

# LANDRATSAMT



Landratsamt Landkreis Leipzig | 04552 Borna – Stauffenbergstraße 4

Bischoff und Heß  
Dresdner Straße 53  
04317 Leipzig

Internet: [www.landkreisleipzig.de](http://www.landkreisleipzig.de)

Amt: Stabsstelle des Landrates  
Wirtschaftsförderung/  
Kreisentwicklung

Bearbeiter/in: Andreas Biermann

Tel. +4934332411053

E-Mail: [Andreas.Biermann@lk-l.de](mailto:Andreas.Biermann@lk-l.de)

Dienstgebäude:  
Borna, Stauffenbergstraße 4

Öffnungszeiten:

Di 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 18:00 Uhr

Do 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 16:00 Uhr

Fr 08:30 – 12:00 Uhr

zusätzlich Mo u. Mi 08:30 – 12:00 Uhr

(nur Kfz-Zulassung, Führerscheinstelle, Kasse und Service KJC)

Ihr Zeichen

Mein Zeichen

Datum

00120/621.0/836/17

06.05.2025

## Stadt Kitzscher Bebauungsplan "Handelsgebiet an der Leipziger Straße"

Planfassung: 26.02.2025

Auf der Grundlage der mit Schreiben vom 28.03.2025 eingereichten Planunterlagen zum o.g. Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der Bedenken, Hinweise und Anmerkungen der berührten Ämter des Landratsamtes Landkreis Leipzig entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahme abgegeben:

### Bauplanungsrecht und Bauordnung

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Gemäß der Begründung (Seite 4) wird der Flächennutzungsplan für diesen Bereich im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Dem Landkreis Leipzig liegt kein FNP-Änderungsverfahren vor. Daraus ergibt sich eine Genehmigungspflicht des o.g. Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Auf die Anpassungspflicht des Bebauungsplanes an den Zielen der Raumordnung nach § 1 Abs.4 BauGB wird hingewiesen. Demzufolge sind die Bedenken und Hinweise der Raumordnungsbehörde Landesdirektion Sachsen in der Entwurfsplanung zu berücksichtigen.

### Hinweise

Der räumliche Geltungsbereich ist an der südlichen Grenze der Flurstücke 211/15, 211/16 und 211/17 nicht genau definiert.

Bemaßung der Grünflächen – im östlichen Bereich ist diese unterbrochen, keine genaue Angabe.

Die Abmessungen des Baufensters beziehen sich auf eine nicht definierte Zufahrtsbreite, besser konkrete Vermaßung der Baugrenzen.

### Denkmalschutz

#### Baudenkmalpflege

Die untere Denkmalschutzbehörde erhebt gegen die Planung keine Einwände, da die zu vertretenden denkmalpflegerischen Belange nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt werden.

Tel. : +49 (3433) 241-0 oder +49 (3437) 984-0  
Fax : +49 (3433) 241-1111  
E-Mail : [info@lk-l.de](mailto:info@lk-l.de)

Steuernummer: 238/149/04849 Gläubiger-ID: DE77ZZZ00000068714  
Betriebs-Nr.: 05403393  
Gemeindekennziffer: 14729000

Bankverbindung: Sparkasse Leipzig IBAN DE32 8605 5592 1010 0202 81  
Sparkasse Muldental IBAN DE05 8605 0200 1010 0000 86

BIC WELADE8LXXX  
BIC SOLADES1GRM

## Bodendenkmalpflege

Das Vorhaben betrifft denkmalpflegerische Belange.

Die untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass sich der Vorhabenbereich in einem von Erdarbeiten weitgehend unberührten Bereich befindet. Daher können Archäologie Funde und Befunde vermutet werden. Diese Bekannten, wie auch die noch unbekannt im Boden liegenden archäologischen Befunde sind geschützte Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG. Es ist zu bemerken, dass der Bestand an archäologischen Denkmälern tatsächlich wesentlich umfangreicher sein kann, als das bisher erfasste und kartierte. In einer historisch gewachsenen Landschaft sind es nicht nur die sichtbaren, sondern auch die überwiegend verborgenen archäologischen Spuren, die den Erscheinungscharakter einer ganzen Region entscheidend beeinflussen.

