HERZLICH WILLKOMMEN

Rackwitz
gemeinsam. zentral. naturnah.

AM:PM

1. Fachdialog

04. November 2026

RZZR
Rechenzentrum
Zschortau-Rackwitz

Begrüßung

André Jaschke

Enersyngy GmbH

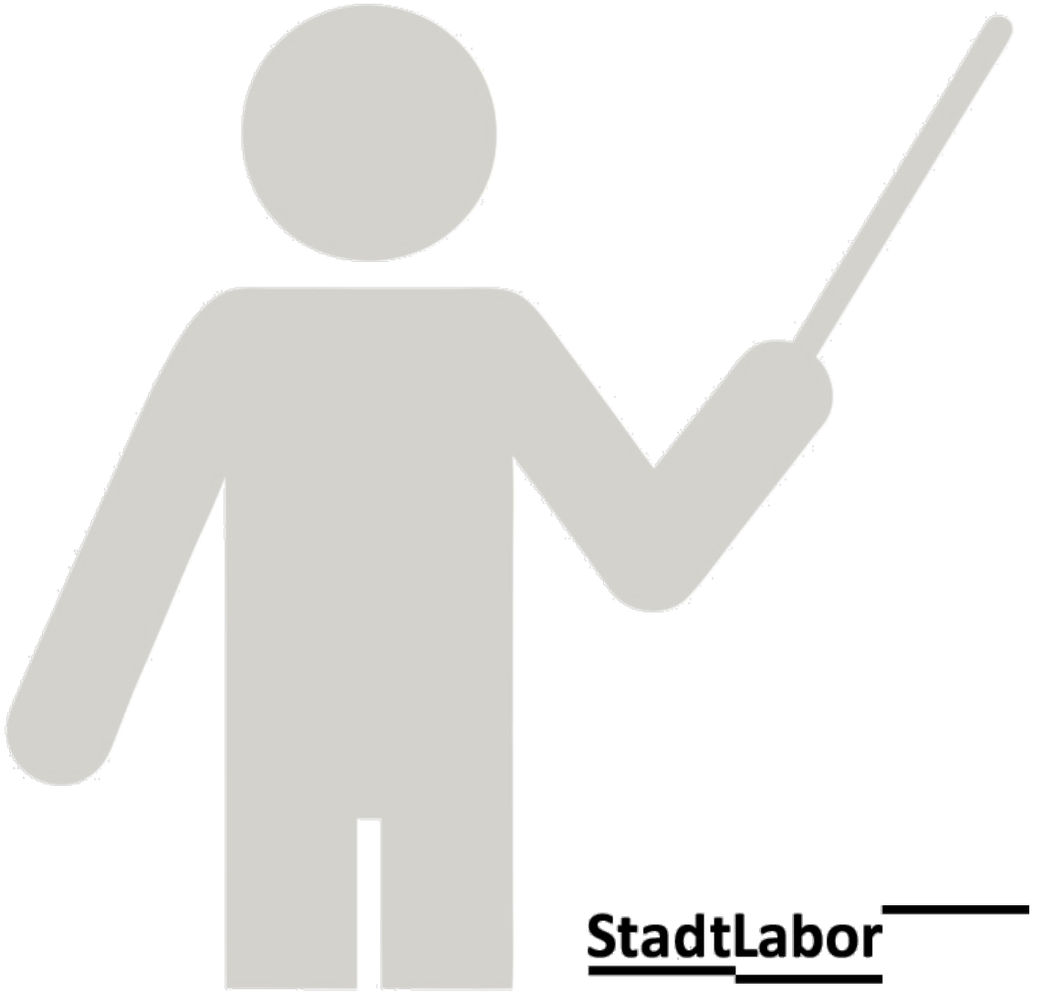
RZZR
Rechenzentrum
Zschortau-Rackwitz

Moderation

Toni Rothfuss

Fritjof Mothes

StadtLabor



Fachplaner

Artenschutz, Umwelt, Ausgleich

Per Hoyer, Arete GmbH

Florian Finkenstein, Arete GmbH

Boden, Regenwasser

Anton Kramer, Grundwasser Leipzig GmbH

Rolf Balthes, Grundwasser Leipzig GmbH



WAS SIE HEUTE ERWARTET:

RZZR
Rechenzentrum
Zschortau-Rackwitz

Information und Diskussion zu folgenden Themen:

Teil 1: Artenschutz / Ausgleich

- Wo wir aktuell stehen
- Kartierung Artenschutz
- Auswirkungen und Ergebnisse Artenschutz

Pause und eigenständige Gespräche an den Themenstationen

Teil 2: Boden / Regenwasser

- Bodenkartierung, Versickerung, Regenwasseranfall
- Einleitung und Nutzung Lober

Ausblick

Veranstaltungsdauer bis circa 20:30 Uhr

Einführung

Toni Rothfuss, StadtLabor

im Gespräch mit

André Jaschke, Enersyngy GmbH



Was können wir zusätzlich bieten
Fachinformation im Detail

1. Quartal 2026	• **Geplanter Beschlussfassung** über einen aufschiebend bedingten **Verkauf der Fläche**
1. / 2. Quartal 2026	• Vorhabenträger und Planer erstellen den **Vorentwurf** des fortgeschriebenen Bebauungsplanes • Vorhabenträger und Planer erstellen notwendige **Gutachten** zum Vorhaben
1. / 2. Quartal 2026	• **geplanter Beschluss** des Gemeinderates zur **frühzeitigen Beteiligung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB
3. Quartal 2026	• **zweite Bürgerinformation** • **Öffentliche Auslegung** des Vorentwurfs / Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB • Auswertung Stellungnahmen / Abstimmung mit Öffentlichkeit und Gemeinde
3. / 4. Quartal 2026	• Vorhabenträger und Planer erstellen den **Entwurf** des fortgeschriebenen Bebauungsplanes • Vorhabenträger und Planer schreiben alle notwendigen **Gutachten** zum Vorhaben fort

Vorstellung der Ergebnisse des Vorentwurfes
- *Darstellung der Stellungnahmen zum Vorentwurf zur Kenntnis*
- *Darstellung des Umgangs mit Stellungnahmen und deren Abwägung*

Zusätzliche Fachveranstaltung zu
- *Schall*
- *Wasser*
- *Landschaftsplanung*
- *Energie und Wärme*
- *Klima*

Einladung der jeweiligen Fachexperten und Gutachter
kleine Runden für intensive Diskussionen

Alle Terminangaben nach bisherigen Planungsstand – Abweichungen im Zeitplan des Verfahrens nach Erfordernis möglich

Was ist geplant / **Ausblick Fachthemen**

RZZR Rechenzentrum Zschortau-Rackwitz

04.11.2026	• Fachdialog Artenschutz + Regenwasser
25.11.2026	• Fachdialog Schall + Verkehr
voraussichtlich 20.01.2027	• Baurecht + Abwägung + Gemeinde Rackwitz
voraussichtlich 03.02.2027	• Mikroklima + Energie/Wärme + Strom
11.11.2026 02.12.2026 13.01.2027 27.01.2027 24.02.2027	• Bürgersprechstunden ehem. Rathaus Zschortau, 17 Uhr

Alle Terminangaben nach bisherigen Planungsstand – Abweichungen im Zeitplan des Verfahrens nach Erfordernis möglich

enersyngy

Aktueller Verfahrens- und Planungsstand

Ausgangslage B-Plan von 1992 / aktueller Zustand vor Ort



Optische (gefühlte) Realität

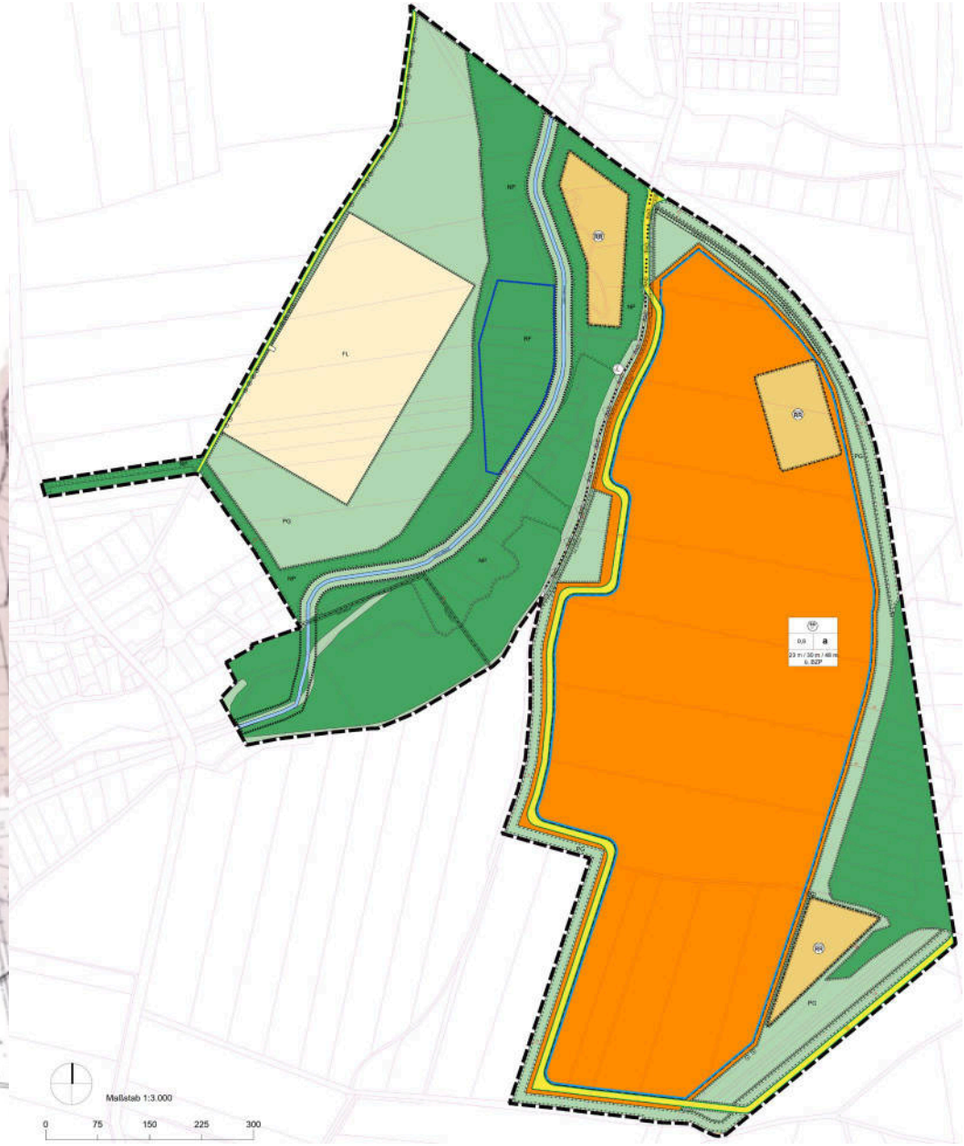


Tatsächliche (rechtliche) Realität

Der RECHTSPLAN – Die Basis des B-Planes

Planentwurf 1992 - 2026







RZZR
Rechenzentrum
Zschortau-Rackwitz

enersyngy

BEBAUUNGSPLAN West:

Gebiet für Ausgleichsfläche

- **Westteil des Bebauungsplanes wird Ausgleichsfläche**
- Rückwidmung von Bauland zu Grün- und Landwirtschaftsflächen
- Kein Verkehr im Bereich der Staatstraße S8 zw. Lemsel und B 184
- Dauerhafte Rücksicherung von Ackerflächen



BEBAUUNGSPLAN Ost:

Gebiet für Rechenzentrum

- ***Ostteil des B-Planes wird Bauland***
- *Verkehrliche Anbindung erfolgt nur an die B 184*
- *Minimierte Flächenversieglung bei gleicher Wertschöpfung*
- *Geringere Einflüsse (z. B. Lärm) auf westliche Ortsteile (z. B: Lemsel)*



RZZR
Rechenzentrum
Zschortau-Rackwitz

enersyngy

RZZR
Rechenzentrum
Zschortau-Rackwitz

Artenschutz – Kartierung und Ergebnisse

Per Hoyer / Florian Finkenstein

Arete GmbH



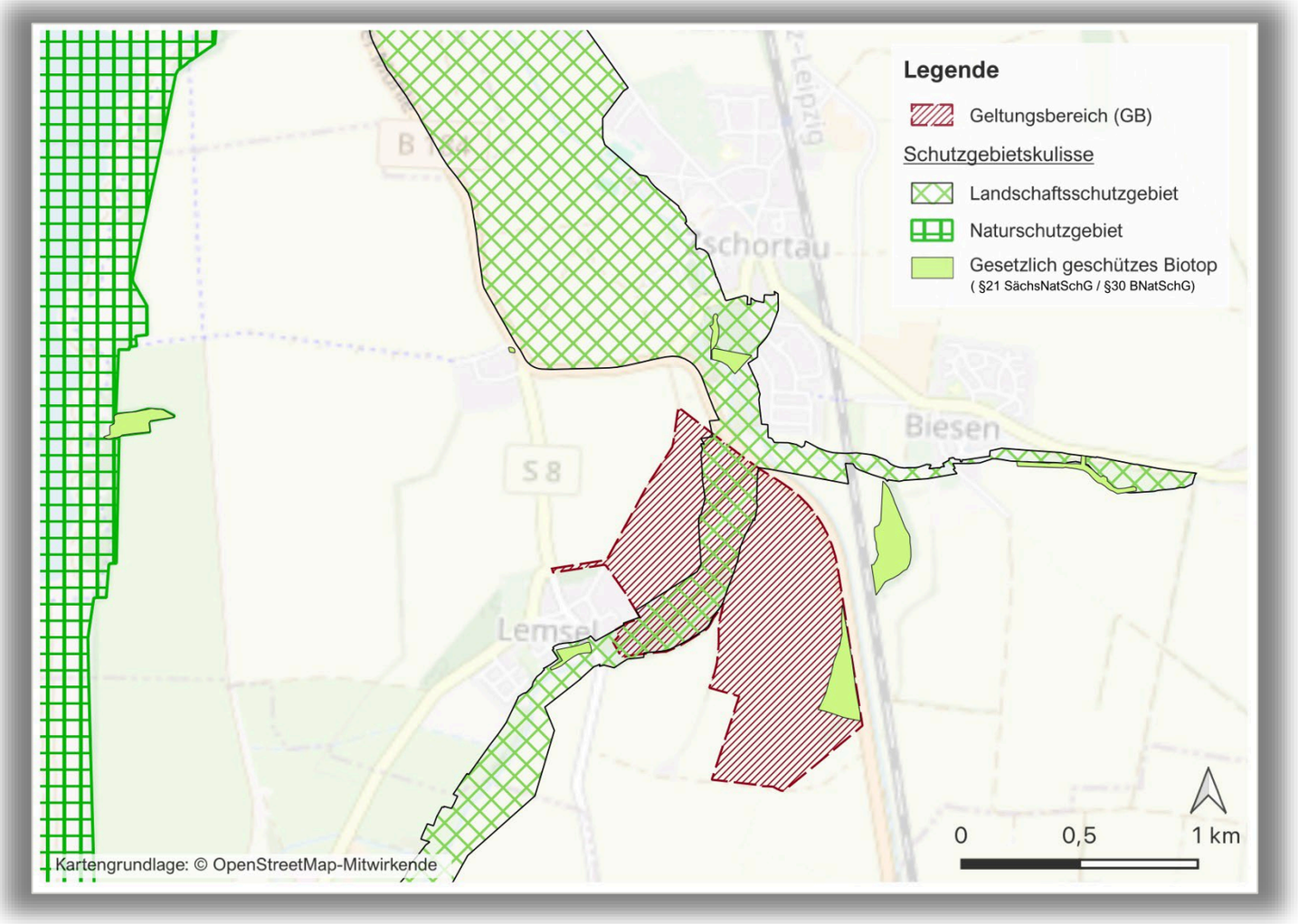
arete

Allgemeine Einordnung und Lage in Schutzgebietskulisse



Quelle: Arete GmbH (2026)

Rings um das Vorhabengebiet erstreckt sich das europäische **Vogelschutzgebiet „03 Agrarraum und Bergbaufolgelandschaft“**



Quelle: Arete GmbH (2026)

Planungsraumanalyse

RZZR
Rechenzentrum
Zschortau-Rackwitz



Potenzialabschätzung

Welche Arten und Artengruppen sind im Projektgebiet zu erwarten?

