genehmigen zu lassen. Es wird durch die Festsetzungen (F6 und F7) bereits bewirkt, dass eine Einfriedung am westlichen Rand des Plangebietes mit einer Todholzhecke erfolgt. Am südlichen Rand zur Lauerschen Straße erfolgte die Einfriedung bereits mit einer Lebendhecke, die im Bedarfsfall (Vandalismus z.B.) mit einem festen Zaun hinterbaut werden kann. Nach Norden und Osten ist die Abgrenzung zur verbleibenden Waldfläche sowie zu privaten Grundstücken z.B. mit einem feingliedrigen Stabgitterzaun denkbar. Das

sanierte Adlertor wird erhalten und in die Einfriedung eingebunden. Sicherung und Schutz von Querungsmöglichkeiten

Die Einzäunung des Parks ist so zu gestalten, dass Querungsmöglichkeiten für Kleintiere erhalten bleiben. Die Einfriedung ist ohne Sockel zu errichten. Die Unterkante des Zauns ist mindestens 10 cm über dem Boden zu errichten.

Flächenbilanz (Kelleranlagen wie Eiskeller wurden in der Bilanz vernachlässigt):

	<i>Zul. Gebäudegrundflächen</i>	<i>Zul. Fläche Nebenanlagen</i>	<i>Zul. Gesamtbaufläche</i>
<i>Baufläche A</i>	330 m ²	1.455 m ²	1.785 m ²
<i>Baufläche B</i>	1.305 m ²	180 m ²	1.485 m ²
<i>Baufläche C</i>	905 m ²	450 m ²	1.355 m ²
<i>Baufläche D</i>	1.745 m ²	681+1734 m ²	4.165 m ²
<i>Baufläche E</i>	250 m ²	1.160 m ²	1.410 m ²
<hr/>			
<i>Summe zulässige Gebäudegrundflächen</i>		4.535 m ²	
<i>Summe Nebenanlagen (incl. Parkplätze)</i>		4.898m ²	
<i>Summe festgesetzte Wegeflächen</i>		6.367 m ²	
<i>Wasserfläche (Ringgraben)</i>		rd. 14.368 m ²	
<i>Parkflächen mit Altbaumbestand, Gehölze</i>		rd. 41.926 m ²	
<i>Parkflächen (Garten,Ruderalflur)</i>		rd. 41.406 m ²	
<hr/>			
<i>Gesamtgrundstück (B-Plangebiet)</i>		113.500 m ²	

Im Bestand liegt auf 15.749 m² eine Versiegelung vor (8.030 m² Vollversiegelung und 7.719 m² Teilversiegelung). Nach Planrealisierung beträgt die Versiegelung 15.800 m² (7.383 m² Vollversiegelung und 8.417 m² Teilversiegelung).

Die Bebauung erfolgt überwiegend auf Standorten, die bereits bebaut sind bzw. historisch (um 1900) bebaut waren. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen und Wege werden entsiegelt. Die Ablagerungen werden beräumt und fachgerecht entsorgt.

Die Neubebauung führt zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Biotope. Für das Schutzgut Landschaftsbild entstehen Veränderrungen. Gleichzeitig erfolgt jedoch auch die Beseitigung der ungenutzten ruinösen Gebäude und somit eine Aufwertung des Parks für die Erholungssuchenden.

Der größte Teil der durch das Vorhaben verursachten Versiegelung wird durch Abriss, Entsiegelung und Beräumung von Ablagerungen kompensiert. Insgesamt ergibt sich unter Berücksichtigung der Entsiegelung und Beräumung der Ablagerungen eine zusätzliche Neuversiegelung und damit ein Verlust biotisch aktiver Fläche durch das Vorhaben von 51 m².

Die Eingriffe auf diesen 51 m² werden kompensiert durch die Anlage von 1.040 m² Staudenfluren.

Weitere Ausführungen zur ökologischen Bewertung und Flächenbilanz sind dem Umweltbericht in der Anlage zur Begründung zu entnehmen.

4.3. Verkehrserschließung

(§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Textliche Festsetzung:

Die Verkehrsflächen sind private Flächen. Es ist eine beschränkte öffentliche Gehwegnutzung, beschränkt auf die Zeit zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr sowie die unbeschränkte Nutzung für berechnigte Anlieger, Wirtschafts- und Rettungsfahrzeuge zulässig.

Begründung:

Aufgabe der Bebauungsplanung ist es, die Hauptfunktionen so zu erschließen, so dass eine gegenseitige Belästigung und Beeinträchtigung der einzelnen Bereiche vermieden wird.

Sowohl die Anlagen des fließenden als auch des ruhenden Verkehrs sowie die Fuß- und Radverkehrsverbindungen wurden daraufhin geprüft.

Die Parkanlage hat Bedeutung für die Erholungsnutzung. Neben Spaziergängern, die den Park selbst zur Erholung nutzen, wird er weiterhin von Erholungssuchenden mit Ziel Cospudener See durchquert (Fußgänger und Radfahrer).

Die kontrollierte Zufahrt für Nutzer und Besucher zum Parkgelände ist nur von der Lauerschen Straße aus denkbar. Ausnahmsweise sollte jedoch für die nördlich des Ringgrabens geplante Gärtnerei die Zufahrt über den Equipagenweg erfolgen. Auch diese motorisierte Zufahrt über den Equipagenweg soll wie bisher schon praktiziert nur für Anlieger möglich sein.

Das im Bebauungsplan-Entwurf ausgewiesene Wegenetz – private Wege – soll im festgesetzten Rahmen täglich zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr der öffentlichen Nutzung dienen. Es wird über die Zugänge Adlertor im Norden und den südlichen Eingang von der Lauerschen Straße aus erreicht. Eine Nutzung als Geh- /Radweg ist zulässig, sowie die Befahrung mit PKW durch Berechnigte und mit Rettungsfahrzeugen über die kontrollierte Zufahrt von Süden (bauliche Vorkehrungen an der Zufahrt von der Lauerschen Straße zum Beispiel durch eine Schrankenanlage).

Diese Festsetzungen dienen dem öffentlichen Interesse der Parknutzung unter Berücksichtigung des Ruhebedürfnisses der medizinischen Nutzungen / Pflegenutzungen. Im Interesse der Öffentlichkeit und zur Vermeidung von Konflikten sollte durch eine Beschilderung an den Toren des Parks darauf hingewiesen werden, dass außerhalb der Öffnungszeiten des Parks Radfahrer und Fußgänger die Route Waldbad Lauer – Equipagenweg nutzen können.

Die festgesetzten Wege innerhalb des Parkgeländes sind nicht geeignet für die Befahrung durch Fahrzeuge der Müllentsorgung. Die Müll-/Abfallentsorgung erfolgt über Container / Tonnen, die am Entsorgungstag im Bereich des Eingangs Lauersche Straße bereitzustellen sind. Damit wird eine Befahrung der Parkwege durch Unternehmen der Abfallentsorgung ausgeschlossen, was dem Ruhebedürfnisses der Parknutzung dient.

Im Zuge der Fachplanung zur Parkbebauung ist eine entsprechende Fläche zur Container-/Tonnenaufstellung am Eingangsbereich vorzusehen.

Eine Feuerwehrzufahrt ist zu allen Bauflächen über die ausgewiesenen Parkwege möglich.

