



Satzungsexemplar zur 1. Änderung zum Bebauungsplan

Projekt: 1. Änderung Bebauungsplan „Kahnsdorf Nord“
Gemeinde Neukieritzsch

Planungshoheit: Gemeinde Neukieritzsch
Schulplatz 3
04575 Neukieritzsch



INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
2. PLANUNGSZIELE	7
2.1 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN	7
2.2 WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG	7
2.3 BELANGE DER GEMEINSCHAFTLICHEN FÜRSORGE	8
2.4 BELANGE DER WIRTSCHAFT	8
2.5 SCHAFFUNG VON ARBEITSPLÄTZEN.....	9
2.6 BELANGE DES VERKEHRS UND DER VER- UND ENTSORGUNG	9
2.7 GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES.....	9
2.8 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	9
3. PLANUNGSGRUNDLAGEN	10
3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	10
3.2 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	10
3.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	11
3.3.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen 2003.....	11
3.3.2 Regionalplan Westsachsen 2008.....	25
3.3.3 Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz	30
3.3.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukieritzsch.....	31
3.4 BESTAND	32
3.4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans	32
3.4.1.2 Verkehr.....	32
3.4.1.3 Grünbestand.....	32
3.4.1.4 Leitungen und technische Anlagen	33
3.4.1.5 Altlasten.....	33
3.4.1.6 Kampfmittelbelastungen.....	34
3.4.1.7 Archäologie / Denkmalschutz	34
3.4.1.8 Baugrundverhältnisse.....	35
3.4.1.9 Ehemalige Untertagesanlagen.....	36
3.4.1.10 Standsicherheitsnachweise.....	37
3.4.1.11 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet	38
3.4.2 An das Plangebiet angrenzende Bereiche	38
4. PLANUNGSKONZEPT	41
4.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES	41
4.2 VERKEHRSKONZEPT	42
4.2.1 Innere und Äußere Erschließung	42
4.2.2 Stellplätze	42
4.2.3 Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.....	43
4.2.4 Geh- und Radwege.....	43
4.3 ERSCHLIEßUNG DURCH VER- UND ENTSORGUNGSMEDIEN/-EINRICHTUNGEN	43
4.3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	43
4.3.2 Schmutzwasserentsorgung.....	44
4.3.3 Regenwasserentsorgung	44
4.3.4 Elektro- und Wärmeenergieversorgung	46
4.3.5 Leitungen und Bohrlöcher der LMBV mbH	46
4.4 RÜCKSTÄNDE DER EHEMALIGEN TAGESANLAGEN.....	46
4.5 IMMISSIONEN / EMISSIONEN	47
4.6 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT.....	48
4.7 KOSTEN UND DURCHFÜHRUNG.....	48



5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN49

5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	49
5.1.1	<i>Allgemeines Wohngebiet (WA 3 - WA 13) (§4 BauNVO)</i>	49
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	50
5.2.1	<i>Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl</i>	50
5.2.2	<i>Anzahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen</i>	51
5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	51
5.3.1	<i>Bauweise</i>	51
5.3.2	<i>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche</i>	52
5.3.3	<i>Oberkante Fertigfußboden und Geländehöhen</i>	52
5.3.4	<i>Anschluss an Verkehrsflächen und Einfriedungen</i>	52
5.4	ERSCHLIEßUNGSSTRAßE UND VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE.....	53
5.4.1	<i>Erschließungsstraßen und Verkehrsflächen</i>	53
5.4.2	<i>Flächen für Stellplätze</i>	55
5.5	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN.....	55
5.6	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	56
5.6.1	GRÜNFLÄCHEN	56
5.6.2	ARTENLISTE.....	57
5.6.3	DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHMEN.....	57
5.6.4	MAßNAHMEN ARTENSCHUTZ	57
5.6.5	KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	58
5.6.6	ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG	58
5.7	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	59
5.8	IMMISSIONSSCHUTZ UND ENERGISTANDARD	59
5.9	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUßEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN.....	61
5.10	HINWEISE.....	64
6.0	FLÄCHENBILANZ	73



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bebauungsplan Kahnsdorf Nord Fassung 26.11.2013	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abbildung 2 Kartographische Karte Geoproxy Änderungsfläche Antrag Aufstellungsbeschluss vom 14.09.2020	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abbildung 3 Bevölkerungsfortschreibung	15
Abbildung 4 Bevölkerungsprognose	17
Abbildung 5 Einwohner Bestandsstatistik.....	17
Abbildung 6 Verkaufsresavierung 1. BA Kahnsdorf Nord.....	23
Abbildung 7 Erfassung Herkunft Käufer	23
Abbildung 8 Auszug FNP Gemeinde Neukieritzsch 31.12.2005	28
Abbildung 9 Änderung FNP Teilfläche für Kahnsdorf Nord, Fassung 26.11.2013	31
Abbildung 10 Luftbild Vorhabensareal (Google Maps Sep. 2020)	32
Abbildung 11 Gebiete mit Tief - Bergbau Gruben (Sächsische Holraumkarte Nov. 2011).....	36
Abbildung 12 Überschwemmungsgebietskarte (www.sachsen.de/Umwelt/infosysteme)	38
Abbildung 13 Vorhabensareal mit Altlasten (Sächsisches Altlastenkataster Nov. 2011)	39
Abbildung 14 Flächenbillanz	73
Abbildung 15 Knotenpunkte nach RAST 06	54

