



Stadt Kitzscher

Bebauungsplan Leipziger Straße

Begründung

Entwurf zur Behörden- und Bürgerbeteiligung
Stand Januar 2021



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, Januar 2021

Inhaltsverzeichnis

1	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
2	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
3	BISHERIGE ENTWICKLUNG UND DERZEITIGE SITUATION IM PLANBEREICH	6
3.1	Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen 2013	6
3.1.2	Regionalplan Westsachsen 2008	6
3.1.3	Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 (Entwurf).....	6
3.1.4	Flächennutzungsplan.....	6
3.2	Städtebaulicher Bestand.....	6
4	ERLÄUTERUNGEN ZUR STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION	6
4.1	Nutzungs- und Baukonzeption	6
4.2	Immissionsschutz	7
4.3	Verkehrliche Erschließung.....	7
4.4	Ver- und Entsorgung.....	7
5	PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	8
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB).....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB) sowie Festsetzungen zur Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB).....	9
5.3	Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)	11
5.4	Zulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	12
5.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	12
5.6	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB).....	12
5.7	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB).....	13
5.8	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB).....	13
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b)	13
5.10	Massnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	14
6	BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	14
6.1	Äussere Gestaltung nach § 89 SÄCHSBO.....	14
6.1.1	Dachgestaltung	14
6.1.2	Dachneigung.....	14
6.1.3	Belichtung des Dachraums.....	14
6.1.4	Kniestock	14
6.1.5	Doppelhäuser	15
6.2	Werbeanlagen	15
6.3	Gestaltung der Stellplätze und unbebauten Grundstücksflächen (§ 89 Abs.1 Nr. 4 SächsBauO)	15
6.4	Grünordnerische Festsetzungen	15
6.5	Artenschutzmaßnahme.....	15
7	HINWEISE	15

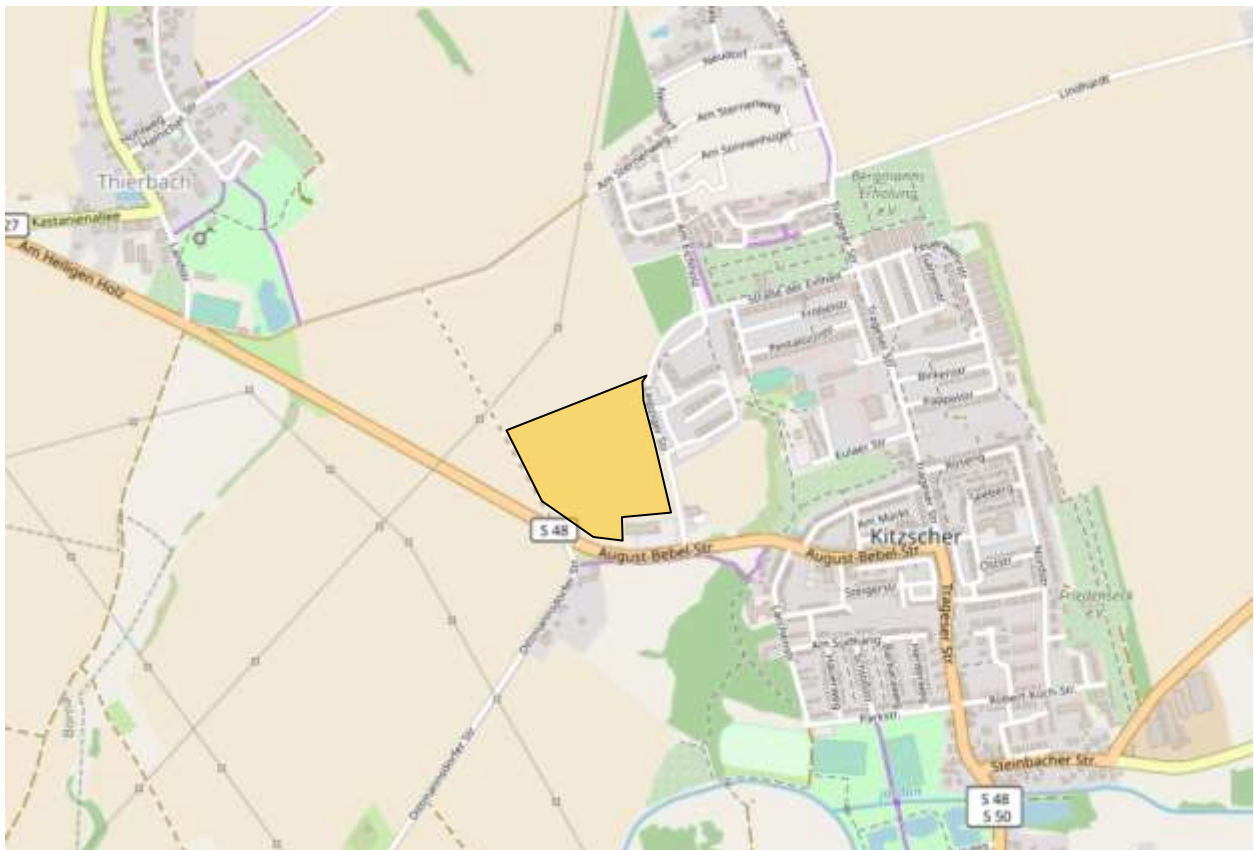
8	EINGRIFFSREGELUNG UND UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUG.....	18
8.1	Ziele und Zwecke sowie wesentliche Merkmale der Planung	18
8.2	Bestandssituation	18
8.2.1	Naturraum	19
8.2.2	Potenziell natürliche Vegetation	20
8.2.3	Biotop / Nutzung	20
8.2.4	Tiere, biologische Vielfalt	20
8.2.5	Boden / Topographie	21
8.2.6	Wasserhaushalt	22
8.2.7	Klima	23
8.2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	25
8.2.9	Landschaftsbild / Erholung	25
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	26
8.3.1	Nutzung natürlicher Ressourcen	26
8.3.2	Emissionen	29
8.3.3	Art und Menge der erzeugten Abfälle	29
8.3.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	29
8.3.5	Eingesetzte Techniken und Stoffe	29
8.3.6	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	29
8.4	Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden	29
8.5	Eingriffsregelung.....	30
8.5.1	4.4.4 Eingriffs-Ausgleichsbilanz Bilanz.....	30
8.6	Planungsalternativen	30
9	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	31
10	VERFAHRENSABLAUF	31
11	ANHÄNGE	31

1 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

Gemarkung Braußwig, Flurstücke: 210/13, 211/26, 211/29, 211/33, 211/35, 211/37, 212/5, 212/6 und 281/1.

Die Fläche des Gebiets misst ca. 7 ha.



2 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Um eine geordnete und planvolle städtebauliche Entwicklung für neue Wohnbauflächen sicherzustellen, wird das Erweiterungsgebiet mit einem Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan gem. §§ 8 bis 10 BauGB geordnet.

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, dass 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 Bevölkerungs-entwicklung nachhaltig aufrechtzuerhalten und die Einwohnerzahl kontinuierlich zu steigern. Die Planung des Wohngebiets „Leipziger Straße“ soll diese Entwicklungsmöglichkeiten schaffen.

3 BISHERIGE ENTWICKLUNG UND DERZEITIGE SITUATION IM PLANBEREICH

3.1 Planerische Rahmenbedingungen

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.

3.1.1 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.

3.1.2 Regionalplan Westsachsen 2008

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

3.1.3 Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 (Entwurf)

Karte 14 Raumnutzung: Ein Teil des Plangebiets ist als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen => Bewertung siehe Kapitel 8.3.1.1.

3.1.4 Flächennutzungsplan

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

3.2 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt (Ackerland). Südöstlich grenzt ein Einzelhandelsstandort an (Sonderpostenmarkt Wreesmann). Im Osten bildet die Leipziger Straße die Grenze. Hier folgt im weiteren Verlauf die Wohnbebauung von Kitzscher und der Standort der örtlichen Feuerwehr.

4 ERLÄUTERUNGEN ZUR STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION

4.1 Nutzungs- und Baukonzeption

Das gesamte Gebiet wird als Wohngebiet (Allgemeines Wohnen nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) entwickelt.

Gemäß der aktuellen und prognostizierten Nachfrage werden die Bauflächen so organisiert, dass überwiegend Einfamilienhäuser errichtet werden können.

Um einen für das Stadtbild vorteilhaften Übergang von der Bestandsbebauung im östlichen Anschluss zum Neubaugebiet zu erreichen, wird in den Festsetzungen eine entsprechende Höhenentwicklung der Gebäude anvisiert.

Die Größe der Grundstücke soll zwischen 500 und 850 m² variieren können. Diese Bandbreite soll ein möglichst breites Angebot für unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten von Bauherren schaffen.

