

STADT KITZSCHER
Landkreis Leipzig
Land Sachsen

B E B A U U N G S P L A N
„OTTERWISCHER STRASSE“
KITZSCHER, OT HAINICHEN

04567 Kitzscher, OT Hainichen
Gemarkung Hainichen
Flurstücke anteilig
Nr. 87/1, 90/5, 213, 216/a, 216/b, 288/1 und 404/b

B E G R Ü N D U N G

PLANTRÄGER:

Stadt Kitzscher
Ernst-Schneller-Straße 1
04567 Kitzscher
Tel. 03433 79090

PLANUNGSBÜRO:

AIC SCHUHBAUER
Architekten+Ingenieur-Consulting
Am Südhang 13
04643 Geithain
Tel. 034341 406006, 406007

Bauvorlageberechtigung-Nr. 51331
gemäß Liste bauvorlageberechtigter
Ingenieure des Freistaates Sachsen

Geithain, 01.07.2024



Entwurfsverfasser

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Titelblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2 - 3
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	4
1.1 Ziel der Planung	4
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2 Beschreibung	5
3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen	5
3.1 Flächennutzungsplan	5
3.2 Regionalplan Westsachsen	6
3.3 Verkehrsplanung	6
4. Städtebaulicher Entwurf	6
4.1 Entwurfsziele	6
4.2 Erschließung	7
4.3 Grün- bzw. Pflanzflächen	7
5. Planinhalt und Festsetzungen	7
5.1 Bebauung	7
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.1.3 Bauweise, abweichende Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
5.1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen	8
5.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen	8
5.2 Verkehr	8
5.2.1 Übergeordnete Planungen	8
5.2.2 Anschluss des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz	8
5.2.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung innerhalb des Plangebietes	8
5.2.4 Öffentliche Parkplätze	9
5.2.5 Fußgänger und Radfahrer	9
5.2.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	9
5.2.7 Anschluss des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr	9
5.3 Flächen für die Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung	9
5.3.1 Flächen für die Versorgungsanlagen	9
5.3.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung	9
5.4 Grün- bzw. Pflanzflächen	10
5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft	10
5.4.2 Eingriffs- und Ausgleichsregelung	10
5.4.3 Grünordnerische Maßnahmen	10
5.4.4 Kompensationsmaßnahmen	10
5.4.5 Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsgebietes	10
5.4.6 Wasserflächen, Regelung des Wasserabflusses	10
5.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	10
5.5.1 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	10

5.6	Lärmbelästigung und Schallschutz, Artenschutz	11
5.6.1	Schallimmissionsprognose	11
5.6.2	Artenschutzgutachten und artenschutzfachliche Potentialabschätzung	11
5.6.3	Lichtimmissionen auf den Wohnbauflächen	12
5.7	Nachrichtliche Übernahme	12
5.7.1	Schutz des Grundwassers	12
5.7.2	Klimaschutz	12
5.7.3	Niederschlagswasser	12
5.7.4	Schutz des Bodens und des Mutterbodens	12
5.7.5	Bodenfunde	12
5.7.6	Altlasten	13
5.7.7	Kampfmittel	13
5.7.8	Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen	13
5.7.9	Vorhandene Vermessungs- und Grenzmarken	13
5.8	Gestalterische Festsetzungen	13
5.8.1	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung	14
6.1	Planungsrecht	14
6.2	Bodenordnung	14
6.3	Erschließung	14
7.	Städtebauliche Zahlenwerte	15
7.1	Flächenbilanz	15
8.	Bestandteile des Bebauungsplans	15
8.1	Planzeichnung, Fassung vom 01.07.2024	15
8.2	Begründung, Fassung vom 01.07.2024	15
8.3	Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Otterwischer Straße“ Fassung vom 18.10.2023	15
8.4	Artenschutzgutachten, artenschutzrechtliche Potentialabschätzung zum Bebauungsplan „Otterwischer Straße“, Fassung vom 10.04.2024	15
8.5	Lichtplanung Fußballplatz Hainichen mit Aussagen zur Lichtimmission auf die Wohnbauflächen, Fassung vom 14.03.2024	15
8.6	Untersuchungsbericht zur Flächenversickerung von Niederschlagswasser, Fassung vom 20.05.2024	15
8.7	Stellungnahme zur Flächenversickerung des Oberflächenwassers der Erschließungsstraße, Fassung vom 20.06.2024	15

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

1.1 ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Kitzscher beabsichtigt weiterhin sich zum attraktiven Wohnstandort zwischen den Städten Leipzig und Chemnitz zu entwickeln, um das fortschreitende Abwandern der jüngeren ortsansässigen Bevölkerung einzudämmen und den Zuzug junger Familien aus den Nachbarstädten und -gemeinden zu ermöglichen.

Die verkehrstechnischen Anbindungen zu den Oberzentren Leipzig und Chemnitz sind für ein Wohnen nahe dieser mit der bereits bestehenden der größtenteils realisierten, Autobahn A72 besonders günstig.

