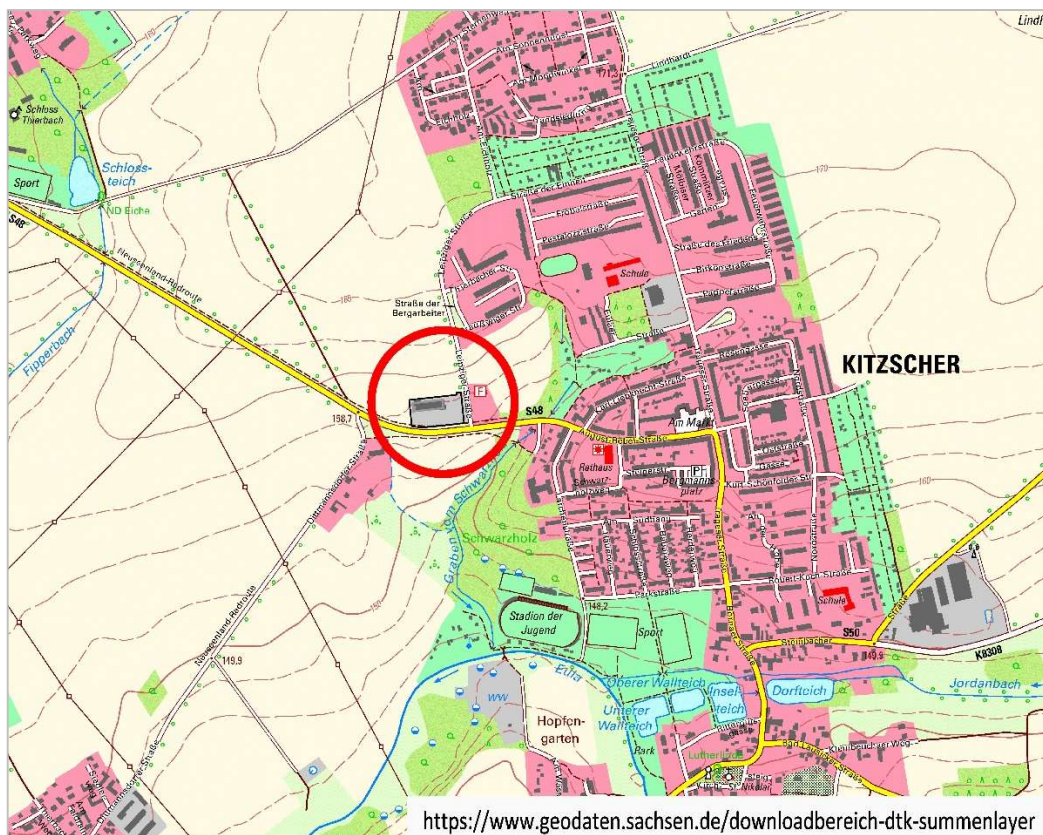




# Stadt Kitzscher

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### „Lebensmittelmarkt an der Leipziger Straße“

(3. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nonfood-Discounter an der Leipziger Straße“)

## BEGRÜNDUNG

Juli 2025



Planungsbüro:  
StadtLandGrün  
Händlerstraße 8  
06114 Halle (Saale)

**Stadt Kitzscher,  
vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Lebensmittelmarkt an der Leipziger Straße“  
(3. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Nonfood-Discounter an der Leipziger Straße“)**

|                           |                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planungsträger:</b>    | Stadt Kitzscher<br>Ernst-Schneller-Str. 1<br>04567 Kitzscher                                                                                                                          |
| <b>Auftraggeber:</b>      | Projektbau Kitzleben GmbH<br>Gleinaer Straße 15<br>06712 Zeitz                                                                                                                        |
| <b>Auftragnehmer:</b>     | StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung<br>Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR<br>Händelstraße 8<br>06114 Halle<br><br>Tel.: (03 45) 23 97 72-13                                |
| <b>Autoren:</b>           | Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung<br>Astrid Friedewald<br>Stadtplanung<br><br>Yvette Trebel<br>CAD-Bearbeitung<br><br>Dipl.-Agraring.<br>Anke Bäumer<br>Grünordnung/Umweltbericht |
| <b>Vorhaben-Nr.:</b>      | 25-584                                                                                                                                                                                |
| <b>Bearbeitungsstand:</b> | <b>Entwurf</b>                                                                                                                                                                        |

Dipl.-Agraring. Anke Bäumer  
Landschaftsplaner

Dipl.-Ing. Astrid Friedewald  
Stadtplaner

## INHALTSVERZEICHNIS

|       |                                                                                                                     |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG .....                                                                               | 6  |
| 2     | RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....                                                                                    | 6  |
| 3     | ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN .....                                                                          | 7  |
| 3.1   | Übergeordnete Planungen .....                                                                                       | 7  |
| 3.1.1 | Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 .....                                                                           | 8  |
| 3.1.2 | Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020 .....                                                                        | 8  |
| 3.1.3 | Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung .....                                                      | 9  |
| 3.2   | Planungsrechtliche Situation .....                                                                                  | 11 |
| 3.4   | Verfahren .....                                                                                                     | 13 |
| 4     | STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME .....                                                                               | 13 |
| 4.1   | Eigentumsverhältnisse .....                                                                                         | 13 |
| 4.2   | Baubestand (historische und aktuelle Nutzungen) .....                                                               | 14 |
| 4.3   | Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten .....                                                                 | 14 |
| 4.4   | Verkehrliche Erschließung .....                                                                                     | 16 |
| 4.4.1 | Individualverkehr .....                                                                                             | 16 |
| 4.4.2 | Schienenverkehr .....                                                                                               | 17 |
| 4.4.3 | Nicht schienengebundener Personennahverkehr .....                                                                   | 17 |
| 4.4.4 | Fußgänger- und Radverkehr .....                                                                                     | 17 |
| 4.5   | Stadttechnische Erschließung .....                                                                                  | 17 |
| 5     | PLANUNGSKONZEPT .....                                                                                               | 18 |
| 5.1   | Städtebauliches Zielkonzept .....                                                                                   | 18 |
| 5.2   | Verkehrskonzept .....                                                                                               | 18 |
| 5.2.1 | ÖPNV .....                                                                                                          | 18 |
| 5.2.2 | Individualverkehr .....                                                                                             | 18 |
| 6     | BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN .....                                                                     | 18 |
| 6.1   | Art, Maß und Umfang der Nutzungen .....                                                                             | 19 |
| 6.1.1 | Art der baulichen Nutzung .....                                                                                     | 19 |
| 6.1.2 | Maß der baulichen Nutzung .....                                                                                     | 21 |
| 6.1.3 | Bauweise .....                                                                                                      | 22 |
| 6.1.4 | Überbaubare Grundstücksfläche .....                                                                                 | 22 |
| 6.2   | Grünordnerische Festsetzungen .....                                                                                 | 23 |
| 6.3   | Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB) ..... | 24 |

|                              |                                                                                                                                              |    |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.4                          | Bedingte Festsetzung .....                                                                                                                   | 25 |
| 6.5                          | Verkehrerschließung .....                                                                                                                    | 25 |
| 6.5.1                        | Öffentlicher Personenverkehr .....                                                                                                           | 25 |
| 6.5.2                        | Individualverkehr .....                                                                                                                      | 26 |
| 6.5.3                        | Fußgänger und Radverkehr .....                                                                                                               | 26 |
| 6.5.4                        | Ruhender Verkehr .....                                                                                                                       | 26 |
| 6.6                          | Immissionsschutz .....                                                                                                                       | 26 |
| 6.6.1                        | Lärm .....                                                                                                                                   | 26 |
| 6.7                          | Maßnahmen für den Klimaschutz .....                                                                                                          | 31 |
| 6.8                          | Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise .....                                                                                                | 31 |
| 6.8.1                        | Trinkwasserschutzgebiet .....                                                                                                                | 31 |
| 6.8.2                        | Archäologische Denkmalpflege.....                                                                                                            | 32 |
| 6.8.3                        | Anbaubeschränkungen entlang der Staatsstraße S 48 .....                                                                                      | 32 |
| 7                            | STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG .....                                                                                                           | 32 |
| 7.1                          | Wasserversorgung.....                                                                                                                        | 32 |
| 7.2                          | Entwässerung.....                                                                                                                            | 33 |
| 7.3                          | Energieversorgung .....                                                                                                                      | 33 |
| 7.4                          | Telekommunikation.....                                                                                                                       | 34 |
| 7.5                          | Abfallentsorgung.....                                                                                                                        | 34 |
| 8                            | FLÄCHENBILANZ .....                                                                                                                          | 34 |
| 9                            | PLANVERWIRKLICHUNG.....                                                                                                                      | 34 |
| 9.1                          | Maßnahmen zur Bodenordnung .....                                                                                                             | 34 |
| 9.2                          | Kostenschätzung/Kostentragung .....                                                                                                          | 34 |
| 9.3                          | Durchführungsvertrag .....                                                                                                                   | 34 |
| 10                           | WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....                                                                                                   | 35 |
| TEIL B – UMWELTBERICHT ..... |                                                                                                                                              | 36 |
| 11                           | EINLEITUNG .....                                                                                                                             | 36 |
| 11.1                         | Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans .....                                                                 | 36 |
| 11.2                         | Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung ..... | 37 |
| 12                           | BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN ..                                                                                     | 39 |
| 12.1                         | Plangebiet und Untersuchungsbereich .....                                                                                                    | 40 |
| 12.2                         | Schutzgut Mensch .....                                                                                                                       | 40 |
| 12.3                         | Schutzgut Pflanzen und Tiere .....                                                                                                           | 40 |
| 12.4                         | Schutzgüter Boden/ Fläche.....                                                                                                               | 41 |
| 12.5                         | Schutzgut Wasser.....                                                                                                                        | 41 |

|       |                                                                                                                                                |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 12.6  | Schutzgut Klima/ Luft.....                                                                                                                     | 41 |
| 12.7  | Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung .....                                                                                    | 41 |
| 12.8  | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....                                                                                                 | 42 |
| 12.9  | Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....                                                                                | 42 |
| 12.10 | Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....                                                                        | 42 |
| 13    | PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....                                                           | 42 |
| 13.1  | Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten) .....                                         | 43 |
| 13.2  | Nutzung natürlicher Ressourcen.....                                                                                                            | 43 |
| 13.3  | Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen ..... | 43 |
| 13.4  | Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung .....                                                                 | 43 |
| 13.5  | Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....                                                               | 43 |
| 13.6  | Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....                                                                   | 44 |
| 13.7  | Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....      | 44 |
| 13.8  | Eingesetzte Techniken und Stoffe .....                                                                                                         | 44 |
| 14    | MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER NACHHALTIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....                                     | 44 |
| 15    | ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....                                                                                                       | 45 |
| 16    | ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....                                                                                                                      | 45 |
| 16.1  | Technische Verfahren der Umweltprüfung .....                                                                                                   | 45 |
| 16.2  | Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....                                                                                           | 45 |
| 16.3  | Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....                                                                                                   | 45 |
| 16.4  | Quellen, die für die Umweltprüfung herangezogen worden sind .....                                                                              | 46 |

## **Teil A      Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **1      Erfordernis der Planaufstellung**

Im Plangebiet befindet sich derzeit ein Sonderpostenmarkt. Für die Fläche liegt der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nonfood-Discounter an der Leipziger Straße“ vor (2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Penny Markt“).

Die Stadt Kitzscher beabsichtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erneut zu ändern.

Zielstellung der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmartes. Vorgesehen ist, innerhalb des Plangebietes einen Discounter mit max. 1.280 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu errichten. Die im geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Errichtung des geplanten Discounters nicht. Durch die beabsichtigten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die Ansiedlung des momentan in der Trageser Straße ansässigen Discounters im Plangebiet mit einem zukunftsfähigen Auftritt ermöglicht werden.

Selbst wenn sie rechtlich in Betracht käme – würde eine dauerhafte Realisierung des Bauvorhabens in dem Plangebiet auf der Grundlage der §§ 34 und 35 BauGB nicht die Einflussmöglichkeiten der Kommune eröffnen, die notwendig sind, um zu einer Besiedlung des Areals zu gelangen, die auch ihren berechtigten Interessen Rechnung trägt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einer strukturierten baulichen Weiterentwicklung des Plangebietes dient und somit ein öffentliches Interesse an einer baldmöglichen Planaufstellung besteht. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist für das Plangebiet eine städtebauliche Planung erforderlich.

### **2      Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt am südwestlichen Ortsrand von Kitzscher nördlich der Leipziger Straße. Die Entfernung zum Marktplatz beträgt ca. 500 m. Es hat eine Fläche von ca. 0,7 ha. Der räumliche Geltungsbereich umfasst lediglich das Flurstück 212, Gemarkung Braußwig.

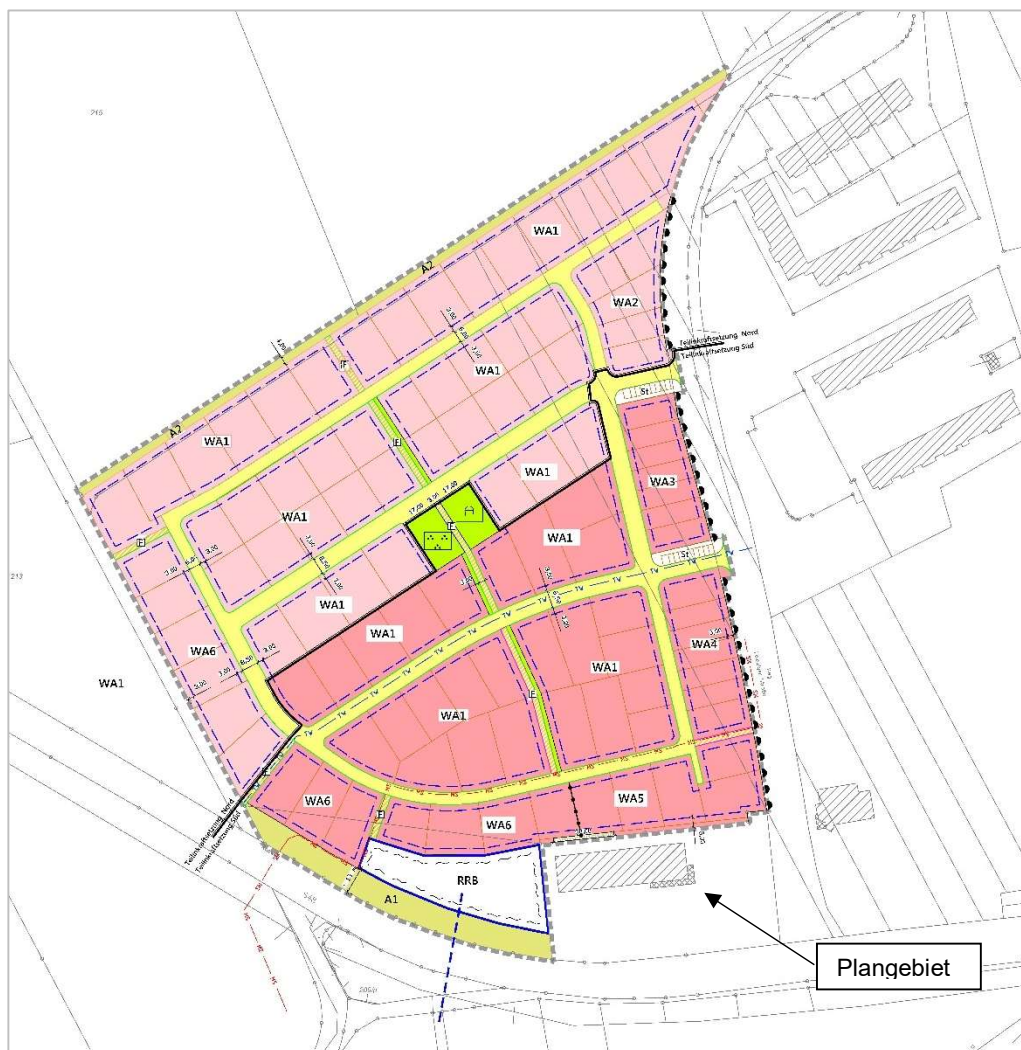
Das Plangebiet wird im Süden (Staatsstraße S 48) und Osten durch die Leipziger Straße begrenzt.