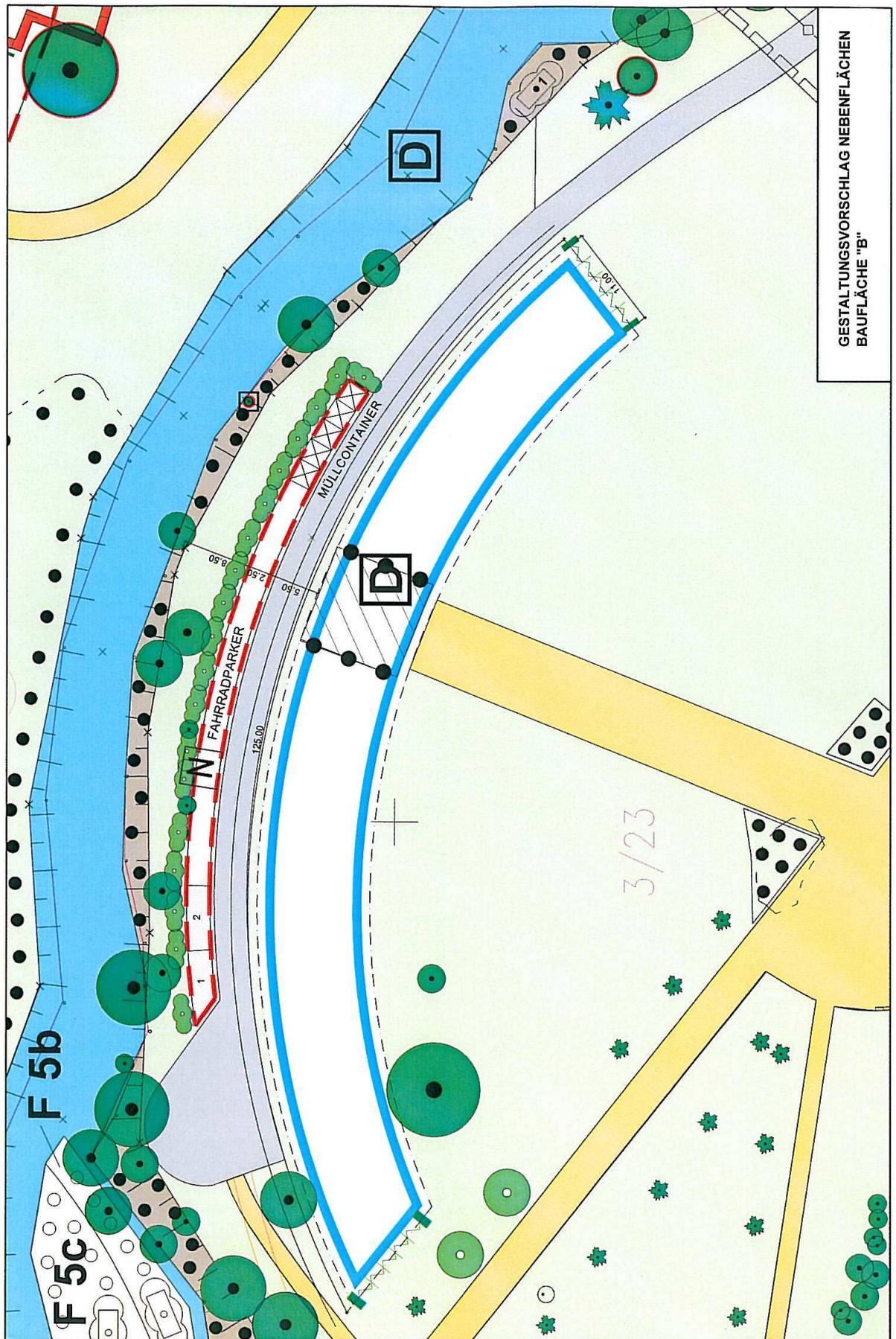
Der ruhende Verkehr ist generell innerhalb des Plangebietes abzusichern. Es wird vorläufig anhand der möglichen Nettonutzflächen von rund 5670 m² (ohne Parkgärtnerei) unter Ansatz des Berechnungsschlüssels 1 Stellplatz je 50 m² Nutzfläche ein Bedarf von 115 Stellplätzen für PKW ermittelt. Bei diesem Ansatz wurde berücksichtigt, dass ein hoher Anteil der Nutzflächen in betreutes Wohnen, Altenpflege bzw. Kinderhospiz eingehen, die erfahrungsgemäß einen geringen Stellplatzbedarf aufweisen.

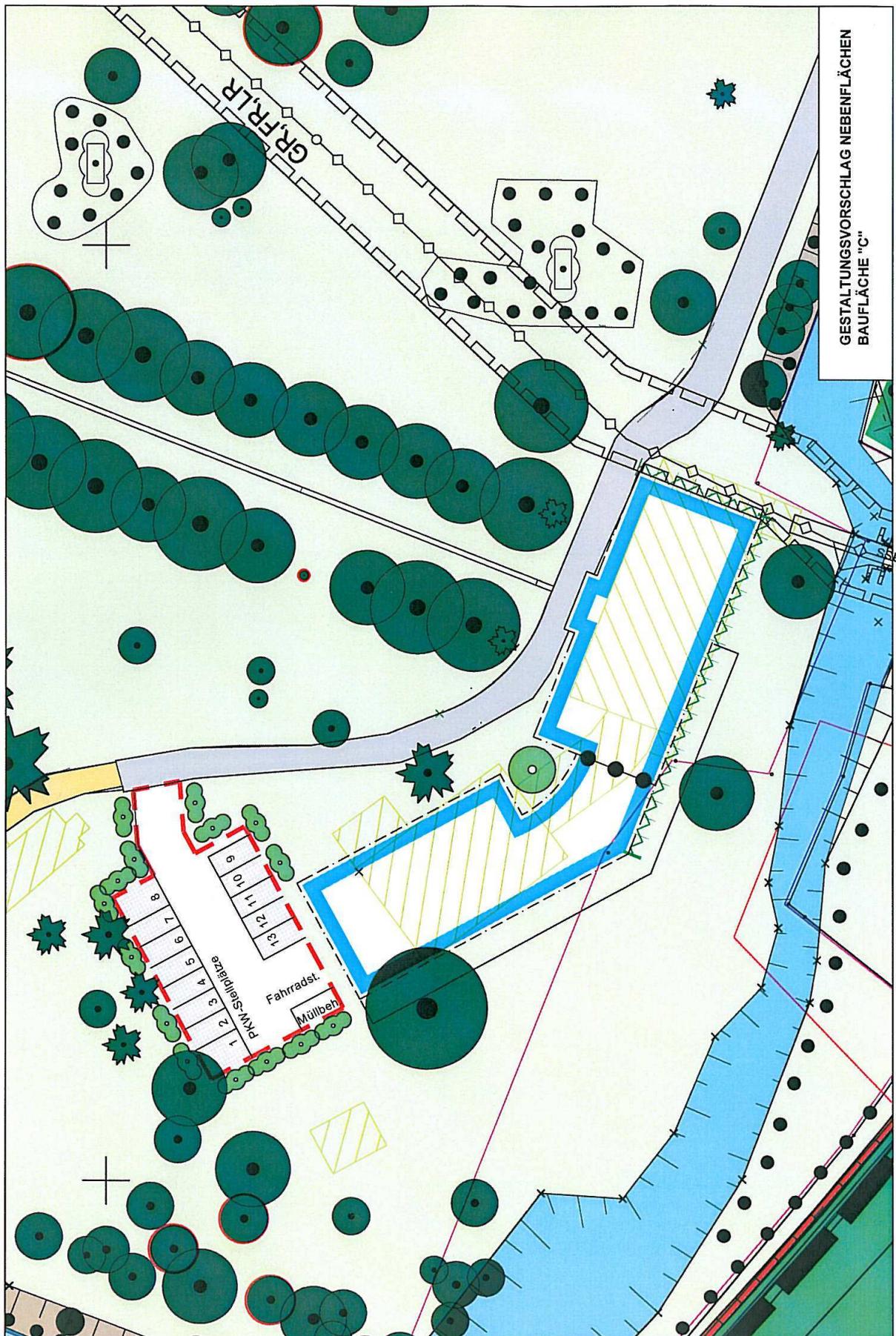
Im Plan sind die Flächen für Nebenanlagen und Stellflächen festgesetzt. Der tatsächlich Bedarf an Stellplätzen ist über die tatsächliche Nutzung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die neben der Bebauung innerhalb des Ringgrabensystem möglichen Stellflächen sind hauptsächlich dem behinderten Nutzer/Anwohner und dem Personal vorbehalten. Sie sind nur über die kontrollierte Zufahrt und die ausgewiesenen Parkwege zu erreichen und sollen keinem ständigen Wechsel unterliegen, damit eine Beeinträchtigung von Parkbesuchen vermieden wird. Außerdem sollte eine gewisse Sichtabschirmung erfolgen. Der Parkplatz südlich, neben Baufläche E, außerhalb des Ringgrabens ist hingegen für Besucher vorgesehen und wird somit stärker belastet werden.