Es ist der Tatsache entgegenzuwirken, dass sich ortsansässige junge Familien, aufgrund von fehlenden Wohnungsbauflächen und fehlenden Wohnungen mit zeitgemäßen Wohnverhältnissen, in den Randgebieten der Großstädte niederlassen, obwohl sie eigentlich gern in der Heimatregion verbleiben möchten.

Voraussetzung für diese Entwicklung ist, die zur Deckung des Wohnbedarfs, gerade für jüngere Familien, verbundene weitere Nachfrage nach baureifen Wohngrundstücken mittels Ausweisung solcher Wohnungsbauflächen abzusichern. Die von der Stadt Kitzscher und privaten Bauträgern bisher im Ortsteil Hainichen entwickelten Wohnungsbaustandorte sind bereits zu 100 % ausgelastet.

Deshalb soll das Plangebiet realisiert werden, damit weitere Bauplätze für die Errichtung von Einfamilienhäusern und kleineren Gewerbeeinheiten ausgewiesen werden, auf dessen Fläche sich in den kommenden Jahren ca. 5 Häuser, in der Art von Einzel- oder Doppelhäusern, einschl. der dazugehörigen Nebenanlagen, ansiedeln können.

Das Plangebiet ist gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen. Für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist eine Überplanung des Plangebietes mit einem Bebauungsplan „Otterwischer Straße“ erforderlich.

Da sich das Vorhaben am Siedlungsrand befindet und mit der geplanten Bebauung eine geschlossene Baustruktur erzielt wird, kann der Anspruch zur Stärkung der Innenentwicklung gemäß vereinfachtem Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt werden.

Bisherige Ausweisungen von Wohnungsbauflächen der Stadt Kitzscher oder privater Bauträger durch derartige Plangebiete waren im Einzelnen:

- Bebauungsplan Hainichen - Mitte
- Bebauungsplan Hainichen - Am Sportplatz

Die Stadt Kitzscher hat daher aufgrund des immer noch real existierenden Bedarfs für die Bereitstellung von Bauplätzen für Einfamilien- und Doppelhäuser am 01. November 2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Otterwischer Straße“ gefasst, Beschluss Nr. 096/22 SR.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5.328 m².

Entwurfsziele sind:

- Entwicklung eines kleinen Wohnstandortes mit ca. 5 Einfamilien- oder Doppelhäusern in offener Bauweise, in Form einer lockeren Wohnbebauung mit max. 2 Vollgeschossen.
- Schaffung ausreichender privater Freiflächen für die Neubebauung.
- Bebauung mit geringem Erschließungsaufwand bei möglichst minimaler Versiegelung der Bodenflächen.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt in Kitzscher, mittig im Ortsteil Hainichen, südlich der kommunalen Straße „Otterwischer Straße“.

Es handelt sich dabei um einen westlichen Teil des Flurstücks 213 und weiterer anteiliger Flurstücke.

Das betroffene anteilige Flurstück Nr. 213 des Plangebietes ist privates Eigentum des Herrn Lukas Karthe, wohnhaft in 04552 Borna, Grüne Harfe 35.

Die betroffenen weiteren Flurstücke sind und bleiben im Eigentum der Stadt Kitzscher.

Neu zu bildende Flurstücke für die Wohnungsbauflächen und die private Anliegerstraße bleiben vorerst im Eigentum des Herrn Lukas Karthe.

Die betroffenen Flurstücke für die öffentliche Anliegerstraße und den öffentlichen Weg bleiben im Eigentum der Stadt Kitzscher.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden: von der Otterwischer Straße Flurstücke Nr. 90/5 und 288/1 bzw. von den Flächen der Sportplatzeinrichtungen, Flurstücke Nr. 216/a, 216/b, 404/b und 404/a im Flächennutzungsplan als Sportplatz ausgewiesen.
- Im Osten: von der landwirtschaftlichen Nutzfläche Flurstück Nr. 213 im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.
- Im Süden: von den vorhandenen Wohnbauflächen Flurstücke Nr. 212/3, 212/6, 212/9 und 212/14 und teilweise von der landwirtschaftlichen Nutzfläche Flurstück Nr. 212/1 im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.
- Im Westen: von den vorhandenen Wohnbauflächen, Flurstücke Nr. 88/2, 88/3, 88/4, 86, 85/1 und 84 im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan basiert auf den Daten der amtlichen Liegenschaftskarte. Die Daten sind nicht auf ihre Aktualität überprüft.

2.2 BESCHREIBUNG

Das Plangebiet hat eine mittlere Länge von ca. 139 m (Nord-Süd-Richtung) und eine Breite von ca. 111 m (Ost-West-Richtung).

Der Nordrand hat eine Höhenlage von ca. 156,80 m ü. DHHN 2016. Nach Süden steigt das Gelände auf ca. 160,20 m ü. DHHN 2016 an.

Die künftigen Baugebietsflächen sind bisher landwirtschaftlich genutzt.

Gebietsprägend ist das Umfeld im Norden aus den bestehenden Flächen der Sportplatzeinrichtungen, im Osten aus den landwirtschaftlichen Nutzflächen, im Süden aus den bestehenden eingeschossigen Wohnbauten und im Westen aus den bestehenden Wohnbauten.