Tabellen Verzeichnis

Tabelle 1 Liegenschaften der Änderungsfläche	10
Tabelle 2 Entwicklung der Haushaltsgrößen	18
Tabelle 3 Wohnungsabgabg im Gemeindegebiet	20
Tabelle 4 Auslastung Wohnbebauung Gemeinde Neukieritzsch	21
Tabelle 5 Auslastungsprognose zu den geplanten Wohneinheiten im B-Plan Kahnsdorf	22
Tabelle 6 Altlastenverzeichnis	40



1. Anlass und Erfordernis der Planung

Im Norden der Ortslage Kahnsdorf, im Gemeindegebiet von Neukieritzsch, ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Kahnsdorf Nord, in der Fassung vom 26.11.2013 geplant. Die bauliche Nutzung der festgesetzten Mischgebietsflächen soll städtebaulich neu geordnet werden und in Flächen für ein allgemeines Wohngebiet und drei einzelnen Mischgebietsflächen am westlichen Rand des Geltungsbereiches geändert werden.

Das Vorhabengebiet grenzt nördlich an die Ortslage Kahnsdorf an. Durch die Flutung der Tagebaurestlöcher und die Entwicklung des Areals hin zu einer attraktiven Erholungslandschaft gibt es in der Gegenwart verstärkt ansiedlungswillige Interessenten aus dem privaten regionalen Bereich. Es ist daher vorgesehen der Nachfrage entsprechend eine bauliche Entwicklung stattfinden zu lassen.

Zur Festsetzung der städtebaulichen Ordnung und unter der Berücksichtigung der bestehenden Rechte ist ein umfassendes Baurecht für die etwa 12,64 ha große Änderungsfläche neu zu definieren.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll daher mit der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes verbindliches Baurecht für ein Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Kahnsdorf Nord gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist notwendig,

- um eine bedarfsgerechte städtebaulich geordnete Entwicklung an diesem Standort sicher zu stellen, so sollen die rechtswirksamen Mischgebietsflächen in Flächen für allgemeines Wohnen und Flächen in neu geordnete Mischgebietsflächen umgewandelt werden.
- um die regionalwirtschaftlichen Zielsetzungen für den Standort in der Bauleitplanung zu definieren,
- um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Wohnhäuser und der geplanten Erschließungs-, Infrastruktur- und Pflanzmaßnahmen zu schaffen, da innerhalb des Gemeindegebietes nicht ausreichend baurechtlich genehmigte Wohnbauflächen vorhanden sind durch den aktiven Tagebau „Schleenhain“ keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Gemeindegebietes bestehen
- Um die innere Erschließung den aktuellen Bedürfnissen und Gegebenheiten anzupassen und zu optimieren.
- Optimierung der Grundstückszuschnitte
- Um den touristischen Zielen des Regionalplanes zu entsprechen