Im Westen und Norden grenzt es unmittelbar an das im Bau befindliche Wohngebiet „Leipziger Straße in Kitzscher“ (vgl. Abbildung 1), in dem insgesamt 90 - 100 Bauplätze (8,1 ha Fläche) neu erschlossen werden. Der Teilbereich Süd dieses Bebauungsplans mit voraussichtlich insgesamt 51 Wohnhäusern (ca. 4,0 ha Fläche) ist am 24. Mai 2022 durch den Stadtrat Kitzscher als Satzung beschlossen worden und ist seit dem 28. September 2022 rechtskräftig.

Westlich des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittelmart An der Leipziger Straße“ wurde ein Regenrückhaltebecken errichtet; nördlich ist die Erschließung des Wohngebietes weitgehend abgeschlossen. Die ersten Wohnhäuser sind im Bau.

Östlich des Plangebietes befindet sich die Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr Kitzscher.

Abbildung 1: Bebauungsplan „Leipziger Straße in Kitzscher“  
(Ausschnitt aus der Satzungsfassung der Planzeichnung)



Die Fläche ist fast eben. Die Geländehöhen liegen bei ca. 157 m ü. NHN.

Lage und Begrenzung des Plangebietes sind dem Übersichtsplan und der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

### 3 Übergeordnete und sonstige Planungen

#### 3.1 Übergeordnete Planungen

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88). In ihm werden Aufgaben und Leitvorstellungen sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell-organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben. Aufgabe der Länder ist es, die aufgestellten allgemein gehaltenen Grundsätze, die sie durch eigene ergänzen können, unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Bedingungen zu verwirklichen und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele vorzugeben.

### 3.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) gemäß der durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 12. Juli 2013 (in Kraft ab 31. August 2013) enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen zugrunde zu legen sind.

Für die Stadt Kitzscher und die vorliegende Planung sind insbesondere folgende im LEP 2013 festgelegte Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung von Bedeutung:

Gemäß der Festlegungskarte (Karte 1) *Raumstruktur* liegt Kitzscher in einem verdichteten Raum im ländlichen Bereich.

Das im LEP Sachsen 2013 enthaltene Konzentrationsgebot bestimmt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur in den Zentralen Orten zulässig sind. Das Planvorhaben überschreitet die Grenze der Großflächigkeit und wäre vom Grundsatz her nicht mit dem Konzentrationsgebot in Einklang zu bringen, da Kitzscher seitens der Regionalplanung keine zentralörtliche Versorgungsfunktion zugewiesen ist.

Allerdings hat die zuständige Landesdirektion hierzu ausgeführt, dass die Ziele der Raumordnung unbeachtlich sein können, wenn die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden kann, die davon ausgeht, dass sich großflächige Einzelhandelsbetriebe auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. Hierzu ist ein sogenannter Atypik-Nachweis durchzuführen, in dessen Rahmen zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO entzieht.

Der Atypik-Nachweis ist im Rahmen der zu der Planung vorliegenden Auswirkungsanalyse erbracht worden [1].

Die Ziele der Landesplanung werden auf der *Regionalplanungsebene* konkretisiert.

Neben grundsätzlichen, werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung benannt.

### 3.1.2 Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen wurde am 11. Dezember 2020 durch den Regionalen Planungsverband beschlossen und am 2. August 2021 durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalplanung genehmigt. Der Regionalplan ist seit dem 16. Dezember 2021 in Kraft.

Für die Stadt Kitzscher insgesamt sind insbesondere folgende im Regionalplan festgelegten Ziele, Grundsätze und Darstellungen von Bedeutung.

- Kitzscher gehört zur Raumkategorie „verdichteter Bereich im ländlichen Raum“ und liegt außerhalb Regionaler Entwicklungsachsen im Land Sachsen (Karte 1 zum Regionalplan/ Übernahme aus LEP 2013)
- Kitzscher weist keine zentralörtliche Bedeutung (Grundzentrum) auf.

Die nächsten Grundzentren liegen mit Bad Lausick im Osten, dem Ortsverbund Böhlen-Zwenkau im Nordwesten und dem Ortsverbund Großpösna-Naunhof im Norden von Kitzscher. Das nächstgelegene Mittelzentrum stellt Borna westlich von Kitzscher dar. (Übernahme aus LEP 2013). Kitzscher gehört zum grundzentralen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Borna (Karte 3 zum Regionalplan).

- Kitzscher wird, auch wenn die Stadt keine zentralörtliche Bedeutung aufweist, im Regionalplan als gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern ausgewiesen und bildet

damit den Schwerpunkt der gemeindlichen Siedlungsentwicklung und dient der Sicherung von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge (Karte 2 zum Regionalplan/Z 2.2.1.6).

- Kitzscher liegt innerhalb eines Raumes mit besonderem Handlungsbedarf – Bergbaufolgelandschaft (Karte 6 zum Regionalplan/LEP Kap. 2.1.3). Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit Bergbaufolgelandschaften (Karte 7 zum Regionalplan).

Für die Verlagerung des Marktstandortes wurde ein Verträglichkeitsgutachten zu den zu erwartenden Auswirkungen angefertigt [1]. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse ist dem Kapitel 3.1.3 dieser Begründung zu entnehmen.

Für das Plangebiet selbst werden im Regionalplan keinerlei zeichnerische Darstellungen oder Aussagen getroffen.

### 3.1.3 Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung

Die vorliegende Auswirkungsanalyse [1] ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Das ist folgendermaßen zu begründen:

Im Ergebnis der vorliegenden Planung soll ein Discounter von seinem aktuellen Standort an der Trageser Straße 36 an einen neuen Standort an der Leipziger Straße verlagert und dort mit einer Gesamtverkaufsfläche von etwa 1.250 m<sup>2</sup> neu errichtet werden, was einem Verkaufsflächenzuwachs von rd. 430 m<sup>2</sup> entspricht. Im Vorkassenbereich ist ein Bäcker mit knapp 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Der gegenwärtig im Plangebiet ansässige Sonderpostenmarkt soll im Zuge der Vorhabenrealisierung an den bisherigen Standort des Discounters an der Trageser Straße verlagert werden, so dass eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung des Altstandorts ausgeschlossen werden kann.

Auf der Grundlage des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans (vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nonfood Discounter an der Leipziger Straße“, rechtskräftig seit 22. Februar 2017) ist die Umsetzung der Planung nicht möglich. Deshalb erfolgt eine erneute Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Damit ist das Vorhaben nach den Bestimmungen des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Zudem sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung zu beachten. Da diese gemäß LEP Sachsen 2013 festlegen, dass großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Orten zulässig ist, Kitzscher seitens der Regionalplanung aber keine zentralörtliche Versorgungsfunktion zu gewiesen bekommen hat, hatte der Gutachter zu prüfen, ob das Vorhaben überhaupt raumbedeutsam ist oder ob für das Vorhaben die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO mittels eines Atypik-Nachweises widerlegt werden kann. Denn die Ziele der Raumordnung gelten nur für die in § 11 Abs. 3 BauNVO erfassten Vorhaben.

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst neben dem gesamten Stadtgebiet von Kitzscher auch Teile des überwiegend ländlich geprägten Umlands. So sind sowohl größere Teilbereiche der Gemeinde Otterwisch sowie der Stadt Rötha als auch Randbereiche der Städte Borna, Großpösna und Bad Lausick sowie der Gemeinde Belgershain dem Einzugsgebiet des geplanten Vorhabens zuzuordnen.

Die ermittelte nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von deutlich weniger als 100 % lässt auf bestehende Kaufkraftabflüsse an Einkaufsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets schließen. Davon profitieren in erster Linie gut erreichbare Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets. Da das Vorhaben in der Lage sein wird, einen Teil der bestehenden Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zurückzuholen, wird es auch zu Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets kommen (z. B. im Mittelzentrum Borna).

Die Umsatzumverteilungsquoten durch das Vorhaben erreichen nach den Prognosen des

Gutachters im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt rd. 6 % innerhalb des Einzugsgebiets. Sie liegen damit deutlich unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts. Dabei ist zu beachten, dass sich die ermittelten Umsatzrückgänge aber in unterschiedlichem Maße auf die untersuchten Standortlagen verteilen.

Der Ortskern von Kitzscher stellt den einzigen zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Einzugsgebiets dar. Dementsprechend standen die Auswirkungen auf den Ortskern von Kitzscher besonders im Fokus der Untersuchung. Für dessen Funktionsfähigkeit ist der hier ansässige Discounter (gegenwärtig im Umbau) maßgeblich. Dieser weist wesentliche betrieblich-konzeptionelle Überschneidungen mit dem Discounter auf, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, wodurch die beiden Discounter in unmittelbarer Konkurrenz miteinander stehen. Allerdings ist der im Ortskern ansässige Markt vorrangig auf die fußläufige Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung ausgerichtet, wohingegen der geplante Markt infolge der Verlagerung von der Trageser Straße an die Leipziger Straße in stärkerem Maße auch Autokunden anspricht. Durch die Verlagerung des Marktes aus der Trageser Straße wird der im Ortskern ansässige Markt innerhalb des Kernstadtgebiets in Bezug auf das direkte Wohnumfeld seine Marktposition stärken können. Darüber hinaus ist anzumerken, dass sich dieser Markt nach seinem Umbau modern und leistungsfähig präsentieren wird (Verkaufsfläche > 1.000 m<sup>2</sup>), so dass auch bei einer ermittelten Umsatzumverteilungsquote von rd. 9 %, die nur knapp unterhalb des kritischen Schwellenwerts liegt, für den Ortskern von Kitzscher ausgeschlossen werden kann, dass dieser den bestehenden Markt, als für dessen Funktionsfähigkeit maßgeblichen Betrieb, verlieren wird.

Eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe kann auch für den Vollsortimenter in Streulage ausgeschlossen werden. Als einziger Vollversorger im Stadtgebiet steht dieser mit dem geplanten Discounter nicht im unmittelbaren Wettbewerb, so dass die ermittelte Umverteilungsquote von rd. 8 % zu relativieren ist. Angesichts des erheblichen Sanierungsstaus und des nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritts wird für den Vollsortimenter mittelfristig seine Modernisierung erforderlich, um die Umsatzrückgänge kompensieren zu können. Ein Marktaustritt kann auch für den am Rande des Einzugsgebiets ansässigen und leistungsfähig aufgestellten Markt in Rötha (OT Espenhain) ausgeschlossen werden. Hier beziffert sich der prognostizierte Umsatzrückgang aufgrund der Distanz zum Vorhabenstandort lediglich auf rd. 2 %.

Die mit der Vorhabenrealisierung verbundenen (wenn auch überschaubaren) Kaufkraft-rückholeffekte werden zu Umsatzrückgängen an Standorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets führen (Borna, Bad Lausick). Für keinen dieser Standorte erreichen die Umsatzumverteilungswirkungen jedoch eine kritische Größenordnung. Mit Wirkungen zwischen 1 und 2 % werden die Umsatzrückgänge kaum bzw. nicht spürbar sein.

Insgesamt kann somit ausgeschlossen werden, dass es infolge der Vorhabenrealisierung zu mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung kommen wird.

Zur Prüfung, ob die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO greift, waren insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen. Die vorliegende städtebauliche Ausgangslage deutet auf eine atypische Fallkonstellation hin, da viele der zur Widerlegung der Vermutungsregel prüfungsrelevanten Aspekte erfüllt werden. Dafür spricht neben der Fokussierung des geplanten Marktes auf nahversorgungsrelevante Sortimente (90 % Flächenanteil) vor allem der unter Berücksichtigung des angrenzend im Bau befindlichen Wohngebietes perspektivisch zu erwartende Nahversorgungscharakter des Vorhabens. Damit fällt das Vorhaben auch nicht unter den Prüfkanon der Ziele der Raumordnung gemäß LEP Sachsen 2013, die nur für die in § 11 Abs. 3 BauNVO erfassten Vorhaben relevant sind, so dass das Vorhaben zulassungsfähig ist, obwohl Kitzscher keine zentralörtliche Versorgungsfunktion zugewiesen bekommen hat.

### 3.2 Planungsrechtliche Situation

Die Rechtsgrundlage für die Aufstellung der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet § 12 BauGB. Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Plan auf der Grundlage des Konzeptes des Investors sowie der Regelungen des BauGB auf der Grundlage

- des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nonfood Discounter an der Leipziger Straße“, rechtskräftig seit 22. Februar 2017 als 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Penny Markt“ (Rechtskraft: 26. Juni 1991),
- des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Kitzscher zur 3. Änderung des Bebauungsplans vom 18. Mai 2021,
- die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplans 18. Mai 2021 mit Beschluss des Stadtrates vom 29. August 2024
- Beschluss zur Wiederaufnahme des Verfahrens vom 24. Juni 2025
- des Entwurfsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Kitzscher vom .....

Die Projektbau Kitzleben GmbH, auf deren Antrag der vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert wird, hat die Absicht, am Standort wieder einen Lebensmittelmarkt (Discounter) zu errichten.

Seitens des Vorhabenträgers ist die unverzügliche Schaffung von Baurecht beabsichtigt. Die Planung und Umsetzung wird über einen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kitzscher und dem vg. Partner geregelt.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet.

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kitzscher stellt als vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der baulichen Nutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne bzw. deren Änderungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzscher wird der gesamte Bereich des Plangebietes weiß, d. h. als Fläche „ohne Darstellung einer Planung“ ausgewiesen. Die 3. Änderung des Bebauungsplans kann demzufolge nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan unter bestimmten Voraussetzungen bereits aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan entsprechend geändert ist. Für die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans bedarf es jedoch „dringender Gründe“. Diesbezüglich wird auf die nachstehenden Ausführungen verwiesen.

Daraus ergibt sich außerdem eine Genehmigungspflicht der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 10 Abs. 2 BauGB.