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzscher, Fassung vom Juni 2005, ist das betreffende Plangebiet als Wohngebiet und als Fläche der Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird gerade fortgeschrieben.

3.2 REGIONALPLAN WESTSACHSEN

Lt. Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021, verbindlich seit 16.12.2021, ist die Stadt Kitzscher als verdichteter Bereich im ländlichen Raumausgewiesen, mit der Funktion als gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern im grundzentralen Verflechtungsbereich zum Mittelzentrum Borna.

Diese Versorgungs- und Siedlungskerne im Ländlichen Raum spielen eine wichtige Rolle bei der Stabilisierung des Ländlichen Raumes, insbesondere in den strukturschwachen, zu den Ober- und Grundzentren peripher gelegenen Teilen. Sie sollen die Schwerpunkte der gemeindlichen Siedlungsentwicklung bilden, Ziel 2.2.1.6.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden, Ziel 2.2.1.3.

Das Angebot von Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung in den Gemeinden an die Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung die Anforderungen der verschiedenen Zielgruppen angepasst werden, Ziel 2.2.1.4.

Die Bauleitplanungen der Gemeinden soll eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen. Dabei sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet sein, dass Nutzungskonflikte vermieden werden, Ziel 2.2.1.7.

Die Stadt Kitzscher liegt im Raum mit besonderem Handlungsbedarf - Bergbaufolgelandschaft LEP Kap. 2.1.3.

Die Städte und Gemeinden innerhalb des Raumes mit besonderem Handlungsbedarf Bergbaufolgelandschaft sind im Zuge von Maßnahmen zur Beseitigung struktureller Nachteile und zur Förderung der regionalen Entwicklung besonders zu unterstützen.

Auch der demografischen Entwicklung der Stadt Kitzscher mit dem derzeitigen Trend des Bevölkerungsverlustes durch Abwanderung der Bevölkerung aus den ländlichen Gemeinden und Städten kann nur entgegengewirkt werden, wenn die Errichtung von Wohnbauten mit zeitgemäßen Wohnverhältnissen möglich ist.

Das Plangebiet mit der bedarfsgerechten Ausweisung von neuen Wohnungsbauplätzen, für Wohnbauten mit zeitgemäßen Wohnverhältnissen, entspricht damit den Zielen der übergeordneten Regionalplanung.

3.3 VERKEHRSPLANUNG

Im Norden des Plangebietes befindet sich die Otterwischer Straße. Seitens der Stadt Kitzscher gibt es derzeit keine übergeordneten Planungen zu einer Veränderung der örtlichen Gegebenheiten.

4. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

4.1 ENTWURFSZIELE

Der Bebauungsplan „Otterwischer Straße“ dient mit den geplanten Bauflächen für ca. 5 Einzel- oder Doppelhäuser der Deckung eines dringenden Bedarfes für die Entwicklung des privaten Wohnungsbaues, da derzeit in Kitzscher, Ortsteil Hainichen derartige Flächen gar nicht oder bestenfalls nur unzureichend durch einzelne Standorte der Lückenbebauung zur Verfügung stehen und die Baugrundstücke bisheriger B-Plangebiete schon fast vollständig bebaut sind.

Kitzscher i.V. mit den umliegenden Gemeindeteilen weist eine Einwohnerzahl von ca. 5.700 auf.

Angesichts dieser Einwohnerzahl entspricht die Neubebauung mit weiteren ca. 5 Einfamilienhäusern, ca. 15 bis 20 zusätzliche Einwohner, einer angemessenen Eigenentwicklung.

Andere wohnungsbauliche Entwicklungspotentiale stehen innerhalb der Stadt Kitzscher im Ortsteil Hainichen derzeit nicht zur Verfügung, ausgenommen einzelne Baulücken auf privaten Grundstücken.

Es gibt aber in der Stadtverwaltung Kitzscher weiterhin Anfragen von bauwilligen Familien nach möglichen Baugrundstücken für die Errichtung eines Einfamilienhauses.

4.2 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der geplanten Wohnbauflächen ist über eine Anliegersammelstraße und über eine anschließende Anliegerstraße mit Mischnutzung vorgesehen, ohne getrennter Nutzung von Fußgänger- und Fahrverkehr

Die Anliegersammelstraße und sowie die Anliegerstraße werden als Verkehrsberuhigter Bereich - Zone 30 ausgeführt.

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt an die Otterwischer Straße zwischen den Grundstücken Flurstücke 90/5 und 288/1. An dieser Stelle sind auch die Sichtverhältnisse (Haltesichtweiten) optimal gegeben, da in den benachbarten Flurstücken 84 und 216/a keinerlei Bebauung vorhanden ist.

Öffentliche bzw. private Pkw-Parkplätze werden in der Anliegersammelstraße und Anliegerstraße nicht vorgesehen, Die Pkw-Stellplätze sind ausschl. auf den privaten Baugrundstücken einzurichten.