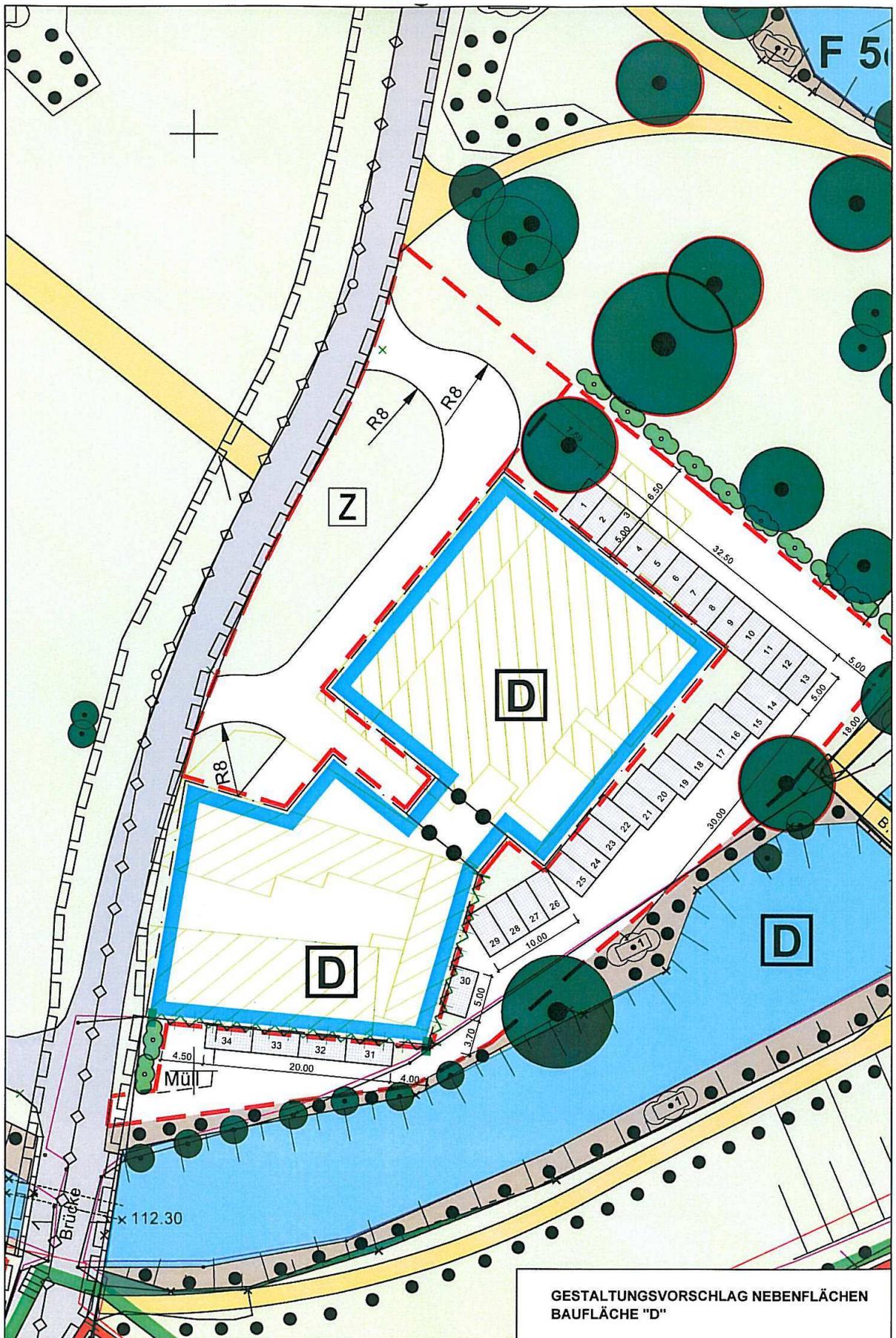
Zusätzlich sind noch Fahrradstellplätze einzurichten, auch für Besucher des Parks. Diese sollten vorzugsweise auf unbefestigten Flächen in der Nähe von Gebäuden und Parkeingangsbereichen angelegt werden. Diese Flächen dafür sind jedoch im Plan nicht gekennzeichnet.

Für die Anordnung von PKW-Stellplätzen im Plangebiet werden auf den Folgeseiten Gestaltungsvorschläge unterbreitet.