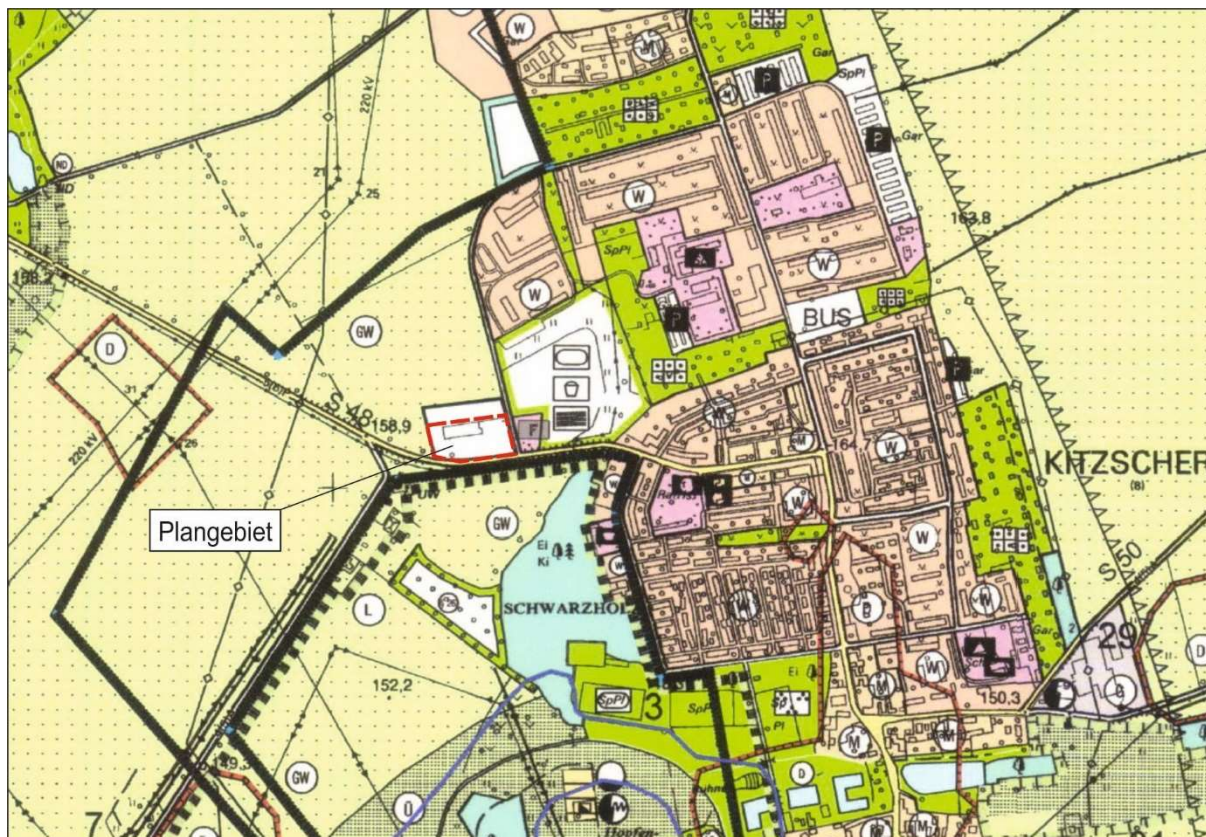
Die Pflicht zur Änderung des Flächennutzungsplans bleibt unberührt. Insofern gestattet § 8 Abs. 4 BauGB nur eine zeitlich begrenzte Ausnahme vom Entwicklungsgebot. Die Kommune muss die Änderung des Flächennutzungsplans ernsthaft beabsichtigen.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzscher erfolgt seit dem 4. Quartal 2024.

Die Verlagerung bzw. die Errichtung eines Ersatzmarktes für den momentan in der Trageser Straße ansässigen Discounter im Plangebiet ist aus folgenden Gründen dringend erforderlich:

- Der Bestandsmarkt weist gestalterische Mängel auf, die sowohl das äußere als auch das innere Erscheinungsbild betreffen.
- Der Bestandsmarkt entspricht grundsätzlich nicht mehr den heutigen Kundenanforderungen. Die Erwartungshaltung der Konsumenten an den Einkaufskomfort ist in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Dies beinhaltet vor allem erhöhte Ansprüche an die Architektur, das Ladendesign und die Warenpräsentation und äußert sich in der Notwendigkeit, die Regalhöhen zu reduzieren, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Gänge zu verbreitern, um ein möglichst barrierefreies und komfortables Einkaufen zu gewährleisten.
- Die Konsumenten zeichnen sich durch ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegan/vegetarisch aus. Die damit einhergehende Ausdifferenzierung der Produktvielfalt induziert einen zusätzlichen Flächenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können. Hinzu kommt die Erwartungshaltung an ein möglichst umfangreiches Frischeangebot (Obst/Gemüse, Wurst/Fleisch, Käse, Fisch). Dies erfordert eine Neugestaltung des Marktes. Mit der Verlagerung und dem Neubau des Discounters soll das Warenangebot im Markt neu geordnet und an die o. g. modernen Anforderungen angepasst werden.
- Am jetzigen Standort sind keine räumlichen Entwicklungs- bzw. Anpassungsmöglichkeiten im Gebäudebestand vorhanden.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Plangebietsgrenze



(Kartengrundlage: TK 10, Herausgeber; Landesamt für Vermessung und Datenverarbeitung, Aktenzeichen LVD/11/268/95)

Ergänzend ist auszuführen, dass die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung nicht

im Widerspruch zum Planvorhaben stehen (vgl. hierzu Pkt. 3.1).

### **3.4 Verfahren**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen (bzw. anzupassen/zu ändern), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan soll die zukünftige Entwicklung des Gebietes eindeutig steuern. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dienen somit als Bemessungs- und Genehmigungsgrundlage für das zukünftige Vorhaben.

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde in der Stadtratssitzung am 18. Mai 2021 gefasst (Beschluss-Nr. 035/21 SR). Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30. Juni 2021 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Kitzscher Nr. 06/2021 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Stadtratssitzung am 21. Februar 2023 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 009/23 SR).

Der Vorentwurf der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat in der Zeit vom 6. März 2023 bis zum 11. April 2023 im Vorraum des Bauamtes (Kämmerei und Bauamt) der Stadt Kitzscher öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig war der Vorentwurf zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf der Website der Stadt Kitzscher und auf dem zentralen Landesportal Bauleitplanung abrufbar.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden am 23. März 2023 um Stellungnahme zum Vorentwurf der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebeten.

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans 18. Mai 2021 wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 29. August 2024 aufgehoben (Beschluss-Nr. 0067/24 SR). Am 24. Juni 2025 hat der Stadtrat die Wiederaufnahme des Verfahrens beschlossen (Beschluss-Nr. 043/25 SR).

Der Stadtrat hat am 26.08.2025 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebilligt und ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Veröffentlichung bestimmt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde in der Zeit vom ..... 2025 bis einschließlich ..... 2025 auf der Internetseite der Stadt Kitzscher veröffentlicht. Er hat ergänzend im gleichen Zeitraum in der Stadtverwaltung Kitzscher öffentlich ausgelegen.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... 2025 um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebeten und über die Veröffentlichung informiert. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung am ..... 2025 im Amts- und Informationsblatt der Stadt Kitzscher Nr. .../2025 und im Internet.

## **4 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Eigentümer des innerhalb des Plangebietes gelegenen Flurstücks 212, Gemarkung Braußwig ist die Projektbau Kitzleben GmbH.

## 4.2 Baubestand (historische und aktuelle Nutzungen)

Im Plangebiet ist derzeit ein Restpostenmarktes ansässig. Das Verkaufsgebäude befindet sich im Nordwesten des Plangebietes. Es erstreckt in West-Ost-Richtung mit südlich angrenzendem, teilweise überdachtem Außenlager.

Zwischen dem Gebäude und der nördlichen Plangeietsgrenze befindet sich die Zufahrt zur Laderampe. Südlich und östlich des Gebäudes sind knapp 100 Kundenparkplätze vorhanden. Diese sind großflächig mit Betonpflaster versiegelt.

Im Nordosten des Plangebietes steht ein Trafohäuschen.

Zwischen Bebauung, Verkehrsflächen und Grenze des Geltungsbereiches erstrecken sich unterschiedlich breite Grünzonen. Diese umfassen im Südwesten eine größere Wiesenfläche. Auf den Grünflächen im Westen und Süden des Plangebietes bilden ältere Baumbestände einen Rahmen, im Osten ist entlang der Leipziger Straße eine Hecke vorhanden.

## 4.3 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

### 4.3.1. Naturräumliche Einordnung und Landschaftsbild

Die Ortschaft Kitzscher ist gemäß Landschaftsrahmenplan Leipzig-West Sachsen [8] naturräumlich den Porphyrhügellandschaften der Bad Lausicker Hügellandschwelle zuzuordnen.

Der Landschaftsraum im Bereich Kitzscher wird durch eine weitflächige Ackerlandschaft geprägt. Die Ackerflächen werden durch Gräben und Bäche, die überwiegend durch Gehölze begleitet werden, gegliedert. Im Bereich Kitzscher sind die Eula mit den Zuflüssen Jordanbach und Fippenbach zu nennen. Die zumeist flache Landschaft wird durch die Hochhalde Trages überragt, die sich nordwestlich des Plangebietes befindet.

### 4.3.2. Schutzgebiete

Schutzgebiete i. S. des Sächsischen Naturschutzgesetzes sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt.

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend gibt es keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

### 4.3.3. Topografie

Das Gelände ist bei ca. 157 m. ü. NHN fast eben.

### 4.3.4. Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist aufgrund früheren Nutzung als Supermarkt und der derzeitigen als Sonderpostenmarkt bereits großflächig versiegelt bzw. überprägt. Lediglich in den Randbereichen sind Grünflächen vorhanden.

#### *Pflanzen*

Die Randeingrünung wird durch Laubbäume im Süden und Westen des Plangebietes gebildet. Die darunter liegenden Flächen sind mit einem intensiv gepflegten Scherrasen bestanden. Auch auf den unversiegelten Flächen zur Gliederung der Stellplätze sind Scherrasen sowie ein Laubbaum vorhanden.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme ist kein Vorkommen geschützter Pflanzen festgestellt worden. Im Osten ist eine Strauchreihe ausgebildet.

### *Tiere*

Es ist keine Erfassung im Plangebiet vorkommender Tiere erfolgt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Pflegeintensität der Rasenflächen sind lediglich siedlungstolerante Brutvögel zu erwarten, die die Bäume als Brutplatz nutzen.

### 4.3.5. Boden, Baugrund und Altlasten

#### Geologie/Hydrogeologie

Zu den geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen wurden durch das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie<sup>1</sup> folgende Informationen gegeben:

#### *Geologie:*

Unter einer vorhandenen anthropogenen Auffüllung (bebautes Gelände) sind im Plangebiet mehrere Meter mächtige saalekaltzeitliche Geschiebelehme/-mergel zu erwarten, die von fluviatilen Sanden und Kiesen der Tieferen Mittelterrasse (Hauptterrasse) unterlagert werden können. Die etwa 10 m bis 15 m mächtigen quartären Lockergesteine werden von Lockergesteinen des Tertiärs unterlagert (Wechselagerungen von Tonen/Schluffen mit Sanden/Kiesen sowie ggf. Braunkohlen).

Der Festgesteinsuntergrund ist in Teufen von etwa 40 m bis 45 m unter Gelände zu erwarten und wird i. W. von klastischen Gesteinen des Buntsandsteins (Trias) aufgebaut. Im nördlichen Plangebiet können auch vulkanische Gesteine des Rotliegenden (Perm) vorkommen. Die Festgesteine sind in den obersten Metern häufig zu rolligen und/oder bindigen Lockergesteinen zersetzt.

#### *Hydrogeologie:*

Aufgrund des erwarteten, anstehenden Geschiebemergels ist nur eine sehr geringe Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gegeben. Daher sind alternative Möglichkeiten der Ableitung anfallender Niederschläge zu prüfen.

#### Boden

Im Plangebiet steht kein natürlich gewachsener Boden an. Mit der Errichtung der Bebauung einschließlich der Verkehrsflächen sind die obersten Bodenschichten abgetragen worden. Auch auf den derzeit vorhandenen Grünflächen wird der Boden infolge von Auffüllungen durch einen Mischboden geprägt.

#### Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### 4.3.6. Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Wasserflächen vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserfassungen Kitzscher (in unmittelbare Nähe zur TWSZ II). Die Brunnen erschließen v. a. die Kiessande der Thierbach-Schichten, welche im Plangebiet ab einer Teufe von ca. 10 m erwartet werden (+/- einer Schwankungsbreite von einigen Metern).

---

<sup>1</sup> Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 23.04.2023

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat darauf hingewiesen, dass aktuell eine Überarbeitung der Unterlagen zum Trinkwasserschutzgebiet stattfindet, in deren Ergebnis eine Neuausweisung des Trinkwasserschutzgebietes erfolgen wird. Auch danach ist davon auszugehen, dass sich das Plangebiet im Trinkwasserschutzgebiet (voraussichtlich TWSZ III bzw. IIIA) befinden wird.

#### 4.3.7. Klima/Luft

Makroklimatisch gehört der Landschaftsraum zum Klimagebiet des Subkontinentalen Binnentiefenlandklimas des Leipziger Landes [8]. Dieses zeichnet sich durch ein ausgeprägtes trocken-warmes Klima aus. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,6 – 9,5 °C. Die mittleren jährlichen Jahresniederschläge werden mit 580 - 600 mm/a angegeben.

#### 4.3.8. Landschaftsbild/Erholung

Das Landschaftsbild des Plangebietes und der direkten Umgebung wird überwiegend durch die unterschiedlichen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen bestimmt. Prägende Elemente sind:

- die mehrgeschossigen Gebäude nordöstlich des Plangebietes,
- die Grün- bzw. Ackerflächen zwischen Ortslage und Plangebiet,
- die Gehölzstrukturen des Schwarzholzes und gewässerbegleitend entlang des Grabens vom Schwarholz und in der Bachaue der Eula im Osten und Südosten,
- die ausgedehnten Ackerflächen im Westen und
- das im Bau befindliche Wohngebiet im Norden und Westen.

Aufgrund seiner Bebauung und Nutzung weist das Plangebiet seit langer Zeit eine deutliche Überformung und anthropogene Beeinflussung auf. Natürliche Ausstattungselemente sind nicht mehr vorhanden. Im Zusammenhang mit der intensiven baulichen Nutzung ist von einer sehr starken Überprägung aller Schutzgüter auszugehen.

Das Plangebiet weist keine Erholungsfunktion bzw. -eignung auf.

#### 4.3.9. Fazit

Im Ergebnis der Betrachtung der Schutzgüter ist festzustellen, dass keine natürlichen oder naturnahen Ausprägungen mehr vorhanden sind und die Schutzgüter ausnahmslos einer starken Vorbelastung unterliegen.

### 4.4 Verkehrliche Erschließung

#### 4.4.1 Individualverkehr

Die Haupteerschließungsstraße für die Ortschaft Kitzscher ist die Staatsstraße 48 (S 48) mit folgendem Verlauf:

S 242 – Thierbach – **Kitzscher** – S 50 – Beucha – Wüstungsstein – B176 in Bad Lausick

Sie tangiert das Plangebiet auf seiner Südseite (Leipziger Straße) und stellt die Verbindung zur Bundesautobahn A 72 (BAB 72) im Westen her, über die Leipzig und Chemnitz erreicht werden können. Die nächstgelegene Anschlussstelle der BAB 72 (Espenhain) befindet sich ca. 4 km westlich des Plangebietes.

Darüber hinaus verbinden mehrere Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen die einzelnen Ortsteile der Stadt bzw. binden die Umlandgemeinden an.

In Richtung Osten bzw. stadteinwärts geht die Leipziger Straße in die August-Bebel-Straße über und führt auf direktem Wege in den Ortskern von Kitzscher. Dort kreuzt sie sich mit der Trageser Straße, welche wiederum als Nord-Süd-Achse innerhalb Kitzschers fungiert.

Insgesamt ist das Plangebiet für alle Bewohner der Stadt Kitzscher verkehrlich sehr gut zu erreichen.

#### 4.4.2 Schienenverkehr

Kitzscher liegt nicht an einer Bahnstrecke. Der nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Bad Lausick und Borna. Von Bad Lausick aus verkehren Züge in Richtung Leipzig, Chemnitz und Geithain. In Borna fahren u. a. Züge in Richtung Leipzig, Halle (Saale) und Zwickau.

