



Stadt Kitzscher

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Handelsgebiet an der Leipziger Straße“

UMWELTBERICHT

Entwurf zur Offenlegung gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

September 2025



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

Inhaltsverzeichnis

1	Inhalt des Umweltberichtes.....	5
2	Ziele und Zwecke sowie wesentliche Merkmale der Planung	7
3	Allgemeine Gebietsbeschreibung	8
4	Schutzgebiete.....	9
5	Schutzgüter	12
5.1	Boden	12
5.1.1	Bestand und Bewertung	13
5.1.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele.....	20
5.1.3	Bestimmungen im Bebauungsplan	22
5.1.4	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen	22
5.2	Wasserhaushalt	22
5.2.1	Bestand und Bewertung	22
5.2.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele.....	25
5.2.3	Bestimmungen im Bebauungsplan	25
5.2.4	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen	27
5.3	Lufthygiene und klimatische Faktoren	27
	Exkurs: Relevanz des Klimawandels für die Bauleitplanung.....	27
5.3.1	Bestand und Bewertung	28
5.3.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele.....	30
5.3.3	Bestimmungen im Bebauungsplan	30
5.3.4	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen	31
	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele	31
	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen.....	32
5.4	Lärm (Schutzgut Mensch).....	32
5.4.1	Bestand und Bewertung	32
5.4.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele.....	35
5.4.3	Bestimmungen im Bebauungsplan	35
5.4.4	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen	35
5.5	Sonstige Emissionen (Schutzgut Mensch)	36
5.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	36
5.6.1	Bestand und Bewertung	36
5.7	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	36
5.7.1	Bestand und Bewertung	36
5.7.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele.....	39
5.7.3	Bestimmungen im Bebauungsplan	39
5.7.4	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen	40
5.8	Landschaftsbild / Erholungseignung	41
5.8.1	Bestand und Bewertung	41
5.8.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele.....	42
5.8.3	Bestimmungen im Bebauungsplan	42
5.8.4	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen	42
6	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	42
7	Ersatzmaßnahmen	43

8	Planungsalternativen	43
9	Geplante Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	43
10	Beschreibung der geplanten Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	43
10.1	Emissionen aus dem Plangebiet	43
10.2	Maßnahmen des Naturschutzes	44
11	Zusammenfassende Konfliktanalyse	44
12	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	45

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus FNP (links) Grünfläche, geplant mit Badeplatz/Freibad, Sportplatz und Spielplatz; Auszug aus RP (rechts) Vorranggebiet Wasserversorgung (Plankapitel 5.2)	8
Abbildung 2: Räumliche Lage des Plangebietes und räumliches Umfeld (unmaßstäblich)	8
Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans, Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)	9
Abbildung 4: Trinkwasserschutzgebiet für Grundwasser/Uferfiltrat, Quelle: iDA Wasserschutzgebiete	10
Abbildung 5: Angrenzendes Biotop (hellgrüne Fläche), Quelle: RAPIS	11
Abbildung 6: nächstgelegenes FFH – Gebiet, roter Kreis: Plangebiet, Quelle: iDA Natura 2000	12
Abbildung 7: Bodenart des Plangebietes: sandiger Lehm (sL), Quelle: iDA	14
Abbildung 8: BK50 Bodentypen, Quelle: iDA Boden	15
Abbildung 9: Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Quelle: Bodenfunktionskarte; Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	16
Abbildung 10: Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe, Quelle: Bodenfunktionskarte; Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	17
Abbildung 11: Wasserspeichervermögen des Bodens, Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	17
Abbildung 12 Nutzbare Feldkapazität, Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	18
Abbildung 13 Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens, Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	18
Abbildung 14 Erodierbarkeit durch Wasser, Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	19
Abbildung 15 Erodierbarkeit durch Wind, Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	20
Abbildung 16: An das Plangebiet angrenzender Graben vom Schwarzholz, Quelle: iDA	22
Abbildung 17: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet, Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	24
Abbildung 18: Überflutungstiefe bei einem extremen Starkregenereignis, Quelle: iDA, Hinweiskarte Starkregengefahren	25
Abbildung 19: Koordinierungsplan Erschließungskonzept „Entwässerung“	27
Abbildung 20: Lage des Planungsgebiets bezogen auf Gebiete für die Luftregeneration und den klimatischen Ausgleich, Quelle: Auszug aus den Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region Leipzig-West Sachsen, Karte 2.4-2	29

Abbildung 21: Hintergrund Lärmbelastung der A 72 im Bereich des Plangebietes (Lärmkartierung 2022, LUIS)	32
Abbildung 22: Lageeinordnung mit Schallquellen und Immissionsbereichen	34
Abbildung 23: Einwirkungsorte und Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm	34
Abbildung 24: Intensiv genutzter Acker, Blick aus Richtung Nordwesten auf das Plangebiet (eigene Aufnahme)	37
Abbildung 25: Bankett zwischen Gehweg und Ackerfläche (eigene Aufnahme)	38
Abbildung 26: Bestimmende Landschaftselemente im Gebiet (eigene Aufnahmen)	41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bodenfunktionen	13
Tabelle 2: Bodenschätzung	14
Tabelle 3: Baugrundsichtung	15
Tabelle 4: Bodenbewertung	19
Tabelle 5: Immissionsrichtwerte	35
Tabelle 6: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	43
Tabelle 7 Zusammenfassende Konfliktanalyse	44

1 INHALT DES UMWELTBERICHTES

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die **Belange des Umweltschutzes** einschließlich der von der Eingriffsregelung erfassten **Schutzgüter** eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen **erheblichen Umweltauswirkungen** ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zielsetzung ist dabei, durch eine sowohl fachlich, als auch planerisch fundierte Umweltprüfung eine geeignete Entscheidungsgrundlage für den Abwägungsprozess in der Bauleitplanung zu schaffen.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt mit diesem den Verfahrensschritten nach § 3 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Hierzu zählen die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a).

Als Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gelten weiterhin:

(...)

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (...)
- f) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser- Abfall und Immissionsschutzrechtes (...) und

- g) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Dieses bestimmt in § 1a Abs. 3, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Aussagen und Festlegungen im Zusammenhang mit der „Eingriffsregelung“ werden im Umweltbericht mit dargestellt.

Eine Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes wird bei den einzelnen Schutzgütern vorgenommen.

2 ZIELE UND ZWECKE SOWIE WESENTLICHE MERKMALE DER PLANUNG

Die Stadt Kitzscher plant die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes (SO) für eine Einzelhandelseinrichtung an der Leipziger Straße unweit des Feuerwehrstützpunktes. Im Parallelverfahren wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig der Flächennutzungsplan für diesen Bereich geändert.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kitzscher hat in ihrer Sitzung am 10.09.2024 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Handelsgebiet in der Leipziger Straße“ beschlossen.

Ziele der Aufstellung sind die zeitnahe Aufgabe des bestehenden überalterten Supermarktes an der Bornaer Straße 25 und damit einhergehend die Verbesserung der verbrauchernahen Versorgungssituation, auch im Hinblick auf die Qualität.

Der neue Standort befindet sich näher am Zentrum von Kitzscher und verbessert so die fußläufige Erreichbarkeit. Am neuen Standort lässt sich eine entsprechende Nahverkaufseinrichtung inklusive des erforderlichen Stellplatzbedarfs leicht abbilden sowie die Erschließung sichern.

Übergeordnete Planungen mit Umweltbezug:

Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2021 (Stand: Januar 2025)	<p>Verdichteter Bereich im ländlichen Raum. Raumnutzung: VRG Wasserversorgung. Räume mit besonderem Handlungsbedarf; Bergbaufolgelandschaft.</p> <p><u>Keine</u> Ausweisung von:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flora-Fauna-Habitat-Gebieten • Vorranggebieten für Natur und Landschaft • Waldmehrungsflächen • Kern- und Verbundflächen des ökologischen Biotopverbundsystems • Vorbehaltsflächen für Natur und Landschaft.
Flächennutzungsplan Kitzscher (genehmigt 25.01.2006).	<p>Grünfläche, geplant mit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Badeplatz/Freibad - Sportplatz - Spielplatz

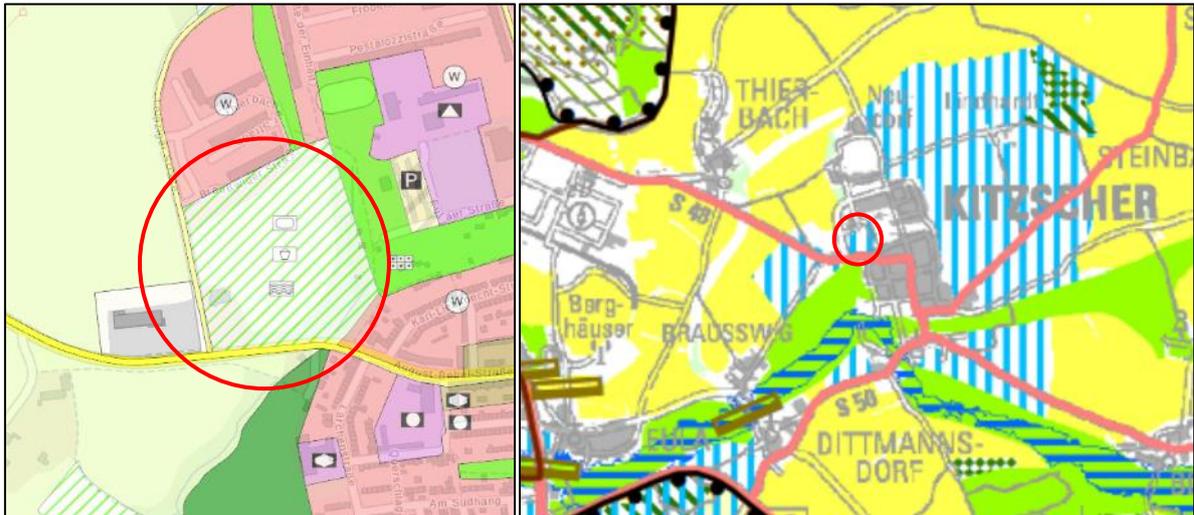


Abbildung 1: Auszug aus FNP (links) Grünfläche, geplant mit Badeplatz/Freibad, Sportplatz und Spielplatz; Auszug aus RP (rechts) Vorranggebiet Wasserversorgung (Plankapitel 5.2)

3 ALLGEMEINE GEBIETSDESCHEIBUNG

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Kitzscher in der Gemarkung Braußwig. Es erstreckt sich östlich der Leipziger Straße zwischen einer Wohnbebauung an der Braußwiger Straße und der S 48 (Leipziger Straße). Die Stadt Kitzscher ist eine Stadt im Landkreis Leipzig. Sie befindet sich in der Leipziger Tieflandsbucht am Rand der Mittelsächsischen Platte ca. 22 km südöstlich von Leipzig und ca. 6 km nordöstlich der Kreisstadt Borna.



Abbildung 2: Räumliche Lage des Plangebietes und räumliches Umfeld (unmaßstäblich)

Die Fläche im Geltungsbereich unterliegt aktuell einer ackerbaulichen Nutzung, ebenso wie die landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung. Das Gelände fällt von Nord nach Süd von etwa 161 m üNN auf etwa 155 m üNN ab. Das Gefälle liegt im Mittel bei etwa 4 %.

Das räumliche Umfeld ist durch Wohnbebauung geprägt. Im Norden befinden sich Geschößwohnungsbau, im Westen schließt sich ein im Aufbau befindliches Neubaugebiet an, welches durch die Leipziger Straße vom Plangebiet getrennt wird. Direkt südwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Freiwillige Feuerwehr Kitzscher. Daran anschließend liegt der Sonderpostenmarkt Wreesmann. Östlich des Gebietes, am Rande der angrenzenden Ackerfläche ist eine Gehölzhecke, die eine Abschirmung zu den angrenzenden Kleingärten darstellt. Im Süden befindet sich die S 48 (Leipziger Straße).

