

# Begründung zum Bebauungsplan „Kiebitzgrund“

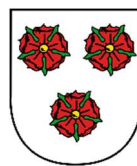
## Vorentwurf



Bildnachweis: RAPIS Bauleitplanung Kartenauszug vom 04.07.2023

**mellon**  
Gesellschaft für nachhaltige Infrastruktur mbH

Humboldtstr. 15 in 04105 Leipzig  
info@mellon-gesellschaft.de  
www.mellon-gesellschaft.de



**Stadt Brandis**

Stadtverwaltung Brandis  
Markt 1 - 3  
04821 Brandis  
www.stadt-brandis.de

Bearbeitungsstand: 27.11.2023

## Inhaltsverzeichnis

A	Einleitung .....	4
1	Lage und Größe des Plangebietes .....	4
2	Planungsanlass und -erfordernis .....	5
3	Ziele und Zwecke der Planung .....	5
4	Verfahrensdurchführung / Rechtsgrundlagen .....	6
B	Grundlagen der Planung .....	7
5	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes .....	7
5.1	Topografie, Baugrund .....	7
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen .....	7
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung .....	7
5.4	Soziale Infrastruktur und Nahversorgung .....	9
5.5	Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur .....	9
5.6	Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen .....	9
5.7	Eigentumsverhältnisse .....	10
5.8	Wasserwirtschaft .....	10
6	Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen .....	11
6.1	Landesentwicklungsplan .....	11
6.2	Regionalplan Westsachsen 2021 .....	12
6.3	Flächennutzungsplan .....	14
6.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK) Brandis 2030 .....	15
7	Umweltbericht .....	15
7.1	Einleitung .....	15
7.2	Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes .....	16
7.3	Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes .....	16
7.4	Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG .....	16
7.5	Weitere Schutzgebiete .....	18
7.6	Grünordnungsplan .....	19
7.7	Eingriffsregelung .....	19
7.8	Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes .....	19
7.9	Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange .....	20
8	Städtebauliches Konzept .....	22
8.1	Bebauungs-/Nutzungskonzept .....	22
8.2	Erschließungskonzept .....	22

8.3	Grünordnerisches Konzept .....	23
9	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches .....	24
10	Gliederung des Plangebietes .....	25
11	Baugebiete .....	25
11.1	Art der baulichen Nutzung .....	25
11.1.1	allgemeines Wohngebiet.....	25
11.1.2	Allgemein zulässige Nutzungen .....	25
11.1.3	Ausnahmsweise zulässige Nutzungen .....	26
11.1.4	Unzulässige Nutzungen .....	26
11.2	Maß der baulichen Nutzung .....	27
11.2.1	Grundflächenzahl.....	27
11.2.2	Höhe und Geschossigkeit baulicher Anlagen .....	28
11.2.3	Bauweise .....	28
11.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	28
11.2.5	Nebenanlagen .....	29
12	Verkehrsflächen.....	30
12.1	öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	30
13	Grünordnerische Festsetzungen.....	30
14	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	31
15	Örtliche Bauvorschriften .....	32
15.1	Dachformen .....	32
C	Städtebauliche Kalkulation .....	34

## A Einleitung

### Lage und Größe des Plangebietes

Die Stadt Brandis liegt im Landkreis Leipzig, etwa 20 km östlich vom Oberzentrum Leipzig gelegen. Das Plangebiet befindet sich südwestlich zum Ortskern Brandis. In ca. 500 m Luftlinie südlich verläuft die A14 in Ost-West-Richtung. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der Albrechtshainer See, der auch als Naherholung „Autobahnsee Beucha“ ausgewiesen ist und verschiedene Freizeitaktivitäten ermöglicht. Beucha befindet sich in der Leipziger Tieflandsbucht und liegt am Oberlauf der Parthe.

Der Umgriff bezieht die östliche Teilfläche des Flurstückes 179 und das Flurstück 188 der Gemarkung Beucha ein. Der Umgriff grenzt im Osten an die Straße Viehweide und südlich an den Kiebitzgrund. Nördlich grenzt der Milanweg an. Der westliche Teil des Flurstückes liegt im Landschaftsschutzgebiet und soll nicht überplant werden. Der westlich verlaufende Nebenarm der Parthe mit Böschung und dessen naturnaher Bewuchs befindet sich ebenfalls nicht im Umgriff des Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich beginnt dort, bis wohin bisher die Ackernutzung reichte.

An das Plangebiet grenzen bestehende Wohngebiete im Norden, Süden sowie Osten und das Landschaftsschutzgebiet Parthenaue im Westen an. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,7 ha.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Abbildung 1 bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kapitel 9 entnommen werden.



Abb. 1 Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches (Quelle: RAPIS 07/2023)

## Planungsanlass und -erfordernis

**Anlass für die Aufstellung** des Bebauungsplanes ist die bauliche Entwicklung des oben gekennzeichneten Geltungsbereiches.

Planungsanlass bildet die Absicht der Projektentwicklerin in enger Abstimmung mit der Stadt Brandis das Areal zu einem Wohnstandort zu entwickeln. Um hierbei nachhaltig eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes zu erreichen, wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Die Konzeption dient dazu, innerhalb der unterschiedlichen Nutzungsbereiche die städtebaulichen Rahmenbedingungen für das Vorhaben zu spezifizieren (vgl. Kap. 8).

Damit soll aus derzeit rechtskräftigen Landwirtschaftsflächen ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Im Plangebiet sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Voraussetzungen für die Errichtung von insgesamt 30 Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern geschaffen werden. Durch die Entwicklung des Bereiches entsteht ein zusammenhängender Wohnbereich, was zu einer Stärkung des Orts- teils Beucha beiträgt.

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

**Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist allgemein erforderlich**, um im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den Rahmen für den Neuordnungsbedarf im Bebauungsplangebiet für die angestrebten Nutzungen mit den erforderlichen öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen planungsrechtlich zu setzen.

Mithilfe der verbindlichen Bauleitplanung können die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten definiert werden und es wird gesichert, dass sich der Entwicklungsbereich bezüglich Dimensionierung und Nutzung in die nähere Umgebung einfügt. Darüber hinaus ist es erforderlich, potenzielle Konflikte zwischen den Nutzungen innerhalb und außerhalb des Gebietes zu ermitteln und auf dem Wege der Bauleitplanung unzulässige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Letztendlich ist das Planverfahren erforderlich, um u. a. die angestrebten Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der Belange und Bedürfnisse der Bevölkerung und des Landschaftsbildes sowie der Belange des Umwelt- und Naturschutzes umfassend und abschließend zu ermitteln und einer sachgerechten planerischen Abwägung zu unterziehen.

## Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen, unter Beachtung des vorhandenen Grünraums sowie der technischen und verkehrlichen Erschließungsanlagen des Plangebiets, insbesondere die folgenden Planungsziele erreicht werden:

### **Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen**

Vornehmliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des ca. 1,7 ha großen Areals als Wohnstandort.

### **Sicherung der städtebaulichen Ordnung**

Unter besonderer Beachtung freiräumlicher Gestaltungselemente, z. B. durch den Erhalt ortstypischer Bautypologien im dörflichen Charakter, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle gewährleistet werden.

### **Sicherung der geordneten Erschließung**

Die notwendige verkehrstechnische und medienseitige Erschließung des Geländes ist zu planen, wobei die Straßen und Wege im Gebiet der öffentlichen Nutzung uneingeschränkt zur Verfügung stehen sollen. Damit sollen einerseits die einzelnen Gebäude und Teilbereiche eine dauerhaft gesicherte Erschließung erhalten, andererseits soll das Gebiet jederzeit öffentlich zugänglich sein.

### **Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Belange des Natur- und Umweltschutzes zu ermitteln und in angemessener Form zu berücksichtigen.

### **Schaffung von Rechtssicherheit**

Mit dem Planverfahren soll für die Projektentwicklerin hinsichtlich der zukünftigen Entwicklungs- und Bauungsmöglichkeiten Rechtssicherheit für die geplante perspektivische Umsetzung der einzelnen Vorhaben geschaffen werden.

## **Verfahrensdurchführung / Rechtsgrundlagen**

Folgende Verfahrensschritte wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

<b>Aufstellungsbeschluss</b> vom Beschluss-Nr. 1051-07/09/2022, bekannt gemacht im Brandiser Stadtjournal - Ausgabe 10/2022	27.09.2022
---	------------

Die Bauleitplanung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert d. Art. 1 d. Gesetzes vom 23. August 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I.S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 SächsGVBl. S. 186, 187) zuletzt geändert durch Art. 24 G vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705),
- Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung (SächsGarVO) vom 17. Januar 1995 zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 2 ÄndVO vom 13.07.2011 (SächsGVBl. S. 312)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), letzte Änderung Art. 4 G vom 08. Dezember 2022,
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert vom 03. Juli 2023 (BGBl. S. 176),

## B Grundlagen der Planung

### Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Brandis ist eine Stadt im Landkreis Leipzig, etwa 20 km östlich von Leipzig und ca. 15 km westlich der Stadt Wurzen. Im Zuge der Gemeindegebietsreform 1999 wurde aus der Stadt Brandis und der Gemeinde Beucha die neue Stadt Brandis mit den Ortsteilen Beucha, Brandis und Polenz gebildet. Der Ortsteil Beucha, in dem sich das Plangebiet befindet, hat gut 3.000 Einwohner und liegt in der Leipziger Tieflandsbucht am Oberlauf der Parthe.

#### 5.1 Topografie, Baugrund

Die Entwicklungsfläche befindet sich auf einer sehr ebenen Fläche. Die Höhe liegt bei ca. 126 m über NHN, der östliche Bereich entlang der Viehweide liegt ca. 30 cm höher und das Gelände fällt Richtung Gewässergraben hinter der westlichen Gebietsgrenze geringfügig ab. Zur Untersuchung des Baugrundes befindet sich ein Baugrundgutachten in Bearbeitung.