Daher ist vor Beginn der Maßnahmen ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen.

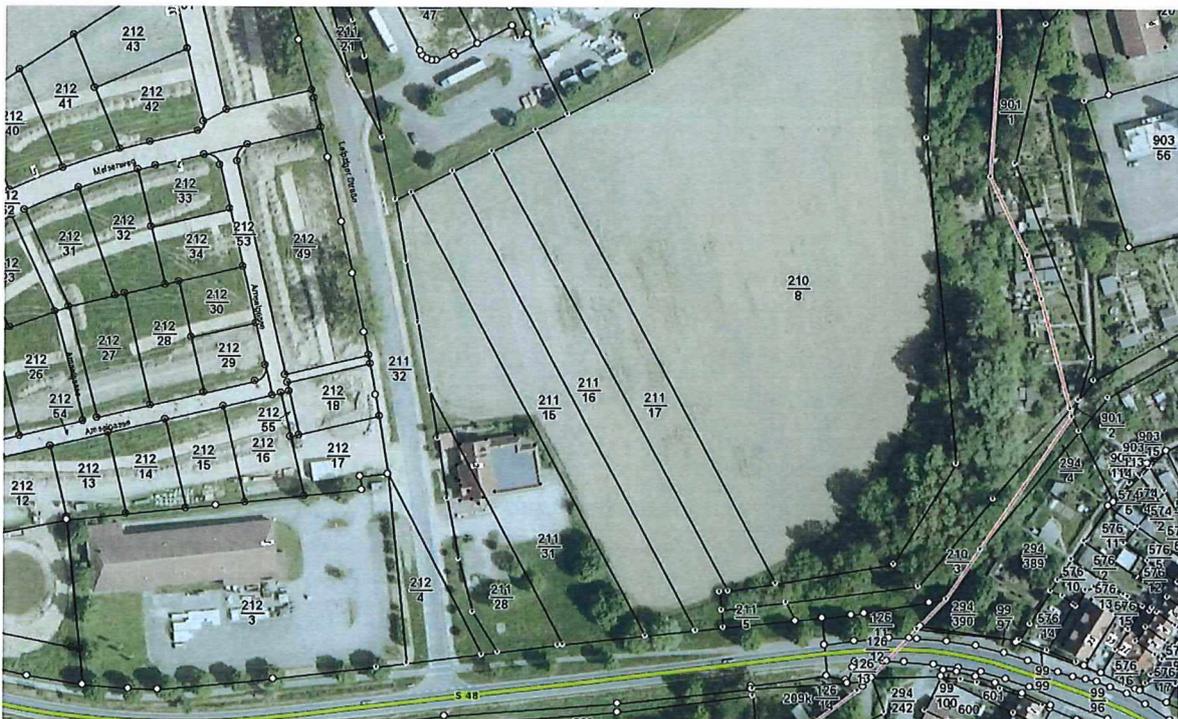
Der Satz wurde bereits unter Hinweise – Archäologische Fundstellen aufgenommen, weshalb keine weiteren Anmerkungen, Hinweise, etc. von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen.

### Gründe

Die Genehmigungspflicht für o. g. Vorhaben ergibt sich weiterhin aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

## Denkmalkartierung Übersicht



blau = archäologischer Relevanzbereich, rot = Baudenkmale  
Auszug CARDO

Stand April 2025

## Wasser/Abwasser

### **Bereich Grundwasser**

Das geplante Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III (TWSZ) der Wasserfassungen Kitzscher und ca. 60 m von der TWSZ II entfernt. Die zur öffentlichen Wasserversorgung genutzten Brunnen befinden sich in ca. 350 m Entfernung zum Vorhaben.

Gegen das Vorhaben bestehen mit derzeitigen Planungsstand Bedenken, so dass dem B-Plan derzeit nicht zugestimmt werden kann.

