



**Stadt Kitzscher**

## **Flächennutzungsplan 1. Änderung**

Zum Bebauungsplan „Leipziger Straße“  
und zum Teilaufhebung Bebauungsplan Thierbach Westrand, 1.BA  
Begründung

Entwurf zur frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung  
Stand Juli 2020



Impressum:**Auftraggeber:**

Stadt Kitzscher  
Ernst-Schneller-Str. 1  
04567 Kitzscher

Ansprechpartnerin:

Bauamt  
Frau Molonok  
03433 / 7909 19

**Auftragnehmer:****Planernetzwerk Pla.Net**

Straße der Freiheit 3  
04769 Mügeln (OT Kemmlitz)  
Tel.: 034362 / 31610

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Max Heß

Kemmlitz, im Juli 2020

## Inhalt

1	ANLASS UND PLANUNGSZIELE .....	4
1.1	Planerfordernis .....	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung .....	4
2	VERFAHREN .....	4
3	PLANGEBIETE .....	5
3.1	Änderungsbereich 1 .....	5
3.1.1	Lage und Abgrenzung .....	5
3.1.2	Bestandssituation .....	5
3.1.3	Seitheriges Planungsrecht.....	5
3.2	Änderungsbereich 2.....	6
3.2.1	Lage und Abgrenzung .....	6
3.2.2	Bestandssituation .....	6
3.2.3	Seitheriges Planungsrecht.....	6
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	7
4.1	Vorgaben der Raumordnung .....	7
4.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 .....	7
4.1.2	Regionalplan Westsachsen 2008 .....	7
4.1.3	Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 (Entwurf).....	7
4.2	Flächennutzungsplan.....	7
4.3	Schutzgebiete .....	8
5	BAUFLÄCHENBEDARFSNACHWEIS .....	8
5.1	Bedarfsermittlung.....	8
5.2	Vorhandene Flächenpotentiale / Standortalternativen .....	9
6	PLANKONZEPT .....	10
6.1	Städtebauliches Konzept.....	10
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur .....	11
7	UMFANG DER PLANÄNDERUNG.....	11
8	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	11
8.1	Regionalplanerische Aspekte .....	11
8.2	Umwelt, Natur und Landschaft .....	12
8.3	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote .....	12
8.4	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	13
8.5	Immissionen.....	14
8.6	Verkehr .....	15
8.7	Hochwasserschutz und Starkregen.....	15
8.8	Landschaftsbild.....	15
9	ANGABEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG.....	16

## **1 ANLASS UND PLANUNGSZIELE**

### **1.1 Planerfordernis**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kitzscher stammt aus dem Jahr 2006. Die wesentlichen Planflächen für eine wohnbauliche Entwicklung sind umgesetzt. Einige kleinere Teilflächen entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Kitzscher. In summarischer Betrachtung verfügt die Stadt Kitzscher also über keine Entwicklungsflächen. Gleichzeitig gibt es eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Das angestrebte Bauleitplanverfahren dient der Ausweisung von Bauflächen, die den Bedarf für die nächsten 5 - 8 Jahre abdecken sollen.

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung ist im geltenden Flächennutzungsplan nicht als Erweiterungsfläche Siedlung dargestellt.

Parallel soll eine Zuwachsfläche für Wohnen im Ortsteil Thierbach aufgegeben werden.

### **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Um eine geordnete und planvolle städtebauliche Entwicklung für neue Wohnbauflächen sicherzustellen, wird das Erweiterungsgebiet mit einem verbindlichen Bauleitplan gem. §§ 8 bis 10 BauGB planerisch festgelegt.

Das positive Image der Stadt, eine überdurchschnittliche Infrastruktur und günstige Baulandpreise haben eine große Nachfrage nach Wohneigentum nach sich gezogen. Mit der Umsetzung des Plangebiets Kitzscher Nord-West wurde ein Wohnflächenpotenzial geschaffen, das kurzfristig (2017 bis 2019) den Bedarf decken konnte. Jedoch besteht immer noch eine große Nachfrage (Stand April 2020 über 30 Interessenten). Dies sind überwiegend Ortsansässige, jedoch gibt es auch Anfragen von potenziellen Rückkehrern.

Die Stadt beabsichtigt, den seit 2017 eingesetzten Trend der positiven Bevölkerungsentwicklung nachhaltig aufrechtzuerhalten und die Einwohnerzahl kontinuierlich zu steigern. Die Planung des Wohngebiets „Leipziger Straße“ soll diese Entwicklungsmöglichkeiten schaffen.

Da der Zuwachs der zukünftigen Bewohner in der Kernstadt erfolgen soll, wird eine ursprünglich im Ortsteil Thierbach vorgesehene Zuwachsfläche Wohnen aufgegeben.

## **2 VERFAHREN**

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB und wird parallel zum Bebauungsplanverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Im Dezember 2018 fand eine schriftliche Vorinformation, mit Bitte um Vorhabenbeurteilung, mit folgenden Behörden statt:

- Regionaler Planungsverband Leipzig-West-sachsen
- Landesdirektion Sachsen
- Landratsamt Landkreis Leipziger Land

Im Laufe des Jahres 2019 fanden weitere Gespräche zur vertiefenden Erläuterung des Planungsvorhabens statt. Die Hinweise und Anregungen sind in die Bearbeitung des Bebauungsplans und der parallelen FNP-Änderung eingeflossen.