Im zentralen Bereich werden öffentliche Flächen für den Aufenthalt und für Spiel- und Sporteinrichtungen vorgesehen.

Die innere verkehrliche Erschließung wird so konzipiert, dass eine abschnittsweise Erschließung und damit Bebaubarkeit realisierbar ist. Geplant sind 4 Bauabschnitte. Damit kann auf die Entwicklung der Nachfrage und den Besiedlungsfortschritt flexibel reagiert werden.

Nach Westen zum Feldweg, der das Baugebiet begrenzt, werden zwei Fußwegeverbindungen vorgesehen. So soll der Zugang zur freien Landschaft ermöglicht werden. Zwei ergänzende Fußwege sind auch nach Osten zur Leipziger Straße geplant.

4.2 Immissionsschutz

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

4.3 Verkehrliche Erschließung

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 Polargebiet mit ÖPNV bedient werden kann.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Anschluss an das Baugebiet hat eine ausreichende Dimensionierung für das anzuschließende Neubaugebiet.

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

5 PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m.W.v. 28.03.2020

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.W.v. 13.03.2020

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186, 187), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

Sächsisches Straßengesetz (SächStrG) vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020 S. 29) geändert worden ist

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO i.V.m. § 9 Abs. A BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50)

Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Durchführung der Sächsischen Bauordnung (Durchführungsverordnung zur SächsBO - DVOSächsBO) - vom 2. September 2004 (GVB). S. 427), zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2014 (SächsGVBl. S. 647) geändert

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

(1) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

(2) Zulässig sind

- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO werden die folgenden Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zugelassen:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

Begründung:

Das zu entwickelnde Gebiet soll der Schaffung von Wohnraum dienen. Die Festsetzung der Nutzungsart Wohnen sichert die vorwiegende Nutzung „Wohnen“ und eine Integration in die vorhandenen umliegenden Siedlungs- und Ortsrandstrukturen.

Der Ausschluss bestimmter oder ausnahmsweise zuzulassender Nutzungen dient dazu, ein Höchstmaß der Flächen für Wohnbebauung zu sichern. Zudem sind derartige Nutzungen am Siedlungsrand nicht sinnvoll städtebaulich zu integrieren. Nutzungskonflikte werden weitgehend vermieden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB) sowie Festsetzungen zur Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Baufelder wie folgt festgelegt:

Baufeld Nr.	GRZ	GFZ	zul. Bauart	Bauweise	Geschosse	Firsthöhe max.	Traufhöhe max.	Schallschutz
WA 1	0,4	0,8	E	o	II	12 m	7 m	R _w 30 dB
WA 2	0,4	0,8	E + D	o	II	12 m	7 m	R _w 30 dB
WA 3	0,4	1,0	RH	a	II-III	15 m	10 m	R _w 30 dB
WA 4	0,4	1,0	RH	a	II-III	15 m	10 m	R _w 35 dB
WA 5	0,4	0,8	E	o	I	10 m	5 m	R _w 35 dB
WA 6	0,4	0,8	E	o	II	12 m	7 m	R _w 35 dB

Abkürzungen:

E	Einzelhaus
D	Doppelhaus
RH	Hausgruppen, Reihenhauser
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise

Schallschutz- Dämmwirkung der Außenfassade

- (2) Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind gemäß § 17 BauNVO als Höchstgrenzen festgesetzt.
- (3) Bei Reihenhausergrundstücken in den WA 3 und 4 ist die GRZ über die Summe aller Reihenhauser-Grundstücke einer Zeile zu ermitteln.
- (4) Für einzelne Reihemittelhauser-Grundstücke ist eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,6 zulässig.
- (5) Staffelgeschosse sind ausgeschlossen.
- (6) Höhe baulicher Anlagen (§16 BauNVO).

Für die folgenden Festsetzungen gilt die Traufhöhe (TH), die identisch ist mit der maximalen Gebäudehöhe, die der Abstandsflächenberechnung zugrunde liegt. Bei Vorsprüngen in der Fassade, die nicht mehr als 1/2, einzeln oder in der Summe, der jeweiligen Fassadenlänge betragen dürfen, können größere Wandhöhen zugelassen werden.

Maximale Traufhöhe TH:

1. eingeschossige Bauweise TH = 5,0 m
2. zweigeschossige Bauweise TH = 7,0 m
3. dreigeschossige Bauweise TH = 10,0 m

Maximale Firsthöhe:

1. eingeschossige Bauweise FH = 10,0 m
2. zweigeschossige Bauweise FH = 12,0 m
3. dreigeschossige Bauweise FH = 15,0 m

- (7) Höhenbezugspunkt (§16 BauNVO)
Als Geländeoberfläche für die Höhenfestlegung gilt das Terrain im Grundstück, gemessen an der Hauswand, das von der Straßenoberkante (Fertigdecke) +0,0 m bis max. + 0,4 m festgelegt wird. Bezugshöhe für die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) ist die Straßenoberkante (Teerdecke).
- (8) höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
Es ist nur eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig. Zusätzlich kann eine zweite, untergeordnete Wohnung zugelassen werden. Die zulässige Größe untergeordneter Wohnungen wird auf max. 60 m² begrenzt.

Begründung:

Die GRZ folgt der Obergrenze nach BauNVO. Dies soll auch bei relativ kleinen Grundstücken (500 m²) ein attraktives Bauen ermöglichen. Ziel ist, eine hohe Anzahl von Baugrundstücken zu erreichen und damit eine nachhaltige Nachfragebefriedigung umsetzen zu können. Die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen wird auf 0,6 begrenzt. Damit wird

sichergestellt, dass der Überbauungsgrad mit allen versiegelten Flächen nicht mehr als 60 % des Baugrundstücks beträgt.

Die Regelung für die Quartiere mit Reihenhäusern ist geboten, da sich in der Praxis gezeigt hat, dass bei dieser Gebäudetypologie die GRZ von 0,4 bezogen auf ein einzelnes Mittelhaus-Grundstück nicht eingehalten werden kann. Durch diese Festsetzung kann nun sichergestellt werden, dass die GRZ Berechnung in beiden Fällen (Einzelantrag für ein Reihenhaus bzw. Antrag über eine gesamte Reihenhauseile) umsetzbar ist.

Die GFZ schöpft die Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet nicht ganz aus, ergibt aber eine der Randlage angemessene Dichte. Sie ist differenziert nach den unterschiedlichen Standorten, wie im städtebaulichen Konzept beschrieben.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan in der Regel auf maximal zwei Geschosse festgesetzt. Nur an der Leipziger Straße (WA 3 und 4) sind zwei bis drei Geschosse zulässig, um einen Übergang vom angrenzenden Geschosswohnungsbau zur Einfamilienhaussiedlung zu erreichen. Über die Zahl der Vollgeschosse (Normalgeschosse) hinaus sind auch ausgebaute Dachgeschosse möglich.

Die Begrenzung auf 1 Vollgeschoss im WA 5 ergibt sich aus dem Lärmschutz. Dies dient der Einhaltung der Immissionsrichtwerte und zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse (siehe auch Festsetzung 5.9.1).

Die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen (First- und Traufhöhe) lässt eine architektonisch und städtebaulich sinnvolle Hausgestaltung mit Staffelgeschossen kaum zu. Um Unklarheiten und Widersprüche zu vermeiden, werden Staffelgeschosse ausgeschlossen.

Für die Gebäude werden Höhenbegrenzungen in Form von maximal zulässiger Gebäudehöhe (Firsthöhe) und Traufhöhe festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht ausreichend gesteuert werden kann. Trauf- und Firsthöhe sind als Festsetzungen zur Limitierung der Höhe erforderlich, da sich nur so unerwünschte Auswirkungen auf Siedlungs- und Landschaftsbild vermeiden lassen. Die Gebäudehöhen ermöglichen Dachgeschosse mit Aufenthaltsräumen zusätzlich zu den Vollgeschossen zu errichten.

5.3 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- (1) Es ist eine offene Bebauung festgelegt.
- (2) In den Baufeldern WA 3 und WA 4 gilt die geschlossene Bauweise.
- (4) Zulässige Hausformen in den Baufeldern WA 1, WA 2, WA 5 und WA 6 sind Einzelhäuser mit beidseitigem Grenzabstand.
In den WA 3 und 4 ist eine abweichende Bauweise zulässig. Zulässige Hausformen sind Doppel- und Reihenhäuser.
- (3) Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen gekennzeichnet.