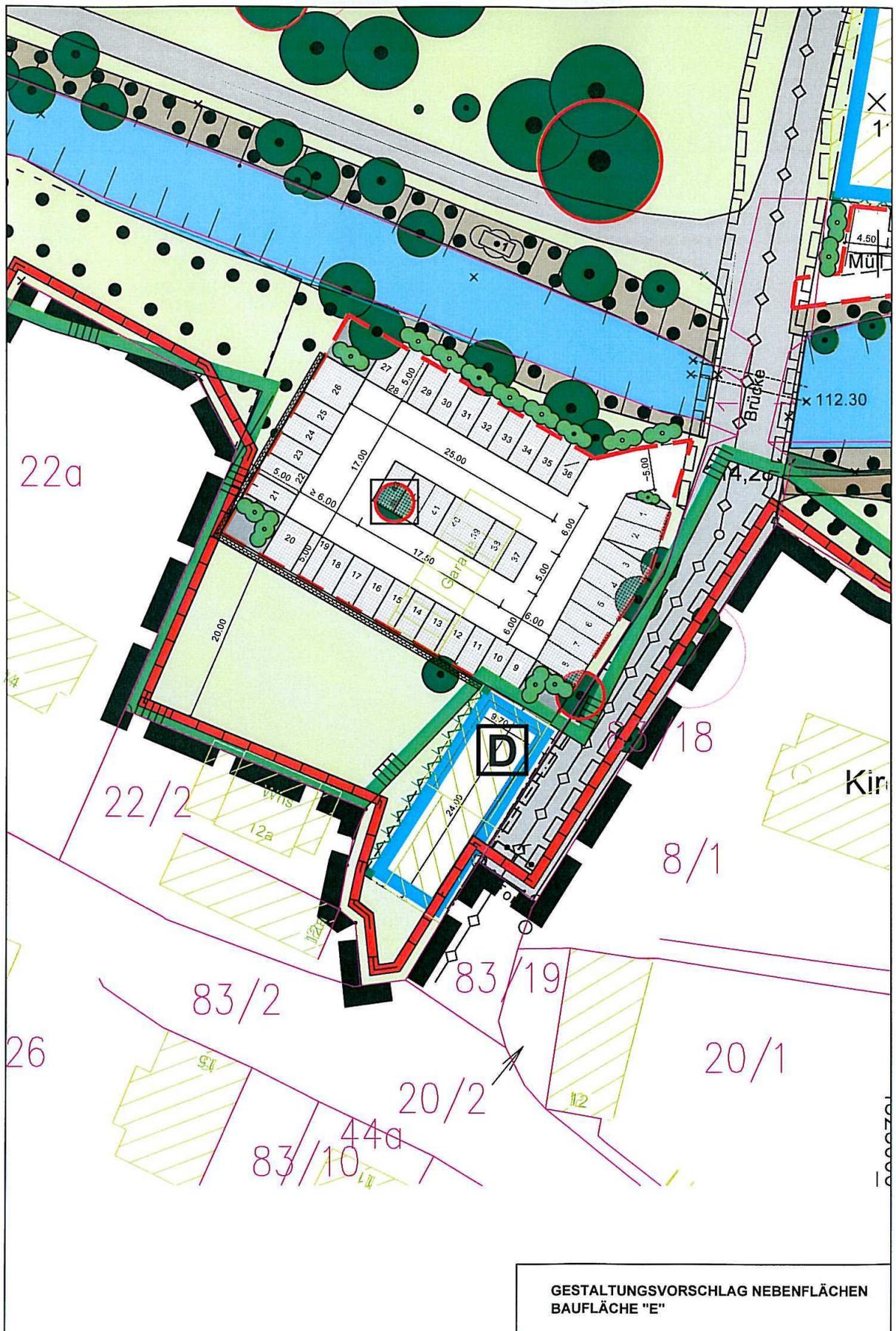




GESTALTUNGSVORSCHLAG NEBENFLÄCHEN
BAUFLÄCHE "c"



GESTALTUNGSVORSCHLAG NEBENFLÄCHEN
BAUFLÄCHE "D"



4.4. Grünordnung und Gewässersanierung

Grünordnerische Maßnahmen sollen die übergeordneten Entwurfsziele des Bebauungsplanes ökologisch untersetzen, wodurch die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden. Die grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen wurden der Umweltprüfung / Grünordnungsplan zum Bebauungsplanentwurf, erstellt vom Landschaftsarchitekturbüro Büro Knoblich, Stand 29.06.2007, entnommen und in die Planzeichnung eingearbeitet.

Textliche Festsetzungen

Die gesamte Parkanlage ist nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten wieder herzustellen und dauerhaft fachgerecht gärtnerisch zu unterhalten. Die Festlegungen der Pflegemaßnahmen entsprechend Genehmigung vom 15.12.2004 (DS 040177) sind zu beachten, weiterzuführen und zu aktualisieren.

Festgesetzt werden:

Flächen oder Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9(1) Nr. 20 BauGB als Vermeidungsmaßnahmen:

F 1 Baugrundstücke (ohne Bezug zur Planzeichnung):

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für anderweitige Brauchwasserzwecke verwendet wird, auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern bzw. zum Ringgraben hin abzuleiten.

F 2 Wege, Zu- und Umfahrten (ohne Bezug zur Planzeichnung):

Flächenbefestigungen der Wege, Zu- und Umfahrten sind so auszubilden, dass ein Versickern des auf den jeweiligen Flächen anfallenden Niederschlagswassers in die seitlichen Flächen erfolgen kann.

F 3 Stellflächen, Feuerwehrlflächen (ohne Bezug zur Planzeichnung):

Flächenbefestigungen der Stellflächen und der Flächen für die Feuerwehr sind so auszubilden, dass ein flächenhaftes Versickern möglich ist (z.B. Dränpflaster, Fugenpflaster).

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9(1) Nr. 25a BauGB als Pflegemaßnahmen:

F 4 waldartige Bereiche

Die dargestellten Flächen sind waldartig als dichter Parkbaumbestand mit horizontaler Bestandsschichtung zu erhalten. Abgänge an Gehölzen sind kontinuierlich zu ersetzen. Dabei ist das Artenspektrum der darin enthaltenen Gehölze zu wahren (siehe Pflanzenlisten 1, 2, 3, 4), wobei der Anteil an nichtheimischen Gehölzen (jeweils in Liste 2 und 4 aufgeführt) maximal 5% betragen darf.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §9(1) BauGB als Ausgleichsmaßnahmen:

F 5a Anlage von Gehölzflächen

Auf den mit F5a bezeichneten Flächen sind nach Beräumung der Altablagerungen insgesamt 30 Bäume, Qualität H, StU 14-18 cm, aus Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen.

F 5b Ringgraben

Bis zur Flutung des Ringgrabens ist auf den festgesetzten Teilflächen eine heimische, mesophile Hochstaudenflur (siehe Pflanzenliste 5) zu etablieren. Diese Flächen sind einmal jährlich Ende September – Oktober zu mähen; das Mahdgut ist von den Flächen abzufahren und im Bereich der Totholzhecke (Festsetzung F6) geordnet abzulagern.

F 5c Ringgraben :

Bis zur Flutung des Ringgrabens ist auf den festgesetzten Teilflächen temporäre Kleingewässer anzulegen, Sohlvertiefung des Ringgrabens um 10 bis 30 cm.

F 6 Totholzhecke

Am westlichen Rand des Plangebiets ist eine Heckenstruktur aus Ästen und Zweigen, fortlaufende Länge insgesamt mindestens 100 m, Breite 2-3 m, Höhe bis 2 m, aufzuschichten und mit im Park anfallendem Schnittmaterial fachgerecht über die Jahre hinweg zu erhalten.

F 7 Totholz (ohne Bezug zur Planzeichnung)

Durch Fällarbeiten im Parkbereich gewonnenes, totes Starkholz (d über 50 cm) aus heimischen Auwaldarten ist in die randlichen Bereiche des Parks zu verbringen und dort abzulagern.

F 8 Nisthilfen

Baufläche C, Ostfassade:

- Nistkasten Haussperling in Höhe 1,50 – 3,50 m
- Halbhöhle Hausrotschwanz in Höhe 1,80 – 3,00 m

Baufläche C, Südfassade:

- Nistkasten Haussperling in Höhe 1,50 – 3,50 m

Die in den anderen Bauflächen festgesetzten Nisthilfen sind entsprechend der Besiedelung an vorhandenen baulichen Anlagen zu wählen. Vor Beginn von Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen ist durch fachlich geeignete Personen der Bestand auf besonders geschützte Tierarten zu untersuchen. Bei Vorkommen von gebäudebewohnenden Tierarten sind die Arbeiten zu stoppen und ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 62 BnatSchG zu stellen.

Begründung der Festsetzungen

Für den Keesschen Park wurde eine Umweltprüfung mit integrierter Grünordnungsplanung erstellt, die der Begründung beigefügt ist und nähere Erläuterungen sowie Begründungen zu den Festsetzungen enthalten. Darin wird auch aufgeführt, dass noch Flächen zu entsiegeln bzw. zu beräumen sind, die im Bebauungsplan bereits als Grünfläche ausgewiesen wurden. Abbruch und Entsiegelung wird auf mehreren Teilflächen von insgesamt 1.882 m² Größe erfolgen, vorhandenen Altablagerungen von Bauschutt und anderen Abfällen sind auf 794 m² zu beräumen und fachgerecht zu entsorgen. Diese 794 m² sind mit Wiesenansaat zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflege des Grünlandes richtet sich nach den denkmalpflegerischen Zielstellungen. Außerdem sind noch innerhalb des Ringgrabens die Altablagerungen von insgesamt 400 m² zu beseitigen und fachgerecht zu entsorgen.

Die in der Umweltprüfung/Grünordnungsplanung (Anlage 1) aufgeführten Kompensationsmaßnahmen M1 bis M4, die Schutzberäumung und Entsiegelungen mit nachfolgender Anlage von Grünland beinhalten, wurden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von privaten Grünflächen verdeutlicht.