- Auswertung Datenrecherche, Ortsbegehung und -befliegung
- Ermittlung der Habitatstrukturen
- Auswahl der zu erwartenden Arten
- Abgrenzung maximaler Wirkdistanzen
- Verschneidung mit Habitatstrukturen
- Fokus auf Arten besonderer Planungsrelevanz



Relevanzprüfung

Welche Arten sind von Projektwirkungen potenziell betroffen?

- überschlägige Wirkanalyse des Vorhabens
- Prüfung Betroffenheit von Lebensräumen
- Prüfung Betroffenheit von Wanderbeziehungen
- Prüfung Erhöhung Tötungsrisiko
- Prüfung Erhöhung Störungen



Eignungsprüfung

Prüfung auf vertretbaren Aufwand, Erkenntnisgewinn

- Erfassungsaufwand
- Erkenntnisgewinn
- Ampelbewertung Planungsrelevanz

arete

Planungsraumanalyse

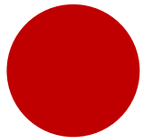
RZZR
Rechenzentrum
Zschortau-Rackwitz

Verträglichkeit nach nationalem und europäischem Artenschutzrecht (Bundesnaturschutzgesetz, FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie)



Anhaltspunkte für ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände liegen nicht vor, bzw. können mit „üblichen“ Maßnahmen wie z.B. Bauzeitenregelung, Baufeldfreimachung etc. oder Schadensbegrenzungsmaßnahmen wie z.B. eine ökologische Bauüberwachung voraussichtlich vermieden werden.

Anhaltspunkte für ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände liegen vor, sind jedoch durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) oder durch arterhaltende Maßnahmen (FCS-Maßnahmen) voraussichtlich zu vermeiden.



Anhaltspunkte für ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände liegen vor, welche kaum oder nur mit hohem Aufwand vermieden werden können.

Es muss daher zwingend nach anderweitig zumutbaren Lösungen gesucht werden.

Quelle: verändert nach ANUVA (2014)

arete

Planungsraumanalyse

Artengruppe / Art	Ampel	Betroffenheit	Aufwand	Erkenntnisgewinn
Zug- und Rastvögel		direkte und großflächige Überbauung von Rast- und Äsungsflächen	überschaubar in Bezug auf Datenermittlung und Feldarbeiten	ja, planungsrelevant
Großvögel		Fortpflanzungs- und Ruhestätten im direkten Umfeld	überschaubar in Bezug auf Datenermittlung und Feldarbeiten	ja, planungsrelevant
Brutvögel		Habitate direkt durch Überbauung betroffen Höhlenbrüter, Spechte	überschaubar, Standardmethodik, Ersatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist über CEF-Maßnahmen machbar	ja, planungsrelevant
Amphibien		Sommerlebensräume und Wanderbeziehungen ggf. durch direkte Überbauung betroffen, zumindest jedoch im direkten Umfeld	potenzielle Laichgewässer mit Standardmethodik, Wanderbeziehungen abschätzbar, ansonsten nur mit hohem Aufwand	ja, planungsrelevant
Reptilien		relevante Habitate im direkten Umfeld	gering, Kartierung mit Standardmethodik, Ergänzung mit Artenspürhund	ja, planungsrelevant
Xylobionte Käfer		nur wenige Gehölzbereiche im direkten Baubereich	überschaubarer Aufwand, bei Anwesenheit Umsiedelung in geeignete Bereiche im direkten Umfeld machbar (CEF)	ja, planungsrelevant
Fledermäuse		direkte Betroffenheit des Jagdhabitates, Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Baubereich überschaubar, im direkten Umfeld voraussichtlich häufig	überschaubarer Aufwand, bei Anwesenheit unkomplizierter Ersatz von Quartieren (CEF), wesentlicher ist später die Beleuchtung der Anlage	ja, planungsrelevant

Artengruppe / Art	Ampel	Betroffenheit	Aufwand	Erkenntnisgewinn
Wolf		potenzielles Streifgebiet, Entfernung zum Kernvorkommen ca. 5 km	überschaubarer Aufwand, Präsenzkontrolle parallel zu den anderen Erfassungen	ja, planungsrelevant
Biber		potenzielle Wanderkorridoren an Lober und Loberaltlauf v.a. Lober und Loberaltlauf	überschaubar, Präsenzkontrolle in relevanten Bereichen	ja, planungsrelevant
Fischotter		potenzielle Wanderkorridoren an Lober und Loberaltlauf v.a. Lober und Loberaltlauf	überschaubar, Präsenzkontrolle in relevanten Bereichen	ja, planungsrelevant
Feldhamster		bei Vorkommen direkte Überbauung von Habitaten	Ermittlung nach Methodenstandard, bei Vorkommen Fang und Umsiedelung mit hohem Aufwand, jedoch unumgänglich (CEF)	ja, planungsrelevant
Haselmaus		geeignete Habitate im direkten Umfeld, jedoch geringe Störungsanfälligkeit der Art gegen Lärm	Präsenzkontrolle über Fallen machbar	nein, keine Planungsrelevanz
Nachtfalter		nur kleinflächige geeignete Habitate im direkten Baubereich	Präsenzkontrolle über Lichtfang gut machbar	ja, planungsrelevant
Tagfalter		nur kleinflächige geeignete Habitate im direkten Baubereich	überschaubar, Präsenzkontrolle in relevanten Bereichen	ja, planungsrelevant
Libellen		relevante, temporäre Habitate im Umfeld des Baubereiches (Loberaltlauf), diese werden nicht beeinträchtigt, weiterhin keine Habitate für Anhang IV-Arten zu erwarten	überschaubar, Präsenzkontrolle in relevanten Bereichen	nein, keine Planungsrelevanz

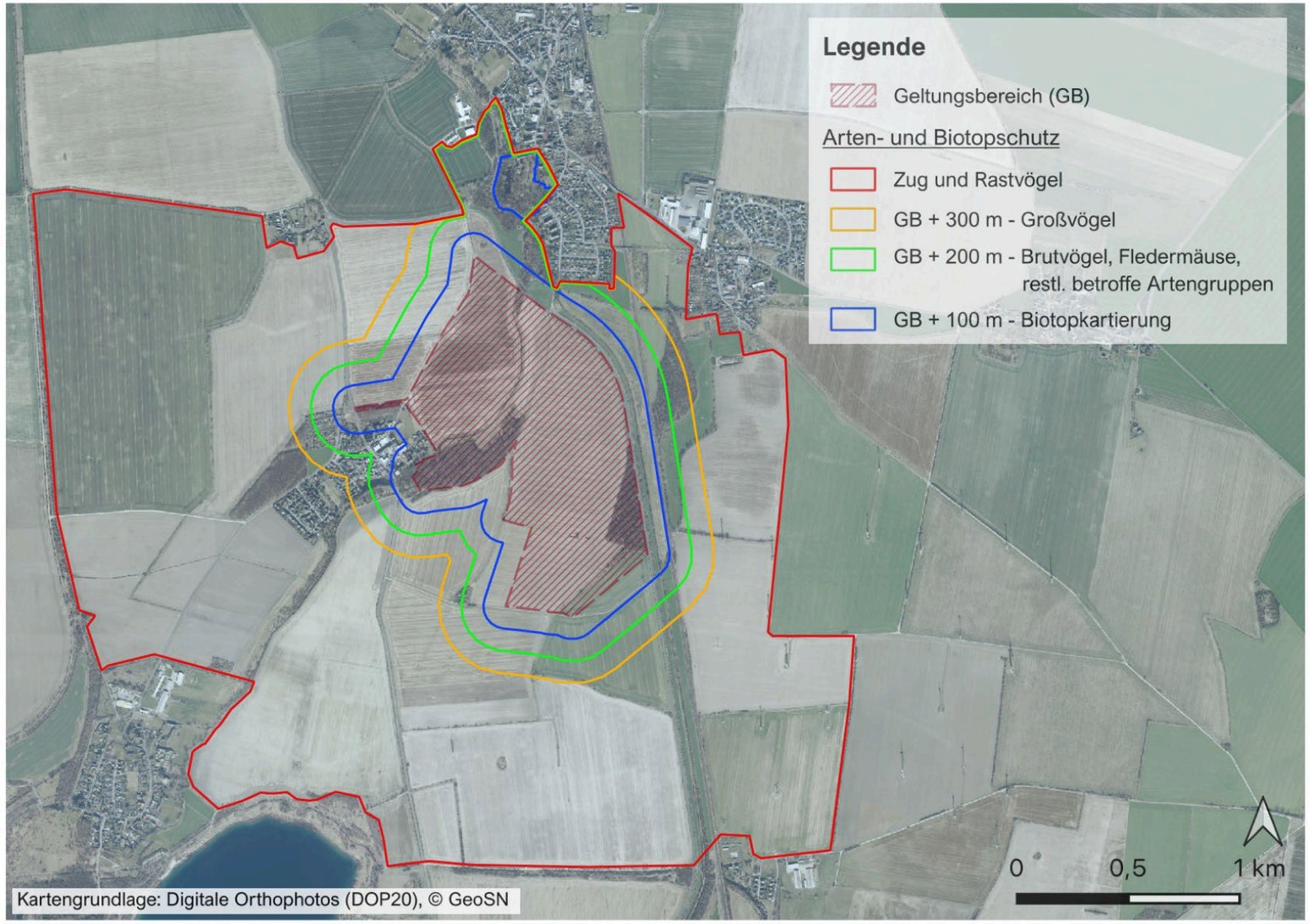
Planungsraumanalyse

RZZR Rechenzentrum Zschortau-Rackwitz

faunistischer / floristischer Kartierumfang	
V1 Revierkartierung Brutvögel	A1 Amphibien
V2 Horst- und Nestersuche von Großvögeln	R1 Reptilien
V3 Baumhöhlensuche	TF1 Tagfalter – Transekterfassung
V4 Zug- und Rastvogelerfassung	NF1 Nachtfalter – Lichtfang
S1 Biber	NF2 Nachtkerzenschwärmer – Raupensuche
S1 Fischotter	X1 Xylobionte Käfer-Strukturkartierung
Wolf (Datenrecherche)	X2 Eremit – Brutbaumuntersuchung
S2 Erfassung von Feldhamsterbauen	X3 Rosenkäfer
FM1 Transektbegehung mit Detektor	Biotoptypenkartierung
FM2 Horchboxen am Loberaltlauf	

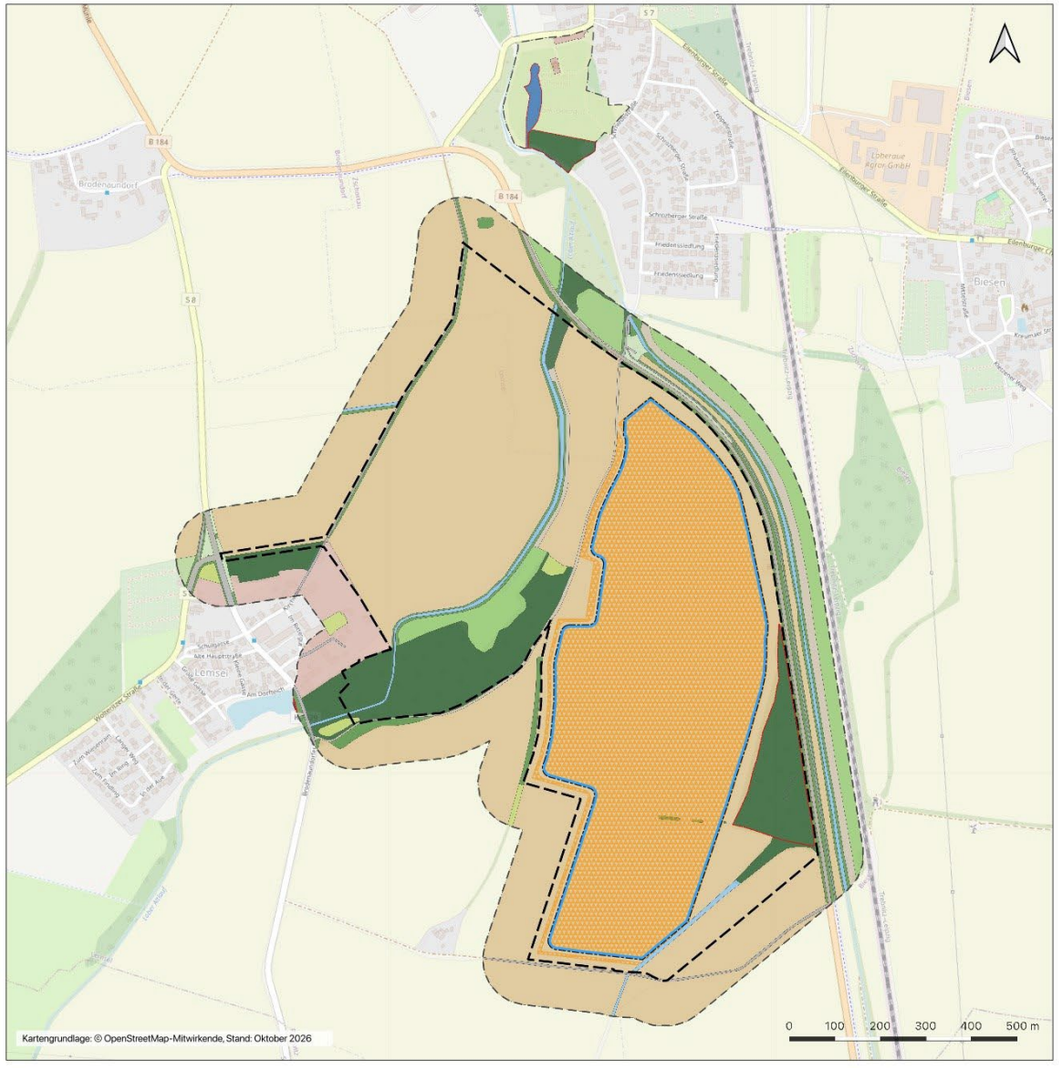
arete

Planungsraumanalyse



Quelle: Arete GmbH (2026)