### 3 PLANGEBIETE

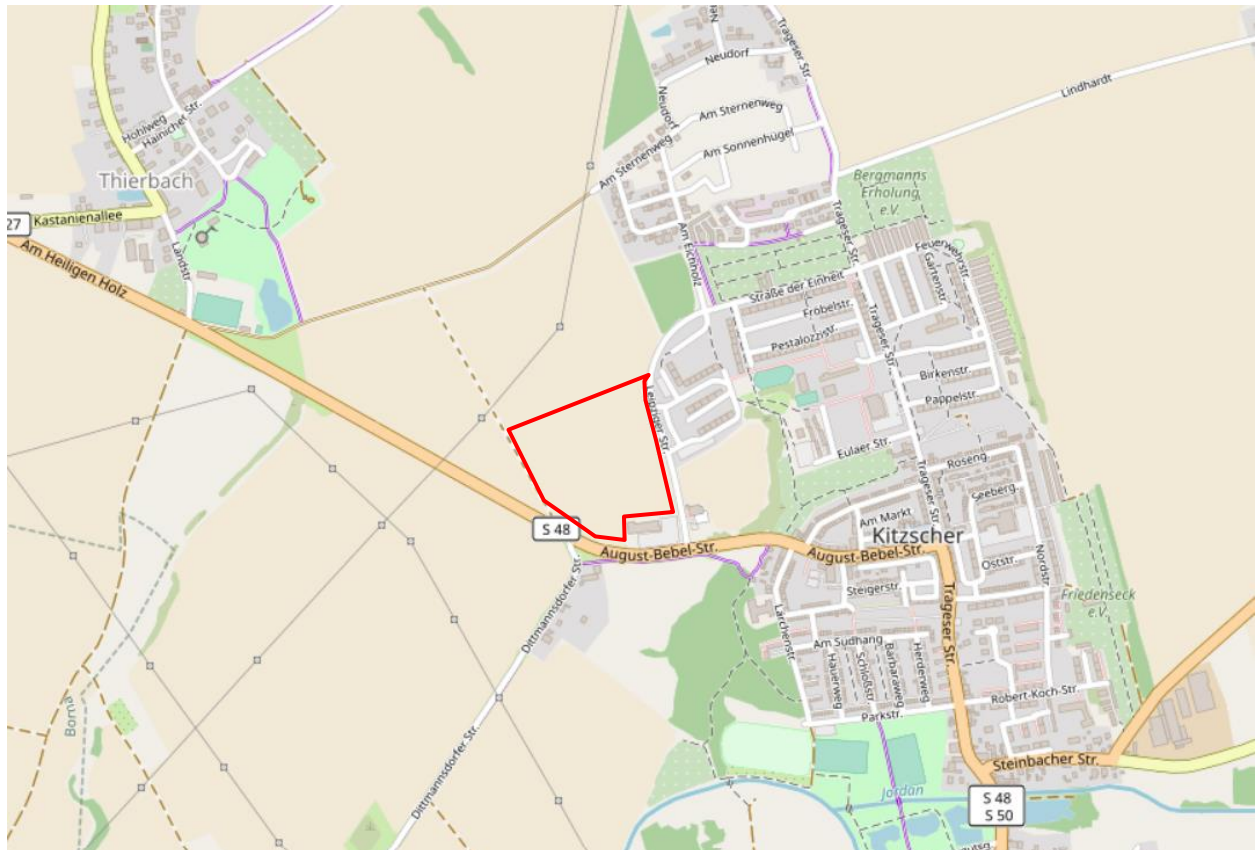
#### 3.1 Änderungsbereich 1

##### 3.1.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Kitzscher an der S 48 bzw. Leipziger Straße. Es umfasst folgende Grundstücke:

210/13, 211/26, 211/29, 211/33, 211/35, 211/27 und 212/6.

Die Fläche des Gebiets misst ca. 7 ha.



##### 3.1.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird aktuell als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Die westliche Abgrenzung stellt ein gehölzgesäumter Feldweg dar. Im Süden schließt die Staatstraße 48 (August-Bebel-Straße) mit einem parallelen Radweg an. Im Süden grenzt ein Einzelhandelsstandort (Sonderpostenmarkt Wreesmann) an. Im Osten bildet die Leipziger Straße die Grenze. Hier folgt im weiteren Verlauf die Wohnbebauung von Kitzscher und der Standort der örtlichen Feuerwehr.

Schutzwürdige Bebauungen und Nutzungen sind im Planungsumfeld nicht vorhanden.

Das Gelände fällt gleichförmig von Nord nach Süd ab. Der Höhenunterschied beträgt ca. 10 Meter auf 330 Meter Strecke. Das ergibt ein leichtes Gefälle von rund 3 %.