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet Teilflächen folgender Flurstücke in der Gemarkung Braußwig: Flur 0 mit den Flurstücken 211/31, 211/15, 211/16, 211/17 und 211/32.

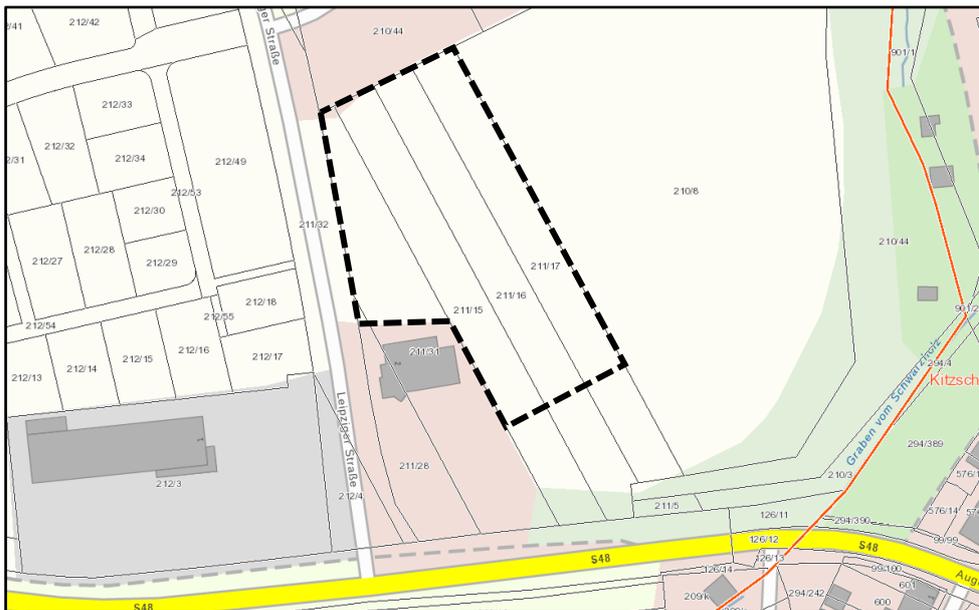


Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans, Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich ist naturräumlich im Leipziger Land (LLA) lokalisiert und befindet sich in der Großlandschaft der sächsischen Lössfilde.

Zusammenfassend kann der Raum als stark anthropogen überformte und stark vorbelastete Kulturlandschaft bewertet werden.

4 SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet befindet sich einem **Trinkwasserschutzgebiet**.

Name: WW Kitzscher

Zone: III bzw. IIIA

Status: TWSG

Nr.: T-5661543

Art des SG: Grundwasserschutzgebiet (einschließlich Ufer- und Infiltratentnahme)

Recht: Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) § 46 (alt § 48), RVO des ehemaligen Landkreises Borna vom 29.04.1981

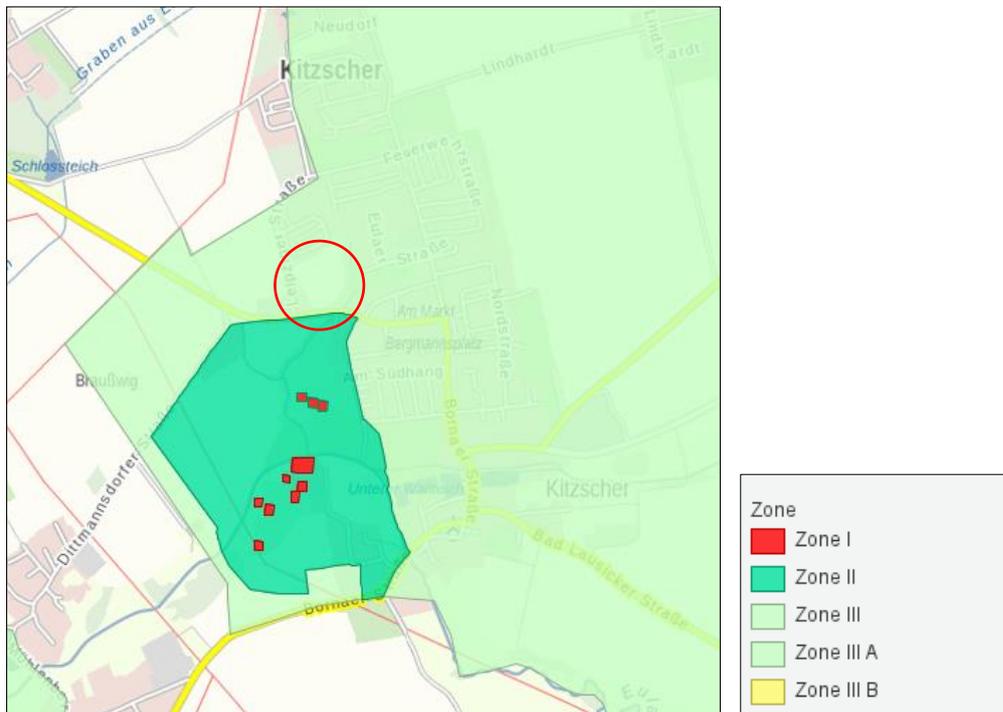


Abbildung 4: Trinkwasserschutzgebiet für Grundwasser/Uferfiltrat, Quelle: iDA Wasserschutzgebiete

Zone III erfasst den Bereich von der Zone II bis zur Einzugsgebietsgrenze. Liegt diese mehr als 2 km von der Fassung entfernt, kann die Zone in die Schutzzonen III A und III B unterteilt werden. Sie soll einen Schutz des Grundwassers vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten. Die Grundwasserüberdeckung ist weitgehend zu erhalten; der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu minimieren. So wird z. B. ein Neubau von Industrieanlagen, Tanklagern oder Ölleitungen nicht zugelassen. (Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie – Wasserschutzgebiete)

Im Plangebiet selbst sind **keine** weiteren Schutzgebiete (FFH- Gebiete, Vogelschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotope) ausgewiesen oder geplant.

In ca. 120 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich das **Biotop** nach § 21 SächsNatSchG, Borna Ost „**Traubeneichen-Hainbuchenwald mäßig trockener Standorte**“.

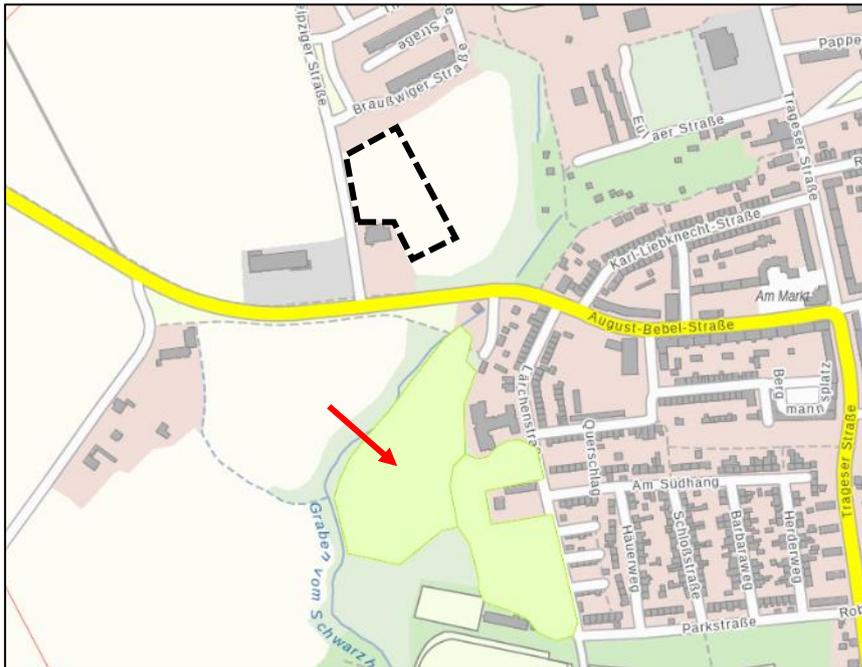


Abbildung 5: Angrenzendes Biotop (hellgrüne Fläche), Quelle: RAPIS

Das Biotop definiert sich durch einen heterogenen Bestand mit dominierender Stiel-Eiche, sowie Birke im Oberstand und dichtem, ca. 3 - 5 m hohem Jungwuchs in zweiter Schicht aus Weißdorn mit viel Holunder, sowie Esche, Hasel und Kirsche. Im Norden auch Buche und Eiche. Stellenweise dominiert auch Birke in erster Schicht, dort ist aber Eiche in zweiter Baum- und Strauchschicht stärker vertreten. Die Bodenvegetation besteht aus Brombeere und Goldnessel und ist wegen des angrenzenden Wohngebietes eutrophiert. Es sind Vitalitätseinbußen bei Eiche zu verzeichnen¹.

Erhaltungszustand: 2 (gut)

Das Biotop ist von der Planung **nicht** unmittelbar betroffen.

¹ Quelle: RAPIS Sachsen, Umwelt, WfsReport BT253270, Abfrage im Dezember 2024

In ca. 2300 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich das **FFH-Gebiet Nr. 227 „Laubwälder um Beucha“**.

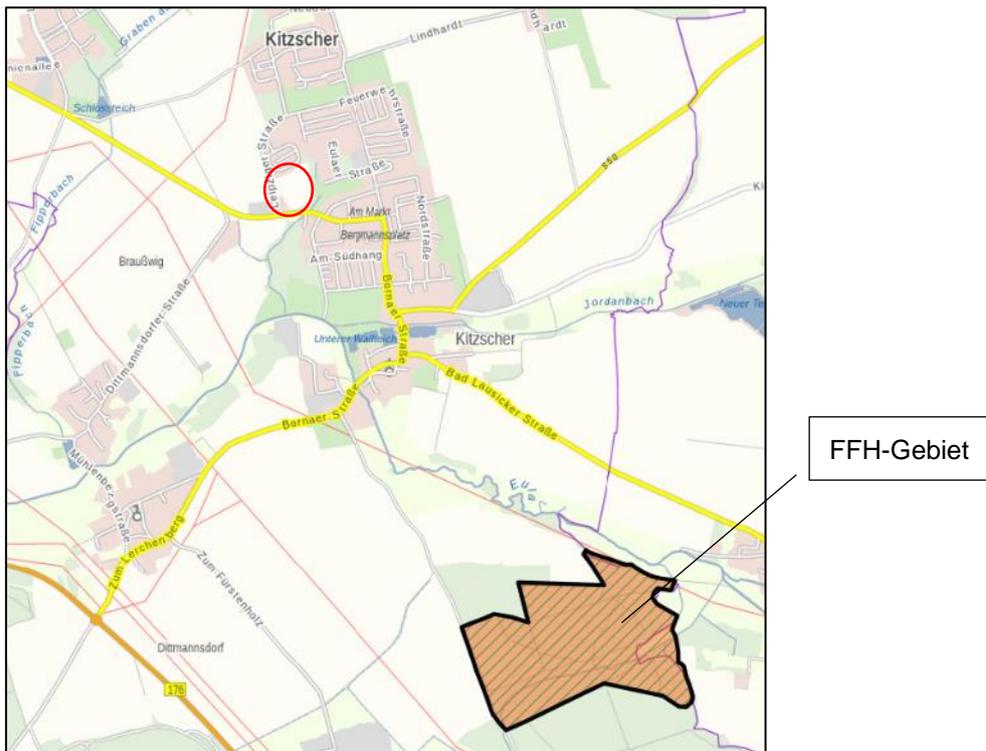


Abbildung 6: nächstgelegenes FFH – Gebiet, roter Kreis: Plangebiet, Quelle: iDA Natura 2000

Es ist ein insgesamt 80 ha großes naturnahes, strukturreiches collines Waldgebiet im ansonsten waldarmen Leipziger Lößhügelland mit größeren Eichen-Hainbuchenwäldern und besteht aus zwei Teilflächen. Die Teilfläche „Großen Fürstenholz“ (56 ha) befindet sich südwestlich von Beucha, überwiegend im Bereich der Gemeinde Kitzscher. Die Teilfläche „Unteren Schildholz“ (24 ha) befindet sich südöstlich von Beucha, überwiegend in der Gemeinde Eulatal. Insgesamt wurden im FFH – Gebiet zwei Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie festgestellt: der Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald und die Erlen-Eschen- und Weichholzauenwälder. Ebenso wie zwei Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie: die Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*) und das große Mausohr (*Myotis myotis*).