Erläuterung von weiteren Festsetzungen und Maßnahmen:

Im Plangebiet ist wertvoller Baumbestand vorhanden. Besonders alte, starke oder wertvolle Bäume haben eine hohe Bedeutung als Lebensraum von Tierarten. Aus ökologischer Sicht sind die standortgerechten, heimischen Bäume wertvoll: Sie sind funktionierender Lebensraum, Nahrungsquelle und Fortpflanzungshabitat für Tierarten und tragen mit ihrem Schattenwurf und ihren Luft filternden Eigenschaften zur lokalen Klimaverbesserung bei.

Im Grünordnungsplan wurden einige pauschal geschützte Biotope (§26 SächNatSchG) gekennzeichnet. Die Übernahme dieser Kennzeichnung als Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf erfolgte obwohl insgesamt der Schutzstatus für das Landschaftsschutzgebiet und das FFH – Gebiet gilt.

Eine Festsetzung zum Erhalt vorhandener Bäume im GOP/ BPL ist aus denkmalschutzrechtlichen Gründen für einige Gehölze erforderlich. Das bedeutet, dass bei natürlichem Abgang an der gleichen Stelle ein Ersatz zu pflanzen ist.

In der Planzeichnung sind zwei höhlenreichen Altbäume als umzulagernd ausgewiesen. Dies betrifft Altbäume im Bereich der Baufelder B und E, die erforderlicherweise gefällt werden müssen. Zur Vermeidung des Lebensraumverlustes sind diese Bäume vor der Fällung durch einen Sachverständigen für Artenschutz bezüglich einer möglichen Besiedelung mit Tierarten zu begutachten. Bei Besiedelung mit xylobionten Arten sind die Bäume in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf den angrenzenden Gehölzflächen stehend zu lagern. Vor Fällung von jeglichen Gehölzen sind diese durch einen Sachverständigen für Artenschutz bezüglich einer möglichen Besiedelung mit Tierarten zu begutachten. Bei Besiedelung von Tierarten in oder an den Bäumen sind die Arbeiten zu stoppen. Es ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 62 BNatSchG zum Beseitigen der Lebensstätten zu stellen. Die Fällung ist ggf. auf einen Zeitraum zu verlegen, in dem die Lebensräume nicht bewohnt sind. Wird eine Besiedelung in oder an den Bäumen festgestellt, sind im Plangebiet an anderen Bäumen Nisthilfen für eine Neubesiedelung anzubringen.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten ist auf ein Anstrahlen der Gebäude mit künstlichen Lichtquellen zu verzichten. Bei der Außenbeleuchtung der Gebäude und den Beleuchtungsanlagen entlang der Wege sind insektenfreundliche Lampentypen (z.B. Natriumdampflampen, Lampen mit UV-Filter) zu verwenden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Das Gehäuse der Lampen muss dicht sein, um das Einfliegen von Insekten zu verhindern.

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die denkmalgeschützte Parkanlage mit dem wertgebenden Altbaumbestand und den Wiesen positiv geprägt. Im Vergleich zu den jüngeren Gehölzen und den Offenlandflächen am Nordufer des Cospudener Sees stellt der Keessche Park vor allem durch den wertvollen Altbaumbestand einen gewachsenen und seit langen Zeiten genutzten Erholungsraum dar.

Der Keessche Park stellt insgesamt einen wertvollen und vielfältigen Lebensräumen dar. Wertgebend für die biologische Vielfalt sind der Altbaumbestand, die flächigen Gehölze und die Wiesen. Bedeutend sind im Umfeld des Plangebietes weiterhin der Floßgraben, die Wald- und Gehölzflächen sowie die Offenländer westlich des Parks bis zum Waldbad Lauer. Die biologische Vielfalt wird insgesamt als hoch bewertet.

Die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen haben zum Ziel, die verbleibenden Eingriffe der zu erwartenden Baumaßnahmen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie die Lebensräume von Flora und Fauna auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Die Festsetzungen regeln grundsätzlich, dass das gering verunreinigte Niederschlagswasser (z.B. der Dachflächen) auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern ist, mit einer flexiblen Komponente, um eine Anpassung an die jeweiligen Gegebenheiten zu ermöglichen. Eine Ableitung in den Ringgraben wird nicht ausgeschlossen, ist aber entsprechend den gesetzlichen Grundlagen genehmigungspflichtig bzw. unterliegt dem Erlaubnisvorbehalt. Durch diese Festsetzung sowie dem festgesetzten niedrigen Versiegelungsgrad von Wegen und anderen befestigten Flächen werden Bodenfunktionen (v. a. Versickerung und Belüftung) ermöglicht und wird zugleich ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet.

Die Festsetzungen F4 reguliert die städtebaulichen und ökologischen Zielsetzungen, denen vorhandene und neu anzulegende Anpflanzungen dienen. Aus städtebaulicher Sicht stehen Gliederung, Gestaltung und Durchgrünung und die damit verbundene verbesserte Denkmalqualität im Vordergrund. Die Festsetzung sichert ab, dass die bisher als Wald genutzten Bereiche des Parks weiterhin eine waldartige Kulisse bilden. Mit der Festlegung des maximalen Anteils von 5% nichtheimischen Arten wird geregelt, dass punktuell die Nachpflanzung von im Park historisch belegten Ziergehölzen erfolgen darf, jedoch der Charakter eines autotypischen Bestandes gewahrt bleibt.

Mit der Ausführung der Festsetzung „Erhalt von Ruderalflure“ am Ringgraben wird eine optische Abgrenzung der Wiesenbereiche im Parkinneren zum Ringgraben hin erreicht (angenehme, auch gliedernde Wirkung im städtebaulichen Sinne). Damit werden die Uferbereiche des Ringgrabens aufgewertet: Es werden gleichzeitig positive Wirkungen auf das Landschaftsbild, die Wasser- und Bodenfunktion sowie die Schutzgüter Arten- und Biotopschutz (Lebensraum für Pflanzen und Tiere), Luft/Klima (Staubbindung, Windbremsung, Sauerstoffproduktion, Verminderung der Aufheizung) erreicht. Die Festsetzung dient deshalb auch dem Ausgleich.

Die Festsetzungen F5b besagt, dass innerhalb des Ringgrabens auf mehreren Teilflächen entsprechend der Darstellungen im Plan heimische mesophile Hochstaudenfluren zu entwickeln sind. Diese Flächen sind ein Mal jährlich ab Ende September bis Ende Oktober zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen abzufahren. Es sind auf insgesamt 1.040 m² Staudenfluren zu entwickeln.

Die Festsetzung F5c besagt, dass zusätzlich innerhalb des Ringgrabens sind auf mehreren Teilflächen entsprechend der Darstellungen im Plan temporäre Kleingewässer anzulegen sind. Hierzu ist die Sohle des Grabens um ca. 10 bis maximal 30 cm auszuheben. Das Aushubmaterial ist auf den angrenzenden Flächen in den Ringgraben wieder einzubauen. Die Fläche der anzulegenden temporären Kleingewässer beträgt insgesamt 645 m². Die Maßnahme F5c (im Umweltbericht ist die Maßnahme mit M6 bezeichnet) wurde in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Lankreises Leipzig entwickelt. Es wird nicht befürchtet, dass Lebensraumbeziehungen außerhalb des Ringgrabensystems – z.B. mögliche Amphibienwanderungen über die Lauersche Straße - auftreten. Um jedoch solche Entwicklungen auszuschließen wird im Umweltbericht eine Überwachung vorgeschlagen mit der Aussage, dass bei Feststellung außergewöhnlicher Mortalität entsprechende Amphibienleiteinrichtungen im Park vorzusehen sind.