Eingriffe in Biotopstrukturen



Legende

Gesetzlich geschützte Biotope §21 SächsNatSchG / §30 BNatSchG

Gesetzlich geschütztes Biotop

Biotope nach Biotoptypenliste für Sachsen (LfUG 2004 / 2026)

Wald
01.02.000 Auwald / WR
01.07.150 Sonstiger Laubholzforst heimischer Baumarten
- Strukturreicher Waldbestand / WR
- Strukturreicher Waldrand / WO

Hecken, Gehölze
02.02.100 Feldhecke / BH
02.02.410 Allee, Baumreihe / BYA
02.02.430 Baumgruppe, Einzelbaum / BYE

Bäche, Gräben
03.02.220 Begradigter / ausgebauter Bach mit naturnahen Elementen / FBA
03.04.120 Naturferner Graben

Stillgewässer
04.01.220 Naturnahes ausdauerendes nährstoffreiches Kleingewässer / SKR

Extensive Grünflächen
06.02.210 Sonstige extensiv genutzte Frischwiese / GYM

Ruderalflur
07.03.200 Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte / LRM
07.03.300 Dörfliche Ruderalflur

Unbefestigte Wege
09.07.120 Unbefestigter Feldweg

Acker
10.01.100 Extensiv genutzter wildkrautreicher Acker / UA
10.01.200 Intensiv genutzter Acker

Dorfgebiete, Gebäude
11.01.520 Verstädtertes Dorfgebiet
11.01.610 Einzelanwesen, Gut

Versorgungsanlagen
11.02.450 Versorgungsanlagen

Parkfläche
11.03.120 Extensiv gepflegte Parkanlage

Kleingärten
11.03.420 Kleingartenanlage

Scherrasen, Begleitgrün
11.03.200 Sonstige Grünanlage
11.03.900 Abstandsfläche, gestaltet

Straßen/Verkehrsanlagen
11.04.120 Landstraße
11.04.130 Befestigter Wirtschaftsweg
11.04.150 Sonstiger befestigter Weg
11.04.200 Parkplatz

Sonstiges

Geltungsbereich

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Hochtechnologiefläche"

Baugrenze

Untersuchungsgebiet

Projektbezeichnung:
1. Änderung Bebauungsplan Nr. P_01_2 "Gewerbepark Zschortau/Lemsel"

Planinhalt:
Biotopkartierung

Bearbeiterin:
arete
Arete GmbH
Bahnhofstraße 48
04158 Leipzig
www.arete.company

Vorhabenträgerin:
AM:PM
AM:PM Grund Rackwitz GmbH
Pariser Straße 1
10719 Berlin
https:ampm-grund.de

Bearbeitungsstand: 28.10.2026 | Projektnr. : 25_130

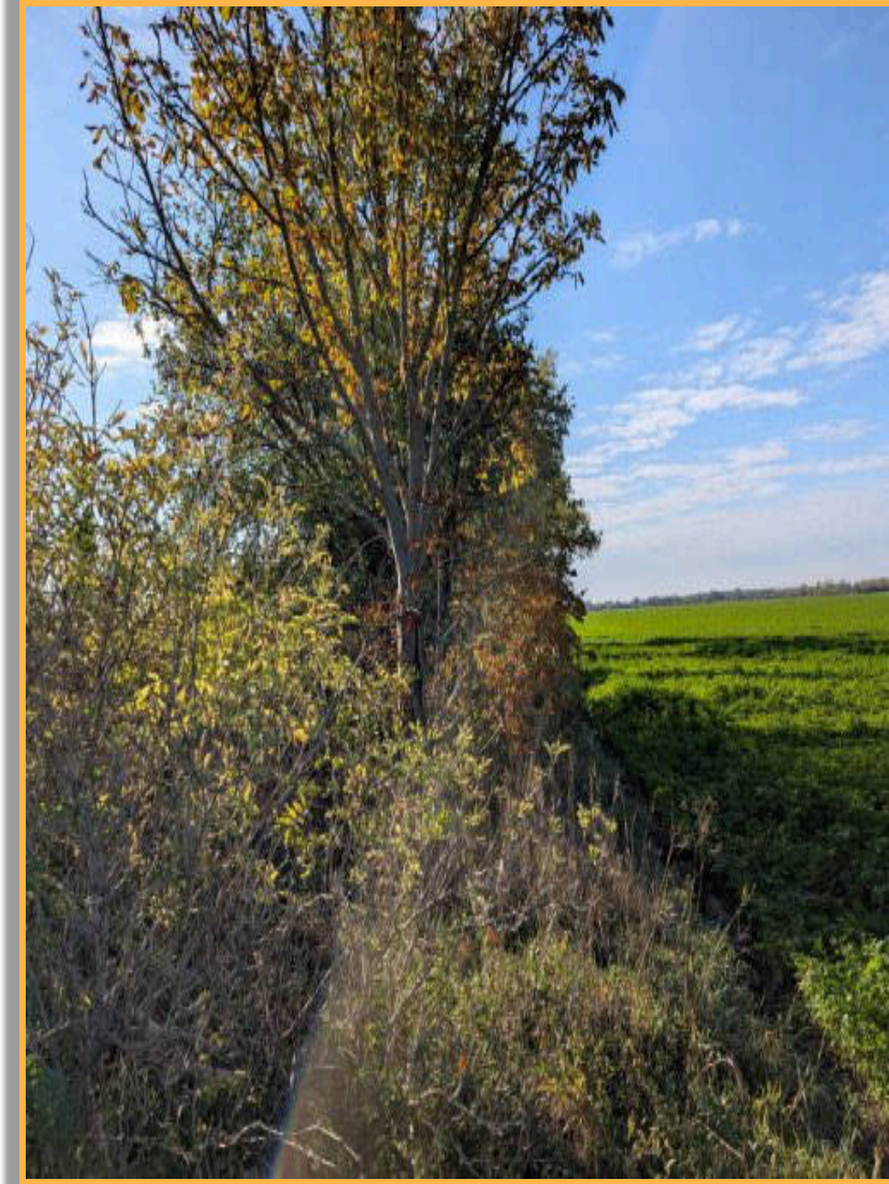
Methodik der Kartierungen

Aufgabenstellung - Feldarbeiten

Betrachtung artspezifischer Untersuchungsräume

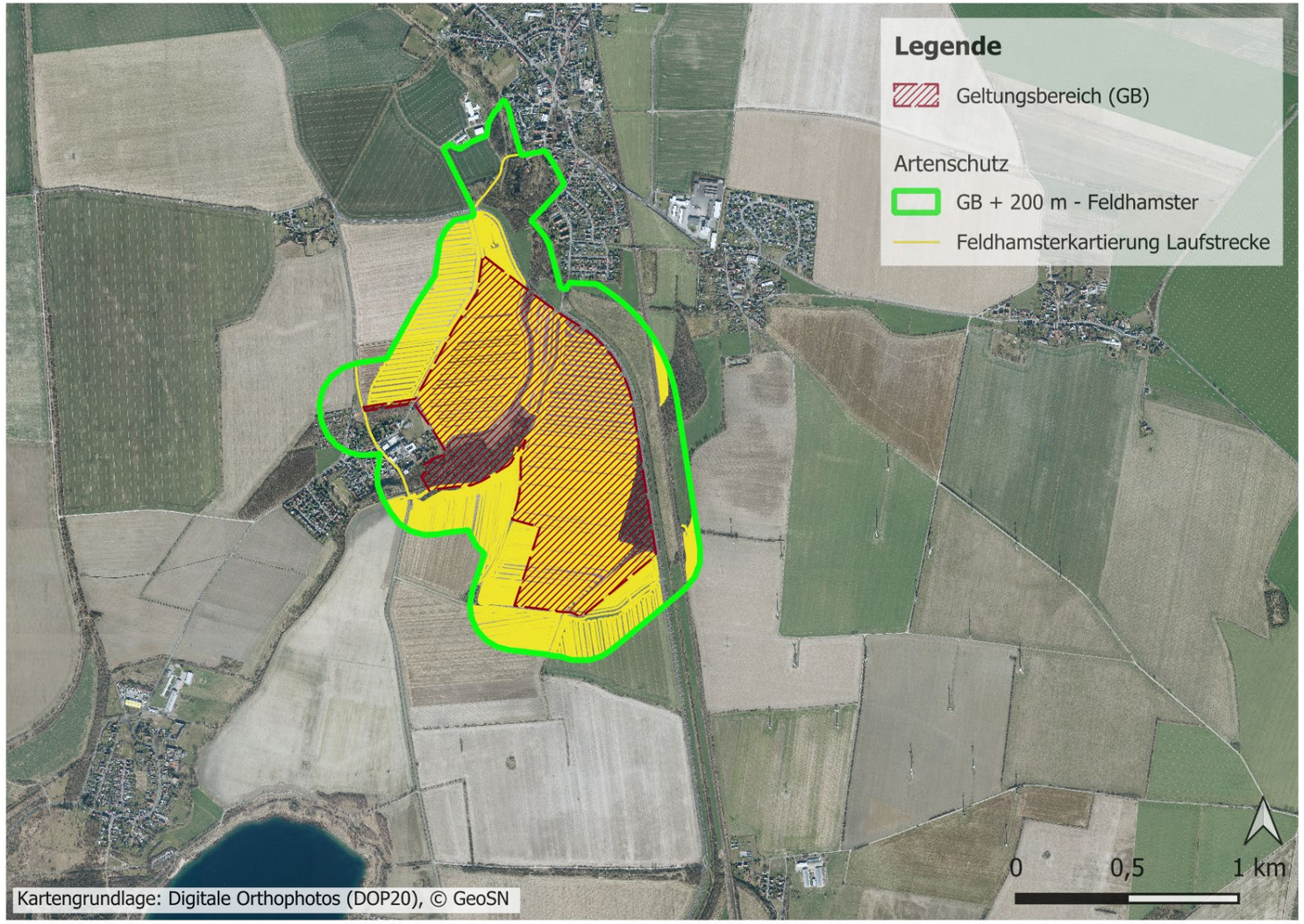
Berücksichtigung der Methodenstandards für jede Erhebung

Einbeziehung der Methodenblätter als Grundlage



Methodik der Kartierungen

Laufstrecke Feldhamsterkartierung



Quelle: Arete GmbH (2026)

Methodik der Kartierungen

Zug- und Rastvögel

RZZR
Rechenzentrum
Zschortau-Rackwitz



Quelle: Arete GmbH (2026)

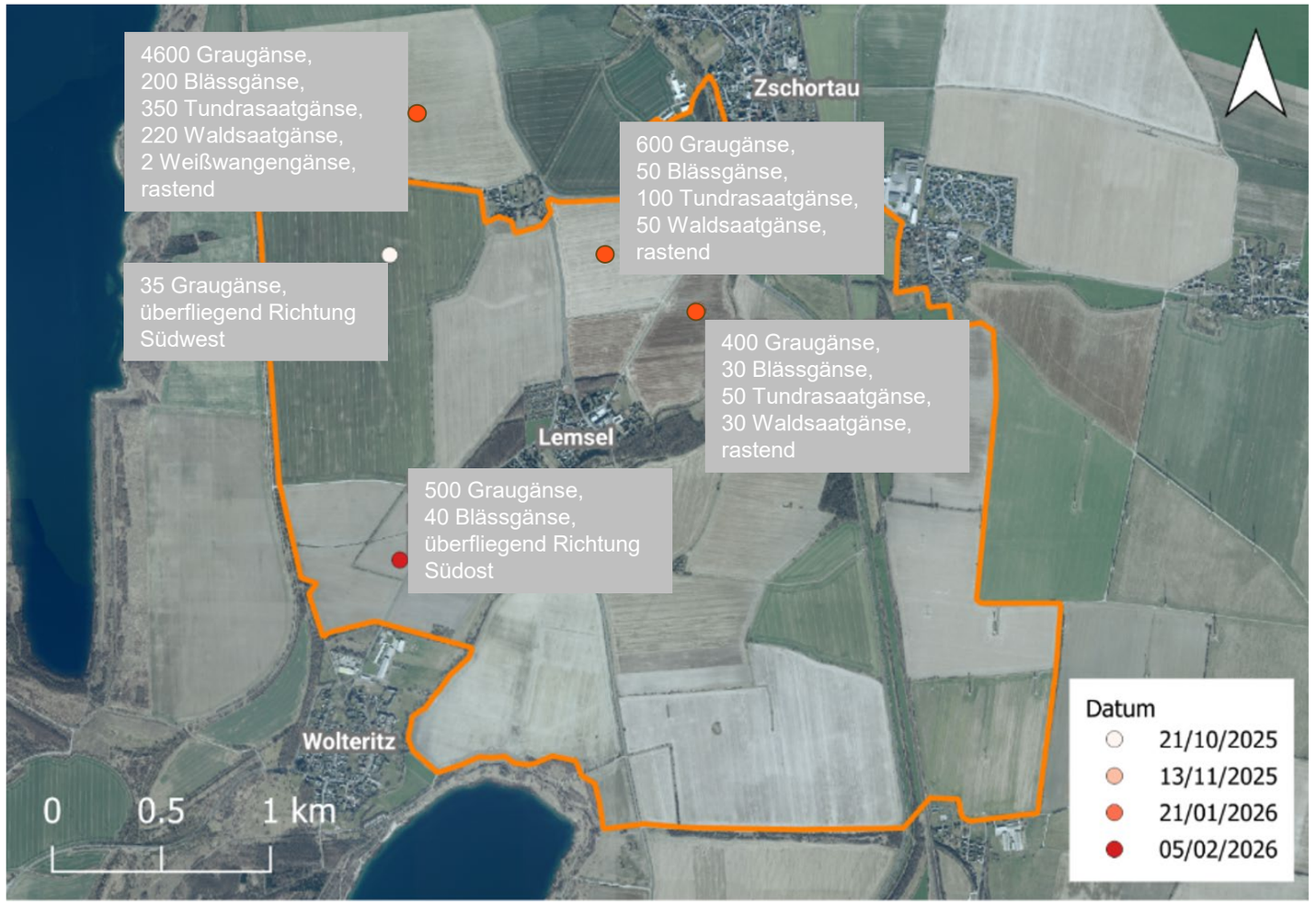


Quelle: Arete GmbH (2026)

arete

Methodik der Kartierungen

Zug- und Rastvögel



Quelle: Arete GmbH (2026)