Das FFH-Gebiet ist von der Planung **nicht** betroffen.

5 SCHUTZGÜTER

Im Folgenden werden die Schutzgüter gem. § 1 (6) BauGB und ihre Bedeutung für die Umweltsituation aufgeführt und beschrieben.

5.1 BODEN

Tabelle: Übersicht der Bodenfunktionen, Bodenteilfunktionen und Kriterien im vorsorgenden Bodenschutz²

² nach LAMBRECHT et al. 2003, ergänzt, aus: Bodenschutz in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB

Tabelle 1: Bodenfunktionen

Bodenfunktionen	Bodenteilfunktionen	Kriterien
Lebensraumfunktion	Lebensgrundlage für Menschen	Überschreitung von Prüf- und Maßnahmenwerten der BBodSchV
	Lebensraum für Tiere	Standorteignung für Tier-Gemeinschaften
	Lebensraum für Pflanzen	Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften (Biotopentwicklungspotenzial)
		natürliche Bodenfruchtbarkeit
	Lebensraum für Bodenorganismen	Standorteignung für Bodenorganismen Gemeinschaften
		Naturnähe (ergänzendes Kriterium)
Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	Abflussregulierung Sickerwasserrate (bodenrelevanter Bestandteil der Grundwasserneubildung) allgemeine Wasserhaushaltsverhältnisse
	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt	Nährstoffpotenzial und Nährstoffverfügbarkeit
	Funktion des Bodens im sonstigen Stoffhaushalt	C-Speicher
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium	Filter und Puffer für anorganische sorbierbare Schadstoffe	Bindungsstärke des Bodens für Schwermetalle
	Filter und Puffer für organische Schadstoffe	Bindung und Abbau von organischen Schadstoffen
	Filter und Puffer für saure Einträge	Säureneutralisationsvermögen
	Filter für nicht sorbierbare Stoffe	Retention des Bodenwassers
		Sickerwasserverweilzeit, Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (ergänzendes Kriterium)
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Archiv der Naturgeschichte	naturgeschichtlich bedeutsame Pedotope und Pedogenesen
	Archiv der Kulturgeschichte	kulturgeschichtlich bedeutsame Pedotope und Pedogenesen Bodendenkmäler

5.1.1 Bestand und Bewertung

Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Lössböden (6.2). Die Gruppe der Bodenausgangsgesteine sind Lössse und Lössderivate. Die Bodenart des Untersuchungsgebietes wird mit „sandiger Lehm“ (sL) angegeben.

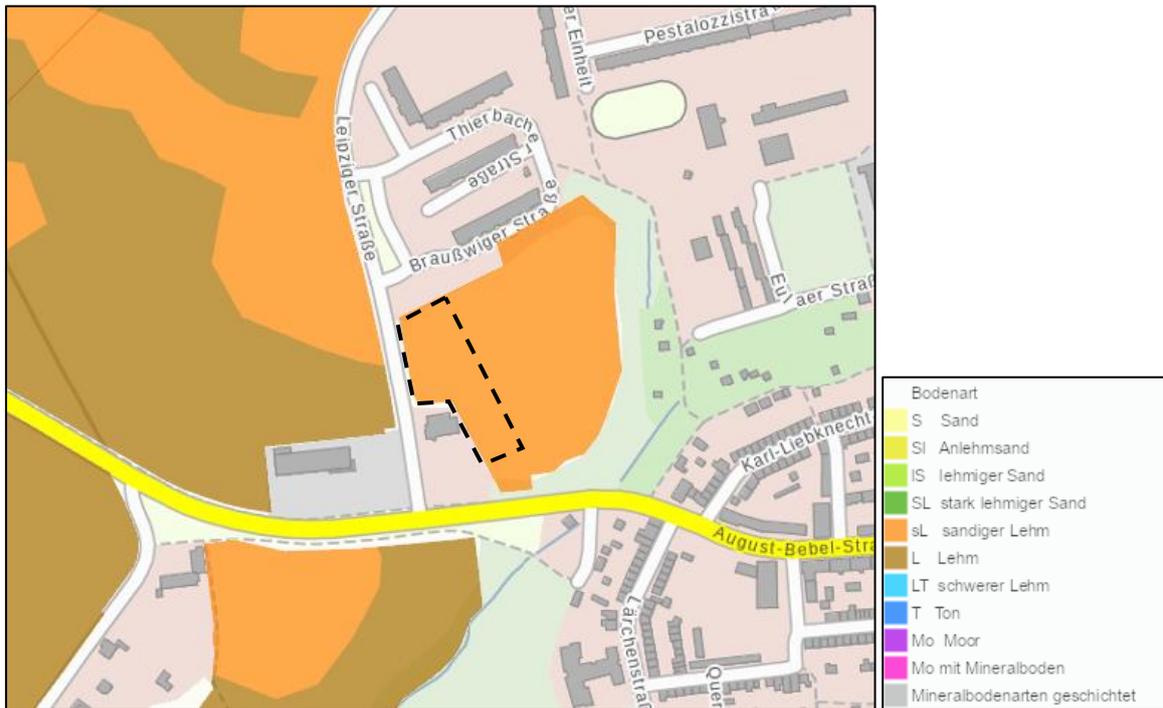


Abbildung 7: Bodenart des Plangebietes: sandiger Lehm (sL), Quelle: iDA

Gemäß Geoportal Sachsen liegt die Ackerzahl des Plangebietes bei 62.

Tabelle 2: Bodenschätzung

Kulturart	Ackerland (A)
Bodenart	Sandiger Lehm (sL)
Zustandsstufe oder Bodenstufe	Zustandsstufe (4)
Entstehungsart oder Klimastufe Wasserverhältnisse	Löß über Diluvium (LöD)
Bodenzahl oder Grünlandgrundzahl	60
Ackerzahl oder Grünlandzahl	62

Die BÜK400 gibt für das Plangebiet den Leitbodentyp mit Parabraunerde aus Sandlöss und als Begleitbodentypen Braunerde-Pseudogley und Pseudogley an. Diese sind entstanden aus periglaziärem Schluff, z.T. Lehm aus Sandlöss über periglaziärem Kiesschuttlehm aus Geschiebelehm.

Laut BK50 sind die Bodentypen (SSLL):

- Pseudogley-Parabraunerde aus periglaziärem Schluff über periglaziärem Kieslehm
- Böden aus Lösssand über glazialen Ablagerungen
- Lessivés aus Schluff über Skeettlehm

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.

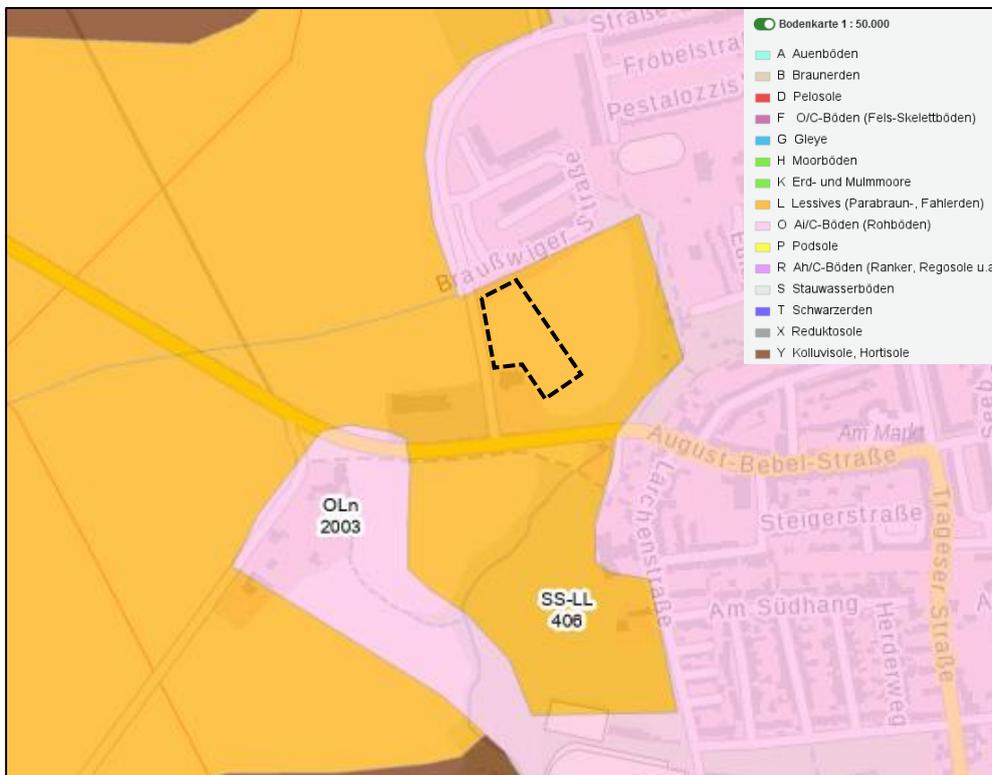


Abbildung 8: BK50 Bodentypen, Quelle: iDA Boden

Bei geotechnischen Untersuchungen³ wurden zwölf Kleinbohrungen (RKS) sowie zwei schwere Rammsondierungen (DPH) bis max. 6,0 m Endtiefe durchgeführt. Die angetroffene, erdbaurelevante Schichtenfolge kann wie folgt zusammengefasst werden:

Tabelle 3: Baugrundsichtung

Schicht	Bezeichnung	Mächtigkeit (m)	Beschreibung nach DIN EN ISO 14688-1/14689
1	Oberboden	0,25 bis 0,4	Schluff, tonig, schwach sandig bis sandig, schwach kiesig, schwach organisch
2a	Lösslehm	0 bis 0,6	Schluff, tonig, schwach sandig bis feinsandig
2b	Geschiebe-mergel	>5,0	Sand, stark schluffig, tonig, schwach kiesig, schwach steinig
2c	Sand	<1,4	Sand, schwach schluffig, schwach kiesig

³ Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Neubau Vollsortimenter in Kitzscher, Februar 2025, Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie IUH GmbH

Die Einordnung und Bewertung des Bodens richtet sich nach folgenden Kriterien:

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

Bodenfruchtbarkeit

Die Bodenfruchtbarkeit im Plangebiet ist durchgehend mittel (Stufe III von V).

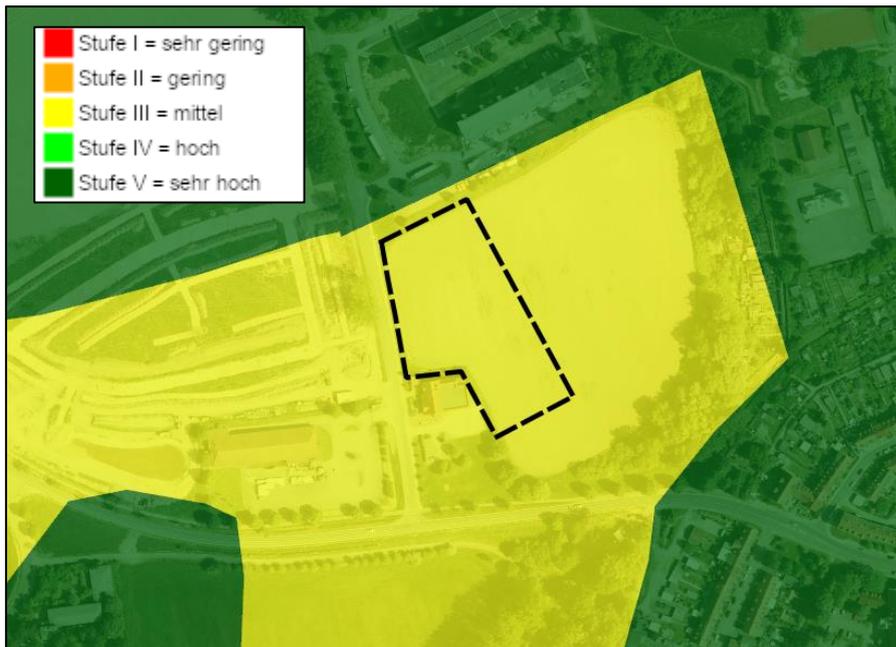


Abbildung 9: Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Quelle: Bodenfunktionskarte; Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Archivböden

Als Archivböden werden solche Böden bezeichnet, die als Archive mit ihren natur- und kulturhistorischen Aspekten im landschaftlichen Zusammenhang relativ seltene Böden mit spezifischen Ausprägungen und Eigenschaften sind und die Rückschlüsse auf die Umweltbedingungen während der Bodenentwicklung zulassen oder die durch historische Bodennutzung stark geprägt wurden.