4.3 GRÜN- BZW. PFLANZFLÄCHEN

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Wiesen zu begrünen und gärtnerisch naturnah zu nutzen.

5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

5.1 BEBAUUNG

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1, 2 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Der Planbereich für die Bebauung wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zu berücksichtigen ist, dass im Süden des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit vorhandener Bebauung anschließt, d.h. in unmittelbarer Nähe des Wohngebietes sind nur Bebauungen und Gebäude zulässig, die die Wohnqualität nicht beeinträchtigen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse sowie die max. Erdgeschossfußbodenhöhe bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Dachform in Verbindung mit der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung.

Die festgesetzten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplans.

Grundflächenzahl (GRZ):

Für den Nutzungszweck mit überwiegendem Wohncharakter wird die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.¹⁾

Geschossflächenzahl (GFZ):

Für den Nutzungszweck mit überwiegendem Wohncharakter wird die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.¹⁾

Zahl der Vollgeschosse (Z):

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. II Geschossen festgesetzt, zulässig sind damit ein- und zweigeschossige Bauten.

Gebäudehöhen, spez. Erdgeschossfußbodenhöhe:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der künftigen Gebäude wird maximal wie folgt festgesetzt:

- Bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit max. 0,50 m (Höchstgrenze).

Bezugshöhe ist bei der Erdgeschossfußbodenhöhe für die einzelnen Gebäude die höchste vorhandene Höhe der Anliegerstraße am jeweiligen Grundstück.

5.1.3 Bauweise, abweichende Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise:

Im Plangebiet ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet mit den Baulinien, Baugrenzen bzw. angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Grünflächenflächen festgesetzt.

Die Baugrenzen können mit privaten Stellplätzen und Garagen überschritten werden, sofern sie gemäß Sächsischer Bauordnung (SächsBO) als Grenzbebauung ohne Einhaltung eigener Abstandsflächen an der Grundstücksgrenze zulässig sind.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen gemäß Sächsischer Garagen- und Stellplatzverordnung (SächsGarStellPlVO) Zu- und Abfahrten von mind. 3 m Länge vorhanden sein.

5.1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen bzw. der Gebäude ist im einzelnen nicht erforderlich, da das natürliche Gelände bezogen auf seine Flächenausdehnung fast eben ist, Höhenlage von ca. 158,30 m über DHHN2016 im Westen bis ca. 160,00 m über DHHN2016 im Osten.

5.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Nebenanlagen:

Im gesamten Plangebiet sind nur untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der Grundstücke nach Anzahl, Art, Lage, Umfang und Zweckbestimmung selbst entsprechen bzw. der Ver- und Entsorgung dienen, und von denen keine Belästigungen oder Störungen für das Baugebiet oder dessen Umgebung ausgehen.

Stellplätze, Garagen:

Garagen und Stellplätze sind nur auf den Grundstücken selbst nur als private Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf für Fahrzeuge und deren Anhänger zulässig.

5.2 VERKEHR

5.2.1 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet wird im nördlichen Teil von der vorhandenen Straße der „Otterwischer Straße“ begrenzt. Für diese Straße sind derzeit keine übergeordneten Planungen vorgesehen.

5.2.2 Anschluss des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Otterwischer Straße verläuft am nördlichen Rand des Plangebietes. Das Plangebiet ist mit der Anliegersammelstraße im Norden an die Otterwischer Straße angebunden.

5.2.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung innerhalb des Plangebietes

Die Verkehrsflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind so konzipiert, dass sie entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen im Plangebiet, hauptsächlich den Fußgängern und den Radfahrern dienen. Der motorisierte Verkehr wird beschränkt auf Pkw-Verkehr als Anliegerverkehr mit der Geschwindigkeitsbegrenzung - Zone 30.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anliegersammelstraße, abzweigend von bzw. einbindend in die Otterwischer Straße, sowie einer Anliegerstraße als Mischflächen (Verkehrsberuhigter Bereich) für alle Benutzer, ohne Trennung der Verkehrsarten und der Fußgängerbereiche.

Die Ausführung der Anliegersammelstraße erfolgt mit insgesamt 4,50 bzw. 5,00 m Gesamtbreite einschl. beidseitig angeordnetem befahrbaren Schotterbankett mit je 0,50 bzw. 1,00 m Breite. Ca. auf halber Straßenlänge wird eine Ausweichstelle für den Begegnungsverkehr angeordnet. Einfassung der Straße beidseitig mit Bord.

Die Ausführung der Anliegerstraße erfolgt mit insgesamt 4,75 m Gesamtbreite einschl. beidseitig angeordnetem befahrbaren Schotterbankett mit je 0,875 m Breite.
Einfassung der Straße beidseitig mit Bord

Die Anliegersammelstraße im Norden des Plangebietes endet mit einer Wendeanlage für Pkw analog nach Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) 2006 Bild 55, damit nicht geeignet für das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen, mit bis 10 m Fahrzeuglänge.

