

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Sächsische Bauordnung - SächsBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Vorhabenbezug (§ 12 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausschließlich solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kitzscher verpflichtet hat.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO

Ausgeschlossen werden Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Innerhalb des Plangebietes sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- ein Einzelhandelsbetrieb mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von 1.410 m²
- Windfang im Eingangsbereich mit einer maximalen Fläche von 65 m²
- Gewerbliche Ergänzungen (z. B. Post, etc.), die keinen Einzelhandel darstellen
- Backshop mit angegliederten Café (Verzehr- und Sitzbereich/Gastronomie, auch im Außenbereich) mit einer max. Verkaufsfläche von 25 m²
- Warenlager ohne Kundenzugang außerhalb von Gebäuden
- die zum Betrieb des Marktes notwendigen Einrichtungen und Nebenanlagen

Zu den nahversorgungsrelevanten Warensortimenten zählen Nahrungs- und Genussmittel wie Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren sowie Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung)

Die Verkaufsfläche für Nebensortimente für sonstigen Nahversorgungsbedarf, Non-Food II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogrüßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) und wechselnde Aktionsware darf 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Die anteilige Verkaufsfläche bemisst sich an den Regallängen bis zur Mitte des dazu gehörigen Kundenganges.

Im Windfang ist der Verkauf und die Ausstellung von Waren nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

3.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für die Höhe der baulichen Anlagen wird eine maximale Traufhöhe (TH), gleichbedeutend mit der Gebäudehöhe (GH) von 10 m über Bezugshöhe festgesetzt. Technische Anlagen größerer Höhe (z.B. Entlüftungsrohre, Antennen Schornsteine, fernmeldetechnische Nebenanlagen Solaranlagen und ähnliche technische Anlagen) sind bis zu einer Höhe von 12,50 m über Bezugshöhe zulässig.

Bezugshöhe ist 161,00 m NHN.

3.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,8 festgesetzt. Bezugsgröße ist der gesamte Geltungsbereich.

3.3. Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Abweichend, Gebäude dürfen über 50 lang sein.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1. Bauweise § 22 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet, die Gebäudelänge darf über 50 m betragen.

4.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch festgesetzt.

4.3. Nebenanlagen

Nachfolgende Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser (z.B. Versickerungs- und Entwässerungsanlagen, Bewässerungs-/Beregnungsanlagen) sowie zur Erschließung oder Ableitung von Abwasser dienen (z.B. Wasserübergabeschacht, Löschwasserhydrant, Stromkasten, Trafostation), Werbeanlagen (z.B. Schilder, Fahnenmasten, Stelen, und Pylone, Plakatwände) E-Ladesäulen, Borden mit Rückstütze, Stützwände mit Absturzsicherung, Stellplatzbeleuchtung, Sperrpfosten, Einfriedungen und Lärmschutzwände bis 4 m Höhe sowie Grundstückszuwegungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht genannte Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1. Anlieferung

Die Innenrampe des LKW-Anlieferungsbereichs ist in das Gebäude zu integrieren; der Torrand ist entsprechend abzudecken. Zulässig sind 2 LKW-Anlieferungen Edeka werktags und eine LKW-Anlieferung sonntags.

5.2. Beschränkung der Öffnungszeiten

Die Anlieferungszeiten für LKW, die Nutzung der Kundenparkplätze sowie der Gastronomie sind ohne zusätzliche Lärmminierungsmaßnahmen auf den Zeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr beschränkt.

5.3. Einhaltung der Lärm-Emissionskontingente haustechnischer Anlagen

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

GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH Zwickau: „Neubau Edeka-Einkaufsmarkt in 04567 Kitzscher, Leipziger Straße, Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb“; Erläuterungsbericht Projekt-Nr. 2024\_078

(Das Gutachten ist Teil der offen gelegten Unterlagen und wird bei der Stadt Kitzscher bereitgehalten)

5.4. Beleuchtung

Hinsichtlich der Beleuchtung gelten folgende Bestimmungen sofern sie Sicherheitsaspekten nicht entgegenstehen:

- Einsatz von insektenschonenden Leuchtmitteln (Verwendung von warmweißen LEDs 3.000 Kelvin) mit nur geringem kurzweiligem Strahlungsanteil;
- Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (seitliche Abstrahlung) durch Verwendung von Lampengehäusen mit Richtcharakteristik und direktstrahlende Leuchten in Verbindung mit möglichst niedriger Anbringung (präzise Lichtlenkung);
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten;
- Verwendung von Gehäusen, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden;
- Einbau von Dämmerungsschaltern, Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern;
- Präsenzabhängige Steuerung, Licht nur an den Orten und den Zeiten wo es benötigt Die südliche Grünfläche muss beispielsweise nicht mit beleuchtet werden;
- Leuchten mit einer Schutzart von mindestens IP54.