Übersichtskarte des aktuellen rechtskräftigen Bebauungsplanes Kahnsdorf Nord

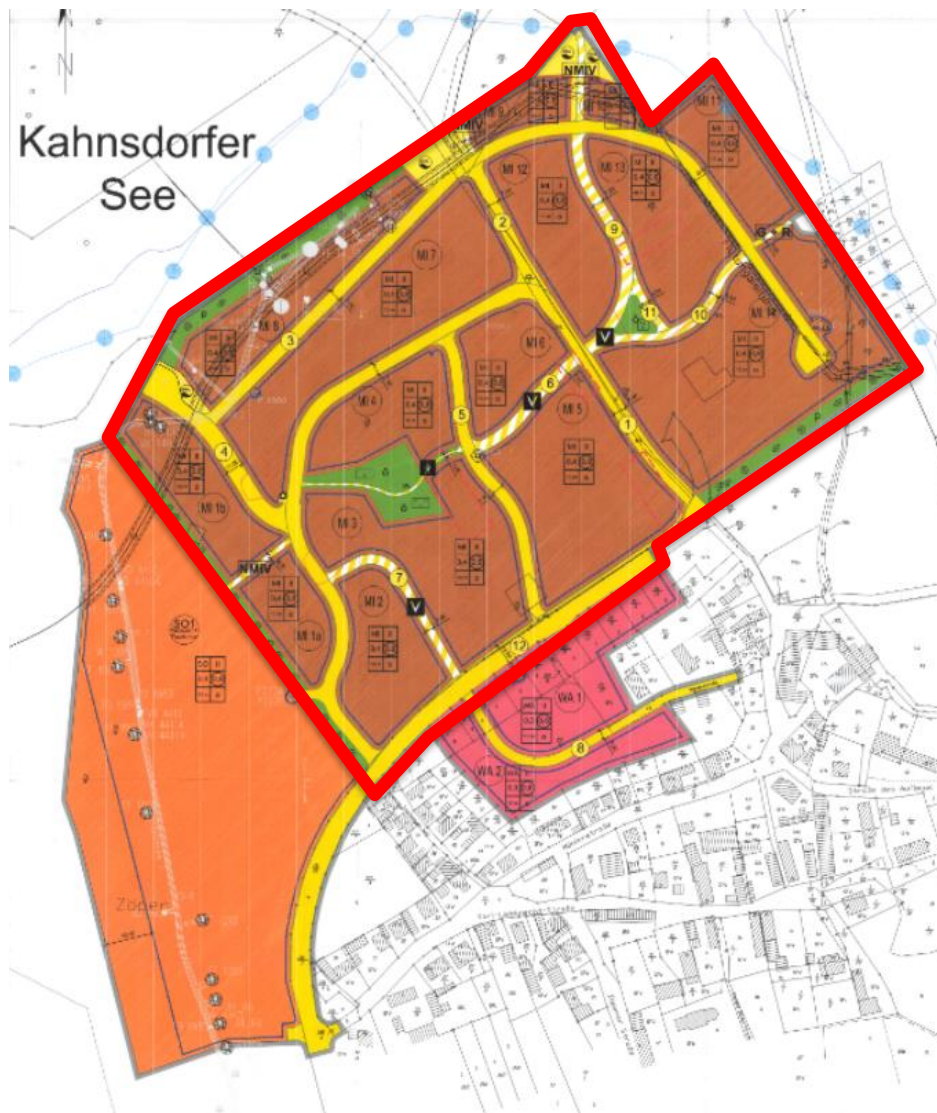


Abbildung 1: Bebauungsplan Kahnsdorf Nord Fassung 26.11.2013

Legende: Änderungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist rot markiert

Übersichtskarte der geplanten Änderungsfläche innerhalb des Bebauungsplanes Kahnsdorf Nord



Abbildung 2 Kartographische Karte Geoproxy Änderungsfläche Antrag Aufstellungsbeschluss vom 14.09.2020

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Kahnsdorf Nord wird die Flächenbilanz der bisherigen Eingriffsflächen und der Änderungsflächen gegenübergestellt. (siehe Anlage 5)

2. Planungsziele

2.1 Allgemeine Anforderungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt das allgemeine Ziel, dem Wohl der Allgemeinheit zu dienen. Im hier vorliegenden Fall werden insbesondere die wesentlichen Grunddaseinsfunktionen Wohnen und Erholen betrachtet. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat die Schaffung gesunder Lebensbedingungen bei Wahrung der Grundbedürfnisse zum Ziel.

2.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Neukieritzsch mit seiner Ortslage Kahnsdorf Nord befindet sich durch die bestehenden Verkehrswege in enger Verflechtung mit dem Mittelzentrum Borna und dem Oberzentrum Leipzig. Damit ist Kahnsdorf Nord als Wohnstandort für das Leipziger Umland sehr attraktiv. Die Attraktivität des Wohnstandortes Kahnsdorf wird durch die geplanten Ortsverbindung Neukieritzsch/Kahnsdorf gesteigert.



Bereits jetzt erreicht man per Rad von Kahnsdorf die S-Bahnstation in Neukieritzsch in 15 Minuten. Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes (geplante Ansiedlung eines Supermarktes) südlich der Ortslage Kahnsdorf wird zudem die Versorgungsfunktion vor Ort gestärkt und entwickelt.

Die Ausweisung von einem allgemeinen Wohngebiet dient, im Rahmen der Bestandssicherung und Eigenentwicklung der Gemeinde Neukieritzsch, der Errichtung von Wohnhäusern zur Versorgung der Bevölkerung mit hochwertigem Wohnraum. Randbedingungen für die Errichtung von Wohnbebauung sind:

- eine gute infrastrukturelle Anbindung
- Nähe zu Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs und zu öffentlichen Einrichtungen
- Schaffung von Naherholungsbereichen durch Grünflächen und Grünstrukturen
- Abstand zu lärmintensiven Nutzungen

2.3 Belange der gemeinschaftlichen Fürsorge

Neben dem allgemeinen Wohngebiet, wird das Plangebiet in Teilen als Mischgebiet festgesetzt, um die Errichtung von Einrichtungen zur Kinder- und Seniorenbetreuung zu ermöglichen.