##### 3.1.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt Fläche für die Landwirtschaft dar.



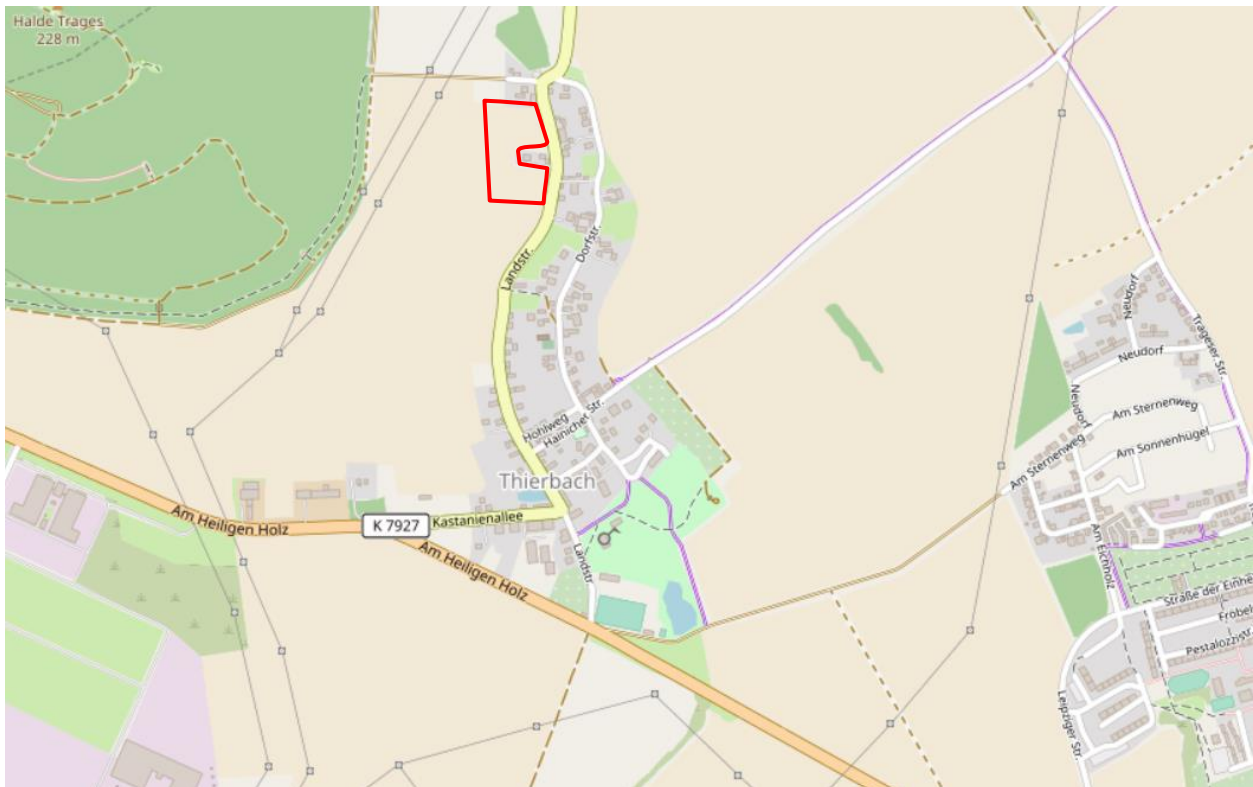
## 3.2 Änderungsbereich 2

### 3.2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Thierbach und grenzt teilweise direkt an die Landstraße (K 7927) an. Nach Osten und Norden folgt bebautes Areal (Wohnbauflächen des Ortsteils Thierbach). Es umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Thierbach, Flurstücke 358, 359, 260/1, 361, 362, 363 und 364.

Die Fläche des Gebiets misst ca. 2 ha.



### 3.2.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Der Großteil wird aktuell als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Schutzwürdige Bebauungen und Nutzungen sind im Planungsumfeld nicht vorhanden.

Das Gelände ist nahezu eben und fällt nur leicht von Nord nach Süd ab. Der Höhenunterschied beträgt ca. 2 Meter auf knapp 200 Meter Strecke.

### 3.2.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht ein Bebauungsplan: BPL Westrand Thierbach, 1. BA, in Kraft gesetzt (rechtsverbindlich bzw. wirksam) am 24.03.1998

## **4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

### **4.1 Vorgaben der Raumordnung**

#### **4.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013**

**Grundsatz 2.2.1.1:** Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden.

**Ziel 2.2.1.4:** Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen.

**Ziel 2.2.1.6:** Die Stadt Kitzscher hat keine zentralörtlichen Funktionen oder besondere Gemeindefunktionen. Die Bauflächenentwicklung hat sich damit an der Eigenentwicklung zu orientieren

**Ziel 2.2.1.9:** Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

**Ziel 2.2.1.10:** Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

#### **4.1.2 Regionalplan Westsachsen 2008**

**Ziel 5.1.1:** Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden.

#### **4.1.3 Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 (Entwurf)**

**Karte 14 Raumnutzung:** Ein Teil des Plangebiets ist als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist der geplante Standort für die Siedlungserweiterung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