Bei den Böden des Plangebietes handelt es sich nicht um solche seltenen Böden.

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.

Filterung / Speicherung / Stoffeintragsempfindlichkeit

Das Filter- und Puffervermögen für Schadstoffe sind im Plangebiet mittel ausgeprägt (Stufe III von V).



Abbildung 10: Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe, Quelle: Bodenfunktionskarte; Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Das Wasserspeichervermögen des Bodens im Plangebiet ist durchgehend mittel und liegt bei 135-<210 mm (Stufe III von V).



Abbildung 11: Wasserspeichervermögen des Bodens, Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Die nutzbare Feldkapazität liegt zwischen 181 und 240 mm.



Abbildung 12 Nutzbare Feldkapazität, Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Die Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens wird ebenso mit gering bewertet.



Abbildung 13 Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens, Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Eine Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Stoffeinträgen ist nicht gegeben.

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen aggregiert folgende Einzelbewertungen der Bodenfunktionen:

Tabelle 4: Bodenbewertung

Funktion	Bewertung
Lebensraum für Pflanzen Kriterium: Ertragspotenzial	mittel
Lebensraum für Pflanzen Kriterium: Standorttypisierung für die Biotopentwicklung	gering
Funktion des Bodens im Wasserhaushalt Kriterium: Nutzbare Feldkapazität des Wurzelraums (nFK)	hoch
Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium Kriterium: Nitratrückhaltevermögen	hoch

Der Boden im Plangebiet ist **mittel** bis **hoch** bewertet.

Erosionsgefährdung

Die natürliche Erosionsgefährdung der Böden durch Wasser (KSR) wird im Plangebiet mit hoch (Stufe IV von V) eingestuft.



Abbildung 14 Erodierbarkeit durch Wasser, Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Die Gefährdungsstufe für Winderosionen in Abhängigkeit von Bodenart und mittlerer Windgeschwindigkeit ist sehr gering (Stufe I von V).



Abbildung 15 Erodierbarkeit durch Wind, Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

5.1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele

Grundlage der Inhalte der Umweltprüfung zum Thema Boden bietet der vom Land Sachsen herausgegebene Leitfaden „Leitfaden Bodenschutz bei Planungs- und Genehmigungsverfahren“. Dieser wurde bereits in der Bestandsaufnahme berücksichtigt.

Schwerpunkt des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist der flächenhafte Bodenschutz.⁴

Gemäß § 1 (6) Nr. 7a) BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Bodenschutzklausel

Nach § 1a (2) BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Schadstoffbelastung

⁴ Anmerkung: Das Bodenschutzgesetz (BBodSchG) findet gemäß § 3 (1) Nr. 9 (ebda.) keine Anwendung.

Sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan sollen Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Übergeordnete Ziele

Bei der Erstellung von Bauleitplänen müssen nach § 1 (4) BauGB übergeordnete Ziele der Raumplanung berücksichtigt werden. Wenn in übergeordneten Raumplanungen Ziele des Bodenschutzes formuliert sind, ist die Bauleitplanung an diese Ziele anzupassen.

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen definiert folgenden Grundsatz und folgende Ziele:

G 4.1.3.1 Die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächenneuinanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge von Baumaßnahmen und Rohstoffabbauvorhaben soll ein sparsamer Umgang mit Flächen und Bodenmaterial erfolgen.

Z 4.1.3.4 Es ist darauf hinzuwirken, die „Regionalen Schwerpunkte des Wind- und Wassererosionsschutzes“ durch eine standortgerechte landwirtschaftliche Bodennutzung und Schlagausformung, durch eine möglichst lange Bodenbedeckung mit Vegetation und/oder Mulch sowie durch Anreicherung mit erosionsmindernden Flurelementen oder Wald vor Beeinträchtigungen der Bodenstruktur und erheblichen Substanzverlusten zu schützen.

Z 4.1.3.5 In „Gebieten mit Anhaltspunkten oder Belegen für großflächige schädliche stoffliche Bodenveränderungen“ sind vertiefende Untersuchungen hinsichtlich ihres Gefährdungspotenzials durchzuführen. Dabei sind auch landwirtschaftliche Bewirtschaftungsformen und -intensitäten zu überprüfen und, wenn erforderlich, auf eine Änderung der Landnutzungsform hinzuwirken.

Z 4.1.3.6 Durch eine standortgerechte und bodenstrukturschonende Bewirtschaftung der verdichtungsempfindlichen Böden der Sandlöss-Ackerebenen-Landschaft, der Auen sowie der Niedermoorstandorte ist auf eine Vermeidung von schädlichen Bodenverdichtungen hinzuwirken.

Z 4.1.3.7 Es ist darauf hinzuwirken, die regional seltenen Moor- und Podsolböden so zu nutzen, dass ihre natürliche Bodenstruktur und bodenökologische Funktion dauerhaft erhalten bleiben.

Z 4.1.3.8 Die „Regionalen Schwerpunkte des archäologischen Kulturdenkmalschutzes“ sollen denkmalgerecht gesichert und vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Der Regionalplan stellt die Fläche als Vorranggebiet Wasserversorgung dar und weist in der Begründung bzgl. des Bodenschutzes auf die Grundsätze und Ziele zu dieser Kategorie hin.

5.1.3 Bestimmungen im Bebauungsplan

Steuerung Versiegelungsgrad

Die maximal zulässige Versiegelung in Gewerbegebieten beträgt 80 % (vgl. BauNVO).

Die Parkstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen, wie Grasfugenpflaster anzulegen.

Minderungsmaßnahmen

Während der Baudurchführung ist der Erhalt des Mutterbodens zu sichern (sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731), fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs)

5.1.4 Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen

Vernichtung von ca. 0,84 ha Ackerboden mittlerer bis hoher Wertigkeit durch Überbauung und Umlagerung.

Die Bodenfunktionsverluste sind weder im Plangebiet noch Umfeld kompensierbar, da keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen⁵.

5.2 WASSERHAUSHALT

5.2.1 Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

In ca. 170 m Entfernung befindet sich der Graben vom Schwarzholz.

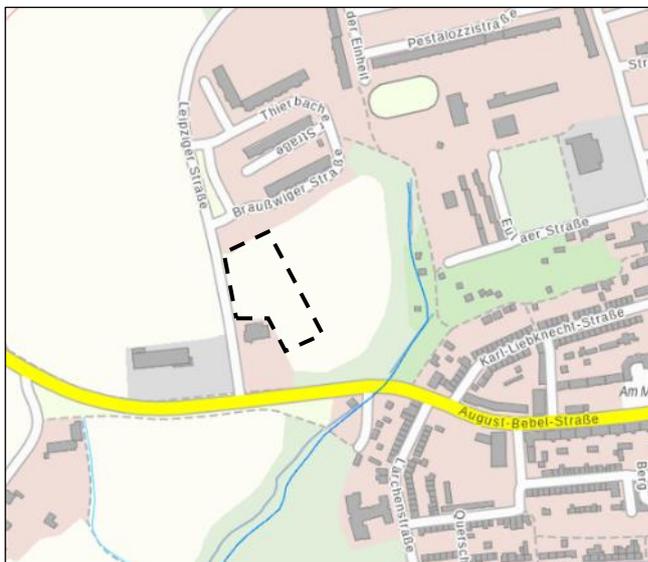


Abbildung 16: An das Plangebiet angrenzender Graben vom Schwarzholz, Quelle: iDA

Graben vom Schwarzholz:

⁵ Eine schutzgutbezogene Kompensation hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste scheitert an verfügbaren zu entsiegelnden Flächen in der Größenordnung. Selbst wenn eine solch große Fläche bestünde, wäre sie dazu prädestiniert, hier bauliche Nutzungen vorzusehen (vgl. § 1a BauGB).

Gewässerkennzahl: 566688872

Gewässer 2. Ordnung

Gewässerverlauf: offen

Ständig Wasserführend

Der Graben vom Schwarzholz ist von der Planung **nicht** betroffen.

Ca. 600 m südlich des Plangebietes verläuft die Eula. Der Graben vom Schwarzholz mündet in die Eula.

OWK Eula-4: In der Gewässerrahmenrichtlinie (WRRL) wird die Eula mit der Gewässerkennziffer DESN_566688-4 geführt und ist ein Gewässer 1. Ordnung. Sie hat eine Wasserkörperlänge von 11,89 km und gehört zu dem Gewässertyp sand- und lehmgeprägte Tieflandflüsse. Die Eula entspringt im Heinersdorfer Bach, mündet in der Wyhra und ist ein erheblich verändertes, durch Braunkohlebergbau beeinflusstes Gewässer.

Das Gesamtökologische Potential ist als „unbefriedigend“ eingestuft. Der chemische Zustand ist mit „nicht gut“ bewertet. (Quelle: LfULG)

Die Eula ist von der Planung **nicht** betroffen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt laut RP Leipzig-West Sachsen in einem VRG Wasserversorgung (siehe Abbildung 1 rechts). Das Ziel des Vorranggebietes ist es, die Grundwasservorkommen in den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Wasserversorgung so zu nutzen, dass die dauerhafte Regenerationsfähigkeit des Wasserangebots gewährleistet ist und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden werden. (Z 5.2.1)

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Zone III (siehe auch Kap.4).

Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planurkunde vermerkt.

Im Baugrundgutachten⁶ wird ein Grundwasserdruckspiegel mit 2 bis 3 m Flurabstand konstatiert. Die ermittelten Wasserstände werden auf wasserführende, sandige Schichten zurückgeführt. Diese liegen deutlich oberhalb des regionalen tertiären Hauptgrundwasserleiters (~ 145 m NHN also > 15 m unter GOK) und bilden ein schwebendes Grundwasserstockwerk, das nicht flächenhaft, gleichmäßig verbreitet ist (isolierte Sandlagen, Rinnenstrukturen). Sie können im direkten Umfeld zum „Graben vom Schwarzholz“ flurnah ausspiegeln.

Die Untergrunddurchlässigkeit ist maßgebend gering bzw. schwach durchlässig. Die Deckschichten weisen einen kF-Wert von 10^{-6} auf. Im Untersuchungsgebiet sind nur mit den Schichten 1 und 2a (vgl. Tabelle 3) sickerfähige Böden verbreitet, wobei flächenhaft lediglich Schicht 1 auftritt. Zur grundstückseigenen Niederschlagswasserbewirtschaftung eignen sich somit ausschließlich Flächen- und Muldenversickerungen über die belebte Bodenzone in Schicht 1.

Eine unmittelbare Betroffenheit der für die Brunnenlage maßgeblichen Wasserentnahme lässt sich somit plausibel ausschließen.

⁶ Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Neubau Vollsortimenter in Kitzscher, Februar 2025, Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie IUH GmbH

Überschwemmungsgebiet

Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet nach § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG befindet sich in ca. 530 m Entfernung zum Plangebiet und geht von dem OWK Eula aus.

Ein tatsächlicher Konflikt mit dem Hochwasserschutz ist aufgrund der Entfernung **nicht** gegeben.