Begründung:

Die Grundstücksreihe entlang der Leipziger Straße, die als WA 3 und 4 ausgewiesen ist, stellt einen Übergangsbereich zur angrenzenden Siedlung mit Geschosswohnungsbau dar. Hier soll

eine gebietsinterne, optische Abschirmung zur Erschließungsstraße und zum im weiteren Verlauf folgenden Geschosswohnungsbau erreicht werden.

Die offene Bauweise im sonstigen Baugebiet entspricht dem Charakter einer typischen Ortsrandlage.

Die Festlegung auf bestimmte Hausformen dient dem gleichen Ziel, nämlich den Charakter eines Ortsrands zu formen und eine abnehmende Baudichte zu erreichen.

Baugrenzen, die die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) definieren, werden benötigt, um die städtebauliche Konzeption in Verbindung mit der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und aus Zahl der Vollgeschosse abzusichern.

5.4 Zulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Es ist nur eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig. Zusätzlich kann eine zweite, untergeordnete Wohnung zugelassen werden. Die zulässige Größe untergeordneter Wohnungen wird auf max. 60 m² begrenzt.

Begründung:

Durch die Begrenzung der Wohneinheiten wird hoher Ziel-Quellverkehr vermieden. Dies wirkt sich außerdem auf die erforderliche Anzahl von Stellplätzen aus.

Städtebauliches Ziel ist eine aufgelockerte Bebauung, um den Charakter des Siedlungsrandes zu gewährleisten. So soll eine attraktive umwelt- und landschaftsbildverträgliche Wohnbebauung ermöglicht und die Auswirkungen (v.a. durch die Belastung durch den Straßenverkehr) auf die bestehende Wohnbebauung auf ein vertretbares Maß beschränkt werden.

5.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Die Straßenverkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Stellplatz“ und „Parken“) sind zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Die als Stellplatz ausgewiesenen Verkehrsflächen dienen dem Nachweis der Stellplätze für die Reihenhäuser im WA 2 und für Besucher allgemein. Ziel ist, den öffentlichen Verkehrsraum von parkenden PKW freizuhalten und den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen.

Bei der Fahrbahnauslegung wurde die notwendige Nutzung durch große Fahrzeuge (z.B. Müllentsorgung, Feuerwehr) berücksichtigt.

Die Fußwege ermöglichen zum Straßenverkehr getrennte Verbindungen vor allem in den Freiraum.

5.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- (1) Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Rasenfläche mit Spielmöglichkeiten)
- (2) Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park (Rasenfläche mit Gehölzanzpflanzungen)
- (3) sonstige Grünflächen werden als Rasenflächen angelegt.

Begründung:

Die Siedlung ist so konzipiert, dass insbesondere junge Familien attraktive Bauplätze zur Bildung von Wohneigentum finden können. Im Zentrum des Baugebiets werden öffentliche Grünflächen angelegt, um kurze Wege für die Freizeitgestaltung zu ermöglichen. Dies umfasst sowohl aktive Elemente (Spielplatz) als auch Flächen zur ruhigen Erholung (Park, Liegewiese). Lage und Funktion sind so gewählt, um auch das soziale Miteinander in der neuen Siedlung zu stärken.

Sonstige Grünflächen flankieren den Fußweg in Nord-Südrichtung.

5.7 Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- (1) Vorkehrung zum Lärmschutz. Lärmschutzwand, L = 30 Meter; H = 2 Meter über Niveau Anlieferungskante Nonfood-Markt; Lage gemäß Fachgutachten

Begründung:

Am südlichen Rand des Baugebiets liegt ein Nonfood-Markt, von dem gewerblicher Lärm ausstrahlt. Die direkt angrenzenden Wohnareale müssen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte mit einer baulichen Maßnahme in Form einer Lärmschutzwand abgeschirmt werden. Der Lärmschutz erfolgt im Zusammenwirken mit der Festsetzung der max. 1-geschossigen Bebauung (siehe 5.2).

5.8 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- (1) Regenrückhaltebecken

Begründung:

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Zu- und Einleitung des nicht belasteten Niederschlagswassers in den Graben vom Schwarzholz (im weiteren Verlauf Eula). Die Einleitmengen sind gemäß der Gewässerkapazität begrenzt, so dass eine gedrosselte Einleitung erfolgt. Die anfallenden Wassermengen werden in einem Regenrückhaltebecken zwischengespeichert. Die Dimensionierung ergibt sich aus der Erschließungsplanung.

5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b)

- (1) Die Fläche mit der Kennzeichnung A1 ist als Wiese mit Obstbäumen herzustellen (1 Baum je 64 m²). Wiese und Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- (2) Die Fläche mit der Kennzeichnung A2 ist als Wiese anzulegen. 20 Prozent der Fläche sind mit Gehölzen (Sträucher, Heister, Hochstämme) zu bepflanzen.

Begründung:

Die Grünfläche A1 dient der (optischen) Abschirmung der Siedlung zur Staatsstraße S 48. Dies wird insbesondere durch die Bepflanzung mit Obstbäumen erreicht. Auf der Nordseite des

Wohngebiets soll eine Grünfläche mit lockerer Gehölzbepflanzung als Puffer zur angrenzenden landwirtschaftlichen Flur dienen.

Auf beiden Flächen wird der Grünland- und der Gehölzbestand zur Anreicherung mit Biotopelementen dienen. Dies kommt der heimischen Tierwelt zugute.

5.10 Massnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(1) Ersatzlebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Herstellung eines „Lerchenfensters“

Größe: 20 m²

Gemarkung: Braußig, Flur: 215 oder 216/1

Größe: 20 m²

Begründung

Mit der Realisierung des Wohngebiets gehen potenzielle Brutbereiche der Feldlerche verloren. Zwar kann die Art nach Norden auf die weiten Ackerfluren ausweichen. Die Maßnahme soll die Standortbindung und die Habitatqualität verbessern und so zu einem günstigen Erhaltungszustand der Art beitragen.

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Äussere Gestaltung nach § 89 SÄCHSBO

6.1.1 Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Satteldächer, Walmdächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Mansarddächer zulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind auch mit geneigten und flachen Dächern zugelassen. Aneinander gebaute Garagen müssen eine einheitliche Dachausführung haben.

Die geneigten Dächer sind mit kleinteiligen Materialien, wie Tondachsteinen, Schiefer oder Materialien, die dem Erscheinungsbild nachkommen, einzudecken.

6.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 25° - 45°. Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Bei Mansarddächern darf der untere Dachbereich steiler sein.

6.1.3 Belichtung des Dachraums

Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben mit Sattel- oder Walmdach, Dreiecks-, Schleppegauben sowie Zwerchgiebel zulässig. Dachflächenfenster sind im Hochformat zugelassen.

Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen auf gleicher Höhe angeordnet sein.

6.1.4 Kniestock

Die zulässige Höhe des Kniestocks, gemessen an der Gebäudeaußenkante von OK Rohdecke bis OK Dachhaut beträgt 1,0 m.

6.1.5 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind in Bezug auf Dachgestaltung, Form und Farbgebung einander anzupassen.

6.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

6.3 Gestaltung der Stellplätze und unbebauten Grundstücksflächen (§ 89 Abs.1 Nr. 4 SächsBauO)

- (1) Sämtliche befestigten Flächen mit Ausnahme der Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- (2) Dachflächen aus unbeschichteten Metallen, wie z. B. Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig.
- (3) Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schottergärten sind unzulässig.
- (4) Mülltonnen- und Containerstandorte sind, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht sind mit Sichtschutz zu versehen.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Die entsprechenden Maßnahmen sind in Punkt 5.9. „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)“ festgelegt.

Liste der zu verwendenden Gehölze

Gehölze nach GALK-Liste, vorzugsweise:

Winter-Linde	Tilia cordata
Feld-Ahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus silvatica
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Weißdorn	Crataegus monogyna
Vogelkirsche	Prunus avium
Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Schlehe	Prunus spinosa

Obstbäume heimische Sorten. Empfehlungen: siehe sächsische Gartenakademie (<https://www.gartenakademie.sachsen.de/obst-3971.html>).

6.5 Artenschutzmaßnahme

- (1) Herstellung eines „Lerchenfensters“:
 - Sämaschine für einige Meter anheben, z. B. bei 3 m-Sämaschine für 7 m
 - mindestens 25 m Abstand zum Feldrand
 - mindestens 50 m Abstand zu Gehölzen, Gebäuden, Ansitz von Greifvögeln etc.

7 Hinweise

- (1) Das Vorhaben liegt im Umfeld bereits bekannter archäologischer Kulturdenkmäler und ist daher gemäß § 14 Abs.1 SächsDSchG genehmigungspflichtig. Vor Beginn von

Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind gemäß § 20 SächsDSchG sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Archäologische Funde sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Die Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Jegliche Baumaßnahmen sind mindestens zwei Wochen durch schriftliche Bauanzeige vorher dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen.