Quelle: Arete GmbH (2026)



Quelle: Arete GmbH (2026)

Methodik der Kartierungen

Zug- und Rastvögel

RZZR
Rechenzentrum
Zschortau-Rackwitz

Art	Art_w	RL SN	RL D	BNatSchG	VSchRL	Status	∑ Ind	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Blässgans	*Anser albifrons*	*	*	§	x	DZ/WG	370				30		**300**	40			
Buchfink	*Fringilla coelebs*	*	*	§		DZ	55	30	10		5						10
Dohle	*Coloeus monedula*	V	*	§		DZ	2	2									
Eichelhäher	*Garrulus glandarius*	*	*	§		JV	28	7	10			2	1			2	6
Feldlerche	*Alauda arvensis*	V	3	§		DZ	190	20	45					10	45	30	40
Flussseeschwalbe	*Sterna hirundo*	2	2	§§	x	DZ	2		2								
Gänsesäger	*Mergus merganser*	R	3	§		DZ	1		1								
Goldammer	*Emberiza citrinella*	*	*	§		DZ/JV	30	3	8						5	4	10
Graugans	*Anser anser*	*	*	§		DZ/JV	6035		35	100	400		**5000**	500			
Graureiher	*Ardea cinerea*	*	*	§		DZ/JV	10	2	3		1		1		2	1	
Grünfink	*Carduelis chloris*	*	*	§		DZ/JV	73	10	25						10	8	20
Höckerschwan	*Cygnus olor*	*	*	§		JV	8	2		4						2	
Kiebitz	*Vanellus vanellus*	1	2	§§		DZ	2	2									
Kolkrabe	*Corvus corax*	*	*	§		JV	11	2	1		1		2		3	2	
Kormoran	*Phalacrocorax carbo*	V	*	§		JV	76	1	25	10					15	25	
Kranich	*Grus grus*	*	*	§§	x	DZ/WG	8	6								2	
Lachmöwe	*Larus ridibundus*	3	*	§		JV	45	20		25							
Mäusebussard	*Buteo buteo*	*	*	§§		JV	12	3	1		2		1	1	2	2	
Misteldrossel	*Turdus viscivorus*	*	*	§		DZ	8	8									
Nilgans	*Alopochen aegyptiaca*			§		JV	5	2		3							
Rabenkrähe	*Corvus corone*	*	*	§		JV	145	17	25		4	8	6	10	30	20	25
Rotmilan	*Milvus milvus*	*	*	§§	x	DZ	7	2	1						2	1	1
Saatkrähe	*Corvus frugilegus*	1	*	§		DZ	23	3	20								
Silbermöwe	*Larus argentatus*	R	V	§		DZ/JV	34	24		10							
Silberreiher	*Casmerodius albus*	*	*	§	x	DZ/WG	3		2						1		
Steinschmätzer	*Oenanthe oenanthe*	1	1	§		DZ	15	15									
Tundrasaatgans	*Anser serrirostris*	*	*	§		DZ/WG	475			25	50		**400**				
Turmfalke	*Falco tinnunculus*	*	*	§§		JV	5	1			2			1		1	
Wacholderdrossel	*Turdus pilaris*	*	*	§		DZ	75	50	25								
Waldsaatgans	*Anser fabalis*	*	*	§		DZ/WG	315			35	30		**250**				
Weißwangengans	*Branta leucopsis*	*	*	§	x	DZ/WG	2						**2**				

arete

Methodik der Kartierungen

Artenfundpunkte Brutvögel



Legende

Revierzentren planungsrelevanter Brutvögel

Bodenbrüter
- Fl Feldlerche
- Ga Grauammer
- Wa Wachtel

Freibrüter / Gehölzbrüter
- Gp Gelbspötter
- Nt Neuntöter
- P Pirol

Höhlen-/Nischenbrüter
- Gr Gartenrotschwanz
- Gsp Grauspecht
- Gü Grünspecht
- Ks Kleinspecht
- S Star

Horst-/Baumbrüter
- Mb Mäusebussard
- Rm Rotmilan
- Swm Schwarzmilan
- Sp Sperber

Gebäudebrüter
- Ms Mehlschwalbe
- Rs Rauchschwalbe

Röhricht-/Gewässerbrüter
- Tr Teichralle

Einzelnachweise Brutvögel

Bodenbrüter / Bodennahe Brüter
- Fl Feldlerche
- G Goldammer
- Ga Grauammer
- Grg Graugans
- Fa Jagdfasan
- N Nachtigall
- R Rotkehlchen
- Swk Schwarzkehlchen
- Wss Wiesenschafstelze
- Zi Zilpzalp

Freibrüter / Gehölzbrüter
- A Amsel
- B Buchfink
- Dg Dorngrasmücke
- Ei Eichelhäher
- E Elster
- Gg Gartengrasmücke
- Gi Girlitz
- Gf Grünfink
- Kb Kernbeißer
- Kg Klappergrasmücke
- Krg Kolkrabe

Freibrüter / Gehölzbrüter
- Mg Mönchsgrasmücke
- Nt Neuntöter
- P Pirol
- Rk Rabenkrähe
- Rt Ringeltaube
- Sd Singdrossel
- Sti Stieglitz
- Wg Wintergoldhähnchen
- Z Zaunkönig

Höhlen-/Nischenbrüter
- Bm Blaumeise
- Bs Buntspecht
- Gb Gartenbaumläufer
- Gr Gartenrotschwanz
- Gsp Grauspecht
- Gü Grünspecht
- Hr Hausrotschwanz
- H Haussperling
- Kl Kleiber
- K Kohlmeise
- S Star

Horst-/Baumbrüter
- Mb Mäusebussard
- Rm Rotmilan

Sonstiges
- Geltungsbereich
- Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Hochtechnologiefläche"
- Baugrenze
- Untersuchungsgebiet Brutvögel

Projektbezeichnung:
1. Änderung Bebauungsplan Nr. P_01_2 "Gewerbepark Zschortau/Lemsel"

Planinhalt:
Entwurfsstand Brutvogelkartierung

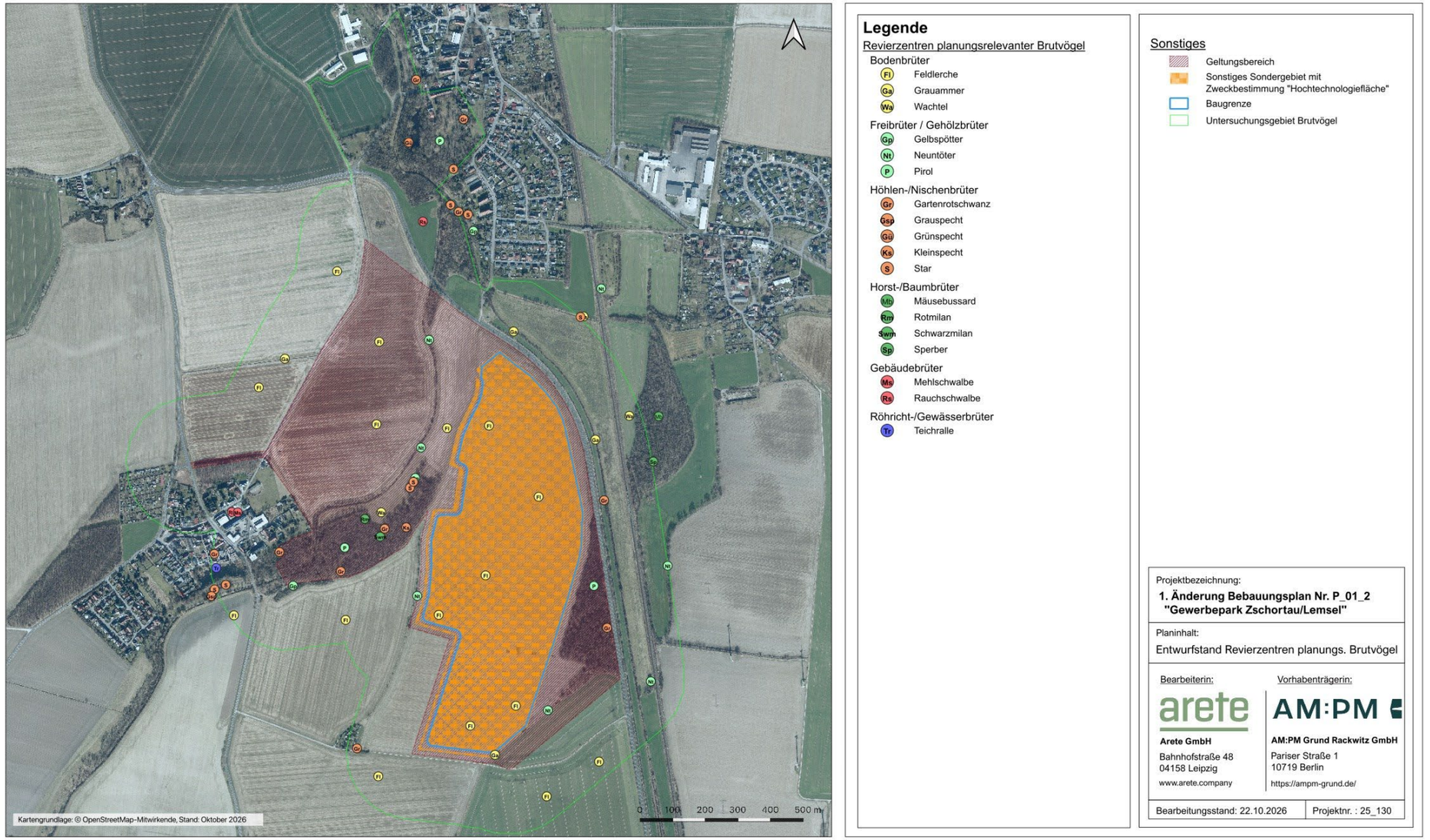
Bearbeiterin:
arete
Arete GmbH
Bahnhofstraße 48
04158 Leipzig
www.arete.company

Vorhabenträgerin:
AM:PM
AM:PM Grund Rackwitz GmbH
Pariser Straße 1
10719 Berlin
https://ampm-grund.de/