Die Festsetzungen F5b und F5c ergeben sich aus der zeitlichen Abfolge der Realisierung. Der Ringgraben wurde im Zuge der Parkpflegemaßnahmen profiliert und wird im Plan als Wasserfläche festgesetzt, da das Gewässer künftig wieder an das Floßgrabensystem angebunden werden soll. Mit der Bespannung ist jedoch nicht vor 2012 zu rechnen. Die Grabenfläche würde sich bis dahin ohne entsprechende Pflege erneut durch Samenflug (Ahorn, Esche) zu einer Gehölzfläche entwickeln. Um gleichzeitig eine ökologische Aufwertung der Bestandssituation zu erreichen, wird durch Initialpflanzung und Sukzession eine ausdauernde, heimische Hochstaudenflur angelegt, die sich später mit der Bespannung des Grabens allmählich der vernässten Situation anpasst. Damit wird auch den Belangen der sich dort einstellenden Tier- und Pflanzenarten Rechnung getragen.

Mit den Festsetzungen F6 und F7 werden positive Wirkungen für den Lebensraum von Pflanzen und Tieren erreicht. Sie dienen dem Ausgleich für die Verluste an Lebensraum durch notwendige Fällmaßnahmen.

Die Festsetzung F8 gewährleistet einen Ersatz für Verluste bzw. den Mangel an Vogelquartieren sowie den Bestand besonders geschützter Tierarten im Plangebiet.

Denkmalpflegerische Zielstellung

Das Denkmal war bis Mitte 2005 durch die in den letzten Jahren ausgebliebene Pflege und insbesondere durch den Gehölzaufwuchs der letzten 40 bis 50 Jahre akut in seinem Bestand gefährdet. Seit August 2005 wird an der Wiederherstellung des Parks gearbeitet.

Ansatz für die Rekonstruktion des Parks ist der großbürgerliche Zustand von etwa 1900. Wesentliche Prinzipien sind die Herausarbeitung der Achsen und der mit Wiesen, Gehölzgruppen und Bäumen gestalteten Parkräume, die Wiederherstellung des Wegesystems sowie (mittelfristig) die Wiederinbetriebnahme des Grabensystems.

Die wertvollen Großbäume sollen erhalten und freigestellt werden.

Gleichzeitig wird damit begonnen, die wichtigsten Struktur- und Funktionselemente wieder herzustellen (Wiederherstellen der Hauptachsen, des Wasserbeckens und der Brücken). Der Keessche Park ist weiterhin als Gartendenkmal geschützt. Alle Maßnahmen sind demnach mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

Entsprechend der Stellungnahmen der Unteren Denkmalschutzbehörde zu den Entwürfen des Bebauungsplanes wurden Hinweise zur Ausbildung der Baukörper gegeben, die in den vorliegenden Bebauungsplan eingeflossen sind.

Grünordnerische Grundaussagen

Im Keesschen Park, im Westen der Stadt Markkleeberg am Rand des Erholungsgebietes Cospudner See sollen Einrichtungen der Kranken- und Altenpflege bzw. des betreuten Wohnens, ein Ärztehaus, Beherbergungsangebote, Einrichtungen für sportliche, gesundheitliche Zwecke (Physiotherapie, Fitnesscenter, Wellnessanlagen), zugehörige Läden und Dienstleistungen wie Apotheke, Sanitätshaus, Frisör, Kosmetik zur Deckung des Bedarfs auf der Gebietsnutzung sowie untergeordnet Wohnungen für Personal entstehen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 11,35 ha. Es umfasst eine denkmalgeschützte Parkanlage, die durch wertvollen Altbaumbestand, Wiesen und Sichtachsen geprägt ist, in der sich aber auch ungenutzte Gebäude befinden, die in äußerst schlechtem baulichem Zustand sind. Es liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Leipziger Auwald“. Nördlich grenzen Kleingärten an, im Süden Gärten und Wohnbebauung, im Osten Wohn- und

Mischnutzung sowie die Kirche der Ortslage Gautzsch und die Gehölze des Parks, die bis an die Koburger Straße reichen. Das Gebiet wird als Erholungsraum von Spaziergängern und Radfahrern genutzt. Es liegt innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes „Leipziger Auwald“.

Die geplanten Baumaßnahmen erfolgen überwiegend auf bereits bebauten Flächen, so dass gleichzeitig voll- und teilversiegelte Flächen entsiegelt bzw. beräumt und Gebäude abgebrochen werden. Insgesamt ergibt sich eine Neuversiegelung von ca. 51 m² im Plangebiet. Die Eingriffe durch die Neuversiegelung werden durch die Anlage von Staudenfluren auf 1.040 m² und von temporären Kleingewässern auf 645 m² kompensiert. Eingriffe in Gehölze auf 500 m² werden im Plangebiet auf 725 m² kompensiert. Verluste von insgesamt 24 Einzelbäumen werden ebenfalls im Geltungsbereich durch Pflanzung von 6 Einzelbäumen und durch flächige Gehölzpflanzungen (500 m²) kompensiert.

Negative Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet werden nicht befürchtet. Durch das Vorhaben wird zwar die Nutzungsintensität im Park insbesondere am Tag erhöht. Gleichzeitig werden jedoch landschaftspflegerische Maßnahmen umgesetzt, die neue Lebensräume für Tierarten schaffen und Pufferfunktionen erfüllen. Zudem sind keine extrem störanfälligen Tierarten betroffen. Beeinträchtigungen bezüglich des Vogelschutzgebietes sind nicht zu befürchten.

Das Vorhaben wird das Landschaftsbild im Plangebiet insbesondere durch die neu errichteten Gebäude verändern. Diese Wirkung wird wegen der dichten Gehölze am Ringgraben jedoch auf die Flächen innerhalb des Ringgrabens beschränkt bleiben. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt gleichzeitig die Beseitigung der vorhandenen Beeinträchtigung durch die vorhandenen ruinösen Bauwerke und die Entsiegelung nicht mehr benötigter Lagerflächen und Nebenanlagen, so dass die Erholungseignung und der Zustand des Parks unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten auch für die Erholungsnutzung verbessert wird.

Bei Umsetzung aller vorgenannten und in der Anlage 1 aufgeführten Schutz-, Vermeidungs-, Verminderungs- sowie Kompensationsmaßnahmen verbleiben nach Realisierung der geplanten Baumaßnahmen keine Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne des § 9 Abs. 2 SächsNatSchG. Das Landschaftsbild wird unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Gesichtspunkte wiederhergestellt bzw. landschaftsgerecht neu gestaltet.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu überwachen.

Auf die Einhaltung der Schutzmaßnahmen für gebäudebewohnende Arten und Höhlenbrüter in Gehölzen wird hingewiesen.

Schutz gebäudebewohnender Arten

Vor Beginn der Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die Gebäude auf eine Besiedelung von besonders und streng geschützten Tierarten durch einen Sachverständigen für Artenschutz zu untersuchen und die Abbruchmaßnahmen ggf. durch einen

Sachverständigen für Artenschutz zu begleiten. Bei Vorkommen von gebäudebewohnenden Tierarten sind die Arbeiten zu stoppen. Es ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 62 BNatSchG zum Beseitigen der Lebensstätten zu stellen. Der Abbruch ist ggf. auf einen Zeitraum zu verlegen, in dem die Lebensräume nicht bewohnt sind. Werden Brutstätten und Nester in und an den Gebäuden gefunden, sind im Plangebiet an den neu zu errichtenden Gebäuden Nisthilfen für eine Neubesiedelung anzubringen.