(2) Liste der zu verwendenden Gehölze

Gehölze nach GALK-Liste, vorzugsweise:

Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Rotbuche	<i>Fagus silvatica</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

Obstbäume heimische Sorten. Empfehlungen hierzu siehe sächsische Gartenakademie (<https://www.gartenakademie.sachsen.de/obst-3971.html>).

(3) Bodenschutz

Anliegen des Bodenschutzes ist der sparsame und schonende Umgang mit Boden, um ihn entsprechend seiner Funktion und Eignung am jeweiligen Standort zu erhalten.

Zur Sicherung der Einhaltung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen sind bei Baumaßnahmen insbesondere die DIN-Vorschriften

18 300 - Erdarbeiten

18 915 - Bodenarbeiten

19 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

19 731- Verwertung von Bodenmaterial

zu beachten und die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (Mutterboden) im Bereich der Baustelle abzuschleppen und zu sichern. Für den anfallenden Bodenaushub ist generell eine hochwertige Verwendung anzustreben, insbesondere Massenausgleich, Übergabe an eine Landschaftsbaumaßnahme, Übergabe an eine Bodenbörse oder Wiederverwertung im Zuge der Verfüllung / Rekultivierung.

Aus abfallrechtlicher Sicht ist folgendes zu beachten:

Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung/ Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen (§ 6 Abs.1KrWG).

Die bei den Baumaßnahmen anfallenden mineralischen Abfälle dürfen (soweit sie nach § 7 Abs. 2 KrWG) zu verwerten sind, nicht auf Deponien abgelagert werden. Im Rahmen der Baumaßnahme nicht verwerteter Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung

zuzuführen, soweit er nach § 7 Abs. A KrWG zu verwerten ist. Eine Ablagerung auf Deponien zum Zwecke der Beseitigung ist nach §2 Abs.5 SächsABG nicht zulässig.

Boden ist nach Bodenart zu trennen.

Bodenarbeiten sind auf Grund der bei Nässe zunehmenden Verdichtungsgefahr nach Möglichkeit bei trockener Witterung und mit Fahrzeugen geringen Bodendrucks auszuführen. Eine Überschüttung von Mutterboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso wenig zulässig wie die Abdeckung bodenfremder Stoffe mit Boden. Bei Wiederverwertung von Bodenaushub an Ort und Stelle bzw. einer Rekultivierung der Baustellenfläche sind die Anschüttungen auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen.

Zwischenlager von Böden sind in Form von Trapezmieten anzulegen. Um Verdichtung, Vernässung und Erosion von Mutterboden zu vermeiden, sind diese Mieten mit einer Höhe bis 1,30 m, einer Sohlbreite bis 3,0 möglichst im Schatten anzulegen.

(4) Grundwasser- und Trinkwasserschutz

Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Kitzscher werden keine geothermischen Anlagen zur Nutzung von Erdwärme mittels Sonden, Grundwasserwärme-Pumpenanlagen, Brunnen sowie Versickerungsschächte zur Entsorgung von Niederschlagswasser zugelassen. Andere Varianten zur Nutzung von Erdwärme unterliegen der Einzelfallprüfung.

(5) Immissionsschutz

Bei Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnhäuser ist der LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Stand 28.08.2013) anzuwenden.

Beim Betrieb von Feuerungsanlagen ist die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (VO über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV, Fassung vom 26.02.2010, zuletzt geändert durch Art. 16 Abs. 4 des Gesetzes vom 13.07.2017) – insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV zu beachten.

8 EINGRIFFSREGELUNG UND UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUG

8.1 Ziele und Zwecke sowie wesentliche Merkmale der Planung

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Um eine geordnete und planvolle städtebauliche Entwicklung für neue Wohnbauflächen sicherzustellen, wird das Erweiterungsgebiet mit einem Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan gem. §§ 8 bis 10 BauGB geordnet.

Das gesamte Gebiet wird als Wohngebiet (Allgemeines Wohnen nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) entwickelt.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 7 ha.

Die wesentlichen Festsetzungen sind:

Art der Nutzung	allgemeines Wohngebiet; Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, außer Verwaltung
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,4; GFZ 0,8 – 1,0; 1- bis 3-geschossige Bebauung; Gebäudehöhen von 10 Meter (eingeschossig) bis 15 Meter (3-geschossig)
Besonderheiten	Regenrückhaltebecken, Festsetzungen zum Lärmschutz und zum Trinkwasserschutz (TWSZ III)

8.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist wie folgt in die Umgebung eingebettet:

- Im Süden grenzen ein Einzelhandelsstandort und die S 48 an.
- Im Westen begrenzt ein mit Bäumen und Sträuchern gesäumter Feldweg das Plangebiet.
- Im Norden setzt sich die Ackerflur fort.
- Im Osten stellt die Leipziger Straße und ihre Baureihe aus Pappeln die Begrenzung des Plangebiets dar. Im weiteren Verlauf folgt das Stadtgebiet von Kitzscher.

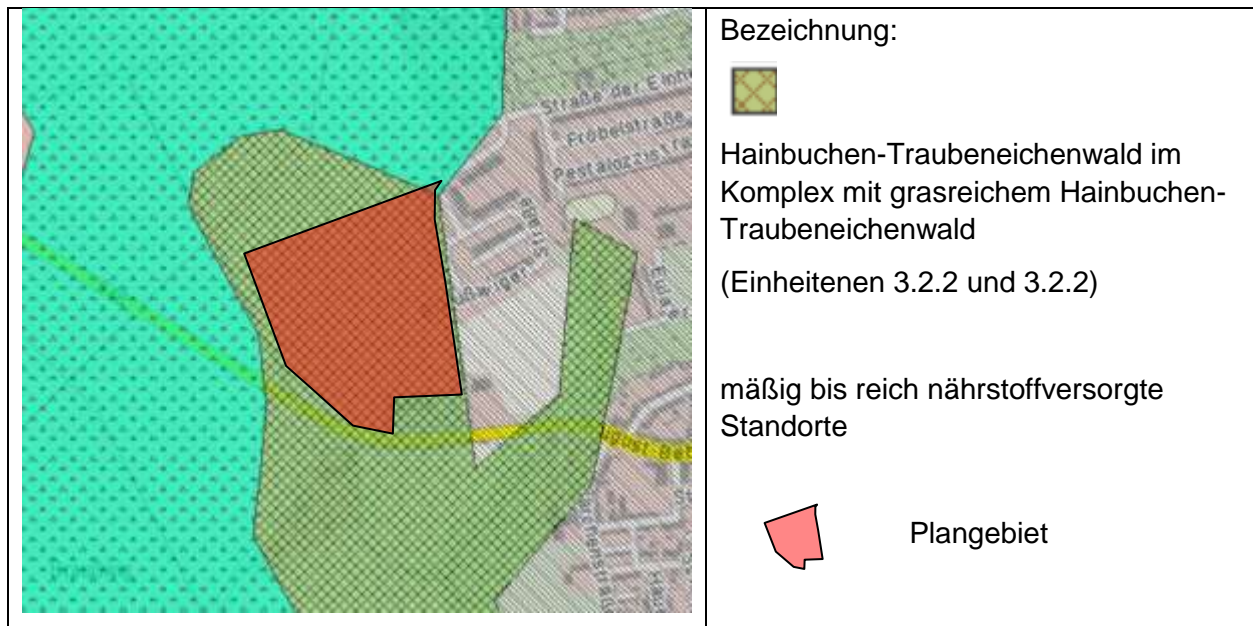


Abbildung 4: Übersichtlageplan (Luftbild aus Rapis)

8.2.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt in der Naturregion Sächsische Lössgefilde und im Naturraumtyp Bad Lausicker Sandlössplatten.

8.2.2 Potenziell natürliche Vegetation



Quelle: Freistaat Sachsen, Landesanstalt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.
<https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/index.xhtml?jsessionid=C984EE1093F1C2A221EA805D9B374D48>

Typische Vertreter dieser Vegetationseinheit sind neben den namensgebenden Traubeneiche (*Quercus petraea*) beziehungsweise Stieleiche (*Quercus robur*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) z. B. die Winter-Linde (*Tilia cordata*), die Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), der Feldahorn (*Acer campestre*) sowie manchmal auch Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*).

8.2.3 Biotop / Nutzung

Das Gebiet ist intensiv landwirtschaftlich geprägt. Der Großteil des Gebiets wird von einem Intensivacker eingenommen.

Am Ostrand stehen an der Leipziger Straße eine Reihe von hohen Pappeln mittleren Alters.