2.4 Belange der Wirtschaft

Durch die Änderung der baulichen Nutzungen von einem reinen Mischgebiet in ein größtenteils allgemeines Wohngebiet und Mischgebietsflächen am westlichen Rand des Plangebietes entsteht die Möglichkeit, nicht störendes Gewerbe im Sinne der Touristischen Entwicklung in der Ortslage Kahnsdorf zuzulassen. Ebenso sollen soziale und gesundheitliche Einrichtungen zulässig sein. Dies trägt zur Verbesserung der Wirtschafts- und Siedlungsstruktur bei und schafft neue Impulse für die Region. Die sich ansiedelnden Branchen unterstützen die geplante Freizeit- und Erholungsnutzung (Gastronomie, Freizeit, Kleingewerbe). Dadurch wird auch eine Stärkung des Tourismus ermöglicht. Randbedingungen für eine Ansiedlung von Investoren sind:

- ökologisch „intaktes Umfeld“
- gute infrastrukturelle Anbindung
- möglichst großer Abstand zu lärmintensiven Nutzungen
- die Nähe zum Hainer See und dessen Potenzial der touristischen Entwicklung
- attraktives Arbeitsumfeld



2.5 Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die Ansiedlung von einem Kindergarten und eines Komplexes für betreutes bzw. altersgerechtes Wohnen wird die Schaffung von Arbeitsplätzen erwartet. Zudem kann über die Zulässigkeit nicht störendem Kleingewerbe und von Beherbergungsgewerbe in Teilbereichen ein weiteres Arbeitsplatzangebot geschaffen werden. Die weitere touristische Entwicklung am Hainer See steht nicht nur im Zusammenhang mit neuen Arbeitsplätzen, sondern erfordert auch die Erweiterung von Wohnangeboten vor Ort. Es bietet sich die Chance, die anhaltende Abwanderung vor allem der jungen Bevölkerung der Region zu mindern und ein attraktives Wohnumfeld für Rückkehrer anzubieten.

2.6 Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung

Das Quartier Kahnsdorf Nord wird für den KfZ-Verkehr zurzeit ausschließlich von Süden über das vorhandene öffentliche Straßennetz von Kahnsdorf erschlossen. Die Verbindung zu den Bundesstraßen B 95 (im Norden) und zur B176 (im Süden) ist für die Ortslage Kahnsdorf über das öffentliche Straßennetz gewährleistet. Überregional ist Neukieritzsch über die bestehenden Straßen sehr gut an das Umland angebunden.

Das Vorhabengebiet Kahnsdorf Nord ist durch die bestehende Kreudnitzer Allee, randerschlossen. Intern wird das Planungsgebiet über fünf neue Erschließungsstraßen verkehrstechnisch an die bestehende Kreudnitzer Allee im Süden angebunden.

Durch den vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan vom 26. November 2013 sind die Grundvoraussetzungen der Ver- und Entsorgung gesichert. Dazu wurden die erforderlichen Flächen und Trassen bauleitplanerisch gesichert. Weiterhin wurde durch die Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die zur Verkehrsführung sowie Ver- und Entsorgung notwendigen Anlagen überplant und ihr Flächenbedarf und ihre Lage optimiert.

2.7 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Um einen attraktiven Erholungsraum und Wohnumfeld zu gewährleisten, wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt und an die vorhandene Bebauung der Ortslage Kahnsdorf angepasst. Um darüber hinaus eine Einbindung der Baugebiete in den Landschaftsraum zu gewährleisten, werden Ausgleichsmaßnahmen, grünordnerische Maßnahmen getroffen und im Änderungsgebiet festgesetzt. Die Baugebiete sind durch eine sehr lockere Bebauung, die in der Grundflächenzahl festgeschrieben ist, gekennzeichnet.

2.8 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Mit der Umwidmung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da die Festsetzungen hinsichtlich der Eingriffe und des zu erwartenden Versiegelungsgrades der 1. Änderung des Bebauungsplanes hinter den Festsetzungen des rechtskräftigen BBP zurückbleiben (siehe Anlage 5).



3. Planungsgrundlagen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderungsfläche befindet sich im Norden der Ortslage Kahnsdorf, nahe des Hainer und des Kahnsdorfer Sees und umfasst eine Fläche von etwa 12,64 ha. Die Uferbereiche der beiden Seen sind nicht Bestandteil des Änderungsbereiches. Das Planungsgebiet wird durch die Kreudnitzer Allee randerschlossen. Westlich grenzt die Änderungsfläche an das vorhandene rechtskräftige Sondergebiet SO1 Reitsport an. Im Norden und Nord - Osten schließt die Änderungsfläche an das Sondergebiet Tourismus des Zweckverbandes Planung und Erschließung Witznitzer Seen an und im Süden erstreckt sich die Änderungsfläche bis zu den rechtskräftig gesicherten Wohngebietsflächen WA 1 und WA2.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes trifft Festsetzungen für folgende Flurstücke der Gemarkung Zöpen, die sich ganz oder in Teilen innerhalb des Geltungsbereiches befinden:

Flurstücke: 74/17; 74/20 T.a.; 74/18; 158/15 T.a.; 158/16; 158/17; 158/27; 158/28 T.a. 164/5; 194/3; 198/3; 198/4; 198/5

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich zum Teil im Eigentum der Gemeinde Neukieritzsch sowie teilweise im Eigentum bzw. Miteigentum von privaten Eigentümern.