#### 4.4.3 Nicht schienengebundener Personennahverkehr

Eine Anbindung an den ÖPNV wird derzeit u. a. von der überörtlich verkehrenden Buslinie 276 gewährleistet, welche als „PlusBus“-Linie einen Anschluss an weitere öffentliche Nahverkehrsmittel (z. B. S-Bahn) gewährleistet und wochentags in einem stündlichen Takt verkehrt. Zudem ist die Linie 277 zu nennen, welche als „TaktBus“-Linie einen 2-Stundentakt aufweist. Zusätzlich verkehrt die Buslinie 144 in einem stündlichen Takt zwischen Kitzscher und dem Bahnhof Böhlen.

Als zentraler Bushaltepunkt fungiert der „Busplatz“, welcher nördlich des Marktplatzes in etwa 500 m Entfernung vom Plangebiet gelegen ist.

#### 4.4.4 Fußgänger- und Radverkehr

Entlang der S 48 sind in Höhe des Plangebietes kombinierte Fuß-/Radwege vorhanden.

Die Leipziger Straße verfügt auf ihrer Ostseite über einen Gehweg; auf der Westseite ist kein Gehweg vorhanden.

### 4.5 Stadttechnische Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der Bestandsbebauung und ihrer Nutzung prinzipiell gesichert. Zu den einzelnen Medien ist Folgendes festzustellen:

Die *Trinkwasserversorgung* erfolgt für die Ortschaft Kitzscher durch den Zweckverband Wasser/Abwasser Bornaer Land. Auf der Ostseite der Leipziger Straße verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 200, von der aus der bestehende Markt über eine Hausanschlussleitung DN 50 versorgt wird.

*Abwasserentsorger* ist der Abwasserzweckverband (AZV) Espenhain. Die Abwasserableitung erfolgt im Mischsystem. Das Grundstück ist aktuell an den bestehenden Mischwasserkanal in der Leipziger Straße angeschlossen.

Die *Stromversorgung* des Plangebietes ist gesichert. Auf der Westseite der Leipziger Straße verlaufen im unbefestigten Randbereich der Straße zwei Mittelspannungskabel der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom) zu der im Nordosten des Plangebietes vorhandenen Trafostation. Der bestehende Markt ist über eine am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufende Niederspannungsleitung an das Stromnetz angeschlossen.

Südlich der S 48 und östlich der Leipziger Straße verläuft jeweils eine Gasniederdruckleitung DN 100 der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas), sodass eine Gasversorgung prinzipiell möglich ist. Der bestehende Sonderpostenmarkt verfügt über einen Anschluss an das Gasversorgungsnetz.

Die *Abfallentsorgung* im Plangebiet erfolgt durch den Landkreis Leipzig als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger auf Basis des Abfallgesetzes des Landes Sachsen. Die KELL Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH ist hierbei als Eigengesellschaft des Landkreises für die Abfallentsorgung zuständig und damit beauftragter Dritter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers nach § 22 KrWG.

## **5 Planungskonzept**

### **5.1 Städtebauliches Zielkonzept**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Areal, das bereits viele Jahre als Einzelhandelsstandort genutzt wird. Es handelt sich somit um einen etablierten Einzelhandelsstandort.

Das Ziel besteht darin, das Gebiet neu zu ordnen und die Ansiedlung des momentan in der Trageser Straße ansässigen Discounters im Plangebiet mit einem zukunftsfähigen Auftritt zu ermöglichen, da an seinem bisherigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

Durch die zu treffenden Festsetzungen wird die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes begrenzt, um negative städtebauliche Auswirkungen auf Nahversorgung und Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs im Ortskern von Kitzscher und der innerörtlichen zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Städte zu vermeiden.

Gleichzeitig soll dem Vorhabenträger für die Einordnung des Bauvorhabens auf dem Baugrundstück ein Entwicklungsspielraum eingeräumt werden, der jedoch die berechtigten Schutzansprüche der benachbarten Wohnbevölkerung berücksichtigt.

Mit der Nachnutzung eines seit vielen Jahren genutzten Einzelhandelsstandortes wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden entsprochen. Die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen wird vermieden.

Mit der Klimaschutzklausel (§ 1 a Abs. 5 BauGB) sind auch Aspekte des Klimaschutzes stärker in die Aufstellung von Bebauungsplänen einzubringen. Da das Plangebiet bereits voll erschlossen ist, wird keine dezentrale Versorgung mit den verschiedenen Medien angestrebt.

### **5.2 Verkehrskonzept**

#### **5.2.1 ÖPNV**

Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Buslinien (vgl. hierzu Pkt. 4.4).

#### **5.2.2 Individualverkehr**

Die Erschließung für den Individualverkehr erfolgt ausschließlich über den nicht klassifizierten Teil der Leipziger Straße, an die das Plangebiet unmittelbar westlich angrenzt.

Ausführungen zur inneren Verkehrserschließung finden sich unter Pkt. 6.4.

## **6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

Im Folgenden werden die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB, die zu den betreffenden Planinhalten getroffen worden sind, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans und der Vorhaben- und Erschließungsplan sind aufeinander abgestimmt. Die weiter gefassten Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewähren dem Vorhabenträger einen gewissen Spielraum bei der Einordnung des geplanten Baukörpers auf dem Baugrundstück. Andererseits wird durch die Festsetzungen die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens sichergestellt.

## 6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die für den Neubau eines Lebensmittelmarktes vorgesehene Fläche wird als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Grundversorgung“ festgesetzt.

Da beabsichtigt ist, innerhalb des Plangebietes eine Gesamtverkaufsfläche von max. 1.280 m<sup>2</sup> zuzulassen, war gutachterlich zu prüfen, ob schädliche Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche und insbesondere für den Ortskern von Kitzscher zu befürchten sind.

In der vorliegenden Auswirkungsanalyse [1] ist der Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass der geplante Neubau keine negativen Auswirkungen auf die Funktion und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Kitzscher und in den benachbarten Städten oder die wohnortnahe Versorgung in der Stadt Kitzscher i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO hat (vgl. hierzu Punkte 3.1.3 und 10).

Es werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

*TF 1.1 Festgesetzt wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Grundversorgung“ mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmitteln und den Nebensortimenten Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel.*

*Aperiodische Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.*

*TF 1.1.1 Zulässig sind Lebensmittelmärkte einschließlich integrierter Läden des Lebensmittelhandwerks, wobei je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal 0,184 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet werden dürfen.*

Der geplante Lebensmittelmarkt ist nahversorgungsrelevant für die gesamte Stadt Kitzscher.

Mit den o. g. Festsetzungen wird der Neubau eines Lebensmittelmarktes planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen gewährleisten auch, dass zentrale Versorgungsbereiche in ihren Strukturen und in ihrer Funktionsfähigkeit nicht gefährdet werden. Ebenso wird sichergestellt, dass mit der geplanten Verkaufsfläche keine städtebaulich relevanten Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO verbunden sind.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung wird die maximal zulässige Verkaufsfläche als Verkaufsflächenzahl festgesetzt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 3. April 2008 entschieden [4], dass es für Verkaufsflächengrenzen, welche sich auf das Baugebiet beziehen, keine Ermächtigungsgrundlage gibt. Das Gericht hat die Meinung vertreten, die BauNVO sehe grundsätzlich nur anlagenbezogene Festsetzungsmöglichkeiten vor. Gebietsbezogene Festsetzungsmöglichkeiten seien grundsätzlich nicht möglich. Hintergrund der Auffassung des Gerichts ist das sachliche Argument, dass es nicht zu einem „Windhundrennen“ verschiedener Eigentümer kommen soll, bei dem die Ausnutzung des Planungsrechts von der Geschwindigkeit und Reihenfolge der Einreichung der Bauanträge abhängt. In einer weiteren Entscheidung vom 11. November 2009 [4] hat das Gericht deutlich gemacht, dass diese Rechtsprechung selbst dann Anwendung finden soll, wenn die Flächen des Plangebiets im Eigentum einer einzelnen Person stehen, also nicht einmal konkurrierenden Personen gehören.

Auch eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17. Oktober 2019 unwirksam [5].

Zur Ermittlung der Verkaufsflächenzahl ist die beabsichtigte zulässige Verkaufsfläche zur jeweiligen Grundstücksfläche ins Verhältnis zu setzen (= zulässige Verkaufsfläche/Fläche des jeweiligen Baugrundstücks).

Sie errechnet sich vorliegend wie folgt:

|                                                                           |                           |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Fläche des Sondergebietes:                                                | 6.964 m <sup>2</sup>      |
| voraussichtliche Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes:                  | max. 1.280 m <sup>2</sup> |
| Verkaufsflächenzahl:                                                      |                           |
| 1.280 m <sup>2</sup> Gesamt-VKFl.: 6.964 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche | = 0,184                   |
| zul. Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes:                              | max. 1.281 m <sup>2</sup> |

Soweit in den Festsetzungen von der *Verkaufsfläche* die Rede ist, ist der Begriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „*Kassenzone*“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „*Pack- und Entsorgungszone*“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs.

Ebenso zählen die Verkaufsflächen sogenannter unselbstständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „*betriebliche Einheit*“ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebs (s. o.).

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und die zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Die Abstellflächen für Einkaufswagen sind der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, wenn sie sich im Gebäude befinden. Liegt die Abstellfläche für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes oder grenzt lediglich an das Gebäude an, so ist diese nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Analog gilt das für Pfandräume: Sofern sich die Automaten zur Entgegennahme von Leergut in der sog. Pack- und Entsorgungszone befinden, sind sie der Verkaufsfläche zuzurechnen. Befinden sich die Pfandräume außerhalb des Gebäudes oder grenzen lediglich an das Gebäude an, so ihre Fläche nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Ebenfalls differenziert zu bewerten sind Flächen, die nur temporär für den Verkauf genutzt werden. Handelt es sich um Flächen, die dem Betrieb vorgelagert sind, so ist dies zumeist eine sonderrechtliche Straßennutzung. Anders zu betrachten ist der Sachverhalt aber, wenn der temporär genutzte Bereich eine im Gebäude gelegene Verkehrsfläche darstellt – wie dies bei Einkaufszentren oder Geschäftspassagen üblich ist. Wird die ergänzend genutzte Verkehrsfläche regelmäßig oder gar dauerhaft als erweiterte Verkaufsfläche des Betriebs genutzt, so ist diese ebenfalls zur Verkaufsfläche zu addieren [6].

Zur Begründung der textlichen Festsetzungen Nrn. 1.1 und 1.1.1 ist Folgendes auszuführen:

Der Einzelhandelsstandort dient der wohnungsnahen Grundversorgung. Durch die beabsichtigten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die Ansiedlung des momentan in der Trageser Straße ansässigen Discounters im Plangebiet mit einem zukunfts-fähigen Auftritt ermöglicht werden. Somit wird sich die Qualität der Grundversorgung durch ein breiteres Sortiment verbessern.

Die Größe des geplanten Lebensmittelmarktes trägt aktuellen Entwicklungen im Lebensmittel-einzelhandel Rechnung. Der Neubau ermöglicht eine großzügigere Gestaltung des Verkaufs-raums und eine optimale Warenpräsentation. Breite Gänge und niedrige Regale tragen zur Kundenfreundlichkeit des Marktes bei und tragen gleichzeitig der demografischen Entwicklung Rechnung (steigendes Durchschnittsalter der Bevölkerung).

Die vorstehenden Festsetzungen stellen sicher, dass mit dem Neubau keine negativen Auswirkungen auf die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind ((vgl. hierzu Punkte 3.1.3 und 10).

Mit der textlichen Festsetzung 1.1.1 sollen in der Vorkassenzzone integrierte Läden als typische Ergänzung von Lebensmittelmärkten ermöglicht werden. Dabei wird die Nutzung nicht festgeschrieben, um dem Betreiber des Marktes einen Spielraum einzuräumen. Mit der Beschränkung auf Läden des Lebensmittelhandwerks werden schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche verhindert. Nach jetzigem Planungsstand ist eine Bäckerei vorgesehen.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Dies erfolgt per Einschrieb in die Nutzungsschablone.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept für die insgesamt zu beplanende Fläche darin, die Fläche effektiv zu nutzen.

Durch die Umnutzung und Neubebauung des etablierten Einzelhandelsstandortes wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen und die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich vermieden.

#### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in § 19 Abs. 1 BauNVO wie folgt definiert:

*„Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“*

Der Orientierungswert für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,8.

Es liegt im Ermessen der Stadt, die GRZ mit 0,8 festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Damit wird einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, andererseits werden die Möglichkeiten zur Durchgrünung des Gebietes gemindert.

Die Stadt Kitzscher hat sich im Rahmen der gemeindlichen Abwägung für die Festsetzung einer GRZ von 0,8 entschieden. Damit wird der konkreten Situation am Standort Rechnung getragen, die bereits durch großflächige Bebauung und Versiegelung gekennzeichnet ist.

Die planerische Absicht der Stadt ist es, die bereits versiegelten Flächen zeitgemäß neu zu nutzen.

Im gesamtstädtischen Kontext bedeutet dies eine Bebauung eines für die geplante Nutzung

geeigneten, etablierten Standortes und die wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur. Für die Entwicklung der Fläche spricht außerdem, dass es sich zukünftig um einen integrierten Standort handeln wird, da er mit fortschreitender Bebauung des Wohngebietes „Leipziger Straße“ von Bebauung umschlossen sein wird.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung einer maximalen baulichen Höhe im Sondergebiet sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung des vorliegenden Entwurfes (Vorhabenplanung für den Lebensmittelmarkt).

In dem Sondergebiet wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt mit Bezug auf die vorhandene Geländehöhe. Sie ermöglicht eine max. Gebäudehöhe von knapp 11 m.

Dazu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

*TF 2.1 Die in der Nutzungsschablone angegebene maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO durch die Angabe in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.*

Des Weiteren wird festgesetzt:

*TF 2.2 Im gesamten Sondergebiet gelten für Pylone, Masten, Be- und Entlüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen keine Höhenbeschränkungen.*

Bei den in der Festsetzung aufgeführten technischen und baulichen Anlagen handelt es sich um solche, die der Hauptnutzung dienen. Da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch weniger raumwirksam sind, soll dem Bauherrn mit dieser Festsetzung ein größerer Spielraum eingeräumt werden.

Sonstige technische Anlagen könnten beispielsweise die PV-Module sein, die auf dem Dach des geplanten Marktes zur Erzeugung von Solarstrom vorgesehen sind.

### **6.1.3 Bauweise**

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird im gesamten Plangebiet verzichtet.

Die nördlich des Plangebietes in der Braußwiger und in der Thierbacher Straße vorhandenen Wohnhäuser weisen Gebäudelängen von weit mehr als 50 m auf (> 80 m). Somit besteht aus städtebaulichen Gründen kein Anlass die Gebäudelänge im Plangebiet zu begrenzen. Durch die Grundstücksgröße ist sichergestellt, dass die Abmessung des Gebäudes des Lebensmittelmarktes eine ortsbildverträgliche Dimension nicht überschreitet.

Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung des Gebietes sind nicht zu befürchten, da die Bauweise mittelbar durch die Baugrenzen festgesetzt wurde. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung.

### **6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Die Baugrenze regelt die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar. Da das jedoch aus o. g. Gründen nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Die festgesetzte Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden.

Mit der in der Planzeichnung geschlossenen Baugrenze wird die überbaubare Grundstücks-

fläche zweifelsfrei definiert.