Abbildung 17: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet, Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Starkregengefahren



Abbildung 18: Überflutungstiefe bei einem extremen Starkregenereignis, Quelle: iDA, Hinweis-karte Starkregengefahren

Bedingt durch den Klimawandel kommt es immer häufiger zu Starkregenereignissen. Die obere Abbildung zeigt, dass das Plangebiet von einem solchen Ereignis nicht betroffen ist.

5.2.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele

Für das Niederschlagswasser gelten folgende Bestimmungen:

- a) Gemäß DIN 1986-100 (2016-12) "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056" muss für das Grundstück ein Überflutungsnachweis erbracht werden.
- b) Innerhalb der Neuplanung müssen die Entwässerungssysteme so angelegt werden, dass Sie den Kriterien des DWA Arbeitsblattes A118 in Verbindung mit dem Merkblatt M119 entsprechen. Das DWA-Arbeitsblatt befasst sich mit der Bemessung und dem Nachweis von Entwässerungssystemen, die vorwiegend als Freispiegelsysteme betrieben werden und zur Ableitung von Schmutz-, Regen- und Mischwasser dienen. Sein Gültigkeitsbereich erstreckt sich nach Normenreihe DIN EN 752 „Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden“ von dem Punkt an, wo das Abwasser das Gebäude bzw. die Dachentwässerung verlässt oder in einen Straßenablauf fließt bis zu dem Punkt, wo das Abwasser in eine Behandlungsanlage oder in ein Gewässer eingeleitet wird.

5.2.3 Bestimmungen im Bebauungsplan

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III für die Wassergewinnungsanlage Kitzscher, festgesetzt durch Beschluss Nr. 51/12/81 vom 29.4.1981 und liegt nahe der Grenze zur Schutzzone II. Gemäß § 139 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) gilt das nach bisherigem Recht festgelegte Trinkwasserschutzgebiet als Wasserschutzgebiet im Sinne des SächsWG. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen sowie ergänzend bzw. verschärfend die in den jeweiligen Beschlüssen enthaltenen

Regelungen gelten in den Schutzgebieten und sind einzuhalten. Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Schutzgebiet gelten die Verbote und Anforderungen gemäß Sächs. Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe.

Die zu errichtenden Verkehrsflächen müssen den Anforderungen der RiStWag Richtlinie⁷ entsprechen.

Brauchwassernutzung

Es wird angeregt, für die Bewässerung der Außenanlagen eine Regenwasserzisterne zu installieren.

Steuerung Versiegelungsgrad

Die Parkstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen, wie Grasfugenpflaster anzulegen.

Regenrückhaltung, Versickerung

Anfallendes Oberflächenwasser der Dachfläche und Verkehrsfläche soll über Fallrohr- und ggf. Freispiegelleitungen gesammelt werden und direkt in neu zu planende Versickerungsmulden abgeführt und vor Ort über die belebte Bodenzone versickert werden.

Die Mulden werden angrenzend um das Gebäude mit einer Verbindungsmulde im südlichen Grundstücksbereich verortet.

Der Bereich des zu betrachtenden Plangebietes ist derzeit nicht an die öffentliche Kanalisation des AZV Espenhain angebunden. Ein Anschluss des anfallenden Schmutzwassers des geplanten Einkaufsmarktes wird in die Bestandsleitungen auf der westlichen Seite der Leipziger Straße erfolgen.

⁷ RiStWag 16 – Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten. – Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Erd- und Grundbau (FGSV e.V.), Köln, 2016

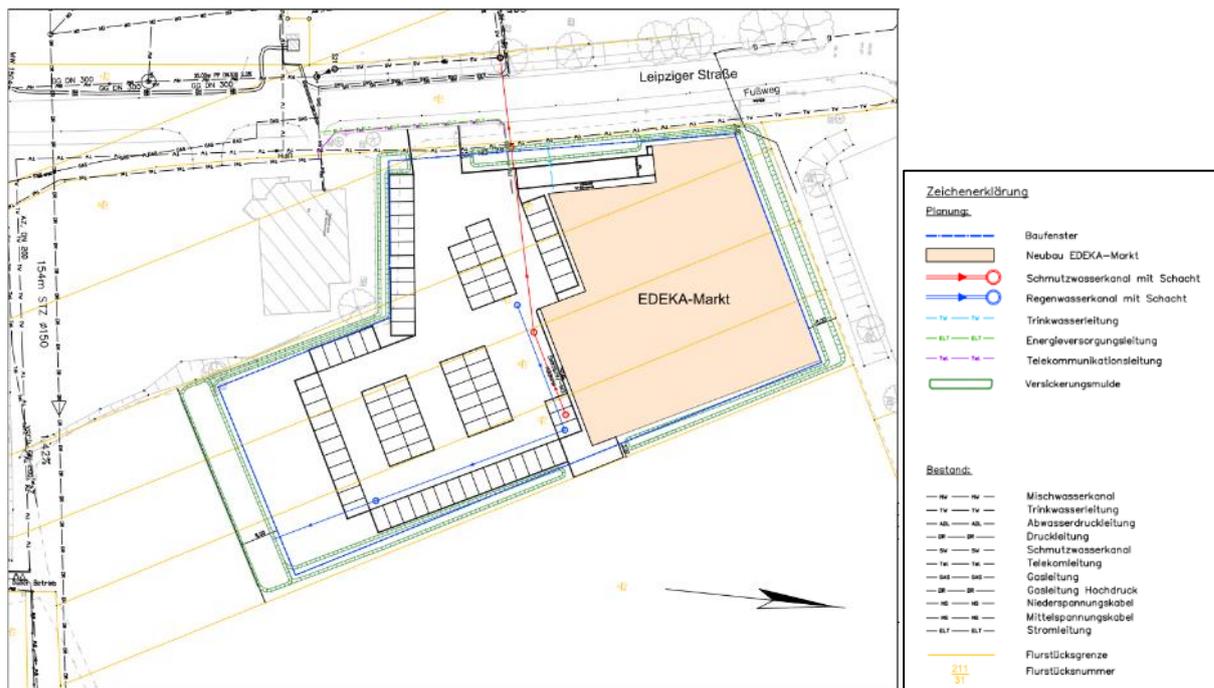


Abbildung 19: Koordinierungsplan Erschließungskonzept „Entwässerung“⁸

5.2.4 Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen

Folge der Versiegelung von ca. 0,67 ha ist eine Verringerung der Infiltration und damit lokal auch der Grundwasserneubildung.

5.3 LUFTHYGIENE UND KLIMATISCHE FAKTOREN

EXKURS: RELEVANZ DES KLIMAWANDELS FÜR DIE BAULEITPLANUNG

Der Klimawandel, verursacht durch anthropogene Treibhausgasemissionen, führt zu einer Zunahme extremer Wetterereignisse wie Hitzewellen, Dürreperioden, Starkregen und Stürmen. Diese Entwicklungen wirken sich auch auf die kommunale Bauleitplanung aus und erfordern angepasste Strategien bei Flächennutzung, Regenwasserbewirtschaftung, Gebäudegestaltung und Begrünung.

Klimaschutz in der Bauleitplanung zielt auf Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen, beispielsweise durch energieeffiziente Bauweisen, die Nutzung erneuerbarer Energien, eine nachhaltige Verkehrsinfrastruktur sowie die Stärkung grüner Infrastruktur.

Klimaanpassung in der Bauleitplanung umfasst Strategien zur Minderung der Folgen des Klimawandels. Dazu gehören z. B. Hitzeschutz durch Verschattung, Entsiegelung, Regenwassermanagement, sowie die Sicherung von Frischluftentstehungs- und -leitbahnen im Siedlungsraum.

Das **Bioklima** – also die klimatische Wirkung auf Lebewesen, insbesondere den Menschen – wird durch Temperatur, Strahlung, Luftfeuchte und Luftqualität beeinflusst. Bauleitplanung kann über Begrünung, luftdurchlässige Räume und materialsensible Planung bioklimatische Belastungen reduzieren.

⁸ Quelle: Ingenieurbüro Hirsch, Planung im Tief- & Straßenbau, Stadthydrologie und Bauüberwachung, Leipzig. Siehe auch Anlagen zum Bebauungsplan

Für das vorliegende Vorhaben ergeben sich daraus folgende Planungsansätze:

- Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung über Versickerungsmulden
- Förderung der Begrünung mit standortgerechten, klimaangepassten Gehölzen
- Reduktion sommerlicher Wärmeinseln durch Materialwahl und Beschattung
- Nutzung erneuerbarer Energien über geeignete Dachflächen (Photovoltaik)
- Empfehlung zur Regenwassernutzung (z. B. Zisterne für Außenanlagen)

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sind sowohl Klimaschutz als auch Klimaanpassung als Grundsätze der Bauleitplanung und in der Abwägung zu berücksichtigen. Die vorliegende Planung leistet durch ihre Festsetzungen einen Beitrag zur klimaresilienten Entwicklung.

5.3.1 Bestand und Bewertung

Lufthygiene:

Das geplante Sondergebiet dient der Ansiedlung von Nutzungen mit gewerblichem Charakter, die keine erheblichen Luftschadstoffemissionen erwarten lassen. Da keine emissionsintensiven Anlagen vorgesehen sind und keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu erwarten sind, wird auf eine vertiefte lufthygienische Betrachtung im Rahmen des Umweltberichts verzichtet.

Klimatische Bedeutung gewinnen Landschaftsräume durch ihre Funktionen als

- Kaltluftentstehungsgebiet
- Kaltluftabflussgebiete und
- Kaltluftleitbahnen (Frischluftleitbahnen)

Bedeutung gewinnen diese Klimafunktionen soweit sie einen Siedlungsbezug aufweisen.

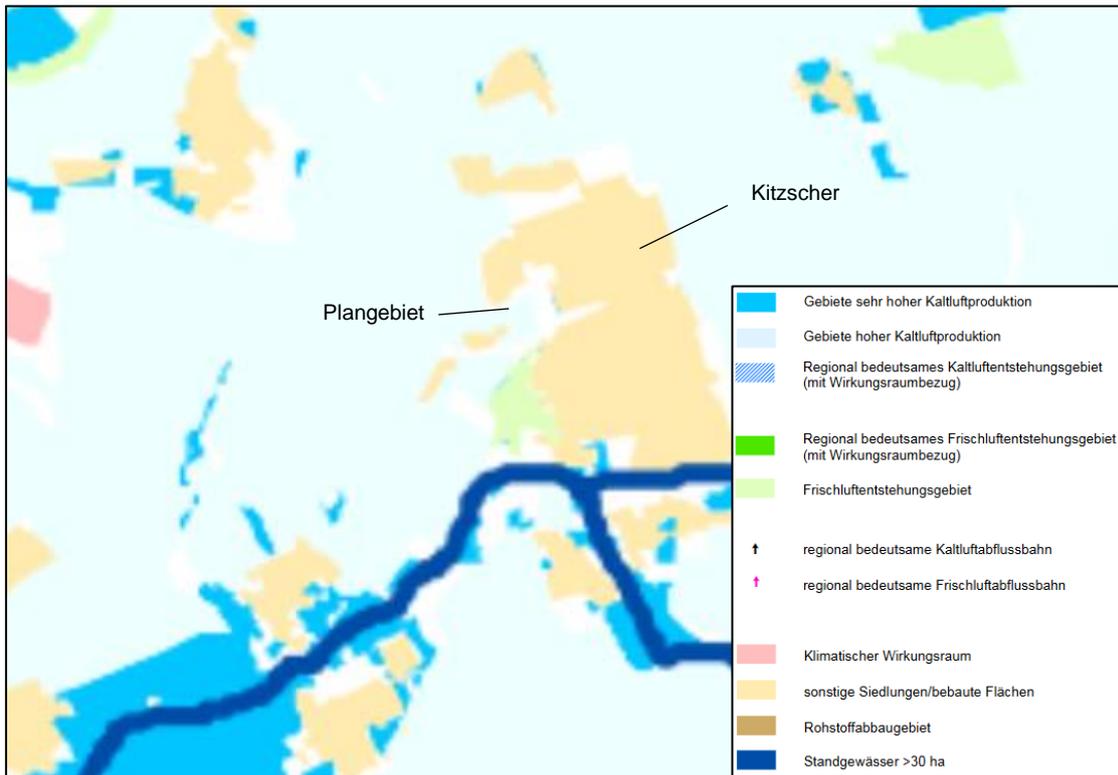


Abbildung 20: Lage des Planungsgebiets bezogen auf Gebiete für die Luftregeneration und den klimatischen Ausgleich, Quelle: Auszug aus den Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region Leipzig-West Sachsen, Karte 2.4-2

Das Plangebiet ist Bestandteil einer von Nord nach Süd geneigten Fläche mit einem Gefälle von etwa 4 % (ca. 161 m auf 155 m ü. NN). Die dort gelegene Ackerfläche ist Teil eines ausgedehnten Kaltluftentstehungsgebiets innerhalb der Feldflur westlich von Kitzscher. Aufgrund ihrer Offenheit und Lage kommt es dort insbesondere bei klaren und austauscharmen Nächten zu einer intensiven bodennahen Auskühlung und Kaltluftbildung (vgl. Abb. 15).