#### 5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Areal ist unbebaut. Derzeit wird die Fläche vollständig landwirtschaftlich durch zwei Pächter genutzt. Die notwendige Erschließung kann über die Straßen Viehweide und Kiebitzgrund gewährleistet werden. Entlang der westlichen Grenze des Umgriffs sind Gehölzstrukturen vorhanden mit einer teilweisen Überlagerung mit dem Überschwemmungsgebiet „Vereinigte Mulde“. Das westlich verlaufende Fließgewässer ist ein Gewässer II. Ordnung. Es fließt nach Nord und mündet noch im Ortsteil Beucha in die Parthe. Das Fließgewässer befindet sich nicht im Umgriff, die Grenze des Geltungsbereiches orientiert sich an der naturnahen Ruderalflur und beginnt dort, wo die aktuelle Ackernutzung beginnt. Im südwestlichen Bereich befindet sich ein Regenwasserkanal des AZV Parthe, welcher über das Gebiet verläuft.

Für das südlich angrenzende Wohngebiet wurde der Bebauungsplan „Wohnpark am See, Beucha“ im Jahr 1993 beschlossen. Der Bebauungsplan „Wohnpark am See, Beucha“ sieht außerhalb dessen Geltungsbereiches eine Baumreihe nördlich entlang der Straße Kiebitzgrund auf dem Flurstück 179 vor.

#### 5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Auf Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2030 der Stadt Brandis (InSEK Brandis 2030) mit Stand Januar 2018 stellt sich die Bevölkerungsentwicklung wie folgt dar: Genutzt wurden die Daten des örtlichen Einwohnermeldeamtes. Es lagen ortsteilgenaue Angaben zur Bevölkerung der Jahre 2012, 2013, 2014, 2015 und 2016 vor. Brandis ist aufgrund seiner Verknüpfungsfunktion zwischen städtischem und ländlichem Raum von mehreren demographischen Trends geprägt. Zum einen zeigen sich die Auswirkungen einer älter werdenden Bevölkerung, zum anderen werden diese durch die Nähe zur Metropole Leipzig und den damit verbundenen suburbanen Wanderungsbewegungen v. a. durch Zuzüge junger Familien gemildert.

Seit 1990 unterlag die Einwohnerzahl der Stadt Brandis verschiedenen kurzfristigen Tendenzen. Nach einem Rückgang in den unmittelbaren Nach-Wende-Jahren folgte bis zum Jahr 2000 ein starker Zuwachs durch die Suburbanisierungsbewegungen aus Leipzig. Seitdem verblieb die Einwohnerzahl auf nahezu gleichbleibendem Niveau, mit leichten Schrumpfungstendenzen. Seit 2012 steigt die Einwohnerzahl in Brandis wieder an. Es kann von einer zweiten Suburbanisierungswelle gesprochen werden. Der Grund für den deutlich positiven Wanderungssaldo liegt zum einen in der Nähe zu Leipzig, zum anderen wurden in Brandis Bauflächen ausgewiesen mit attraktiven Infrastrukturangeboten ausgebaut.

Die Stadt Brandis hat vom Stand Februar 2017 ausgehend ca. 360 neue Bauplätze ausgewiesen, darunter auch das Plangebiet. Es wird angenommen, dass sich daraus ein Zuzug von ca. 1.000 Personen generieren lässt und alle 360 Bauplätze bis 2026/2027 belegt werden können. Außerdem wird davon ausgegangen, dass auch der leerfallende Wohnungsbestand (durch Wegzug oder Sterbefälle) wie in den vergangenen Jahren durch Zuzügler aufgefüllt werden kann.

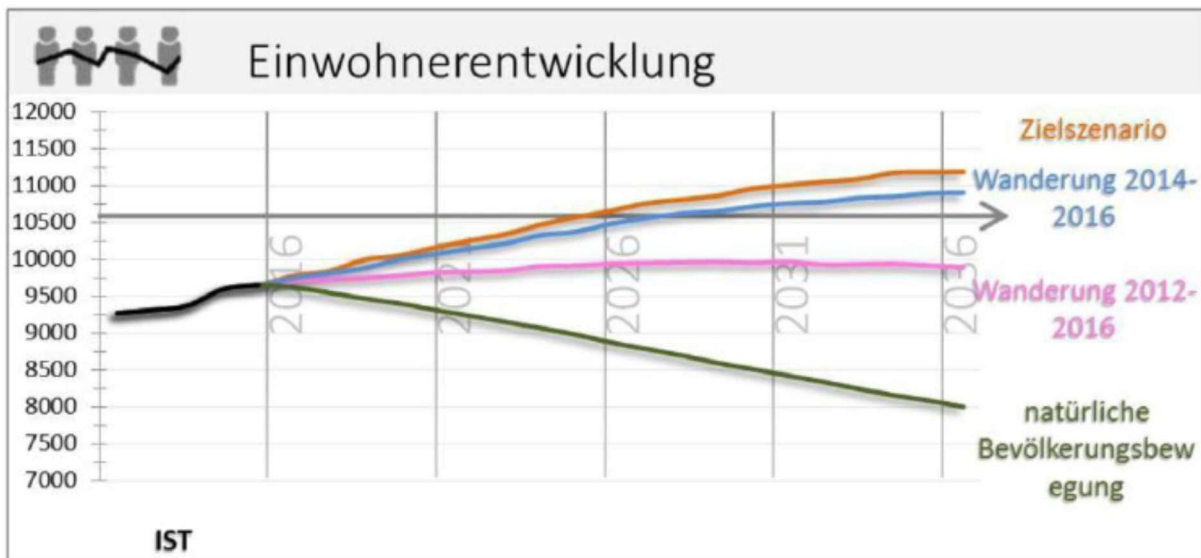


Abb. 2 Einwohnerentwicklung 2012-2036<sup>1</sup>

In der vorstehenden Grafik sind drei mögliche Szenarien dargestellt. Das pinke Szenario geht von einer Fortsetzung der Wanderungsdynamik von 2012 - 2016 aus, dem mittleren Szenario liegt die Entwicklung der letzten beiden Jahre zu Grunde. Das Zielszenario prognostiziert die Bevölkerungszahl bei einem gleichmäßigen Ausweisen und Belegen der Bauplätze gemäß vorliegendem Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und gleichzeitiger Auffüllung von leerstehenden/leergezogenen Wohnungen in gleicher Größenordnung bis 2026/2027. Allen Szenarien ist gemein, dass Brandis vor allem in den kommenden zehn Jahren sehr stark am Wachstum Leipzigs partizipiert. Anschließend geht der Wanderungsgewinn sukzessive zurück (Annahme einer Degression um -5 % pro Jahr).

Die gegebenen Rahmenbedingungen sowie der aufgezeigte Bedarf an zusätzlichem Wohnraum werden in diesem Bebauungsplan aufgegriffen und durch die Ausweisung eines neuen Wohngebietes planungsrechtlich umgesetzt. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung finden als ein wesentliches Planungsziel Berücksichtigung. Mit der Ausweisung des Wohngebiets wird der Ortsteil als attraktiver Wohnstandort im ländlichen Raum gesichert. Auch hinsichtlich des demografischen Wandels erforderliche altersspezifische Wohnraumanforderungen werden innerhalb des Wohngebiets ermöglicht.

<sup>1</sup> Quelle: InSEK Brandis 2030



## 5.4 Soziale Infrastruktur und Nahversorgung

Innerhalb des Plangebietes sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

Insgesamt verfügt die Stadt Brandis über ein breites Basisangebot der Daseinsvorsorge (zwei Grundschulen, Oberschule, Gymnasium, Hort, 3-Felder-Mehrzweckhalle, Kita, Ärzte, Apotheke, öffentliche Verwaltung, Freizeit- und Kultureinrichtungen, Reha-Fachklinikum, Altenpflegeheim) sowie diverse Versorgungsangebote des vorwiegenden kurz- und mittelfristigen, teilweise auch langfristigen Bedarfs.

## 5.5 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet ist verkehrlich gut erschlossen. Es befindet sich südlich der B 6 (Leipzig-Wurzen) und nördlich der A 14 (Leipzig-Dresden), nahe des Autobahndreiecks Parthenaue und der dort abzweigenden A 38 (Richtung Göttingen). Die Autobahnabfahrt Naunhof (A 14) ist in 4,0 km Entfernung erreichbar.

Im Osten des B-Plangebietes verläuft die Straße „Viehweide“, im Süden die Straße „Kiebitzgrund“ und im Norden die Straße „Milanweg“.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle „Beucha, Dorfstraße“ in ca. 600 m Entfernung nördlich gelegen. Hier verkehren die Buslinien 640 zwischen Brandis und Naunhof bzw. Klinga und 684 zwischen Brandis und Borsdorf.

Der nächstgelegene Bahnhofpunkt Beucha ist rund 1,5 Kilometer entfernt. Auf der Strecke 6386 Leipzig-Grimma-Nossen verkehrt die Mitteldeutsche Regiobahn mit dem RB 110 wochentags zu den Hauptverkehrszeiten im Halbstundentakt, zu den übrigen Zeiten wird ein Stundentakt angeboten. Die Ankunfts- und Abfahrtszeiten sind mit dem PlusBus des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes vertaktet.

Die Viehweide bietet für den Radverkehr einen direkten Anschluss an die regionalen Hauptradrouten „Leipzig-Elbe“ und „Parthe-Mulde“, welche in einem guten baulichen Zustand ist, damit besteht auch Anschluss an das überregionale Radwegesystem.

