



Stadt Kitzscher

Bebauungsplan Leipziger Straße

Begründung

Entwurf zur 2. Offenlegung
24. Januar 2022



Impressum:


Auftraggeber:

Stadt Kitzscher
Ernst-Schneller-Str. 1
04567 Kitzscher

Ansprechpartnerin:

Bauamt
Frau Molonok
03433 / 7909 19

Auftragnehmer:


Bischoff & Heß
Landschaftsökologie und Projektplanung
Dresdner Straße 53
04317 Leipzig

Bearbeitung: Max Heß

Inhaltsverzeichnis

1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	6
2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	6
3	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	7
3.1	Planerische Rahmenbedingungen.....	7
3.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen 2013	7
3.1.2	Regionalplan Westsachsen 2008	7
3.1.3	Flächennutzungsplan	7
3.2	Entwicklung der Stadt Kitzscher, Baulandbedarf	7
3.3	Planerische Entwicklung des Gebiets.....	10
3.4	Städtebaulicher Bestand	11
4	Erläuterungen zur Städtebaulichen Konzeption	12
4.1	Nutzungs- und Baukonzeption	12
4.2	Immissionsschutz.....	12
4.3	Verkehrliche Erschließung.....	13
4.4	Ver- und Entsorgung	13
5	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
5.1	Rechtsgrundlagen	14
5.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB).....	15
5.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB) sowie Festsetzungen zur Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)	15
5.4	Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)	18
5.5	Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4).....	18
5.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	19
5.7	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	19
5.8	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).....	19
5.9	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB).....	20
5.10	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)	20
5.11	Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	21
5.12	Aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. BImSchG	21
6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	22
6.1	Äussere Gestaltung nach § 89 SächsBO	22
6.1.1	Dachgestaltung.....	22

6.1.2	Dachneigung.....	22
6.1.3	Doppelhäuser	22
6.2	Werbeanlagen.....	22
6.3	Gestaltung der Stellplätze und unbebaute Grundstücksflächen (§ 89 Abs.1 Nr. 4 SächsBauO).....	22
7	Hinweise	23
8	Eingriffsregelung und Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....	25
8.1	Ziele und Zwecke sowie wesentliche Merkmale der Planung	25
8.2	Bestandssituation.....	25
8.2.1	Naturraum.....	26
8.2.2	Potenziell natürliche Vegetation	26
8.2.3	Biotop / Nutzung	27
8.2.4	Tiere, biologische Vielfalt.....	27
8.2.5	Boden / Topographie	27
8.2.6	Wasserhaushalt	31
8.2.7	Klima.....	32
8.2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	34
8.2.9	Landschaftsbild / Erholung	34
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	35
8.3.1	Nutzung natürlicher Ressourcen	35
8.3.2	Emissionen	39
8.3.3	Art und Menge der erzeugten Abfälle.....	39
8.3.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	39
8.3.5	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	39
8.3.6	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	39
8.4	Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden	40
8.5	Eingriffsregelung	40
8.6	Planungsalternativen.....	41
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42
10	Verfahrensablauf	42
11	Anhänge.....	42

Abbildungen

Abbildung 1: Übersichtslageplan	6
Abbildung 2: Veränderung der Bevölkerung gegenüber dem Vorjahr in Prozent	8
Abbildung 3: Entwicklung der Einwohnerzahl in Kitzscher 2014 bis 2021	9
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Leipziger Straße	11
Abbildung 5: Schematische Skizzen Gebäudehöhen	18
Abbildung 6: Übersichtslageplan (Luftbild aus Rapis)	26
Abbildung 7: Potenziell natürliche Vegetation.	26
Abbildung 8: Bodenformen	28
Abbildung 9: Ackerzahl im Plangebiet	29
Abbildung 10: Bodenfruchtbarkeit	29
Abbildung 11: Filter- und Puffervermögen	30
Abbildung 12: Regionalplan Leipzig - Westsachsen 2017	31
Abbildung 13: festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete	31
Abbildung 14: Windverteilung / Windrose	32
Abbildung 15: Temperaturverteilung	33
Abbildung 16: Bioklima, Temperaturempfinden	33
Abbildung 17: Blick auf das Plangebiet	34

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 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der geplante Standort für die Siedlungserweiterung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Stadt Kitzscher betreibt die Fortschreibung des Flächennutzungsplans. In diesem Verfahren wird die Wohnbaufläche mit in die gesamtstädtische Entwicklungsstrategie aufgenommen und als Wohnbaufläche dargestellt.

3.2 Entwicklung der Stadt Kitzscher, Baulandbedarf

Seit fünf Jahren betreibt die Stadt Kitzscher eine aktive Siedlungspolitik, die über das Instrument der Baulanderschließung für Eigentumsbildung dem dramatischen Abwärtstrend in der Bevölkerungsentwicklung seit der Wiedervereinigung entgegenwirkt.

Historische Entwicklung

Über Jahrhunderte prägten bäuerliche Gehöfte und ein Rittergut das Ortsbild. Mit der Entwicklung des Braunkohlebergbaus veränderte sich der Charakter des Orts. In den 40er Jahren des 20. Jahrhunderts entsteht eine Bergmannsiedlung. Sie ist die größte noch erhaltene Siedlung der bergmännischen Industrialisierung in Sachsen.

Mit dem Bau der Industriestandorte Espenhain und Thierbach erfolgte eine Erweiterung der Siedlung und die Zahl der Einwohner stieg. 1974 erhielt Kitzscher das Stadtrecht. In der Zeit der höchsten Bevölkerungszahl kann Kitzscher als Industriestandort mit städtischem Charakter angesehen werden. 1990 zählte Kitzscher 8.506 Einwohner.

Extremer Strukturwandel

Nach der Wiedervereinigung im Jahr 1990 wurden große Teile der Braunkohleindustrie im Südraum Leipzig stillgelegt. Der Strukturwandel erfolgte einseitig, das bedeutet, dass dem Abbau der industriellen Kapazitäten keine neuen Impulse für den Arbeitsmarkt entgegengesetzt wurden. Mangels Arbeitsplätze und damit beruflicher Perspektiven kam es zu einer drastischen Abwanderung und damit einem hohen Einwohnerverlust für die Stadt.

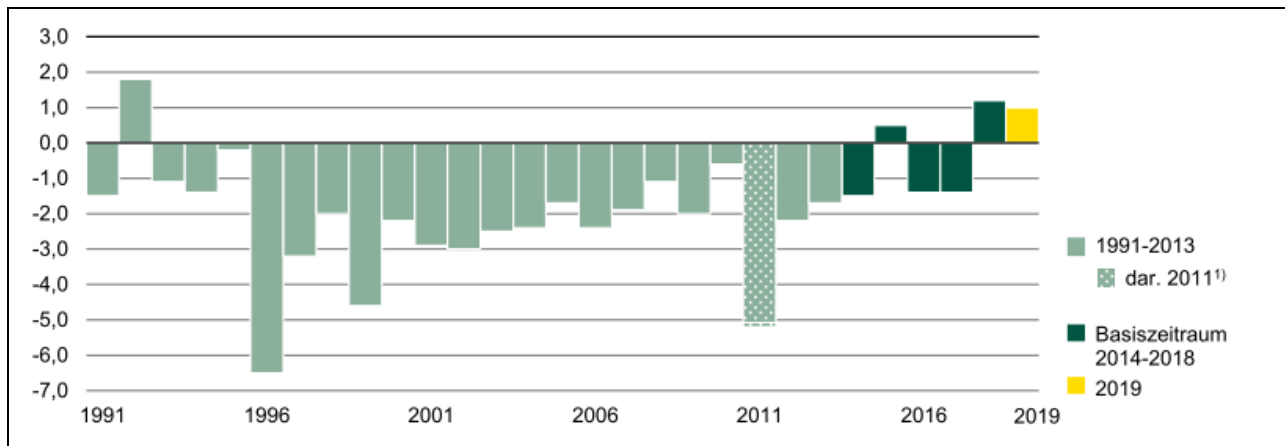


Abbildung 2: Veränderung der Bevölkerung gegenüber dem Vorjahr in Prozent; 1991 bis 2019¹

Die geringste Bevölkerungszahl lag in Kitzscher 2017 vor und zwar 4.895 Einwohner (siehe auch Abbildung 2). Kitzscher zählt dem folgend gemäß LEP 2013 zu Räumen mit besonderem Handlungsbedarf. Das Ziel 2.1.3.1 formuliert, dass „*sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können*“. Mit Wirkung auf Kitzscher fanden Erschließungsmaßnahmen und Ansiedlungspolitik für Industrie und Gewerbe statt.