Im Süden führt an der Leipziger Straße ein Radweg entlang, dort stehen vereinzelt jüngere Obstbäume. Südöstlich am Abzweig der Leipziger Straße liegt ein Wreesmann Sonderpostenmarkt mit Verkaufs- und Lagergebäuden, Parkplatz und Straßenbegleitgrün und wenigen Großbäumen als Eingrünung zum Acker hin.

Der westlich begrenzende Feldweg ist unbefestigt, dort stehen beidseits des Wegs eine Gruppe aus wenigen Pappeln sowie einzelne junge Obstbäume und Gebüsche aus Schwarzem Holunder, Weißdorn und Heckenrose.

Ein Biotopverbund liegt innerhalb des Plangebiets nicht vor. Die Gehölzstrukturen westlich und östlich des Plangebiets, die geringe Biotopverbundfunktion besitzen, sind durch die Maßnahmen nicht betroffen.

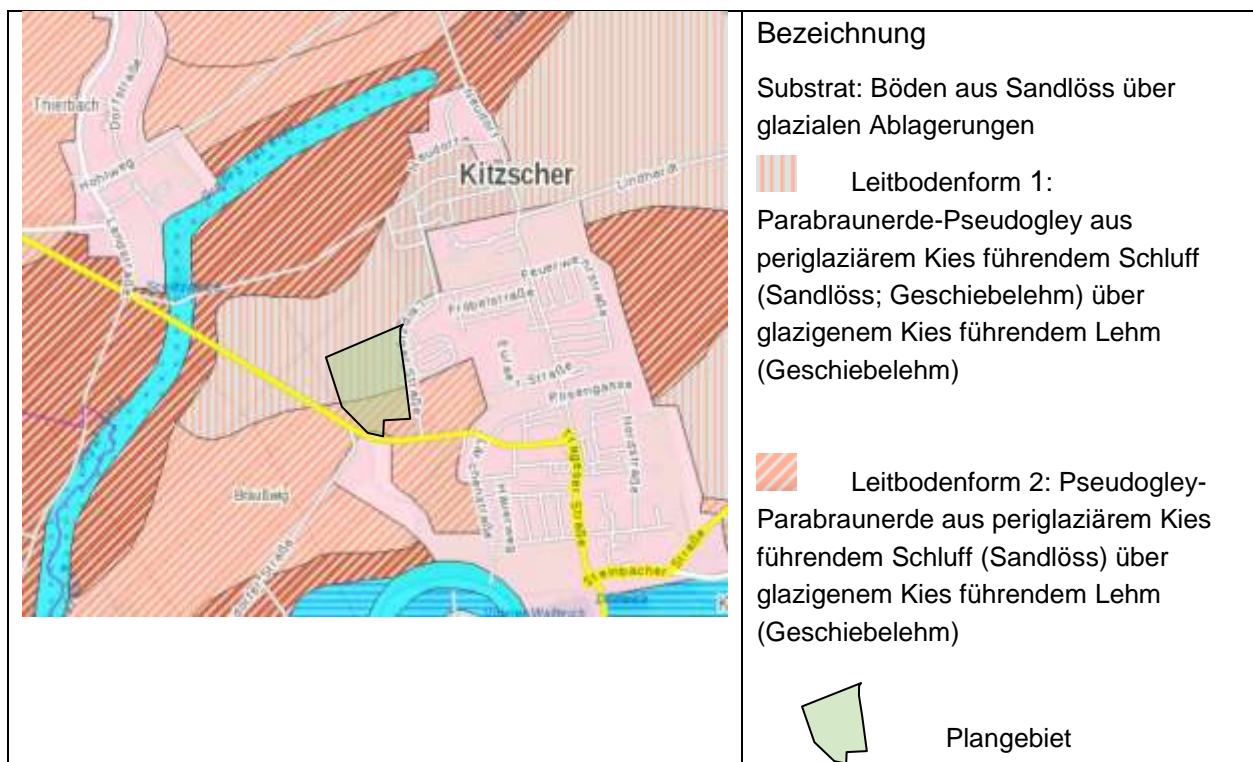
8.2.4 Tiere, biologische Vielfalt

Im Zuge der geplanten Entwicklung und Erschließung des Wohngebiets an der „Leipziger Straße“ in Kitzscher wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung für die planungsrelevanten Tiergruppen Säuger, Vögel, Lurche, Kriechtiere, Käfer, Libellen und Schmetterlinge sowie Pflanzen vorgenommen.

Für die artenschutzrechtliche Beurteilung im Rahmen des Vorhabens sind Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten gemäß Art. 1 EU-VSRL relevant. Im Ergebnis der Potenzialabschätzung und Relevanzprüfung wurden die Arten Neuntöter (*Lanius collurio*) und Feldlerche (*Alauda arvensis*) als betrachtungsrelevante Arten ermittelt.

8.2.5 Boden / Topographie

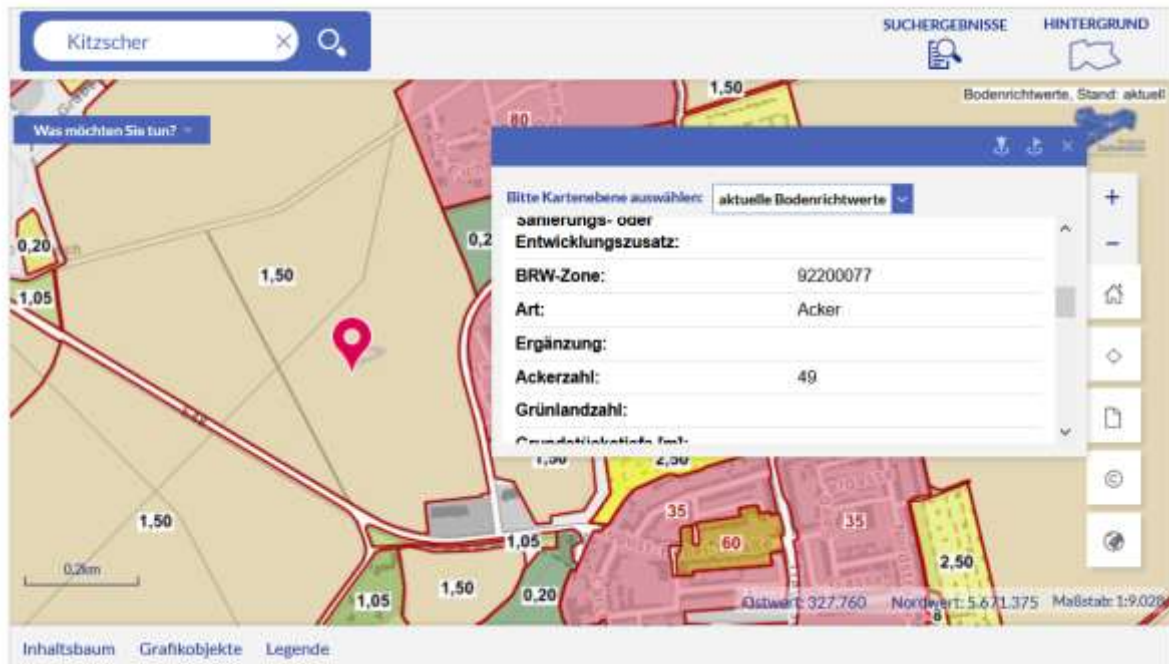
Das Gelände fällt gleichförmig von Nord nach Süd ab. Der Höhenunterschied beträgt ca. 10 Meter auf 330 Meter Strecke. Das ergibt ein leichtes Gefälle von rund 3 %.



Quelle: Freistaat Sachsen, Landesanstalt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.
<https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/index.xhtml>

Parabraunerden sind meist nährstoffreich und besitzen eine hohe nutzbare Feldkapazität. Sie sind gut durchlüftet. Oberflächliche Verschlammung bei Schluffreichtum kann jedoch den Gasaustausch zeitweise einschränken, der Bt-Horizont kann u. U. zu Staunässe führen. Schluffreiche Parabraunerden aus Löss neigen bei fehlender Vegetationsbedeckung zudem zur Bodenerosion. Für Zuckerrüben und Weizen ist der Boden in der Regel optimal. Um einer Verschlammung entgegen zu wirken, sollte Mulchsaat angewendet werden. Parabraunerden sind Böden mit höchstem Nährstoffausnutzungsgrad. Die Auswaschungsgefahr für Nährstoffe (abgesehen von Erosion) ist gering und Spurenelementmangel ist meist nicht zu befürchten.

Gemäß Bodenrichtwertkarte für das Gebiet des Freistaates Sachsen weist das Plangebiet eine Ackerzahl von 49 auf.