### 4.3 Schutzgebiete

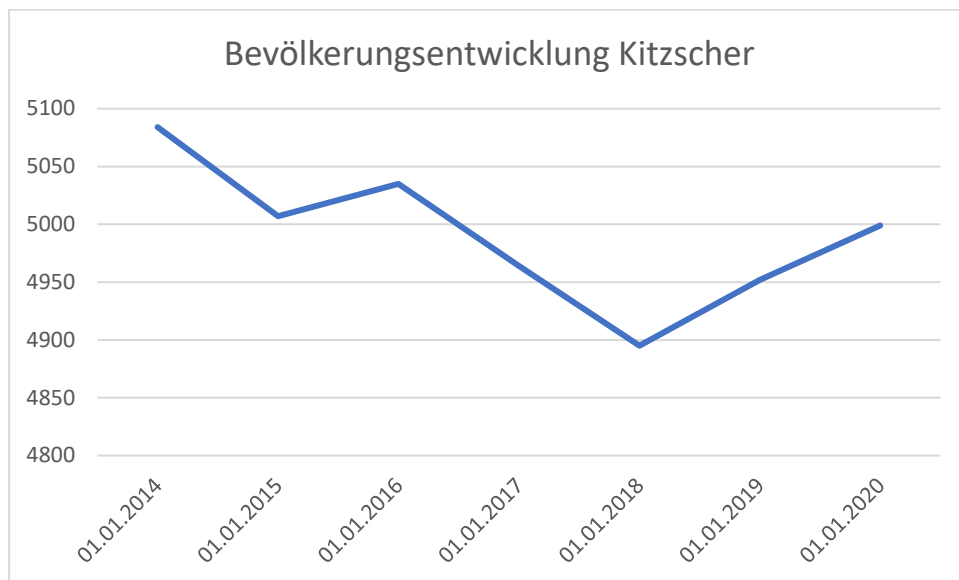
Im Plangebiet Änderungsbereich 1 liegen keine Schutzgebiete.

## 5 BAUFLÄCHENBEDARFSNACHWEIS

### 5.1 Bedarfsermittlung

Zu Zeiten des größten Siedlungsbestands hatte Kitzscher über 10.000 Einwohner. Auf diese Bevölkerungsgröße wurde die zentrale Infrastruktur (v.a. Abwasser, Trinkwasser, Stromnetz) ausgelegt. Vor allem in den 2000er Jahren setzte jedoch ein deutlicher Rückgang der Bevölkerung ein, mit einem jahresdurchschnittlichen Minus von 1,5 Prozent. In den letzten Jahren entwickelte sich die Einwohnerzahl wie folgt:





Der Abwärtstrend wurde 2017 gestoppt. Seit dieser Zeit kann die Gemeinde die große Nachfrage nach Wohnbauflächen mit dem Wohngebiet Kitzscher Nord-West erfüllen. Bis Ende 2019 waren aber von den 40 Bauplätzen alle vergeben und sind bebaut. Mit der großzügigen Baulandausweisung konnten die Bemühungen der Gemeinde Kitzscher unterstützt werden, der heimischen Bevölkerung neues Bauland anbieten zu können. Zudem verstärkt sich in den letzten Jahren die Nachfrage von Rückkehrern in die alte Heimat. Nur untergeordnet spielen Zuzüge von Außerhalb, beispielsweise aus Leipzig und Borna eine Rolle. Dennoch wirken sich auch hier die Qualität der Baugebiete und die moderaten Baulandpreise fördernd auf die Nachfrage aus.

Die Gemeinde Kitzscher möchte auch in Zukunft allen drei Nachfragegruppen attraktive Baulandangebote machen können. Die Kehrtwende in der Bevölkerungsentwicklung soll verstetigt und so auch die vorhandenen Ressourcen in der Infrastruktur ausgenutzt und kostengünstiger betrieben werden.

Die Gemeinde strebt ein jährliches Wachstum von 2 % an. Dies entspricht ca. 100 Personen pro Jahr oder bis zu 30 Haushalte. In Folge dessen soll ein Angebot entwickelt werden, dass über die nächsten Jahre ca. 28 bis 32 Bauplätze pro Jahr darstellen kann.

## 5.2 Vorhandene Flächenpotentiale / Standortalternativen

### *Vermeiden (Freiflächenschutz, flächensparendes Bauen)*

Der Hauptanteil der zukünftigen Bauflächen wird gemäß der Entwicklungsstrategie der Stadt Kitzscher auf dem Hauptort liegen. In den Ortsteilen werden nur noch Baulücken und Arrondierungsflächen aktiviert werden. Um dieser Strategie gerecht zu werden, wird im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans eine Entwicklungsfläche Wohnbau im Ortsteil Thierbach im Umfang von ca. 2 ha aufgegeben.

Flächensparendes Bauen wird durch effiziente Erschließung und einer dem Standort angepassten Baudichte und Baustruktur erreicht.

### *Mobilisieren (Baulücken, Entsiegelung)*

Im Stadtteil Kitzscher liegt östlich der geplanten Erweiterungsfläche eine innerörtliche Freifläche. Diese Funktion der Fläche ist nicht abschließend geklärt. Im FNP (2005) ist eine mögliche Nutzungszuordnung als Gemeinbedarfsfläche als Sportplatz / Spielplatz / Freiplatz eingetragen. Perspektivisch werden diese Nutzungen mangels Tragfähigkeit nicht umgesetzt, sondern eine Wohnbebauung angestrebt. Allerdings gibt es aktuell keinen Zugriff auf die Fläche. Eine Klärung der Eigentumsverhältnisse und Verhandlungen mit den Eigentümern sind seit 2017 anhängig und

werden in absehbarer Zeit nicht erfolgreich abgeschlossen werden. Insofern besitzt die Fläche aktuell kein Entwicklungspotenzial und steht zur Beantwortung der aktuellen Nachfrage nach Bauland nicht zur Verfügung.

#### *Revitalisieren (Brachflächen, Stadtumbau)*

Brachflächen stehen nicht mehr zur Verfügung. Auf dem Gelände des ehemaligen Großkraftwerks Thierbach wurde als Nachnutzung ein Industrie- und Gewerbezentrum entwickelt. Weitere Brachflächen, die sich zur Entwicklung als Wohnstandort eignen, stehen nicht zur Verfügung.