## 5.6 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Zuge dieser Planung wurde eine Bestandsabfrage bei den Leitungsträgern mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

In den Bestandsstraßen sind folgende Leitungen vorhanden:

- Schmutzwasser DN 200 - 250 STZ
- Regenwasser DN 300 PVC-U / SB
- Trinkwasser VW 150 GGG

Diese versorgen bereits den umliegenden Bestandsbereich und können für die Neubauf Flächen ebenfalls genutzt werden.

Auf dem Flurstück 179 befindet sich die Einleitstelle ES 38 sowie Regenwasserleitung DN 300 (ca. 14,00 m), welche in das westliche Gewässer 2. Ordnung einleitet. Der Schutzstreifen von 1,50 m beiderseits der Leitungssachse ist einzuhalten und zu beachten. Eine dingliche Sicherung bzw. beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist vorhanden.

### **Löschwasser**

Mit der bestehenden Trinkwasserversorgung können 96 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden. Dies stellt für die in Planung befindlichen Nutzungen ausreichend Löschwasser zur Verfügung.

### **Sonstige Medien**

Im Bereich der vorhandenen Straßen am Plangebiet befinden sich Leitungen und Kabel verschiedener Rechtsträger. Diese wurden entsprechend den aktuellen Anfragen zum Leitungsbestand vom Juli 2023 in der Planung berücksichtigt.

Im Geltungsbereich sind folgende Anlagen fremder Medienträger vorhanden:

- Telekom
- MITNETZ Gas
- MITNETZ Strom
- AZV Parthe
- VEW - Versorgungsverband Eilenburg Wurzen
- Straßenbeleuchtung Stadt Brandis

Der Bedarf zur Verlegung weiterer Kabel befindet sich mit dem Verfahren in Prüfung.

Auf eine Gasversorgung des Entwicklungsgebietes wird verzichtet, der Energiebedarf wird voraussichtlich durch Wärmepumpen und Solaranlagen gesichert.

## **5.7 Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die östliche Teilfläche des Flurstücks 179 der Gemarkung Beucha. Die Fläche befindet sich vollständig im Eigentum der Ev.-Luth. Kirchgemeinde Beucha-Albrechtshain, die zu entwickelnden Grundstücke sollen im Erbbaurecht verpachtet werden. Weiterhin ist das Flurstück 188 einzubeziehen für die nördliche Erschließungsstraße, dieses Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Brandis. Die geplanten Erschließungsstraßen werden im Zuge der Entwicklung mittels öffentlicher Widmung in den Besitz der Stadt Brandis übergehen.

## **5.8 Wasserwirtschaft**

Das gesamte Plangebiet befindet sich im festgesetzten Wasserschutzgebiet Beucha (Schutzgebietsnummer T-5661572), dort in der Zone III (Teilzone III-01). Die Zone III ist die s. g. weitere Schutzzone, welche dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen dient. Aus der zu entwickelnden Wohnbaufläche gehen keine schädlichen Stoffe aus.

Der westliche Bereich der Entwicklungsfläche befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Parthe, die Parthe befindet sich ca. 350 m westlich der Grenze des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans. Dieser Bereich wird nicht überbaut werden.

# Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

## 6.1 Landesentwicklungsplan

Die Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Sachsen (LEP) als raumordnerische Gesamtkonzeption für das Gebiet des Freistaates Sachsen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Die diese Bauleitplanung betreffenden Grundsätze wurden in die planerische Entscheidung im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes einbezogen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP) relevant:

Im Landesentwicklungsplan 2013 wird die Stadt Brandis in den Verdichtungsraum um Leipzig eingeordnet (LEP 2013, Karte 1 „Raumstruktur“). Nach dem Grundsatz G 1.2.1 sollen die Verdichtungsräume in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden. Den Verdichtungsräumen obliegen besondere Aufgaben und Funktionen bei der Vernetzung und Zusammenarbeit der Stadt-Umland-Räume. Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen dienen vorrangig der Konzentration der Siedlungstätigkeit und der Bündelung von Infrastruktureinrichtungen. Sie erfüllen im Verdichtungsraum vorrangig Ordnungsfunktionen.

Dazu sollen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden beziehungsweise abgebaut, [...] werden.“ Durch die Planung wird auf einer Fehlstelle im Verdichtungsraum Leipzig eine nachhaltige Entwicklung und effiziente Flächennutzung ermöglicht.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Ziele und Grundsätze relevant:

Gemäß des Grundsatzes G.1.2.1 sind „[...] in den Verdichtungsräumen die Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung für die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig zu sichern.“

„Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.“ (LEP 2013, Z 2.2.1.3)

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und den zukünftig beabsichtigten Maßnahmen ist das Plangebiet gut an das Zentrum von Brandis angebunden.

„Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.“ (LEP 2013, Z 2.2.1.9)

Der Entwicklungsbereich ist bereits in nördlicher, südlicher und östlicher Richtung direkt von Wohnbebauung umgeben. Die Entwicklung der Fläche ist eine geeignete Verdichtung, um den Ortsteil Beucha kompakter in einer Siedlungsform zu fassen und damit auch den Ortsteil im Sinne einer Ausnutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur zu stärken.

*Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden. (LEP 2013 G 4.1.3.2)*

Im Zuge der Entwicklung bereits beplanter Flächen wird dem Grundsatz entsprochen. Für die Entwicklung werden keine Flächen in Anspruch genommen, die eine Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben.

## 6.2 Regionalplan Westsachsen 2021

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen wurde durch die oberste Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde im Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02.08.2021 genehmigt und trat am 16.12.2021 mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG in Kraft. Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig-West Sachsen dar. Ziele des Regionalplans sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Im Regionalplan Westsachsen 2021 Karte 14 „Raumnutzung“ ist für das Plangebiet keine besondere Festsetzung getroffen.

Die Stadt Brandis wird im Regionalplan Westsachsen 2021 (RPWS 2021) folgendermaßen eingestuft:

*Festlegung als Raumkategorie „Verdichtungsraum“ (gemäß Festlegungskarte 1)*

*Festlegung einer regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse im Zuge überregionaler Verbindungsachsen (gemäß Festlegungskarte 1)*

*Festlegung als zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern (gemäß Karte 2)*

*Einstufung als grundzentraler Verflechtungsbereich (Nahbereich) (gemäß Festlegungskarte 3),*

*Die Stadt Brandis ist Teil des Partheland und des Grünen Rings (gemäß Festlegungskarte 4),*

Im Folgenden werden die wesentlichen, in diesem Bauleitplan zu beachtenden, regionalplanerischen Ziele sowie die zu berücksichtigenden Grundsätze entsprechend des RPWS 2021 aufgeführt:

*G 1.1.5 Die Belange der Siedlungstätigkeit, der Freiraumsicherung und der Infrastrukturentwicklung in den Teilräumen sollen unter Berücksichtigung der spezifischen raumstrukturellen Bedingungen und des demografischen Wandels so miteinander abgestimmt werden, dass sie die nachhaltige Gesamtentwicklung der Region unterstützen.*

*G 2.1.2 In der Planungsregion Westsachsen soll [...] die Lebensqualität in der Region, insbesondere ihre Umweltqualität und Wohnattraktivität sowie ihr Tourismus- und Freizeitangebot, verbessert und der Schutz der Umwelt als Lebensgrundlage auch für künftige Generationen sowie die Erhaltung der vielfältigen geistig-kulturellen Traditionen und kulturlandschaftlichen Besonderheiten der Region gesichert werden.*

*Z 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.*

*Z 2.2.1.2 Bei Neubebauung ist eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.*

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

*Z 2.2.1.4 Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung an die differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung angepasst werden.*

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

*G 4.1.2.6 Bei der Planung von Baugebieten sollen die Möglichkeiten zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ausgeschöpft werden, soweit dies die Bodeneigenschaften und geologischen Bedingungen zulassen. Bei Entwässerungsplanungen von Baugebieten sollen die natürlichen Wasserscheiden eingehalten werden.*

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

*Z 4.4.1 Bodenverbrauchende Nutzungen sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächenneuanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge von Baumaßnahmen ist auf den sparsamen Umgang mit Flächen und Bodenmaterial hinzuwirken.*

*Z 2.6.3 An den Regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen sollen die weitere Siedlungsentwicklung konzentriert und Infrastruktureinrichtungen wie Verkehrswege und Versorgungsleitungen gebündelt werden.*

*Z 10.2.10 Der ÖPNV ist durch einen bedarfsgerechten Neu- bzw. Ausbau von P+R-Anlagen zu stärken. Dazu sind insbesondere die Kapazitäten der P+R-Anlagen an den Stationen des SPNV Borna, Borsdorf, Dahlen, Döbeln, Eilenburg-Ost, Kühren, Schkeuditz und Torgau wesentlich zu erhöhen.*

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den vorgesehenen Nutzungen werden die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung wie folgt berücksichtigt und umgesetzt:

*Mit der Weiterentwicklung bereits beplanter Flächen wird den Zielen entsprochen.*

*Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die o. g. Nutzungen realisieren zu können.*

*Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes wird ein innerstädtischer Standort für Wohnbauflächen entwickelt. Die Neubauvorhaben orientieren sich an der Umgebung und werden überwiegend in kleinteiligen Bautypologien entsprechend der Umgebung entwickelt.*

*Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.*

## 6.3 Flächennutzungsplan

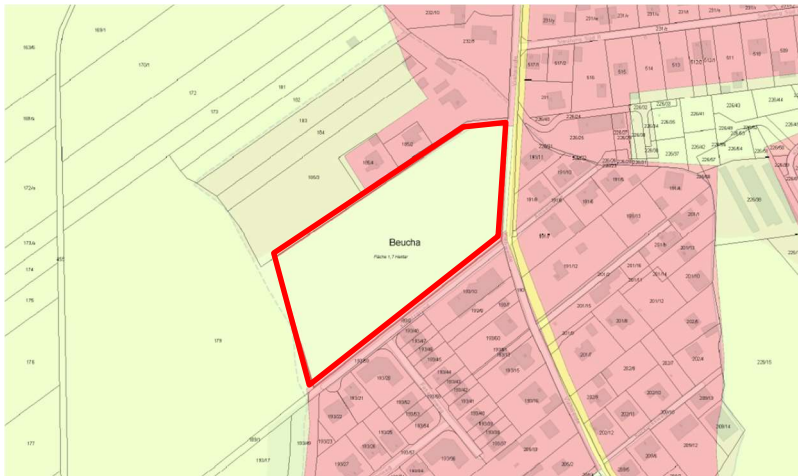


Abb. 3 Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Brandis, (Quelle Digitales Raumordnungskataster Sachsen 07/2023), Plangebiet mit roter Linie gekennzeichnet

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brandis (FNP Stadt Brandis, wirksam 14.10.2010) wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Abb. 3).