Umorientierung und neue Impulse für die regionale und städtische Entwicklung

Mit der Rekultivierung der ehemaligen Tagebaue vollzieht sich ein Landschaftswandel. Mit dem Bau der A72 und der Umsetzung des Industrie- und Gewerbegebiets „Goldener Born“ erhält der Raum und die Stadt Kitzscher eine höhere Attraktivität. So kam es etwa seit 2010 zu einer vermehrten Nachfrage nach Wohnraum. Diese Nachfrage konnte zunächst mit Wohnungen im Bestand gedeckt werden. Etwa seit 2015 stand aber den Anfragen, die sich mit dem ökologischen Aufschwung nun in den Eigentumsbereich verschoben hatten, kein adäquates Angebot mehr entgegen. Dennoch konnte mit der aktiven Siedlungspolitik der Negativtrend ab 2017 gestoppt und umgekehrt werden:

¹ Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen; Vergleich der Ergebnisse der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Sachsen mit den Ergebnissen der Bevölkerungsfortschreibung; Datenblatt Gemeinde Kitzscher, Stadt; Stand Dezember 2020

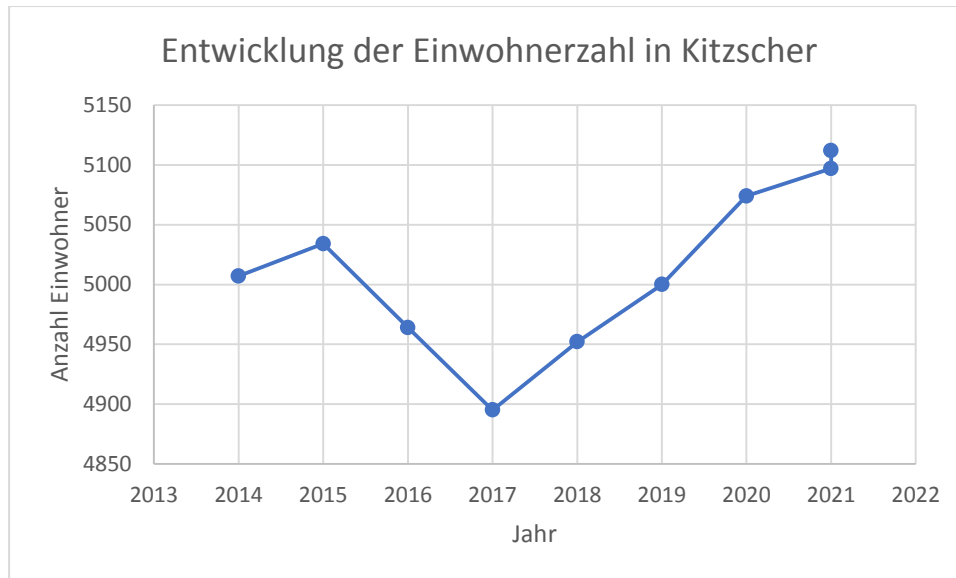


Abbildung 3: Entwicklung der Einwohnerzahl in Kitzscher 2014 bis 2021² (Stand April 2021)

Aktive Stadtpolitik, um die Schrumpfung zu stoppen

Die Stadt reagierte mit einer aktiven Siedlungspolitik und passt den bauleitplanerischen Rahmen an. Die günstige Lage im Einzugsbereich von Leipzig und das Vorhandensein einer guten Infrastruktur im Ort, ermutigt viele junge Familien, im Nordwesten des Orts am „Eichholz“ ihr eigenes Zuhause zu bauen. Dieses Baugebiet war nach drei Jahren vollständig besiedelt. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist ungebrochen. Dies geht aus Sicht der Stadt auf folgende Faktoren zurück:

1. Die Verbesserung der ökonomischen Basis erhöht die Möglichkeiten, bei Neugründungen von Familien oder neuen Hausständen Eigentum zu bilden.
2. Die Entwicklung der Baugebiete in Eigenregie der Stadt Kitzscher wirkt sich dämpfend auf die Baulandpreise aus. Das Entwicklungsvorhaben „Wohngebiet Leipziger Straße“ schafft ein Angebot in einem regional unterrepräsentierten Segment, bezahlbarer Wohnraum, (100 bis 150 €/m² erschlossenes Bauland). Die Bauleitplanung folgt damit dem Ziel der städtebaulichen Entwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: *Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung.*
3. Aus diesen Gründen steigt die Nachfrage nach Bauplätzen in der örtlichen Bevölkerung.
4. Nach dem starken Abwanderungsprozess bis etwa 2015 erlebt Kitzscher einen starken Rückkehrer-Trend. Berufliche Perspektiven und bezahlbarer Wohnraum führen zu einer verstärkten Wertschätzung des ländlichen Raums allgemein und der Stadt Kitzscher im Besonderen.
5. Zudem fließt die Abschöpfung der Wertsteigerung der Baulandentwicklung in die Finanzierung der Infrastruktur der Stadt.

² Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen; Vergleich der Ergebnisse der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Sachsen mit den Ergebnissen der Bevölkerungsforschreibung; Datenblatt Gemeinde Kitzscher, Stadt; Stand Dezember 2020

Abstimmung mit den Nachbargemeinden, insbesondere dem Mittelzentrum Borna

Mit intensiven Konsultationen wurde die Planung mit den Nachbargemeinden abgestimmt. Dies gilt insbesondere für das Mittelzentrum Borna. Deren Belange werden durch die Planung nicht verletzt. Die anderen angrenzenden Kommunen äußerten keine Bedenken gegen die Planung.

Langfristige Entwicklungsplanung der Stadt Kitzscher

Das geplante Baugebiet „Leipziger Straße“ ist mit einer langfristigen Perspektive die alleinige Entwicklungsfläche im Stadtgebiet Kitzscher für Wohnungsbau.

Der Umsetzungshorizont beläuft sich auf 10 bis 12 Jahre. Die Struktur des Plangebiets ist so angelegt, dass eine phasenweise Erschließung möglich ist. Es sind mehrere Abschnitte geplant. Damit werden in einer Entwicklungsphase 20 bis 40 Wohneinheiten realisiert. Dieser Umfang entspricht der Nachfrage. Damit wird keine künstliche Nachfrage generiert (spekulative Angebotsplanung), sondern eine reale Nachfrage befriedigt.

Zusätzliche Stadt- und regionalplanerische Vorteile

Durch den großen Bevölkerungsschwund ist die vorhandene, leistungsfähige Infrastruktur (insbesondere Abwassersystem, Schulen) nicht ausgelastet. Es droht die Gefahr, dass öffentliche Investitionen nicht nur nicht erhalten, sondern mit weiteren öffentlichen Mitteln rückgebaut werden müssen. Zum Beispiel hat der Trinkwasserzweckverband darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Leitungsdimensionen für die aktuelle Einwohnerzahl zu groß sind. Dies birgt die Gefahr eines Legionellenbefalls, so dass ein Rückbau des Leitungssystems zu empfehlen ist.