5.4. Verglesung

Glasflächen > 2 m² sind vogelschutzwirksam auszuführen

5.5. Parkstellflächen und Verkehrsflächen

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

5.6. Dächer

Dächer müssen grundsätzlich zur Nutzung von Photovoltaikanlagen geeignet sein.

5.7. Einfriedungen

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

5.8. Artenschutz

Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine Begehung auf Bodenbrütende Vogelarten durchzuführen. Im Falle des Vorkommens, sind jegliche Handlungen, die zu einer erheblichen Störung oder Tötung führen können zu unterlassen. Die UNB ist umgehend über Funde zu informieren.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.1. Baumpflanzungen

Die durch Symbol gekennzeichneten Plätze sind mit Bäumen zu bepflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheibe pro Baum beträgt 8 m². Für die Pflanzung sind standortgerechte Bäume mittlerer Größe (max. 10-12 m Wuchshöhe, max. 6-8m Kronendurchmesser) zu verwenden. Die Bäume sind mit einer Mindestqualität von H 3xv mB, StU14-16cm anzupflanzen. Die Bäume sind entsprechend der Artenliste auszuwählen. Bei Ausfallen sind die Bäume zu ersetzen. Schnittformen sind nicht zulässig, Astschnitte sind nur bei Verkehrsfährdung zulässig.

6.2. Kundenparkplatz

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

6.3. Artenliste (Auswahlhilfe)

Zur Umsetzung grünordnerischen Festsetzungen ist die nachfolgende Artenliste zu verwenden.

Bäume (Pflanzqualität H 3xv mB, StU14-16cm):

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

7. Kompensation (§ 1a (3) BauGB)

Das im Umweltbericht errechnete Bilanzdefizit von 32.084 Wertpunkten ist durch den Ankauf von Ökopunkten auszugleichen. Näheres im im Durchführungsvertrag zu regeln.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

8. Werbeanlagen

8.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in grellen, wechselnden oder aufdringlichen Farben sowie mit Laufflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind nicht zulässig.

8.2 Zulässig ist ein beleuchteter Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 15 m sowie ein Einfahrtszeichen mit Werbesymbol. Bezugshöhe ist 161,00 m ü.NN.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Archäologische Fundstellen

Vor Beginn von Bodeneingriffen ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen.

Barrierefreies Bauen

Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.

Bodenschutz und Abfallrecht

Zur Sicherung der Einhaltung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen sind bei Baumaßnahmen insbesondere die DIN-Vorschriften: 18 300 - Erdarbeiten 18 915 - Bodenarbeiten 19 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen 19 731 - Verwertung von Bodenmaterial zu beachten und die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen.

Für den anfallenden Bodenaushub ist generell eine hochwertige Verwendung anzustreben wie z.Bsp. Übergabe an eine Landschaftsbaumaßnahme, Übergabe an eine Bodenbörse oder Wiederverwertung im Zuge der Verfüllung / Rekultivierung. Aus abfallrechtlicher Sicht ist folgendes zu beachten: Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung / Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen (§ 6 Abs. 1 KrWG).

Die bei den Baumaßnahmen anfallenden mineralischen Abfälle dürfen (soweit sie nach § 7 Abs. 2 KrWG) zu verwerten sind, nicht auf Deponien abgelagert werden. Im Rahmen der Baumaßnahme nicht verwerteter Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen, soweit er nach § 7 Abs. A KrWG zu verwerten ist. Boden ist nach Bodenart zu trennen.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III für die Wassergewinnungsanlage Kitzscher, festgesetzt durch Beschluss Nr. 51/12/81 vom 29.4.1981. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind einzuhalten; eine Grundwassergefährdung ist durch fachlichen Nachweis auszuschließen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Baum zu pflanzen

Anlage von Versickerungsmulden

Einfahrtbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter und nachrichtliche Übernahmen

Bemaßung in m

Flurstücksgrenze

Bestandsgebäude

Flurstücksnummer

Vorhaben:

Skizze Entwurf

Gebäudeumriss

Verkaufsfläche

Planverfasser:

Bischoff & Heß

Landschaftsökologie und Projektplanung



Dresdner Straße 53

04317 Leipzig

Tel.: 0341/140 629 21

hess@bischoff-hess.de

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Kitzscher hat in der Sitzung vom 10.09.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.



den 08.09.26

Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2025 hat in der Zeit vom 01.04.2025 bis 06.05.2025 stattgefunden.



den 08.09.26

Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2025 hat in der Zeit vom 01.04.2025 bis 06.05.2025 stattgefunden.



den 08.09.26

Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.2025 bis 03.11.2025 öffentlich ausgestellt.



den 08.09.26

Bürgermeister

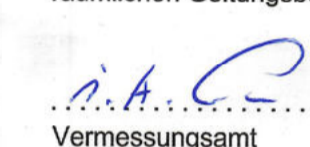
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.2025 bis 03.11.2025 beteiligt.