Im Norden der Kernstadt befindet sich ein Areal mit Geschosswohnungsbau. Hier fand in den letzten Jahren eine Anpassung des Gebäudebestands als Folge der geringeren Nachfrage nach dieser Wohnform statt. Dieser Stadtumbau ist ein eigenständiger Entwicklungsstrang, der mit der aktuell sehr hohen und nahezu ausschließlichen Nachfrage nach Wohneigentum / Einfamilienhäusern nicht zu verbinden ist.

## **6 PLANKONZEPT**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Ziel der Bebauung ist ein marktgerechtes Angebot nach Einfamilienhäusern. Damit wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO als Nutzungsart festgelegt. Die Grundstruktur des Wohngebiets folgt drei wesentlichen Gestaltungsprinzipien:

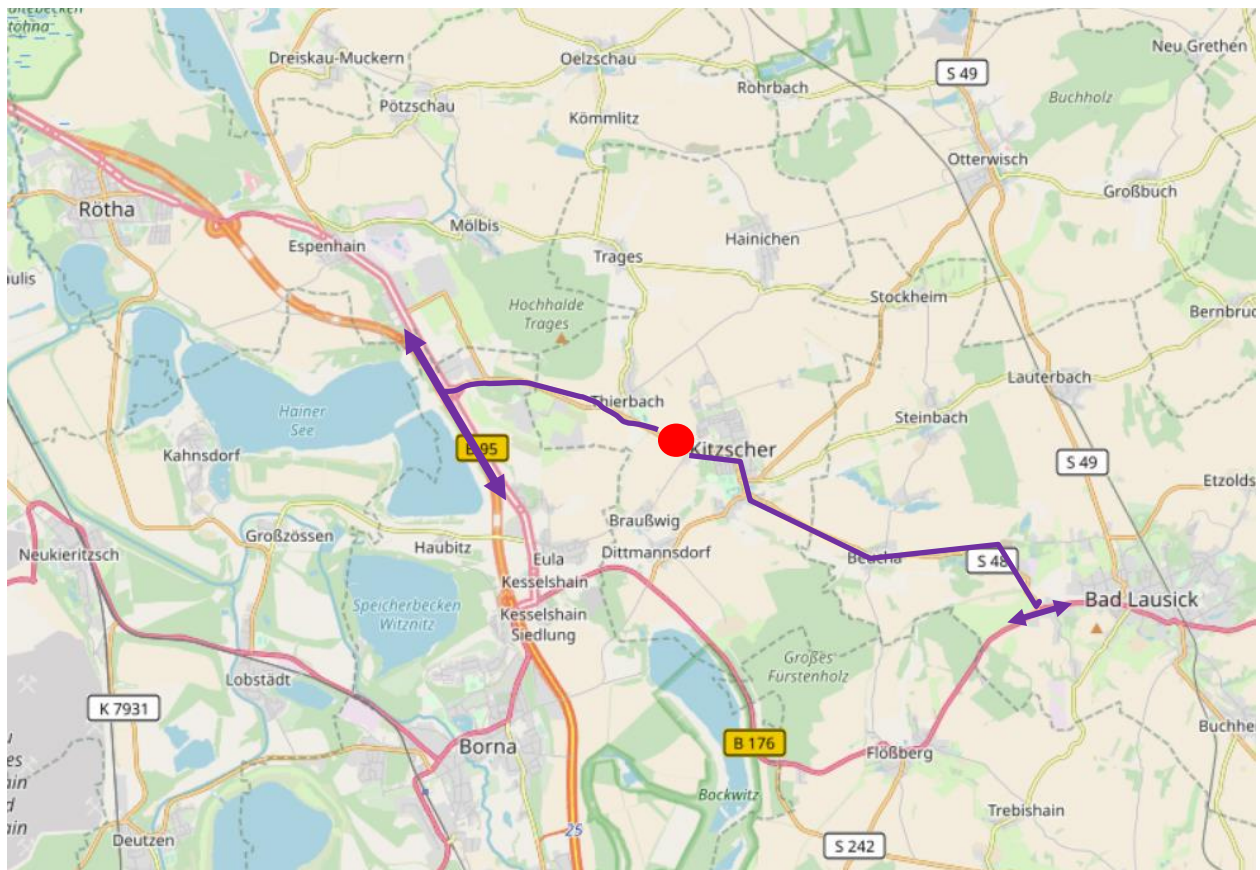
- Ausformung der Baugrundstücke für eine nach Süden (SSW bis SSO) ausgerichtete Anordnung der Baukörper (solaroptimiert).
- Geringer Anteil von Erschließungsflächen (bodenschonendes, effizientes Bauen).
- Hangparallele und in Phasen zu entwickelnde Erschließung.

Insbesondere der letzte Punkt ermöglicht, dass die Gesamtfläche, die ein Potenzial von bis zu 100 Grundstücken besitzt, gemäß der Nachfrage entwickelt wird. Zudem schafft die Gliederung in zeitliche Realisierungsabschnitte den nötigen Spielraum, um die parallel zu entwickelnde Infrastruktur in der Stadt (z.B. Kita-Plätze) aufzubauen.