### *Begründung und Nachforderungen*

- Das Vorhabengebiet befindet sich in der TWSZ III der Fassungsbrunnen des Wasserwerks Kitzscher. Das geplante Baugebiet ist lediglich 350 m von den Trinkwasserfassungen entfernt. In den Untergrund eindringende Schadstoffe können somit relativ schnell zu den Fassungen gelangen. Was besondere Schutzmaßnahmen erforderlich macht. Bisher ist keine ausreichende Auseinandersetzung mit den einhergehenden Gefahren durch das Vorhaben für das Schutzgebiet in den Unterlagen erfolgt. Dies betrifft u. a. die Bereiche: Eingriffe in die schützende Deckschicht, Schadstoffeintrag durch die Errichtung von Verkehrsflächen und dem damit einhergehenden Verkehrsaufkommen, Verminderung der Grundwasserneubildung. Somit bestehen Bedenken gegen das Vorhaben.
- Laut den Unterlagen ist eine Versickerung auf dem Gelände aufgrund der geringen Durchlässigkeit ( $k_f 10^{-6}$ ) nicht möglich. Das gesamte Niederschlagswasser soll in einen Vorfluter abgeleitet werden. Gleichzeitig wird die Versiegelung von ca. 0,67 ha und der damit einhergehenden Verringerung der Infiltration auf der Fläche als **erhebliche Umweltauswirkung eingestuft** (vgl. 5.2.4, B-Plan), Ausgleichsmaßnahmen sind bisher jedoch keine vorgesehen.  
Da sich das Vorhaben in der TWSZ III und in unmittelbarer Nähe zu den Fassungsanlagen befindet, ist eine ausreichende Grundwasserneubildung essenziell für die langfristige Wasserverfügbarkeit. Eine Kompensation durch die vorgesehene Flächenversiegelung ist notwendig.
  - Als Ausgleich wird die Entsiegelung bzw. der Abriss der bestehenden Edeka Filiale als sinnvoll erachtet, um eine Versickerung von Niederschlagswasser und somit die Grundwasserneubildung an anderer Stelle zu gewährleisten.
- Durch das Regenrückhaltebecken werden schützende Deckschichten in Ihrer Mächtigkeit reduziert; was einen möglichen Schadstoffeintrag beschleunigt. Hier sind die tatsächlichen Maße, insbesondere Tiefe und Lage des Rückhaltebeckens bereits im B-Plan-Verfahren mitzuteilen.
  - Die RKS 5,6 und 7 des Baugrundgutachten schließen Sand auf, eine bindige Trennschicht zum wasserwirtschaftlich genutzten Hauptgrundwasserleiter wurde nicht erbohrt. An dieser Stelle kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese wasserführenden Schichten mit dem Hauptgrundwasserleiter in hydraulischen Kontakt stehen. Vor allem im Bereich der RKS 6 ist ein hydraulischer Kontakt zum Hauptgrundwasserleiter zu prüfen und die Planung darauf anzupassen.  
Ein Eingriff in den genutzten Grundwasserleiter oder mit diesem kommunizierenden Grundwasserleiter ist nicht zulässig.
  - Abwasser von Verkehrsflächen darf nicht versickert werden. Bei der Herstellung des Regenrückhaltebeckens sind die Durchlässigkeit und der verbleibende Schutzzweck der Deckschicht zu bewerten und ggf. Vermeidungsstrategien darzulegen.  
Eine Teilversickerung innerhalb des Regenrückhaltebeckens kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Ggf. ist eine getrennte Ableitung von belastetem (Verkehrsflächen) und unbelastetem (Dachflächen) Niederschlagswasser zu prüfen.
- Verkehrsflächen müssen aufgrund der Lage in der TWSZ III und der Nähe zu den Fassungen generell den Anforderungen der RiSTWag (Stand 2016) entsprechen.

## **Bereich Abwasser**

### Schmutzwasserentsorgung

- Die Schmutzwässer sind über das zentrale Kanalnetz (Abwasserzweckverband „Espenhain“) zu entsorgen. Dabei sind die Vorgaben des Abwasserzweckverbands zu berücksichtigen.
- Es ist zwar davon auszugehen, dass keine dezentrale Schmutzwasserentsorgung angestrebt wird. Dennoch ist festzuhalten, dass dezentralen Lösungen (Kleinkläranlage etc.) durch die untere Wasserbehörde explizit nicht zugestimmt werden würde.