Die mit der Planung einhergehende Erhöhung der Einwohnerzahl schafft somit eine Sicherung und bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Mit der Stabilisierung und Erhöhung der Einwohnerzahl wird darüber hinaus die Daseinsvorsorge für alle gesichert. Einzelhandel, Gesundheitsversorgung, Kultur- und Bildungseinrichtungen können langfristig in Kitzscher erhalten werden. Diese Sicherung der Perspektiven wirkt sich positiv auf die örtliche Gemeinschaft und die ansässige Bevölkerung im ländlichen Raum aus.

Ein positiver Einfluss wird auch auf Vereine erwartet, die bei den Neubürgern Mitglieder akquirieren können.

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

3.3 Planerische Entwicklung des Gebiets

Eine Teilfläche, die etwas 2/3 des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umfasst, wurde bereits im Jahr 1992 planerisch entwickelt. Es handelt sich um den Bebauungsplan Leipziger Straße I. In diesem Plan wurde ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Plan durchlief die Beteiligungsschritte. Grundlegende Bedenken gegen die Baulandentwicklung im Westen der Ortslage von Kitzscher wurden nicht erhoben. Unter anderem hat das Regierungspräsidium Leipzig dem Planentwurf (1. Bauabschnitt) zugestimmt (Drucksache 263 / 12 / 93).



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Leipziger Straße

Die Stadt Kitzscher hat den Bebauungsplan damals nicht zur Rechtskraft gebracht (Satzungsbeschluss und Bekanntmachung). In den folgenden 25 Jahren musste die Stadt einen kontinuierlichen Einwohnerrückgang hinnehmen, so dass das Entwicklungsvorhaben vorerst auf Eis gelegt wurde. Als Folge des Bevölkerungsrückgangs wurden in großen Umfang Kapazitäten im Geschosswohnungsbau vom Markt genommen (Rückbau). Seit einigen Jahren nimmt die Bevölkerung in Kitzscher wieder zu. Folgerichtig greift die Stadt das ehemalige Planungsvorhaben wieder auf und legt auf dem schon einmal beplanten Bereich einen Bebauungsplan mit einem dem aktuellen Bedarf angepassten städtebaulichen Konzept vor.

3.4 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.

Die Kernstadt Kitzscher verfügt über eine ausreichende Kapazität an technischer und sozialer Infrastruktur, um den neuen Siedlungsteil adäquat versorgen zu können:

Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs / Dienstleistungen

Die Stadt verfügt über Einrichtungen der Grundversorgung (Netto, Edeka, Lidl), die sich in den letzten Jahren weiterentwickelt haben. Im Stadtzentrum befindet sich ein Dienstleistungsunternehmen.

Kita, Hort, Schulen

In allen Einrichtungen sind Kapazitäten frei, so dass ein Bedarf durch eine Zunahme der Bevölkerungszahl gedeckt werden kann. Eine zweite, Anfang 2021 in Betrieb genommene, integrative Kindertagesstätte, trägt wesentlich zur guten Versorgungslage bei.

ÖPNV

Die Stadt Kitzscher ist gut an das Wegenetz des ÖPNV angeschlossen. Vom „Busplatz“ im Zentrum (Entfernung ca. 900 m) fahren Buslinien in die nächstgrößeren Städte wie Borna, Grimma und Bad Lausick. Leipzig ist mit Bus und S-Bahn gut zu erreichen.

Alle öffentlichen Einrichtungen sind fußläufig (Entfernung < 1.000 Meter) gut zu erreichen.

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 Plangebiet 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 Schwarzholz) zu entsprechen, wird im Plangebiet eine Regenrückhaltung vorgesehen.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Rechtsgrundlagen

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist m.W.v. 10.12.2020 bzw. 9.6.2021

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

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 14.06.2021 [BGBl. I S. 1802] m.W.v. 23.06.2021

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4153) geändert worden ist m.W.v 15.09.2021

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458) m.W.v. 01.10.2021

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist

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 vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist

Durchführungsverordnung zur SächsBO vom 2. September 2004 (SächsGVBl. S. 427), die zuletzt durch Artikel 7 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist

5.2 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. 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.

5.3 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.	Schallschutz
WA 1	0,4	0,8	E	o	I-II	11 m	R' _w 30 dB
WA 2	0,4	0,8	E + D	o	I-II	11 m	R' _w 30 dB
WA 3	0,4	1,0	RH	a	II-III	14 m	R' _w 30 dB
WA 4	0,4	1,0	RH	a	II-III	14 m	R' _w 30 dB
WA 5	0,4	0,8	E	o	I	8 m	R' _w 30 dB
WA 6	0,4	0,8	E	o	I-II	11 m	R' _w 30 dB

Abkürzungen:

E	Einzelhaus
D	Doppelhaus
RH	Hausgruppen, Reihenhauses
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
Schall-	
schutz	Dämmwirkung der Außenfassade

- (2) Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind gemäß § 17 BauNVO als Höchstgrenzen festgesetzt.
- (3) Bei Reihenhausesgrundstücken in den WA 3 und 4 ist die GRZ über die Summe aller Reihenhauses-Grundstücke einer Zeile zu ermitteln.
- (4) Für einzelne Reihemittelhauses-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 Firsthöhe:

1. eingeschossige Bauweise FH = 8,0 m
2. zweigeschossige Bauweise FH = 11,0 m
3. dreigeschossige Bauweise FH = 14,0 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 (Asphaltdecke).

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 Mittelhauses-Grundstück nicht eingehalten werden kann. Durch diese Festsetzung kann nun sichergestellt werden, dass die GRZ Berechnung in beiden Fällen (Einzelantrag für ein Reihenhauses bzw. Antrag über eine gesamte Reihenhauseszeile) 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 5.8).

Die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen (Firsthöhe) 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) festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht ausreichend gesteuert werden kann. Die Firsthöhe ist 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.

Nachfolgende schematische Darstellung der Höhenentwicklung soll verdeutlichen, welche Gebäudeoptik erwünscht ist und wie durch den Ausschluss von Staffelgeschossen eine ortsrantypische Ordnung gewährleistet wird:

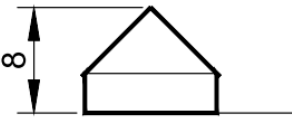
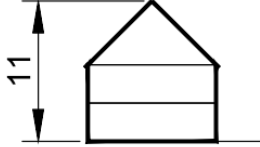
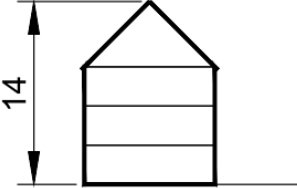
Geschossigkeit	Schematische Darstellung
Eingeschossig	
Zweigeschossig	
Dreigeschossig	



Abbildung 5: Schematische Skizzen Gebäudehöhen

5.4 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

Begründung:

Die Grundstücksreihe entlang der Leipziger Straße, die als WA 3 und 4 ausgewiesenen 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 der Zahl der Vollgeschosse abzusichern.

5.5 Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

- (1) Es werden Stellfläche für WA 3 und WA 4 ausgewiesen.

Begründung: Die Fläche dient der Versorgung der Wohngebiete WA 3 und WA 4 mit Stellplätzen. Damit soll insbesondere der öffentliche Straßenraum von parkenden PKW entlastet bzw. freigehalten werden.

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

(1) Die Straßenverkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Fußweg“) 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.

5.7 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 Gehölzanpflanzungen)
- (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.

5.8 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).

5.9 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.