Der Charakter wird grundsätzlich durch Einzelhausbebauung geprägt sein. Parallel zur Leipziger Straße wird – um den angrenzenden massiveren Baukörper des Geschosswohnungsbaus gerecht zu werden – eine Bauzeile mit höheren Gebäudehöhen entwickelt. Nach Osten wird die Bebaubarkeit der Grundstücke – geregelt durch die Grundflächenzahl – abnehmen. So soll ein Übergang in die freie Landschaft positiv gestaltet werden.

Im Mittel gerechnet wird eine Wohnbaudichte von ca. 15 WE / ha angestrebt. Dies entspricht dem Charakter der Stadt Kitzscher im ländlichen Umfeld (außerhalb von Verdichtungsbereichen).

## 6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur



Das Baugebiet ist mit der Leipziger Straße an den überörtlichen Verkehr der S 48 angeschlossen. Über die S 48 ist das Wohngebiet gut an die überregionale Leitlinie der A72, der B95 und der B176 angebunden.

Die innere Erschließung wird mit zwei Zufahrten zum Wohngebiet organisiert. Von diesen erschließen drei hangparallele, miteinander ringförmig verbundene Straßen die Grundstücke.

Im Wohngebiet wird generell eine Tempo-30-Regelung festgesetzt.

## 7 UMFANG DER PLANÄNDERUNG

Die Siedlungserweiterung Wohnen an der Leipziger Straße umfasst 7 ha.

Demgegenüber wird eine Entwicklungsfläche in Thierbach im Umfang von ca. 2 ha aufgegeben.

Damit wird sich mit dem Baugebiet die Wohnbaufläche in Kitzscher netto um 5 ha erhöhen.

## 8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 8.1 Regionalplanerische Aspekte

Eine Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Wohnbauflächen inklusive Infrastruktureinrichtungen wird in Kitzscher auf das nötige Maß beschränkt. Die eingeleitete Umkehrung des Bevölkerungsschwunds lässt sich im Bestand nicht mehr umsetzen. Der Flächennutzungsplan von 2006 weist für den Kernort keine Flächen mehr aus, die die Eigenentwicklung und den moderaten Zugang von außen ermöglichen. In Kapitel 5.2 ist der Nachweis erbracht, dass im Innenbereich keine ausreichenden Flächenressourcen verfügbar sind.

Die geplante Siedlungserweiterung stellt keine Zersiedlung (das unregelmäßige und unstrukturierte Wachstum von Ortschaften in den unbebauten Raum hinein) dar. Das Neubaugebiet folgt städtebaulichen Prinzipien<sup>1</sup> und ragt nicht unorganisch in den Freiraum. Eine Anbindung an den Siedlungsbestand ist gegeben.

Der neue Standort ist integriert (Anbindung an den Siedlungsbestand, fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und Ämtern).

Der Verzicht auf die bauliche Nutzung einer Erweiterungsfläche im Ortsteil Thierbach wirkt sich nicht negativ auf die Siedlungsstruktur aus. Der Charakter der dörflichen Siedlung bleibt erhalten. Die Konzentration der zukünftigen Siedlungserweiterung auf den Hauptort stärkt die Funktion des Stadtteils Kitzscher und erleichtert die Anpassung der erforderlichen Infrastruktur entsprechend dem Wachstum der Bevölkerung.

## 8.2 Umwelt, Natur und Landschaft

Das Areal der Siedlungserweiterung weist einen geringen Raumwiderstand aus Sicht von Natur und Umwelt auf. Es hat keine Restriktionen durch Schutzzuweisungen gemäß Teil 4 - Geschützte Teile von Natur und Landschaft; Biotopverbund (§§ 13 bis 23) des sächsischen Naturschutzgesetzes.

Von Relevanz ist das Schutzgut Boden mit seinen natürlichen Funktionen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG). Bedeutsam ist deren Verlust durch die Versiegelung offener Bodenflächen.

Archivboden liegt nicht vor (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG).

Im Vordergrund der Betrachtung steht die Nutzungsfunktion des Bodens, hier speziell als Standort für Siedlungen (§ 2 Abs. 2 Nr. 3b Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG).

Bisher zur baulichen Nutzung vorgesehene Böden am Westrand von Thierbach werden durch die Aufgabe der Nutzung vor einer Versiegelung und sonstigen siedlungstypischen Veränderungen bewahrt.

## 8.3 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Schon in einer überschlägigen Betrachtung ergibt sich durch die Bebauung des Plangebiets eine deutlich positive Bilanz: Dem Bestandswert von 350.000 Wertpunkten (Acker 70.000 m<sup>2</sup> x 5 P) steht ein Planwert von ca. 445.000 Wertpunkten<sup>2</sup> gegenüber.

Artenschutzrechtliche Belange werden aktuell abgeprüft.