Um dem künftigen Bauherrn einen ausreichenden Spielraum hinsichtlich der Bebauung der Grundstücke zu gewährleisten, wurde die nicht überbaubare Grundstücksfläche auf den südlichen und östlichen Teil des Plangebietes, in dem die Kundenstellplätze vorgesehen sind, begrenzt, wobei darauf hinzuweisen ist, dass im südlichen Teil des Grundstücks auch die anbaurechtlichen Belange des § 24 des Sächsischen Straßengesetzes zu beachten sind (vgl. hierzu Pkt. 6.6 und Planzeichnung).

Die Baugrenze wird im Westen mit einem Abstand mit einem Abstand von 7 m von der Geltungsbereichsgrenze geführt, um die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes zu ermöglichen. Auf der Nordseite ist die eingehaute Laderampe des Lebensmittelmarktes geplant. Zu den Grundstücksgrenzen der im Bau befindlichen Wohnbebauung im Norden wird mit der Baugrenze ein Abstand von 3 m eingehalten.

Im Süden und Westen ist die Festsetzung der Baugrenze auch unter Berücksichtigung des geplanten Baukörpers erfolgt. Um dem Vorhabenträger noch einen Gestaltungsspielraum zu gewähren, wurde das „Baufenster“ jedoch etwas größer festgesetzt.

Es wird die folgende Festsetzung getroffen:

*TF 3.1 Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

Zur Begründung ist auszuführen, dass vorgesehen ist, im Nordosten und im Süden des Plangebietes im Bereich der geplanten Grundstückszufahrten außerhalb der Baugrenze einen Pylon als Werbung für den geplanten Lebensmittelmarkt aufzustellen.

Da es sich in diesem Fall um eine Nebenanlage handelt und nicht um eine eigenständige Hauptnutzung und Nebenanlagen auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nicht ausgeschlossen werden, wäre die Festsetzung verzichtbar. Sie dient somit lediglich der Klarstellung des planerischen Willens der Stadt.

Zu beachten ist allerdings, dass Werbeanlagen gemäß § 24 Abs. 7 SächsStrG ebenfalls in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom der äußeren befestigten Fahrbahnkante der Staatsstraße nicht errichtet werden dürfen (vgl. Planzeichnung).

Innerhalb des Plangebietes sind weitere baulichen Anlagen wie Einkaufswagenboxen und Kundenstellplätze unterzubringen. Daher erfolgt zur Zulässigkeit der genannten Anlagen außerhalb des festgesetzten Baufeldes folgende textliche Festsetzungen:

*TF 3.2 Offene Stellplätze und bauliche Anlagen, die für den Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind, wie z. B. Einkaufswagenboxen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

## **6.2 Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen werden zum einen vor dem Hintergrund des Klimaschutzes und des Landschaftsbildes getroffen. Und zum anderen werden Belange des Artenschutzes berücksichtigt.

*TF 4.1 Zum Schutz der Brutvögel ist ein Gebäudeabriss nur außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum von September bis März zulässig.*

Im noch vorhandenen Gebäudebestand können Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher wird, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, diese bauzeitliche Einschränkung festgesetzt. Alle heimischen Brutvögel sind gemäß Vogelschutz-Richtlinie geschützt. Es wird davon ausge-

gangen, dass an den Gebäuden nur Vogelarten nisten, die jährlich neue Nester bauen, so dass der Brutstättenschutz mit dem Verlassen der Jungvögel erlischt. Das Brutgeschehen der Gebäudebrüter erstreckt sich im Allgemeinen von April bis Ende August/Anfang September.

*TF 4.2 Innerhalb des Plangebietes sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Abgängige oder kranke Bäume sind gleichartig zu ersetzen.*

*Ergänzend sind zwei standortheimische Laubbäume anzupflanzen*

*Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm*

Innerhalb des Plangebietes sind bereits zur Randeingrünung Laubbäume entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze angepflanzt. Die Baumreihe ist jedoch nicht geschlossen, daher ist ergänzend im südlichen Abschnitt der Baumreihe in die Lücke ein Baum zu pflanzen.

Der zweite Baum ist als Ersatz für die Fällung eines Baumes vorgesehen, der sich innerhalb der derzeit noch vorhandenen Stellplätze befindet und im Zuge der Rückbaumaßnahmen nicht erhalten werden kann.

*TF 4.3 Mindestens 60 % der Dachflächen sind mit einheimischen standortgerechten Arten aus Stauden und Gräsern auf einer Substratschichtdicke von 8 bis 15 cm extensiv zu begrünen. Ein Überstellen mit Photovoltaikmodulen ist zulässig.*

Eine Dachbegrünung ist einerseits als Maßnahme zur Bewältigung des anfallenden Niederschlagswassers und andererseits als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft herzustellen. Begrünte Dächer können das Niederschlagswasser zwischenspeichern und über die Verdunstung wieder dem Wasserkreislauf zuführen. Nur überschüssiges Wasser wird abgeleitet. Es werden damit die Vorfluter entlastet.

Gleichzeitig bieten sie einen Standort für Pflanzen und können auch einen Lebensraum beispielsweise für Insekten darstellen.

Es wird in der Festsetzung klargestellt, dass ein Überstellen mit Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (vgl. hierzu Pkt. 6.3 bzw. Festsetzung 5.1) zulässig ist. Diese Nutzungen schließen sich nicht aus.

*TF 4.4 Auf den Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche sind Blühwiesen zu entwickeln. Es ist zur Ansaat kräuterreiches Saatgut aus gebietsheimischer Herkunft zu verwenden. Die Flächen sind extensiv mit einer maximal zweimaligen Mahd pro Jahr zu pflegen.*

In den Randbereichen des Plangebietes sind bereits Grünflächen vorhanden. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind die Abgrenzungen anzupassen bzw. die Flächen wiederherzustellen. Diese nicht zu bebauenden Flächen sind insgesamt als Blumenwiesen zu entwickeln. Neben dem Blüheffekt, der das Ortsbild prägen soll, stellen Blühwiesen auch wertvolle Rückzugsflächen für Insekten dar. Um den Blüheffekt langfristig zu erhalten, sollte die erste Mahd erst nach der Hauptblüte der Wiesenkräuter erfolgen. Da einige Insekten in den trockenen Blütenstengeln überwintern, ist eine zweite Mahd, sofern notwendig, alternierend bzw. erst nach der Winterruhe durchzuführen.

## **6.3 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**

*TF 5.1. Erneuerbare Energien*

*Bei der Errichtung von Gebäuden sind diese auf mindestens 60 % der jeweiligen Dachfläche mit Anlagen für die Nutzung solarer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) nebst zugehörigen Leitungen auszurüsten.*

Ziel der Festsetzungen ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung der Dachflächen für Erzeugung erneuerbarer Energien zu schaffen.

Der Energiebedarf des Lebensmittelmarktes kann damit anteilig durch solare Strahlung gedeckt werden.

Als Wesentliche Auswirkung sind positive Effekte auf die Luftqualität durch die Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zu nennen. Es wird damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

## 6.4 Bedingte Festsetzung

*TF 6.1 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.*

Die Festsetzung ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB erforderlich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und somit ein Baugebiet festsetzt. Mit der Festsetzung wird klargestellt, dass nur solche Vorhaben umgesetzt werden können, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

Die Festsetzung beinhaltet gleichzeitig eine aufschiebende Bedingung. Mit ihr wird ermöglicht, dass andere Vorhaben als das, zu dessen Realisierung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, jeweils erst zulässig werden, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wird. Will der Vorhabenträger das (zunächst) errichtete Vorhaben im Rahmen des vom Bebauungsplan zugelassenen Spektrums ändern, kann er in Übereinstimmung mit der Stadt Kitzscher den Durchführungsvertrag ändern bzw. – wenn der Durchführungsvertrag bereits vollständig abgewickelt ist - einen neuen Durchführungsvertrag abschließen. Mit dieser Änderung – als Eintritt der aufschiebenden Bedingung – wird das nunmehr vom Durchführungsvertrag erfasste Vorhaben zulässig und kann genehmigt werden. Einer Änderung des Bebauungsplans und auch des Vorhaben- und Erschließungsplans bedarf es nicht.

*„Dem Gesetzgeber ging es also darum, durch eine flexiblere Ausgestaltung der Festsetzungsmöglichkeiten der vorhabenbezogenen Planung einer sich später durch Änderung des Vorhabens ergebenden Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplans zumindest in gewissem Umfang entgegenzuwirken. Zu diesem Zweck erlaubt der Gesetzgeber in Abs. 3a, dass die Gemeinde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebietes i. S. d. BauNVO oder auf sonstige Weise eine baulich oder sonstige Nutzung allgemein festsetzt. Sie muss allerdings in entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB zugleich festsetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Fehlt es in den Festsetzungen des Plans an der aufschiebenden Bedingung, führt der Verstoß gegen diese zwingende gesetzliche Vorgabe zur Unwirksamkeit des gesamten Plans. (vgl. Bishopink, Külpmann, Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rand-Nr. 139, 5. Auflage 2021, vhw-Verlag)“*

## 6.5 Verkehrserschließung

### 6.5.1 Öffentlicher Personenverkehr

Die Verkehrserschließung durch öffentlichen Personennahverkehr ist durch die bestehenden Buslinien gesichert.

Mit dem aktuell erfolgten Neubau einer Bushaltestelle in der Leipziger Straße (hinter der Zufahrt zum Sonderpostenmarkt hat sich die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes wesentlich verbessert.

Weiterer Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es nicht.

### **6.5.2 Individualverkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes wurde unter Pkt. 4.4 erörtert.

Die innere Erschließung erfolgt über private Verkehrsflächen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Zufahrt erfolgt wie bisher von der Leipziger Straße aus in Höhe der Feuerwehr. In der Planzeichnung wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Da eine direkte Zufahrt auf die S 48 zu vermeiden ist, wird die Südseite des Plangebietes als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Da im Plangebiet auch bisher ein Einzelhandelsbetrieb ansässig war, ist nicht von einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens aus dem Plangebiet nach Umsetzung der Planung im Vergleich zur Bestandssituation auszugehen.

Für das angrenzende, im Bau befindliche Wohngebiet „Leipziger Straße“ mit geplanten ca. 100 Wohnungen liegt eine Verkehrsuntersuchung vor [7]. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die baulich unveränderte, unsignalisierte Einmündung der Leipziger Straße in die S 48 auch mit dem zusätzlichen Verkehr des geplanten Wohngebietes in sehr guter Verkehrsqualität geregelt werden (Qualitätsstufe A nach HBS 2025<sup>2</sup>).

### **6.5.3 Fußgänger und Radverkehr**

Zusätzliche Rad- und Fußwege im Zusammenhang mit der Neubebauung des Plangebietes sind nicht erforderlich.

### **6.5.4 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr ist komplett auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Nach aktuellem Planungsstand sind knapp 100 Pkw-Stellplätze vorgesehen, davon fünf für Familien mit Kindern und zwei für mobilitätseingeschränkte Personen. Zur Förderung der E-Mobilität ist beabsichtigt, mindestens zwei Stellplätze mit entsprechender Ladeinfrastruktur auszustatten.

## **6.6 Immissionsschutz**

### **6.6.1 Lärm**

#### Allgemein

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Diese grundsätzliche Forderung wird im Planverfahren regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" sowie der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)".

---

<sup>2</sup> „HBS, Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (FGSV Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausg. 2015 und Ausg. 2010)

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d. h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung dieser Werte können Immissionskonflikte jedoch mittels Schallschutzmaßnahmen und/oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Um bei einem Abweichen von den Orientierungswerten der DIN 18005 nachteilige Einflüsse auf die zu schützende Bebauung zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wurde für die Berechnungen auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm als anerkannte Regel der Technik zurückgegriffen. Für die Schallimmissionsberechnungen gelten die gegenüber den vereinfachten Annahmen der DIN 18005 exakteren Regelungen und Berechnungsalgorithmen der TA Lärm.

### Vorhabenbeschreibung

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem betrachteten Areal um eine bereits bebaute und genutzte Fläche handelt und nicht um eine Neuplanung. Die vor Ort anzutreffende Bebauungs-/Nutzungssituation ist gekennzeichnet durch das Vorhandensein verschiedener Nutzungen (vgl. hierzu Pkt. 2).

Geplant ist der Neubau eines Discounters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.280 m<sup>2</sup>, die einen Bäcker in der Vorkassenzone einschließt. Folgende Öffnungszeiten fanden im Gutachten Berücksichtigung:

werktags 07:00 bis 21:00 Uhr; sonntags geschlossen

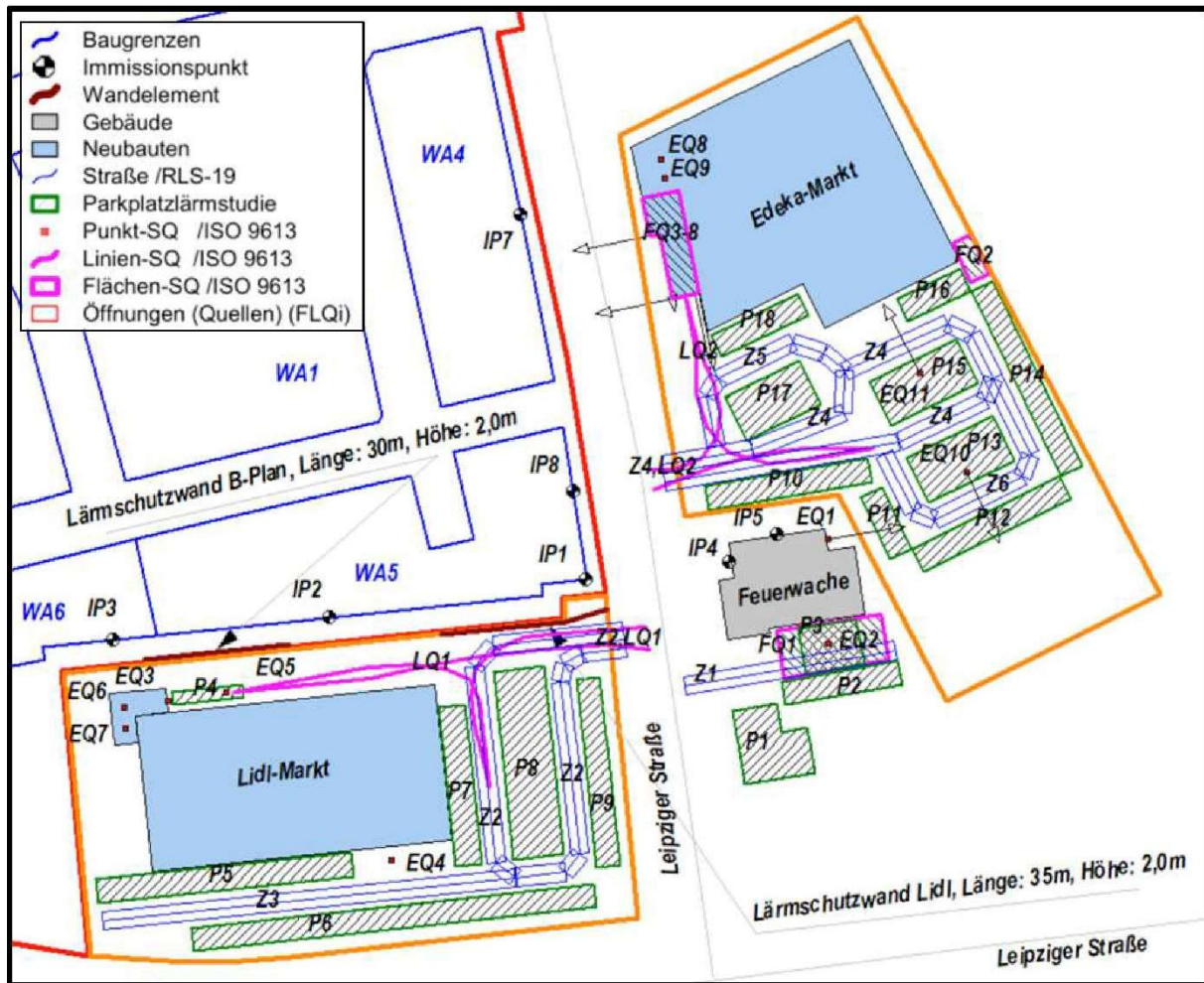
### Schallimmissionsprognose

#### Aufgabenstellung

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung [2a], die begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitet wurde, war der Nachweis zu erbringen, dass durch die Schall-emissionen des geplanten Vorhabens die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Falls notwendig, wären schallmindernde Maßnahmen vorzuschlagen, durch die die gesetzlichen Beurteilungswerte eingehalten werden.