Bearbeitungsstand: 22.10.2026 | Projektnr. : 25_130

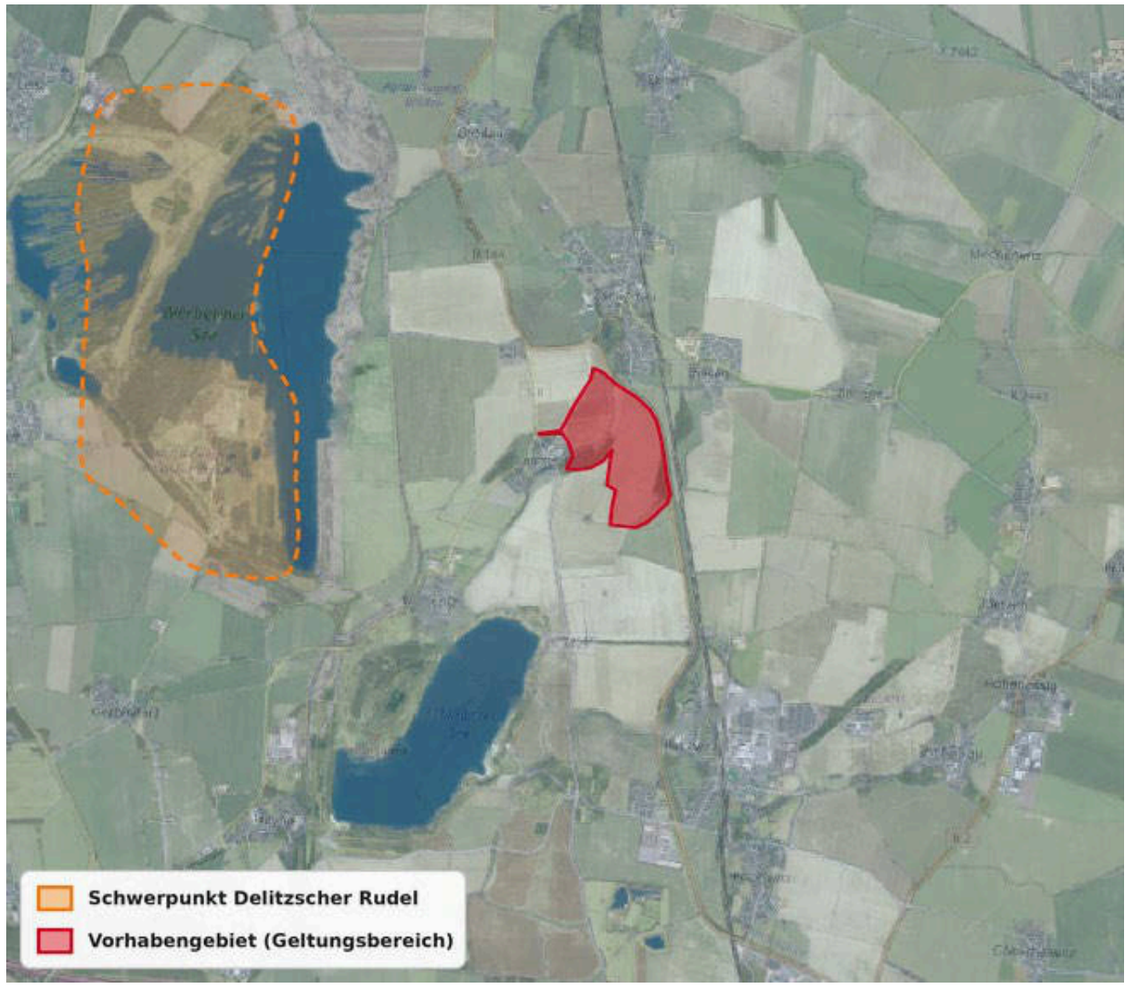
Methodik der Kartierungen

Artenfundpunkte Brutvögel



Methodik der Kartierungen

Datenrecherche Wolf

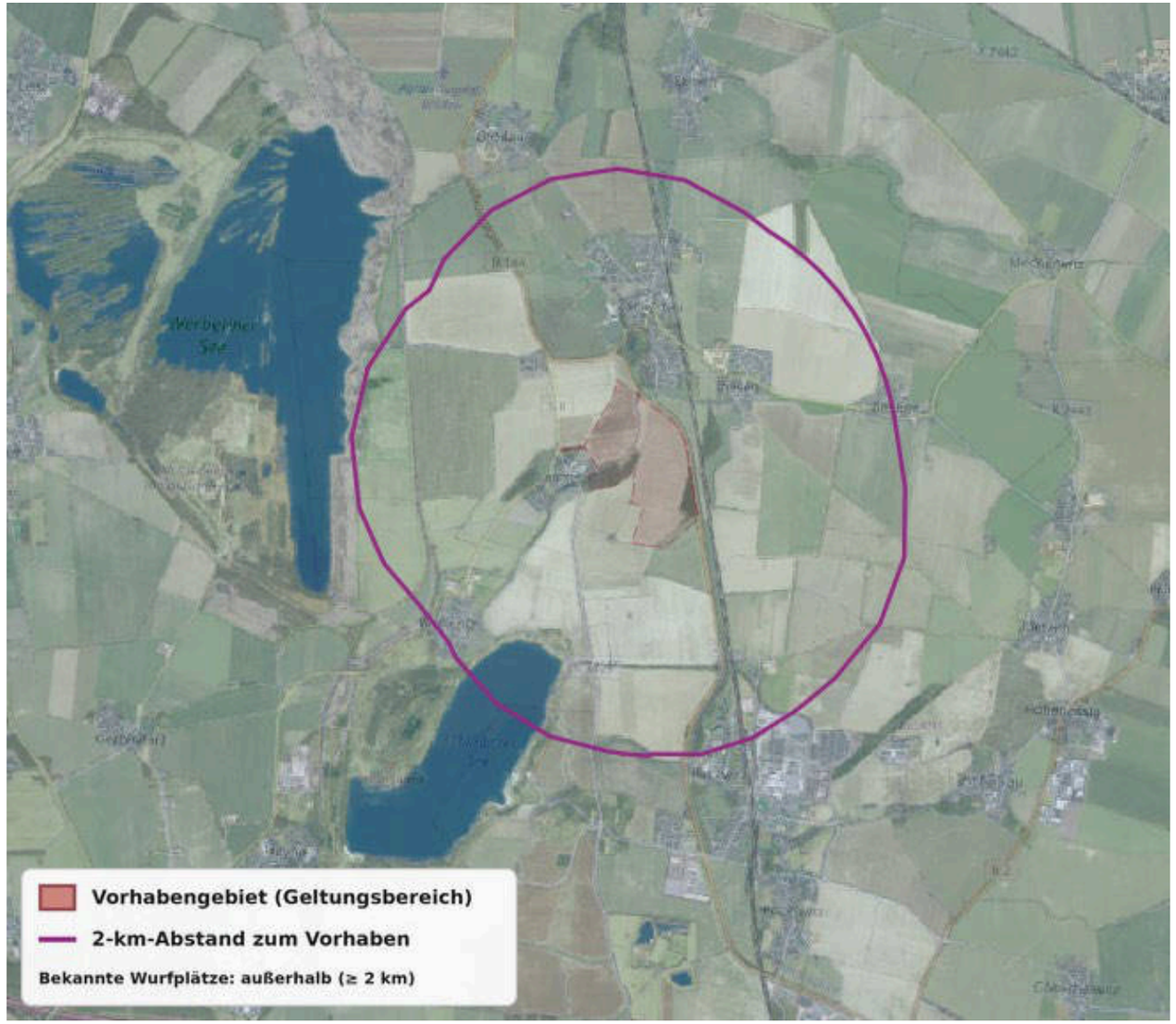


Quelle: Arete GmbH (2026)

- Das Gebiet gehört zum Territorium des **Delitzscher Rudels**.
- Das Rudel hält sich vor allem zwischen dem **Werbeliner und Grabschützer See** auf.
- Bei Lemsel wurden einzelne Wölfe gesehen, bei unseren Kartierungen fanden wir **keine Spuren**.
- Ebenfalls **keine Nachweise** auf der Wildtierkamera
- Das Vorhabengebiet ist ein **Streifgebiet**, kein Kerngebiet.

Methodik der Kartierungen

Datenrecherche Wolf



Quelle: Arete GmbH (2026)

Kerngebiet bleibt unberührt.
Die bekannten Stätten für die **Fortpflanzung** liegen **mehr als 2 km entfernt**.

Abfälle werden sicher entsorgt, damit Wölfe sich nicht an Futter gewöhnen.

Bauleute und Mitarbeitende bekommen **Infos zum richtigen Verhalten** bei Wolfssichtungen.

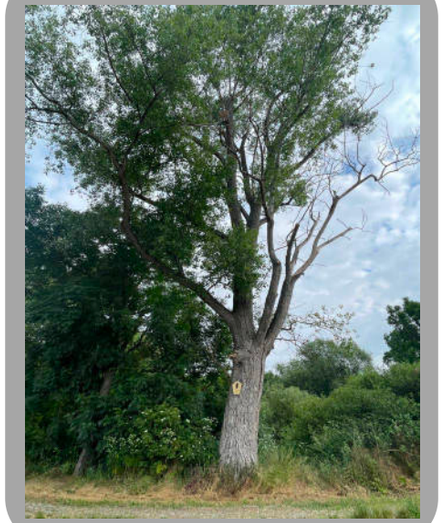
Eine Sichtung allein bedeutet keine Gefahr. Sichtungen bitte an das Wolfsmonitoring melden.

Impressionen der Kartierungen

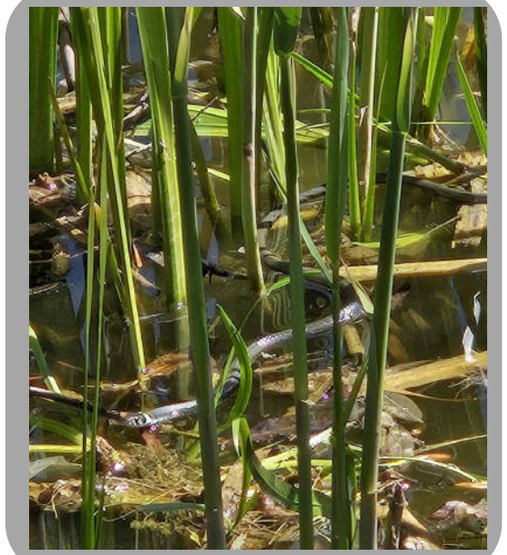
Lemsel











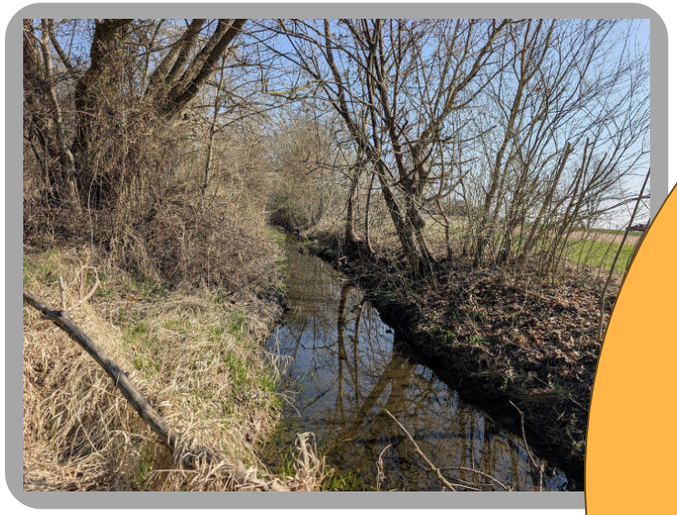




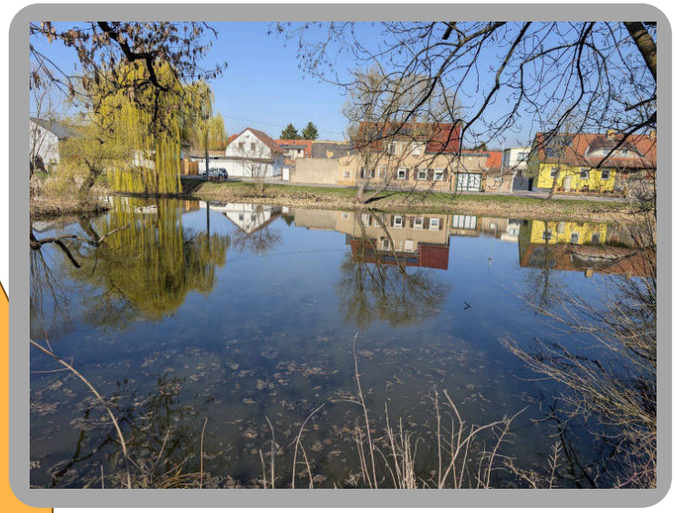
Quelle: Arete GmbH (2026)

Impressionen der Kartierungen

Lober & Lober-Altlauf







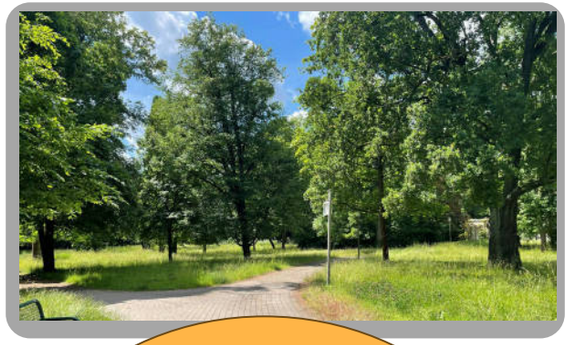


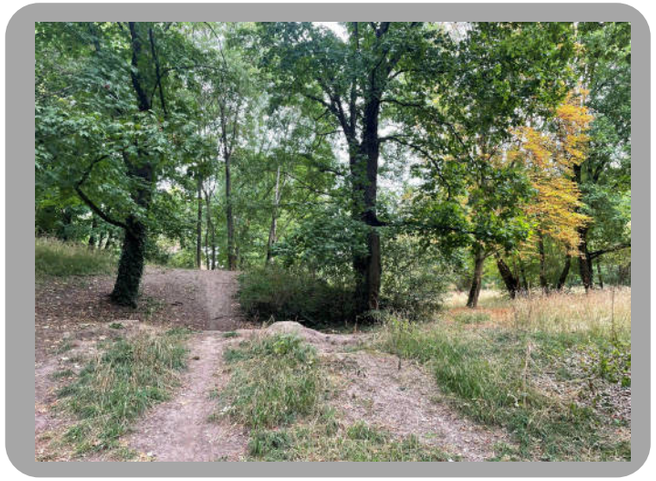


Quelle: Arete GmbH (2026)

Impressionen der Kartierungen

Gutspark bei Zschortau



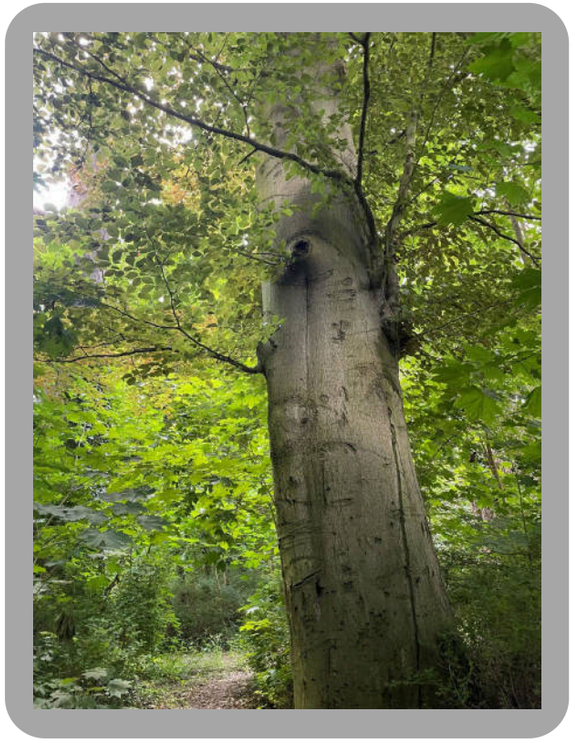












Quelle: Arete GmbH (2026)

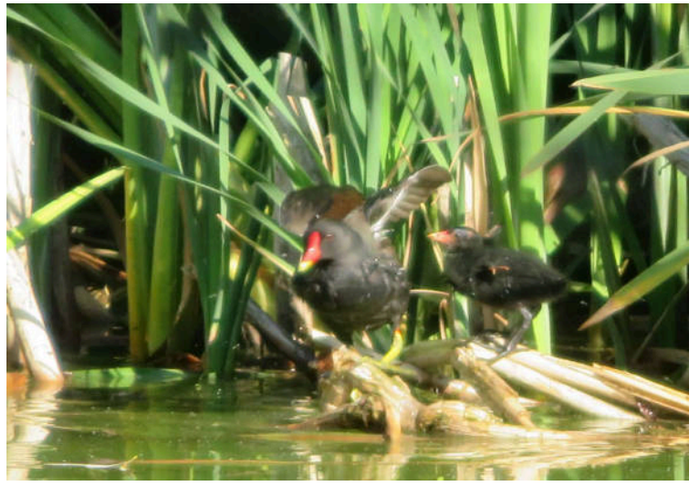
Impressionen der Kartierungen

RZZR
Rechenzentrum
Zschortau-Rackwitz











Quelle: Arete GmbH (2026)

arete

Impressionen der Kartierungen











Quelle: Arete GmbH (2026)

