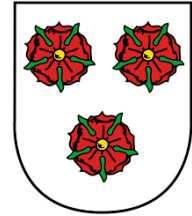


planaufstellende  
Kommune:

**Stadt Brandis  
Markt 1-3  
04821 Brandis**



Projekt:

**Bebauungsplan  
„Waldweg“ OT Beucha**

**Begründung zum Vorentwurf  
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

**November 2023**

Auftragnehmer:

**büro.knoblich** GmbH  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Zschepplin·Erkner·Halle (Saale)

Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. M. Rust

Projekt-Nr.

20-161

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren und Ergebnis der Beteiligung</b> .....	<b>5</b>
	2.1 Plangrundlage .....	5
	2.2 Planungsverfahren .....	5
	2.3 Wesentliche Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung .....	6
<b>3</b>	<b>Lage, Abgrenzung</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>7</b>
	4.1 Beschreibung des Plangebietes .....	7
	4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht .....	8
	4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....	8
	4.4 Geologie und Baugrund.....	9
<b>5</b>	<b>Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet</b> .....	<b>10</b>
	5.1 Fachliche Ziele und Grundsätze zum vorbeugenden Hochwasserschutz.....	11
	5.2 Belange der Gefahrenabwehr und des Hochwasserschutzes .....	12
<b>6</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>15</b>
	6.1 Landesplanung .....	15
	6.2 Regionalplanung.....	16
	6.3 Flächennutzungsplanung.....	17
<b>7</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung</b> .....	<b>18</b>
	7.1 Art der baulichen Nutzung .....	18
	7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
	7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	20
	7.4 Verkehrsflächen.....	20
	7.5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte.....	20
	7.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	21
	7.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche .....	21
	7.8 Flächen für Wald .....	22
	7.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	23
<b>8</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>23</b>
	8.1 Verkehrserschließung.....	23
	8.2 Trinkwasserversorgung .....	24
	8.3 Löschwasserversorgung.....	24
	8.4 Schmutzwasserentsorgung.....	24
	8.5 Niederschlagswasser.....	24
	8.6 Stromversorgung .....	25
	8.7 Gasversorgung.....	25
	8.8 Telekommunikation .....	25
	8.9 Abfallentsorgung.....	25
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>26</b>
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>26</b>
	10.1 Schall-Immissionen mit Wirkung auf das Plangebiet.....	27
	10.2 Schall-Immissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete .....	27
<b>11</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege</b> .....	<b>28</b>
	11.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	28
	11.2 Grünordnung .....	29

---

<b>12</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>30</b>
	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>31</b>

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereichs .....	7
Abb. 2:	Lage des Geltungsbereiches im hochwassergefährdeten Bereich (HQ200) ..	11
Abb. 3:	VRG vorbeugender Hochwasserschutz gemäß RP L-WS .....	12
Abb. 4:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brandis .....	18

### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes .....	6
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet .....	26
Tab. 3:	Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen .....	29
Tab. 4:	Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen .....	29

### **Anlagenverzeichnis**

Anlage 1:	Baugrundgutachten vom 19.01.2023 durch die Geotechnik P. Neundorf GmbH, Eilenburg
Anlage 2:	Schallimmissionsprognose nach DIN 18005 vom 09.06.2023 durch die AKIB GmbH, Leipzig

## 1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Der Stadtrat der Stadt Brandis hat in seiner Sitzung am 30.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Waldweg“ in der Ortslage Kleinsteinberg des Ortsteils Beucha gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Dem Aufstellungsbeschluss ging eine Bauvoranfrage eines Grundstückseigentümers zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Flurstück 159/4 der Gemarkung Kleinsteinberg an das Bauaufsichtsamt des Landkreises Leipzig voraus, welche als nicht zulässig beschieden wurde. Nach Prüfung folgte dieser Auffassung auch die Landesdirektion Sachsen. Die Stadt Brandis beabsichtigt mit der vorliegenden Planung, eine städtebauliche Sicherung und maßvolle Weiterentwicklung der im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche zwischen dem Moritz-Nebe-Weg im Norden und dem Waldweg im Süden.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Gemengelage, bestehend aus Wohnen, Gewerbe und Wochenendgrundstücken, die städtebaulich geordnet werden soll. Dabei ist das Mischgebiet im Kontext der größeren gemischten Baufläche gemäß wirksamem FNP zu beurteilen. Diese ist nördlich des Moritz-Nebe-Weges überwiegend gewerblich geprägt. Die vorhandene Nutzungsmischung im Geltungsbereich soll beibehalten werden. Nach der Gewerbeabmeldung der Süßmosterei soll eine gewerbliche Neuansiedlung am Standort angestrebt und gleichzeitig da, wo es rechtlich möglich ist, eine Weiterentwicklung ermöglicht werden. Der in die Planung einbezogene Wald soll erhalten werden. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet und im überschwemmungsgefährdeten Gebiet, den umliegenden Waldflächen und den benachbarten, z.T. großräumigen Denkmalensembles wird im östlichen Bereich der Gemarkung Kleinsteinberg nicht von einer Vorbildwirkung der Planung für möglicherweise weitere Vorhaben in der näheren Umgebung ausgegangen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wird für die Flächen der Baugebiete ein LSG-Ausgliederungsverfahren durchgeführt.

Für die benachbarte Siedlung Waldsteinberg der Stadt Brandis existiert eine städtebauliche Zielstellung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für das Gebiet (Stadt Brandis, 2018). Darin wird der ursprüngliche Charakter der Siedlung wie folgt beschrieben:

- Große Grünflächen mit oder ohne umfangreichem Baumbestand, Waldflächen, kleinere waldähnliche Flächen inmitten des bebauten Gebietes
- bestehende landschafts- und meliorationsbedingte Gräben und Gewässer
- Großes, weitläufiges Erscheinungsbild der Grundstücke mit altem Baumbestand
- Erhebliche Abstände der Bebauung zu den Nachbargrenzen
- Aufgelockerte Gebäudeanordnung der Wohn- und/oder Wochenendnutzung
- Unterschiedliche Stile, Arten und Größen der Bebauung

Demnach soll jede Grundstücksverwertung die Erhaltung dieses Gebietscharakters der Ortslage Waldsteinberg berücksichtigen und sich künftige Bebauung dem vorhandenen schützenswerten Baumbestand und der landschaftlichen Eigenart unterordnen. Die vorliegende Planung orientiert sich weitgehend an der o.g. städtebaulichen Zielstellung der benachbarten Siedlung Waldsteinberg, um auch hier den ursprünglichen Charakter der Siedlung zu erhalten.

Die vorliegende Planung entspricht der städtebaulichen Zielstellung, indem:

- eine Umnutzung von Wochenendgebäuden in Wohngebäude bzw. die Umwandlung von bisher überwiegend durch Wochenendnutzungen charakterisierten Bereichen in reine Wohngebiete nicht beabsichtigt wird,

- die Mindestvoraussetzungen der Erschließung (direkte Anbindung an eine öffentliche Straße und ab 50 m Tiefe des Verkehrsweges im Bestand mindestens 4,0 m Breite) erfüllt sind,
- keine Bebauung in zweiter Reihe erfolgt
- bei Neubebauung nur eine offene Bauweise unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 6 SächsBO zulässig ist
- max. 2 Vollgeschosse und eine max. Firsthöhe (Gebäudehöhe) von 8,50 m festgelegt werden
- Festsetzungen zur Grundstückseinfriedung getroffen werden

Damit bleibt der ursprüngliche Charakter der Siedlung gewahrt und das offene Landschaftsbild erhalten.

Von den städtebaulichen Zielen abweichend, erfolgt die Erschließung der künftigen Nutzung auf dem Flurstück Nr. 159/4 der Gemarkung Kleinsteinberg nicht über eine eigene Zufahrt an der öffentlichen Straße „Waldweg“, da sich an dieser Stelle bereits eine private Zufahrt zum Gelände der ehem. Süßmosterei auf den Flurstücken 159/6 und 163/1 befindet, die genutzt werden kann (s. Kap. 8.1 Verkehrserschließung).

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gemischte Nutzung zwischen Waldweg und Moritz-Nebe-Weg
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung
- Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung
- Maßvolle Nachverdichtung und Weiterentwicklung unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung

## **2 Verfahren und Ergebnis der Beteiligung**

### **2.1 Plangrundlage**

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1 : 500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Stadt Brandis, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen und das Geoportal Sachsenatlas (GeoSN, dl-de/by-2-0, Stand: 04/2021). Das Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz gemäß Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2021 des Regionalen Planungsverbands Leipzig-West-sachsen ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt (RPV L-WS, Vektor-Geodaten zur Raumnutzungskarte 14 im Shape-Format).

### **2.2 Planungsverfahren**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren mit Umweltbericht und zweistufiger Beteiligung aufgestellt. Ihm ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der § 1 Abs. 7 BauGB wiederum bestimmt, dass die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit den anderen privaten und öffentlichen Belangen gerecht mit- und untereinander abzuwägen sind. Der Nachweis der Zielanpassung (Anpassungsgebot) und der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist mit der Planbegründung zu führen.

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum/ Zeitraum
1. Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. 1021-03/03/2021) durch den Stadtrat und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	30.03.2021 und 17.05.2021
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	
3. frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
4. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch den Stadtrat; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbar-gemeinden	§ 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB	
6. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung, dem Umweltbericht und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
8. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
9. Information der Öffentlichkeit, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
10. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

### 2.3 Wesentliche Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der § 1 Abs. 7 BauGB wiederum bestimmt, dass die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit den anderen privaten und öffentlichen Belangen gerecht mit- und untereinander abzuwägen sind. Der Nachweis der Zielanpassung (Anpassungsgebot) und der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist mit der Planbegründung zu führen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

### 3 Lage, Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldweg“ befindet sich im Osten der Ortslage Kleinsteinstenberg, im Ortsteil Beucha der Stadt Brandis im Landkreis Leipzig.

Das Plangebiet umfasst die 11 Flurstücke Nr. 159/1, 159/4, 159/6, 163/1, 163/2, 164/2, 164/3, 164/4, 164/5, 164/6 und 160 der Gemarkung Kleinsteinstenberg auf einer Gesamtfläche von ca. 1,87 ha.

Der Geltungsbereich wird durch folgende Flurstücke der Gemarkung Kleinsteinstenberg begrenzt:

- im Norden: Flurstück Nr. 180 (öffentliche Verkehrsfläche Moritz-Nebe-Weg) und dahinter Wohn- und Gewerbenutzung
- im Osten: Flurstück Nr. 164/7 (Wald) und 158 (Villa mit drei Nebengebäuden, Einfriedung mit Torbogen und Villengarten mit Teich)
- im Süden: Flurstück Nr. 153/7 (öffentliche Verkehrsfläche Waldweg) und dahinter Grünland
- im Westen: Flurstücke Nr. 159/5 (Grünland)

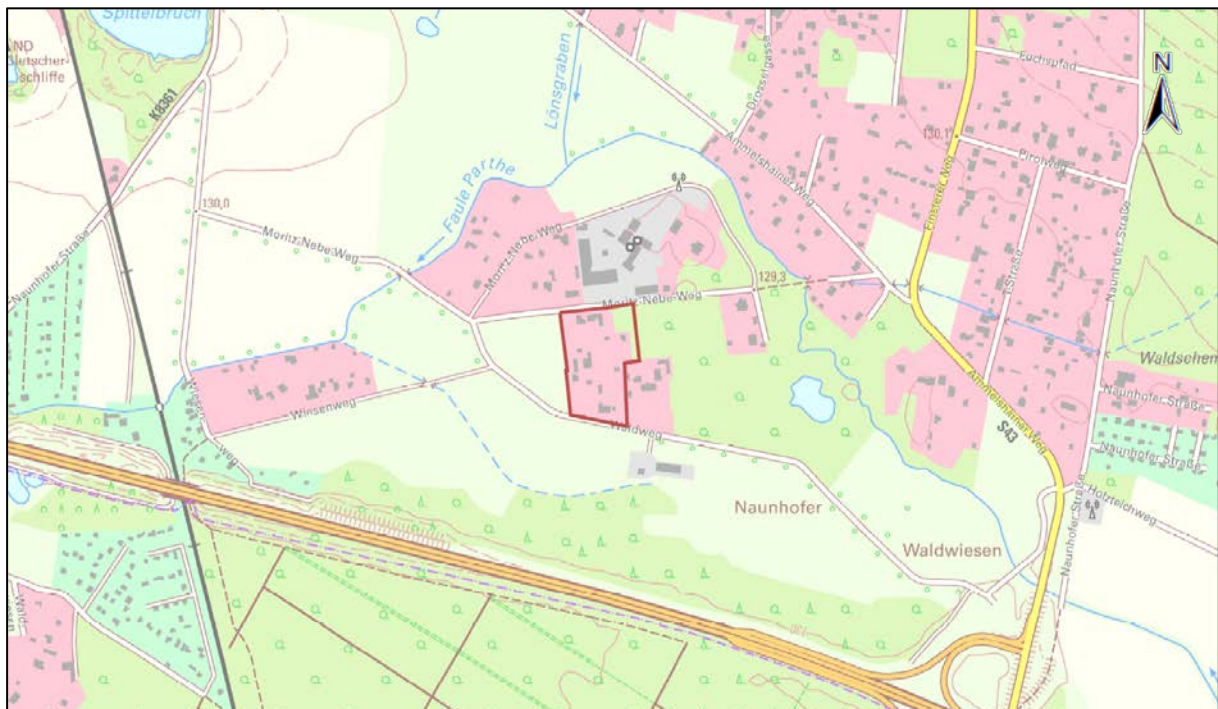



Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs  
(Auszug aus RAPIS, Raumplanungsinformationssystem Sachsen, Stand: 07/2023)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### 4 Bestandsaufnahme

#### 4.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Kleinsteinstenberg, zwischen dem Moritz-Nebe-Weg im Norden und dem Waldweg im Süden. Die Bebauung besteht aus einer denkmalgeschützten Villa im Süden (Waldweg 3), sowie weiteren Wohnhäusern und 2 Wochenendgrundstücken und stammt weitestgehend aus dem frühen 20. Jahrhundert, als die Siedlung Kleinsteinstenberg in den 1920/30er Jahren angelegt wurde. Sie grenzt an Waldsteinstenberg, einer traditionell bei Leipzigern sehr beliebten Wohn- und Wochenendlage. Seit den 1940er Jahren wurde die Süß-

mosterei als Gewerbebetrieb geführt, deren nunmehr ehem. Produktionsstätte sich ebenfalls zentral im Plangebiet befindet.

Entsprechend der in Kap. 1 genannten städtebaulichen Zielstellung für Waldsteinberg ist auch das vorliegende Plangebiet und sein Umfeld zu charakterisieren. Innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich findet sich eine aufgelockerte Bebauung unterschiedlicher Stile, Arten und Größen in aufgelockerter Anordnung. Die Grundstücke weisen überwiegend einen alten Baumbestand auf und zeigen ein großes, weitläufiges Erscheinungsbild. Östlich, inmitten des bebauten Gebietes befindet sich eine Waldfläche und westlich bzw. südlich überwiegend gehölzfreies Grünland.

#### **4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht**

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Partheaue“ i.S. § 26 BNatSchG. Eine Ausgliederung des Geltungsbereichs aus dem LSG wird im Zuge des B-Planverfahrens eingeleitet. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die übrigen Schutzgebiete i.S. §§ 23 bis 27 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 17 SächsNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG und Schutzobjekte (Biotopverbünde und sonstige geschützte Teile von Natur und Landschaft i.S. §§ 21, 22, 28 und 29 BNatSchG i.V.m §§ 13, 18 und 19) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zudem keine festgesetzten Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete. Jedoch befindet sich der Geltungsbereich teilweise in einem faktischen Überschwemmungsgebiet. Teile des Plangebietes und der angrenzenden Flächen sind bereits durch ein HQ25-Hochwasser an der Faulen Parthe gefährdet. Die Grenze der TWSZ III des Wasserwerkes Beucha befindet sich in > 500 m in westlicher Richtung.

#### **4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes**

##### Baudenkmalpflege

Im Verzeichnis der Kulturdenkmale nach § 10 SächsDSchG befindet sich derzeit eine Eintragung als Kulturdenkmal i.S. von § 2 SächsDSchG im Plangebiet (Waldweg 3). Hierbei handelt es sich um eine ortsgeschichtlich und bauhistorisch bedeutende Villa um 1905 nahe dem Ortsteil Waldsteinberg, mit Fachwerkelementen und in Anlehnung an die englische Landhaus-Architektur. Diese Ausweisung als Kulturdenkmal ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Östlich angrenzend, im Waldweg 5 befindet sich eine denkmalgeschützte Villa mit drei Nebengebäuden, Einfriedung mit Torbogen und Villengarten mit Teich. Nördlich des Plangebietes am Moritz-Nebe-Weg 3 befindet sich eine baugeschichtlich und ortsgeschichtlich bedeutsame Villa als Zeugnis der baulichen Entwicklung der Zeit um 1910 im Landhausstil.

Neu zu errichtende Gebäude sollen zeitgemäß und nicht historisierend und „altertümlich“ gebaut werden, jedoch soll der Neubau Rücksicht nehmen auf die gegebenen Maße und Proportion, um sich so in seine nähere Umgebung einzufügen. Dazu gehören besonders Stellung des Gebäudes auf dem Baugrundstück, Gesamtkubatur, Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung, Dachdeckung und Dachüberstände, sowie Fassadengestaltung und farbliche Gestaltungskonzepte der Fassaden.



Mit der vorliegenden Planung erfolgt aufgrund der beabsichtigten Sicherung des Bestandes und der getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung keine visuelle Beeinträchtigung bestehender Kulturdenkmale.

#### Bodendenkmalpflege

Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

#### **4.4 Geologie und Baugrund**

Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten durch die Geotechnik P. Neundorf GmbH (s. Anlage 1 der Begründung) liegt das Plangebiet geologisch im Übergangsbereich zwischen dem aufgehenden Kohlenberg, einer Porphyrkuppe am Nordrand des Sächsischen Hügellandes, und der Partheaue, welche ein pleistozänes Bett der Mulde darstellt. Dieses Muldebett ist überwiegend mit sandig-tonigem Geschiebelehm bedeckt. Das Plangebiet ist relativ eben und die Geländeoberkante liegt auf einer geodätischen Höhe um 130 m ü. NHN.

Der mittlere Grundwasserstand liegt auf einer geodätischen Höhe von ca. 127,2 m ü. NHN und somit ca. 2,8 m unter Geländeoberkante (GOK). Nach starken Niederschlägen und in der Tauwetterperiode können sich auf dem Geschiebelehm und den Verwitterungsprodukten Schichtenwasser aus versickernden Niederschlägen in geringer Tiefe unterhalb der GOK bilden.

#### Bauwerksgründung

Es wird empfohlen, die Fußbodenoberkante mindestens 20 cm oberhalb der GOK anzuordnen. Der Mutterboden eignet sich nicht für die setzungsarme Aufnahme von Gebäude-lasten. Die im weiteren Untergrund anstehenden Geschiebelehmböden, Muldeschotter und Verwitterungsprodukte sind gut für die flächenhafte Gründung des Gebäudes geeignet.

Zur Erzielung einer setzungsarmen Gründung sowie zur Begrenzung von Setzungsunterschieden wird bei den vorgefundenen Baugrundverhältnissen empfohlen, die Gründung des Gebäudes über eine Stahlbetonbodenplatte mit Frostschrüzen an den Gebäudeaußenseiten vorzunehmen. Die Frostschrüzen sind aus monolithischem Beton bzw. aus Betonschalsteinen unterhalb der Randbereiche der Platte herzustellen. Sie sind bis in eine frostfreie Einbindetiefe von 1,0 m unter geplanter Geländeoberkante zu führen.

Unterhalb der Bodenplatte sind die Mutterbodenschichten vollständig und der Geschiebelehm teilweise zu entfernen. Die Aushubsohle ist horizontal in einer Tiefe von mindestens 30 cm unter der Unterkante der Bodenplatte herzustellen. Die Massen sind abzutransportieren und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen oder im Bereich des Grundstückes zur Geländeprofilierung zu verwenden.

Die Geländegestaltung um Gebäude ist so vorzunehmen, dass Niederschlagswasser nicht zum Gebäude fließen kann. Aufgrund der Möglichkeit des Einstauens von Sickerwasser bis zur Geländeoberkante ist im Sockelbereich und der Bodenplatte eine Abdichtung entsprechend der Wassereinwirkungsklasse W2.1-E nach DIN 18533-1 anzuordnen. Weitere Hinweise sind dem beigefügten Baugrundgutachten (s. Anlage 1) zu entnehmen.

## **5 Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 75 SächsWG i.V.m. § 76 Abs. 1 WHG**

Mit dem „Hochwasserschutzgesetz II“ hat der Bundesgesetzgeber 2017 eine neue Kategorie von Gebieten geschaffen, die sogenannten Risikogebiete außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG enthält hierfür eine gesetzliche Definition: „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt oder vorläufig gesichert sind.“

Der Gesetzgeber reagierte mit der Schaffung dieser Gebietskategorie auf die Erkenntnis aus den Hochwasserereignissen 2002 und 2013, dass erhebliche Schäden auch in Gebieten entstehen können, die bei Hochwasser überschwemmt werden, mit dem weniger als einmal in hundert Jahren zu rechnen ist, aber auch in Gebieten, die hinter Hochwasserschutzanlagen liegen, die vor Hochwasser schützen sollen, mit dem mindestens einmal in 100 Jahren zu rechnen ist. Es ist daher erforderlich, dass auch in solchen Gebieten Maßnahmen der Hochwasservorsorge getroffen werden.

Die Stadt Brandis ist im Bereich der Faulen Parthe durch Hochwasser gefährdet. Das Plangebiet befindet sich jedoch außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes für ein 100jähriges Hochwasser (HQ100).

Bereits ab einem 25jährigen Hochwasser (HQ25) sind tieferliegende Bereiche des Plangebietes von Überschwemmung mit einer Wassertiefe von bis zu 0,5 m gefährdet. Größere Abflüsse können somit Überschwemmungen und Schäden verursachen. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Flächen mit den sich einstellenden Wassertiefen, die bei einem Extremhochwasser (HQ200) gefährdet sind. Die gefährdeten Bereiche befinden sich demnach auf den mit Wald bestandenen Flächen im Osten und generell im nördlichen Plangebiet, sowie westlich angrenzend. Der südliche Bereich bildet im Extremfall rund um den Waldweg eine Insel, ehe das Gelände nach Süden hin wieder leicht abfällt.

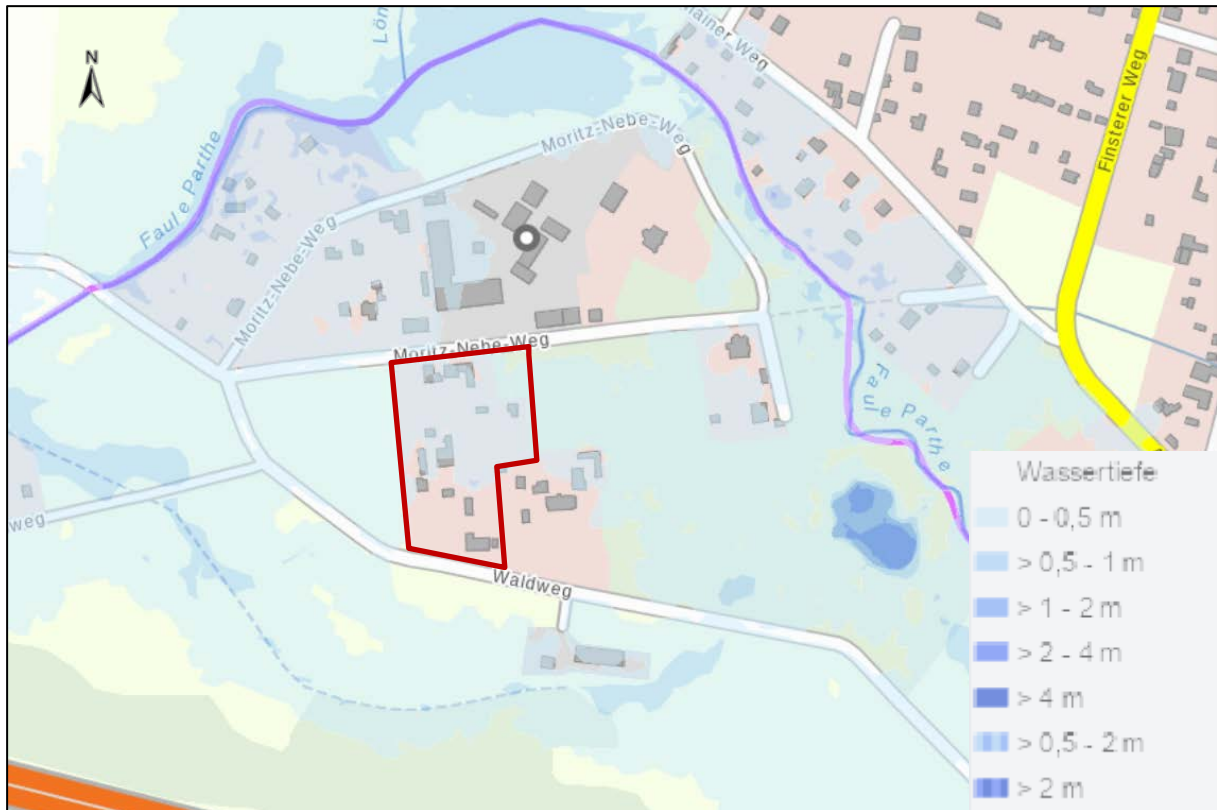



Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches im hochwassergefährdeten Bereich (HQ200)  
(Auszug aus RAPIS, Raumplanungsinformationssystem Sachsen, Stand: 07/2023)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## 5.1 Fachliche Ziele und Grundsätze zum vorbeugenden Hochwasserschutz der Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) bestimmt mit Ziel 4.1.2.9, dass in den Regionalplänen die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz festzulegen sind. Das Plangebiet liegt gemäß der Festlegungskarte „Hochwasserschutz“ (Karte 12) des Regionalplans Leipzig-West Sachsen 2021 überwiegend angrenzend an ein Vorranggebiet (VRG) vorbeugender Hochwasserschutz. Ein Teilbereich der Fläche, die als Fläche für Wald festgesetzt ist, befindet sich innerhalb des Vorranggebietes (s. Abb. 3).

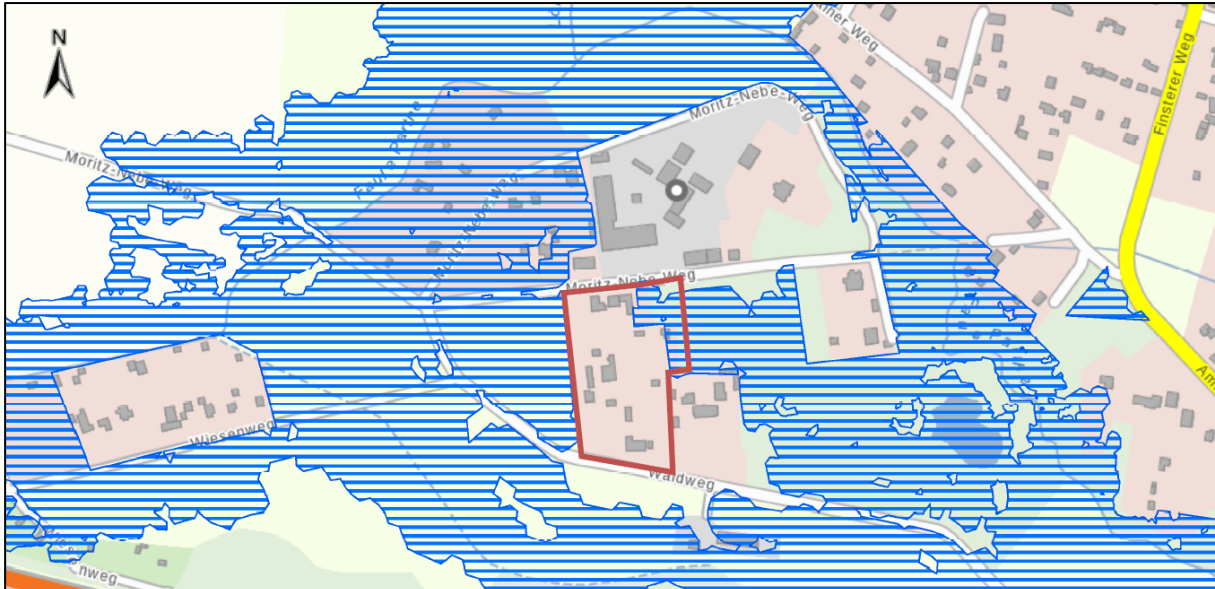


Abb. 3: VRG vorbeugender Hochwasserschutz gemäß RP L-WS  
(Auszug aus RAPIS, Raumplanungsinformationssystem Sachsen, Stand: 07/2023)

## 5.2 Belange der Gefahrenabwehr und des Hochwasserschutzes

Aus § 5 Abs. 2 WHG ergibt sich, dass jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen (Eigenvorsorge). Für die Stadt Brandis bedeutet das, dass bei der vorliegenden Planung innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebiets, auch die dadurch hervorgerufenen Probleme zu bewältigen sind. Die Belange der Gefahrenabwehr und des Hochwasserschutzes sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung) und § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB (Belange des Hochwasserschutzes) aufgeführten Belange.

Das Plangebiet befindet sich nach § 75 Abs. 1 Nr. 2 SächsWG im festgelegten überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Dort dürfen nach § 75 Abs. 6 Nr. 1 SächsWG neue Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften, nur zur Abrundung bestehender Baugebiete oder unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG ausgewiesen werden. Entsprechend § 78 Abs. 2 WHG sind die folgenden 9 Punkte kumulativ nachzuweisen. Das Baugebiet kann ausnahmsweise erlaubt werden, wenn

### 1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können

Vorliegend wird eine Bestandslage überplant. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung, sowie einer maßvollen Nachverdichtung und Weiterentwicklung einer bestehenden Gemengelage unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung. Andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen an diesem Standort aufgrund der vergleichsweise kleinflächigen Planung und der umliegenden Gebietskulissen von Schutzgebieten (u.a. Wald, Überschwemmungsgebiete, LSG etc.) im Bestand nicht.

2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Baugebietes. Ein neuer, selbstständiger Siedlungsansatz besteht mit der vorliegenden Planung nicht.

3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind

Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten. Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise festgesetzt und es erfolgt gemäß § 9 Abs. 6a BauGB die nachrichtliche Kennzeichnung der Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikobereich) auf der Planzeichnung, zur Information sowohl der Öffentlichkeit als auch der an der Planung und am Planvollzug Beteiligten. Durch Kennzeichnung der Überschwemmungsgefährdung auf der Planzeichnung und textliche Festsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise wird für den Schutz der zukünftigen Bebauung und der sich hier aufhaltenden Menschen gesorgt.

4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits überbaute und versiegelte Flächen. Mit der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung kann sich die zu versiegelnde Fläche geringfügig erhöhen. Anfallendes Oberflächenwasser verbleibt jedoch im Plangebiet und wird somit nicht abflusswirksam. Der Hochwasserabfluss wird nicht nachteilig beeinflusst und der Abflussquerschnitt des Gewässers wird nicht verringert.

5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird

Die Hochwasserrückhaltung verfolgt den Zweck, durch Anlage und Vergrößerung von Flächen für die Sammlung und den Abfluss des Wassers (Retentionsflächen) zu einer Verringerung der Hochwasserschäden beizutragen. Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung geht nahezu kein Retentionsraum verloren. Als Fläche innerhalb des Bebauungszusammenhangs hat das Plangebiet seine Funktion der Hochwasserrückhaltung weitgehend verloren. Das Plangebiet erfüllt somit nicht die Funktion einer Retentionsfläche, die dazu dienen soll, Wasser möglichst lange zurückzuhalten und nur allmählich der Vorflut zu überlassen. Es wird kein für die Rückhaltung von Hochwasser vorgesehener Raum in Anspruch genommen wird.

6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird

Mit der vorliegenden Planung erfolgt keine Beeinträchtigung bestehender oder geplanter Hochwasserschutzanlagen, deren Ziel der Schutz von Siedlungsbereichen vor einem Hochwasserereignis HQ100 ist.

7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind

Obwohl eine Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung ausgeschlossen werden kann, sind bei einem Hochwasserereignisfall größer HQ100 vorbeugende Maßnahme zum Schutz Dritter vor Hochwasserschäden erforderlich, die sich nicht ausschließlich auf den Schutz der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes beschränken. Es sind jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten, da sich in einem Hochwasserereignisfall das Wasser gleichmäßig auf den umliegenden Wald- und Grünlandflächen verteilen kann und somit ausreichend Retentionsraum zur Verfügung steht. Die Straßen und der südliche Geltungsbereich bilden Insellagen, die im Extremfall von Wasser umschlossen werden können (s. Abb. 2). Eine Verstärkung des Hochwassers bei den Unterliegern durch zusätzliche Versiegelung ist aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße des Geltungsbereiches und der Wasserrückhaltung im Plangebiet somit zu vernachlässigen.

8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind

Der Bebauungsplan setzt eine hochwasserangepasste Bauweise fest.

9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Abs. 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes für ein HQ100. Es werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die die Belange der baulichen Hochwasservorsorge beachten (s. Belange der Gefahrenabwehr). Niederschlag ist auf der Fläche, auf der es anfällt, zu versickern.

Belange der Gefahrenabwehr

Insbesondere in der Bauphase können sich kritische Zustände ergeben. Deshalb ist die Bauausführung so zu planen, dass gefährdete Bauabschnitte, nicht mit jahreszeittypischen Hochwassern in den Winter- und Frühjahrsmonaten zusammenfallen. Innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes ist weiter sicherzustellen, dass Bauvorhaben so errichtet werden, dass keine baulichen Schäden zu erwarten sind und folglich alle baulichen und technischen Möglichkeiten einer hochwasserangepassten Bauausführung ausgeschöpft werden. Bei der Durchführung aller Arbeiten ist besondere Sorgfalt mit wassergefährdenden Stoffen geboten. Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushaltes herbeiführen können, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern.

Hochwasserangepasste Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB i.V.m. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB und § 78 Abs. 3 S. 1 Ziff. 3 WHG wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen in hochwasserangepasster und erosions-sicherer Bauweise zu errichten sind. Hierzu sind mindestens folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Verzicht auf Kellergeschoss
- Verzicht auf Ölheizungsanlagen
- Schutz der Gebäude vor eindringendem Kanalisationswasser (Rückstau)
- Hochwassersichere Anordnung der Haustechnik (v.a. Heizung und Elektroinstallation).

Der Nachweis einer hochwasserangepassten Bauweise ist für jedes einzelne Bauvorhaben bei der zuständigen Behörde einzureichen.

Mit dieser Festsetzung wird dem Klimawandel und der damit verbundenen Gefahr von Extremereignissen so weit wie möglich Rechnung getragen.

Die baulichen Anlagen können so an die Hochwassergefahr angepasst werden, dass nur geringe Schäden zu erwarten sind. Durch gebäudebezogene Schutzmaßnahmen kann das ungeplante Eindringen von Wasser in Gebäude verhindert werden und unter Berücksichtigung der Hochwassergefährdung durch entsprechende Baukonstruktion (Gebäudelast, Wand-/Sohlendimensionierung) die Standsicherheit und Unversehrtheit der Gebäude bei Hochwasser sichergestellt werden. Durch Anpassung der Bausubstanz, der Gebäudeausstattung und Einrichtung an eine mögliche Überflutung sowie eine hochwassersichere Installation der haustechnischen Anlagen können Schäden vermieden werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass es keinen absoluten Schutz bei einem Hochwasserereignis geben kann. Es wird immer ein Restrisiko bleiben, auch wenn alle vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt wurden. Bereits ab einem Hochwasserereignis ab einem HQ25 kann es zu einem Überströmen von Bauwerken und dem Versagen von Hochwasserschutz-einrichtungen kommen, sodass eine Eigenvorsorge von Betroffenen durchzuführen ist.

Zusammengefasst können auf Grundlage der vorangehend erläuterten Voraussetzungen eine Gefährdung von Leben und Gesundheit, bauliche Hochwasserschäden und sonstige Sachschäden vermieden bzw. vermindert werden.

## 6 Übergeordnete Planungen

Für die Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 ROG aus:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RP L-WS 2021), verbindlich seit 16.12.2021

### 6.1 Landesplanung

Im LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (LEP 2013) wird die Stadt Brandis gemäß der Festlegungskarte 1 „Raumstruktur“ dem Verdichtungsraum um das Oberzentrum Leipzig zugeordnet. Sie grenzt im Süden an die überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse Dresden-Leipzig-Halle. Die Stadt Brandis übernimmt keine Funktion im System der zentralen Orte entsprechend dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Leipzig (ca. 15 km) und das nächstgelegene Mittelzentrum ist Wurzen (ca. 12 km).

Gemäß Grundsatz 1.2.4 sollen die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren zentralen Orten in Ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von Ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und maßvollen Nachverdichtung der vorhandenen Nutzung. Insofern entspricht die Planung den Grundsätzen des LEP, da dadurch die ökonomische Situation der Stadt Brandis gestärkt wird.

Gemäß Grundsatz 1.2.1 soll in Verdichtungsräumen die Siedlungsentwicklung so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden werden und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig sichert. Mit der vorliegenden Planung wird die vorhandene Infrastruktur ausgenutzt, eine Nachverdichtung und sinnvolle städtebauliche Abrundung der Ortslage angestrebt und die Neuinanspruchnahme noch unverbauter Flächen durch die Ausnutzung der bestehenden Erschließung auf ein Minimum reduziert.

Im Ziel 2.2.1.6 ist formuliert, dass eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig ist. I.V.m. mit Ziel 2.2.1.10 sind das solche Gemeindeteile, die aufgrund ihrer Ausstattung, ihrer Lage und ihrer Anbindung an den ÖPNV die günstigsten Voraussetzungen bieten. Mit der Planung wird diesen Zielen entsprochen, da diese auf der konkreten Nachfrage nach Bauflächen im Ortsteil Beucha beruht.

Gemäß Ziel 2.2.1.3 sollen neue Baugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen festgesetzt und entsprechend Ziel 2.2.1.4 in städtebaulicher Anbindung an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ausgewiesen werden. Mit der vorliegenden Planung wird eine vorhandene Gemeingelage innerhalb einer bestehenden Siedlung städtebaulich neu geordnet. I.V.m. Ziel 2.2.1.9 wird durch die Ausnutzung der vorhandenen Erschließung eine Zersiedlung der Landschaft vermieden. Die vorhandene Bebauung wird ergänzt und abgerundet. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung sich in das bestehende Ortsbild einfügt. Der Abschluss zum Außenbereich wird eindeutig definiert und lässt keine weitere Bebauung zu.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung induzieren wird.

## 6.2 Regionalplanung

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet des Regionalen Planungsverbands Leipzig-West-sachsen. Die Stadt Brandis befindet sich im Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2021 gemäß Festlegungskarte 1 „Raumstruktur“ im Verdichtungsraum im zentralörtlichen Verbund mit Borsdorf. Damit übernimmt sie die Funktion eines Grundzentrums im System der zentralen Orte.

Der Regionalplan trifft für den als Mischgebiet festgesetzten Geltungsbereich gemäß Festlegungskarte 14 „Raumnutzung“ keine Flächenausweisung für Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete. Der Geltungsbereich ist nahezu vollständig von einem Vorranggebiet (VRG) vorbeugender Hochwasserschutz (Überschwemmungsbereich) umgeben und im nordöstlichen Plangebiet ragt dieses Vorranggebiet in den Geltungsbereich hinein. Hier befindet sich Wald nach SächsWaldG, der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB in der Planzeichnung als Wald festgesetzt wird. Das VRG Hochwasserschutz wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Grünzäsuren, regionale Grünzüge sowie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Gemäß Ziel 2.2.1.1 soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Mit der vorliegenden Planung wird die vorhandene Erschließung besser ausgenutzt und die Neuinanspruchnahme von Freiflächen bleibt auf das notwendige Maß beschränkt.

Bei Neubebauung ist gemäß Ziel 2.2.1.2 eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird die Anpassung an die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sichergestellt. Die geplante bauliche Dichte und der Charakter des entstehenden Mischgebietes entsprechen den örtlichen Gegebenheiten der seit über 100 Jahren gewachsenen Siedlung, bestehend aus Wohngebäuden mit großzügiger privater Gartenfläche und kleineren gewerblichen Nutzungen.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden (G 2.2.1.3) und das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden (Z 2.2.1.4). Diesem Ziel wird entsprochen, da mit der vorliegenden Planung eine Gemengelage in einem Mischgebiet städtebaulich neu geordnet wird und die Planung der Eigenentwicklung zur Schaffung von Wohn- und Gewerbebebauung in der Stadt Brandis entspricht.

Gemäß Ziel 2.2.1.3 sollen neue Baugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen festgesetzt und entsprechend Ziel 2.2.1.4 in städtebaulicher Anbindung an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ausgewiesen werden. Durch das Vorhandensein einer Gemengelage im unbepflanzten Innenbereich und der Teilnahme am Bauungszusammenhang wird diesem Grundsatz entsprochen. I.V.m. Ziel 2.2.1.9 wird durch die Ausnutzung der vorhandenen Erschließung eine Zersiedlung der Landschaft vermieden. Die vorhandene Bebauung wird ergänzt und abgerundet. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung sich in das bestehende



Ortsbild einfügt. Der Abschluss zum Außenbereich wird eindeutig definiert und lässt keine weitere Bebauung zu.

Mit dem Grundsatz 4.1.3.1 weist der Regionalplan auf den Bodenschutz hin. Demnach soll die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Diesem Grundsatz wird mit der Planung eines Mischgebietes im Bestand auf bereits baulich beanspruchten Flächen entsprochen. Durch die Ausnutzung der vorhandenen Erschließung wird die Flächenneuanspruchnahme auf ein notwendiges Maß beschränkt. Dadurch erfolgt ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Fläche.

Zusammenfassend lässt sich festzuhalten, dass die Planung den Zielen des Regionalplans entspricht.

### **6.3 Flächennutzungsplanung**


Für die Stadt Brandis existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP). Dieser wurde am 16.08.2010 genehmigt und am 14.10.2010 durch Bekanntmachung im Amtsblatt wirksam. Darin ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das Stadtgebiet in den Grundzügen dargestellt.

Gemäß FNP der Stadt Brandis ist der westliche Geltungsbereich als gemischte Baufläche (M) und der nordöstliche Geltungsbereich als Fläche für Wald dargestellt (s. Abb. 4). Die Fläche für Wald wird in den Geltungsbereich mit einbezogen um klarzustellen, dass im östlichen Bereich des Mischgebietes keine Erschließung über das bestehende Maß hinaus und, aufgrund des Waldabstandes von 30 m gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG, keine bauliche Entwicklung über den vorhandenen Gebäudebestand hinaus möglich ist.

Der Bebauungsplan ist somit vollständig aus dem FNP entwickelt und tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.



Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brandis (aus RAPIS, Raumplanungsinformationssystem Sachsen, Stand: 12/2020)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## 7 Geplante bauliche Nutzung

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

#### Mischgebiete (MI1 und MI2)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den entsprechend gekennzeichneten Baugebieten MI1 und MI2 sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO zulässig. Unzulässig sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO und alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Diese passen an dieser Stelle nicht in das Ortsbild und können die vorhandene Wohnnutzung erheblich stören.

Mischgebiete dienen dem gleichrangigen Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Diese beiden Nutzungsarten müssen sich in einem erkenn-

baren quantitativen und qualitativen Gleichgewicht befinden. Es darf keine Nutzungsart ein deutliches Übergewicht erlangen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Es erfolgt eine Abgrenzung des Maßes der Nutzung gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO zwischen den Baugebieten MI1 und MI2.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Im MI1 ist die GRZ mit 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,2 für Nebenanlagen ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an der im MI1 beabsichtigten gewerblichen Nutzung und den Bestandsanlagen und berücksichtigt den Bedarf an befestigten Flächen für Hauptanlagen, deren Zufahrten, sowie Abstell- und Lagerflächen. 20 Prozent der Mischgebietsfläche des MI1 sind unversiegelt auszuführen und zu begrünen.

Im MI2 ist die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um 0,1 für Nebenanlagen ist bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig. Mit dieser Festsetzung wird eine übermäßige Verdichtung verhindert, eine landschaftliche Einbindung der Bebauung ermöglicht und die Aufenthaltsqualität durch Sicherung der bestehenden Eingrünung des Areals erhöht.

Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO.

### Geschossigkeit (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß ist in den Baugebieten MI1 und MI2 gemäß Planeinschrieb mit römisch zwei (II) festgesetzt. Sie orientiert sich an der Nr. 9 der planungsrechtlichen Ziele für künftige Bauleitplanungen für die Siedlung Waldsteinberg.

Durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse soll eine den üblichen Rahmen übersteigende Höhenentwicklung der Gebäude sowie eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten die landesrechtlichen Vorschriften für die Definition von Vollgeschossen gemäß § 90 Abs. 2 SächsBO.

### Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 und 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen in den Baugebieten MI1 und MI2 ist gemäß Planeinschrieb mit 138,5 m über NHN im DHHN2016 festgesetzt. Die tatsächliche Geländeoberfläche innerhalb des Geltungsbereiches liegt um 130,0 m über NHN im DHHN2016. Unterer Höhenbezugspunkt ist die Höhe des Meeresspiegels in Meter über NHN im DHHN2016. Die Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen (absolute Gebäudehöhe) entspricht der Firsthöhe.

Diese Festsetzung orientiert sich ebenfalls an der Nr. 9 der planungsrechtlichen Ziele für künftige Bauleitplanungen für die Siedlung Waldsteinberg, wo eine Firsthöhe von maximal 8,5 m gefordert wird.

Mit den voranstehend getroffenen Festsetzungen fügt sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in das vorhandene Ortsbild ein. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird gewahrt und nicht beeinträchtigt.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### Offene Bauweise

Für das Mischgebiet MI2 wird als Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Diese Festsetzung dient der Umsetzung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur im Wohngebiet mit seitlichem Grenzabstand und entspricht der im Umfeld typischen Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern älterer und jüngerer Bauart. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und einer offenen Bauweise wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung städtebaulich-architektonisch in das vorhandene Ortsbild einfügt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

#### Abweichende Bauweise

Für das Mischgebiet MI1 wird als Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Ein Heranbauen an die Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken 163/2 und 164/5 der Gemarkung Kleinsteinberg auf einer Länge von insgesamt ca. 52,0 m ist zulässig, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ist der Tatsache geschuldet, dass die Bestandsgebäude als Grenzbebauung ohne Abstandsflächen zum Nachbargrundstück errichtet worden sind. Eine Bauliche Erweiterung im Bereich der erforderlichen Abstandsflächen ist nicht beabsichtigt.

Bei den Gebäuden handelt es sich um die Produktionsstätte der ehem. Süßmosterei. Hierfür ist eine rechtliche Sicherung der Abstandsflächen zu besorgen, damit der Bebauungsplan vollzogen werden kann.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zeichnerisch bestimmt. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt überwiegend als Baufenster- und Baukörperausweisung.

Die Baugrenzen in den Mischgebieten MI1 und MI2 umschließen die Bestandsbebauung sehr eng, beachten die denkmalgeschützte Bebauung auf Flurstück 160 der Gemarkung Kleinsteinberg den und Waldabstand von 30 m, aber bieten dennoch in den rückwärtigen, straßenabgewandten Bereichen Spielraum für geringfügige Erweiterungen. Da eine Grundstücksteilung bereits erfolgt ist, entspricht der Verlauf der Baugrenze mit einem Abstand von 3,0 m einerseits dem § 6 Abs. 5 SächsBO und sichert andererseits die als Grenzbebauung errichtete abweichende Bauweise im Bestand.

### **7.4 Verkehrsflächen**

#### Einfahrtbereich

Gemäß Planeinschrieb sind entlang des Moritz-Nebe-Weges (ca. 79 m und ca. 7 m Länge) und des Waldweges (ca. 33 m Länge) Einfahrtbereiche festgesetzt. Die Errichtung von Zufahrten zum Plangebiet ist nur innerhalb dieser, bereits bestehenden Einfahrtbereiche zulässig.

### **7.5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Die Fläche „GFL1“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 164/4 und 164/5 der Gemarkung Kleinsteinberg zu belasten.

Den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der o.g. Flurstücke ist auf der mit „GFL1“ bezeichneten Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuräumen, da deren Erschließung nur über einen Waldweg vom Moritz-Nebe-Weg aus möglich ist.

Die Fläche „GFL2“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 164/5 der Gemarkung Kleinsteinberg zu belasten.

Den Eigentümern und Nutzungsberechtigten des o.g. Flurstücks ist zusätzlich auf der mit „GFL2“ bezeichneten Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuräumen, da dessen Erschließung nur über eine vorhandene Zufahrt über das Flurstück 164/4 der Gemarkung Kleinsteinberg möglich ist.

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

Die Festsetzung der nachfolgend genannten Maßnahme A1 erfolgt aufgrund der vordringlichen Ausgleichsfunktion der Maßnahme auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, sowie der städtebaulich gewollten Durchgrünung des Areals.

### A1: Anpflanzen von Gehölzen

Auf dem Flurstück 159/4 in der Gemarkung Kleinsteinberg sind, außerhalb der überbaubaren Fläche, drei gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume mit einer Qualität als Hochstamm, 3xv, mDb, StU mind. 14-16 cm. Veredelungen oder Zierformen dürfen nicht verwendet werden. Der Pflanzverband ist 10 x 10 m oder größer zu wählen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind nachzupflanzen.

Es wird die Pflanzung von drei Gehölzen innerhalb des o.g. Grundstückes als Ausgleich für die potentiell mögliche Zunahme der Versiegelung festgesetzt. Dies dient aus naturschutzfachlicher Sicht der Verbesserung der Schutzgüter Boden, Biotope, Fauna und Biodiversität innerhalb des Plangebietes. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **7.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**

Im Rahmen des Bebauungsplans sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Lärmbelastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Die maßgeblichen, künftig zu erwartenden Immissionsbelastungen für die geplante Wohn- und Gewerbenutzung resultieren aus dem Straßenverkehr der nahegelegenen Autobahn A 14.

Gemäß vorliegender Schallimmissionsprognose (s. Anlage 2 der Begründung) sind aktive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet nicht umsetzbar.

Mit der Novellierung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Jahr 2016 ist die Verwendung von Lärmpegelbereichen (LPB) beim Nachweis der Außenbauteile entfallen. Gemäß § 15 Abs. 2 SächsBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen. Es ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Innenbereich (schutzbedürftige Räume) in den Wohngebäuden ausgeschlossen werden können. Das gesamte bewertete Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile ist so zu wählen, dass sie mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7 entsprechen. Insofern ist es empfehlenswert einen Nachweis zu erbringen, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen bzw. unter Beachtung der jeweils maßgeblichen Außenlärmbelastung ein ausreichender Schallschutz

gegen Außenlärm auf den Freiflächen gewährleistet wird. Die in der DIN 4109 festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sollten bei der Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen eingehalten werden.

Die nachfolgende textliche Festsetzung zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gilt für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall einer freien Schallausbreitung nachts und in einer Immissionshöhe von 3 m über Gelände.

#### Ausrichtung schutzbedürftiger Räume

- I. Die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend DIN 4109 (Schlaf-, Gäste- und Kinderzimmer) sowie Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone), an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind, sind an der zu den maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen abgewandten Fassadenseite der geplanten Wohnbebauung anzuordnen.
- II. Ist eine solche Grundrissorientierung nach Punkt I nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (sofern als Schlafräum genutzt), an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte „Nacht“ überschritten werden, besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen, z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich öffnende Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden. Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass in den schutzbedürftigen Räumen nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
- III. Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Wohngebäude im Plangebiet, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ im jeweils erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren nachzuweisen. Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile ergibt sich mit den im Planteil A – Planzeichnung nachrichtlich ausgewiesenen Lärmpegelbereichen.
- IV. Von den Festsetzungen I. bis III. kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz möglich sind, um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

## **7.8 Flächen für Wald**

Gemäß Planeinschrieb sind die im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches vorhandenen Waldflächen auf den Flurstücken 164/3 und 164/6 der Gemarkung Kleinsteenberg im Umfang von 0,21 ha als Flächen für Wald festgesetzt. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen wird planungsrechtlich nicht vorbereitet.

Gemäß Planeinschrieb wird der Mindestabstand zum Wald gemäß SächsWaldG nachrichtlich dargestellt. Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Für die innerhalb der Fläche befindlichen Gebäude und baulichen Anlagen greift der Bestandsschutz. Mit der vorliegenden Planung wird die bestehende Gefährdung (Gefahr von Waldbränden) und Gefahren für Leib und Leben durch Naturereignisse wie z.B. Stürme nicht verstärkt.

## **7.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### Stellplätze und Garagen

Je Wohneinheit sind im Mischgebiet (MI) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO zwei Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück zu errichten und nachzuweisen, da zunehmend je Haushalt zwei Autos in ländlich geprägten Wohngebieten vorhanden sind. Mit dieser Festsetzung wird der ruhende Verkehr aus dem öffentlichen Straßenraum herausgenommen. Dies dient der Aufwertung des Gebietes und der Sicherheit und Leichtigkeit des Fußgänger- und Fahrradverkehrs.

### Einfriedungen

Es werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grundstückseinfriedung getroffen. Als Grundstückseinfriedungen sind blickdicht geschlossene Zaunfelder, Mauern und Holzzäune unzulässig. Die Gesamthöhe (h) darf maximal 1,50 m betragen. Bei Hecken mit geschlossenen Fronten darf die Gesamthöhe maximal 2,00 m betragen. Mit dieser Festsetzung wird der ursprüngliche Charakter der Siedlung und das offene Landschaftsbild erhalten.

## **8 Erschließung**

### **8.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebiets und der Anschluss an das öffentliche Straßennetz ist durch den Waldweg im Süden und den Moritz-Nebe-Weg im Norden gewährleistet. In westlicher Richtung erreicht man in ca. 900 m Entfernung die K 8361/Kleinsteiner Straße, welche den Naunhofer Ortsteil Albrechtshain im Süden mit dem Brandiser Ortsteil Beucha im Norden verbindet. Eine direkte Anbindung an die Siedlung Waldsteinberg im Osten an die S 43/ Finsterer Weg und die Autobahnanschlussstelle 29 „Naunhof“ der A 14 besteht nicht. Die nächstgelegenen Grundzentren sind Brandis (ca. 4 km) und Naunhof (ca. 7 km). Das nächstgelegene Oberzentrum ist Leipzig in ca. 18 km Entfernung.

### Hinweis zur inneren Erschließung

Gemäß § 4 Abs. 1 SächsBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Eine rechtliche Sicherung liegt vor, wenn eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen oder wenn dafür eine Baulast übernommen worden ist.

### ÖPNV-Anschluss

Die Stadt Brandis gehört zum Gebiet der Mitteldeutschen Verkehrsverbund GmbH (MDV). Das Plangebiet liegt außerhalb des fußläufig erreichbaren Einzugsbereichs für öffentliche Verkehrsmittel. Für das Wohngebiet sind somit größere Entfernungen zu bewältigen, die lediglich in Kombination mit dem Fahrrad unproblematisch sind. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann somit als sehr eingeschränkt bewertet werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Kleinsteiner (Beucha), Kleinsteiner Str.“ befindet sich in ca. 1 km Entfernung. Diese wird von der Buslinie 640 montags bis freitags im Stundentakt, sowie an Wochenenden und Feiertagen im Zweistundentakt bedient. Vom Bahnhof Beucha (Brandis) besteht Anschluss an den Regionalverkehr mit sehr guter Erreichbarkeit des Oberzentrums Leipzig.

Vorliegend ist ein ÖPNV Anschluss entbehrlich, da aus dem Plangebiet keine erheblichen Verkehre entstehen.

## 8.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet obliegt dem Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen (VEW) als Eigentümer der Versorgungsleitungen. Die trinkwasserseitige Versorgung ist durch den vorhandenen Leitungsbestand im Umfeld grundsätzlich gewährleistet. Für das Baugebiet muss ein Hausanschluss errichtet werden.

## 8.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Stadt Brandis. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 im Mischgebiet für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das örtliche Trinkwassersystem. Der Versorgungsverband Eilenburg – Wurzen (VEW) stellt Trinkwasser für Löschzwecke ohne Lieferverpflichtung als Grundschutz entsprechend seiner Möglichkeiten zur Verfügung. Dieser Grundschutz wird über Hydranten in den öffentlichen Verkehrsflächen abgesichert.

## 8.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt durch den Abwasserzweckverband zur Reinhaltung der Parthe (AZV Parthe). Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Eine Erschließung ist aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauung als gesichert anzusehen.

## 8.5 Niederschlagswasser

Die auf den Dachflächen neu zu errichtender Gebäude und den baulichen Anlagen anfallenden Niederschlagswasser sollen im Untergrund versickert werden. Hierzu ist die Installation einer oder mehrerer Versickerungsanlagen vorzusehen.

Für das Flurstück 159/4 liegt eine orts- und vorhabenkonkrete Untersuchung mit Vorschlägen zur Herstellung und Dimensionierung einer Versickerungsmulde, sowie ein Überflutungsnachweis vor. Im Vorfeld von weiteren Baumaßnahmen im Mischgebiet wird ebenfalls die Durchführung von orts- und vorhabenkonkreten Baugrunduntersuchungen nach der DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u.a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z.B. Erdarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten vom 19.01.2023 durch die Geotechnik P. Neundorf GmbH (s. Anlage 1 der Begründung) liegen aufgrund der im Untergrund ab einer Tiefe von ca. 0,7 m anstehenden gut wasserdurchlässigen Sandböden (Muldeschotter) mit unterliegenden mäßig bis gering wasserdurchlässigen Verwitterungsprodukten in Verbindung mit einem relativ hohen Bemessungs-Grundwasserstand **mäßig bis gering geeignete Bedingungen für eine Versickerung** vor.



Bei den vorgefundenen Baugrund- und Grundwasserverhältnissen auf dem Flurstück 159/4 der Gemarkung Kleinsteinberg ist die Versickerung nur innerhalb der Sandböden mit geringen bis mäßigen Schlämmkornanteilen möglich. Diese liegen jedoch erst in einer Tiefe von ca. 0,7 m (bereichsweise tiefer) unter der derzeitigen Geländeoberkante.

Eine Versickerung entsprechend der geltenden Vorschriften ist innerhalb einer oder mehrerer Sickermulden über eine Oberbodenpassage mit einem Bodenaustausch möglich. Um eine ausreichende Versickerungsleistung innerhalb der Sickermulden zu gewährleisten, ist die Entnahme des Mutterbodens und der Geschiebelehm Böden im Bereich der Sickermulden bis auf den Sandboden im Untergrund erforderlich. Diese auszuhebenden Böden sind durch ein abgestuftes Sandmaterial zu ersetzen.

Dieser Sandboden soll zur Gewährleistung einer ausreichenden Versickerung, jedoch zur möglichst langsamen Durchströmung und somit zu einer zusätzlichen Reinigung, einen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert in einer Größe von ca.  $k_f = 5 \times 10^{-5}$  m/s besitzen. Ein gleichartiger Wasserdurchlässigkeitsbeiwert ist für den sandigen Mutterboden vorzusehen, der in die Sickermulden eingebaut werden soll. Anschließend ist die Muldenoberfläche zu begrünen.

## **8.6 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist aufgrund der umgebenen Erschließung als gesichert anzusehen.

## **8.7 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt über die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ GAS) als Netzbetreiber des Gasversorgungsnetzes.

## **8.8 Telekommunikation**

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsfestnetzes. Die Erschließung ist als gesichert zu betrachten. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

## **8.9 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Leipzig und erfolgt durch die KELL Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH. Die Umsetzung der gemäß Abfallwirtschaftssatzung (AWS) des Landkreises Leipzig bestehenden Anschlusspflicht der Abfallerzeuger und -besitzer bedingt insbesondere die notwendigen Voraussetzungen für die satzungsgemäße Gestellung und Vorhaltung der von der KELL GmbH bereitgestellten Abfallbehälter zu schaffen (§ 6 Abs. 1 AWS). Die Entsorgung der Abfälle mit Spezialfahrzeugen (Abfallsammelfahrzeug) erfolgt nur auf öffentlichen Straßen und Wegen (§ 15 Abs. 4 AWS). Insofern eine Überlassungspflicht für Abfälle zur Beseitigung entsteht, besteht ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der vorzuhaltenden Abfallbehälter. Die Erreichbarkeit des Plangebietes ist durch die vorhandene Erschließung sichergestellt.

## 9 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche (ha)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
<b>Mischgebiet (MI1)</b>	<b>0,22</b>	<b>11,8</b>
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6)	0,13	7,0
nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,09	4,8
<b>Mischgebiet (MI2)</b>	<b>1,44</b>	<b>77,0</b>
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	0,43	23,0
nicht überbaubare Grundstücksfläche	1,01	54,0
<b>Flächen für Wald</b>	<b>0,21</b>	<b>11,2</b>
<b>Summe</b>	<b>1,87</b>	<b>100</b>

Für das Mischgebiet MI1 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Damit können 0,13 ha bzw. 60 Prozent der Fläche durch bauliche Anlagen dauerhaft beansprucht werden. Durch die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ um weitere 0,2 für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplatzflächen kann sich die überbaubare Fläche auf bis zu 0,18 ha erhöhen.

Im MI2 ist die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Damit können 0,43 ha bzw. 30 Prozent der Fläche durch bauliche Anlagen dauerhaft überbaut werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um 0,1 für Nebenanlagen ist zulässig. Damit kann sich die überbaubare Fläche auf bis zu 0,58 ha erhöhen. Aufgrund der vordergründig beabsichtigten Sicherung des Bestandes ist davon auszugehen, dass sich eine tatsächliche Flächenneuinanspruchnahme nur in den Bereichen und auf den Baugrundstücken vollzieht, wo Nachverdichtungen zulässig sind.

0,21 ha bzw. 11,2 Prozent der Gesamtfläche des Geltungsbereiches sind als Flächen für Wald im Bestand festgesetzt. Die Flächengrößen wurden graphisch ermittelt.

## 10 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Belastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Somit sind alle innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Emissionsquellen (Schall, Luftschadstoffe und Licht) zu ermitteln, soweit deren Emissionen voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen führen bzw. maßgeblich dazu beitragen können und Aussagen zum Umfang der dadurch verursachten Immissionen zu treffen.

Für das Planvorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose nach DIN 18005 durch die AKIB GmbH mit Stand vom 09.06.2023 erstellt (s. Anlage 2).

Relevante, zu betrachtende Emissionsquellen sind:

- Verkehrslärm der Autobahn A14 und der Staatsstraße S43
- Gewerbelärm der Umgebung
- Gewerbelärm aus dem Plangebiet

## 10.1 Schall-Immissionen mit Wirkung auf das Plangebiet

### Straßenverkehrslärm

Maßgebliche Lärmquelle, die zu einer Überschreitung der Orientierungswerte führt, ist der Verkehrslärm der Bundesautobahn A 14. Im gesamten Plangebiet treten tags Schalldruckpegel von mehr als 60 dB(A) und nachts mehr als 50 dB(A) auf.

### Aktive Schallschutzmaßnahmen

Zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände und -wälle sind auf dem Plangebiet nicht sinnvoll zu realisieren, da die Autobahn in zu großer Entfernung zum Plangebiet verläuft. Eine Verminderung der Lärmeinwirkung ist nur durch den weiträumigen Bau einer Lärmschutzwand in Fahrbahnnähe sinnvoll realisierbar. Diese Maßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereiches und kann daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

### Passive Schallschutzmaßnahmen: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2018-01 und Ausrichtung schutzbedürftiger Räume

Zu den passiven Schallschutzmaßnahmen zählen die Mittel der architektonischen Selbsthilfe durch Ausrichtung schutzbedürftiger Räume an lärmabgewandte Fassaden. Hierzu trifft der Bebauungsplan Festsetzungen (s. Kap. 7.5). Zum Schutz vor Verkehrslärm können schalldämmende Fassadenelemente eingesetzt werden. Der Nachweis erfolgt nach DIN 4109. Baurechtlich verbindlich ist derzeit die Fassung DIN 4109-1:2018-01.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Mischgebieten MI1 und MI2 durch zeichnerische Darstellung die Lärmpegelbereiche IV bis V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ nachrichtlich übernommen. In den durch die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gebildeten Teilflächen gelten für alle Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer. Die in der DIN 4109 für diese Lärmpegelbereiche festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sollten bei der Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen eingehalten werden.

### Gewerbelärm

In der näheren Umgebung des Plangebietes ist Gewerbe vorhanden. Auf eine detaillierte Untersuchung kann verzichtet werden, da die zulässige Emission aus Gewerbe nördlich des Plangebietes bereits an dort vorhandener Wohnbebauung (Moritz-Nebe-Weg 3) sowie an Bestandsnutzungen innerhalb der nördlichen Grenze des Plangebietes (Moritz-Nebe-Weg 2 und 4) ihre Begrenzung findet. Durch den geplanten Bebauungsplan ändert sich die bereits bestehende Schutzbedürftigkeit nicht.

### Fazit

Die Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Blatt 1 für Mischgebiete im Tages- und Nachtzeitraum werden ohne Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Bebauung auf dem Plangebiet in weiten Bereichen überschritten. Es sind in den Überschreitungsbereichen Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm erforderlich, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Ergebnisse der Schallausbreitungsrechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte die geplante Gebietseinstufung als Mischgebiet im Geltungsbereich teilweise erheblich überschritten werden. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen sind geeignet, eine Wohnnutzung zu realisieren.

## 10.2 Schall-Immissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete

Aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO kann davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen vom Plangebiet ausgehen. da gemäß der Gebietszuordnung die nächste schutzbedürftige Wohnbebauung ein vergleichbares

Immissionsniveau wie im Plangebiet zulässt. Es erfolgt kein Heranrücken an schutzbedürftige Nutzungen und die bestehenden Nutzungen werden nicht eingeschränkt.

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Wärmepumpen und Lüftungsanlagen an den Wohnhäusern sind, zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential, die im „LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ gegebenen Hinweise zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) – insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 – hingewiesen.

## **11 Naturschutz und Landschaftspflege**

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit integrierter FFH-Vorprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB dargestellt (Teil 2 der Begründung). Dazu wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

### **11.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nachzuweisen. Das kann durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan geschehen, wie nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und/oder als Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Die Festsetzungen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs vorgenommen werden (Ersatz). Außerdem können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Stadt bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Für den Kompensationsbedarf durch Versiegelung wurden vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen geprüft, welche jedoch außerhalb des Geltungsbereichs von der Stadt Brandis derzeit nicht zur Verfügung gestellt werden können.

Eine Kompensationsmaßnahme A1 zum Anpflanzen von Gehölzen und zwei artenschutzbezogenen Vermeidungsmaßnahmen V-AFB1 (Bauzeitenregelung) und V-AFB2 (Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn) werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin werden sechs Vermeidungsmaßnahmen beschrieben. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

In der Gesamtbetrachtung der biotop- und funktionsbezogenen Bilanzierung können die voraussichtlichen Eingriffe vollständig ausgeglichen werden. Da es sich bei dem vorliegenden Vorhaben um die Weiterentwicklung eines bestehenden Mischgebietes handelt, wird nicht in die vorhandene Biotopausstattung eingegriffen, weshalb eine rechnerische Eingriffs-Ausgleichsbilanz entfällt. Das Vorhaben im Einklang mit § 15 Abs. 2 BNatSchG. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 11.2 Grünordnung

Aufgrund der festgesetzten GRZ ist, trotz der beabsichtigten Nutzung als Mischgebiet, zu erwarten, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und begrünt bleiben bzw. werden. Bei Neuanspflanzung sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Somit wird eine ortbildgerechte Eingrünung der künftigen Bebauung erreicht. Genaue Standorte für Pflanzmaßnahmen werden nicht festgesetzt, da dies städtebaulich nicht notwendig erscheint. Somit kann sich die Begrünung nach der künftigen Bebauung richten.

Beispielsweise sind folgende heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden:

Tab. 3: Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen gemäß BMU, 2012

<b>Bäume, einheimisch, standortgerecht</b>	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>

Tab. 4: Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen gemäß BMU, 2012

<b>Sträucher, einheimisch, standortgerecht</b>	
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Die §§ 8 und 9 SächsNRG sind entsprechend zu beachten. Demnach ist bei Gehölzpflanzungen ein Grenzabstand zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,50 m einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 m hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 m.

Gemäß § 8 Abs. 1 SächsBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen

oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Steinschüttungen in Verbindung mit Abdeckvliesen oder Folien sind zur Gestaltung der Freiflächen nicht zulässig.

Die flächige Verwendung von Steinen zur Gartengestaltung entspricht nicht dem Ziel eines durchgrüneten Charakters des Gebiets, zudem werden durch die Verwendung von Vlies und Folie die natürlichen Bodenfunktionen, zum Beispiel die Versickerung von Niederschlagswasser beeinträchtigt. Kiesflächen führen in Verbindung mit fehlender Vegetation zu übermäßiger Erhitzung des Mikroklimas und einer Verringerung der Biodiversität.

#### Unzulässigkeit von Schottergärten

Gemäß § 8 Abs. 1 SächsBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Hierzu zählt ebenfalls der Verzicht auf großflächige Schotter- oder Kieselsteinflächen.

## **12 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, die sich aus der Trägerbeteiligung ergeben, werden an dieser Stelle fortlaufend ergänzt.

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten

Zscheplin, 06.11.2023

## Quellenverzeichnis

### Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

**AWS (2019):** Satzung des Landkreises Leipzig über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallwirtschaftssatzung) vom 01.01.2019.

**BauGB (2023):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

**BauNVO (2023):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**BBodSchG (2021):** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

**BBodSchV (2020):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

**BNatSchG (2022):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

**PlanZV (2021):** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**ROG (2023):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

**SächsBO (2022):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

**SächsDSchG (2022):** Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

**SächsKrWBodSchG (2019):** Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

**SächsLPIG (2022):** Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

**SächsNatSchG (2022):** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

**SächsNRG (2023):** Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 4. Juli 2023 (SächsGVBl. S. 446).

**VwVSächsBO (2021):** Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. S 59, SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 10. Dezember 2021 (SächsABl. SDr. S. S 246).

## Planungen

**FNP (1999):** Flächennutzungsplan der Stadt Brandis, genehmigt am 16.08.2010, bekanntgemacht am 14.10.2010.

**LEP (2013):** Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

**Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2021):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02. August 2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung am 16. Dezember 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Leipzig.

**Stadt Brandis (2018):** Städtebauliche Zielstellung für die Siedlung Waldsteinberg, im Internet: [https://www.stadt-brandis.de/images/pdf/Staedtebauliche\\_Zielstellung\\_Waldsteinberg.pdf](https://www.stadt-brandis.de/images/pdf/Staedtebauliche_Zielstellung_Waldsteinberg.pdf), letzter Zugriff am 01.08.2022.

## Literatur und Internetseiten

**LfULG (2022):** Datenportal iDA, Bodenkarte 1 : 50.000, letzter Zugriff am 29.07.2022.

**MIL (2022):** Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg. 1. überarbeitete und erweiterte Neuauflage (Dezember 2022) Potsdam.

**RAPIS (2022):** digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.sachsen.de/>, letzter Zugriff am 05.10.2023.

**ReKIS (2021):** Regionales Klimainformationssystem für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Im Internet unter <https://rekis.hydro.tu-dresden.de/kommunal/sachsen-k/datenfakten/klima-steckbriefe/>, letzter Zugriff am 29.07.2022.



## **ANLAGE 1**

Baugrundgutachten  
Geotechnik P. Neundorf GmbH  
Eilenburg, 19.01.2023

## **ANLAGE 2**

Schallimmissionsprognose nach DIN 18005  
AKIB GmbH  
Leipzig, 09.06.2023