Tabelle 1 Liegenschaften der Änderungsfläche

Eigentumsverhältnisse der Änderungsfläche		
	private Eigentümer	Gemeinde Neukieritzsch
74/17	Teilfläche	Teilfläche
74/20 T.a.	Teilfläche	Teilfläche
74/18		X
158/15	Teilfläche	Teilfläche
158/16	X	
158/17	X	
158/27	X	
158/28	Teilfläche	Teilfläche
164/5	X	
194/3	X	
198/3;	X	
198/4;	X	
198/5;	X	

Auf den Flurstücken 74/17 und 74/18 der Gemarkung Zöpen im Grundbuch von Kahnsdorf Blatt 641 sind die Pegelrechte, das Flutungsrecht und der Bergschadensverzicht für die LMBV eingetragen.



3.3 Übergeordnete Planungen

3.3.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen 2003

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen 2003 heißt es: „In allen Landesteilen des Freistaates Sachsen können sich die Menschen grundsätzlich entsprechend ihren unterschiedlichen Ansprüchen an die eigene Lebensgestaltung verwirklichen und in einer intakten Umwelt wohlfühlen. Die chancengleiche Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen an der gesellschaftlichen Entwicklung ist überall gewährleistet. Dies und eine in weiten Teilen erneuerte Infrastruktur machen den Freistaat Sachsen auch für die Wirtschaft weiterhin attraktiv. Gleichwertige Lebensverhältnisse werden in allen Landesteilen angestrebt.

Eine wesentliche Grundlage für die Zukunftsfähigkeit Sachsens und zugleich ein wichtiger Standortvorteil sind die regionale Vielfalt und gleichzeitig eine ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur. Auch wenn sie unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten aufweisen, so wird doch keine Region von der gesellschaftlichen Entwicklung abgekoppelt. Bei der zukünftigen Entwicklung wird neben den unterschiedlichen Potenzialen aller Regionen auch die Leistungsfähigkeit ihrer Gemeinden berücksichtigt. Die räumliche Differenzierung ist dabei auch als Chance zu nutzen, begründet aber ebenso unterschiedliche Herangehensweisen in den Regionen.

Das Zentrale-Orte-System als grundlegendes und prägendes Grundgerüst der Raumstruktur mit einem ausgewogenen Netz von leistungsfähigen Ober-, Mittel- und Grundzentren in den Verdichtungsräumen und im ländlichen Raum hat sich bewährt. Für die Erreichbarkeit der Zentralen Orte sind die Verkehrsstrassen gemäß den jeweiligen regionalen Erfordernissen ausgebaut und der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) entsprechend darauf ausgerichtet.

Im Ergebnis einer konsequenten Strategie der Stadtentwicklung, die der Innen- vor der Außenentwicklung den Vorzug einräumt, konnte in den letzten Jahren die Attraktivität der Innenstädte und ihre Anziehungskraft als Wohnstandorte, Handels- und Kulturzentren, insbesondere auch für junge Menschen und Fachkräfte, gesteigert werden. Die Position der Städte sowohl im ländlichen Raum wie in den Verdichtungsräumen wird stabilisiert und weiter gestärkt. Den Städten kommt als Zentren des gesellschaftlichen Lebens im Siedlungsgefüge eine zentrale Rolle zu. Die Städte und ihr Umland sind dabei keine Gegensätze, sondern bilden gemeinsame Lebens-, Kultur- und Wirtschaftsräume. Nur in diesem Verständnis räumlicher Arbeitsteilung und Kooperation sind die bevorstehenden Entwicklungsaufgaben in Zusammenarbeit zu bewältigen. Das trifft vor allem für den ländlichen Raum zu. Die aktive Einbeziehung aller regionalen Akteure und die gemeinsame Umsetzung integrierter, regional abgestimmter Entwicklungskonzepte sorgen für eine räumlich ausgewogene und nachhaltige Entwicklung.“ (LEP Sachsen 2013, S.8)



Für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Kahnsdorf Nord ergeben sich aus dem LEP Sachsen 2013 folgende Zielformulierungen, die es zu beachten gilt:

Z 1.4.2 Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion

Als besondere Gemeindefunktionen kommen die Funktionen Gewerbe, Tourismus und Verkehr in Betracht. Die Träger der Regionalplanung können den Gemeinden weitere Funktionen (zum Beispiel Bildung, Gesundheit, Sport) zuweisen, wenn damit regionsspezifische Ausprägungen und Ausstattungsmerkmale der Gemeinden besonders hervorgehoben und gesichert werden sollen.