Schutz gehölbewohnender Arten

Vor Fällung von Gehölzen sind diese durch einen Sachverständigen für Artenschutz bezüglich einer möglichen Besiedelung mit Tierarten zu begutachten. Bei Vorkommen von Tierarten in oder an den Bäumen sind die Arbeiten zu stoppen. Es ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 62 BNatSchG zum Beseitigen der Lebensstätten zu stellen. Die Fällung durch einen Sachverständigen für Artenschutz zu begleiten. Die Fällung ist ggf. auf einen Zeitraum zu verlegen, in dem die Lebensräume nicht bewohnt sind. Wird eine Besiedelung in oder an den Bäumen festgestellt, sind im Plangebiet an anderen Bäumen Nisthilfen für eine Neubesiedelung anzubringen.

Die Einhaltung der weiteren Schutzmaßnahmen (vgl. Umweltbericht) ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu überwachen.

Geplante Vorflutbindung Floßgraben – Gewässerbindung Ringgraben

Die derzeit bekannte Planung zur Wiederherstellung Floßgraben (neu) entsprechend der Planung LBMV GmbH „Herstellung und Vorflutbindung des Restloches Cospuden – Vorhaben Ausbau Floßgraben – Bauabschnitt Vorfluter Ost“ (Genehmigungsplanung 2001) entspricht nicht dem Ziel, den Ringgraben als ganzes wieder als Gewässer herzustellen.

Es wurde im Planentwurf die Festsetzung des Ringgrabenabschnittes als „Gewässer“ – vorgenommen, um das Ziel der kompletten Bespannung des Ringgrabens zu verdeutlichen.. Da die eigenständige Wasserführung der geplanten östlichen Vorflut – also auch dieses Floßgrabenabschnittes mit Ringgrabenanbindung – erst nach 2013, nach Beendigung der Flutung des Zwenkauer Sees zu erwarten ist, kann vorher auch nicht von einer Wasserzuführung in den Ringgraben ausgegangen werden.

Es wird als notwendig angesehen, den gesamten Ringgraben an die Vorflut Ost / Floßgraben anzubinden, um eine dauerhafte Bespannung des Grabenbereiches zu erhalten. Aus diesem Grund wird der gesamte Ringgrabenbereich als Gewässerfläche festgesetzt.

4.5. Immissionsschutz

Es wurde eine SCHALLTECHNISCHEN UNTERSUCHUNG (Gutachten-Nr. 5020107) vom Ingenieurbüro für Umweltschutz Dr. Kiebs + Partner GmbH im Februar 2007 durchgeführt, die beinhaltet folgende Grundaussagen:

Es wurden die zu erwartenden Geräuschbelastungen an den benachbarten Wohnnutzungen ausgehend von den geplanten Nutzungen im Plangebiet untersucht. Schwerpunkt der Untersuchung waren insbesondere die geplanten Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Fahrverkehr im Plangebiet. Als Beurteilungsgrundlage gilt die TA Lärm vom 26.08.1998 bzw. die DIN 18005-1 incl. Beiblatt 1.

Die SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG kommt zu folgendem Ergebnis:

1. Die zu erwartenden Beurteilungspegel ausgehend von den Nutzungen der Einrichtungen des Keesschen Parkes auf der Basis des Bebauungsplanes führen im Tageszeitraum an den maßgeblichen Immissionsorten der angrenzenden Wohnbebauung zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete kommt.
2. Im Nachtzeitraum führen die zu erwartenden Beurteilungspegel ausgehend von der Nutzung der Einrichtungen des Keesschen Parkes auf der Basis des Bebauungsplanes unter den zugrunde gelegten Nutzungsbedingungen an den maßgeblichen Immissionsorten zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes.
3. Voraussetzung ist dabei, dass die Objekte in den Baufeldern des Keesschen Parkes auch unter den Aspekten des Schallschutzes dem Stand der Technik errichtet werden und die Zugänglichkeit des Parkgeländes mit Kraftfahrzeugen ausschließlich für „Berechtigte“ möglich ist.
4. Die maximalen Schalldruckpegel ausgehend von kurzzeitigen Geräuschereignissen mit einer Schallleistung von 125 dB(A) im Bereich der Andienung Baufeld D überschreiten den Immissionsrichtwert an den Immissionsorten am Tage um nicht mehr als 30 Db(A). Im Nachtzeitraum kann die Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums durch Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände zwischen nächstgelegenen Stellplatz und Immissionsort von 15 m gewährleistet werden.
5. Die anlagenbezogenen Verkehrslärmimmissionen auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Abstand von 500 m zum Betriebsgrundstück haben im konkreten Fall aus Sicht des Immissionsschutzes auf der angrenzenden Lauerschen Straße im Tageszeitraum eine gewisse Bedeutung. Sie überschreiten die Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV selbst nicht, können jedoch bei maximalen Nutzungsbedingungen der Einrichtungen des Parkes einen theoretischen Pegelbeitrag zur Grenzwertüberschreitung leisten. Im Nachtzeitraum kommt es zu einer ausreichenden Vermischung mit dem übrigen Verkehr.

Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen unterliegen den Vorbelastungen benachbarter Nutzungen. Neben den Auswirkungen, die durch die geplanten Nutzungen auf benachbarte Nutzungen einwirken, sind demnach die Auswirkungen der Vorbelastungen durch Schall von Nutzungen im Umfeld des Plangebietes auf die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes zu bewerten.

Entsprechend der ERGÄNZUNG DER SCHALLTECHNISCHEN UNTERSUCHUNG (Gutachten Nr. E 5020107 vom 15.05.2007) gelten bezüglich des Lärms vom Cospudner See bei seltenen Ereignissen, die maximal 10 mal im Jahr stattfinden, die Immissionsrichtwerte 55 dB(A) nachts. Bei den anderen Veranstaltungen, die häufiger stattfinden können, gelten die Immissionsrichtwerte von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete und von 35 dB(A) für

Krankenhäuser und Pflegeanstalten. Im Falle der seltenen Ereignisse werden die Immissionsrichtwerte auch an den Immissionsorten im Keesschen Park eingehalten. Bei „Normalbetrieb“ der Veranstaltungsfläche (ca. 2.000 Besucher) ist mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes für Pflegeanstalten bis zu 5 dB(A) zu rechnen. Der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete wird eingehalten.

Gemäß Nachtrag zur Baugenehmigung zum Vorhaben „Festwiese für 3.500 Besucher mit Bühnenstandort am Nordufer“ (Cospudener See) vom 21.02.2002 wurden in der Anlage 2 Auflagen Lärmschutz A 12 Folgendes formuliert:

„Ab Inbetriebnahme der medizinischen Einrichtungen im Sondergebiet ‚Medizinische Rehabilitation‘ in Markkleeberg sind am nächstliegenden schutzwürdigen Gebäude dieses Sondergebietes (IO 9) folgende Immissionswerte einzuhalten:

tags an Werktagen außerhalb Ruhezeiten	45 dB(A)
tags an Werktagen innerhalb Ruhezeiten sowie Sonn- u. Feiertage	45 dB(A)
nachts	35 dB(A)

Auf vorgenannter Grundlage wären keine Lärmbelastungen an den geplanten Nutzungen im Keesschen Park durch den Betrieb der Festwiese zu erwarten.

Bei der Bewertung der einwirkenden Schallbelastung ist zu berücksichtigen, dass selbst die Veranstaltungen bei Normalbetrieb am Cospudener See in der Regel auf die Sommermonate begrenzt sind und eher selten stattfinden. Zudem befinden sich die schutzbedürftigen Nutzungen im Gebäudeinneren. Maßnahmen zum passiven Schallschutz an den Gebäuden mit Pflegeeinrichtungen werden empfohlen, um Beeinträchtigungen der Nutzungen auszuschließen. Maßnahmen des passiven Schallschutzes kommen normalerweise nur bei Verkehrslärm in Betracht. Sie können jedoch auch hinsichtlich des Lärms durch Konzertveranstaltungen herangezogen werden. Demnach wird empfohlen, die Anforderungen des Lärmpegelbereichs II nach DIN 4109 zu Grunde zu legen. Es wäre zu berücksichtigen, dass bei Außengeräuschen über 50 dB(A) für Schlafräume fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen notwendig werden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Lärms der Sportflächen des Gymnasiums ist der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) für Krankenhäuser und Pflegeanstalten nach der 18. BImSchV anzusetzen. Dieser wird unter Ansatz von Beurteilungspegeln in Höhe von maximal 105 dB(A) (siehe Abschnitt 2.1.8) an den Immissionsorten der Baufelder B, C und D eingehalten.