---

<sup>1</sup> Wesentliche Prinzipien sind:

- Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
- Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung u.a. durch kostensparendes Bauen
- Grundsatz der Zweckmäßigkeit
- Prinzip des organischen Wachstums
- gesunde und ruhige Lebensverhältnisse und Versorgung mit Licht und Luft

<sup>2</sup> Einzelhaussiedlung: 61.000 m<sup>2</sup> x 7 P

Wasserfläche RRB: 1.500 m<sup>2</sup> x 12 P

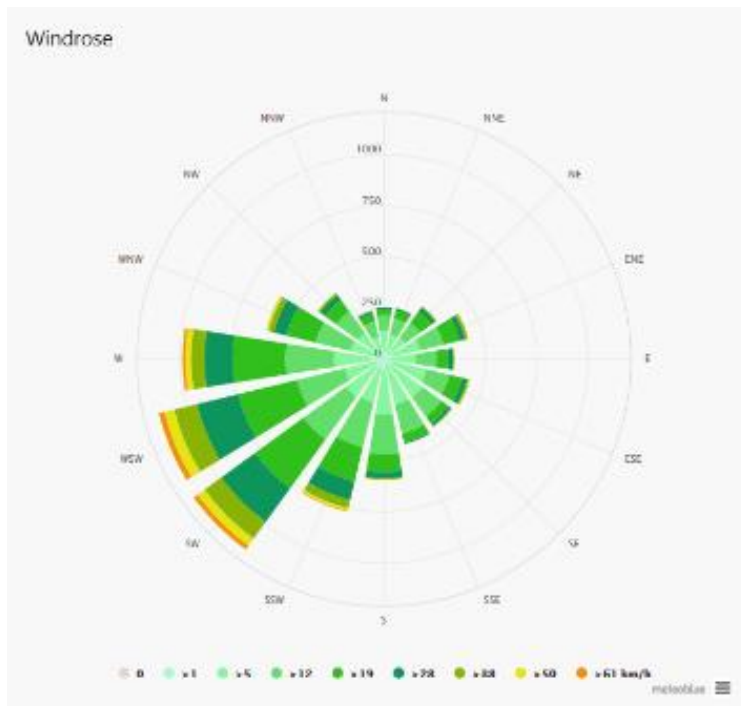
Verkehrsflächen: 8.500 m<sup>2</sup> x 0 P

## 8.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Standort der Siedlungserweiterung gehört zum Klimaraum „Nordwestliches Tiefland“<sup>3</sup>. Charakteristische Werte sind:

- Niederschlag: 575 mm / a
- Mitteltemperatur: 9,3 Grad
- Wasserbilanz: negativ (- 85 mm)

Als Hauptwindrichtung kann West bis Südsüdwest angenommen werden (Ableitung aus der Windrose für Leipzig).

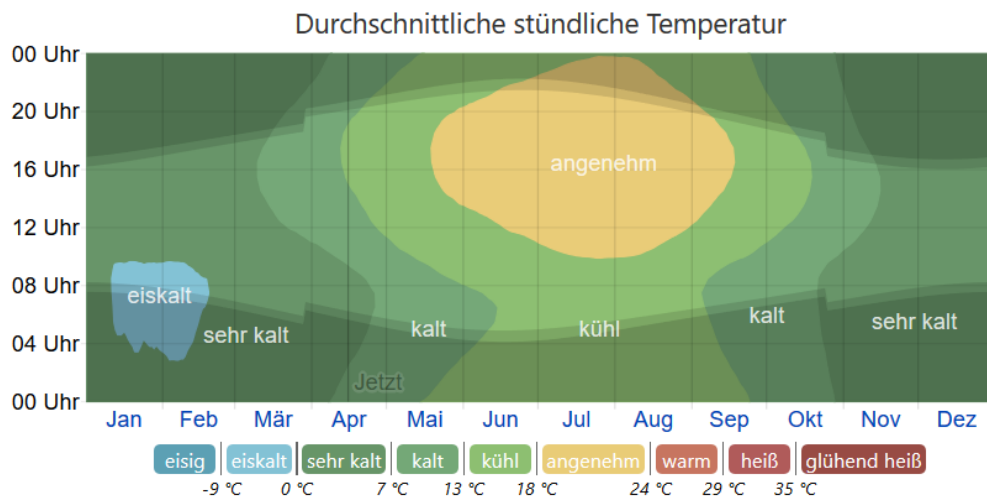
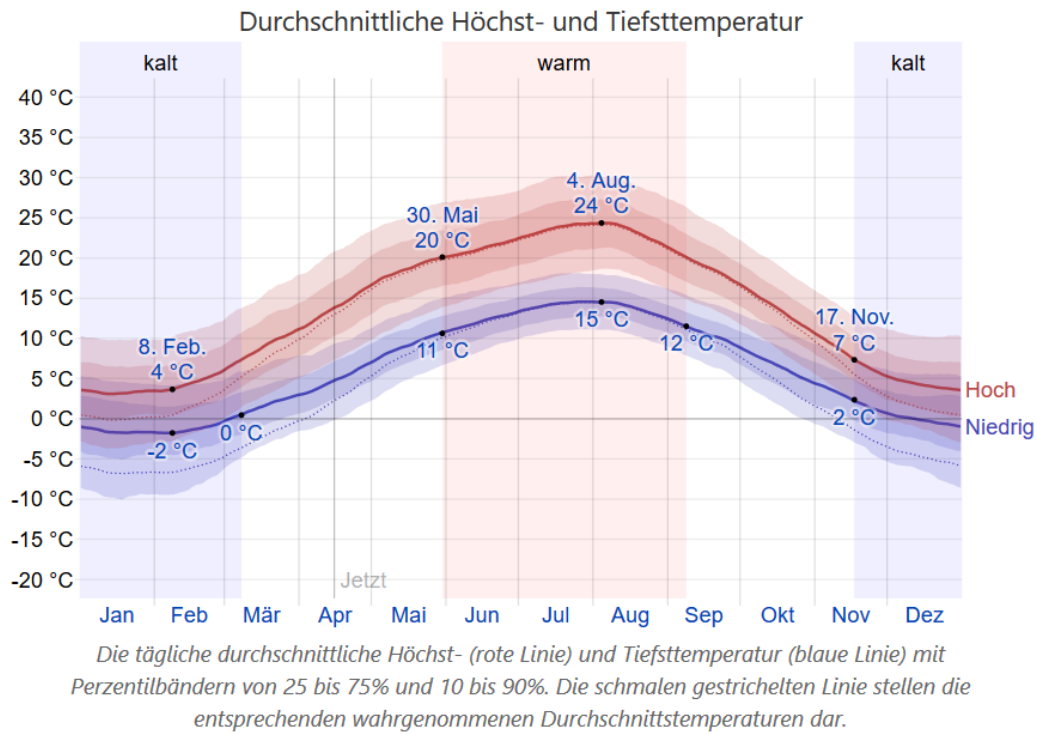