Die entstehende Kaltluft folgt der natürlichen Geländeneigung in Richtung Süden. Dabei durchströmt sie eine Straße, die beidseitig von Gehölzstrukturen gesäumt ist. Diese können den Kaltluftabfluss je nach Struktur und Dichte lokal verlangsamen oder zu einer kurzfristigen Anreicherung führen, ohne den Abfluss vollständig zu verhindern. In den anschließenden, offeneren Acker- und Waldflächen kann sich die Kaltluft weiter verteilen und wird in die Senke um das Gewässer Eula geleitet, die als übergeordnete Kaltluftleitbahn fungiert.

Obwohl dem Plangebiet eine gewisse Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche zukommt, ist seine siedlungsklimatische Relevanz aufgrund des fehlenden direkten Siedlungsbezugs und der dazwischenliegenden Gehölzstrukturen als gering einzustufen. Zudem verbleiben im Umfeld des Plangebietes weiterhin ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, die die Funktion der Kaltluftentstehung auch künftig übernehmen können. Negative Auswirkungen auf die nächtliche Durchlüftung der angrenzenden Siedlungsbereiche sind daher nicht zu erwarten.

Klimatische Faktoren:

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)

Die durchschnittliche Julitemperatur beträgt 19,6 °C und die durchschnittliche Januartemperatur beträgt 0,9 °C.

Bei dem Plangebiet handelt es sich hauptsächlich um eine intensiv genutzte Ackerfläche, auf der es an wolkenlosen Sommertagen zu einer starken Wärmebelastung kommen kann, da die solare Einstrahlung ungehindert auf die Ackerfläche trifft. Dies ist auf eine fehlende Verschattung wie beispielsweise Bäume zurückzuführen. Nachts wiederum kühlt es in dem Vorhaben- gebiet sehr gut aus und es wird Kaltluft produziert.

Zudem hat die Verdunstung von Ackerflächen während bestimmten jahreszeitlichen Phasen des Pflanzenwachstums mit der größten Pflanzenentwicklung und dem Jahresmaximum der Sonneneinstrahlung eine besondere Bedeutung. Über voll entwickelten landwirtschaftlichen Beständen können an Sommertagen bei hoher Energiezufuhr und nach stärkeren Niederschlägen Verdunstungshöhen bis 14 mm/d erreicht werden (DWA 2002). Die höchste Verdunstungsleistung erreichen Ackerflächen am Ende der Wachstums- und am Anfang der Reifephase. Mit der Ernte wird die Verdunstungsleistung bis auf die verbleibende geringe Verdunstung der Bodenschicht reduziert.

5.3.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen legt sogenannte „Gebiete für die Luftregeneration und den klimatischen Austausch“ fest. Das Plangebiet liegt demnach in einem Gebiet hoher Kaltluftproduktion (siehe Abb. 15).

Gemäß LEP Z 4.1.4.1 sind siedlungsklimatisch bedeutsame Bereiche in ihrer Funktionsfähigkeit (Größe, Durchlässigkeit, Qualität der Vegetationsstrukturen) zu sichern und zu entwickeln und von Neubebauung bzw. Versiegelung sowie schädlichen und störenden Emissionen freizuhalten. In den festgelegten „Regional bedeutsamen Kaltluftentstehungsgebieten“ sowie „Regional bedeutsamen Frisch- und Kaltluftabflussbahnen“ ist, insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung, darauf zu achten, dass abriegelnde Be- und Verbauungen sowie Anlagen mit schädlichen und störenden Emissionen die bodennahen Luftströmungen in ihrem Verlauf nicht behindern oder mit Schadstoffen belasten.

5.3.3 Bestimmungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan enthält keine Bestimmungen bezüglich der Lufthygiene.

Erneuerbare Energien

Der Betrieb einer Photovoltaikanlage kann nicht festgesetzt werden (da Vorhabenbezug).

Es wird festgesetzt, dass die Dächer grundsätzlich zur Nutzung von Photovoltaikanlagen geeignet sein müssen.

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

5.3.4 Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen

Veränderung durch Bebauung:

Auf dem bebauten Teil des Vorhabengebietes wird es durch die Versiegelung am Tag zu einer stärkeren Wärmebelastung kommen (sommerliche Aufheizung durch Versiegelung). Durch die geplante Bepflanzung/Begrünung kommt es nur zu einer geringen Reduktion der Wärmebelastung. Durch die Bebauung entsteht zusätzlich eine nächtliche Wärmeinsel, da versiegelte Flächen eine höhere Wärmespeicherkapazität und Rückstrahlung besitzen.

Die sommerliche Aufheizung über Verkehrs- und Gebäudeflächen ist für die stark versiegelte Gewerbefläche mit sehr hoch zu bewerten. Diese Auswirkungen sind allerdings nur auf das Vorhaben beschränkt und vor der vorhandenen Gebietskulisse als unerheblich zu bewerten. Zum einen bestehen in der Umgebung bereits vergleichbare gewerbliche Nutzungen mit ähnlicher klimatischer Wirkung, sodass sich die zusätzliche Wärmebelastung in das bestehende Nutzungsmuster einfügt. Zum anderen bestehen zwischen dem Vorhabengebiet und den nächstgelegenen Siedlungsbereichen keine relevanten klimatischen Austauschbeziehungen. Topografische Gegebenheiten sowie vorhandene Gehölzstrukturen verhindern einen gezielten Luftabfluss oder Frischlufttransport in Richtung angrenzender Siedlungen.

Die Auswirkungen hinsichtlich des Klimas werden in Bezug auf die nahegelegenen Siedlungen daher als gering eingestuft.

In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele

§ 1a Abs. 5 BauGB wurde im Jahr 2011 durch die sog. BauGB-Klimaschutznovelle eingefügt. Zugleich wurden in § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB für Bebauungspläne Festsetzungsoptionen für Flächen und Maßnahmen zur Förderung der Erzeugung, Nutzung oder Verteilung von regenerativen Energien in das Gesetz aufgenommen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gemäß § 1 a Abs. 5 Satz 1 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes und Klimaanpassung sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Zur Klimaanpassung gehört insbesondere, im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen zu ergreifen, die dem Schutz vor Hitzebelastungen und vor zunehmenden Starkregenereignissen dienen. Die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel sind auf der Grundlage der sog. Klimaschutzklausel in § 1 a Abs. 5 BauGB somit Planungsgrundsätze und zugleich Belange, die in der bauplanerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, also dem Klimaschutz dienen, können seither gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 b BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Gleiches gilt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB für den sachgerechten Umgang mit Abwässern, wozu auch Niederschlagswasser im Sinne des § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG gehört.

Schließlich gibt es das Instrument des städtebaulichen Vertrags (§ 11 BauGB). Hiermit lassen sich (zusätzliche) individuelle Regelungen zwischen dem Bauherrn bzw. der Bauherrin und der Kommune treffen. Da es sich um eine vertragliche Regelung handelt, setzt diese voraus,

dass beide Parteien sich hiermit einverstanden erklären. Dafür können hier konkretere Regelungen getroffen werden, insbesondere bzgl. der Ausführung, Bedingungen und Kostentragung von Maßnahmen.

Ländergesetze im Bereich des Klimaschutzes legen oft verbindliche Standards und Maßnahmen fest, um den ökologischen Fußabdruck zu reduzieren und nachhaltige Praktiken zu fördern. Sie zielen darauf ab, den Ausstoß von Treibhausgasen zu begrenzen, erneuerbare Energiequellen zu fördern und umweltfreundliche Verhaltensweisen in verschiedenen Sektoren der Wirtschaft und Gesellschaft zu etablieren. Das Land Sachsen-Anhalt verfügt jedoch über kein länderspezifisches Klimaschutzgesetz.

Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen

Auswirkungen auf den Klimawandel durch das Vorhaben sind aufgrund der geringen Versiegelungsfläche im Verhältnis zur umliegenden Freifläche **nicht** zu erwarten.

5.4 LÄRM (SCHUTZGUT MENSCH)

5.4.1 Bestand und Bewertung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Stadt Kitzscher und ist derzeit durch eine geringe Vorbelastung mit Umgebungslärm gekennzeichnet. Die nächstgelegene Verkehrslärmquelle ist die Leipziger Straße im Westen, über die sowohl Anlieger- als auch Durchgangsverkehr abgewickelt wird. Aufgrund der vorhandenen Bebauung, der Entfernung sowie des mäßigen Verkehrsaufkommens besteht derzeit jedoch keine erhebliche Lärmbelastung des Plangebiets durch den Straßenverkehr.

Im Süden des Plangebiets befindet sich die Feuerwache Kitzscher, deren Betrieb gelegentlich mit kurzzeitigen Lärmereignissen (z. B. Martinshorn, Fahrzeugbewegungen) verbunden ist. Diese Ereignisse treten jedoch nur unregelmäßig auf und stellen aufgrund ihrer kurzen Dauer keine dauerhafte Vorbelastung dar.

Weitere relevante Dauerlärmquellen sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Die ca. 3 km entfernte Bundesautobahn A 72 erzeugt keine messbare Lärmeinwirkung auf das Plangebiet.



Abbildung 21: Hintergrund Lärmbelastung der A 72 im Bereich des Plangebietes (Lärmkartierung 2022, LUIS)

Schutzwürdige Nutzungen im Einwirkungsbereich des Plangebietes, die potenziell von Lärmimmissionen durch die geplante gewerbliche Nutzung betroffen sein können, sind:

- die bestehende Wohnbebauung im Norden an der Braußwiger Straße,
- die südlich angrenzende Feuerwache Kitzscher mit einer darin enthaltenen Wohnung sowie
- das westlich angrenzende Gebiet des Bebauungsplans „Leipziger Straße“ mit geplanter Wohnbebauung.

Im Rahmen der Planaufstellung ist die zukünftige Nutzung der neuen gewerblichen Baufläche als potenzielle Lärmquelle zu betrachten. Zur Abschätzung der zu erwartenden Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die dort definierten maßgeblichen Immissionsorte IP5 bis IP8 repräsentieren die oben genannten schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

- Bereits in der Ausgangsvariante mit integrierten Lärminderungsmaßnahmen, insbesondere des Anlieferungsbereiches mit integrierter Innenrampe und Torrandabdichtung, können Richtwertüberschreitungen vermieden werden, soweit die Frequenz der Anlieferungen auf werktags 2 LKW und sonntags 1 LKW beschränkt wird. (Dies entspricht der für vergleichbare Objekte üblichen Anlieferungsfrequenz.)
- Im geplanten Marktbetrieb mit Zusatzlast werden die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel an den Immissionsorten IP5–IP8 gemäß TA Lärm eingehalten.
- Auch bei einer rechnerischen Gesamtlastbetrachtung – unter Einbeziehung gewerblicher Vorbelastung und Zusatzlastbetrieb – werden die Immissionsrichtwerte sowohl für Dauerpegel als auch für kurzzeitige Geräuschspitzen an allen Immissionsorten eingehalten.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen, insbesondere die bauliche Abschirmung lärmintensiver Bereiche, werden die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm sicher eingehalten. Eine unzumutbare Lärmbelastung angrenzender Wohnnutzungen sowie der vorhandenen sensiblen Einrichtungen ist daher nicht zu erwarten.