### Niederschlagswasserentsorgung

- Ausgehend vom aktuellen Stand der Unterlagen sollen die Niederschlagswässer in einem Regenrückhaltebecken zeitweise gespeichert und zeitverzögert in den „Graben vom Schwarzholz“ eingeleitet werden (s. Abschnitt 3.3.2 Begründung).
  - *Geplant ist, dass auf der Dachfläche sowie auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser über Fallrohr- und Freispiegelleitungen zu sammeln und in ein neues zu planendes Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich des Plangebietes zu führen. Danach wird das gesammelte Oberflächenwasser gedrosselt in den südlich der S48 liegenden Vorfluter abgeleitet. Als Abflussmenge zur gedrosselten Ableitung werden 3l/s\*ha angesetzt. Der Ablauf soll 10 cm über der Beckensohle liegen, um eine Teilmenge des anfallenden Oberflächenwassers verdunsten zu können.*
- Es wird somit von einem offenen, begrünten Becken mit einem Drosselabfluss von ca. 2 l/s (befestigte Fläche ca. 0,7 ha bei 3 l/(s\*ha)) ausgegangen. Durch den Sohl sprung zum Ablauf wird die teilweise Versickerung (bei Sohle ohne Dichtung) und die teilweise Verdunstung ermöglicht.
- Fazit
  - Der Lösung zur Niederschlagswasserverbringung wird durch den Bereich Abwasser grundsätzlich zugestimmt. Die Bedenken bzw. Hinweise des Bereichs Grundwasser müssen dabei beachtet bzw. durch die letztlich gewählte Lösung „ausgeräumt“ werden.
  - Die detaillierte Prüfung muss in den nachfolgenden wasserrechtlichen Verfahren (siehe unten) erfolgen.
  - Es ist zu beachten, dass hier mehrere Faktoren (Lage in der Trinkwasserschutzzone, recht geringe Größe des Gebiets bzw. recht geringe Einleitmenge durch die gewählte Drosselabflussspende sowie die vorgesehene Gestaltung der Regenrückhalteanlage [Begünstigung der teilweisen Versickerung / Verdunstung] in Kombination mit den Bodenverhältnissen) für eine Abweichung von den Zielvorgaben gemäß Arbeitsblatt DWA-A 102 Teil 1 für die Erschließung neuer Siedlungsflächen sprechen.
- Anforderungen an die Niederschlagswasserbehandlung:
  - Die Behandlungsbedürftigkeit der Niederschlagswässer muss nach den Vorgaben des Arbeitsblatts DWA-A 102 Teil 2 überprüft werden. Es wird erforderlich sein, die Niederschlagswässer vor der Einleitung in das Gewässer bzw. der Einleitung in die Regenrückhalteanlage zu behandeln.
    - Durch den Bereich Abwasser der unteren Wasserbehörde wird eindeutig die Behandlung vor der Regenrückhalteanlage favorisiert. Dadurch werden auch die Niederschlagswässer, die über die ungedichtete, begrünte Sohle des Rückhaltebeckens z.T. versickern könnten, behandelt.
    - Zusätzlich ist zu beachten, dass nach Abschnitt 5.5.1 des Arbeitsblatts DWA-A 166 bei nicht gedichteten Erdbecken der versickernde Anteil über eine biologisch aktive Bodenzone dem Grundwasser zugeführt wird. Aufgrund der Lage in dieser Trinkwasserschutzzone müsste jedoch eine für den Bereich Grundwasser vertretbare Gestaltung gefunden werden (eventuell Ausbildung einer bewachsenen Bodenzone von

≥ 20 cm bzw. ≥ 30 cm in Anlehnung an Tabelle 6 des Arbeitsblatts DWA-A 138 [neue Version aus dem Jahr 2024]).