Somit entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brandis.

Der Stadtrat der Stadt Brandis hat in seiner Sitzung am 30.04.2019 mit Beschluss-Nr.: 1033-03/04/2019 den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brandis in der Fassung vom 30.04.2019 samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Das Plangebiet umfasst das gesamte Stadtgebiet von Brandis. Das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan wird nach den §§ 1 bis 4 c BauGB durchgeführt.



Abb. 4 Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Brandis, 2. Änderung, 2. Entwurf mit Stand April 2019, Plangebiet mit roter Linie gekennzeichnet

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand April 2019) stellt den Bereich des Plangebiets bereits überwiegend als Wohnbaufläche dar. Der westliche Bereich ist weiterhin als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Entwicklungsbereich des städtebaulichen Konzeptes befindet sich im dargestellten Bereich als Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan berücksichtigt damit die in der 2. Änderung des FNP gekennzeichnete Nutzung.

Damit wird der B-Plan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem sich in Aufstellung befindlichen FNP entwickelt.

Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

## 6.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK) Brandis 2030

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Brandis 2030 wurde im Januar 2018 als ressort-übergreifendes, langfristiges Handlungskonzept veröffentlicht. Ausgehend vom demografischen Zielszenario, dass in den nächsten Jahren mindestens 155 Personen pro Jahr mehr nach Brandis kommen als die Stadt verlassen, sind in den Handlungsstrategien des Fachkonzepts Städtebau drei wesentliche Hauptstränge festgeschrieben:

- Bereitstellung von ausreichend und bedarfsorientierten Bauplätzen für Einfamilienhausneubau
- Reaktivierung von nicht genutzten Gebäuden oder Flächen durch Sanierung oder Lückenbebauung
- stärkere Angebotsdiversifizierung, also auch verstärkte Bereitstellung von Wohnraumangeboten im Mietwohnungssektor“<sup>6</sup>

Grundsätzlich sollte sich die Siedlungsentwicklung laut dem InSEK auf die Siedlungskerne von Brandis und Beucha fokussieren. Daneben können jedoch auch in den Ortsteilen, so wie für das Plangebiet vorgesehen, alte und ungenutzte Gebäude reaktiviert werden.

Die Planung steht den übergeordneten, strategischen Zielen des InSEK somit nicht entgegen.

## Umweltbericht

### 7.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplan-Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die erheblichen Umweltauswirkungen, die ermittelt wurden, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet

werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Dazu wird grundsätzlich wie folgt vorgegangen:

1. Einschätzung (auf Grundlage einer überschlägigen Prüfung) auf welche Flächen und auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
2. Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung.
3. Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
4. Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht.
5. Anpassung der Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades, der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit aufgrund neu gewonnener Erkenntnisse (z.B. im Ergebnis der Beteiligungen zum Vorentwurf und Entwurf) erforderlich.

## 7.2 Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der landwirtschaftlich genutzten Flächen zu einem Wohngebiet. Die erforderlichen Parkplätze sind ebenfalls innerhalb des Wohnstandortes zu planen, um Konflikte mit den angrenzenden Bewohnern zu vermeiden.

Bei der Planung sollen neben den Belangen für den Wohnbedarf auch die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt werden, besonders die angrenzenden Schutzgebiete. Weiterhin werden neben der Sicherung des westlich angrenzenden Überschwemmungsgebietes auch Freiflächen und der Erhalt von Baum- und Gehölzstrukturen im Planungsgebiet gesichert. Das Trinkwasserschutzgebiet (TWSG) Zone III ist ebenfalls bei der Planung zu berücksichtigen.

## 7.3 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die für diesen Bebauungsplan bedeutsamen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kiebitzgrund“ befinden sich keine Schutzgebiete. Aufgrund deren unmittelbaren Nähe und dem oftmals über die Schutzgebietsgrenzen hinausreichenden Wirkraum werden diese dennoch nachfolgend erläutert.

## 7.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten (vgl. Abb. 3), an den Geltungsbereich angrenzend bzw. in unmittelbarer Nähe liegen folgende Schutzgebiete:

- Landschaftsschutzgebiet „Partheaue“ östliche Teilfläche (LSG I 32) - unmittelbar westlich und nördlich angrenzend
- FFH-Gebiet „Partheaue“ (östliche Teilfläche) (SN\_Nr 212) – ca. 8 m westlich angrenzend
- LRT-Fläche: Flachland-Mähwiesen (Partheaue) – ca. 10 m westlich angrenzend



- Art-Habitat: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Reproduktionshabitat), Fischotter – ca. 70 m südlich

#### *Landschaftsschutzgebiet „Partheaue“*

Das LSG Partheaue wurde mit der Verordnung (VO) des Regierungspräsidiums Leipzig (SÄCHS. GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT 20.04.1994) vom 17.02.1994 festgesetzt. Es umfaßt eine Fläche von 9.650 ha und beinhaltet den südlichen Teil des SCI von Panitzsch bis zur Bundesautobahn A 14.

Der Schutzzweck des LSG ist nach § 3 der VO die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Naturraum Flußaue. Die wertvollen Feuchtwiesenlebensgemeinschaften und Waldlandschaften sind ebenso zu erhalten und zu sichern wie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie die Bedeutung des Gebietes für die Erholung.

#### *FFH-Gebiet „Partheaue“*

Das FFH-Gebiet „Partheaue“ (östliche Teilfläche) liegt westlich von Beucha und zieht sich nach Norden in einem Bogen bis nach Leipzig. Es hat eine Größe von 565 ha. Das Untersuchungsgebiet (UG) befindet sich am südlichsten Punkt des FFH-Gebiets. Die Schutzwürdigkeit des FFH-Gebietes „Partheaue“ ergibt sich aus dem Vorkommen von großflächigen, gut ausgeprägten Brenndolden-Auenwiesen und ausgedehnten Mähwiesen in Verbindung mit relativ großflächigem Hartholz-Auwald und gut ausgeprägtem Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald sowie dem Lebensraum wertbestimmender Tierarten wie z.B. des Wiesenknopf-Ameisenbläulings. Folgende LRT kommen im FFH-Gebiet vor:

Im Wirkraum des Vorhabens ist eine Fläche des Lebensraumtypen (LRT) 6510 (Flachland-Mähwiese) und gemäß Anhang I der Richtlinie und zwei Tierarten nach Anhang II der Richtlinie bekannt. Es handelt sich um Fischotter und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling.

#### *Flachland-Mähwiese*

Die Flachland-Mähwiese liegt ca. 10 m westlich vom Geltungsbereich. Die magere Flachland-Mähwiese wird laut WfsReport19449 als Großräumiger Glatthaferwiesenkomplex mit räumlich wechselnder Struktur und Artenzusammensetzung beschrieben.

#### *Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling*

Die Flächen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings befindet sich innerhalb der LRT-Fläche. Das Vorkommen von Alttieren und Jungtieren weisen die Fläche laut WfsReportART9921 als Reproduktionshabitat aus.

Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling ist an Feucht- und Frischwiesen gebunden, wo er auch trockeneren Randbereiche besiedeln kann. Entscheidend ist das Vorhandensein des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*). Dieser wird sowohl zur Eiablage und als Nahrungspflanze für die jungen Raupen und die Falter, als auch zum Schlafen, zur Balz und zur Paarung genutzt (BfN-Handbuch, 2020).

#### *Fischotter*

Fischotter besiedeln saubere, unverbaute Gewässer mit ausreichend Nahrung und Versteckmöglichkeiten im Uferbewuchs. Die Reviergröße umfasst etwa 30-40 Kilometer Gewässerläufe und in einer Nacht legen die Männchen bis zu 15 km zurück. Als Unterschlupf dienen dem Fischotter meist Uferunterspülungen, Wurzeln alter Bäume oder auch Bisambaue, die im betreffenden Jagdrevier regelmäßig (mindestens aller 1000 m) vorhanden sein müssen. Der Fischotter ist auf der Roten Liste Sachsens als „vom Aussterben bedroht“ (Gefährdungskategorie 1) eingestuft. Er ist gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 streng geschützt und eine Art des Anhang II und Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Der Erhaltungszustand wird als mittel bis schlecht eingestuft. Unmittelbare Beeinträchtigungen werden laut WfsReportART10281 mit fehlender Uferdeckung; fehlende Kleinstrukturen; Bebauung bis z.T. ans Ufer heranreichend; intensive Frequentierung der Aue durch Erholungssuchende (Hunde!) benannt.