5.10 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)

- (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. Verwendet werden soll die Güte: Sol. 3xv. mDb. 150 – 200.
- (2) Die Fläche mit der Kennzeichnung A2 ist als Wiese anzulegen. 20 Prozent der Fläche sind mit Gehölzen (Sträucher, Heister, Hochstämme) zu bepflanzen. Verwendet werden soll die Güte: Hochstamm, 3xv. mDb. 16 – 18; Heister 100 – 150; v. Sträucher 3 Triebe, 100 - 150
- (3) Liste der zu verwendenden Gehölze:
 - Gehölze nach GALK-Liste, vorzugsweise:
 - Winter-Linde *Tilia cordata*
 - Feld-Ahorn *Acer campestre*
 - Rotbuche *Fagus sylvatica*
 - Vogelbeere *Sorbus aucuparia*
 - Weißdorn *Crataegus monogyna*
 - Vogelkirsche *Prunus avium*
 - Hasel *Corylus avellana*
 - Hainbuche *Carpinus betulus*
 - Schlehe *Prunus spinosa*
 - Obstbäume heimische Sorten
- (4) Das Pflanzgebot A 1 ist ein Jahr nach Herstellung der Verkehrsanlagen im ersten Bauabschnitt umzusetzen. Das Pflanzgebot A 2 ist ein Jahr nach Herstellung der Verkehrsanlage im Bauabschnitt 2 umzusetzen.
- (5) Garagen, Carports und alle baugenehmigungspflichtigen Nebenanlagen, die mit Flach- oder Pultdach ausgeführt werden, sind mit einer extensiven Begrünung auszustatten.
- (6) Alle kanalabflusswirksamen Oberflächen in den Privatgrundstücken sind mit offenporigen Belägen (versicherungswirksame Beläge) auszustatten.
- (7) Im Falle des Baubeginns (Erschließung) im Zeitraum vom 01.03. bis 31.07. ist die Fläche auf Brutvögel, insbesondere Feldlärche, zu kontrollieren.

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. Die Artenliste sichert die Anpflanzung heimischer Gehölze.

Die Maßnahmen zur Dachbegrünung und zur Gestaltung der Oberflächen dient dem Wasserschutz.

Die Kontrolle des Baufelds dient dem Artenschutz, da Gelege von Bodenbrütern zerstört werden könnten.

5.11 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 in der Gemarkung: Braußig. Die Maßnahme ist gem. § 1a (3) i.V.m. § 11 BauGB vertraglich zu sichern.

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.

5.12 Aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. BImSchG)

- (1) Innerhalb der zeichnerisch ausgewiesenen Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018) sind folgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes an Wohngebäuden festgesetzt:

In den Lärmpegelbereichen I (<55 dB(A)) und II (55-60 dB(A)) Schalldämmungen der Außenfassaden von $R'_{W,ges} = 30$ dB (Mindestanforderung).

Begründung:

Die Dimensionierung der notwendigen Schalldämm-Maße der Außenbauteile der schutzwürdigen Räume der geplanten Anlage erfolgt gemäß DIN 4109-1, Nr. 7.1 und DIN 4109-2.

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Äussere Gestaltung nach § 89 SächsBO

6.1.1 Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Satteldächer, Walmdächer, Satteldächer mit Krüppelwalm, Mansarddächer und Flachdächer 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 bis max. 45°. Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Bei Mansarddächern darf der untere Dachbereich steiler sein.

6.1.3 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 unbebaute Grundstücksflächen (§ 89 Abs.1 Nr. 4 SächsBauO)

- (1) Sämtliche befestigten Flächen mit Ausnahme der Terrassen und Zufahrten 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.
-

7 Hinweise

(1) Liste der zu verwendenden Gehölze

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

(2) Herstellung Lerchenfenster

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.

(3) Denkmalschutz

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.

(4) 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 m möglichst im Schatten anzulegen .

(5) Grundwasser- und Trinkwasserschutz

Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserefassung 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.

(6) 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.

(7) 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 BAUGB

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. 8,1 ha.

Die wesentlichen Festsetzungen sind:

Art der Nutzung	allgemeines Wohngebiet; Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, außer Verwaltung und Beherbergung
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,4; GFZ 0,8 – 1,0; 1- bis 3-geschossige Bebauung; Gebäudehöhen von 8 Meter (eingeschossig) bis 14 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 6: 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

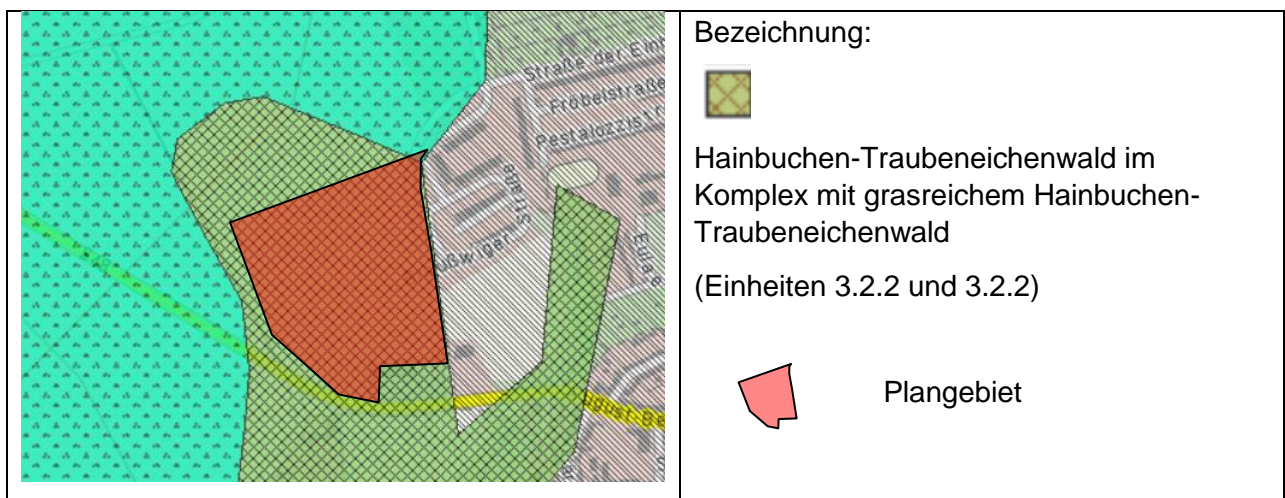


Abbildung 7: Potenziell natürliche Vegetation³.

³ Quelle: Freistaat Sachsen, Landesanstalt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

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*).

Es handelt sich um mäßig bis reich nährstoffversorgte Standorte.