Nach Aussage des LEP ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage in einer Bergbaufolgelandschaft Räumen mit besonderem Landesplanerischem Handlungsbedarf einzuordnen. (LEP Sachsen 2013)

„Die Räume mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Z 2.1.3)

„In Sachsen hat der Bergbau über Jahrhunderte das Landschaftsbild und die Siedlungslandschaft sowie die Flächennutzung einzelner Teilräume verändert und geprägt. Seine Hinterlassenschaften sollen als Potenziale verstanden und als Sachzeugen des Wandels von Kulturlandschaften nutzbar gemacht werden.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Z 2.1.3.2)

„Für die Stärkung der Tourismuswirtschaft sollen die räumlichen Voraussetzungen verbessert werden. Hierbei sollen die Schwerpunkte auf eine Qualitätssteigerung und auf wettbewerbsfähige Tourismusangebote gelegt werden. Dabei sollen sich alle tourismusrelevanten Vorhaben und Projekte in die jeweilige Destinationsstrategie einfügen.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, G 2.3.3.1)

„In den Bergbaufolgelandschaften des Braunkohlenbergbaus, des ehemaligen Uranerzbergbaus, des sonstigen Erzbergbaus und des Steinkohlenbergbaus sollen ganzheitliche, regional beziehungsweise bei Bedarf länderübergreifend abgestimmte Entwicklungsstrategien erarbeitet und umgesetzt werden. Sanierungsmaßnahmen sind so durchzuführen, dass vielfältig nutzbare, attraktive, weitgehend nachsorgefreie und ökologisch funktionsfähige Bergbaufolgelandschaften bei Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit entstehen und bergbaubedingte Nutzungseinschränkungen begrenzt werden. Diese Gebiete sind durch die Träger der Regionalplanung räumlich und sachlich zu konkretisieren. (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Z 2.1.3.2)

Weiter sind im Rahmen der Bearbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes folgende Zielformulierungen zur Siedlungsentwicklung zu beachten:



Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Z. 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Z 2.2.1.6 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 2.2.1.9 Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

Z 2.2.1.10 Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Landesentwicklungsplanung berücksichtigt und umgesetzt.

Dies begründet sich wie folgt:

Bei dem Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Kahnsdorf Nord handelt es sich um ein ehemals im Zuge des Tagebau Witznitz bebautes Gelände, in unmittelbarer Ortsrandlage. Der Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kahnsdorf ist gegeben. Auf dem Areal wurde eine Vielzahl an Tagesanlagen errichtet. Mit Schließung des Tagesbaus erfolgte die Sanierung und der Rückbau der Tagesanlagen. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Kahnsdorf Nord aus dem Jahre 2013 hat die Gemeinde Neukieritzsch bekräftigt, den ehemals bebauten Bereich der Ortslage weiterhin baulich zu nutzen, in Form eines Mischgebietes mit einem nachgewiesenen Bedarf von ca. 119 Wohneinheiten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beruht auf städtebaulichen Erfordernissen, die sich aus der fortschreitenden Entwicklung am Hainer See ergeben. Durch die 1. Änderung erfolgt keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von Acker- bzw. Grün- und/oder Waldflächen, eine Zersiedlung der Landschaft findet nicht statt.

Die Gemeinde Neukieritzsch setzt die städtebauliche Neuordnung der Ortslage Kahnsdorf auch dahingehend fort, dass künftig der im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Bereich südlich der Ortslage (ehem. Agrargenossenschaft) entwickelt werden soll. Hier soll sich unter anderem ein Einkaufsmarkt ansiedeln.



Mit dieser Entwicklung soll die Versorgungssituation der Ortslage deutlich verbessert werden, um auch den Ansprüchen der bereits vorhandenen touristischen Nutzungen und Entwicklungen am Hainer See gerecht zu werden. Mit der perspektivisch geplanten Verbindungsachse Neukieritzsch / Kahnsdorf entsteht zudem eine engere Verflechtung der Ortslagen Kahnsdorf und Neukieritzsch. Die Entfernung zum bislang besser ausgestatteten Versorgungs- und Siedlungskern Neukieritzsch wird, wenn auch nicht umgehend, optimiert. Bereits jetzt ist der S-Bahn Anschluss in Neukieritzsch für Kahnsdorfer Einwohner per Rad innerhalb von 15 Minuten erreichbar.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Kahnsdorf Nord die Ziele des LEP Sachsen 2013 im ausreichenden Maße berücksichtigt, da:

- keine Neuausweisung eines Wohngebietes erfolgt, sondern ein rechtskräftiger Bebauungsplan auf einem ehemals bebauten Gelände städtebaulich neu geordnet wird
- das vorhandene Baugebiet einen unmittelbaren Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil besitzt und sich in das Ortsbild einfügt
- eine zumutbare Entfernung zum Versorgungs- und Siedlungskern bereits jetzt gegeben ist und weiter optimiert wird, durch Anbindung an Neukieritzsch und durch Entwicklung des Gewerbestandes südlich der Ortslage Kahnsdorf
- der über den bereits im rechtskräftigen BBP Kahnsdorf Nord nachgewiesenen Bedarf von ca. 190 Wohneinheiten hinausgehende Bedarf im Rahmen der Wohnbedarfsermittlung begründet werden kann -> Eigenentwicklung, gemeindlicher Wohnungsrückbau, fehlende Entwicklungsflächen in anderen Ortsteilen auf Grund aktivem Braunkohleabbau
- keine Zersiedlung der Landschaft stattfindet, da bereits bebaute Bereiche wieder bebaut werden
- Verknüpfungspunkte des ÖPNV gegeben sind