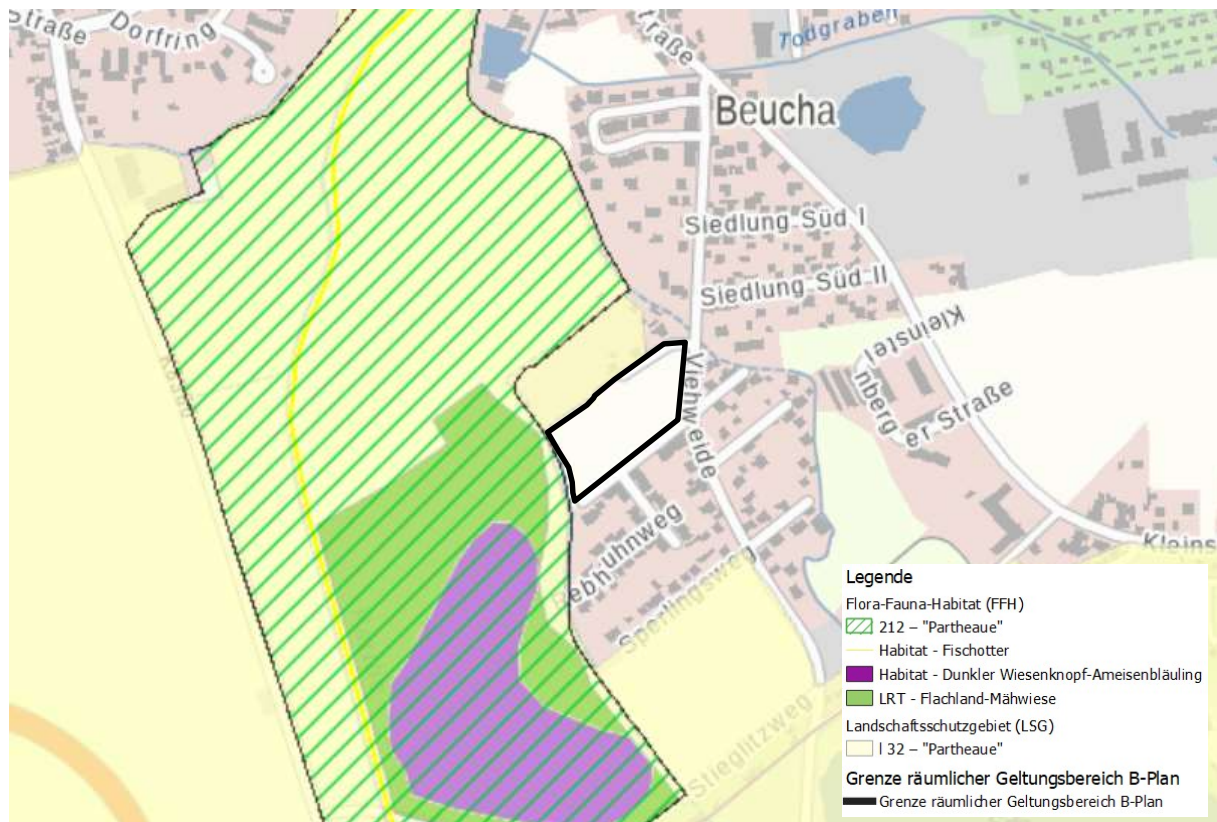


Abb. 3: Lage der Schutzgebiete zum Geltungsbereich (Kartengrundlage GeoSN)

Um mögliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete zu vermeiden sind die Schutzgebietsziele und Schutzzweck hinsichtlich möglicher Betroffenheiten zu prüfen.

## 7.5 Weitere Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete die im Geltungsbereich liegen:

- Trinkwasserschutzgebiet Grundwasser Zone III – Geltungsbereich liegt innerhalb des TWSG
- Überschwemmungsgebiet (ÜG) – ca. 15 m des ÜG überdecken den westlichen Geltungsbereich

Im Zuge der Waldfunktionenkartierung werden besondere Schutz- und Erholungsfunktionen erfasst. Folgende liegen in der Nähe bzw. innerhalb des Geltungsbereiches.

- Waldfunktionenkartierung Bereich Wasser – TWSG Grundwasser Zone III - Geltungsbereich liegt innerhalb des ÜG
- Waldfunktionenkartierung Bereich Natur - FFH Lebensraumtyp: 6510 - Flachland-Mähwiesen - ca. 10 m westlich angrenzend
- Waldfunktionenkartierung Bereich Natur- Arthabitat: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling - ca. 70 m südlich

- Waldfunktionenkartierung Bereich Landschaft - LSG Partheaue - unmittelbar westlich und nördlich angrenzend
- Waldfunktionenkartierung Bereich Erholung – Autobahnsee – ca. 430 m südöstlich

Die möglichen Betroffenheiten der Schutzziele werden geprüft. Nach jetzigem Kenntnisstand ist ein Konflikt nicht absehbar, da eine Beeinträchtigung der Funktionen nicht zu erwarten sind. Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Waldflächen.

## 7.6 Grünordnungsplan

Für den Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan (§ 11 BNatSchG in Verbindung mit § 7 Abs. 2 SächsNatSchG) aufgestellt. Die Inhalte des Grünordnungsplanes stellen die ökologische Grundlage für diesen Bebauungsplan dar. Vordringliches Ziel des Grünordnungsplans ist die Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Natur- und Landschaftsschutz und der Entwicklung von Wohnraum. Die sinnvolle Verknüpfung landschaftsgestalterischer Belange bildet dabei auch einen weiteren wesentlichen Bestandteil.

Zu den grünordnerischen Belangen müssen neben den Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete nach BNatSchG, auf das Trinkwasserschutzgebiet und das Überschwemmungsgebiet die Sicherung von öffentlichen Freiflächen sowie eine Durchgrünung des neuen Wohngebietes und deren Einbindung in die Umgebung erarbeitet werden.

## 7.7 Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan wird die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt. Dazu wird eine Eingriff-Ausgleichs-Bilanz mithilfe der vom Sächsischen Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMEKuL) herausgegebenen Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (2003) erarbeitet.

Dafür wird der ökologische Zustand der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Bestand bewertet. Dem wird der Zustand bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenübergestellt, wobei Kompensationsmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt werden können, berücksichtigt werden sollen

## 7.8 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

### a) Bundes- und landesrechtliche Regelungen

Bundesnaturschutzgesetz (Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Verordnung vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Sächsisches Naturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451)), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

Baugesetzbuch (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. August 2023 (BGBl. I Nr. 221) geändert worden ist.

Fachgesetze wie z. B. das Wasserhaushaltsgesetz (Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch die Verordnung vom Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5) geändert worden ist.

b) Ziele der Gemeinde

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (InSEK) 2030 werden die Entwicklungsansätze für die Stadt Brandis erläutert – u. a. die Themen Landschaftsentwicklung, Grünräume und Freizeitangebot.

## 7.9 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

<b>Schutzgut/Teil- aspekt</b>	<b>mögliche erhebliche Umweltbelange</b>	<b>Art, Umfang und Detaillie- rungsgrad der Ermittlungen</b>
1. Fläche	- Flächenverbrauch durch die Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsflächen	- Darstellung von Bestand und Planung
2. Boden/Altlasten	- Verlust von Boden und seinen natürlichen Funktionen durch Versiegelung/Beeinträchtigung durch Bodenumlagerung - Verlust der landwirtschaftlich genutzten Fläche	- Darstellung von Bestand und Planung, - Auswertung geologischer Datengrundlagen des SMEKuL, - Auswertung Baugrundgutachten
3. Wasser	- Einfluss auf Oberflächenwasser und Grundwasser durch Versiegelungsgrad - Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebiets Zone III	- Darstellung von Bestand und Planung, - Auswertung geologischer Datengrundlagen des SMEKuL
4. Klima und Luft	- baubedingte Emissionen - Auswirkung auf das Kleinklima durch Versiegelung	- Darstellung von Bestand und Planung, - Ableitung aus topografischer Karte
5. Pflanzen	- Bau-, anlage- und nutzungsbedingte Auswirkungen	- Luftbildauswertung, - Biotoptypenkartierung
6. Tiere	- bau-, anlage- und nutzungsbedingte Auswirkungen - Prüfen der europarechtlich geschützten Arten bezüglich der Verbotstatbestände - Verträglichkeit der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes	- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Potentialabschätzung bzw. Kartierung, - FFH-Vorprüfung

7. Biologische Vielfalt	- Auswirkungen auf die biologische Vielfalt	- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und evtl. Kartierung, - Biotoptypenkartierung
8. Landschaft	- Auswirkung auf das Landschaftsbild	- Landschaftsbildauswertung vor Ort, - Luftbildauswertung, - Darstellung Bestand und Planung
9. Mensch		
9.1 Erholungspotential	- Erschließung, Schaffung von Wohnraum	- Abgleich mit InSEK, - Darstellung von Bestand und Planung
9.2 Verkehrslärm	- Erhöhung Verkehrsaufkommen	- Abgleich mit InSEK, - Darstellung von Bestand und Planung
9.3 Gewerbelärm	- keine Betroffenheit	- keine
9.4 Freizeitlärm/Sportlärm	- keine Betroffenheit	- keine
10. Luftqualität	- Beeinträchtigungen der Luftqualität	- Darstellung von Bestand und Planung
11. Kulturgüter und sonstige Sachgüter	- Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern	- Darstellung Bestand und Planung
12. Wechselwirkungen	- Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter durch Wechselwirkungen	- Auswertung der bestehenden Daten, - Darstellung von Bestand und Planung

## Städtebauliches Konzept

Die übergeordnete Intention des städtebaulichen Konzeptes ist die geordnete städtebauliche Entwicklung und konzentrierte Nutzung innerörtlicher Flächen sowie die Erweiterung des Angebotspektrums des Ortsteils in puncto Wohnnutzung. Durch eine Übersetzung der vorgefundenen Strukturen/Kubaturen in die zu planende Bebauung des neuen Gebietes soll das gewachsene Ortsbild bestmöglich ergänzt und gestärkt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht die straßenverkehrstechnische sowie fußläufige Erschließung des Plangebietes und dessen gegenseitige Vernetzung mit der Umgebung sowie die Sicherung von Freiflächen vor.