Ausblick

Konkrete Eingriffsermittlung
Betroffenheitsermittlung der Arten
Vermeidung- und Minderungsmaßnahmen vor Kompensation



Maßnahmen innerhalb GB:

- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
- A- und E-Maßnahmen vorwiegend innerhalb GB

+



Maßnahmen außerhalb GB:

- A- und E- Maßnahmen anteilig auch außerhalb auf Flächen der Kommune wenn notwendig

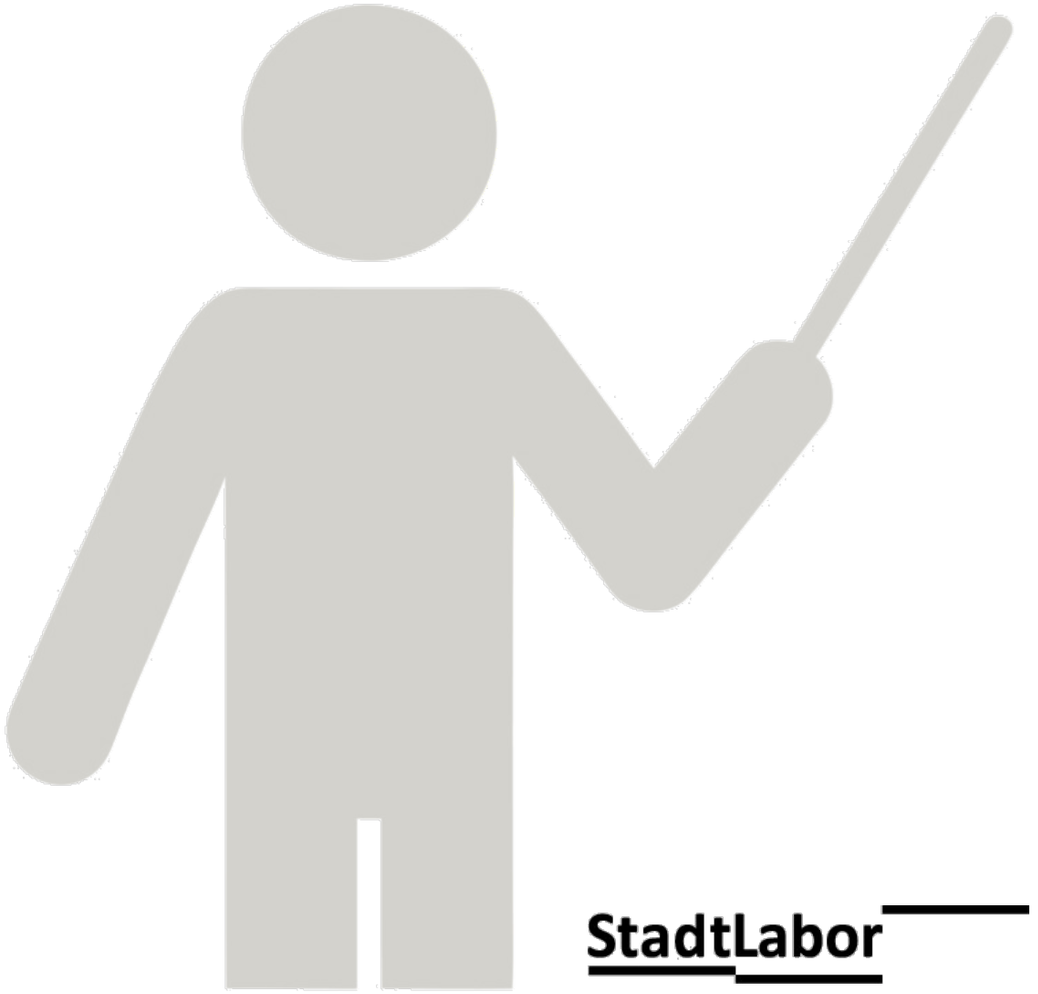
RZZR
Rechenzentrum
Zschortau-Rackwitz

Moderierte Diskussionsrunde

Toni Rothfuss

Fritjof Mothes

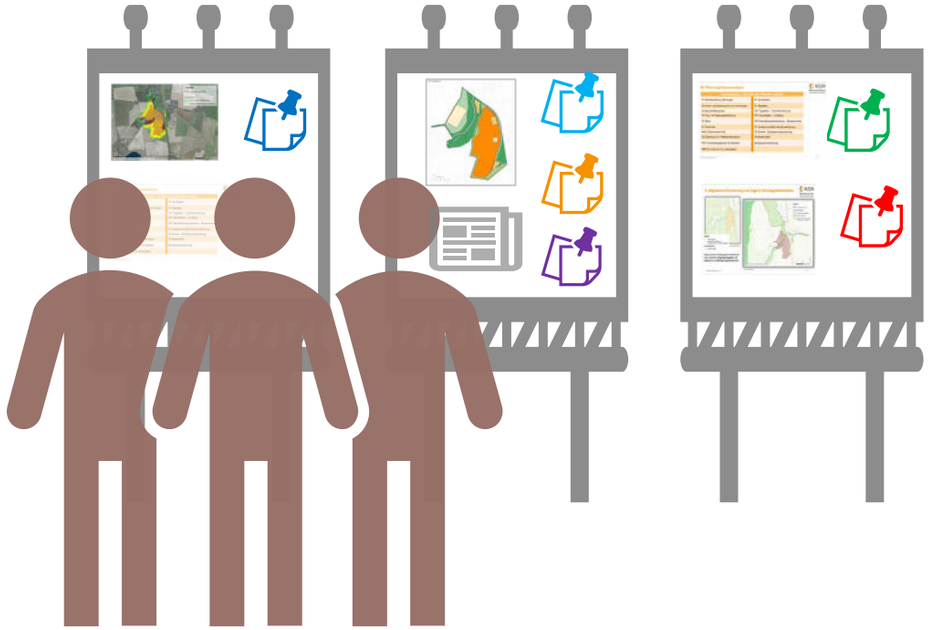
StadtLabor



RZZR
Rechenzentrum
Zschortau-Rackwitz

Pause

Fachleute befinden sich an den Plakatwänden und stehen für Fragen/Hinweise zur Verfügung



RZZR
Rechenzentrum
Zschortau-Rackwitz

Bodenkartierung, Versickerung, Regenwasseranfall

Anton Kramer / Rolf Balthes

Grundwasser Leipzig GmbH



Regenrückhaltesystem

RZZR
Rechenzentrum
Zschortau-Rackwitz



GWL

Wasser im Gebiet halten – Alt-Lober stärken

RZZR Rechenzentrum Zschortau-Rackwitz

Aktuell:

- wenig Wasser im Alt-Lober
- schnelle Ableitung
- geringe ökologische Wirkung



Regen im Gebiet

Dachflächen

Optionaler Behandlungsstrang

Verkehrsflächen



Optionaler Behandlungsstrang



- Alt-Lober wird versorgt – Verbesserung Hochwasserschutz und Wasserhaushalt

- Versickerung vor Ort und oberflächliche Einleitung in den Alt-Lober

ergänzend: Retentionsflächen



In Planung:

- **Nachhaltige Regenwasser-bewirtschaftung**
- **Ökologische Aufwertung**
- **Klimaresilientes System**

Wasser im System → Nachhaltige Bewirtschaftung → Rückhalt und stabilisierende Wirkung auf den Wasserhaushalt

GWL

Ziel und Grundlagen

- Bearbeitungsschwerpunkte:
  - Bedarf Rückhalteraum
  - Überflutungsnachweis 30 a
  - Behandlung als Grobkonzept
  - Lage Rückhalteraum und Behandlungsanlagen
  - Wasserhaushaltliche Stärkung des Lober-Altlaufs als Grobkonzept

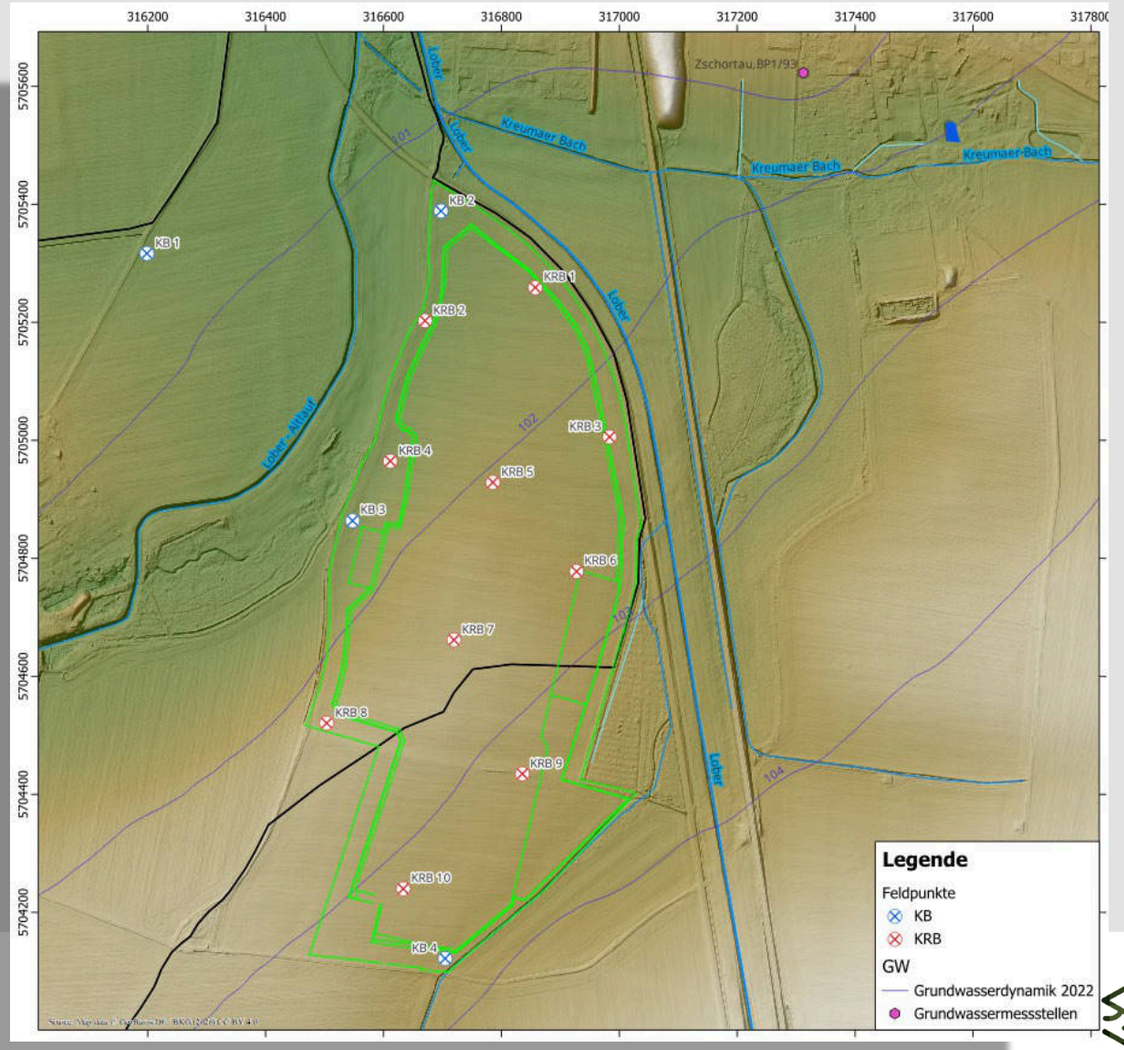
- Gesamtfläche Geltungsbereich 98,82 ha
- Baufeld (Südost) 39,91 ha mit GRZ = 0,8
- Straßenflächen 2,65 ha
- Untersuchungen des Untergrundes Kleinrammbohrungen (KRB) und Kernbohrungen (KB)