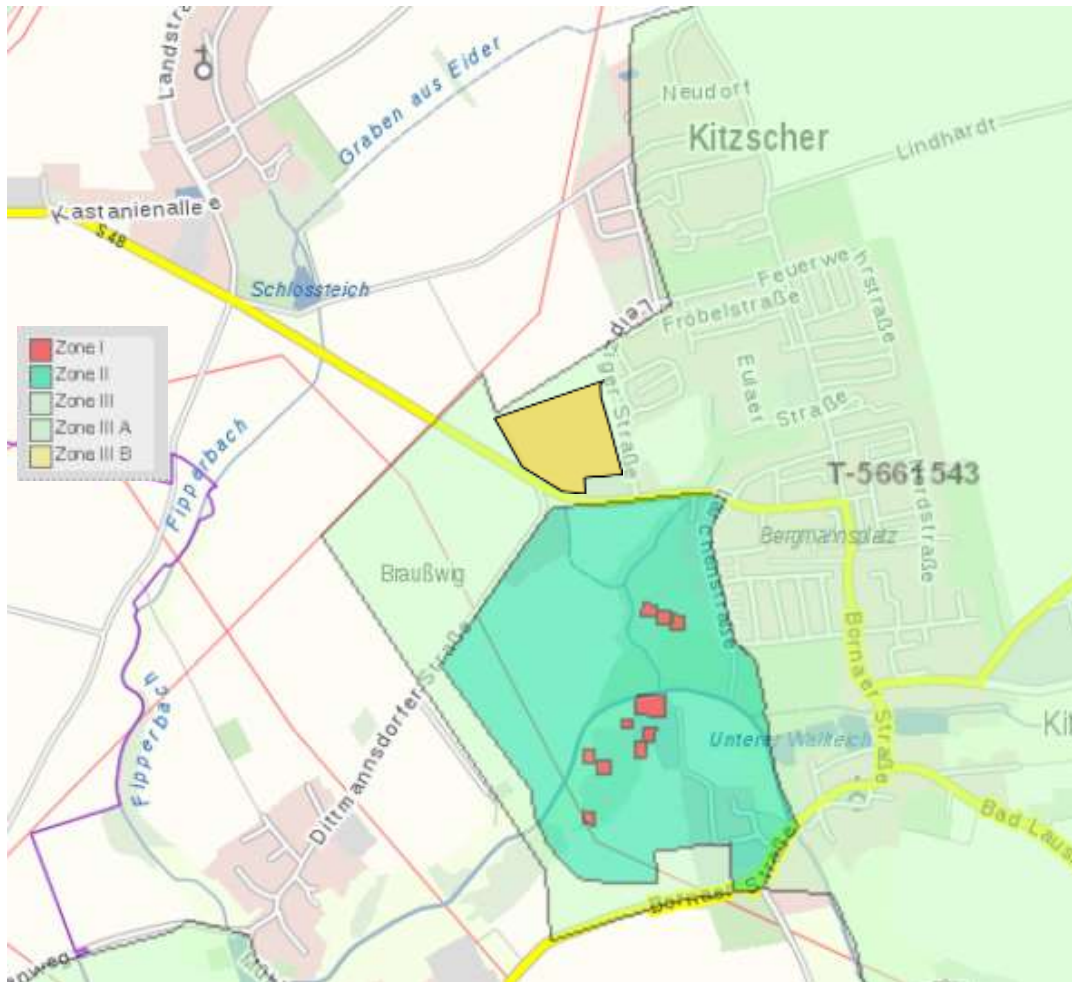
Im Areal des Bebauungsplans ist gemäß Regionalplan Leipzig - Westsachsen 2017 ein Teilbereich im Nordosten als Vorrangfläche Landwirtschaft dargestellt.



8.2.6 Wasserhaushalt

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in einer Trinkwasserschutzzone. Betroffen ist die Schutzzone III des Wasserwerks Kitzscher.



Oberflächenwasser

Im oder im Umfeld des Plangebiets liegen keine OWK gemäß Wasserrahmenrichtlinie. Nächstgelegenes Gewässer ist die Eula, die ca. 600 Meter südlich verläuft (OWK Eula-4).

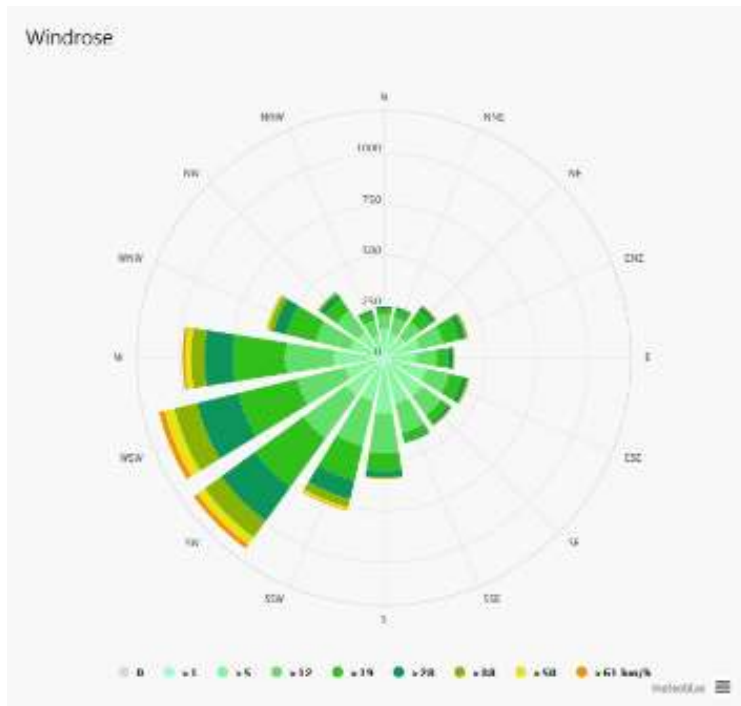
8.2.7 Klima

Der Standort der Siedlungserweiterung gehört zum Klimaraum (mäßig trockenes) „Nordwestliches Tiefland“¹. Charakteristische Werte sind:

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

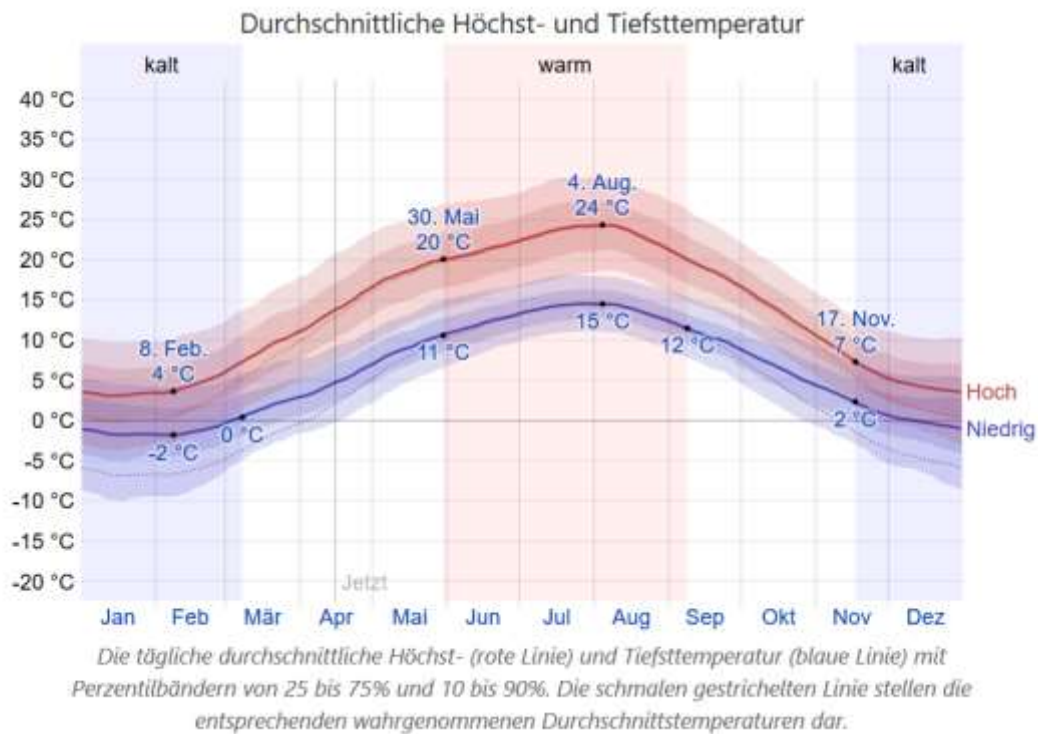
Als Hauptwindrichtung kann West bis Südsüdwest angenommen werden (Ableitung aus der Windrose für Leipzig).