### 8.1 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Auf dem Areal sollen entlang der Viehweide Reihenhäuser / oder Doppelhäuser und im rückwärtigen Raum ca. 24 Einfamilienhäuser/Doppelhäuser entstehen. Demnach werden im Plangebiet ca. 30 neue Wohneinheiten geschaffen. Die Reihenhäuser positionieren sich an der Straße Viehweide um eine städtebauliche Flucht auszubilden. Die ca. 24 Einzel,- und Doppelhäuser werden in vier Gruppen rückwärtig positioniert. Durch zwei neue von Nord nach Süd verlaufende Erschließungsstraßen, welche an den Milanweg bzw. Kiebitzgrund anbinden, wird die Wohnbebauung erschlossen. Der Milanweg muss in diesem Zuge ausgebaut werden und wurde deshalb in den Umgriff des Bebauungsplans aufgenommen. Notwendige Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Im öffentlichen Straßenraum werden insgesamt 8 Besucherstellplätze vorgesehen. Diese verteilen sich im Quartier, 6 Besucherstellplätze werden in 2 Bereichen südlich an den Milanweg verortet und festgesetzt, 2 weitere Besucherstellplätze werden in den entstehenden Privatstraßen untergebracht, die genaue Verortung dieser beiden Stellplätze erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung (vgl. Anlage „Lageplan Verkehrsanlagen“).

Im Westen halten die Neubauten einen großzügigen Abstand zum angrenzenden Landschaftsraum und bilden somit einen offenen Übergang in die Halboffenlandschaft aus.

Im Schwerpunkt sollen Wohnungen entstehen, aber auch die Möglichkeit bestehen, nichtstörende gewerblich bzw. freiberuflich genutzte Flächen bereitzustellen.

### 8.2 Erschließungskonzept

#### Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird derzeit im Osten durch die Straße Viehweide im Süden durch die Straße Kiebitzgrund und im Norden durch die Straße Milanweg erschlossen. Die zwei erforderlichen Planstraßen werden in der Planzeichnung als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Zur Sicherung der Erschließung des Gebietes wird die Planstraße als Mischverkehrsfläche im Zweirichtungsverkehr eingerichtet.

Die als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Planstraßen ermöglichen als Teil des öffentlichen Straßennetzes eine effiziente und uneingeschränkte öffentliche Nutzung des Plangebietes.

Die künftigen Straßen werden gemäß RASt 06 in die Straßenkategorie ES V - Wohnstraße - eingeordnet. Die zu erwartende Verkehrsstärke wird entsprechend der geplanten Wohneinheiten auf max. 5-10 Kfz/h (Spitzenstunde) geschätzt. Durch den zusätzlichen Verkehr ist zu keiner Zeit mit Stau zu rechnen. Die Straßenbreiten entsprechend der RASt sichern die Sichtdreiecke großzügig im Sinne der Straßenverkehrssicherheit.

Die Ausbaubreite 6,50 m (Fahrbahn für Mischverkehr 5,55 m) ergibt sich aus den standortspezifischen Anforderungen und gemäß RASt 06: Tabelle 7: Zweistreifige Fahrbahnen sowie Bild 17 für den Begegnungsfall LKW-PKW). Der Schleppkurvennachweis für Müllfahrzeuge ist erfüllt. Damit ist auch der Brandschutz sichergestellt (Zufahrt Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr).

Über diese Straßenverkehrsflächen ist die verkehrs- und medienseitige Haupterschließung des Plangebietes geplant.

#### Medienerschließung

Leitungstechnisch ist das Plangebiet an alle relevanten Medien angebunden. In den angrenzenden Straßen liegen die Medien der jeweiligen Versorger für Lösch- und Trinkwasser, Schmutzwasser, Energie, und Telekommunikation an, die die benachbarten Gebäude versorgen.

#### Trinkwasserversorgung

Die trinkwasserseitige Erschließung kann ausgehend von den Trinkwasserleitungen DN 150 in der Straße Viehweide und Kiebitzgrund erfolgen. Die trinkwasserseitige Erschließung ist so geplant, dass jedes Grundstück eine eigene Anschlussleitung mit nachfolgender Zählstelle erhält. Löschwasser kann in Höhe von 96 m<sup>3</sup>/h über den vorhandenen unterirdischen Hydranten Kiebitzgrund/Viehweide und Kiebitzgrund/Fasanenweg bereitgestellt werden.

#### Schmutzwasserentsorgung

Die Reihenhäuser entlang der Straße Viehweide werden voraussichtlich über Hausanschlüsse an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße Viehweide angebunden. Für die Einfamilienhäuser ist eine schmutzwasserseitige Erschließung über die Planstraßen vorgesehen. Der neue Schmutzwasserkanal kann an den in der Straße Viehweide und Kiebitzgrund befindlichen Schmutzwasserkanal DN 200 und DN 250 angebunden werden.

Die Anbindung der Sammelleitung wird aktuell geprüft. Die Planstraßen werden öffentlich gewidmet und die neuen Kanäle werden durch den Abwasserzweckverband Parthe übernommen.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Aktuell wird eine Baugrundgutachten erarbeitet, welches auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens vor Ort erkundet. Auf dessen Grundlage wird ein Niederschlagsentwässerungskonzept erarbeitet. Soweit möglich, soll das Niederschlagswasser vor Ort versickert und vorgehalten werden.

## 8.3 Grünordnerisches Konzept

Die Entwicklung des Plangebietes ist verbunden mit der Entwicklung einer Wohnsiedlung und der Aufnahme von Nutzungen innerhalb des Gebietes.

Das Wohngebiet wird sich in die Bereiche der Einfamilienhäuser/ Doppelhäuser mit Privatgärten sowie der Reihenhäuser/ Doppelhäuser entlang der Viehweide mit jeweils zugehörigen Gartenbereichen eingliedern.

Das neue Wohngebiet soll die bestehende Landschaft (westliche Offenlandschaft) so weit wie möglich aufgreifen. Dazu erfolgt eine naturnahe Durchgrünung in Form von neu zu pflanzenden Baumgruppen sowie Gebüsch- und Strauchflächen. Hinsichtlich der Artenauswahl wird der Schwerpunkt auf heimische, standortgerechte Insekten- und Vogelnährgehölze gelegt. Vor allem die Baumgruppen sollen der notwendigen Verschattung dienen, um den Aufenthalt/die Nutzung innerhalb der Freiflächen in Anbetracht der Klimaveränderungen attraktiv zu gestalten. Der Erhalt der Bestandsbäume wird dabei eingehend geprüft.

Innerhalb der (privaten) Grundstücksflächen wird die anteilige Pflanzung von heimischen, standortgerechten Laubbäumen festgesetzt.

Im Westen ist aktuell eine Intensivierung der wassernahen Grünfläche für den erforderlichen Ausgleich vorgesehen.

Aufgrund der Anbindung der Baumstandorte an größere unversiegelte Freiflächen kann von einer langfristig ausreichenden Bewässerungssituation ausgegangen werden. Zudem wird im Hinblick auf den hohen Durchgrünungsgrad infolge der verhältnismäßig hohen Gartenanteile durch Verschattung und gleichzeitig begünstigte Regenrückhaltung und des damit hohen Verdunstungsgrades ein positives Lokalklima entstehen.

## Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Teil A: Planzeichnung festgesetzt. Er verläuft innerhalb der Gemeindegrenzen der Stadt Brandis in der Gemarkung Beucha, beinhaltet eine östliche Teilfläche des Flurstücks 179 und das Flurstück 188 und wird wie folgt umgrenzt:

- a) im Norden von Wohnbauflächen und der Straße Milanweg entlang der südöstlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 185/3, 185/4 und 185/2.
- b) im Osten von der Straße Viehweide entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 190.
- c) im Süden von der Straße Kiebitzgrund entlang der nördlichen Flurstücksgrenze 189/2 und
- d) im Westen wurde die Abgrenzung zwischen der naturnah bewachsenen Böschung des Nebenarms der Parthe (nicht im Umgriff) und der bisherigen Ackernutzung (im Umgriff) gewählt, die westliche Teilfläche des Flurstücks 179 befindet sich somit nicht im Umgriff.

In den räumlichen Geltungsbereich wurden alle Flurstücke aufgenommen, für die aufgrund der vorgenannten Sachverhalte und aufgrund der Ziele und Zwecke der Planung ein Planerfordernis anzunehmen war. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat damit eine Fläche von ca. 1,7 ha.

Die zu beplanenden Grundstücke wurden durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vermessen. Die Vermessungsunterlagen werden beim Vermessungsamt zur Fortführung des Liegenschaftskatasters eingereicht. Als Grundlage der Planzeichnung diente für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Vermessung mit Stand 06.09.2023. Flurstücke und Flurstücksnummern sind in der Planzeichnung lila dargestellt. Außerhalb des Geltungsbereiches liegt dem Plan die ALK vom 24.07.2023 zugrunde. Diese ist in der Planzeichnung grau dargestellt.



## Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet soll im Wesentlichen gegliedert sein in:

- Baugebiete, festgesetzt als allgemeines Wohngebiet,
- öffentliche Verkehrsflächen,
- private Grünflächen.

## Baugebiete

Im Folgenden werden die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete und alle dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebende Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Zum besseren Verständnis werden die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen inhaltlich und mit dem Verweis auf den entsprechenden Fundort im Rechtsplan in kursiver Art der baulichen Nutzung

### allgemeines Wohngebiet

#### Planzeichnung

*Im Teil A: Planzeichnung werden 4 allgemeine Wohngebiete festgesetzt.*

#### Begründung:

Mit dem Bebauungsplan soll, wie bereits beschrieben, Planungssicherheit erreicht werden.