Es wirkt Verkehrslärm vor allem durch die Koburger Straße in das Plangebiet ein. Im Bereich der Baufelder des Bebauungsplanes werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht hinsichtlich Verkehrslärm nicht überschritten. Hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit von Krankenhausgebieten und Pflegeanstalten werden die schalltechnischen Orientierungswerte von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts jedoch überschritten. Diese schutzbedürftigen Nutzungen finden jedoch im Gebäudeinneren statt. Es wird empfohlen, die Bauhülle der Bettenräume in den Krankenhaus- und Pflegeanstalten mit einem erforderlichen Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 35 dB(A) auszubilden. Bei massiver Bauweise und Verwendung von Fenstern der Schallschutzklasse SSK 2 wird diesen Anforderungen in der Regel Rechnung getragen, so dass Beeinträchtigungen der schutzbedürftigen Nutzungen ausgeschlossen werden können.

4.6. Altlasten, Altablagerungen

Die im Altlastenkataster unter Nr. DEPA-S: 04130834-0007 enthaltene Fläche wurde durch die historischen Erkundungen (Beller Consult GmbH 9/1992) auf 4 Teilflächen im Bereich des Ringgrabens präzisiert. Die Darstellung in der Planzeichnung wird nicht vorgenommen, da ein akutes Gefährdungspotential auch nach der LAGA-Untersuchung der Gesellschaft für bodenphysikalische Untersuchungen mbH einer (BoPhys 2005) im Rahmen der denkmalpflegerischen Arbeiten im Ringgrabenbereich 2005/2006 nicht erkennbar ist. Der Aushub dieser Auffüllungen ist deshalb einer ordnungsgemäßen und den Gesetzen der Kreislaufwirtschaft entsprechenden Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen (Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde).

Außerdem wurde die Vegetationsdeckschicht im Ringgraben beprobt. Das untersuchte Material entspricht dem Zuordnungswert Z 1.1 und ist deshalb nur eingeschränkt offen einbaubar. Im Rahmen der weiteren Ringgrabengestaltung sollen diese Ablagerungen beseitigt werden. Mit einer anschließenden Beprobung des gewachsenen Bodens werden Aussagen über den Grad eventueller Kontaminationen des anstehenden Erdstoffes getroffen.

Es werden folgende **Hinweise** gegeben:

Während der Planungsarbeit und bei Eingriffen in den Boden zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf schädliche Bodenveränderungen / Altlasten hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon unverzüglich in Kenntnis zu setzen (§ 10 Abs. 2 SächsABG). Auf die Regelungen des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) und der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in den jeweils gültigen Fassungen wird verwiesen.

Das Baugelände ist der örtlich zuständigen Behörde als kampfmittelbelastetes Gebiet (Tgb.-Nr. 0147/04) bekannt.

Ein Absuchen des Baugeländes ist aus diesem Grund erforderlich. Von dieser Überprüfung bleiben baurechtliche Genehmigungen unberührt.

Bei jeglichen Munitionsfunden ist die Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst - (Tel.: 0351/8501-450) oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen.

Vor Beginn der Erdarbeiten ist ein Antrag mit Lageplan an das Landratsamt Leipziger Land, Ordnungsamt, für eine Absuche zu übersenden.

4.7. Stadttechnische Erschließung und Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Die stadttechnische Erschließung des Plangebietes ist aus dem Bestand heraus gesichert. Für das Plangebiet wird die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation gesichert. Die Versorgungsunternehmen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angehört. Die Ergebnisse der Anhörung wurden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Hinweis zur Löschwasserversorgung:

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung entsprechend § 14 SächsBO i.V.m. dem Arbeitsblatt DVGW-W405 von 96 m³/h über 2 Stunden erforderlich und abzusichern. Der

Abstand der Löschwasserentnahmestellen / Hydranten ist entsprechend DVGW-W331 auszuführen. Die Verkehrsflächen sowie Aufstellflächen für die Fahrzeuge der Feuerwehr sind gemäß EAE 85/95 bzw. DIN 14090 auszuführen. Die durch die Feuerwehr zu befahrenden Brücken im Gebiet müssen der DIN 1072 entsprechen. Bei der Fachplanung zur Erschließung des Bebauungsplangebietes sind vorgenannte Hinweise zu berücksichtigen.

Hinweis zur Regenwasserentsorgung:

Das geringfügig verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen sollte über ein offenes Graben- / Muldensystem dem Ringgraben zugeführt werden. Wege, Stellflächen und sonstige Befestigungen sollten versickerungsfähig befestigt werden, eine Versickerung über die Beläge selbst oder / und Randsteifen in Wiesenflächen wäre vorteilhaft. Eine Ableitung kann nicht vorgenommen werden.

Es ist bei allen Grundstücksplanungen zu berücksichtigen, dass die Rückstauenebene für Entwässerungsanlagen immer durch die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt wird.

Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH haben den für die Stadt Markkleeberg vorliegenden Generalentwässerungsplan (GEP) vom April 2002 vom Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie Dresden erarbeiten lassen. Die hydraulischen Verhältnisse im Kanalnetz und das System der Mischwasserbehandlung im Einzugsgebiet der Kläranlage wurden in diesem Rahmen untersucht. Maßnahmen zur Mischwasserentlastung Lauersche Straße / Kirschallee werden von den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH als handlungsbeauftragte der Abwasserentsorgung geplant.

Entsprechend dem derzeitigen Stand der Planung wurden **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** zugunsten der Versorgungsträger für die regional bedeutsamen Entwässerungssammler festgesetzt.

Das im Planentwurf festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verengt sich im Bereich der festgesetzten Baufläche C1. Dieser Konfliktpunkt ist durch eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Versorgungsunternehmen (derzeit Kommunale Wasserwerke GmbH zur Abwasserentsorgung) und Grundstückseigentümer zu klären. Beabsichtigt ist die Ermöglichung der Überbauung des vorhandenen Abwassersammlers in Übereinstimmung mit dessen Rechtsträger.

4.8. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

5. Zugehörige Planungen

- **Umweltprüfung/Grünordnungsplan mit Erheblichkeitsabschätzung bezüglich der Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet „Leipziger Auwald“ gemäß § 22 b SächsNatSchG**
Erstellt durch Büro Knoblich, Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA – siehe Anlage 1.

- **SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG (2007):** Schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan (Entwurf) Keesscher Park Markkleeberg. Gutachten Nr. 5020107, Dr. Kiebs + Partner GmbH, Ingenieurbüro für Schallschutz.

- **ERGÄNZUNG ZUR SCHALLTECHNISCHEN UNTERSUCHUNG (2007):** Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan (Entwurf) Keesscher Park Markkleeberg. Gutachten Nr. E 5020107, Dr. Kiebs + Partner GmbH, Ingenieurbüro für Schallschutz.

Markkleeberg, den

.....
Dr. Klose
Oberbürgermeister

ANLAGE 1

Umweltprüfung / Grünordnungsplan
mit Erheblichkeitsabschätzung bezüglich der Auswirkungen
auf das Vogelschutzgebiet „Leipziger Auwald“ gemäß § 22 b SächsNatSchG