Wohnbauflächenbedarf

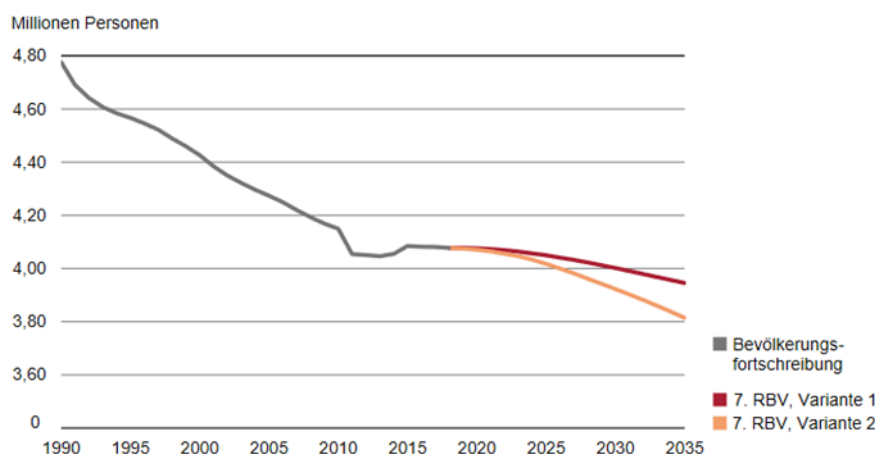
Der Standort Neukieritzsch mit der Ortslage Kahnsdorf Nord befindet sich in der Wirtschaftsregion Mitteldeutschland im Südraum Leipzigs. Das Mittelzentrum Borna bildet mit dem grundzentralen Verflechtungsbereich der Gemeinde Neukieritzsch eine wirtschaftliche und soziale Einheit. Die Nähe zum prosperierenden Mittelzentrum Borna und die attraktive Lage in Mitten des Neuseenlandes sichert und stärkt das Bevölkerungswachstum in dieser Region.



Bevölkerung im Freistaat Sachsen 1990 bis 2035

Das Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen hat am 19.05.2020 seine 7.Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (7.RBV) für Sachsen bis 2035 veröffentlicht.

Die Vorausberechnung basiert weitgehend auf der Analyse der Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2014 bis 2018 und folgt den langjährigen vergangenen Entwicklungsmustern. Am Jahresende 2018 lebten knapp 4,08 Millionen Einwohner und Einwohnerinnen in Sachsen. Im Jahr 2035 werden voraussichtlich mit 3,95 bzw. 3,81 Millionen zwischen 132500 (Variante 1) und 263400 (Variante 2) weniger Menschen in Sachsen leben. Das entspricht einem Bevölkerungsrückgang bis 2035 von 3,2 bis 6,5 Prozent. Mit einem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang pro Jahr zwischen 0,2 und 0,4 Prozent kann von einer moderaten Entwicklung gesprochen werden. Der Bevölkerungsrückgang wird von einer fortgesetzten Alterung der Bevölkerung begleitet. Das Durchschnittsalter in Sachsen steigt von 46,8 Jahren (2018) bis 2035 auf 47,4 Jahre (Variante 1) bzw. 48,1 Jahre (Variante 2). Darüber hinaus werden sich die Relationen zwischen den Altersgruppen verändern. Ende 2018 waren 17,3 Prozent der Bevölkerung jünger als 20 Jahre. Die Personen im Erwerbsalter von 20 bis unter 65 Jahren stellten 56,5 Prozent der Bevölkerung. Über ein Viertel (26,1 Prozent) der sächsischen Bevölkerung war 65 Jahre und älter. Bis zum Ende des Prognosezeitraums 2035 wird der Anteil der unter 20-Jährigen geringfügig auf bis zu 17,9 Prozent ansteigen. Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren an der Gesamteinwohnerzahl nimmt auf bis zu 30,5 Prozent im Jahr 2035 zu. Dagegen sinkt der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 20 bis unter 65 Jahren bis 2035 auf bis zu 52,1 Prozent.



Datenquelle: 1990 bis 2010 - Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Registerdaten vom 3. Oktober 1990
 2011 bis 2018 - Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusdaten vom 9. Mai 2011
 2019 bis 2035 - 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2035
 Variante 1 - moderate Entwicklung der Geburtenhäufigkeit, und Lebenserwartung bei hohem Wanderungssaldo
 Variante 2 - konstante Entwicklung der Geburtenhäufigkeit, moderate Entwicklung der Lebenserwartung bei niedrigem Wanderungssaldo

Abbildung 3 Bevölkerungsfortschreibung

www.bevoelkerungsmonitor.sachsen.de.



Bevölkerung in der Gemeinde Neukieritzsch

Das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gebiet des Bebauungsplanes „Kahnsdorf Nord“ ist als Entwicklung für Wohnbebauung und Gewerbe ausgewiesen.

Das Areal ist eine durch den Bergbau vorbelastete Siedlungsfläche. Ziel ist es die vorhandene Bevölkerungsdichte im Verflechtungsbereich Neukieritzsch mit dem Mittelzentrum Borna langfristig zu erhalten und zu erhöhen.