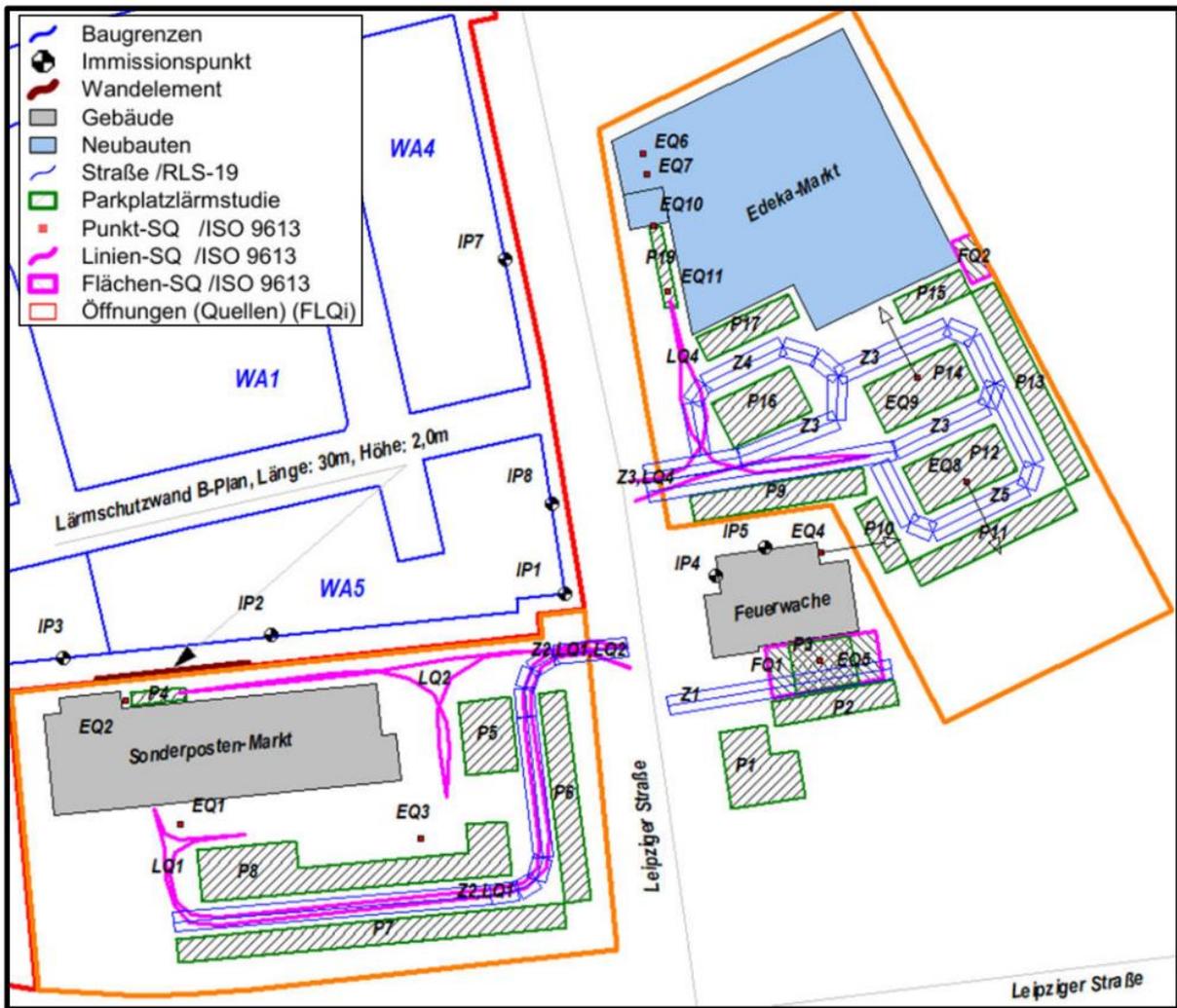


Abbildung 22: Lageeinordnung mit Schallquellen und Immissionsbereichen¹⁰

Kurze Liste		Punktberechnung					
Immissionsberechnung		Beurteilung nach TA Lärm (2017)					
Gesamtlast		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"					
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		IRW	L r,A	IRW	L r,A	IRW	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
IPkt001	IP1 EG	55	54	55	48	40	34
IPkt002	IP2 EG	55	51	55	43	40	31
IPkt003	IP3 1.OG	55	53	55	41	40	28
IPkt004	IP4 1.OG	60	53	60	47	45	37
IPkt005	IP5 1.OG	60	58	60	52	45	41
IPkt006	IP6 1.OG	55	41	55	39	40	30
IPkt007	IP7 1.OG	55	55	55	54	40	39
IPkt008	IP8 EG	55	54	55	50	40	36

Abbildung 23: Einwirkungsorte und Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm: Ergebnisse Einzelpunktrechnungen Gesamtlast mit 2 LKW-Anlieferungen Edeka werktags und einer LKW-Anlieferung sonntags bei LKW-Anlieferbereich mit integrierter Innenrampe und Torrandabdichtung

¹⁰ GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH Zwickau: „Neubau Edeka-Einkaufsmarkt in 04567 Kitzscher, Leipziger Straße, Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb“; Erläuterungsbericht

5.4.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele

Maßgebliche Richtwerte für Baugebiete liefert die TA Lärm. Danach gelten folgende Grenzwerte:

Tabelle 5: Immissionsrichtwerte

Ziffer Lärm	TA Ausweisung	Immissionsrichtwert tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	Immissionsrichtwert nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)
6.1 b	Gewerbegebiet	65 dB(A)	50 dB(A)
6.1 d	Kern-, Dorf- und Mischgebiet	60 dB(A)	45 dB(A)
6.1 e	Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)

5.4.3 Bestimmungen im Bebauungsplan

Anlieferung

Die Innenrampe des LKW-Anlieferungsbereichs ist in das Gebäude zu integrieren; der Torrand ist entsprechend abzudichten.

Zulässig sind 2 LKW-Anlieferungen Edeka werktags und eine LKW-Anlieferung sonntags.

Beschränkung der Betriebszeiten

Die Betriebszeiten für Anlieferungen und Kundenparkplätze sowie für Gastronomie im Außenbereich sind auf folgende Zeiträume beschränkt:

- werktags in der Zeit zwischen 06.00 Uhr – 22.00 Uhr
- sonntags in der Zeit zwischen 06.00 Uhr – 13.00 Uhr

Einhaltung der Lärm-Emissionskontingente der aufgeführten haustechnischen Anlagen

Geräte der Technischen Gebäudeausrüstung des zu errichtenden Marktes (Kühl- und Lüftungsgeräte im Außenbereich bzw. auf dem Dach) sind hinsichtlich ihrer Gesamt-Schallemission und Schallabstrahlrichtung so zu errichten bzw. zu betreiben, dass die in folgendem Gutachten ausgewiesenen Schallemissionskontingente eingehalten sind.

Die zu betrachtenden maßgeblichen Immissionsorte befinden sich zwischen 8 m und 116 m von den relevanten Geräuschquellen der zu beurteilenden Anlage entfernt. Somit sind die in Abb. 19 dargestellten Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel (außen) gemäß TA Lärm einzuhalten. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

5.4.4 Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen

Nach den Bestimmungen im Bebauungsplan können die Richtwerte gemäß der TA eingehalten werden. Durch das Vorhaben kommt es trotzdem zu einer zusätzlichen potentiellen Verlärmung der Landschaft. Damit wird die Aufenthaltsqualität in der freien Landschaft gemindert.

5.5 SONSTIGE EMISSIONEN (SCHUTZGUT MENSCH)

Folgende sonstige schädliche oder belästigende Wirkungen können durch Gewerbebetriebe ausgelöst werden:

- Geruch
- Abgase (Abluft, Aerosole, Feinstaub)
- Staub
- Erschütterungen
- Licht (inkl. Reflexionen)

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Es dürfen nur solche Betriebe angesiedelt werden, die keine erheblichen Belästigungen oder Störungen mit sich bringen, weil diese in einem Gewerbegebiet laut der Baunutzungsverordnung des Bundes (BauNVO) nicht zulässig sind. Einzelne Anlagen oder Anlagenteile, von denen erhebliche Wirkungen ausgehen können werden im Bauantragsverfahren auf ihre immissionsschutzrechtliche Sicherheit geprüft.

Da sich keine schutzwürdigen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden, ergibt sich kein Anlass im Bebauungsplan weitergehende Regelungen zu treffen.

5.6 KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

5.6.1 Bestand und Bewertung

Kulturgüter oder schützenswerte Sachgüter sind nicht betroffen.

Archäologische Denkmäler sind nicht zu erwarten. Natürliche Böden werden nicht berührt.

Im Bebauungsplan findet sich ein entsprechender Hinweis, sollte bei Erdarbeiten dennoch etwas gefunden werden.

5.7 TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT

5.7.1 Bestand und Bewertung

Biotop/Vegetation

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

Die potenziell natürliche Vegetation ist für das Plangebiet der ((38) 3.1.2) Zittergrasseggen-Hainbuchen-Stieleichenwald. Der Zittergrasseggen-Hainbuchen-Stieleichenwald (Caricibrizoides-Carpinetum) ist eine auf wechselfeuchten, überwiegend mäßig nährstoffversorgten Böden im Tief- und Hügelland verbreitet vorkommende Ausbildungsform¹¹.

¹¹ Quelle: Karte der potentiellen natürlichen Vegetation,

Im Folgenden werden die Biotoptypen im Plangebiet aufgelistet. Nomenklatur und Bewertung richten sich nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen.



Abbildung 24: Intensiv genutzter Acker, Blick aus Richtung Nordwesten auf das Plangebiet (eigene Aufnahme)

Biototyp Nummer	10.01.200
Bezeichnung, Beschreibung:	Intensiv genutzter Acker
Biotopwert	5 WP/m ² (sehr geringe Bedeutung)



Abbildung 25: Bankett zwischen Gehweg und Ackerfläche (eigene Aufnahme)

Biototyp Nummer	11.04.160
Bezeichnung, Beschreibung:	Bankett
Biotopwert	1 WP/m ² (sehr geringe Bedeutung)

Bei der Begehung des Gebietes wurden keine seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten vorgefunden. Aufgrund der Ausprägung und Nutzung des Gebietes ist davon auch nicht auszugehen. Gehölze sind nicht betroffen.

Fauna

Eine Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt. Es folgt eine Beschreibung der potentiell vorkommenden Tierarten, die eine Bindung an die vorkommenden Biototypen aufweisen.

Der Wirkraum des Vorhabens (Ackerfläche) ist für geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 EU-VSRL wenig oder gar nicht geeignet.

Zu erwarten wären die Feldlerche, das Rebhuhn und die Wachtel, für die das Plangebiet zumindest einen potentiellen Teillebensraum darstellt, da sie als Bodenbrüter im offenen Gelände mit weitgehend freiem Horizont brüten und sich außerhalb der Brutzeit auf abgeernteten Feldern und geschnittenen Grünflächen aufhalten.

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen intensiv genutzten Acker, der regelmäßig bearbeitet und mit schweren Maschinen befahren wird. Bedingt dadurch hat das Plangebiet nur eine geringe potentielle Bedeutung als Brutraum für die genannten Arten, die primär auf störungsfreie

Flächen und extensiv genutzte Dauergrünlandflächen als Brutraum angewiesen sind. Zusätzlich wird das Vorkommen aufgrund der Flächengröße und der Siedlungsnähe ausgeschlossen. Die Feldlerche hat zudem eine Fluchtdistanz von ca. 150 m, die hier nicht gegeben ist.