Die künftige Anliegersammelstraße des Plangebietes endet ohne Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge und die Anliegerstraße endet ohne Wendeanlage, damit wird das Bereitstellen der jeweiligen Mülltonnen durch die einzelnen Anlieger an den jeweiligen Entsorgungstagen (einschl. an deren Vorabend) direkt an der Otterwischer Straße erforderlich, westlich der Anliegersammelstraße auf dem freien Flurstück Nr. 84.
Die Möglichkeit dieser Bereitstellung ist mit der Stadt Kitzscher abgestimmt.

5.2.4 Öffentliche Parkplätze

Pkw-Parkplätze:

Öffentliche Parkflächen im Bereich der Anliegersammelstraße und der Anliegerstraße werden nicht ausgewiesen.

5.2.5 Fußgänger und Radfahrer

Den Radfahrern und Fußgängern stehen im gesamten Plangebiet die Flächen auf der Anliegersammelstraße und der Anliegerstraße zur Verfügung.

5.2.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Entlang der Anliegersammelstraße ist nur der ausgewiesene Verkehrsanschlüsse für die Anliegerstraße zulässig.

Grundstückszufahrten sind nur entlang der Anliegerstraße zulässig.

5.2.7 Anschluss des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert.

Die öffentliche Bushaltestelle in Hainichen an der Oelschauer Straße ist ca. 200 m vom Plangebiet entfernt.

5.3 FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNGSANLAGEN UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG

5.3.1 Flächen für die Versorgungsanlagen

Flächen für größere Versorgungsanlagen sind entsprechend dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

5.3.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung für häusliches Schmutzwasser des Plangebiets erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Entsorgungsträger hin zum entsprechenden vorhandenen Abwasserkanal in und an der Otterwischer Straße, im Bereich der öffentlichen Anliegersammelstraße als öffentliche Leitung und im Bereich der privaten Anliegersammelstraße als private Leitung bis in die neuen Grundstücke.

Flächen für größere Abwasserentsorgungsanlagen für häusliches Schmutzwasser sind entsprechend dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

Der Anschluss der Schmutzwasserableitung des Plangebietes erfolgt im Freispiegelgefälle in den vorhandenen Abwasserkanal für fäkalienhaltiges Abwasser in der Otterwischer Straße.

Niederschlags- und Oberflächenwasserableitung des Plangebietes kann gemäß den Festsetzungen in der DWA-A 102 vom Dezember 2020 nicht in den vorhandenen Abwasserkanal für Niederschlagswasser in der Otterwischer Straße erfolgen, es ist in den jeweiligen Wohnbau- und Straßengrundstücken vor Ort zu versickern. Die Versickerungsmöglichkeit im vorhandenen Baugrund wurde im Untersuchungsbericht zur Infiltrationsrate vom Ingenieurbüro Schultheiss UG vom 20.05.2024 und 22.06.2024 nachgewiesen.

5.4 GRÜN- BZW. PFLANZFLÄCHEN

5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Innerhalb des Gesamtkonzepts kommt dem Erhalt und der Entwicklung der Biotop- und Grünstrukturen eine hohe Bedeutung zu. Es werden alle vorhandenen bedeutsamen Grünstrukturen gesichert und in ihrem Bestand weiterentwickelt. Zu diesen Strukturen gehören die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Sträucher.

Neben der Erhaltung und Entwicklung vorhandener Grün- und Biotopstrukturen ist die Schaffung neuer Grünstrukturen in der Form von privaten Grünflächen für das Plangebiet von großer Bedeutung.

Gleiches gilt für die Nutzung der privaten Grünflächen, d.h. der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke.

5.4.2 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Der bauliche Eingriff betrifft keine hochwertigen Biotoptypen, sondern nur bereits anthropogen beeinflusste Flächen geringer und mittlerer Wertigkeit. Eventuell vorhandene hochwertige Biotoptypen, wie Bäume und Gehölze, sollten möglichst erhalten bleiben.

5.4.3 Ausgleichsmaßnahmen, Grünordnerisches Maßnahmenkonzept

Die höchste Beeinträchtigungsintensität wird durch die Baumaßnahmen auf die Landschaftsfaktoren Boden, Klima und Wasser wirken.

Boden- und Grundwasserfunktionen können aber im Plangebiet durch die Plankonzeption ausgeglichen werden.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Für die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke wurde eine Begrünung mit Wiesen bzw. eine naturnahe gärtnerischere Nutzung festgesetzt.

5.4.4 Kompensationsmaßnahmen

Weitere über die Grünordnerischen Maßnahmen hinausgehende Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.4.5 Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsgebietes

Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

5.4.6 Wasserflächen, Regelung des Wasserabflusses

Niederschlagswasser, Dach- und Oberflächenwasser, ist generell im Plangebiet zu belassen, durch die Anordnung von Regenspeichern und Versickerungsanlagen je Baugrundstück und durch die Ausführung von möglichst wasserdurchlässigen Oberflächenbauweisen der öffentlichen und privaten Verkehrs- und Stellflächen erreicht werden.