den 08.09.26

Bürgermeister

6. Vermessung - Der katastermäßige Bestand wird innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und in Folge der Beteiligung des zuständigen Vermessungsamtes bestätigt. Die Darstellung des Grenzverlaufes und die Bezeichnung der Flurstücke innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entspricht den Katasterangaben.



den 13.11.2026

Vermessungsamt

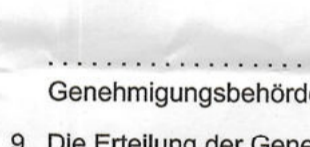
7. Die Stadt Kitzscher hat mit Beschluss des Stadtrats vom 09.12.25 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.11.25 als Satzung beschlossen.



den 08.09.26

Bürgermeister

8. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 13.12.26 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.



den 13.12.26

Genehmigungsbehörde (Siegel)

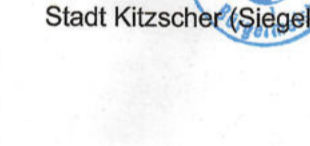
9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans mit Nebenbestimmungen wurde am 29.12.26 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 4 vom 29.12.26 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



den 30.12.26

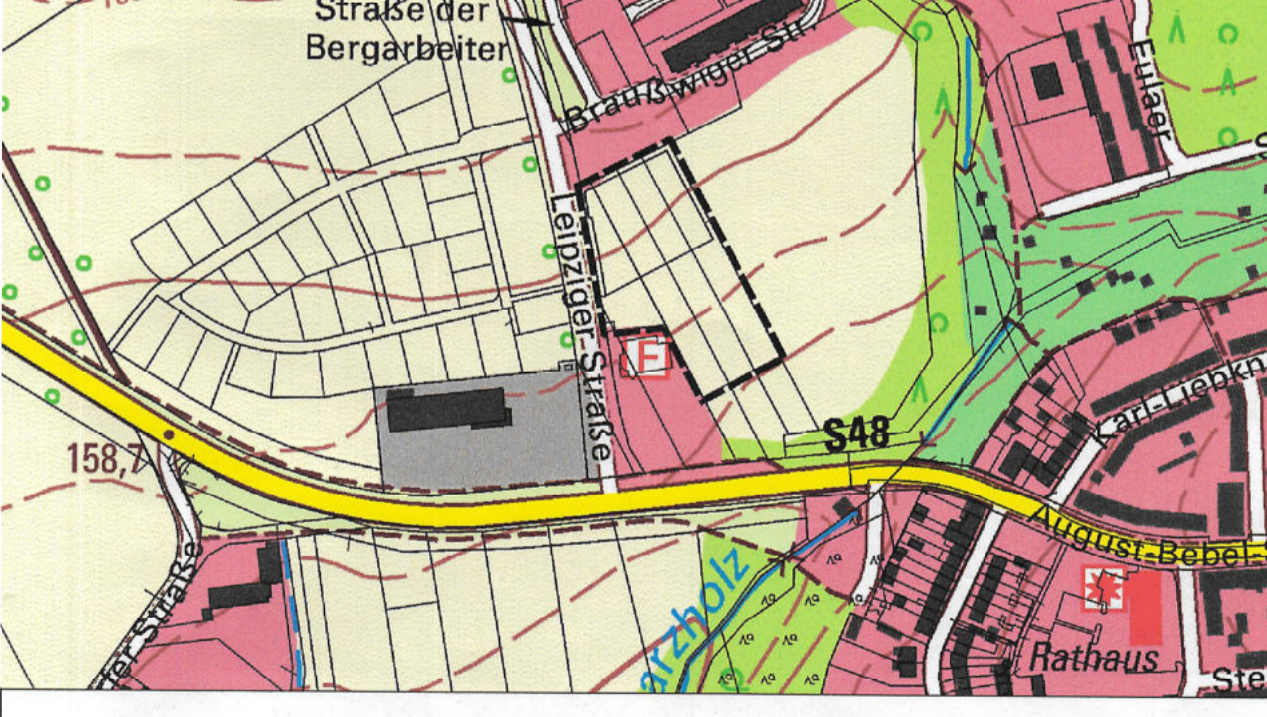
Bürgermeister

10. Die Anzeige erfolgte am 29.12.26 im Amtsblatt



den 30.12.26

Bürgermeister



STADT KITZSCHER
Bebauungsplan mit integriertem Vorhabenplan
"Handelsgebiet in der Leipziger Straße"
Landkreis Leipzig - Landratsamt
Genehmigung in Vertretung mit Schreiben vom 13.03.2026
Aktzeichen PG 02/26
Borna, den 13.03.2026
Aktualitätsstand der Planung 15.12.2025
Gemarkung Brauwig
Maßstab 1:500