- Im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbehandlung kann es sinnvoll sein, eine getrennte Ableitung für nicht behandlungsbedürftige Flächen (Dachflächen) und behandlungsbedürftige Flächen (Parkplätze, Fahrwege, Lieferzonen etc.) vorzusehen.
- Der Bau und Betrieb der vorgesehenen Regenrückhalteanlage bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 55 SächsWG (Sächsisches Wassergesetz). Für die Einleitung der Niederschlagswässer in das Gewässer (Graben vom Schwarzholz) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Falls ein neues Einleitbauwerk errichtet werden soll, ist zudem für die Errichtung der Einleitstelle eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 26 SächsWG (Sächsisches Wassergesetz) notwendig. Alle erforderlichen wasserrechtlichen Bescheide sind grundsätzlich mit ausreichendem zeitlichen Abstand vor der gewünschten baulichen Ausführung mit aussagekräftigen Unterlagen bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Vor Beginn der detaillierten Planung wird allerdings zunächst eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde empfohlen.

### **Immissionsschutz**

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann dem vorliegenden Bebauungsplan „Handelsgebiet an der Leipziger Straße“ der Stadt Kitzscher mit der Errichtung eines EDEKA Einkaufsmarktes auf Basis der vorhandenen Unterlagen und Informationen zugestimmt werden.

Zur Einschätzung der Geräuschimmissionen liegt dem B-Plan die Schallimmissionsprognose (SIP) „Neubau Edeka-Einkaufsmarkt in 04567 Kitzscher, Leipziger Straße“ (Projekt-Nr.: 2024\_076) der GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH vom 11.12.2024 bei. Die als Basis der Berechnungen herangezogenen baulichen Annahmen (bspw. Einhausung Lieferrampe) und betrieblichen Szenarien entsprechen dabei den in der Begründung des Bebauungsplanes gemachten Vorgaben und sind bei der Umsetzung des Vorhabens umzusetzen. Auf in der SIP aufgeführte Hinweise wird in der Planzeichnung hingewiesen (4.1 – 4.3).

Zusätzlich sollte noch der folgende Hinweis ebenfalls in die Planzeichnung aufgenommen werden:

- Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential für die Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) sind die Hinweise des "LAI-Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" Stand 28.08.2013, aktualisiert durch Beschluss der 148. LAI-Sitzung vom 28.08.2023 zu beachten.

Zu den im Vorhabengebiet entstehenden Gerüchen wird in der Begründung auf Seite 32, Punkt 5.6 Sonstige Emissionen (Schutzgut Mensch), die Aussage getroffen, dass sich keine schutzwürdigen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden, so dass daher kein Anlass besteht im Bebauungsplan weitergehende Regelungen zu treffen. Da die potentiellen Entstehungsorte von Gerüchen von den nächstliegenden schutzbedürftigen Wohnbebauungen durch die Leipziger und die Braußwiger Straße bzw. den geplanten Parkplatz des Einkaufsmarktes getrennt sind, wird dieser Einschätzung durch den Fachbereich Immissionsschutz gefolgt.

Zur Gestaltung Licht emittierender Werbeanlagen werden in der Planzeichnung unter Punkt 6 Vorgaben gemacht. Hinsichtlich allgemeiner und spezieller Lichtemissionen wird daher nachfolgender Hinweis gegeben, der bei diesem Vorhaben zu beachten ist und ggf. als Festlegung/Hinweis mit aufgenommen werden sollte:

Zur Beurteilung und Begrenzung der Lichtemissionen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtemissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI); Beschluss der LAI vom 13.09.2012 heranzuziehen und die aufgeführten maximal zulässigen Werte für die Beleuchtungsstärke und die Richtwerte der max. zulässigen Blendung einzuhalten.

## Anlage Klimaschutz – Hinweise und Empfehlungen

Das BauGB setzt mit §§1(5), 1a (5) und 9(1) Nr. 23 den Rahmen für die Beachtung des Klimaschutzes bei der Bauleitplanung. Diese Grundsätze werden insbesondere hinsichtlich des Vermeidungsgebotes (§1 UVPG) im vorliegenden Plan nicht ausreichend eingehalten. – vgl. Kapitel 1.2.1 Umweltbericht

Die Stadt Kitzscher verfügt über ein Klimaschutzkonzept. Dieses sowie das vom Kreistag beschlossene Klimaschutzkonzept Landkreis Leipzig und Kommunen setzt Maßstäbe zu Energieeinsparung, Erneuerbare Energien und Klimaanpassung in der Bauleitplanung.