Die Beurteilungspegel an den Immissionspunkten wurden mit dem Programm IMMI der Fa. Wölfel berechnet. Die Details der Berechnungsgrundlagen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen [2a].

Die Lage der relevanten Schallquellen und der maßgeblichen Immissionsorte ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:

**Abbildung 3:** Übersichtskarte zur Lage der Immissionspunkte und der Schallquellen

Quelle: Schallimmissionsprognose [2a]

### Immissionsbereiche und Immissionsrichtwerte

Die zu betrachtenden maßgeblichen Immissionsorte befinden sich in einem Abstand zwischen 10 m und 22 m von den relevanten Geräuschquellen der zu beurteilenden Anlage entfernt. Im Gutachten wurden jeweils die hinsichtlich der Immissionseinträge kritischen Obergeschosse betrachtet.

Der Gutachter hat die Maßgeblichen Immissionsorte IP 1 – IP 3 unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Leipziger Straße in Kitzscher“ festgelegt (vgl. Abbildung 1, Baugrenzen der Baufelder WA 5 und WA 6). Der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ergibt sich ebenfalls aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Das gleiche trifft für die Immissionsorte IP 7 (im Baufeld WA 4) und IP 8 (im Baufeld WA 5) zu, wobei im Baufeld WA 5 nur eingeschossige Bebauungen zulässig sind. Die Immissionsorte IP 4 und IP 5 sind hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung mit dem Schutzanspruch für Mischgebiete einzustufen. Letztlich wurde auf Grund der notwendigen Gesamtlärmbetrachtung ein Immissionsort an der Braußwiger Straße (IP 6) berücksichtigt, dieser mit Einstufung WA. Somit sind die in Tabelle 1 dargestellten Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel „außen“ gemäß TA Lärm einzuhalten.

**Tab. 1:** Immissionspunkte und Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

| Immissionspunkte                            | Immissionsrichtwert der Beurteilungspegel, tagsüber | Immissionsrichtwert der Beurteilungspegel, nachts (ungünstigste Stunde) |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| IP 1, Grenze Baufeld WA 5, EG               | 55 dB(A)                                            | 40 dB(A)                                                                |
| IP 2, Grenze Baufeld WA 5, EG               | 55 dB(A)                                            | 40 dB(A)                                                                |
| IP 3, Grenze Baufeld WA 6, 1. OG            | 55 dB(A)                                            | 40 dB(A)                                                                |
| IP 4, IP 5 Wohnhaus Leipziger Str. 2, 1. OG | 60 dB(A)                                            | 45 dB(A)                                                                |
| IP 6, Wohnhaus Braußwiger Str. 6, 1. OG     | 55 dB(A)                                            | 40 dB(A)                                                                |
| IP 7, Grenze Baufeld WA 4, 1. OG            | 55 dB(A)                                            | 40 dB(A)                                                                |
| IP 8, Grenze Baufeld WA 5, EG               | 55 dB(A)                                            | 40 dB(A)                                                                |

Kurzzeitige Geräuschspitzen (Spitzenpegel) dürfen die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Gemäß TA Lärm soll bei einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte  $IRW_{\text{außen}}$  um weniger als 6 dB an den dafür maßgeblichen Immissionsorten eine Betrachtung der sog. „Vorlast“ (vorhandene bzw. geplante fremde Gewerbeanlagen in der Umgebung) erfolgen. Als Vorlasten wurden die Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr Kitzscher und der geplante Vollsortimenter in die Berechnung eingestellt (vgl. Abbildung 3).

Bei Einhaltung bzw. Unterschreitung der Immissionsrichtwerte  $IRW_{\text{außen}}$  kann eine überschlägige Prognose zur Beurteilung der Immission am maßgeblichen Immissionsort herangezogen werden. Sind hingegen Abschirmungen bei der Schallausbreitungsberechnung relevant, ist eine detaillierte Prognose vonnöten. Diese wurde gemäß vorliegender Schallimmissionsprognose durchgeführt.

In der TA Lärm heißt es zum anlagenbezogenen Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Straßen:

*„Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern vom Betriebsgrundstück sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden, soweit*

- *sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,*
- *keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und*
- *die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.“*

Diese Kriterien gelten kumulativ, d. h. nur wenn alle drei Bedingungen erfüllt sind, sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs so weit wie möglich vermindert werden. Die Zu- und Abfahrt zum geplanten Lebensmittelmarkt erfolgt über die Leipziger Straße auf die S 48 bzw. auf die August-Bebel-Straße. Eine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr bzw. mit dem übrigen anlagenbezogenen Verkehr der fremden Gewerbebetriebe (Vorlast) auf öffentlichen Straßen ist somit gegeben. Eine weitere Betrachtung des anlagenbedingten Verkehrs auf öffentlichen Straßen entfällt daher.

### Ergebnisse der Schallimmissionsprognose

Nach der Modellierung der die Schallausbreitung beeinflussenden topografischen und bau-

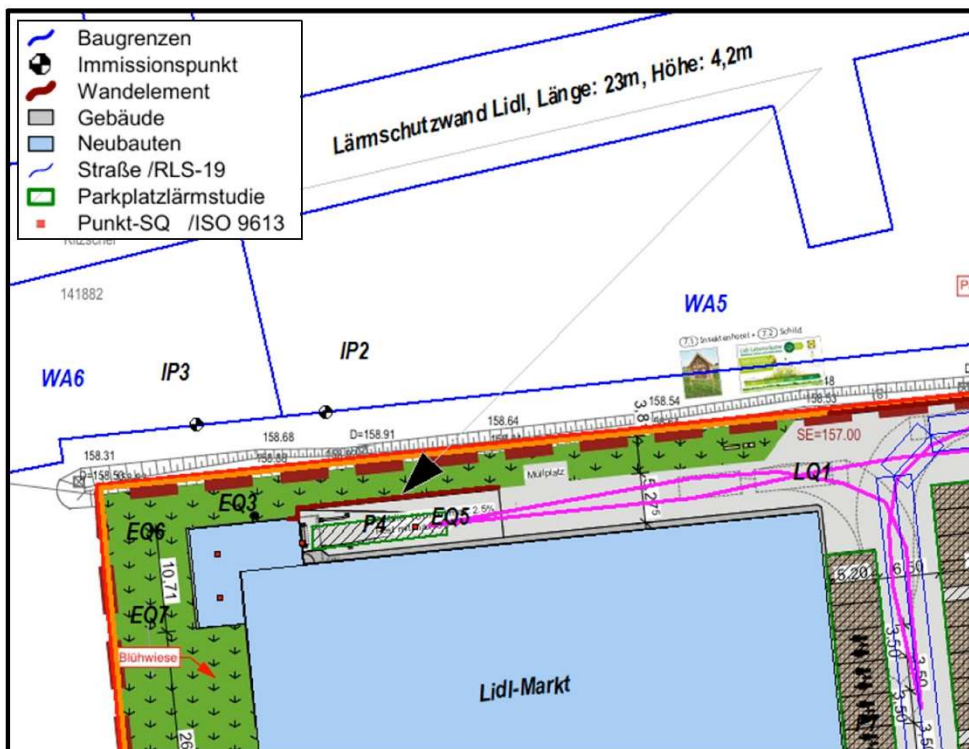
lichen Gegebenheiten sowie der Emissionsdaten der Emissionsquellen wurden Berechnungen der Geräuschimmission für eine Ausgangsvariante (geplanter Marktbetrieb – „Zusatzlast“) durchgeführt, die bereits Lärminderungsmaßnahmen enthält (Errichtung einer Lärmschutzwand im Plangebiet des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplans „Leipziger Straße in Kitzscher“ (auf vorhandener Böschungskante) mit 30 m Länge und 2 m Höhe, jedoch gegenüber der Festsetzung im Bebauungsplan „Leipziger Straße in Kitzscher“ wegen der besseren Schirmwirkung gegenüber den aktuellen Quellen des Marktes in Richtung Osten verschoben).

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass beim geplanten Betrieb der Anlage (Zusatzlast gemäß TA Lärm mit Lärmschutzwand) unter den getroffenen Annahmen und Randbedingungen des Planzustandes die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel an den Maßgeblichen Immissionsorten IP 2 – IP 4 eingehalten werden, am Immissionsort IP 1 jedoch um 4 dB überschritten werden.

Aus diesem Grund fand eine weitere Lärmschutzwand entlang der Pkw-Zufahrt mit einer Länge von 35 m und einer Höhe von 2 m im Gutachten Berücksichtigung (vgl. Abbildung 3, Vorhaben- und Erschließungsplan und Planzeichnung). Unter dieser Prämisse wurden wiederum Berechnungen der Geräuschimmissionen für den geplanten Marktbetrieb durchgeführt (wegen der Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um weniger als 6 dB durch den Zusatzlastbetrieb gleich für die Gesamtlastsituation, d. h. unter Berücksichtigung relevanter gewerblicher Vorlasten).

Da sich die erste in der Schallimmissionsprognose [2a] als Lärminderungsmaßnahme berücksichtigte Lärmschutzwand außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des hier zu betrachtenden Bebauungsplans befindet, ist eine Modifizierung dieser Lärminderungsmaßnahme erfolgt (vgl. hierzu [2b]). Vorgesehen ist nunmehr eine Einhausung der Anlieferung mit Ausbildung einer 23 m langen und 4,20 m hohen Lärmschutzwand (vgl. Abbildung 4, Vorhaben- und Erschließungsplan und Planzeichnung).

**Abbildung 4:** Übersichtskarte zur modifizierten Lärmschutzwand



Quelle: Mitteilung zu Lärmschutzwand Lidl Kitzscher [2b]

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass beim geplanten Betrieb der Anlage (incl.

ausgewiesener Lärmschutzmaßnahmen in Form zweier Lärmschutzwände) und relevanter gewerblicher Vorlasten (Gesamtlast gemäß TA Lärm) unter den getroffenen Annahmen und Randbedingungen des Planzustandes die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel an sämtlichen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Ebenso eingehalten werden die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.

Anforderungen an die Wandoberfläche der Schallschutzwand im Bereich der Anlieferzone hinsichtlich besonderer Absorptionsfähigkeit bestehen dabei nicht.

Die Berechnungen zum Gewerbelärm erfolgten jeweils mit Hilfe einer detaillierten Prognose gemäß TA Lärm mit A-bewerteten Summenpegeln. Zusätzliche, über die beschriebenen hinaus gehende Lärminderungsmaßnahmen an der geplanten Anlage (Einhaltung der Lärm-Emissionskontingente der aufgeführten haustechnischen Anlagen, Errichtung Lärmschutzwand mit beschriebenen Abmessungen als Teil der Einhausung der Anlieferzone) sind nach Auffassung des Sachverständigen nicht erforderlich.

## **6.7 Maßnahmen für den Klimaschutz**

Im Rahmen der Umsetzung sind folgende Maßnahmen vorgesehen, die der Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes dienen:

### *1. Energiegewinnung/-versorgung:*

- Das Dach des Lebensmittelmarktes wird großflächig mit PV-Modulen versehen.
- Es ist die Installation einer Wärmepumpe vorgesehen.

### *2. Begrünung:*

- Unter den PV-Modulen wird das Dach vollflächig begrünt.
- Der Parkplatz wird mit flankierenden Grünflächen versehen.
- Zur Förderung der Biodiversität wird eine Wildblumenwiese mit Insektenhotel angelegt.

### *3. Baustoffe:*

- Es ist beabsichtigt, den Lebensmittelmarkt teilweise in Holzbaubauweise zu errichten.
- Es werden vorrangig Baumaterialien nach DGNB-Materialpositivliste eingesetzt.

## **6.8 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise**

### **6.8.1 Trinkwasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserfassungen Kitzscher (vgl. hierzu Pkt. 4.3.6).

Somit ist bei der objektkonkreten Planung § 49 der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905) zu beachten. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass im Plangebiet auf Grund der Lage in der Trinkwasserschutzzone keine Geothermie mittels Sonden oder Wasser-Wasser-Wärmepumpen zulässig sind. Generell wird keine direkte Nutzung des Grundwassers (Brunnen) zugelassen.

Ebenso sind die Auflagen des DVGW Arbeitsblattes W 101 zu beachten.

### 6.8.2 Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem archäologische Kulturdenkmale, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind, bekannt sind. Aus diesem Grund bedarf es im Vorfeld von erdeingreifenden Maßnahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Die Genehmigungspflicht ergibt sich 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.

### 6.8.3 Anbaubeschränkungen entlang der Staatsstraße S 48

Die Planung ist von den anbaurechtlichen Beschränkungen des § 24 Abs. 1 Nr. 1 des Sächsischen Straßengesetzes (SächsStrG) berührt. Danach dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom der äußeren befestigten Fahrbahnkante der Staatsstraße nicht errichtet werden.

Werbeanlagen dürfen entsprechend § 24 Abs. 7 SächsStrG ebenfalls in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom der äußeren befestigten Fahrbahnkante der Staatsstraße nicht errichtet werden.

## 7 Stadttechnische Erschließung

### 7.1 Wasserversorgung

Die Erschließungsplanung erfolgt durch den Vorhabenträger im Rahmen der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen.

#### *Trinkwasser*

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist prinzipiell gesichert. Sie erfolgt aus dem öffentlichen Netz des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Bornaer Land. Die Details sind im weiteren Verfahren zu klären.

#### *Löschwasser*

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß Wasserblatt des DVGW W 405 von der Gemeinde zu gewährleisten.

Für die Löschwasserversorgung sind normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Std. (entspricht 1600 Ltr./min über 2 Std.) erforderlich, bei einer überwiegenden Bauart mit mittlerer Brandausbreitung.

Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300 m).

Mit Schreiben vom 27. Februar 2025 hat der Zweckverband Wasser/Abwasser Bornaer Land die gesicherte Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser bestätigt. Für die Versorgung mit Löschwasser steht der Unterflurhydrant 34.UFH.093 zur Verfügung. Er befindet sich östlich des Plangebietes in der August-Bebel-Straße in einer Entfernung von ca. 100 m von der Einmündung der Leipziger Straße in die S 48. Bei einem Fließdruck von 1,5 bar stehen 2.400 l/min = 144 m<sup>3</sup>/h Löschwasser über 2 Stunden zur Verfügung.

## 7.2 Entwässerung

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist zu berücksichtigen, dass das unbelastete Niederschlagswasser vorrangig durch geeignete Maßnahmen wie Mulden, Rigolen, Sickerschächte, Untergrundverrieselung usw. am Ort des Anfalls schadlos verbracht werden soll. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten und/oder überbauten Flächen des Grundstücks über öffentliche Flächen ablaufen.

Die hydrogeologischen Verhältnisse sind nach Einschätzung des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie aufgrund anstehenden Geschiebemergels nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet (vgl. hierzu Pkt. 4.3). Versickerungsanlagen sind vorliegend technisch und rechtlich aus folgenden Gründen nicht sinnvoll umzusetzen.