Grundlagen Hydrologie

RZZR
Rechenzentrum
Zschortau-Rackwitz

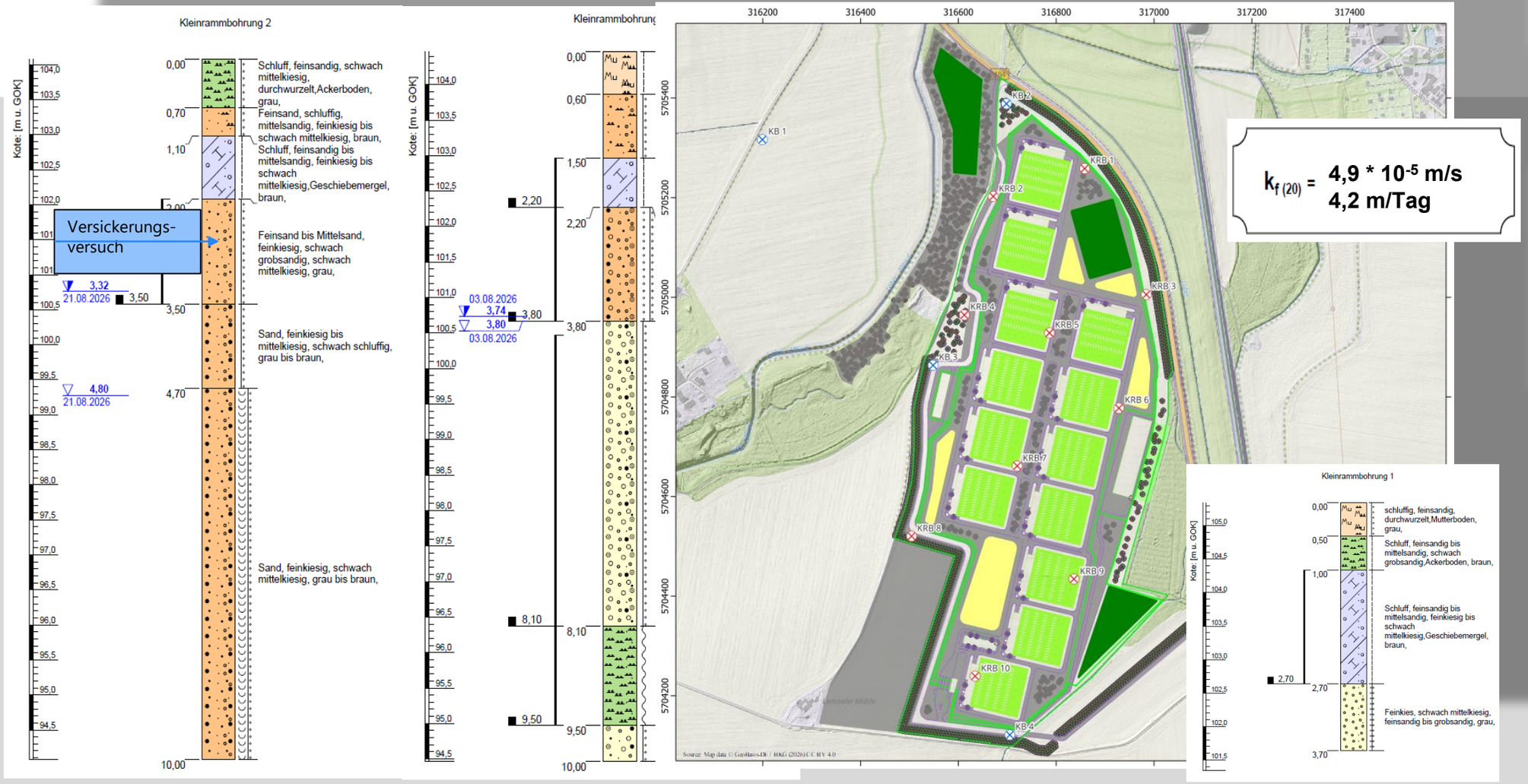
- Fließgewässer:
  - Lober
  - Lober-Altlauf
- Grundwasser:
  - Fließrichtung von Südost nach Nordwest
  - Flurabstand Süden 5-10 m
  - Flurabstand im Norden 2-5 m
- Gelände:
  - + 110 m NHN im Süden bis + 104 m NHN im Norden



GWL

Grundlagen Hydrogeologie

RZZR
Rechenzentrum
Zschortau-Rackwitz



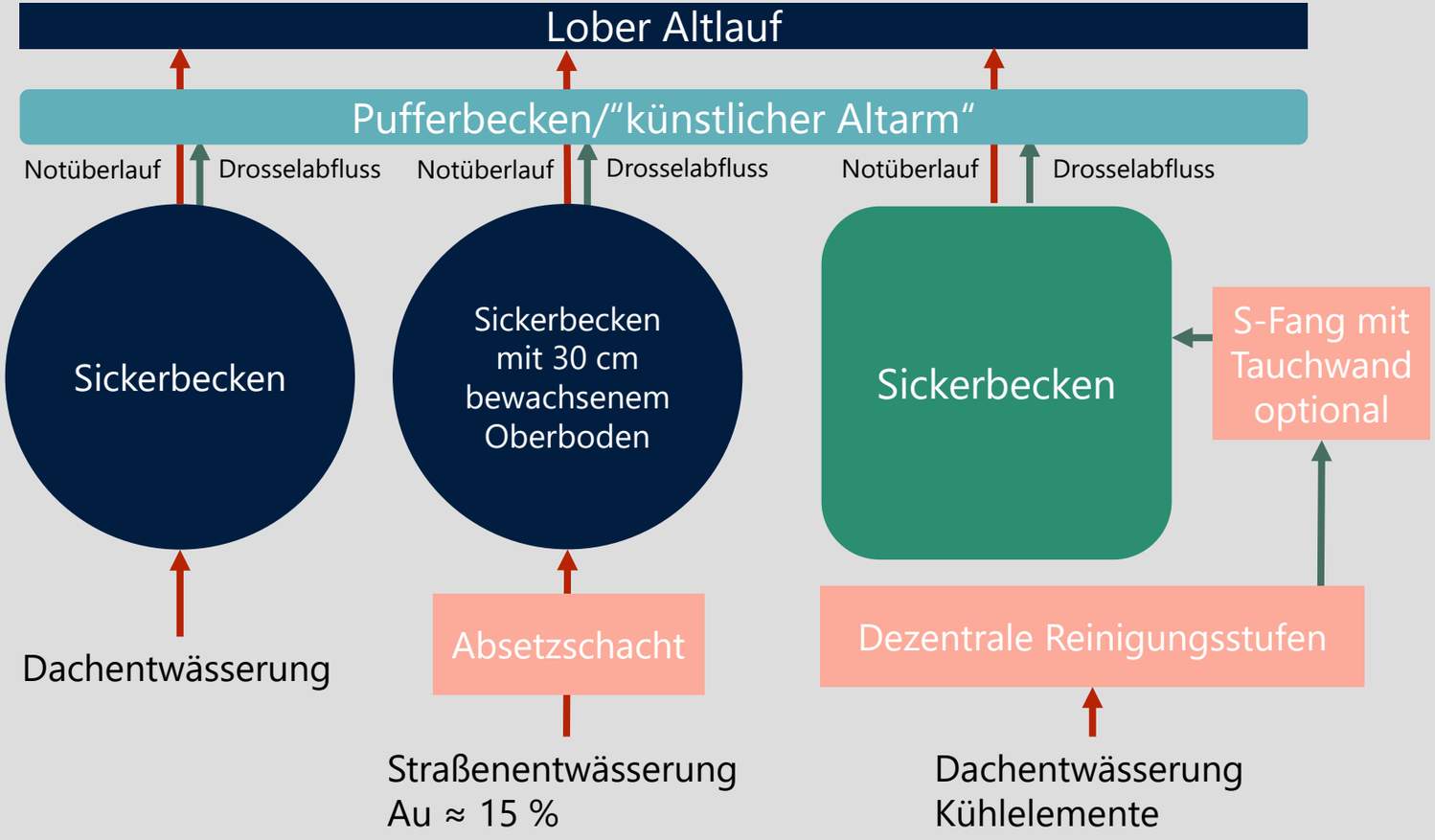
GWL

Regenwassermanagementsystem

Entwässerungsanlagen mit optionalen Reinigungsstufen



RZZR
Rechenzentrum
Zschortau-Rackwitz

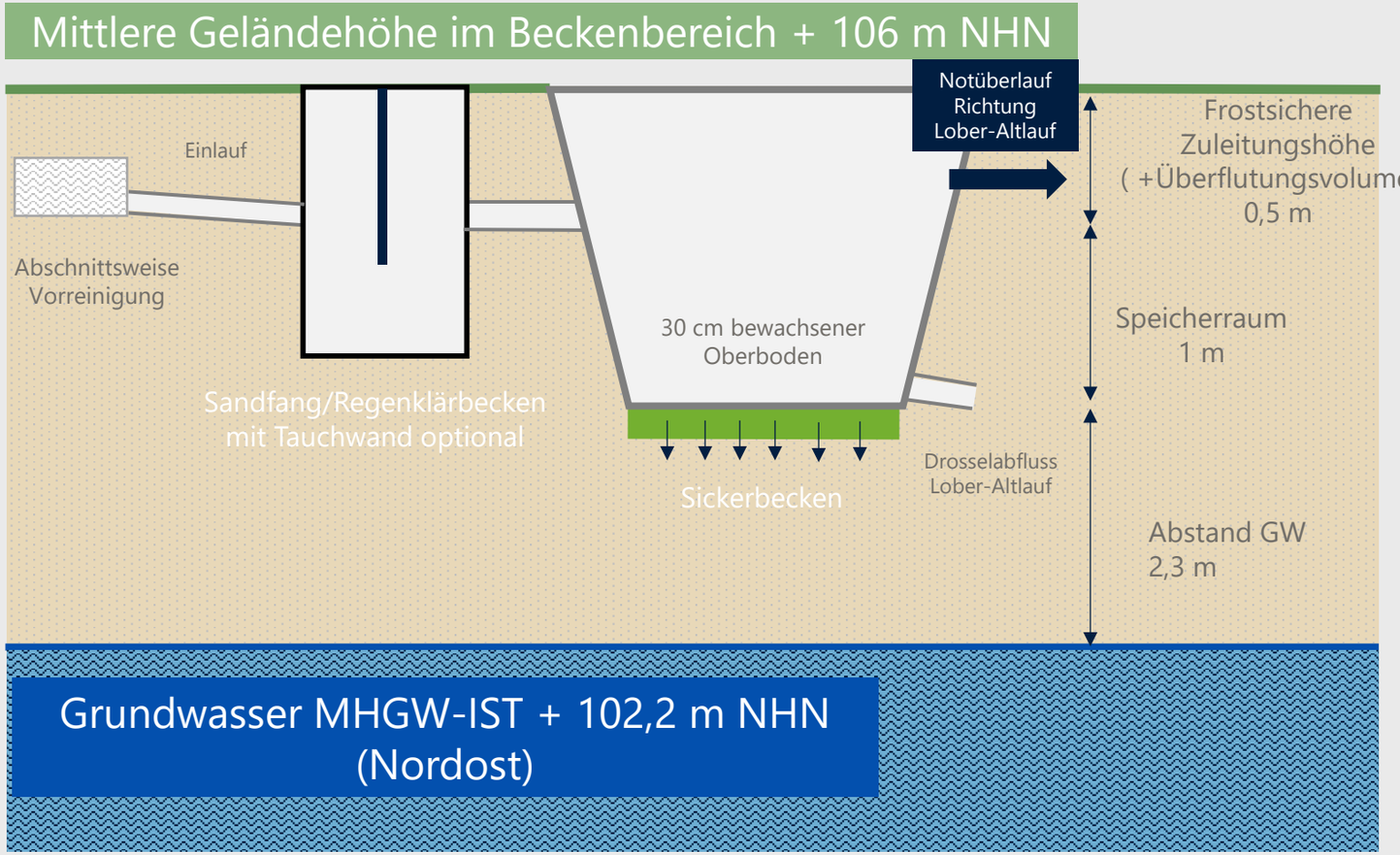


- Einteilung der Entwässerungs-stränge nach Flächentypen (BK-Belastungsklassen):
  - Dachflächen (BK I)
  - Verkehrsflächen (BK II)
  - Dachflächen Kühlelemente (BK III)
- BK I -> Reinigungsstufe 1 m Sickerstrecke
- BK II -> Reinigungsstufe Sickerstrecke + 30 cm bewachsener Oberboden
- Kühlelemente je nach Ausführung mit Absperrschiebern und effizienten Klärelementen

GWL

Regenwassermanagementsystem

Schnitt Entwässerungsanlagen mit optionalen Reinigungsstufen



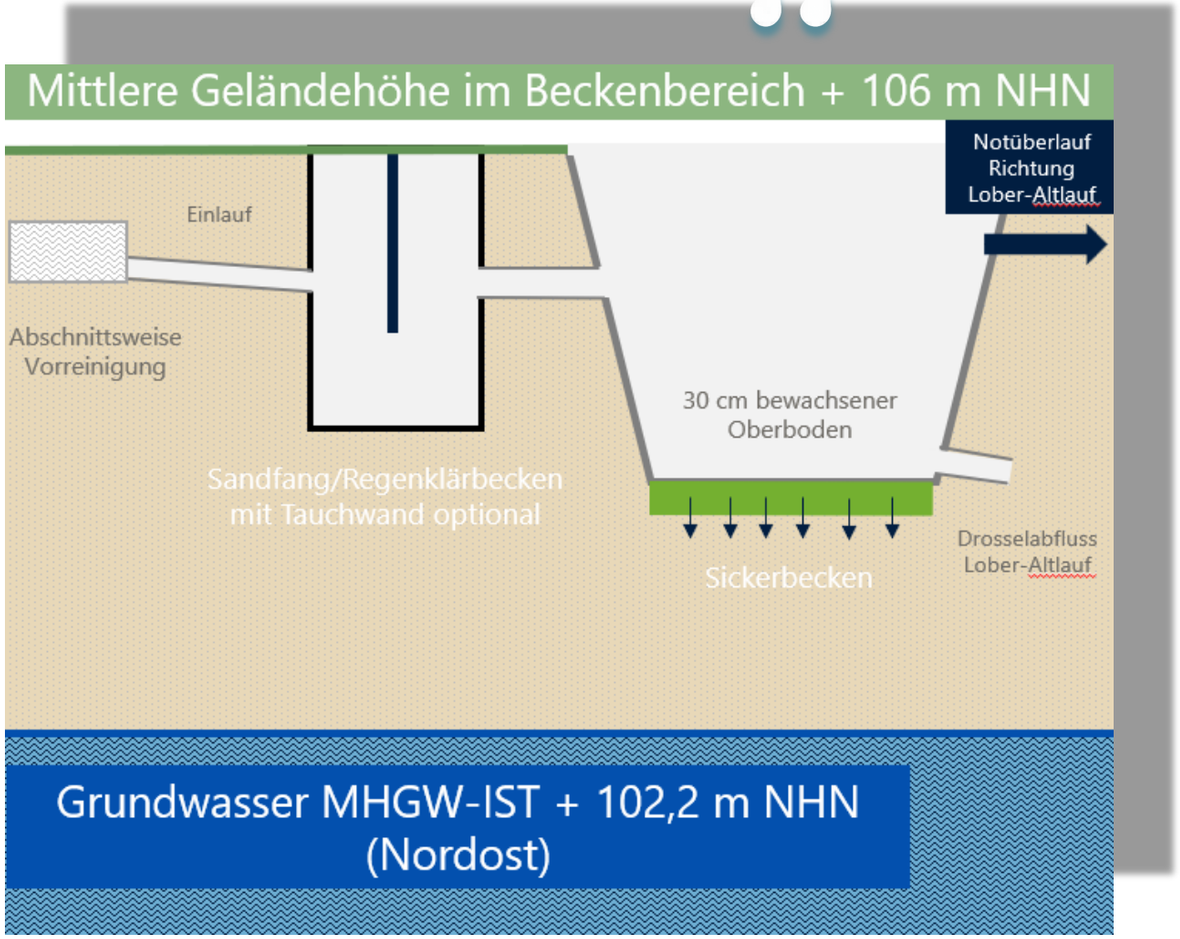
- Art der Fläche bestimmt die vorgeschalteten Aufbereitungsanlagen
- Sickerraum unterhalb der Becken muss durchlässig sein
- Kombination aus Versickerung und gedrosselter Einleitung in den Lober-Altlauf