Der Entwurf enthält

- die Zulässigkeit zur Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen u.a. von Solar- und ähnlichen technischen Anlagen (Begründung 7.2)
- die Zulässigkeit von PV-Anlagen auf begrünten Flachdächern bis 5° Neigung (Begründung 8.3)
- die Festlegung wasserdurchlässiger Belägen auf befestigten Flächen und Stellplätzen (Begründung 8.2)
- die Festlegung zur Dachbegrünung (Begründung 8.3)

Im Umweltbericht wird in Kapitel 5.4 fachlich korrekt auf die notwendigen Konsequenzen des Klimawandels für die Bauleitplanung verwiesen. Der Plan beinhaltet jedoch nur Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, nicht aber zur Begrenzung des Klimawandels selbst.

Dazu gehört auch der flächensparende Umgang mit Bodenressourcen, sodass eine (Nach)verdichtung durch die Kombination von Einzelhandel, Gewerbe und / oder Wohnen die Regel sein sollte.

Es muss davon ausgegangen werden, dass der vorliegende Plan ohne weitere Festsetzungen zu Energieverbrauch und erneuerbare Energien sogar neue Emissionen induziert. Damit widerspricht er oben genannter Rechtsgrundlagen. „Werden heute Treibhausgasemissionen zugelassen, die in der Zukunft möglicherweise zu starken Einschränkungen der grundrechtlich umfassend geschützten Freiheit aus Art. 2 GG führen, so können natürliche Personen dagegen vorgehen.“

Der Entwurf ist in dieser Form somit rechtlich angreifbar und bedarf entsprechender Anpassung.

### Beispiele möglicher Stadtplanerischer Festsetzungen

- Bauweise  
Bauwerke, ausgenommen Nebenanlagen sind auf die Tragfähigkeit von Solaranlagen auszulegen. Fassaden sollen durch eine Begrünung, durch die Verwendung von Holz oder durch bauliche Elemente zur Energiegewinnung gegliedert werden. Die Verwendung von naturbelassenen, heimischen Holz spart den Verbrauch von CO<sup>2</sup>, eine Begrünung der Fassade stärkt das Bioklima und bietet Lebensräume für Vögel und Insekten, die Elemente zur Energiegewinnung dienen einer umweltbewussten Energieerzeugung und Nutzung. (Angelehnt an BP-Ziegelberg <https://www.langquaid.de/wirtschaft-und-bauen/bauen-und-wohnen/baugebiete/>)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 6 und 11 BauNVO)  
Das Gebiet kann als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“ festgesetzt werden. Vergleich: [Markkleeberg: Einzelhandel und Wohnen an der Koburger Straße](#)

### Mögliche Festsetzungen zur Vermeidung von Treibhausgasemissionen durch stationären Energieverbrauch

- Die nicht leitungsgebundene Versorgung mit Strom, Wärme und Kälte erfolgt ausschließlich über erneuerbare Energiequellen
- Festsetzung des KfW Energiestandards 70 oder des Passivhausstandards
- Festsetzung zur Art der Energieversorgung, z.B. Anschluss an leitungsgebundene Wärmeversorgung
- Festsetzung zur Nutzungspflicht von Solaranlagen mindestens auf geeigneten Dachflächen

## **Festsetzungen zur Anpassung an den Klimawandel**

Mit Grundflächenzahl 0,8 sowie der Erschließung durch Straßen, Park- und Stellflächen sind nachteilige Wirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten, welche lokal und temporär sogar temporär erheblich sein können. Die Festsetzungen im Planentwurf in Bezug auf die Bauweise und Versiegelung sollten weiter verschärft werden.

### Vorschläge

- Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung Vergleich: [Markkleeberg: Einzelhandel und Wohnen an der Koberger Straße](#)
- Park- und Stellplätze sind nicht nur versickerungsfähig, sondern als befestigte Vegetationsflächen (Pflasterrasen, Rasengittersteine etc) auszuführen. Die weiteren Bewegungs- und Lagerflächen sind nur dann mit einer geschlossenen Decke zu versiegeln, wenn innerbetriebliche Vorgaben dies zwingend erfordern (Vergleich: Gewerbegebiet Grimma Nord)

## **Festlegungen im Erschließungsvertrag**

- Festlegungen zu Klimaschutz und Klimaanpassung, die nicht bauplanerisch festgesetzt werden können sollten im Erschließungsvertrag erfolgen. Vergleich: [SessionNet | Erschließungsvertrag Bebauungsplan "Einzelhandel und Wohnen an der Koberger Straße"](#)

## **Fazit**

Trotz einzelner Festsetzungen zur Begrünung fehlen Festsetzungen

- zur Gebäudestandards von Neubauten,
- zur systematischen natürlichen Beschattung und Begrünung,
- zur Art der Energieversorgung und
- Nutzungspflicht erneuerbarer Energien.