Die Teilbaugebiete werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da sie vorrangig dem Wohnen dienen sollen. Diese unterteilen sich wiederum in 4 Teilbaugebiete WA 1 bis WA 4, da diese durch die Verkehrsflächen bzw. unterschiedliche Bautypologie getrennt sind. Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird der für das Plangebiet beabsichtigte Nutzungscharakter bestimmt und auf die künftige Nutzung im Plangebiet ausgerichtet. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass die angestrebte künftige Nutzung des Gebietes in umweltverträglicher Art und Weise umgesetzt und an die umgebende Nutzungsstruktur angepasst werden kann.

Die Einwohnerzahl der Stadt Brandis ist in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen. Mit einem weiteren Bevölkerungswachstum ist, durch die dynamische Entwicklung der benachbarten Metropole Leipzig, auch in Zukunft zu rechnen. Angesichts dieser Bevölkerungsentwicklung ist mit einer weiterwachsenden Nachfrage zu verschiedenen Wohnraumangeboten zu rechnen (vgl. InSEK).

## Allgemein zulässige Nutzungen

#### Teil B: Text, Nr. 1.1

*Allgemein zulässig sind:*

- a) Wohngebäude,*
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie*

*nicht störenden Handwerksbetriebe,*

*c) Anlagen für gesundheitliche Zwecke*

*[§ 1 Abs. 5 BauNVO]*

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO eine Feinsteuerung der neben den Wohngebäuden allgemein zulässigen Nutzungen vorzunehmen, insbesondere um Entwicklungen im Baugebiet, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung sowohl im Baugebiet selbst als auch in dessen Umfeld führen könnten, zu vermeiden.

Die Teilbaugebiete sollen überwiegend der Wohnnutzung vorbehalten sein und ein ungestörtes Wohnen gewährleisten. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind zulässig. Es werden bzgl. der zulässigen Nutzungen fast keine Einschränkungen vorgenommen, da hierfür kein Planungserfordernis erkennbar ist.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen weiterhin der städtebaulichen Zielstellung, ein Wohnquartier zu entwickeln, welches aufgrund seiner eigenen Größe und der Entwicklung angrenzender Nutzungen auch den Bedarf an ergänzenden Nutzungen, wie bspw. Handwerksbetriebe und der Versorgung des Gebietes dienenden Läden oder Schank- und Speisewirtschaften sowie gesundheitliche Einrichtungen wie Arztpraxen oder Physiotherapien, hat.

## Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Teil B: Text, Nr. 1.2

*Ausnahmsweise zulässig sind:*

*a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*

Begründung:

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe unterstützen das Ziel der Nutzungsmischung im Plangebiet. Mit der Festsetzung wird dem Ziel Rechnung getragen, an den Gebäuden im Gebiet Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) installieren zu können.

## Unzulässige Nutzungen

Teil B: Text, Nr. 1.3

*Unzulässig sind:*

*a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*

*b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke*

*c) Anlagen für Verwaltungen,*

*d) Gartenbaubetriebe,*

*e) Tankstellen.*

*[§ 1 Abs. 5 BauNVO]*

Begründung:

Das Wohngebiet soll dem privaten Wohnen vorbehalten bleiben. Für Betriebe des Beherbergungsgewerbes besteht kein Bedarf.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen stellen in der Regel größere Strukturen dar und dienen nicht nur der „Versorgung“ des Plangebietes. Störwirkungen, z. B. durch eine intensive Flächeninanspruchnahme oder ein höheres Verkehrs- und Parkaufkommen, sind nicht gewünscht.

## Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl

Planzeichnung

*Es gelten die in Teil A: Planzeichnung in der Nutzungsschablone angegebenen Werte. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Baugebieten mit GRZ 0,4 als Orientierungswert festgesetzt.*

*[16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO]*

Begründung:

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 wird eine maximal zulässige Grundfläche (GRZ) festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gem. § 19 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Diese Art der Festsetzung wird gewählt, um innerhalb der klar begrenzten Baugebiete für die dort angestrebte Bebauung mit Nebengebäuden und Garagen eine größtmögliche Flexibilität in der Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche zu gewährleisten.

Insgesamt gewährleisten die gewählten Festsetzungen, dass in den Baugebieten eine den übergeordneten städtebaulichen Zielen entsprechende Bebauung mit einem insbesondere ökologisch verträglichen Dichtewert realisiert werden kann. Ferner ermöglichen die Festsetzungen die wirtschaftlich tragfähige Vermarktung der Grundstücke und eine im hohen Maß bodenschonende Entwicklung der Gebiete.

Die Festsetzung gewährleistet zudem die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit den für diesen Bereich charakteristischen, durchgrüntem Gartengrundstücken und somit dem Erhalt des prägenden Ortsbildes.

Das Gebiet soll sich an der bereits realisierten Bebauung orientieren. Ziel ist ebenfalls die Entwicklung eines Wohngebietes. Innerhalb der Baugebiete sollen die Rahmenbedingungen geschaffen werden, um verschiedene Bautypologien realisieren zu können.

Für eine Überschreitung der GRZ ist in allen Baugebieten § 19 Abs.4 Satz 1 und 2 BauNVO maßgebend.

Mit dem Vorhaben werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

## Höhe und Geschossigkeit baulicher Anlagen

### Planzeichnung:

*Gemäß Planeinschrieb wird die zulässige Geschossigkeit von zwei Geschossen festgesetzt.*

### Bezugshöhe:

*Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden in der Planzeichnung als Höhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Bei der Festsetzung der Oberkante der Gebäude handelt es sich dabei um ein aus städtebaulichen Gründen festgesetztes Maß der baulichen Nutzung. Bei der Festsetzung von Höhen ist immer die Bezugshöhe als Ausgangshöhe eindeutig anzugeben. Dies ist bei Festsetzung von Höhen über NHN bereits gegeben.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO]*

### Begründung:

Mit den Höhenvorgaben sollen die Neubauten in ihrer Höhe geregelt werden. Damit soll zusätzlich zur hier gleichfalls festgesetzten maximalen Geschossigkeit von zwei Geschossen eine höhenmäßige Harmonie der Ortslage bei Wahrung der prägenden Umgebung bewirkt werden.

Mit der maximalen Oberkante von ca. 12 m über Geländeniveau, was den 139,0 m ü NHN entspricht, werden die beabsichtigten marktgängigen Neubauten sowie ortstypische Gebäudehöhen berücksichtigt.

## Bauweise

### Planzeichnung:

*Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen der Baugebiete sind den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 folgende Bauweisen zugeordnet:*

*WA 1: Hausgruppen, Doppelhäuser, Einfamilienhäuser*

*WA 2 bis 4: Einzelhäuser, Doppelhäuser*

*[§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO]*

### Begründung:

Die Bauweise transportiert die Bebauungsabsicht, welche durch das städtebauliche Konzept definiert wird.

## Überbaubare Grundstücksfläche

### Planzeichnung:

*Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.*  
*[§ 23 Abs. 3 BauNVO]*

### Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Während die Baulinie die Verpflichtung zum Anbau an diese Linie beinhaltet, definieren die Baugrenzen nur die maximale Ausdehnung der Flächen, die durch Wohngebäude und ergänzend definierte bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden dürfen. Baugrenzen werden daher im Plangebiet für die Neubaubereiche festgesetzt, da die Möglichkeit für eine flexiblere Ausprägung der Gebäude zulässig sein soll. Die Baugrenzen werden für das WA 1 auf 13,3 m Tiefe festgesetzt und für die WA 2, WA 3 und WA 4 auf eine Tiefe von 12 m.

Mittels Baugrenzen werden Baufenster festgesetzt, die durch Gebäude bebaut werden können. Die städtebauliche Typologie der beabsichtigten Gebäude ist mit den weiteren Festsetzungen des B-Plans soweit ausreichend definiert, dass auf eine abschließende Festsetzung der konkreten Anordnung der Gebäude und Gebäudeabmessungen auf den noch zu bildenden Grundstücksgrößen verzichtet werden kann.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definieren in ihren Abmessungen die nach dem städtebaulichen Konzept beabsichtigten Bauvorhaben.

Die Baufenster der Baugebiete WA 1 wahren einen Abstand von mindestens 5 m und die Baufenster der WA 2 bis WA 4 einen Abstand von mindestens 3 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen. Lediglich in den innenliegenden Kurvenbereichen entlang des Milanweges wurden die Abstände zwischen Straße und Baugrenze auf bis zu 1 m reduziert. Mit dieser Regelung können die ortstypischen Vorgärten ausgebildet werden.

Für die Bebauung entlang der Viehweide (WA 1) ist der Abstand von mindestens 5 m zur angrenzenden Verkehrsfläche erforderlich und ein tieferes Baufenster, um die notwendigen Stellplätze unterbringen zu können. Bei den Einzel- und Doppelhäusern reicht ein Abstand von 3 m, da auch neben den Gebäuden geparkt werden kann.

### Teil B: Text, Nr. 2

*Im WA 1 bis WA 4 ist ein Vortreten von Terrassen und Balkonen über die festgesetzten Baugrenzen um maximal 3,00 m zulässig.*

*[§ 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO]*

### Begründung:

Für Terrassen und Balkone besteht die Möglichkeit, die festgesetzten Baugrenzen im beschränkten Maß zu überschreiten. Dies ergibt sich aus dem Ziel, eine gewisse Flexibilität für die zukünftigen Eigentümer zu schaffen und sodass hingegen der städtische Raum zukünftig über die Hauptbaukörper und nicht über die Terrassen und Balkone geprägt werden soll.

Die Abstandsflächenregelungen bleiben von dieser Regelung unberührt und sind einzuhalten.

## Nebenanlagen

### Teil B: Text Nr. 3

*In den Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO zulässig.*

### Begründung:

Um die gärtnerische Nutzung zur Selbstversorgung nicht einzuschränken, werden in den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch Nebenanlagen zugelassen.

Gemäß § 3 Abs. 1 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung müssen für die Zu- und Abfahrten von Garagen/Carports mindestens 3 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden. Ausnahmen sollen aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht ermöglicht werden.