Die Versickerung der Oberflächenwässer der Erschließungsstraßen wird in der Stellungnahme vom Ingenieurbüro Schultheis UG vom 22.06.2024 erläutert. Diese sollen über 2 Straßenabläufe mit Absetzeinrichtungen, Filtersäcke mit tragfähigen Laschen, in Rohr-Rigolen-Anlagen schadlos versickert werden.

5.5 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

5.5.1 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind entsprechend dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

5.6 LÄRMBELASTUNG UND SCHALLSCHUTZ, ARTENSCHUTZ

5.6.1 Schallimmissionsprognose

Gemäß dem von der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf, im Rahmen der Bauleitplanung für das geplante Wohngebiet erarbeiteten Schalltechnischen Gutachten, Bericht 2193-22-AA-23-PB001 vom 18.10.2023, ergeben sich Schallimmissionen in den nördlichen Teilen der Wohnbauflächen infolge des Lärms auf dem Gebiet des Sportplatzes.

Lärm- und Schallschutzmaßnahmen sind deshalb für die betroffenen Bereiche im Plangebiet gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) erforderlich.

Die zulässigen Lärmpegel (Orientierungswerte) infolge Lärm aus dem Vereins- und Sportplatzbetrieb werden gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 bzw. 18. BImSchV in den betroffenen Bereichen wie folgt überschritten, siehe o.g. Schalltechnisches Gutachten:

zulässige Orientierungswerte	Überschreitung
nach DIN 18005 Beibl. 1 für Geräusche von Sportanlagen und Freizeitlärm	

An Werktagen:

- | | | |
|---------|-----------------------------------|-------|
| • tags: | max. 55 dB außerhalb der Ruhezeit | keine |
|---------|-----------------------------------|-------|

An Werktagen, Sonn- und Feiertagen:

- | | | |
|-----------|-----------------------------------|--------------|
| • tags: | max. 55 dB innerhalb der Ruhezeit | bis zu 7 dB |
| • nachts: | max. 40 dB | bis zu 10 dB |

nach 18. BImSchV

Für Werktage (Montag bis Freitag, Samstag):

6 bis 8 Uhr	max. 50 dB	keine
8 bis 20 Uhr	max. 55 dB	keine
20 bis 22 Uhr	max. 55 dB	keine
22 bis 6 Uhr	max. 40 dB	keine

Für Sonn- und Feiertage:

7 bis 9 Uhr	max. 50 dB	keine
9 bis 13 Uhr	max. 55 dB	keine
13 bis 15 Uhr	max. 55 dB	bis zu 4 dB
15 bis 20 Uhr	max. 55 dB	keine
20 bis 22 Uhr	max. 55 dB	bis zu 7 dB
22 bis 7 Uhr	max. 40 dB	bis zu 10 dB

In den betroffenen Bereichen der geplanten Wohnbebauung mit Überschreitung der zulässigen Lärmschutzpegel ist deshalb die Anordnung von Hauptanlagen mit Aufenthaltsräumen ausgeschlossen, im Bebauungsplan als Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt, nördlicher Teil der Wohnbauflächen.

Die Immissionsrichtwerte an der zurückgesetzten Baufeldgrenze sind dann generell eingehalten bzw. unterschritten.

Die Ausführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen außerhalb der Gebäude, z.B. Schallschutzwände oder Erdwälle, sind im Planbereich gemäß der gesetzlichen Anforderungen nicht möglich.

5.6.2 Artenschutzgutachten und artenschutzfachliche Potentialabschätzung

Gemäß dem Artenschutzgutachten und der artenschutzfachlichen Potentialabschätzung von BioCart Ökologische Gutachten & Gutachten Taucha, Dipl.-Ing. (FH) Jens Kipping, im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet erarbeitete Gutachten vom 10.04.2024, ergeben sich keine artenschutzrechtliche Belange und Verbotstatbestände hinsichtlich des Bauvorhabens.

Das Plangebiet berührt keinerlei Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

Die Erarbeitung eines Artenschutzfachbeitrages ist nicht erforderlich.

In der Habitatsstrukturanalyse wurden folgende Sachverhalte untersucht und ausgewertet:

- Gehölze/Vegetation
- Gebäude und Sonderstrukturen
- Gewässer.

In der Betroffenheit von Arten bzw. Artengruppen gemäß § 44 BNatSchG wurden folgende Sachverhalte untersucht und ausgewertet:

- Fledermäuse
- Weitere Säugetiere
- Europäische Vogelarten
- Reptilien und Amphibien
- Insekten
- Pflanzen

5.6.3 Lichtimmissionen auf den Wohnbauflächen

Durch die Lichtenanlagen des Sportplatzes ergeben sich keinerlei Beeinträchtigungen der Wohnbauflächen, gemäß Planung der Lichtenanlagen für den Sportplatz von K & R Lichtkonzept GmbH, Grimma, vom 14.03.2024, ergeben sich keine schutzrechtlichen Belange und Verbotstatbestände hinsichtlich des Bauvorhabens.

5.7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

5.7.1 Schutz des Grundwassers

Das Plangebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.

5.7.2 Klimaschutz

Die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Klimageräten und Luftwärmepumpen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, und Mini-Heizblockkraftwerke) sind zu beachten.