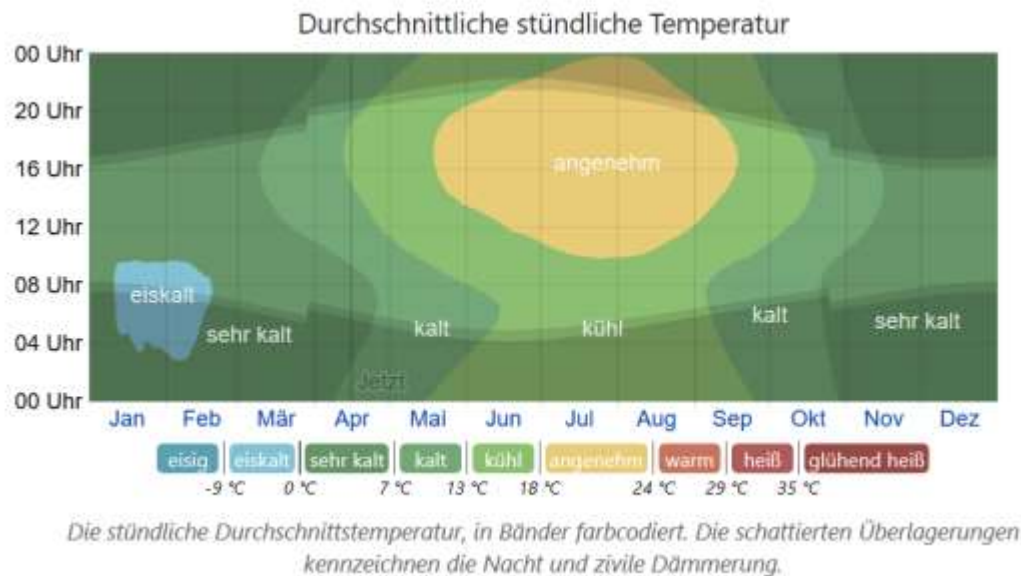
¹ Klima-Referenzdatensatz 1961-2015 Schriftenreihe, Heft 7/2019, LfULG



Quelle: 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).





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

Anlagen, die der Industrie-Immissionsrichtlinie unterliegen, befinden sich nicht im Umfeld des Stadtorts der Siedlungserweiterung. Nächstgelegener Betrieb ist die MUEG Mitteldeutsche Umwelt- und Entsorgung GmbH in Rötha Espenhain und damit in über 3 km Entfernung.

8.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter oder schützenswerte Sachgüter sind nicht betroffen.

8.2.9 Landschaftsbild / Erholung

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 Einzelhandelsstandort (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.

Ausstattungen für die Erholung (Wanderwege, Aussichtspunkte etc.) kommen im Gebiet und der näheren Umgebung nicht vor.

8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

8.3.1 Nutzung natürlicher Ressourcen

8.3.1.1 Boden

Bewertung

In der Begründung zum Regionalplan Leipzig – Westsachsen 2017 für die Zuweisung der Vorrangfunktion steht:

Nach LEP Z 4.2.1.1 sind in den Regionalplänen mindestens 35 Prozent der regionalen landwirtschaftlichen Nutzfläche als Vorranggebiete Landwirtschaft festzulegen. Als landesweit bedeutsam werden durch ihre hohe natürliche Ertragsfähigkeit Gebiete mit Ackerzahlen größer 50 eingestuft (vgl. LEP Karte 9 „Gebiete mit speziellem Bodenschutzbedarf“). Gebiete mit Böden, die eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit aufweisen, sind zudem von besonderer Bedeutung für den Bodenschutz (vgl. LEP Begründung zu Z 4.1.3.3).

Die Analyse des Standorts hat ergeben, dass im Plangebiet eine Ackerzahl von 49 ausgewiesen ist. Damit ist formal das wesentliche Festlegungskriterium für eine Vorrangfunktion nicht gegeben. Zudem ist anhand der örtlichen Gegebenheiten die Abgrenzung, insbesondere die in das Plangebiet reichende südliche Ausbuchtung nicht nachvollziehbar.

Der Standort für die Siedlungserweiterung wurde bewusst so gewählt, um wertvolle Ackerböden, wie sie im Anschluss nach Norden ausgewiesen sind, nicht in Anspruch zu nehmen. Die gewählte Fläche ist rund um die Ortslage Kitzscher die einzige Fläche ohne sonstige Vorrangzuweisung. Die Planung berücksichtigt die Ziele der Raumordnung insofern vollständig.

Darüber hinaus steht die Ausweisung eines Wohngebiets den Zielen des Regionalplans hinsichtlich Landwirtschaft nicht entgegen. Keines der im Regionalplan formulierten Ziele (Z 4.2.2. bis Z 4.2.10 ist für das Plangebiet relevant oder durch das Planvorhaben gefährdet.

Böden mit besonderer Funktionalität (Regionalplan Leipzig – Westsachsen 2017, Karte 13) sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die Realisierung von Wohngrundstücken führt zu einer Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen. Dies führt zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Es ist eine potenzielle Versiegelungsfläche von ca. 35.000 m² anzunehmen. Die Eingriffswirkung ist als erheblich anzusehen, ist aber für die Schaffung von Wohnraum unvermeidbar.

8.3.1.2 Wasser

Die Europäische Wasserrahmenrichtlinie 2000/60/EU (WWRL) verfolgt mehrere Ziele wie die Verschmutzung der Gewässer zu verhindern bzw. zu reduzieren, die nachhaltige Nutzung des Wassers zu fördern, die Umwelt zu schützen, den Zustand der aquatischen Ökosysteme zu verbessern und die Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren abzuschwächen. Zentrales Ziel der Richtlinie ist der gute Zustand möglichst aller Gewässer bis 2015. Im Bewirtschaftungsplan sind die Schritte festgelegt, um den Gewässerzustand nachhaltig zu verbessern. Der erste Bewirtschaftungsplan wurde im Jahr 2009 erstellt. Zwei weitere Bewirtschaftungszeiträume folgen, so dass spätestens 2021 bzw. 2027 alle Umweltziele der Richtlinie erreicht sein müssen.

Bei oberirdischen Gewässern gelten folgende Ziele:

- Guter ökologischer und chemischer Zustand
- Gutes ökologisches Potenzial und guter chemischer Zustand bei erheblich veränderten oder künstlichen Gewässern
- Verschlechterungsverbot

Beim Grundwasser sind folgende Ziele zu erreichen:

- Guter quantitativer und chemischer Zustand
- Umkehr von signifikanten Belastungstrends
- Schadstoffeintrag verhindern oder begrenzen
- Verschlechterung des Grundwasserzustands verhindern

Bewertung

Gegenstand der WRRL sind im Bebauungsplangebiet das Grundwasser und der für die Aufnahme von Oberflächenwasser vorgesehenen Vorfluter Schwarzbach. Die hydrologischen und ökologischen Kriterien des Schwarzbachs werden durch Regelung der maximalen Einleitmenge berücksichtigt.

Die Realisierung von Wohngrundstücken führt zu Versiegelung. Dies bedeutet auch, dass die Versickerung von Niederschlagswasser unterbunden wird. Für den Standort und den betroffenen Grundwasserkörper werden die Folgen aber als gering eingestuft:

- Die Bodenverhältnisse bedingen eine natürliche geringe Versickerungsrate. Der lokale Zustrom von Niederschlagswasser zum Grundwasserkörper über die Versickerung ist gering.
- Im Süden des Plangebiets wird ein Regenrückhaltebecken angelegt, das eine Speicherung und Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Damit wird ein Teil des gefassten Niederschlagswassers unmittelbar dem regionalen Wasserhaushalt wieder zugeführt.
- Die Ableitung überschüssigen Niederschlagswassers in den Zuleiter zum Schwarzholz (und in der weiteren Folge zur Eula) folgt der gegebenen Entwässerung des Geländes.

8.3.1.3 Tiere / Pflanzen / Schutzgebiete und Biotope

Schutzgebiete und Biotope

Schutzgebiete und ökologische bedeutsame und sensible Biotope sind weder betroffen noch im Umfeld des Plangebiets vorhanden.

Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Verletzungs- und Tötungsverbot) und wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Störungsverbot). Es ist außerdem verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Beschädigungs- und Zerstörungsverbot für Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

Die Wahl der Erweiterungsfläche berücksichtigt den oben genannten Belang. In einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden zwei potenziell betroffene Arten betrachtet. Aus der Betrachtung leitet sich eine Kompensationsmaßnahme ab.