## Verkehrsflächen

### öffentliche Straßenverkehrsflächen

#### Planzeichnung:

*In der Planzeichnung werden Flächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche, bzw. öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkfläche) festgesetzt.  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]*

#### Begründung:

Über diese Straßenverkehrsflächen ist die verkehrs- und medienseitige Haupteerschließung des Plangebietes geplant.

Zur Sicherung der Erschließung des Gebietes werden zwei Planstraßen festgesetzt, die an die Straße „Viehweide“ im Osten und an die Straße „Kiebitzgrund“ im Süden anbinden. Diese Festsetzung ist zugleich die Grundlage für die künftige öffentliche Widmung der Straßen. Die als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Planstraßen stellen die Haupteerschließung dar und ermöglichen als Teil des öffentlichen Straßennetzes eine effiziente und uneingeschränkte öffentliche Nutzung des Plangebietes.

Die Ausbaubreite 6,50 m (Fahrbahn 5,55 m und Bankett) ergibt sich aus den standortspezifischen Anforderungen. Die Straße soll als Anliegerstraße (gemäß RAS 06 in die Straßenkategorie ES V – Wohnstraße) ausgebaut werden.

Innerhalb des Plangebietes werden an den Milanweg 6 öffentliche Stellplätze für den Besucherverkehr festgesetzt, 2 weitere Besucherstellplätze werden in den Privatstraßen im Rahmen der Ausbauplanung untergebart.

## Grünordnerische Festsetzungen

Im Zuge des Vorentwurfes werden zunächst allgemeine grünordnerische Festsetzungen getroffen. Weitere Konkretisierungen erfolgen im Entwurf, im Zusammenhang mit dem Grünordnungsplan und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

#### Teil B: Text, Nr. 4.1

*Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:*

<b>Pflanzklasse A</b> Straßenbäume	StU* mindestens 18-20 cm, Hochstamm, Kronenansatz in mind. 2,2 m Höhe (Lichtraumprofil), 4xv., mit Drahtballierung
<b>Pflanzklasse B</b> Bäume auf privaten Grundstücken	StU* mindestens 14-16 cm, Hochstamm, Halbstamm o. Stammbusch, 3xv., mit (Draht-)Ballierung
<b>Pflanzklasse C</b> Sträucher und Heister	<u>Heister:</u> Pflanzgröße mind. 125 - 150 cm, Containerpflanze oder Ballenware je nach Pflanzzeitpunkt, mind. 1 Heister pro m <sup>2</sup> (Pflanzdichte fachgerecht je Art) <u>Sträucher:</u> Pflanzgröße mind. 60 - 80 cm, Containerpflanze oder Ballenware je nach Pflanzzeitpunkt, mindestens 2 - 6 Sträucher pro m <sup>2</sup> (Pflanzdichte fachgerecht je Art)

\*StU = Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der entsprechenden Pflanzklasse zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

#### Begründung:

Die Festsetzung der Pflanzqualitäten dient neben dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Sicherung der Mindestqualitäten der festgesetzten Anpflanzungen und darüber der Sicherung der Mindestwertigkeiten im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung. Weiterhin tragen sie zu einem homogenen Erscheinungsbild der Neupflanzungen bei und erzielen relativ schnell einen hohen ökologischen und lokalklimatischen Wert für das Gebiet.

## Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### Teil B: Text, Nr. 5.1

Die Befestigung von Spielplätzen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, einschließlich der Aufstellflächen für die Feuerwehr innerhalb von Baugrundstücken und von Stellplätzen außerhalb von Baugrundstücken sind so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann. Oberflächenwasser das nicht versickern kann, ist durch Vor-sorge der Rückhaltung auf dem Grundstück zurückzuhalten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

#### Begründung:

Das Wasser soll weitgehend nicht mehr abgeleitet, sondern zur Kühlung der Wohnstandorte eingesetzt werden. Das Ziel ist, das Niederschlagswasser dort zwischenzuspeichern, wo es fällt. Ein Großteil kann vor Ort versickert werden, was wiederum den Abfluss stark reduziert. Anstelle des Ausbaus weiterer technischer Infrastrukturen, sollen die Oberflächen wasserdurchlässig gestaltet werden. Damit können abflusslose Flächen die Kühlung der Umgebung verbessern. Für die Reduzierung von Speicherräumen für Niederschlagswasser von vollversiegelten Flächen ist die Entsiegelung oder Abkopplung dieser Flächen die Vorzugslösung. Durch die direkte Berücksichtigung der Versiegelungsproblematik bei Neuplanungen kann der Oberflächenabfluss einfach und effektiv reduziert werden.

Die Festsetzung verfolgt einem naturschutzfachlichen Aspekt und keinem wasserwirtschaftlichen Belang. Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenversiegelung nach den o. g. Zielen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mit der Versickerung eines Teils des anfallenden Regenwassers auf diesen Flächen soll erreicht werden, dass der Abfluss verringert wird. In geringem Maße kann dadurch das Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung beitragen.

Bei Reduzierung der Versiegelungsintensität auf das unbedingt notwendige Maß können Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Die Anlage von privaten Stellplätzen und Wegen mit wasseraufnehmenden/wasserdurchlässigen Materialien, wie beispielsweise Rasengitter, Schotterrasen oder Ökopflaster mit großen Fugen verringert zudem die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung. Mit der Festsetzung kann lokalklimatischen Belastungen entgegengewirkt werden.

In wasserwirtschaftlicher Hinsicht wird das auf vollversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser aufgrund der mäßigen Versickerungseigenschaften der Böden im Gebiet technisch gesammelt und abgeleitet.

#### Teil B: Text, Nr. 5.2

*Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.*

#### Begründung:

Die Begrünung von Gärten und der Ausschluss von sogenannten Steingärten dienen der notwendigen Vielfalt in der Natur. Damit ist gewährleistet, dass diese restlichen Flächen auf Dauer vegetationsbedeckt sind. Hinsichtlich der Ausgestaltung werden keine Vorgaben getroffen, um verschiedenste Begrünungen (z. B. Rasen, Zierbeete) zu ermöglichen. Die Unzulässigkeit von Steingärten, denen eine Abdichtung des Bodens sowie der Ausschluss einer flächigen Begrünung zu eigen sind, dient dem Schutz des lokalen Kleinklimas und soll der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegenwirken. Der Versiegelungsgrad soll eingegrenzt und der vorrangigen Nutzung von Einfamilienhausgrundstücken, der Gartennutzung mit Raum für gärtnerischen Bewuchs, Vorrang eingeräumt werden. Hinzu kommt, dass die Schotterflächen im Sommer die Sonnenwärme speichern und zum Überhitzen der Städte beitragen, was dadurch ebenfalls verhindert werden soll.

## Örtliche Bauvorschriften

### Dachformen

#### Planzeichnung

*In den Baugebieten sind Satteldächer bis zu einer Neigung von 30 - 45 Grad zulässig.*

#### Teil B: Text, Nr. 6.1

*Für oberirdisch angeordnete Garagen (einschließlich Carports) und Nebenanlagen sind ausschließlich Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10 Grad zulässig.*



Begründung:

Ziel ist hier die Anlage eines in der Dachgestaltung einheitlich angelegten Bereichs, der in der Dachgestaltung die Hausstrukturen der Umgebung aufnimmt und ergänzt.

Nebenanlagen sollen sich unterordnen und in ihrer Erscheinung in den Hintergrund treten.

## Einfriedungen

Teil B: Text, Nr. 6.2

*Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,40 m über Geländeoberfläche und mit einem Öffnungsanteil von mindestens 50% auszuführen.*

Begründung:

Diese Regelungen unterstützen die stadträumliche Kontinuität in den Wohngebieten, die Entwicklung eines einheitlichen Siedlungsgefüges sowie eines gemeinsamen straßenräumlichen Erscheinungsbildes und folgen dem gewünschten Konzept einer offenen Stadtrandsiedlung. Dabei wird zwischen einer niedrigeren Einfriedungshöhe entlang der Straßenräume und einer in Höhe und Ausprägung flexibleren Anordnung entlang der gartenseitigen Grundstücksgrenzen unterschieden. Diese Differenzierung dient nicht zuletzt der Ausbildung einer konfliktminimierten Nachbarschaft sowie eines größeren gärtnerischen Prägevermögens in den Gartenbereichen. Bezüglich der natürlichen Geländeoberfläche wird auf die Definition gemäß der Sächsischen Verwaltungsvorschrift zur SächsBO verwiesen. Demnach ist von dem vorhandenen Geländeniveau ohne künstliche Aufschüttungen/Abgrabungen auszugehen.

Weiterhin soll eine gewisse Offenheit zum Straßenraum erzeugt werden. Blickdichte Mauern sollen beispielsweise vermieden werden. Ziel ist es, Einfriedungen zuzulassen, welche keine abschottende Wirkung zum Straßenraum herstellen, um einen offenen Straßenraum zu gewährleisten.

Zur Materialität und den Höhen in den rückwärtigen Bereichen werden keine Regelungen vorgenommen, um die Flexibilität und Individualität der einzelnen Grundstücke nicht einzuschränken.

## C Städtebauliche Kalkulation

<b>Planflächen / Konzeptbereich</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>in %</b>
Baugebiet WA 1	2.807	16
davon maximal überbaubar	1.122	
Baugebiet WA 2	2.000	12
davon maximal überbaubar	800	
Baugebiet WA 3	4.449	26
davon maximal überbaubar	1.780	
Baugebiet WA 4	3.744	22
davon maximal überbaubar	1.497	
Grünfläche	1.966	11
öffentliche Verkehrsfläche	2.166	13
<b>Geltungsbereich</b>	<b>17.132</b>	

## **D Anlagen**

Lageplan Verkehrsanlagen, mellon GmbH, Stand 27.11.2023