5.7.3 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist generell am Anfallsort zu belassen, durch Versickerung in einer Versickerungsanlage, in Kombination mit Filteranlagen und Regenspeichern zweckmäßig.

Die Planung der fachgerechten Versickerung der Niederschlagswässer ist mit Nachweis gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 zu führen.

Dass aufgrund der bestehenden Baugrundverhältnisse im Plangebiet eine Versickerung möglich ist, wurde im Untersuchungsbericht zur Infiltrationsrate vom Ingenieurbüro Schultheiss UG vom 20.05.2024 nachgewiesen. Die Bemessungswerte für die Bodendurchlässigkeit sind dem Untersuchungsbericht zu entnehmen.

Entsprechend Stellungnahme vom Landratsamt Landkreis Leipzig, Umweltamt, Sachgebiet Wasser/Abwasser, vom 13.06.2024, ist als Vorzugslösung eine oberirdische Mulden- bzw. Mulden-Rigolen-Versickerung mit Vorschaltung von Filter- oder Absetzeinrichtungen vorzusehen. Auch die Anordnung eines vorgeschalteten Regenspeichers wäre sinnvoll.

5.7.4 Schutz des Bodens und des Mutterbodens

Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Mutterbodens entsprechend Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind in den Festsetzungen des Bebauungsplansausgewiesen, wie z.B.

- Bodenversiegelung und -beeinträchtigung gemäß §§ 1,4 BBodSchG:
 - Minimierung der Bodenversiegelung.
 - Schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden.
 - Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen und nach Abschluß der Baumaßnahmen zu beseitigen.
- Bodenverwendung gemäß § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG):
 - Boden-/Baustellenaushub ist soweit nicht vermeidbar zu verwerten.
 - Boden-/Baustellenaushub ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu verwenden.
 - Anfallende nichtverwendbare Massen sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

5.7.5 Bodenfunde gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)

Das Plangebiet liegt nicht in einem archäologischen Relevanzbereich. Auf die Meldepflicht bei Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans hingewiesen.

5.7.6 Altlasten

Lt. Altlastenkataster gibt es im Plangebiet keine Flächen mit Altlastenverdacht.

5.7.7 Kampfmittel

Das Plangebiet ist der zuständigen Behörde nicht als kampfmittelbelastetes Gebiet bekannt. Ein Absuchen des Geländes wird deshalb nicht für erforderlich gehalten. Von dieser Überprüfung bleiben baurechtliche Genehmigungen unberührt.

Ein Auffinden einzelner Munitionskörper bei Erdarbeiten ist nicht ausgeschlossen.

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

5.7.8 Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen

Trinkwasserversorgungsleitungen:

Im nördlichen Plangebiet entlang der Otterwischer Straße liegt eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 150. Die Lagegenauigkeit im Bebauungsplan ist nicht hinreichend sicher.

Mittel- und -niederdruck-Gasversorgungsleitungen:

Das Vorhandensein von Mittel- und -niederdruck-Gasversorgungsleitungen ist bisher nicht geprüft, da eine Erdgasversorgung des Plangebietes ohnehin nicht vorgesehen ist.

Nieder- und Mittelspannungsversorgungsleitungen:

Im nördlichen Plangebiet entlang der Otterwischer Straße liegen Nieder- und Mittelspannungsversorgungsleitungen. Die Lagegenauigkeit im Bebauungsplan ist nicht hinreichend sicher.

Telekommunikationsleitungen:

Nördlich des Plangebiets entlang der Otterwischer Straße liegen Telekommunikationsversorgungsleitungen. Die Lagegenauigkeit im Bebauungsplan ist nicht hinreichend sicher.

5.7.9 Vorhandene Vermessungs- und Grenzmarken

Im Plangebiet können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 6 Abs. 2 des Sächsischen Vermessungs- und Geobasisinformationsgesetzes besonders zu schützen bzw. zu erhalten sind.

Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen sind zu unterlassen.

Bei geplanten Arbeiten mit Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken, ist vom Ausführenden der Arbeiten deren Sicherung durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur auf eigene Kosten zu veranlassen.

5.8 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

5.8.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter Ziffer 3.1 und 3.2 des Textteils getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen; Fassaden; Dachform; Dachneigung; Dachdeckung; Dachaufbauten; Außenantennen; Werbeanlagen und Warenautomaten; Gestaltung der überbauten und nicht-überbauten Flächen) für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

6.1 PLANUNGSRECHT

Die Umsetzung der Planung erfolgt durch die planungsrechtlichen Festsetzungen nach BauGB § 9 Abs. 1 und 2 mit der Planzeichnung, den zeichnerischen und den textlichen Festsetzungen.

6.2 BODENORDNUNG

Wie unter Pkt. 2.1 beschrieben, umfassen die Bauflächen einen westlichen Abschnitt des Flurstücks 213. Dieses Flurstück befindet sich im privaten Besitz des Herrn Lukas Karthe.

Die anteiligen Flurstücke 87/1, 90/5, 216/a, 216/b und 288/1, für die Erschließung, sind im Besitz der Stadt Kitzscher.