8.2.3 Biotope / 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.

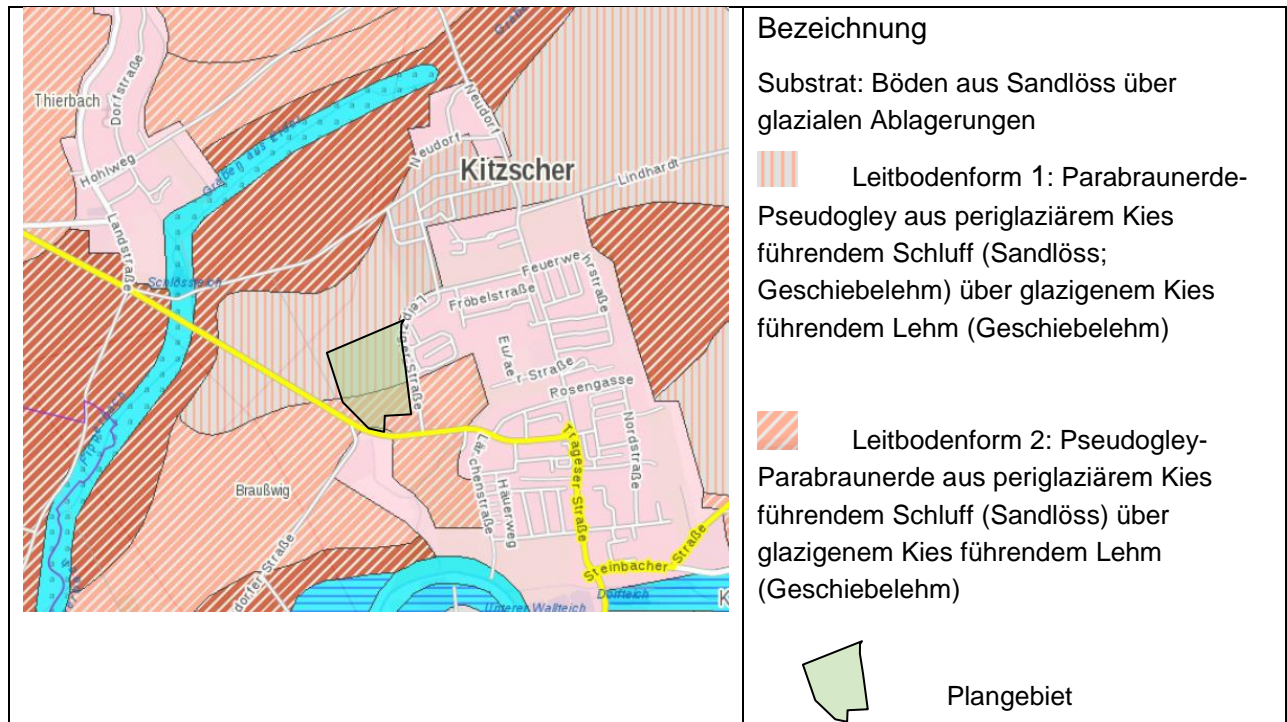
8.2.4 Tiere, biologische Vielfalt

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 %.

Abbildung 8: Bodenformen⁴

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.

⁴ Quelle: Freistaat Sachsen, Landesanstalt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

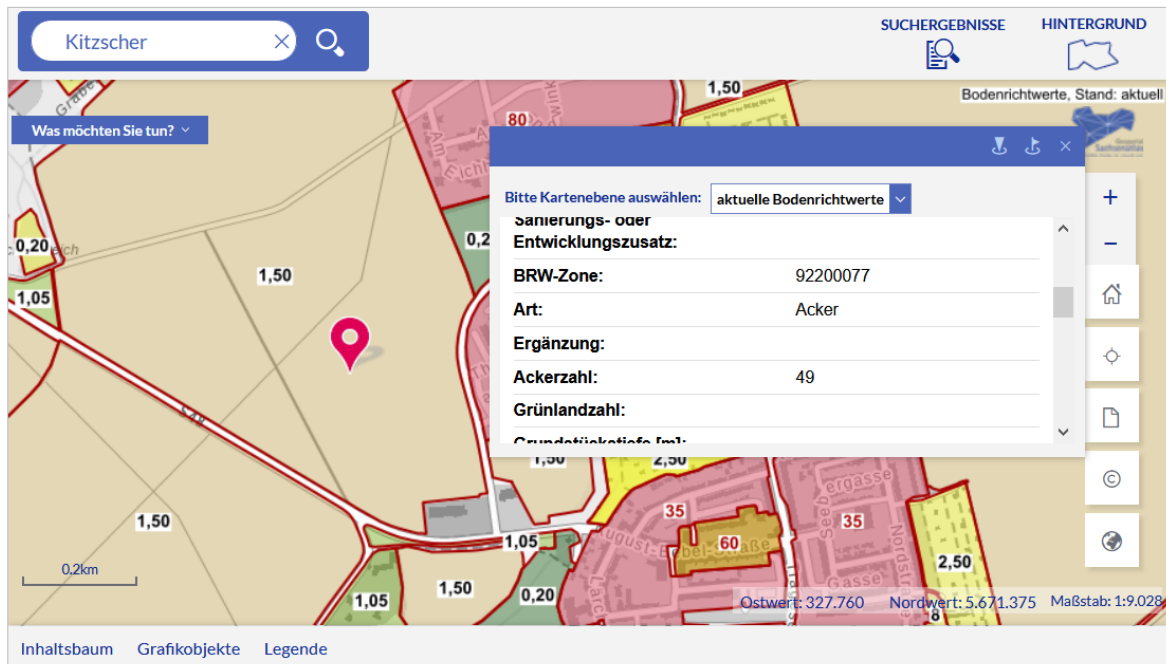


Abbildung 9: Ackerzahl im Plangebiet⁵

Die Einordnung und Bewertung des Bodens erfolgte anhand folgender Kriterien:

- Bodenfruchtbarkeit (biotisches Ertragspotenzial)
- Archivboden
- Biotopentwicklungspotenzial
- Filterung / Speicherung / Stoffeintragsempfindlichkeit

Bodenfruchtbarkeit (biotisches Ertragspotenzial)

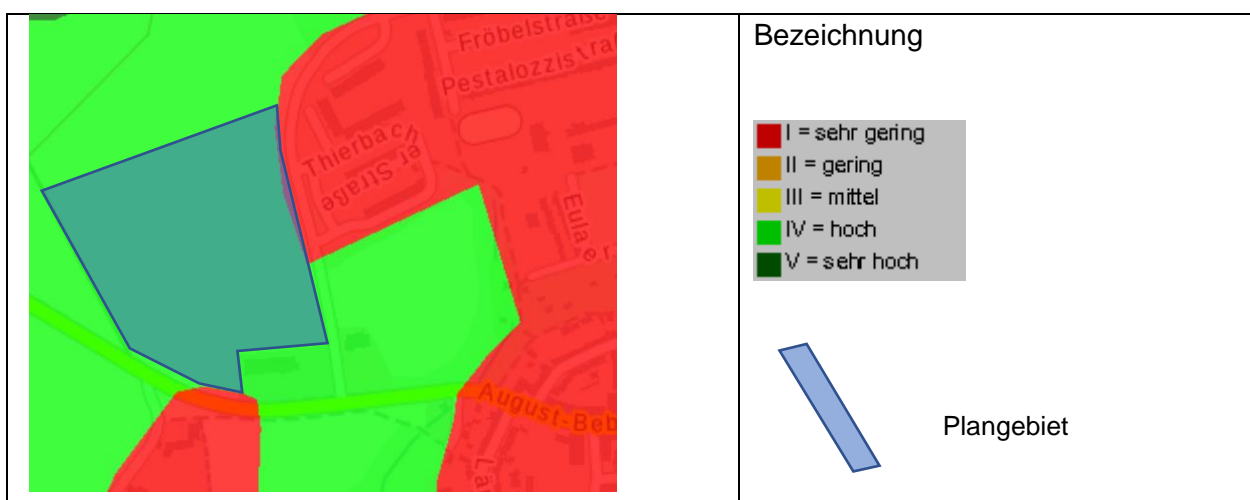


Abbildung 10: Bodenfruchtbarkeit⁶

Die Bodenfruchtbarkeit im Plangebiet ist überwiegend hoch.

⁵ Quelle: Bodenrichtwertkarte Sachsen BORIS

⁶ Quelle: Bodenfunktionskarte; Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Archivboden

Seltene Böden mit Archivfunktion gemäß Anhang A 13.4 der Handlungsempfehlung kommen auf der Trasse und im Umfeld des Vorhabens nicht vor.

Biotopentwicklungspotenzial

Das Biotopentwicklungspotenzial wird nach den Standortfaktoren Feuchte (extrem trocken, extrem nass), Acidität (extrem sauer, extrem basisch) und nach der Nährstoffversorgung (Nährstoffarm) beurteilt.

In allen drei Kriterien liegen keine Ausprägungen vor, die ein besonderes Entwicklungspotenzial begründen. Das Biotopentwicklungspotenzial wird als gering eingestuft.