Weitere geschützte Vogelarten sind als Nahrungsgäste potentiell betroffen, können aber auf vergleichbare Strukturen ausweichen, die im Landschaftsraum in umfangreichem Maße vorhanden sind.

Daher wird eine Gefährdung im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen.

Das Vorkommen weiterer Arten bzw. Artengruppen (z.B. Libellen, Reptilien, Amphibien, Säugtiere) ist plausibel auszuschließen, da diese auf den Ackerflächen nicht vorkommen. Auch für den Feldhamster besteht keine Habitataignung.

5.7.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wildlebende Tiere 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).

5.7.3 Bestimmungen im Bebauungsplan

Maßnahmen zum Artenschutz

Es sind keine Festsetzungen zum speziellen Artenschutz notwendig, da eine Gefährdung geschützter und gefährdeter Arten ausgeschlossen wird.

Gehölze sind nicht vorhanden.

Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z.B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 1.800 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Die Beleuchtungszeiten und deren Dauer ist auf die betrieblich notwendigen Zeiten beschränkt.

Einfriedungen

Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwertigen Grundstücksgrenzen müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm oder durch regelmäßige Durchlässe von mindestens 30 cm Breite.

Pflanzungen

Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen im Plangebiet sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von insgesamt drei Jahren ist zwingend erforderlich.

Zur Umsetzung grünordnerischer Festsetzungen ist die nachfolgende Artenliste zu verwenden:

Bäume: Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus Betulus*), Gemeine Esche (*fraxinus excelsior*), Eiche (*quercus spec*).

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Freiflächen sind mit Bäumen zu bepflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheibe pro Baum beträgt 10 m². Für die Pflanzung sind standortgerechte Bäume mittlerer Größe zu verwenden (max. 10-12 m Wuchshöhe, max. 6-8 m Kronendurchmesser). Die Bäume sind mit einer Mindestqualität von H 3xv mB, StU 14-16 cm anzupflanzen.

Im Bereich des Kundenparkplatzes ist ein Baum für je zehn Stellflächen anzupflanzen. Bäume entlang der Randeingrünung werden angerechnet.

5.7.4 Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen

Insgesamt wird in geringe Strukturen eingegriffen. Alle Bestandsstrukturen sind häufig und ubiquitär.

5.8 LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNGSEIGNUNG

5.8.1 Bestand und Bewertung



Abbildung 26: Bestimmende Landschaftselemente im Gebiet (eigene Aufnahmen)

Die Landschaft in der Umgebung des Plangebietes ist ackerbaulich geprägt. Außerhalb der Ortschaften bzw. Ortsränder existieren nur wenige landschaftsbildprägende Elemente, meist in Form kleinerer Hecken und Gehölze. Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Norden eine Wohnblockbebauung, welche optisch dominant ist. Die im Osten und Süden liegende Wohnbebauung wird durch eine Gehölzhecke, die sich entlang der Ackerfläche befindet, abgeschirmt. Ein landschaftsbildprägendes Element stellt die Freileitung (220 kV) im Westen dar, die sich hinter dem geplanten Neubaugebiet befindet. Südwestlich schließen Gewerbeflächen an. Die geplante Bebauung ist somit durch Wohnbebauung, Gewerbe und Gehölzstrukturen umschlossen. Eine Fernsicht auf den Planbereich ist also nicht gegeben. Lediglich die unmittelbare Umgebung erfährt eine Veränderung des Landschaftsbildes. Diese Wirkung wird jedoch durch die geplante Begrünung minimiert.

Wander- oder Radwege existieren nicht. Zur Aufsuchung der Landschaft existieren nur Wirtschaftswege. Landschaftsbezogene Attraktionen sind nicht vorhanden.

Der gesamte nahliegende Raum wird von Siedlung und Landwirtschaft beherrscht. Insgesamt lässt sich der Landschaftsraum als Raum mit geringer Bedeutung für die naturbezogene Erholung bewerten:

- die intensive, großflächige Landnutzung dominiert
- die naturraumtypische Eigenart ist weitgehend überformt
- Vorbelastungen in Form von visuellen Beeinträchtigungen durch bauliche Strukturen

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

5.8.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere

...

- Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, und
- zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen, die das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Baugebiete führen zwangsläufig zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, die mit Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und/oder der Erholungsqualität verbunden sein können.

5.8.3 Bestimmungen im Bebauungsplan

Erhaltung / Eingrünung

Im Gebiet selbst werden die vorgeschriebenen Freiflächen (20% der GE-Flächen) grünordnerisch gestaltet.

Festsetzung von Baumpflanzungen zur Eingrünung und Einbindung des Baukörpers in das Landschaftsbild.

5.8.4 Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen

Aufgrund der mangelnden Erholungseignung des Gebietes und der Gebietseingrünung sind die verbleibenden Umweltauswirkungen in Bezug auf Landschaftsbild und Erholungseignung als **gering** zu bewerten.

Die geplanten Pflanzungen bewirken eine Abschirmung und Auflockerung des Gebietes sowie eine Harmonisierung des Landschafts-/ Ortsbildes.

6 EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ

Mit der Bebauung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die gemäß § 14 ff. BNatSchG eines Ausgleichs bedürfen. 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.

Der Biotoptyp Gewerbegebiet als Zielbiotop beinhaltet den maximal zulässigen Versiegelungsgrad von 80% und den vorgeschriebenen Freiflächenanteil von 20% (BauNVO).

Tabelle 6: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Bezeichnung	Code	Wert	Fläche	Punkte	Bezeichnung	Code	Wert	Fläche	Punkte
Acker	10.01.20 0	5	8.021	40.105	Gewerbegebiet	11.02.20 0	1	8.421	8.421
Bankett	11.04.16 0	1	400	400					-
									-
Summe			8.421	40.505	Summe			8.421	8.421
Bilanzsumme	-32.084								

Die Bilanzierung ergibt einen negativen Saldo von **-32.084** Punkten.

7 KOMPENSATION

Die Kompensation ist via vorlaufender Ersatzmaßnahmen im Naturraum durch den Ankauf von Ökopunkten vorgesehen. Einzelheiten sind im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu regeln. Diese Vorgehensweise beruht auf des § 16 des Bundesnaturschutzgesetzes sowie der §§ 18 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den §§ 1a und 200a des Baugesetzbuchs und der Sächsischen Ökokonto-Verordnung.

8 PLANUNGALTERNATIVEN

Alternativstandorte sind im Umfeld von Kitzscher nicht vorhanden. Die regionalplanerischen Vorgaben enthalten den Zwang zur Anordnung großflächigen Einzelhandels in städtebaulich integrierter Lage. Diese Standortvoraussetzungen sind in der Leipziger Straße gegeben. Angesichts der Lage zum Hauptwohnbereich und der relativen Konfliktfreiheit ist der Standort für ein SO Einzelhandel prädestiniert. Eine bessere integrierte Lage mit geringeren Eingriffswirkungen für ein solches Vorhaben lässt sich auch nicht ausmachen.

Ohne Bebauung würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

9 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT

Es wird davon ausgegangen, dass emittierende Anlagen nach dem Stand der Technik gebaut werden, und keine erheblichen Auswirkungen für die Umwelt zu befürchten sind. Derartige Anlagen sind in der Regel genehmigungspflichtig nach dem BImSchG.

10 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT

10.1 EMISSIONEN AUS DEM PLANGEBIET

Bezüglich der Schallemissionen wird auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen. Die Einzelgenehmigung potentiell emittierender Nutzungen obliegt der Bauaufsichtsbehörde bzw. der Gewerbeaufsicht. Es wird vorausgesetzt, dass alle Einrichtungen bzgl. der Emissionen dem Stand der Technik entsprechen und gemäß BImSchG geprüft und genehmigt werden. Hierzu

wird auf das Schallgutachten verwiesen¹². Zur Minimierung weiterer Auswirkungen werden hier Einhausungen und Lärmemissionskontingente festgelegt die im Rahmen der jeweiligen Bauanträge Beachtung finden müssen.

10.2 MAßNAHMEN DES NATURSCHUTZES

Die Gemeinde als Satzungsgeber ist gehalten die Umsetzung der hier festgelegten Maßnahmen zu kontrollieren (§ 4c BauGB). Diese Verpflichtung besteht auch ohne gesonderte Festsetzung.

Die Einhaltung weiterer umweltrechtlich relevanter Bestimmungen (bspw. Lagerung und Verwertung des Oberbodens gem. DIN) ist allgemein gültige Norm und bei der Baudurchführung einzuhalten.

Eine Entscheidung über Ersatzmaßnahmen sind noch nicht getroffen.

11 ZUSAMMENFASSENDE KONFLIKTANALYSE

Tabelle 7 Zusammenfassende Konfliktanalyse

Schutzgut/Gegenstand	Bewertung
Landschaftsbild und Erholungseignung	geringe Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild keine Auswirkungen auf die Erholungseignung
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildungsrate Starkregenereignis ist durch die Regenrückhaltung vorgebeugt
Boden	erhebliche Auswirkungen durch Zerstörung, Umlagerung von etwa 0,84 ha Ackerböden mittlerer bis hoher Wertigkeit Versiegelung von ca. 0,67 ha
Luft / Klima	geringe Auswirkungen auf Kaltluftentstehung keine Auswirkungen auf Kaltlufttransport keine regionalen Auswirkungen sehr hohe lokale Auswirkungen durch sommerliche Aufheizung über versiegelten Flächen Abmilderung der Klimaeffekte durch Überstellung mit großkronigen Bäumen und Verwendung von hellen Bodenbelägen

¹² GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH Zwickau: „Neubau Edeka-Einkaufsmarkt in 04567 Kitzscher, Leipziger Straße, Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb“; Erläuterungsbericht Projekt-Nr. 2024_076, 11.12.2024

Schutzgut/Gegenstand	Bewertung
Arten und Biotope	Verlust von ca. 0,84 ha geringwertiger Biotope (Acker) keine Auswirkungen auf bedrohte Arten
Schutzgebiete	keine Auswirkungen (bei Einhaltung der Gebote der Trinkwasser-Schutzgebietsverordnung)
Mensch - Lärm	geringe Auswirkungen durch geringe örtliche Zunahme der Verkehrsbelastung
Mensch - Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	keine negativen Auswirkungen Verbesserung der Versorgungssituation
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen
Siedlungsstruktur	gewerbliche Entwicklung im Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen

12 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Westlich der Ortslage von Kitzscher wird eine Fläche von ca. 0,84 ha für großflächigen Einzelhandel in Anspruch genommen. Geplant ist eine Umsiedlung des Edeka-Marktes von der Bornaer Straße in die Leipziger Straße.

Durch das Gewerbegebiet werden ca. 0,67 ha versiegelt. Die Bodenversiegelung stellt auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen die hauptsächliche erhebliche und nachhaltige Umweltwirkung dar. 20 % der Gesamtfläche werden als Freiflächen landschaftlich bzw. gärtnerisch gestaltet.

Eingriffsminimierende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege können nur in geringem Umfang im Gebiet umgesetzt werden. Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffswirkungen werden durch externe Maßnahmen auf dem Gebiet der Stadt Kitzscher kompensiert.

Die Schutzgüter Mensch, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholungseignung und Wasser sind nicht in erheblichem Umfang betroffen, soweit die Bestimmungen im Bebauungsplan eingehalten werden. Dazu tragen folgende Tatsachen und Festlegungen bei:

- Versickerungsmulden mit Versickerung über die belebte Bodenzone
- Einhausungen des LKW – Entladebereichs und Einhaltung von Lärmemissionskontingenten
- Überstellung der Fläche mit großkronigen Bäumen

Sämtliche Maßnahmen zum Schutz vorhandener Strukturen, zur Eingriffsminimierung, zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und der Vermeidung von Auswirkungen auf den Menschen werden im Bebauungsplan verbindlich geregelt.

Aufgestellt

Linden, im Juli 2025

Dipl. geogr. Regina Weiß, Dipl. Ing. Norbert Bischoff