Quelle: [https://www.meteoblue.com/de/wetter/historyclimate/climatemodelled/leipzig\\_deutschland\\_2879139](https://www.meteoblue.com/de/wetter/historyclimate/climatemodelled/leipzig_deutschland_2879139)

Besondere klimatische Situationen liegen nicht vor. Der Bereich des Naubaugebiets und sein weiteres Umfeld liegen in keiner klimatischen Risikozone (Sturm, Überschwemmung, Hitzestress).

<sup>3</sup> Klima-Referenzdatensatz 1961-2015 Schriftenreihe, Heft 7/2019, LfULG





Quelle: <https://de.weatherspark.com/y/73815/Durchschnittswetter-in-Borna-Deutschland-das-ganze-Jahr-%C3%BCber>

## 8.5 Immissionen

Besondere Beachtung in der Planung des Erweiterungsstandorts finden die Emissionsquellen des Einzelhandels und der S 48 im Süden des Plangebiets. Zur Klärung potenzieller Konfliktquellen wird ein Schallgutachten angefertigt. Gegebenenfalls werden im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

## 8.6 Verkehr

**Haupterschließung:** Die Haupterschließung erfolgt über die Leipziger Straße. Geringe Verkehrsanteile werden nach Norden (Straße der Einheit - Trageser Straße) abfließen. Der überwiegende Ziel- und Quellverkehr nutzt die S 48. Damit steht ein leistungsfähiges Straßennetz zur Verfügung

**Straßenführung:** Von der innerörtlichen Leipziger Straße aus wird das Plangebiet zentral mit zwei Zufahrten ringförmig erschlossen. Weitere Ringstraßen nach Norden und Süden vervollständigen das Straßensystem und ermöglichen die abschnittsweise Umsetzung der baulichen Nutzung.

**Ruhender Verkehr:** An den beiden Zufahrten zum Plangebiet werden öffentliche Stellflächen (für Besucher) ausgewiesen. Anwohner können im Straßenraum (innerer Ring) und auf den Grundstücken parken.

**Öffentlicher Nahverkehr:** Es wird geprüft, ob und wie das Plangebiet mit ÖPNV bedient werden kann.

Durch die Aufgabe der baulichen Nutzung im Ortsteil Thierbach ergeben sich keine Auswirkungen auf die verkehrliche Erschließung.

## 8.7 Hochwasserschutz und Starkregen

Nicht belastetes Oberflächenwasser soll in die Vorflut eingeleitet werden. Um der begrenzten Kapazität des Vorfluters (Zuleiter zum Schwarzholz) zu entsprechen, wird im Plangebiet eine Regenrückhaltung vorgesehen.

## 8.8 Landschaftsbild

Das Plangebiet (Siedlungserweiterung) ist eine leicht von Norden nach Süden abfallende Ackerfläche ohne strukturierende Elemente.



Blick auf das Plangebiet von Süden (S 48 -Leipziger Straße) nach Norden; am rechten Bildrand ist der Sonderpostenmarkt zu erkennen

Im Westen bildet ein Feldweg mit Baumbewuchs eine optische Raumachse. Am westlichen Rand des Polargebiets verläuft eine Freileitung (220 kV), die ein bildprägendes Element darstellt. Im Osten ist die Blockbebauung von Kitzscher optisch dominant.

Eine Bebauung greift in keine sensiblen Landschaftsbildräume ein. Exponierte Standorte mit Fernsicht oder Blickachsen (mit Bezug zur Ortslage Kitzscher) sind nicht betroffen.

Der Ortsteil Thierbach behält sein aktuelles Ortsbild. Negative Effekte durch den Verzicht auf die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westrand Thierbach, 1.BA“ sind nicht erkennbar.

## 9 ANGABEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

Das Flächennutzungsplanverfahren soll bis Ende 2020 abgeschlossen werden.

Parallel werden zwei Bauleitplanverfahren durchgeführt:

- Bebauungsplan Leipziger Straße: Zweck und Inhalt ist eine Siedlungserweiterung. Ziel für die Rechtskrafterlangung ist das zweite Quartal 2021.  
Die Erschließung erfolgt direkt anschließend bedarfsgerecht in voraussichtlich vier Bauabschnitten.
- Teilaufhebung Bebauungsplan Westrand Thierbach, 1.BA: Inhalt und Zweck ist die Neuordnung der Erweiterungsfläche für Wohnbebauung.