- Im Baugrundgutachten wurde zwar kein konkreter kf-Wert ermittelt, jedoch ist aufgrund der extrem bindigen Bodenschichten erfahrungsgemäß keine funktionsfähige Versickerung möglich. Vielmehr besteht die Gefahr, dass durch die Wasserzufuhr das Erdplanum aufgeweicht wird, was langfristig zu Problemen mit der Standsicherheit führen kann.
- Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets in der Schutzzone III (vgl. hierzu Pkt. 6.8.1). Eine Versickerung von (potenziell belastetem) Niederschlagswasser von Kfz-Stellflächen ist gemäß DWA-A 138-1 hier ausdrücklich unzulässig.

Insgesamt ist eine Versickerung daher sowohl aus quantitativer als auch aus qualitativer Sicht nicht möglich und kann folglich nicht nachgewiesen werden.

Die Dachbegrünung wird auch mit dem Ziel der Rückhaltung des Niederschlagswassers festgesetzt (vgl. hierzu textliche Festsetzung Nr. 4.3 und Pkt. 6.2 dieser Begründung). Begrünte Dächer verzögern und vermindern den Regenwasserabfluss und filtern darüber hinaus das Regenwasser. Im Ergebnis wird eine deutliche Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz im Vergleich zur Bestandsituation erreicht.

Da Kitzscher über ein zentrales Abwassernetz verfügt, ist auch zukünftig ein Anschluss des Plangebietes an den Mischwasserkanal in der Leipziger Straße vorzusehen. Für die Ableitung des **Schmutzwassers** ist ggf. ein neuer Grundstücksanschluss zu verlegen.

Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, nach dem Umbau Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal einzuleiten, jedoch muss vor Erteilung der Einleitgenehmigung der Nachweis nach § 55 Abs. 2.1 WHG geführt werden.

## 7.3 Energieversorgung

### *Stromversorgung*

Die Stromversorgung des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt aus dem Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Zu den Details sind Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der MITNETZ Strom erforderlich.

### *Gasversorgung*

Im Umfeld der Plangebietes sind Gasniederdruckleitungen der MITNETZ Gas vorhanden, an die angebunden werden kann (vgl. hierzu Pkt. 4.5). Somit besteht im Plangebiet auch die Möglichkeit der Versorgung mit *Erdgas*.

### *Wärmeversorgung*

Informationen zur geplanten Wärmeversorgung liegen momentan noch nicht vor.

## **7.4 Telekommunikation**

Das Plangebiet ist telekommunikationstechnisch erschlossen. In der Leipziger Straße sind Kommunikationslinien vorhanden, an die angebunden werden kann.

## **7.5 Abfallentsorgung**

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Erschließungsstraßen Leipziger Straße und August-Bebel-Straße an die Abfallentsorgung angeschlossen.

Für die Abfallentsorgung über die privaten Verkehrsflächen im Plangebiet ist aus haftungsrechtlichen Gründen die Eintragung einer Dienstbarkeit in den Grundbüchern der späteren Eigentümer und deren ausdrückliche Genehmigung notwendig. Ansonsten erfolgt eine Abfallentsorgung über eine Privatstraße nicht.

Es sind demzufolge ein oder mehrere Sammelplätze für Abfallbehälter an der nächstgelegenen öffentlichen Straße vorzusehen. Die Sammelplätze müssen über öffentliche Straßen von einem Abfallsammelfahrzeug erreichbar sein. An den Entsorgungstagen sind die Abfallbehälter von den Entsorgungspflichtigen zu diesen Sammelplätzen zu bringen und von dort, nach erfolgter Entsorgung, auch wieder abzuholen.

## **8 Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha, die vollständig als Sondergebiet festgesetzt wird.

## **9 Planverwirklichung**

### **9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung**

Nach jetzigem Erkenntnisstand sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

### **9.2 Kostenschätzung/Kostentragung**

Die Projektbau Kitzleben GmbH trägt die Kosten für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich des Umweltberichtes und der Verfahrensbegleitung.

### **9.3 Durchführungsvertrag**

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger (auf seine Kosten) zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Der Vertrag regelt mindestens das durch den Plan hinreichend bestimmte Vorhaben und dessen zeitliche Realisierung.

Der Durchführungsvertrag wird mit der Projektbau Kitzleben GmbH vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

## 10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planung dient der Umstrukturierung eines etablierten Einzelhandelsstandortes. Die städtebauliche Neuordnung der Fläche trägt im Sinne des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch dazu bei, die Bebauung natürlicher Böden im Außenbereich zu vermeiden.

Bei dem Plangebiet wird es sich zukünftig um einen städtebaulich integrierten Standort handeln, da unmittelbar nördlich angrenzend derzeit ein neues Wohngebiet entsteht. Wie bereits dargestellt, stellt der Gutachter in der Auswirkungenanalyse [1] fest, dass der geplante Neubau keine negativen Auswirkungen auf die Funktion und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs oder die wohnortnahe Versorgung i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO hat.

Das ist wie folgt zu begründen:

Durch die geplante Ansiedlung wird sich die Versorgungssituation in Kitzscher verbessern. Kaufkraftabflüsse an umliegende Städte können im Ergebnis eingedämmt werden.

Die vorliegende Auswirkungenanalyse [1] kommt zu dem Ergebnis, dass ausgeschlossen werden kann, dass es infolge der Vorhabenrealisierung zu mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung kommen wird.

Mit der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Auf Grund der Festsetzung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ sind unzumutbare Emissionen weder im Gebiet noch auf den angrenzenden Flächen zu erwarten. Es können Belange des Artenschutzes betroffen sein, die jedoch über eine bauzeitliche Einschränkung des Gebäudeabrisses vermieden werden.

Im Hinblick auf die Eingriffsregelung ist feststellen, dass kein zusätzlicher Eingriff in den Boden mit dem vorliegenden Bebauungsplan einhergeht. Die Dachbegrünung stellt einen wertvollen Beitrag insbesondere zum Klimaschutz dar.

Für die Bewohner der benachbarten Siedlungsbereiche (Thierbacher Straße, Braußwiger Straße) ist durch die Neubebauung des Areals nicht mit einem relevant erhöhten Verkehrsaufkommen und zusätzlichem Verkehrslärm zu rechnen, da im Plangebiet auch im Bestand eine Einzelhandelseinrichtung mit entsprechendem Kundenverkehr vorhanden ist. Die mit der Ansiedlung verbundene Zusatzbelastung der Straßen ist gering.

## Teil B – Umweltbericht

(nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

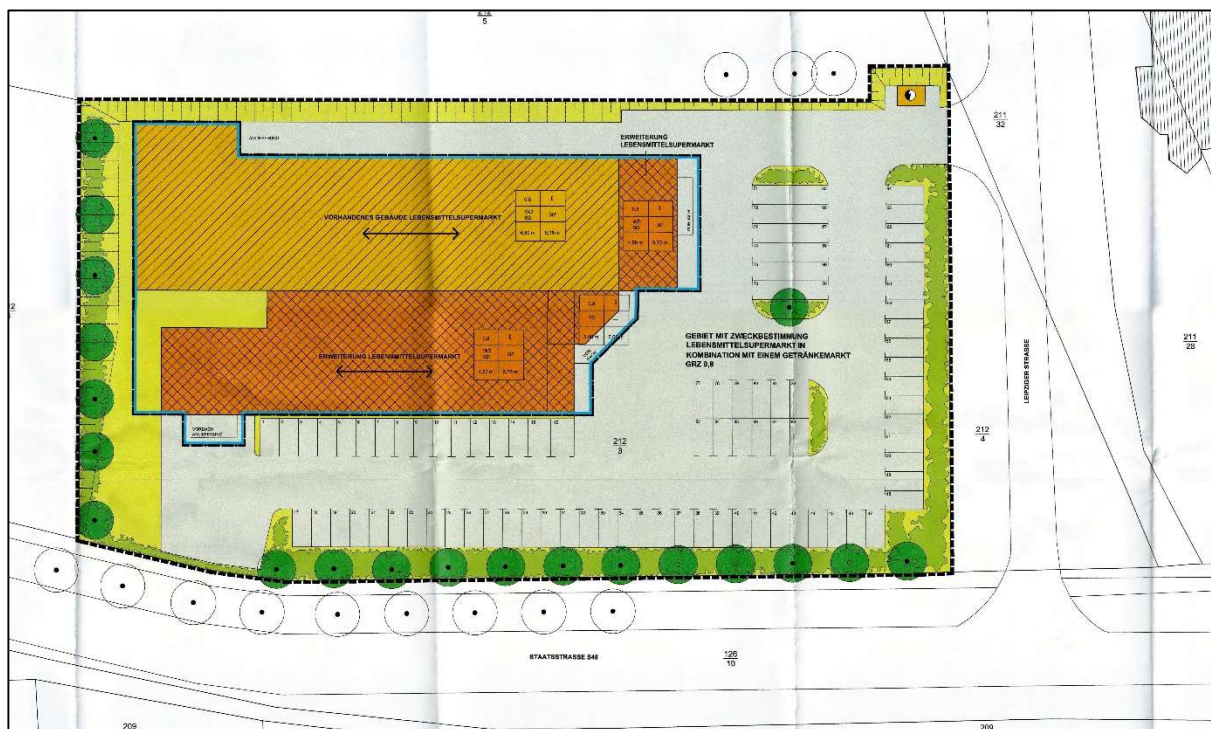
### 11 Einleitung

#### 11.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplans

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits durch Einzelhandel vorgeprägte Fläche. Der Standort ist ursprünglich für einen Lebensmitteldiscounter entwickelt worden. Das Gebäude wird derzeit durch einen Restpostenmarkt nachgenutzt. Sowohl die baulichen Anlagen, als auch die Verkehrs- und Grünflächen sind auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans errichtet worden (vgl. hierzu auch Pkt. 3.2 der Begründung Teil I).

Im Hinblick auf die nachfolgende Umweltprüfung wird auf die seit 22.02.2017 rechtskräftige 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nonfood Discounter an der Leipziger Straße“ abgestellt. Dieser bildet das Basisszenario ab (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nonfood Discounter an der Leipziger Straße“



Es ist beabsichtigt, mit der 3. Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.280 m<sup>2</sup> zu schaffen.

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

- **Art der baulichen Nutzung:** Es wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Grundversorgung“ festgesetzt.
- **Maß der baulichen Nutzung:** Im Bebauungsplan werden die überbaubare Grundstücksfläche (mittels Baugrenze), die Grundflächenzahl (0,8), sowie die Höhe baulicher Anlagen (max. 168 m über NHN, entspricht ca. 10,0 m OK) geregelt.
- **Immissionsschutz:** Es wird eine Festsetzung zur Errichtung einer Lärmschutzwand als Teil

der Einhausung der Anlieferzone getroffen.

- *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:* Es werden Festsetzungen zum Schutz der Avifauna und zur Randeingrünung sowie Begrünung nicht bebauter Flächen getroffen. Des Weiteren sind die Dachflächen zu begrünen.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Leipziger Straße im Osten, die an der südöstlichen Grundstücksgrenze in die Staatstraße S 48 einbindet, gesichert, vgl. hierzu auch Pkt. 6.4.1 der Begründung Teil A.

Weiterführende Erläuterungen zu den Festsetzungen sind Pkt. 6 der Begründung Teil A sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Zum Bedarf an Grund und Boden ist festzustellen, dass der gesamte Geltungsbereich mit einer Fläche von 0,7 ha als Sondergebiet festgesetzt wird.

## **11.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung**

### *Rechtliche Grundlagen*

Der Bebauungsplan wird gemäß den Regelungen des § 1 Abs. 8 BauGB aufgestellt.

Als Fachgesetze wurden berücksichtigt:

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- das Naturschutzgesetz des Freistaates Sachsen (SächsNatSchG) sowie
- das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG).

Zudem werden die jeweiligen Vorgaben der sonstigen relevanten umweltbezogenen Regelungen (etwa zum Bodenschutz, Wasserhaushalt, Klimaschutz etc.) geprüft.

### *Inhalt und Umfang der Umweltprüfung*

Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad für die zu ermittelnden Umweltbelange sind im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch die Stadt Kitzscher festgelegt worden. Folgende Belange sind in die Umweltprüfung einzustellen:

- Schutzgut Mensch  
Bewertung zum Schallimmissionsschutz
- Schutzgüter Fläche/Boden  
keine Betroffenheit zu erwarten
- Schutzgüter Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt  
Abarbeitung der Eingriffsregelung
- Schutzgut Wasser  
keine Betroffenheit zu erwarten
- Schutzgüter Klima/Luft  
keine Betroffenheit zu erwarten
- Schutzgut Landschaft  
keine erhebliche Betroffenheit zu erwarten
- Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter  
keine Betroffenheit zu erwarten

### *Fachgesetze und Fachplanungen*

Im Rahmen der Fachgesetze werden insbesondere die nachfolgend zusammengefassten Ziele formuliert, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind. Diese werden im Rahmen der Beurteilung der Umweltbelange berücksichtigt.

#### Schutzgut Fläche:

- Es muss gegen den Flächenverbrauch im Sinne von nichtnachhaltiger fortschreitender Ausweitung von Siedlungsflächen vorgegangen werden (UVP-ÄndRL, Erwägungsgrund 9).
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. (§ 1a Abs. 2 BauGB)

#### Schutzgut Boden:

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a BauGB).
- Schutz des Bodens vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 4 BBodSchG)

#### Schutzgut Wasser:

- Vermeidung einer Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses (§ 5 WHG)<sup>3</sup>
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch Zunahme der Versiegelung (§ 39 SächsWG)<sup>4</sup>

#### Schutzgut Klima/Luft/Luftqualität:

- Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. (§ 1 Abs. 5 BauGB)
- Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern (§ 1 Abs. 5 BauGB)

#### Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt:

- Gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Hierbei ist insbesondere eine dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad sowie der

---

<sup>3</sup> Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

<sup>4</sup> Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. 2013 Nr. 10, S. 503)

Vielfalt, Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft sicherzustellen.

- Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Nach §§ 13 ff. BNatSchG sind Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Im Hinblick auf die Umweltbelange existieren Ziele von Fachplänen für das Plangebiet wie folgt:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013:  
Minderung einer Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke (Z 2.1.3.2),  
bauliche Nachnutzung brachgefallener Bauflächen (Z 2.2.1.7),  
flächensparender, effizienter und umweltverträglicher Ausbau zur Nutzung erneuerbarer Energien (Z 5.1.1)
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen:  
Gestaltung des Raums Borna-Markkleeberg-Markranstädt als attraktiven, zukunftsweisenden Lebens-, Kultur- und Wirtschaftsraum (G 1.1.8)
- Landschaftsrahmenplan Leipzig-West Sachsen  
Zuordnung zum Leitbild „Urbane Landschaften“  
Vermeidung eines weiteren Entzugs von Freiräumen
- Flächennutzungsplan der Stadt Kitzscher  
Ausweisung einer „Weißfläche“

Weitere Ausführungen auch zu vorliegenden gesamtstädtischen Planungen und Konzepten sind Pkt. 3.1 der Begründung Teil A zu entnehmen.

Hinsichtlich der Details zur Art, wie die vorstehend beschriebenen Ziele Berücksichtigung gefunden haben, wird auf die nachfolgenden Ausführungen (insbesondere unter Kap. 12) verwiesen.

## **12 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplans herauszustellen. Anschließend wird die mit der Durchführung der 2. Änderung verbundene Veränderung des Umweltzustandes zusammenfassend bewertet und dokumentiert.