Puffer / Speicher / Stoffeintragsempfindlichkeit

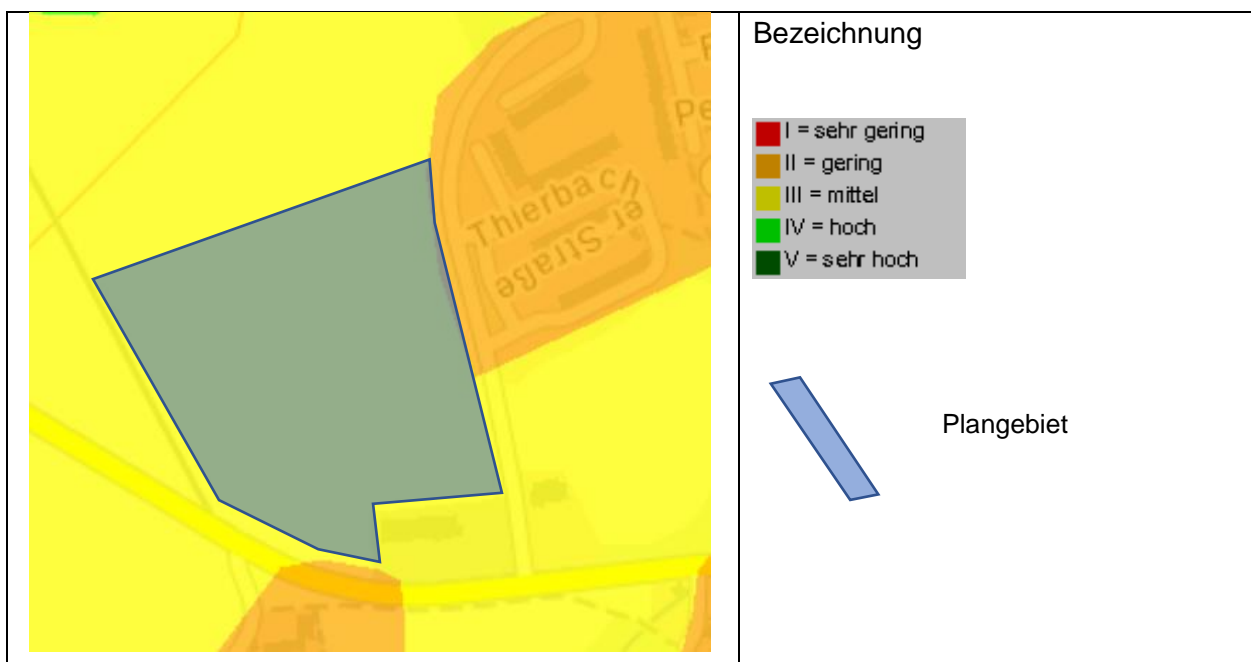


Abbildung 11: Filter- und Puffervermögen⁷

Die Filter und Puffereigenschaft sind mittel ausgeprägt.

Die Empfindlichkeit gegen Stoffeintrag ist außer im besiedelten Bereich generell gering.

Archäologische Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Insgesamt führt die hohe Bodenfruchtbarkeit (Wertstoffe IV) zu einer Zusatzbewertung des Biototyps Boden. Nach den Vorgaben des Anhangs A 13.3 der Handlungsempfehlung wird (bei Funktionsverlust = Überbauung) ein Zuschlag zum Biotopwert von 1,5 Punkten vorgenommen.

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

⁷ Quelle: Bodenfunktionskarte; Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

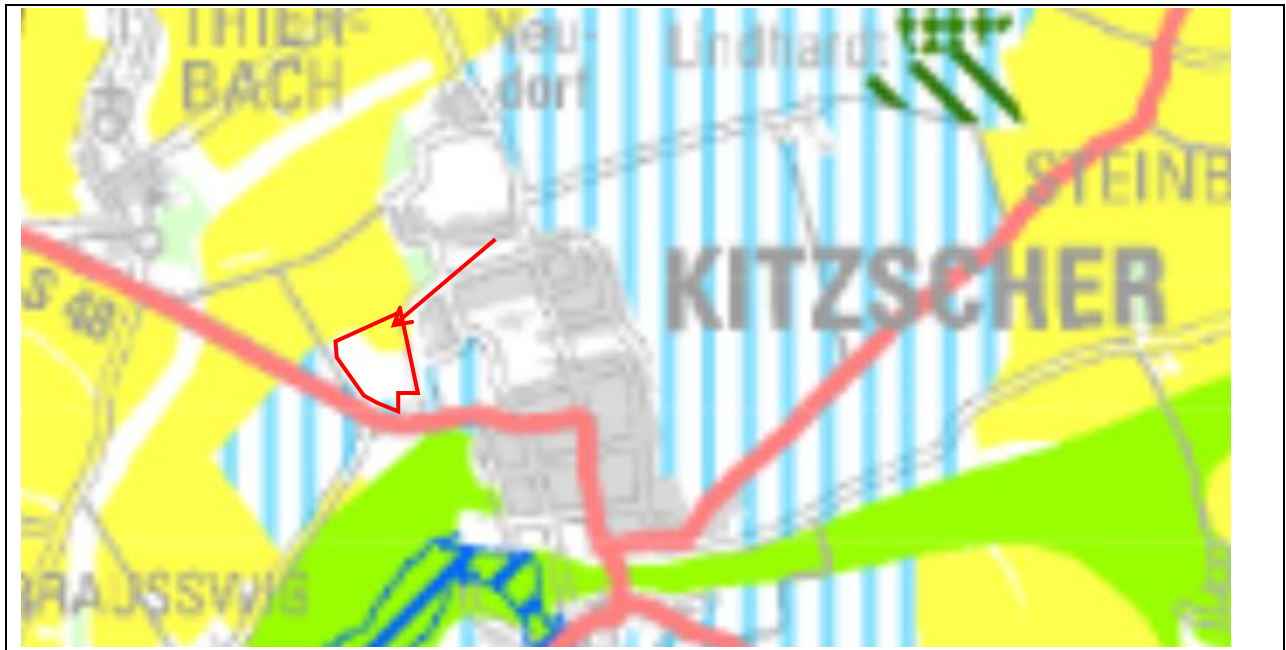


Abbildung 12: Regionalplan Leipzig - Westsachsen 2017: Ausschnitt Karte 14: Raumnutzung