Bewertung

Habitat des Neutötters liegen außerhalb des Baugebiets und werden durch die Bebauung nicht zerstört. Eine Beeinträchtigung des Lebensraums ist nicht zu erwarten. Die Diversifizierung der Biotopstrukturen durch die grünordnerischen Maßnahmen (Gehölzstrukturen) führt zu einer Aufwertung des Gesamtlebensraums. Die bekannten Gefährungsfaktoren für den Neutötter liegen nicht vor. Spezielle Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Besiedlung bedeutet für die Feldlerche den Verlust von potenziellen Brutplätzen. Die Art kann aber nach Norden in die angrenzende Ackerflur ausweichen. Hier stehen große Areale mit vergleichbarer Habitatqualität zur Verfügung. Zur Begünstigung der Art wird ein Lerchenfester angelegt.

8.3.1.4 Klima

Das Baugesetzbuch formuliert folgende Ziele zur klimagerechten Siedlungsentwicklung in § 1 BauGB: "Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, ...den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern...."

§ 1a BauGB

"Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden."

Sachsen hat sich bereits 2001 mit dem ersten landesweiten Klimaschutzprogramm konkrete Klimaschutzziele gesetzt. Neben dem Ausbau der erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) war die Erhöhung der Energieeffizienz von besonderer Bedeutung.

Bewertung

Das Baugebiet selbst liegt in keiner siedlungsrelevanten Kaltluftentstehungszone und blockiert keine siedlungsrelevanten Kaltluftabflussbahnen.

Die Belange des Klimaschutzes werden durch die Regelungen zur Energieversorgung und zur Freiflächengestaltung berücksichtigt.

8.3.2 Emissionen

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG so weit wie möglich vermieden werden. Grenz- bzw. Orientierungswerte hinsichtlich Schallimmission sind in der 16. BImSchV bzw. in der DIN 18005 verankert.

Bewertung

Lärmschutz für das Wohngebiet wurde gemäß eines speziell angefertigten Lärmgutachtens berücksichtigt und umgesetzt. Die entsprechenden Maßnahmen sind:

- Abstand zur Lärmquelle (hier Straße)
- Lärmschutzwand (Einzelhandel)
- Begrenzung der Geschossigkeit im lärmbelasteten Abschnitt (nachbarschaftlich zum Einzelhandel)

Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind berücksichtigt und gewahrt.

8.3.3 Art und Menge der erzeugten Abfälle

Abfälle werden in der Bauphase durch Bauabfälle und in der Betriebsphase durch den üblichen Anfall von wohnungstypischen Abfällen (recycelbare Abfälle, Restmüll) entstehen. Die Entsorgung ist über die Verpflichtungen für die Baufirmen und über die gemeindliche Abfallentsorgung in standardisierter Weise geregelt.

8.3.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind aufgrund der risikoarmen Nutzung (Wohnen) nicht anzunehmen. Besondere Risiken für umweltgefährdende Katastrophen sind nicht gegeben. Wohntypische Unfälle (Hausbrand, Wasserrohrbruch) werden im Rahmen des Katastrophenschutzes der Stadt Kitzscher angewendet.

8.3.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe

In der Bauphase werden übliche Techniken und Baustoffe des Baus von Einfamilienhäusern eingesetzt. Daraus resultieren keine relevanten Risiken für Natur und Umwelt.

8.3.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Andere Vorhaben, die im räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit den Bauleitplan stehen und relevant im Sinne kumulierender Wirkungen sind, liegen nicht vor.

8.4 Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden

- A 1 Anlage einer Grünfläche mit Pflanzgebot (Obstgehölze)
Kompensatorische Wirkung: Verbesserung Bodenstruktur durch Aufgabe der

- ackerbaulichen Bewirtschaftung; Schaffung von Habitatstrukturen insbesondere für Vögel; zusätzlich Sichtschutz
- A 2 Anlage einer Grünfläche mit Gehölzinsel
Kompensatorische Wirkung: Verbesserung Bodenstruktur durch Aufgabe der ackerbaulichen Bewirtschaftung; Schaffung von Habitatstrukturen insbesondere für Vögel; zusätzlich Wirkung: Schaffung einer Pufferzone zur Landwirtschaft; Erschließung des Raums für die wohngebietsnahe Erholung
- A 3 Anlage eines Lärchenfensters
Verbesserung der Habitatqualität für Lerchen; Verbesserung des Erhaltungszustands von Art und Population

8.5 Eingriffsregelung

Der Zustand vor der Planerstellung und der Zustand, wie er sich aus dem Bebauungsplan ergeben wird, werden gegenübergestellt und bilanziert. Dies erfolgt auf Basis der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen.

Wesentliche Eingriffswirkungen bestehen in der Vernichtung von Böden und der Flächenversiegelung. Wertvolle Landschaftsbestandteile, Biotope oder geschützte Lebensräume werden nicht betroffen bzw. erhalten.

Der Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen steht eine Aufgabe der intensiven ackerbaulichen Nutzung gegenüber. Dies bedeutet eine Diversifizierung der Biotopstruktur (Hausgarten, öffentliche Grünflächen, Gehölzstrukturen) und eine Verringerung der landwirtschaftlichen Einträge in Boden und Grundwasser (Düngung, Pflanzenschutz).

Insgesamt ergeben sich für den Naturhaushalt im Sinne der Zielstellung des § 1 Abs. 1 BNatSchG keine erheblichen Beeinträchtigungen nach § 13 BNatSchG.

8.5.1 4.4.4 Eingriffs-Ausgleichsbilanz Bilanz

- Tabelle -

8.6 Planungsalternativen

Die Maßnahme selbst stellt eine Planungsalternative zur bisherigen Siedlungsplanung dar. Mit der Bauleitplanung wird die Siedlungserweiterung in der Kernstadt gebündelt.

Der Hauptanteil der zukünftigen Bauflächen wird gemäß der Entwicklungsstrategie der Stadt Kitzscher auf dem Hauptort liegen. In den Stadtteilen 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 Stadtteil Thierbach im Umfang von ca. 2 ha aufgegeben.

Brachflächen stehen nicht mehr zur Verfügung.

Im Flächennutzungsplan stehen für Kitzscher keine Bauflächen zur Verfügung, auf denen geringere Eingriffswirkungen folgen würden. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit Planalternativen findet sich im Anhang zur Begründung zur parallelen FNP-Änderung.

Ohne Bebauung würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

9 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Kitzscher möchte der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäusern nachkommen und das Siedlungsgebiet ausweiten. Da weder in der Kernstadt noch in den Ortsteilen ausreichend Bauflächen zur Verfügung stehen bzw. kurzfristig realisiert werden können, entwickelt die Stadt ein Neubaugebiet am westlichen Ortsrand.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 7 ha, in denen sich zwischen 90 und 100 Bauplätzen realisieren lassen. Die Umsetzung des Gebietes soll in 5 – 7 Jahren erfolgen.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, eine reine Einfamilienhaussiedlung zu entwickeln., Ausnahme stellt der Übergangsbereich zum Siedlungsbestand dar. Hier sollen Reihenhäuser (mit höherer maximal zulässigen Gebäudehöhen) einen Übergang zum angrenzenden Geschosswohnungsbau schaffen.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine Ortsstraße, die direkt in die Staatsstraße mündet. Damit ist das Neubaugebiet günstig an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung ist so organisiert, dass eine phasenweise Besiedlung umsetzbar ist.

Das Planvorhaben kollidiert auf einer kleinen, randlich gelegenen Teilfläche mit einer im Regionalplan Leipzig – Westsachsen 2017 ausgewiesenen Vorrangfläche Landwirtschaft. Die standörtlichen Analysen haben jedoch ergeben, dass die Ausweisungskriterien hier nicht vorliegen und die Vorrangausweisung nicht korrekt ist. Gegen die Zielvorgaben der übergeordneten Planung verstößt die Gebietsausweisung damit nicht.

Ein Konflikt mit der Beseitigung potenzieller Bruthabitate der Feldlerche wird mit einer Kompensationsmaßnahme begegnet. Die artenschutzfachliche Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung dieser Maßnahme kein Verstoß gegen § 44 BNatSchG vorliegt. Die Eingriffsregelung wird ebenfalls vollumfänglich beachtet. Eine Bilanzierung zeigt eine deutlich positive Bilanz für das Vorhaben.

10 VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss	
Bekanntmachung	
Vorgezogene Bürgerbeteiligung	
Entwurfsbeschluss	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
Offenlegung	
Satzungsbeschluss	
Rechtskraft	

11 ANHÄNGE

Anhang 1	Städtebauliches Konzept
Anhang 2 Kitzscher“	Schallimmissionsprognose zum Verkehrs- und Gewerbelärm - Bebauungsplan „Leipziger Straße in
Anhang 3	Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung
Anhang 4	Artenschutzrechtliche Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG