

STADT PEGAU



ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „WOHNSIEDLUNG KITZEN - RODELAND“

gemäß § 13a BauGB

ENTWURF I.D.F. VOM 06.09.2018

IMPRESSUM

Auftraggeber

Stadt Pegau
Markt 1
04523 Pegau

Ansprechpartner:
Herr Bürgermeister Rösel
Tel. (03 42 96) 980 00

Auftragnehmer:

PlanerNetzwerk PLA.NET Sachsen GmbH
[Stadtplanung . Regionalentwicklung . Landschaftsökologie]
Strasse der Freiheit 3
04769 Mügeln OT Kemmlitz
Tel.: (03 43 62) 316 50
Fax: (03 43 62) 316 47
E-Mail: Info@planernetzwerk.de



Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Holger Schilke
Dipl.-Ing. agr. Heiko Hauffe
Dipl.-Ing. Anett Dobritz

Mügeln, 06.09.2018

INHALT

1	Allgemeine Angaben	1
2	Rechtsgrundlagen	1
3	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
4	Gewähltes Planverfahren nach § 13a BauGB	3
5	Räumlicher Geltungsbereich	3
6	Planungsvorgaben / Planungsrechtliche Situation	4
6.1	Landesentwicklungs- und Regionalplanung	4
6.2	Flächennutzungsplan	6
6.3	Wasser	6
6.4	NATURA 2000 Gebiete	6
6.5	Archäologie	6
7	Erschließung	7
7.1	Verkehrstechnische Erschließung	7
7.2	Stromversorgung	7
7.3	Trinkwasserversorgung	7
7.4	Abwasserentsorgung	7
7.5	Löschwasser	7
7.6	Telekommunikation	7
7.7	Immissionsschutz	8
8	Erläuterungen zu den Festsetzungen	8
8.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	8
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
8.1.3	Bauweise	9
8.2	Grünordnerische Festsetzungen	9
8.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	9
8.2.2	Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a BauGB)	9
8.2.3	Bindungen für Bepflanzungen und Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)	11
8.3	Grünordnerische Hinweise	11
8.3.1	Bodenschutz	11
8.3.2	Grenzabstände für Bäume und Sträucher	12
8.3.3	Roden und Zurückschneiden von Gehölzen und Röhrichten	12
8.3.4	Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen	12
9	Quellen	13

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage Bebauungsplan „Wohnsiedlung Kitzen - Rodeland“ 2
Abbildung 2: Umgriff des Plangebietes mit Kennzeichnung der betroffenen Flurstücke 4

ANLAGEN

Anlage 1: Darlegung der Umweltbelange, PLA.NET Sachsen GmbH, Stand 04.09.2018

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und FFH-Erheblichkeitsabschätzung, PLA.NET Sachsen GmbH, Stand 04.09.2018

1 Allgemeine Angaben

Land:	Freistaat Sachsen
Landkreis:	Leipzig
Stadt:	Pegau
Geltungsbereich:	Flurstücke 93/1, teilweise 210/1, 144/1, 367 der Gemarkung Kitzen Flur 3
Vorhaben:	Entwicklung privater Grünflächen des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnsiedlung Kitzen – Rodeland zu Wohnbauflächen.
Planungszeitraum:	2018/2019

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S.588) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I Seite 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVI. S 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist.

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62)

3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat Pegau hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.10.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohnsiedlung Kitzen - Rodeland“ nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren beschlossen. Dementsprechend wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Abbildung 1: Lage Bebauungsplan „Wohnsiedlung Kitzen - Rodeland“



Quelle: Eigene Darstellung (WMS Server: <http://rz.ipm-gis.de/rapis/client/?app=bplan>; Zugriff am 03.01.2018)

Der Ortsteil Kitzen liegt in der Leipziger Tieflandsbucht, am Rande des Leipziger Neuseenlandes und an der Grenze zu Sachsen-Anhalt. Die Stadt Leipzig befindet sich etwa 17 km nordöstlich. Östlich der Ortschaft schließt der Zwenkauer See an, das Restloch des ehemaligen Braunkohletagebaus Zwenkau. Heute dient dieser der Erholung und Freizeitgestaltung, mit einem beträchtlichen touristischen Potential für die umliegende Region. Die ehemalige Gemeinde Kitzen, die mit Pegau und Elstertrebnitz bis 2011 eine Verwaltungsgemeinschaft bildete, wurde mit seinen Ortsteilen Eisdorf, Großschkorlopp, Kleinschorlopp, Löben, Peißen, Scheidens, Seegel, Sittel, Thesau und Werben im Jahr 2012 zu Pegau eingemeindet.

Der Ortsteil Kitzen besitzt als Wohnstandort aufgrund seiner Lage, der Nähe zu Versorgungseinrichtungen, Betreuungs- und Bildungseinrichtungen, des regen Vereins- und Dorflebens sowie der guten verkehrlichen Anbindung eine hohe Qualität und Attraktivität. Die Stadt Pegau unterstützt die Eigenentwicklung des Ortsteils und auch den Zuzug potentiell Bauwilliger.

Die Stadt Pegau beabsichtigt im Ortsteil Kitzen mit der Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Kitzen-Rodeland“ die maßvolle Ergänzung von Wohnbauflächen zu ermöglichen. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren. Dementsprechend kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Der rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnsiedlung Kitzen – Rodeland“ wurde 1994 aufgestellt und 1995 genehmigt. Der vormalige Vorhabenträger, die Area Grundstückverwaltungs- u. Vermietungs GmbH, gibt es in der heutigen Form nicht mehr. Die Änderung verläuft daher im Verfahren als qualifizierter Bebauungsplan.

Im rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnsiedlung Kitzen - Rodeland“ sind neben den realisierten Wohnbauflächen und den Erschließungsflächen private Grünflächen ausgewiesen. Ursprünglich waren diese privaten Grünflächen im Vorhaben- und Erschließungsplan ebenfalls als Wohnbauflächen ausgewiesen und die gesamte Entwicklung des Wohngebietes

dementsprechend ausgerichtet. Im Rahmen des damaligen Verfahrens erfolgte, aufgrund Bedenken seitens der Träger öffentlicher Belange im Zuge der Abwägung, eine Reduzierung der Anzahl der Grundstücke und die Ausweisung dieser Flächen als private Grünflächen.

Inzwischen sind alle Baugrundstücke des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes verkauft worden (siehe auch Planzeichnung). Demgegenüber besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken in der Wohnsiedlung Kitzen – Rodeland.

Aufgrund der Auslastung der Baugrundstücke und der anhaltenden Nachfrage nach Bauplätzen in der Wohnsiedlung, möchte die Stadt Pegau einen Großteil der privaten Grünflächen zu Baugrundstücken entwickeln. Dies erfolgt in Ergänzung der bereits vorhandenen Wohnbebauung als eine Art Nachverdichtung und Realisierung des ursprünglichen Bebauungskonzeptes. Dabei sieht das städtebauliche Konzept eine Neubebauung vor, welche sich in ihrer Gestalt und Höhe an die umgebende bestehende dichte Bebauung der Wohnsiedlung orientieren soll. Insgesamt sollen ca. 25 Einfamilienhäuser und Doppelhäuser realisiert werden. Die Geltungsbereiche der Änderung sind verkehrstechnisch sowie medienseitig vollständig erschlossen.

Aus städtebaulicher Sicht fügen sich die Geltungsbereiche der Änderung sehr gut in die bestehende Wohnsiedlung ein. Zumal sie im ursprünglichen Planungskonzept des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes so vorgesehen waren. Zudem ist die Abrundung sinnvoll, da damit vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt werden können und ein Angebot geschaffen wird. Die Bereitstellung von Bauland reagiert auf die konkret im Plangebiet vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken und schafft adäquate Angebote.

4 Gewähltes Planverfahren nach § 13a BauGB

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für Wohnnutzung im Ortsteil Kitzen geschaffen. In insgesamt 4 Geltungsbereichen sollen private Grünflächen des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnsiedlung Kitzen - Rodeland“ zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Die Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Kitzen - Rodeland“ wird als beschleunigtes Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die im §13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt insgesamt unter 10.000 m².

Aus der Planaufstellung für ein Wohngebiet ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

5 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans umfasst 4 Teilbereiche, die im Folgenden kurz aufgeführt werden:

Teilbereich	Größe	Flurstück
A	5.836 m ²	93/1 Gemarkung Kitzen, Flur 3
B	1.097 m ²	teilweise 210/1 Gemarkung Kitzen, Flur 3
C	6.058 m ²	144/1 Gemarkung Kitzen, Flur 3
D	860 m ²	367 Gemarkung Kitzen, Flur 3

Die Geltungsbereiche der Änderung des Bebauungsplanes „Wohnsiedlung Kitzen -Rodeland“ befinden sich am Ortsrand von Kitzen südlich des Zitschener Weges und sind Teil der bestehenden „Wohnsiedlung Kitzen - Rodeland“. Im Süden und Osten wird das Wohngebiet von landwirtschaftlicher Nutzfläche begrenzt, welche für Ackerbau in Anspruch genommen wird. Westlich der Wohnsiedlung Kitzen - Rodeland schließt ein Siedlungsbereich mit Einfamilienhausbebauung entlang der Theodor – Körner – Straße und des Thesauer Weges an. Der überwiegende Teil der als Bauland zu entwickelnden Flächen wird aktuell als Wiese genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst Flurstücke 93/1, teilweise 210/1, 144/1 und 367 der Gemarkung Kitzen Flur 3. Das Plangebiet hat eine Größe von 13.856 m².

Abbildung 2: Umgriff des Plangebietes mit Kennzeichnung der betroffenen Flurstücke



Quelle: ALK Daten der Stadt Pegau

6 Planungsvorgaben / Planungsrechtliche Situation

6.1 Landesentwicklungs- und Regionalplanung

Für den Bebauungsplan sind der Landesentwicklungsplan 2013 des Freistaates Sachsen¹, der Regionalplan Westsachsen 2008² sowie der Entwurf des Regionalplans Westsachsen³ heranzuziehen.

¹ Landesentwicklungsplan 2013 des Freistaates Sachsen, am 12.07.2013 durch die Sächsische Staatsregierung als Rechtsverordnung beschlossen

² Regionalplan Westsachsen, in Kraft getreten mit Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25.07.2008

³ Entwurf Regionalplan Leipzig - Westsachsen, entspr. Beschluss Nr. VI/IV 09/01/2017 der Verbandsversammlung vom Stand 14.12.2017

Der Bebauungsplan „Wohnsiedlung Kitzen - Rodelland“ sieht sich mit den folgenden Zielen der Landesentwicklungs- und Regionalplanung konfrontiert und setzt sich nachfolgend mit ihnen auseinander:

Z 2.2.1.6 (LEP 2013): „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, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.“

Z 5.1.1 (RP Westsachsen 2008): „Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbare notwendige Maß beschränkt werden.“

G 5.1.3 (RP Westsachsen 2008): „Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden.“

Z 2.2.1.2 (Entwurf RP Leipzig-Westsachsen) 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 (Entwurf RP Leipzig-Westsachsen) Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden.

Z 2.2.1.6 (Entwurf RP Leipzig-Westsachsen) Durch die Gemeinden sind die gemeindlichen Versorgungs- und Siedlungskerne als Schwerpunkte ihrer Siedlungsentwicklung festzulegen. Hierfür sind Gemeindeteile festzulegen, die aufgrund ihrer Ausstattung, ihrer Lage und ihrer Anbindung an den ÖPNV die günstigsten Voraussetzungen bieten.

Die Stadt Pegau ist laut LEP 2013 dem verdichteten Bereich im ländlichen Raum zuzuordnen.

Die Stadt Pegau ist im Regionalplan Westsachsen 2008 sowie im Entwurf des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen als Teil des Grundzentralen Verbundes Pegau/Groitzsch ausgewiesen. Die Versorgung mit Betreuungs- und Bildungseinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten hinsichtlich Waren des täglichen Bedarfs ist ausreichend in guter Qualität vorhanden. Darüber hinaus verfügt die Stadt Pegau über eine gute verkehrstechnische Anbindung an das Oberzentrum, einerseits über einen direkten Anschluss an den SPNV und zum anderen über den MIV durch die Bundesstraße B2. Positive naturräumliche Effekte ergeben sich für die Stadt Pegau zudem aus dem im Wandel befindlichen Südraum Leipzig. Mit der Entstehung des Leipziger Neuseenlandes durch die Rekultivierung und Renaturierung der ehemaligen Braunkohlegewinnung entwickelt sich die Region zu einem interessanten und nachgefragten Wohnstandort und bietet darüber hinaus vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung und Entspannung.

Dabei kommt der Bewahrung und Weiterentwicklung der Stadt als attraktiver Wohnstandort im Umland des prosperierenden Oberzentrums Leipzig eine wichtige Rolle zu. Vor diesem Hintergrund ist Pegau als Siedlungsschwerpunkt für den überörtlichen Wohnungsbau anzusehen und in den ländlichen Ortsteilen soll Wohnraum für die Eigenentwicklung ermöglicht werden.

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Pegau folgt dem allgemeinen Trend ländlicher Gemeinden. Einerseits sind ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang und sowie ein stetiger Alterungsprozess der Bevölkerung zu verzeichnen. Zum anderen zeigen sich seit 2014 in der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Pegau Wanderungsgewinne.

Insbesondere junge Bevölkerungsgruppen / junge Familien die in der Region verwurzelt sind, wirtschaftlich Fuß gefasst haben und sich bewusst für ein Leben auf dem Land entscheiden, suchen geeignete Bauplätze in der Stadt Pegau und den ländlichen Ortsteilen wie Kitzen.

Neben der Auseinandersetzung mit den allgemeinen demografischen Trends möchte die Stadt Pegau aber auch proaktiv handeln und Menschen in der Region halten. Dafür ist die Stadt Pegau bemüht den Wünschen nach privaten Wohneigentum gerecht zu werden. So sieht sich die Stadt Pegau in der Verpflichtung, neben der stetigen Innenentwicklung und der Stärkung von Pegau selbst als Siedlungs- und Versorgungskern auch in den ländlichen Ortsteilen der Stadt Bauflächen für den Eigenbedarf vorzuhalten.

Insbesondere der Ortsteil Kitzen zeigt, aufgrund seiner Lagegunst und des regen Dorflebens eine positive Entwicklung als attraktiver Wohnstandort. Die Stadt Pegau möchte die Eigenentwicklung des Ortsteils und auch den moderaten Zuzug potentiell Bauwilliger unterstützen.

Die Erweiterung der bestehenden Wohnsiedlung Kitzen – Rodeland durch Entwicklung der privaten Grünflächen zu Wohnbauland bietet sich an, um den anhaltenden Bedarf an Wohnbauland im Ortsteil Kitzen nachzukommen. Aus städtebaulicher Sicht spricht für die vorliegende Planung die bauliche sinnvolle Abrundung der bestehenden Wohnsiedlung. Dies wirkt einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegen und vermindert die Flächeninanspruchnahme nicht erschlossener unverbauter Fläche. Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist die kostensparende Anbindung an die vorhandene technische Infrastruktur.

Das städtebauliche Konzept der Planung sieht eine Neubebauung vor, welche sich in ihrer Gestalt und Höhe an der umgebenden dichten Bebauung der Wohnsiedlung orientieren soll. Die Geltungsbereiche der Änderung des Bebauungsplans haben insgesamt eine Größe von 13.856 m². Innerhalb der einzelnen Geltungsbereiche sollen ca. 25 Einfamilienhäuser und Doppelhäuser entstehen. Zudem besteht weiterhin hohe Nachfrage nach Baugrundstücken in der Wohnsiedlung Kitzen – Rodeland. Mit dem Ziel der Eigenentwicklung des Ortsteils Raum zu verschaffen, wird mit der geplanten Größe des Geltungsbereiches maßvoll Rechnung getragen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der B-Plan nach §13a BauGB mit seinem Planungsziel einer verträglichen maßvollen Siedlungserweiterung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes 2013 des Freistaates Sachsen und des Regionalplanes Westsachsen 2008 sowie dem Entwurf des Regionalplanes Leipzig - Westsachsen vereinbar ist.

6.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Pegau verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan (Stand 08/2006). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Änderung Bebauungsplan „Wohnsiedlung Kitzen – Rodeland“ weist der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen aus.

Gegenwärtig läuft im Parallelverfahren die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Pegau-Elstertrebnitz. Am 24.09.2013 wurde in der Stadtratssitzung der Stadt Pegau die Aufnahme des Änderungsverfahrens beschlossen. Im Rahmen des Verfahrens ist keine Änderung für den Geltungsbereich vorgesehen.

6.3 Wasser

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet (vgl. § 48 SächsWG) sowie Überschwemmungsgebiet (vgl. § 100 SächsWG).

6.4 NATURA 2000 Gebiete

Das Plangebiet befindet sich weder in einem FFH- noch in einem SPA-Gebiet.

6.5 Archäologie

Das Vorhabenareal liegt im Umfeld bereits bekannter archäologischer Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes (d.h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstraßen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Alle baulichen Maßnahmen in diesem Bereich, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Die Genehmigungspflicht für das Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

7 Erschließung

7.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die Geltungsbereiche der Änderung Bebauungsplan „Wohnsiedlung Kitzen - Rodeland“ sind Bestandteil eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches und damit verkehrstechnisch voll erschlossen. Die Erschließungsstraßen des Plangebietes sind die die Straßen Fliederweg, Dahlienweg, Tulpenweg und Nelkenweg. Im weiteren Verlauf binden die Wohngebietsstraßen nördlich in den Zitzschener Weg und somit in das regionale Straßennetz ein.

7.2 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität kann über die vorhandene Niederspannungskabel im Fliederweg, Tulpenweg und Nelkenweg der MITNETZ Strom mbH erfolgen.

7.3 Trinkwasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung sind die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH zuständig.

Das Plangebiet wurde auf der Grundlage des genehmigten Vorhabens- und Erschließungsplanes von 1995 entlang der Wohngebietsstraßen und Wege trinkwasserseitig erschlossen.

Im Rahmen dieser Planung wurde eine Bebauung der Teilbereiche bereits beplant und die Erschließung zur Trinkwasserversorgung entsprechend ausgerichtet. Somit können die neu vorgesehenen Grundstücke der Änderungsbereiche jeweils direkt an eine vorhandene Trinkwasserleitung in den Anliegerstraßen erschlossen werden.

Durch die künftigen Grundstückseigentümer ist rechtzeitig vor Baubeginn der Antrag zum Trinkwasseranschluss einzureichen.

7.4 Abwasserentsorgung

Für die Abwasserbeseitigung des Ortsteiles ist der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig - Land zuständig.

Auf der Grundlage des genehmigten Vorhabens- und Erschließungsplanes von 1995 können die in der Planung vorgesehenen Grundstücke direkt an die vorhandene Erschließung in den Anliegerstraßen erschlossen werden.

7.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung in der Grundsicherung von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 h wird in Anwendung der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 und DIN 18230, Teil 1 nach Angaben der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH gesichert (entsprechend der Stellungnahme der KWL vom 22.03.2018).

7.6 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit TK-Infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich.

Für die Errichtung der Telekommunikationsanschlüsse ist durch die künftigen Bauherren ein gesonderter Auftrag notwendig.

7.7 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet fest.

Dem Landratsamt Leipzig sind keine Anlagen in der näheren Umgebung des Plangebietes bekannt, welche schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen könnten.

Für die direkte Bebauung (Teilbereich A) am Zitschener Weg wird seitens des Landratsamtes empfohlen, dass die schutzbedürftigen Wohnräume auf der abgewandten Seite errichtet werden sollen.

8 Erläuterungen zu den Festsetzungen

8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planung regelt die Nutzung des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet.

Mit Entwicklung der Geltungsbereiche der Änderung des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet wird das bereits bestehende Wohngebiet räumlich gestärkt und die städtebauliche Entwicklung vollendet. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich überwiegend selbstgenutzte Einfamilien- und Doppelhäuser, welche sich durch eine dichte Anordnung auszeichnen. Die Geltungsbereiche der Änderung des B-Planes runden den bestehenden Siedlungsbereich städtebaulich sinnvoll ab.

Die bestehende Wohnsiedlung Kitzen – Rodeland ist ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Der Charakter der Siedlung soll durch die vorliegende Planung erhalten und gefestigt werden. Vor diesem Hintergrund werden Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO soll aufgrund des Charakters der bestehenden Siedlung festgesetzt werden, da die umgebende Bebauung durch ausschließliche Wohnnutzung geprägt ist.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sich die zukünftige Bebauung in das bestehende Wohngebiet harmonisch einfügen, lässt dabei aber ein breiteres Spektrum an Wohngebäuden in den Geltungsbereichen zu. Entgegen dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan wurde auf Festsetzungen zur Geschossflächenzahl und Dachneigung verzichtet.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse wird sichergestellt, dass sich die einzelnen Teilbereiche der Änderung des B-Planes in die vorhandene Wohnbebauung einfügen und so ein homogenes Wohngebiet entsteht.

Grundflächenzahl:

Zur Verminderung der Flächenversiegelung wird die überbaubare Fläche der Wohngrundstücke durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 (40% der Grundstücksfläche) für alle Geltungsbereiche der Änderung beschränkt.

Anzahl der Vollgeschosse:

In den Allgemeinen Wohngebieten der Geltungsbereiche der Änderung des B-Planes sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich zum einen an der Umgebungsbebauung und lässt auch ausreichend Gestaltungsfreiraum für die einzelnen Teilbereiche.

8.1.3 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Teilbereich A Einzel- und Doppelhäuser fest. Für die restlichen Geltungsbereiche der Änderung (B – D) werden Einzelhäuser festgesetzt. Die vorgesehene Bebauung orientiert sich an der Umgebungsbebauung und sichert vor diesem Hintergrund ein verträgliches Nachverdichten des Wohngebietes Rodeland am östlichen Siedlungsrand der Ortslage Kitzen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Die Wohngebäude sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

8.2 Grünordnerische Festsetzungen

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

Maßnahme 1 (M 1)

Ziel: Versiegelungsbeschränkung
Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung:

In den Geltungsbereichen der Änderung des Bebauungsplanes „Wohnsiedlung Kitzen-Rodeland“ ist die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Plätzen so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann.

Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsvermeidung.

Um natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen sind Stellflächen, Wege und Plätze so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort oder am Rand weitestgehend versickern kann. Bauweisen, welche eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen sind beispielsweise: Pflasterflächen, Rasengittersteine, Ökopflaster, Dränpflaster, Schotterrasen und wassergebundene Decken.

Bereits im alten rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan gibt es eine Festsetzung gleicher Intention.

8.2.2 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Maßnahme 2 (M 2)

Ziel: Begrünung
Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung:

Auf den Baugrundstücken in den Geltungsbereichen der Änderung des Bebauungsplanes „Wohnsiedlung Kitzen-Rodeland“ ist je angefangene 300 m² mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 14 - 16 cm) zu pflanzen. Weiterhin sind 10 % der Baugrundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzdichte 40 Stück je 100 m²; Höhe des Pflanzgutes 60 bis 100 cm). Gehölze, welche die vorstehend festgesetzten Mindestanforderungen erfüllen und nicht unter die Maßnahme 3 fallen, sind anzurechnen.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb der Änderungsbereiche.

Auswahl besonders geeignete Laubbaumarten für das Plangebiet:

<i>Acer campestre</i>	-	<i>Feldahorn</i>	(mk)
<i>Acer platanoides</i>	-	<i>Spitzahorn</i>	(gk)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	<i>Bergahorn</i>	(gk)
<i>Betula pendula</i>	-	<i>Sandbirke</i>	(mk - gk)
<i>Carpinus betulus</i>	-	<i>Hainbuche</i>	(mk - gk)
<i>Fagus sylvatica</i>	-	<i>Gemeine Buche</i>	(gk)
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	<i>Gemeine Esche</i>	(gk)
<i>Populus tremula</i>	-	<i>Zitterpappel</i>	(mk - gk)
<i>Prunus avium</i>	-	<i>Vogelkirsche</i>	(mk)
<i>Pyrus pyraeaster</i>	-	<i>Wildbirne</i>	(mk)
<i>Quercus petraea</i>	-	<i>Traubeneiche</i>	(gk)
<i>Quercus robur</i>	-	<i>Stieleiche</i>	(gk)
<i>Tilia cordata</i>	-	<i>Winterlinde</i>	(gk)
<i>Ulmus minor</i>	-	<i>Feldulme</i>	(gk)

Abkürzungen:

mk	mittelkronig
gk	großkronig

Auswahl besonders geeigneter Straucharten für das Plangebiet:

<i>Cornus sanguinea</i>	-	<i>Blutroter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	-	<i>Gemeine Hasel</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	-	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Rosa canina</i>	-	<i>Hundsrose</i>
<i>Prunus spinosa</i>	-	<i>Schlehe</i>

*Besonders geeignete Obstsorten sind [Quelle: SMUL; 2012]:**Apfelsorten:*

<i>Altländer Pfannkuchenapfel</i>	<i>Lunower</i>
<i>Auralia</i>	<i>Maunzen</i>
<i>Bittenfelder</i>	<i>Melrose</i>
<i>Blenheim</i>	<i>Minister von Hammerstein</i>
<i>Bohnapfel</i>	<i>Piros</i>
<i>Brettacher</i>	<i>Prinz Albrecht von Preußen</i>
<i>Carola</i>	<i>Prinzenapfel</i>
<i>Coulon - Renette</i>	<i>Reka</i>
<i>Dülmener Rosenapfel</i>	<i>Relinda</i>
<i>Finkenwerder Herbstprinz</i>	<i>Retina</i>
<i>Fischer</i>	<i>Rheinischer Krummstiel</i>
<i>Geflammter Kardinal</i>	<i>Riesenboiken</i>
<i>Glockenapfel</i>	<i>Rote Sternrenette</i>
<i>Grahams Jubiläumsapfel</i>	<i>Roter Eiserapfel</i>
<i>Halberstädter Junfernäpfel</i>	<i>Roter Gravensteiner</i>
<i>Helios</i>	<i>Schöner von Herrnhut</i>
<i>Jakob</i>	<i>Schöner von Nordhausen</i>
<i>Kaiser Wilhelm</i>	<i>Winterrambour</i>
<i>Krügers Dickstiel</i>	<i>Zabergäu-Renette</i>

Birnensorten:

<i>Armida</i>	<i>Paris</i>
<i>Bunte Julibirne</i>	<i>Pastorenbirne</i>
<i>Clairgeau</i>	<i>Petersbirne</i>
<i>Eckehard</i>	<i>Phillipsbirne</i>
<i>Gute Graue</i>	<i>Pitmaston</i>
<i>Köstliche von Charneu</i>	<i>Poiteau</i>
<i>Lucius</i>	<i>Thimo</i>
<i>Marianne</i>	<i>Triumph von Vienne</i>

Süßkirschen:

<i>Altenburger Melonenkirsche</i>	<i>Fromms Herz</i>
<i>Bianca</i>	<i>Kassins Frühe</i>
<i>Büttners Rote Knorpel</i>	<i>Namara</i>

*Dönissens Gelbe
Drogans Gelbe Knorpel
Durone de Vignola*

*Teickners Schwarze Herzkirsche
Türkine Namosa*

*Pflaumen
Wangenheim
Cacaks Schöne
Hanita
Mirabellen (Nancy und Pillnitzer)
Ontario*

*Oullins Reneklode
Graf Althanns Reneklode
The Czar
Top*

Klargestellt wird: Halbstämme sind Obstbäume mit einem Kronenansatz von 100 cm bis 160 cm. Hochstämme sind Obstbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 160 cm bis 180 cm.

Mit der Anrechnung bestehender Bäume und Sträucher soll der Erhalt dieser gefördert werden, womit insbesondere der aktuellen Bestandssituation Rechnung getragen wird. Klarstellend geregelt wird allerdings, dass die zu erhaltenden Gehölze nach Vorgabe der Maßnahme 3 dabei nicht anzurechnen sind.

Bereits im alten rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan gibt es eine Festsetzung gleicher Intention.

8.2.3 Bindungen für Bepflanzungen und Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Maßnahme 3 (M3)

Ziel: Erhalt von Baum- und Strauchhecken

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Festsetzung:

In den Geltungsbereichen der Änderung des Bebauungsplanes „Wohnsiedlung Kitzen-Rodeland“ sind die Baum- und Strauchhecken auf den mit M 3 gekennzeichneten Flächen zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, zu erhalten. Abgegangene Gehölze sind an gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen.

Begründung:

Die Maßnahme dient der Eingriffsvermeidung. Die vorhandenen Gehölzflächen grünen das Wohngebiet nach Norden, Osten und Süden ein.

Neben der Funktion der Eingrünung übernehmen die Gehölze ökologische Funktionen (Lebensraum, Nahrungsquelle, Biotopverbunde), was insbesondere anhand der Avifauna im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag belegt werden konnte.

Auch wirken sich Baum- und Strauchhecken günstig auf das Mikroklima (z.B. Staubbindung) aus.

Dem dauerhaften Fortbestand der Hecken dient die Regelung, dass Abgänge zu ersetzen sind. Gleichwertig im Sinne der Festsetzung bedeutet, dass Laubbäume durch Laubbäume, Sträucher durch Sträucher und standortheimische Arten durch standortheimische Arten zu ersetzen sind.

Mit der Erhaltungsfestsetzung wird abgesichert, dass die im alten rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen und zwischenzeitlich angelegten Gehölzpflanzungen erhalten bleiben.

8.3 Grünordnerische Hinweise

8.3.1 Bodenschutz

Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen ist der kulturfähige Oberboden vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen sowie sonstige Devastierungen zu schützen.

Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen.

Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 3 KrW-/AbfG) abzulagern.

8.3.2 Grenzabstände für Bäume und Sträucher

Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten, sofern zwischen den Nachbarn keine abweichende Vereinbarung (nach § 3 SächsNRG) getroffen wurde.

Abstände gemäß § 9 SächsNRG: Pflanzungen innerhalb von Ortschaften müssen mind. 0,5 m und bei Gehölzen mit einer Höhe von über 2 m mind. 2 m entfernt von der Grundstücksgrenze erfolgen.

§ 10 SächsNRG: Ist das Grundstück des Nachbarn landwirtschaftlich genutzt, ist zu diesem mindestens ein Abstand von 0,75 m oder, falls die Bäume, Sträucher oder Hecken über 2 m hoch sind, ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde.

§§ 9 und 10 gelten nicht für Pflanzungen im öffentlichen Straßenraum (§ 12 SächsNRG).

8.3.3 Roden und Zurückschneiden von Gehölzen und Röhrichtern

Das Abschneiden oder das auf den Stock setzen von Bäumen und Sträuchern außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzter Flächen sowie der Rückschnitt von Röhrichtern, hat gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, im Zeitraum 1. Oktober bis 28.(29.) Februar zu erfolgen. Röhrichte dürfen nur abschnittsweise zurückgeschnitten werden.

Abweichungen von dieser Regelung erfordert einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

8.3.4 Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen

Die Fertigstellung und Bepflanzung auf den Baugrundstücken muss spätestens 12 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind auch die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme, durchzuführen.

9 Quellen

Regionaler Planungsverband Westsachsen (2008): Regionalplan Westsachsen 2008 beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23.05.2008 genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30.06.2008 in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25.07.2008.

Sächsisches Staatsministerium des Innern (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 beschlossen durch Sächsische Staatsregierung am 12.07.2013 als Rechtsverordnung

Regionaler Planungsverband Westsachsen (2017): Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017, Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG 2017 i. V. m. § 6 Abs. 2 SächsLPIG (Stand: 14.12.2017)