8.2.6 Wasserhaushalt

Grundwasser

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

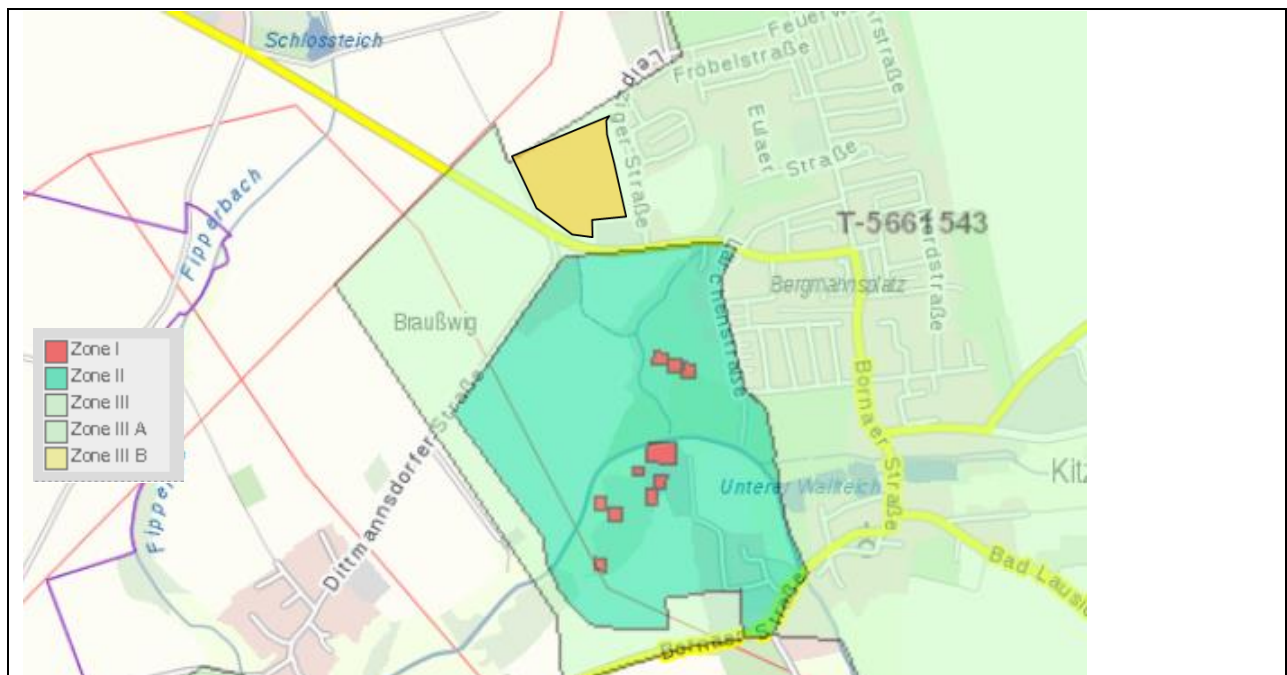


Abbildung 13: festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete⁸

⁸ Quelle: TWSG für Grundwasser und Uferfiltrat; Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

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“⁹. 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).

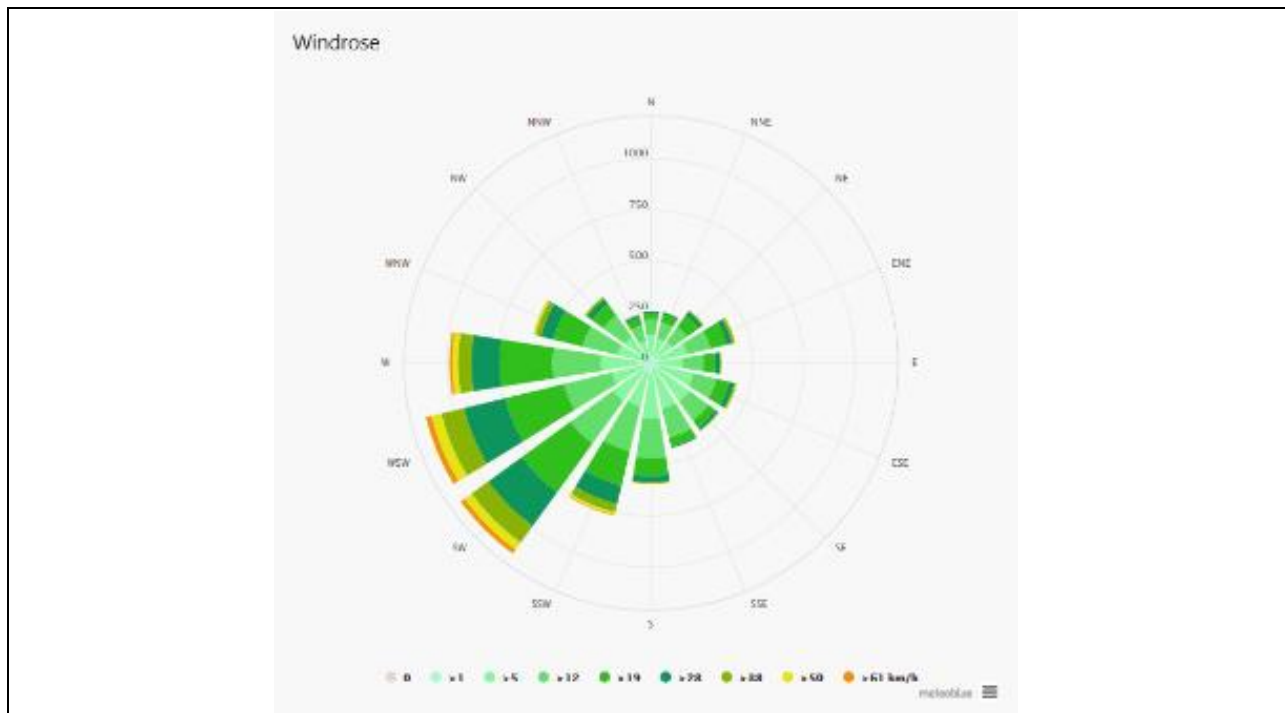


Abbildung 14: Windverteilung / Windrose¹⁰

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

⁹ Klima-Referenzdatensatz 1961-2015 Schriftenreihe, Heft 7/2019, LFULG

¹⁰ Quelle: https://www.meteoblue.com/de/wetter/historyclimate/climatemodelled/leipzig_deutschland_2879139