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen, die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans verbunden sein werden, wird von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ausgegangen.

## 12.1 Plangebiet und Untersuchungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Kitzscher nördlich der Leipziger Straße (S 48). Die Entfernung zum Marktplatz beträgt ca. 500 m.

Der Geltungsbereich wird im Süden und Osten durch die Leipziger Straße begrenzt.

Im Westen und Norden wird das Wohngebiet „Leipziger Straße in Kitzscher“ auf der Grundlage eines Bebauungsplans entwickelt.

Das Plangebiet ist derzeit, wie bereits ausgeführt, mit einem Gebäude und Nebenanlagen bebaut, die ursprünglich für einen Lebensmitteldiscounter errichtet worden sind. Nach Nutzungsaufgabe befindet sich im Gebäude ein Restpostenmarkt. Östlich und südlich des Gebäudes sind die Anlieferung, Stellplätze sowie die Zufahrt von der östlich gelegenen Leipziger Straße angeordnet. Entlang der Geltungsbereichsgrenze sind Grünstreifen vorhanden.

## 12.2 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie
- die Erholungsfunktion.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Handelsstandort, der derzeit durch einen Restpostenmarkt genutzt wird.

Im Norden an das Plangebiet angrenzend ist Wohnen vorhanden. Dem Charakter nach handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet, mit dem sich daraus ergebenden Schutzanspruch insbesondere hinsichtlich des Schallschutzes.

Im Plangebiet selbst sind keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden.

Es weist auch keine Erholungseignung oder -nutzung auf.

## 12.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auf der Grundlage des BNatSchG und des SächsNatSchG sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt zur Eingrünung des Plangebietes fest, dass die bereits vorhandene Baumreihe durch Anpflanzung von insgesamt 5 Bäumen zu schließen ist. Darüber hinaus sind im Osten, Süden und Westen entlang der Geltungsbereichsgrenze Strauchhecken anzupflanzen.

Der Bebauungsplan umfasst keine Festsetzungen zum Schutz von Tieren.

### *Belange des Artenschutzes*

Mit Bezug auf die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist festzustellen, dass das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt/bebaut ist. Eine Lebensraumeignung weisen lediglich der Baumbestand und das Gebäude auf. Diese können Brut- und Fortpflanzungsstätte für Brutvögel sein. Es sind aufgrund der Nutzung im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen sogenannte Kulturfolger zu erwarten. Das sind siedlungstolerante

Arten.

Ein Vorkommen von Fledermäusen wird ausgeschlossen. Der Baumbestand ist noch zu jung, um eine Quartierseignung (z. B. Spechthöhlen, abgerissene Rinde) aufzuweisen. Auch Zauneidechsen sind nicht zu erwarten. Die Rasenflächen werden intensiv gepflegt, so dass grabbare Untergründe und Versteckplätze fehlen.

Eine Betroffenheit kann demnach nur für Gebäude- und Gehölzbrüter nicht ausgeschlossen werden.

#### **12.4 Schutzgüter Boden/Fläche**

Der Boden besitzt unterschiedliche Funktionen im Naturhaushalt. Zum einen dient er Menschen, Tieren und Pflanzen als Lebensgrundlage und -raum. Zum anderen wirkt er in Bezug auf das Grundwasser als Schutz, Filter und Puffer gegenüber Umweltschadstoffen. Durch diese Filterfunktion wird der Boden auch selbst belastet.

Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt eine absolute Versiegelung von ca. 5.583 m<sup>2</sup>, das entspricht einer GRZ von 0,78, zu.

Mit der zulässigen Bebauung und Versiegelung sind die natürlichen Bodenfunktionen zerstört. Es wird davon ausgegangen, dass auch die als Grünflächen festgesetzten Randbereiche im Zuge der Baumaßnahmen vollständig überformt sind.

#### **12.5 Schutzgut Wasser**

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Als bedeutende Funktionen sind die Grundwasserdargebots-, -schutz- und -neubildungsfunktion, die Abflussregulations- sowie Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern zu nennen.

Innerhalb des Plangebietes bzw. im unmittelbaren Umfeld sind keine offenen natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Die zulässige Versiegelung wirkt sich aufgrund des geringen Planungsumfangs nicht erheblich auf die Grundwasserneubildungsfunktion aus. Angaben zur Grundwasserqualität bzw. zum -flurabstand sind nicht bekannt.

#### **12.6 Schutzgut Klima/ Luft**

Klima und Luftqualität im Plangebiet werden durch die zulässigen Nutzungen bestimmt. Das Mikroklima würde durch die Bebauung und die Verkehrsflächen geprägt. Mit der Versiegelung der Flächen wären eine Aufheizung und höhere Lufttemperaturen verbunden. Eine Vorbelastung geht zudem von dem Verkehr der südlich angrenzenden Staatsstraße S 48 durch Schallemissionen und Feinstaub aus.

#### **12.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung**

Das Landschaftsbild ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Es setzt sich zusammen aus den Komponenten Relief, Vegetations- und Gewässerstrukturen, der realen Nutzung, Siedlungskomponenten und den vorhandenen Raum- und Blickbeziehungen. Dabei wird das Landschaftsbild der heutigen Kulturlandschaft stark anthropogen beeinflusst.

Das Ortsbild wird durch die Lage am Ortsrand und die im Umfeld vorhandenen Nutzungsstrukturen bestimmt. Prägende Elemente sind:

- die mehrgeschossigen Gebäude nordöstlich des Plangebietes,
- die Grün- bzw. Ackerflächen zwischen Ortslage und Plangebiet,
- die Gehölzstrukturen des Schwarzholzes und gewässerbegleitend entlang des Grabens vom Schwarzholz und in der Bachaue der Eula im Osten und Südosten,
- die ausgedehnten Ackerflächen im Westen und
- das im Bau befindliche Wohngebiet im Norden und Westen.

Das Plangebiet selbst weist eine deutliche Überformung und anthropogene Beeinflussung auf. Natürliche Ausstattungselemente sind nicht mehr vorhanden. Im Zusammenhang mit der intensiven baulichen Nutzung ist von einer sehr starken Überprägung aller Schutzgüter auszugehen.

Die Eignung einer Fläche für die Erholungsnutzung ist abhängig von Landschaftsbild, Vielfalt der Flora und Fauna, Gewässer- und Luftverhältnissen und den Flächennutzungen. Mit der Festsetzung eines Supermarktes und der notwendigen Verkehrsflächen sind keine Erholungsfunktionen verbunden.

## **12.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Das Schutzziel besteht daher in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteilen.

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend sind keine Baudenkmale vorhanden. Auch archäologische Bodendenkmale sind nicht bekannt.

## **12.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Die Wechselwirkungen der Schutzgüter gehen nicht über die in den Einzelbetrachtungen beschriebenen Wirkungen hinaus.

## **12.10 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine Entwicklungsprognose ist nur auf der Grundlage des Basisszenarios möglich. Weitergehende verfügbare Umweltinformationen und wissenschaftliche Kenntnisse liegen nicht vor.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind Erweiterungen des bereits seit den 1990er Jahren bestehenden Supermarktes möglich. Dessen ungeachtet kann der Bebauungsplan im Rahmen der Festsetzungen fortgeführt werden.

## **13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2

Buchstabe b BauGB abgestellt.

### **13.1 Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist ein Abriss des bestehenden Gebäudes verbunden. Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich bei einem fachgerechten Rückbau daraus nicht.

Aus den geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ergibt sich über das bestehende Maß der baulichen Nutzung hinaus keine zusätzliche Versiegelung. In Bezug auf Pflanzen und Tiere ist auf die Umgestaltung der Stellplätze und damit die Entnahme der Grüninseln im Bereich der Stellplätze zu verweisen. Jedoch ist dieser Eingriff i. S. des Naturschutzes nicht erheblich, da die Grünfläche über die Fläche außerhalb der zulässigen Grundfläche erfasst sind.

Für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter ergeben sich, da das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich beibehalten wird, keine Auswirkungen.

### **13.2 Nutzung natürlicher Ressourcen**

Mit der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden in Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich Anpassungen im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung vorgenommen, die von einem Nonfood-Discounter zu einem Lebensmittelmarkt geändert werden soll. Es werden unter Berücksichtigung der bisher zulässigen Nutzung keine weiteren natürlichen Ressourcen in Anspruch genommen.

Da auch der Parkplatz umgestaltet wird, wird jedoch ein Baum gefällt werden.

### **13.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist, da weiterhin eine Handelseinrichtung zulässig sein wird, nicht mit zusätzlichen Emissionen verbunden. Unter Berücksichtigung des sich im Norden entwickelnden Wohngebietes wird im Hinblick auf den Schallschutz die Anlieferung eingehaust, so dass die Orientierungswerte in den Tag- und Nachtzeiten eingehalten werden.

### **13.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht mit derartigen Wirkungen verbunden.

### **13.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans birgt keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt. Die Art der baulichen Nutzung wird nicht grundlegend geändert.

### **13.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Von der 3. Änderung gehen keine Wirkungen aus, die mit Wirkungen benachbarter Vorhaben kumulieren.

### **13.7 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans sind keine Veränderungen auf das Klima zu erwarten. Die Bauflächen sowie das Maß der baulichen Nutzungen bleiben erhalten, so dass keine Wirkungen auf das Klima und den Klimawandel herzuleiten sind.

### **13.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Diese Aspekte sind bei der 3. Änderung nicht relevant. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Festsetzung.

## **14 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachhaltiger Umweltauswirkungen**

Aus der vorangegangenen Ermittlung der Auswirkungen auf die Umwelt, die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans verbunden sein können, sind keine erheblichen nachteiligen Wirkungen abgeleitet worden. Daher sind weder Maßnahmen zur Vermeidung noch zur Minderung notwendig.

In Bezug auf Pflanzen und Tiere werden Festsetzungen getroffen, um die Baumreihen langfristig zu erhalten sowie die Gestaltung der Freiflächen in den Randbereichen dem beabsichtigten Planungskonzept anzupassen. Die Baumreihen werden durch ergänzende Anpflanzungen wieder geschlossen. Die Rasenflächen werden durch eine Extensivierung der Pflege zu Blühwiesen entwickelt.

Die festgesetzte Dachbegrünung lässt sich im Vergleich zur bestehenden Nutzung nicht mit einem Ausgleichserfordernis begründen, stellt jedoch eine wichtige Maßnahme für den allgemeinen Klima- und Wasserschutz dar.

Auch Belange des speziellen Artenschutzes werden im Bebauungsplan ergänzend berücksichtigt, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Es wird für einen Gebäudeabriss der Zeitraum eingeschränkt. Ein Abriss ist nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zulässig. Für die Fällung des Baumes auf dem Parkplatz wird keine Fällzeit festgesetzt, da diese in § 39 Abs. 5 BNatSchG gesetzlich geregelt ist.

### *Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen*

Mit der 3. Änderung sind, wie der Prognose zu entnehmen ist, keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 ff BNatSchG verbunden. Es können rechnerisch ca. 12 m<sup>2</sup> weniger Bodenfläche versiegelt werden. In der 2. Änderung weist die Flächenbilanz die absoluten Flächengrößen gemäß Vorhabenplanung aus. Für die vorliegende Änderung wird im Hinblick für die Ermittlung der zulässigen Versiegelung auf die festgesetzte GRZ abgestellt, da diese das Maß für den zulässigen Eingriffsumfang abbildet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zum Geltungsbereich abweichen. Das hat jedoch keine Auswirkungen auf die Eingriffsbewertung. Wird auch für die 2. Änderung der Eingriffsumfang gemäß festgesetzter GRZ ermittelt, wäre eine Versiegelung von ca. 5.654 m<sup>2</sup> zulässig. Mit der 3. Änderung wird auch bei diesem Ansatz weniger Fläche versiegelt.

| Flächennutzung                          | 2. Änderung          | 3. Änderung          |
|-----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Gebäude, Verkehrsflächen                | 5.583 m <sup>2</sup> | -                    |
| Zulässige Versiegelung gemäß GRZ        | -                    | 5.571 m <sup>2</sup> |
| Wiese / bepflanzte Bereiche             | 1.485 m <sup>2</sup> | -                    |
| Fläche außerhalb zulässiger Grundfläche | -                    | 1.393 m <sup>2</sup> |
| Summe*                                  | 7.068 m <sup>2</sup> | 6.964 m <sup>2</sup> |
| Bilanz der zulässigen Versiegelung      | - 12 m <sup>2</sup>  |                      |

\* Hinweis: abweichende Flächenangabe

Von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird abgesehen, da sich aus der Gegenüberstellung kein zusätzlicher Eingriff ergibt.

## 15 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht relevant, da aus planerischer Sicht ein Festhalten an den Festsetzungen nicht angezeigt ist. Mit der 3. Änderung soll der Standort mit einem zeitgemäßen Lebensmittelmarkt neu bebaut werden. Dieser versteht sich als Ersatzneubau des bestehenden Marktes in der Trageser Straße.

## 16 Zusätzliche Angaben

### 16.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Bei der Umweltprüfung wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans und die daraus resultierenden Beeinträchtigungen für Natur und Umwelt den Festsetzungen der 2. Änderung gegenübergestellt und daraus mögliche Auswirkungen abgeleitet.

### 16.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Aus der 3. Änderung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Umweltüberwachung.

### 16.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, an diesem Standort einen Lebensmittelmarkt neu zu errichten.

Grundlage der Umweltprüfung bildet der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan, dessen 2. Änderung seit 22. Februar 2017 in Kraft ist. Diesem werden die mit der vorliegenden 3. Änderung verbundenen Wirkungen gegenübergestellt.

Es werden im Wesentlichen Änderungen zur Art der baulichen Nutzung dahingehend vorgenommen, dass nunmehr ein Lebensmittelmarkt zulässig ist.

Insgesamt führt die 3. Änderung nicht zu einer Erhöhung der zulässigen Versiegelung, so dass sich kein Ausgleichserfordernis ergibt. In Bezug auf den Klima- und Wasserschutz wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Es wird darüber hinaus eine Festsetzung für Ersatzbaumpflanzungen getroffen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen ergibt sich kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Als Fazit der Umweltprüfung wird festgestellt, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahme keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

#### **16.4 Quellen, die für die Umweltprüfung herangezogen worden sind**

Über die im nachfolgenden Literatur- und Quellenverzeichnis aufgeführten Quellen sind keine weiteren einbezogen worden.

## LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- [1] Die sächsische Stadt Kitzscher als Einzelhandelsstandort für einen Lebensmittel-discounter, Auswirkungenanalyse zu einem Verlagerungsvorhaben, Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 6. Dezember 2024
- [2a] Neubau Lidl-Einkaufsmarkt in 04567 Kitzscher, Leipziger Straße 1, Schallimmissions-prognose, GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, 29. November 2024
- [2b] Mitteilung zu Lärmschutzwand Lidl Kitzscher, GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, Mai 2025
- [3] Der standortgerechte Einzelhandel, Ulrich Kuschnerus, Olaf Bischopink, Alexander Wirth, vhw-Verlag, 2. Auflage 2018
- [4] BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07
- [5] BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 - 4 CN 8/18
- [6] BVerwG, Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16
- [7] Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchung, Stadt Kitzscher, Bebauungsplan „Leipziger Straße“, Verkehrs-System Consult GmbH Halle GmbH, 23. Oktober 2020
- [8] Regionaler Planungsverband Leipzig–Westsachsen: Fachbeitrag Naturschutz und Landschaftspflege zum Landschaftsrahmenplan Planungsregion Leipzig–Westsachsen, Stand Dezember 2019