Ein Umlegeverfahren im Sinne von § 45 ff BauGB ist daher nicht erforderlich.

6.3 ERSCHLIESSUNG

Anliegerstraßen:

Die Ergebnisse der bisherigen Fachplanungen (Anliegersammel- und Anliegerstraße) für die Erschließung sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Öffentliche Erschließung des Plangebietes (Zufahrtsstraße):

Die Zufahrt zum Plangebiet ist vom Ortszentrum Hainichen über die Otterwischer Straße gegeben. Die Haltestelle öffentlicher Verkehrsmittel, hier Bus, ist vom Plangebiet ca. 200 m entfernt.

Fußgänger benutzen den vorhandenen Fußweg nördlich der Otterwischer Straße, neben der Fahrbahn der Otterwischer Straße.

Trinkwasserversorgung:

Die Versorgung des Plangebietes ist mit der Erweiterung des vorhandenen Trinkwassernetzes in der Otterwischer Straße nördlich des Plangebiets möglich.

Löschwasserversorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser auf der Grundlage des DVGW-Regelwerkes - W 405 ist mit dem vorhandenen Trinkwassernetz am Plangebiet möglich. Es ist eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h (800 l/min) für eine Versorgungsdauer von 2 Stunden mit einem Betriebsdruck von mindestens 1,5 bar erforderlich. Die Abstände der

Löschwasserentnahmestellen zu den jeweiligen Wohngebäuden sollen eine Entfernung von 300 m nicht überschreiten.

Vorhandene Löschwasserentnahmestellen sind der Unterflurhydrant DN 80 auf der Otterwischer Straße, direkt an der geplanten Zufahrt zum Plangebiet (Entfernung von ca. 110 m) mit einer möglichen Entnahmemenge von 73 m³/h und der Unterflurhydrant DN 80 Am Landrain 7 (Entfernung ca. 90 m) mit einer möglichen Entnahmemenge von 51 m³/h.

Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung von häuslichem Schmutzwasser im Plangebiet ist mit dem Anschluss an die vorhandene öffentliche Entsorgungsleitung den in der Otterwischer Straße im Trennsystem möglich.

Die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt mit Einleitung in die bestehende Abwasserleitung in der Otterwischer Straße. Entsprechend der Höhenverhältnisse im Plangebiet können die häuslichen Abwässer der neuen Bauflächen im Freispiegelgefälle entsorgt werden.

Das anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser im Plangebiet ist auf den jeweiligen Grundstücken mittels Versickerung in Versickerungsanlagen zurückzuhalten, siehe auch Pkt. 5.7.3.

Versorgung mit Erdgas:

Die Versorgung des Baugebietes mit Erdgasnetz ist nicht vorgesehen.

Versorgung mit Elektroenergie:

Die Versorgung ist mit der Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes in der Otterwischer Straße nördlich des Plangebiets möglich.

Versorgung Telekommunikation:

Die Versorgung ist mit der Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationsanlagen in der Otterwischer Straße nördlich des Plangebiets möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 3 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

Fachplanungen für sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen in der Anliegersammelstraße und den Anliegerstraßen:

Entsprechende Fachplanungen werden mit der Erschließungsplanung für das Plangebiet durchgeführt.

7. STÄDTEBAULICHE ZAHLENWERTE

7.1 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt insgesamt:

Gesamtfläche des Bebauungsplanes: ca. 5.298 m²

mit folgender Unterteilung:

- Bruttobauland gesamt: ca. 3.944 m²
- Öffentliche Verkehrsfläche: ca. 694 m²
- Private Verkehrsfläche: ca. 312 m²
- Öffentlicher Weg ca. 91 m²
- Öffentliche Grünfläche: ca. 117 m²
- Private Grünfläche: ca. 23 m²
- Erschließungsfläche auf der Otterwischer Straße ca. 117 m²
- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen: 0 m²

Bebaubare Flächen des Bruttobaulandes: ca. 1.578 m²

8. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

- | | |
|---|-------------------------------|
| 8.1 Planzeichnung einschl.
Teil I: Zeichnerische Festsetzungen,
Teil II: Textliche Festsetzungen | Fassung vom 01.07.2024 |
| 8.2 Begründung | Fassung vom 01.07.2024 |
| 8.3 Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan
„Otterwischer Straße“ | Fassung vom 18.10.2023 |
| 8.4 Artenschutzgutachten, artenschutzrechtliche Potentialabschätzung
zum Bebauungsplan „Otterwischer Straße“ | Fassung vom 10.04.2024 |
| 8.5 Lichtplanung Fußballplatz Hainichen mit Aussagen zur
Lichtimmission auf die Wohnbauflächen | Fassung vom 14.03.2024 |
| 8.6 Untersuchungsbericht zur Flächenversickerung
von Niederschlagswasser | Fassung vom 20.05.2024 |
| 8.7 Stellungnahme zur Flächenversickerung des
Oberflächenwassers der Erschließungsstraße | Fassung vom 20.06.2024 |