Regenwassermanagementsystem

Erforderliches Gesamtvolumen + Überflutungsnachweis

RZZR Rechenzentrum Zschortau-Rackwitz

- Starkregenereignis mit Wiederkehrzeit 10 a (sehr sicher)
- $k_f = 4{,}9*10^{-5}$ m/s
- Drosselabfluss gemäß Hq1 (Planzustand LTV) mit Q_{Dr} ca. 21 l/s
- → erforderliches Rückhaltevolumen 11020 m³
- → zusätzliches Volumen für 30-jähriges Ereignis ca. 1610 m³
- Die Volumina müssen auf die drei Teilstränge aufgeteilt werden
  - Verkehrsflächen: 12,3 % -> 3322 m³
  - Dachflächen: 61,4 % -> 7751 m³
  - Klimageräte: 26,3 % -> 1557 m³

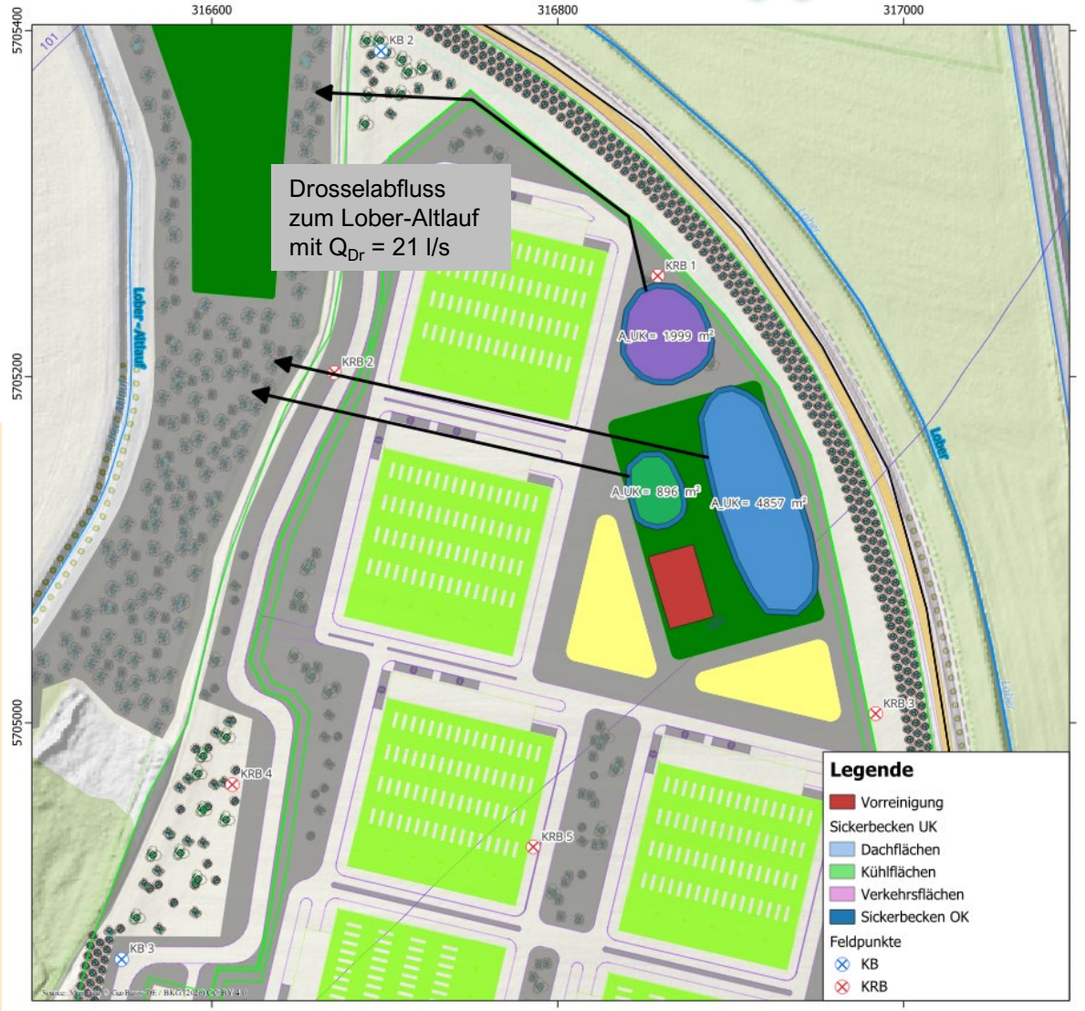


GWL

Regenwassermanagementsystem

Flächenbedarf

- Die Teilvolumina wurden mit einer Beckentiefe von 1,5 m in das Gelände konzipiert
- Überflutungsvolumen innerhalb der Becken
- Vorrangig Versickerung
- Drosselabfluss mit 21 l/s Richtung Lober-Altlauf
- Notüberlauf verrohrt oder über einen Graben zum Lober-Altlauf
- Absperrbares Reinigungsbecken für Regenwasser der Kühlelemente



Wasserhaushalt Lober-Altlauf

- Hintergrund:
  - Der Lober-Altlauf fällt stellenweise trocken. Dieser Zustand wird sich im Zuge der Renaturierung des Lober-Altlaufs ändern. Ein periodisches Trockenfallen ist dennoch plausibel.
  - Dabei stellt sich die Frage, inwiefern das Niederschlagswasser genutzt werden könnte, um den Basisabfluss des Fließgewässers zu unterstützen und damit den Wasserhaushalt des Lober-Altlaufes zu verbessern.

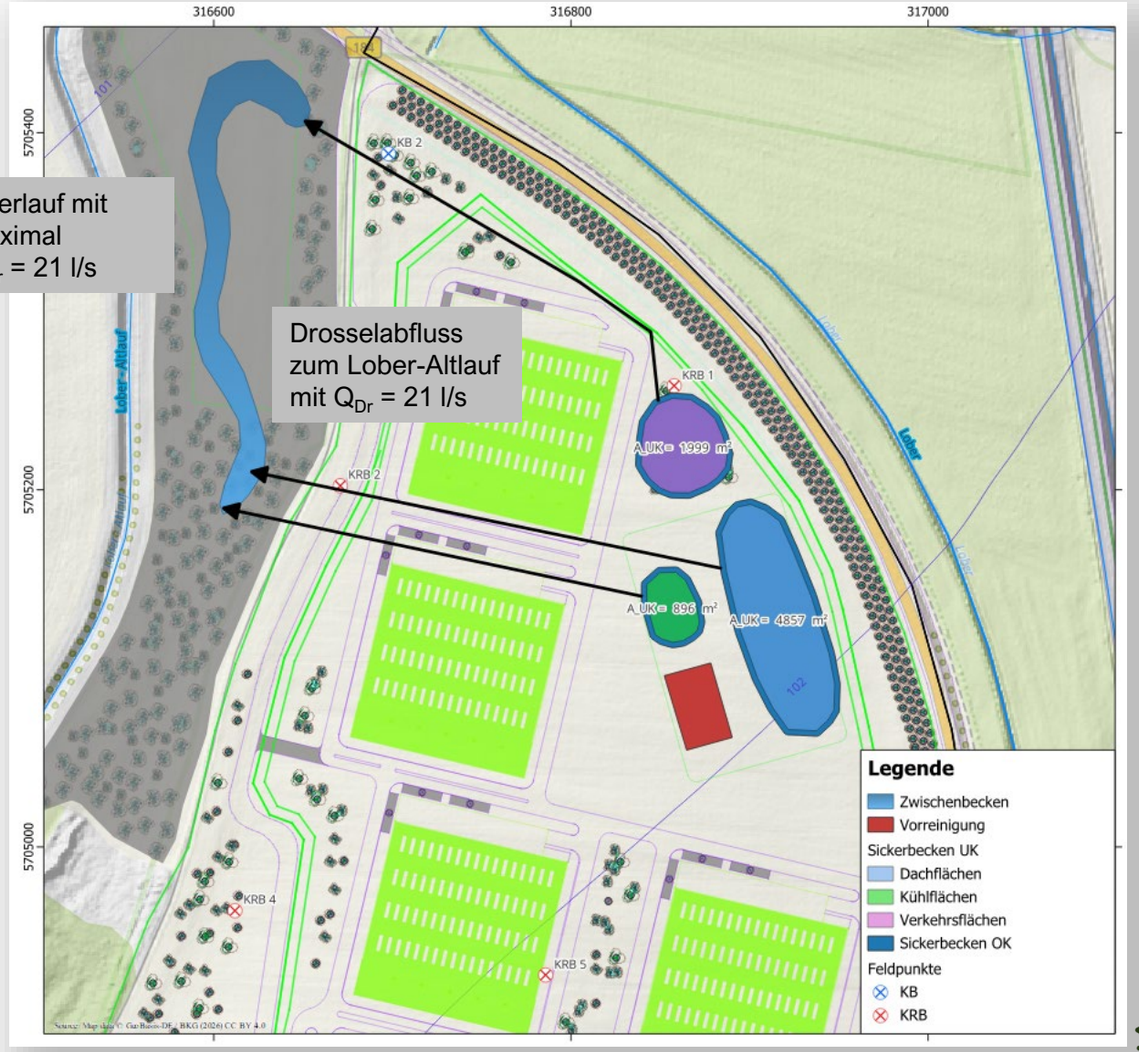
Weniger schnelle Abflüsse
Wasser in trockeneren Phasen



Wasserhaushalt Lober-Altlauf

- Möglicher Ansatz (Grobkonzept):
  - Schaffung eines „künstlichen Altarms“ innerhalb der Loberaue
  - Entleerung primär über die Bodenschichten
  - Somit wird immer ein Teil der schnellen Drosselabflüsse zurückgehalten und langsam dem Lober-Altlauf zugeführt.
  - Hydraulisch und hochwassertechnisch sollte die Lage und Höhe des Beckens geprüft werden.

Wasserhaushaltliche und ökologische Vorteile fördern.



Zusammenfassung Regenwassermanagementsystem

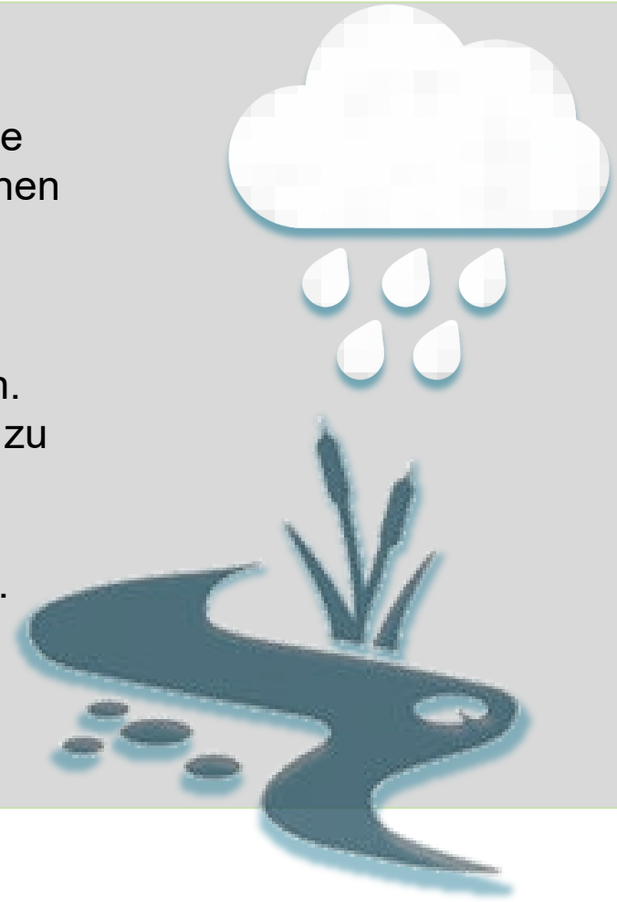
RZZR Rechenzentrum Zschortau-Rackwitz

- Quantitative Anforderungen: Eine Versickerung der Starkregenniederschläge ist auf dem Gelände möglich. Eine Aufteilung hinsichtlich der angeschlossenen Flächen erfolgte prozentual aus dem Gesamtvolumen.

- Qualitative Anforderungen: Es liegen drei Pfade mit unterschiedlichen qualitativen Zuständen vor. Diese Pfade müssen getrennt behandelt werden. Dafür dienen Bodenpassagen, bewachsene Oberböden, Sandfänge bis hin zu technischen Anlagen.

- Zusätzliche Anlagen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes sind möglich.

  - „Künstlicher Altarm“/Pufferbecken innerhalb der Aue des Lober-Altlaufes



GWL

RZZR
Rechenzentrum
Zschortau-Rackwitz

Verabschiedung und Ausblick

André Jaschke

Enersyngy GmbH



enersyngy

Weitere Schritte und Termine

RZZR Rechenzentrum Zschortau-Rackwitz

4. Quartal 2026 - 1. Quartal 2027	• ***Vorstellung der Ergebnisse des Vorentwurfes*** - *Darstellung der Stellungnahmen und des Umgangs und der Abwägung* • ***Zusätzliche Fachveranstaltung zu*** - *Schall, Wasser, Landschaftsplanung, Energie und weitere Themen*
2. Quartal 2027	• **Öffentliche Auslegung** des Entwurfs / Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
2. Quartal 2027	• **Dritte große Bürgerversammlung im Rahmen der formellen Beteiligung am Bebauungsplan**

enersyngy

Alle Terminangaben nach bisherigen Planungsstand – Abweichungen im Zeitplan des Verfahrens nach Erfordernis möglich

Was ist geplant / Ausblick Fachthemen

04.11.2026	• Fachdialog Artenschutz + Regenwasser
25.11.2026	• Fachdialog Schall + Verkehr
voraussichtlich 20.01.2027	• Baurecht + Abwägung + Gemeinde Rackwitz
voraussichtlich 03.02.2027	• Mikroklima + Energie/Wärme + Strom
11.11.2026 02.12.2026 13.01.2027 27.01.2027 24.02.2027	• Bürgersprechstunden ehem. Rathaus Zschortau, 17 Uhr

Alle Terminangaben nach bisherigen Planungsstand – Abweichungen im Zeitplan des Verfahrens nach Erfordernis möglich

RZZR
Rechenzentrum
Zschortau-Rackwitz

Projektwebseite:
www.rzzr.de

info@rzzr.de