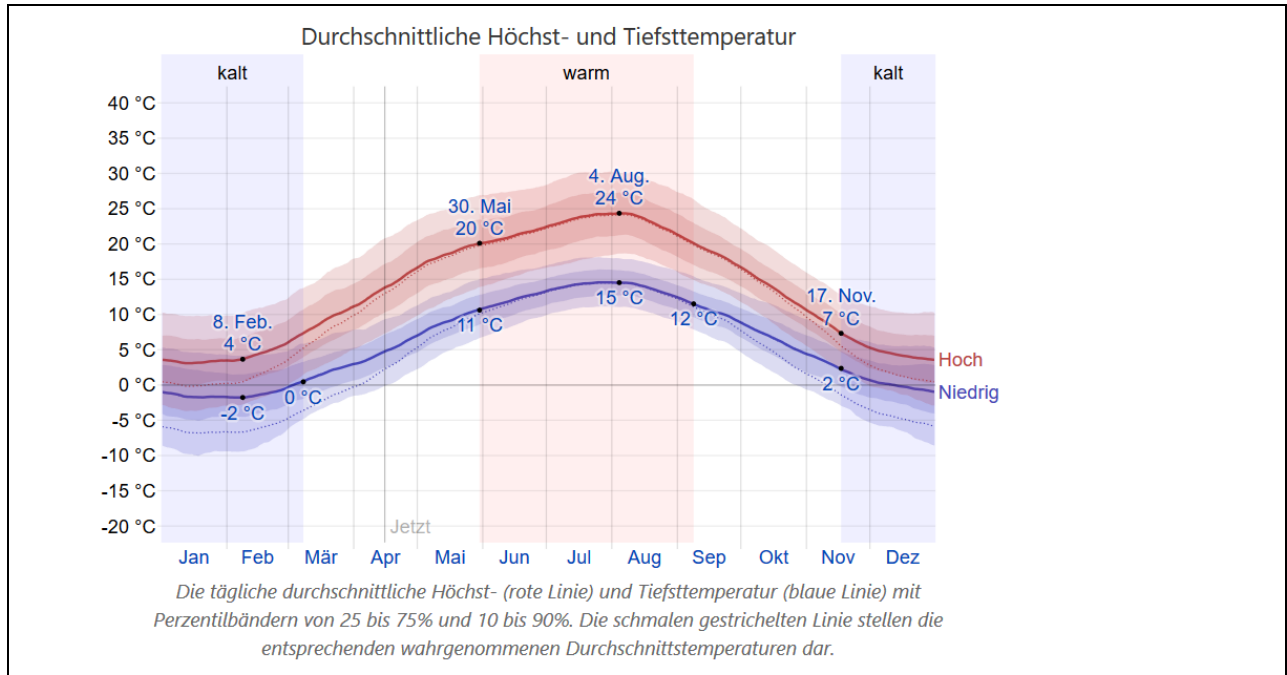


Abbildung 15: Temperaturverteilung

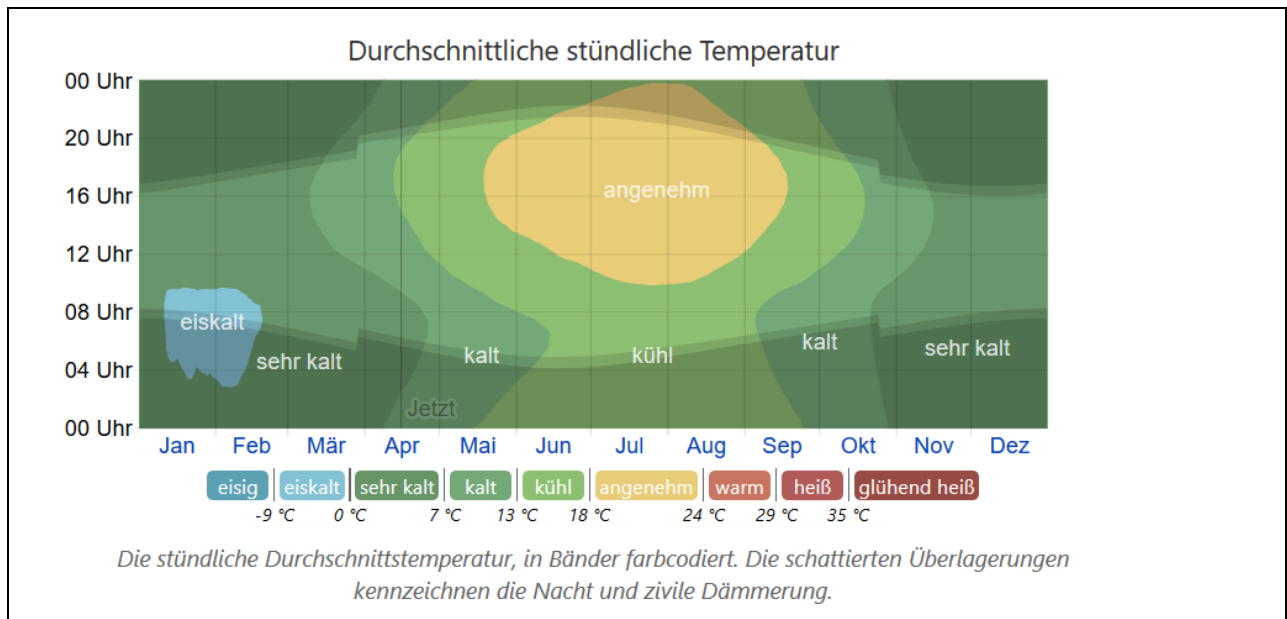


Abbildung 16: Bioklima, Temperaturempfinden¹¹

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

Ein klimatisch wertvoller Bereich im Sinne einer Ausgleichfunktion für Klimaextreme im verdichteten Raum liegt nicht vor. Die Fläche hat keine regional bedeutsame Funktion als Grünzug oder Grünzäsur. Zudem ist eine relevante Klimafunktion nicht gegeben. Zwar findet auf Ackerflächen grundsätzlich Kaltluftproduktion statt. Die geringe Größe, die Topographie und

¹¹ Quelle: <https://de.weatherspark.com/y/73815/Durchschnittswetter-in-Borna-Deutschland-das-ganze-Jahr-%C3%BCber>

die Lage bedingen aber, dass keine siedlungsrelevanten Bezüge bestehen (Frisch- oder Kaltluftaustausch). Ein Bezug zum Verdichtungsraum ist nicht gegeben.

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.



Abbildung 17: Blick auf das Plangebiet

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

Im Westen bildet ein Feldweg mit Baumbewuchs eine optische Raumachse. Am westlichen Rand des Plangebiets 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.

Die Fläche hat keine regional bedeutsame Funktion als Grünzug oder Grünstreifen. Der Planungsraum hat keine Funktion für die Erholungsvorsorge.

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.

Die von dem Plangebiet in Anspruch genommene Fläche wird nicht als regional bedeutsam eingestuft. Weder werden besondere Fruchtfolgen noch (nach Aussage der Bewirtschafter) besondere Erträge erzielt. Die betroffene Fläche stellt den Randbereich des Vorranggebiets Landwirtschaft dar. Die geringfügige Ausbuchtung, die vom Bebauungsplan betroffen ist, lässt sich weder durch topografische noch durch bodenkundliche Gesichtspunkte erklären. Dem Maßstab der Darstellung des Regionalplans liegt die betroffene Fläche an der Grenze der Interpretierbarkeit und damit im Ausformungsspielraum.

Eine Herausnahme der Ausbuchtung mit der Darstellung „Vorranggebiet Landwirtschaft“ aus den bebaubaren Flächen käme der Landwirtschaft nicht zugute. Die Teilfläche hat eine so geringe Dimension und so ungünstigen Zuschnitt, dass sie mit den üblichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsmaschinen nicht bearbeitet werden kann. Die Folge wäre ein Brachfallen, das von der Vorrangzuweisung im Regionalplan nicht geschützt wird.

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

Habitats des Neuntöters 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 Gefährdungsfaktoren für den Neuntöter 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 Lerchenfenster 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 Verwendung fossiler Brennstoffe zur Raumheizung ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Ein Anschluss an ein Erdgasnetz erfolgt bewusst nicht. Der Einsatz von Ölheizungen ist aufgrund der Pflichten nach der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ unwahrscheinlich. Zudem müssen ab 2026 Ölheizungen mit dem Einsatz erneuerbarer Energien verbunden werden. Die Umsetzung der EnEV legt den Einsatz von Niedrigenergiehäusern mit der Verwendung erneuerbarer Energien (Wärmepumpen) nahe.

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 dem 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

Artenschutzmaßnahme

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.

Eingriffs-Ausgleichsbilanz Bilanz

vor Eingriff					nach Eingriff				
Bezeichnung	Biotop-schlüssel	Wert	Fläche	Punkte	Bezeichnung	Biotop-schlüssel	Wert	Fläche	Punkte
Acker	10.01.200	5	81.215	406.075	Siedlung (WA)	11.01.510	7	63.465	444.255
Zusatzbewertung Bodenfunktionen		1,5	81.215	121.823	Kleinspeicher (RRB)	04.06.100	12	2.580	30.960
					Verkehrsfläche versiegelt	11.04.100	0	10.610	-
					Weg, teilversiegelt		2	1.040	2.080
					Streuobstwiese (A1)	10.03.000	22	2.000	44.000
					Abstandsgrün (A2)	11.03.900	8	1.520	12.160
Summe			81.215	527.898	Summe			81.215	533.455
Bilanzsumme	5.558								

Die Bilanzierung ergibt einen positiven Saldo von 5.558 Punkten (bezogen auf die Flächeneinheit m²). Die Erfordernisse nach § 15 Abs. 2 BNatSchG sind erfüllt.

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. 1 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 Einfamilienhäuser 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. 8,1 ha, in denen sich zwischen 90 und 100 Bauplätze realisieren lassen. Die Umsetzung des Gebiets soll in 7 bis 12 Jahren erfolgen.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, eine reine Einfamilienhaussiedlung zu entwickeln., Ausnahme stellt der Übergangsbereich zum Siedlungsbestand dar. Hier sollen Reihenhäuser (mit höheren, 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 hier im Grenzbereich der Interpretation liegt. 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	16.06.2020
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	07.09.2020 bis 05.10.2020
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	31.08.2020 bis 05.10.2020
Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	01.04.2021 bis 30.04.2021
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	30.04.2021 bis 31.05.2021
2. Offenlegung	
Satzungsbeschluss	

11 ANHÄNGE

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