Demnach hält dieser Plan nicht die Anforderungen des Baugesetzbuches ein und ist damit rechtlich angreifbar.

### **Natur- und Landschaftsschutz**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen keine Einwände zum Entwurf.

Hinsichtlich der prioritär zu prüfenden Entsiegelung von Flächen (siehe Entsiegelungserlass des SMUL vom 30.07.2009), stellen auch Teilflächen eine Option dar, welche nachvollziehbar zu eruieren ist.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass für geplante E/A-Maßnahmen, die Voraussetzungen für eine Anrechenbarkeit als Kompensationsmaßnahme gegeben sein müssen (s. hierzu Handlungsempfehlung, Kap. 5.2.1). Hierzu zählt u.a. auch, dass Flächen, auf welchen die Maßnahmen umgesetzt werden sollen, nicht im Wirkungsbereich betriebsbedingter Emissionen und Störungen liegen sollen. Vorschläge hierzu, sind der uNB zur Stellungnahme vorzulegen.

### **Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht**

Aus abfall-, altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen bei Berücksichtigung des vorläufigen Umweltberichtes mit Stand vom Februar 2025 keine Einwände gegen den o. g. B-Plan. Nachstehende Forderung ist zu prüfen und das Ergebnis in den Unterlagen nachvollziehbar darzustellen.

Durch den Neubau werden ca. 6.700 m<sup>2</sup> Boden Teil- bzw. Vollversiegelt. Die Fläche ist als Grünfläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen und wurde bisher dafür genutzt. Die Versiegelung ist ein irreversibler Verlust des Bodens als Naturkörper bzw. Lebensraum und infolge dessen ein Verlust sämtlicher natürlicher Funktionen und Nutzfunktionen gemäß § 2 (2) BBodSchG. Es ist zu prüfen, inwieweit durch Entsiegelungen geeigneter Flächen im Gemeindegebiet (z. B. die Fläche des alten EDEKA-Marktes an der Bornaer Straße) effektive Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes realisiert werden können. Bei Neu-Versiegelung (hier: 6.700 m<sup>2</sup>) ist die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung *stets prioritär* zu prüfen (vgl. Entsiegelungserlass des SMUL vom 30.07.2009).

### Folgende Hinweise sind zu beachten

Die Entsorgung der anfallenden Abfälle hat entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen und ist dem Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig nach Aufforderung nachzuweisen. Die Entsorgung / Verwertung und Lieferung ist nachweislich und lückenlos zu dokumentieren. Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe / Abfälle 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 4)

Bei sämtlichen Baumaßnahmen, bei denen mineralische Ersatzbaustoffe anfallen, sind die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) in der Fassung der Bekanntgabe vom 09.07.2021, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13.07.2023, und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09.07.2021 einzuhalten.

Während der Bauausführung ist auf die Umsetzung der Gewerbeabfallverordnung in Bezug auf die anfallenden Bauabfälle zu achten. Das Getrenntsammlungsgebot der Gewerbeabfallverordnung ist strikt umzusetzen und zu dokumentieren. Entsprechend § 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung haben Erzeuger und Besitzer von Bauabfällen diese getrennt nach Abfallarten zu erfassen und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen

### **Forst**

Aus forstrechtlicher Sicht bestehen derzeit keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Handelsgebiet an der Leipziger Straße“ der Stadt Kitzscher. Nach aktueller Planung werden die entsprechend § 25 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) geforderten Mindestabstände zu nahe gelegenen Waldflächen eingehalten. Weitere forstrechtliche Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.



**Sommer**

Leiterin der Stabsstelle