Planerische Ziele:

- Umgestaltung der vom Tagebau genutzten Brachflächen in attraktive Wohn und Gewerbeflächen.
- Förderung und Stärkung der Wirtschaft im Umfeld der positiven touristischen Entwicklung am Hainer See
- Stärkung des Gemeindeübergreifenden Wohnungsangebotes unter Beachtung der Entwicklungsmöglichkeiten einzelner Ortsteile.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die vorgenannten planerischen Ziele verfolgt werden, attraktiven Wohnraum für Familien mit Kindern zu schaffen und gleichzeitig älteren Generationen die Möglichkeit zu geben, am Wohnort alt zu werden (altersgerechtes Wohnen). Für die steigende Nachfrage an touristischen Übernachtungsmöglichkeiten wird in den Mischgebieten MI1 – MI3 Beherbergung zugelassen.

Die ehemaligen Tagesanlagen der Braunkohleförderung werden unter Nutzung der vorhandenen und neuen Infrastruktur in ein attraktives Wohngebiet gewandelt. Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet unter Teilerhalt von Mischgebietsflächen erfolgt seitens der Gemeinde eine klare städtebauliche Neuordnung. Es wird beabsichtigt, größere gewerbliche Ansiedlungen südlich der Ortslage Kahnsdorf am ehemaligen Standort der Agrargenossenschaft zu entwickeln (Ausweisung im FNP als gewerbliche Baufläche) und somit am attraktiven Standort Kahnsdorf Nord den Fokus auf Wohnbebauung und touristische Entwicklung zu legen.

Bevölkerungsprognose:

In der Gemeindegebiet von Neukieritzsch leben 6967 Einwohner (Stand 31.12.2020).

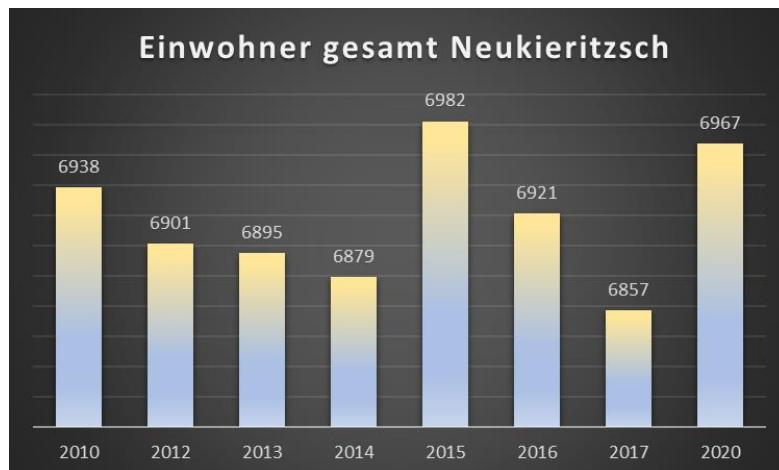


Abb. 4 Bevölkerungsprognose Neukieritzsch

Die Entwicklung in den Ortssteilen ist unterschiedlich, in Kahnsdorf und Kieritzsch konnte eine Steigerung beobachtet werden.



Abb. 5 Einwohner Bestandsstatistik

Das statistische Landesamt des Freistaats Sachsen hat 2019 auf der Grundlage der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Neukieritzsch die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 prognostiziert. Die beiden zu Grunde gelegten Varianten (optimistisch und pessimistisch) unterscheiden sich nur geringfügig. Im Ergebnis ist aufgrund der wirtschaftlich angespannten Lage der Region ein jährlicher Bevölkerungsrückgang von ca. 1,4 bis 1,8% realistisch. Die aktuelle Entwicklung im Umland der wachsenden Stadt Leipzig und der attraktive Südraum Leipzig sowie das Erholungsgebiet des Neuseenlandes lässt erwarten, dass das Mittelzentrum Borna und auch die damit verflochtenen Bereiche der Gemeinde Neukieritzsch am Wachstum der Region Leipzig teilhaben werden und ihre Bevölkerungszahl zumindest geringfügig ansteigen wird.



Entwicklung der Haushalte in Deutschland bis 2030

Grundsätzlich kann man gegenwärtig davon ausgehen, dass die Haushaltsbildung durch drei bestimmende Trends geprägt ist, die langfristig auch die weitere Entwicklung in der Gemeinde Neukieritzsch beeinflussen werden:

- eine starke Pluralisierung der Lebensformen (Single, eheliche und außereheliche Lebens- bzw. Familiengemeinschaften, Alleinerziehende, Wohngemeinschaften etc.),
- eine Veränderung der Verlaufszyklen des individuellen Lebens wie auch des generativen Verhaltens (spätere Familienbildung, spätere Mutterschaften, höhere Lebenserwartung etc.) sowie
- eine im Verhältnis zur Bevölkerungszahl steigende Zahl der Haushalte bei gleichzeitiger Verringerung ihrer Größe.

Die Haushaltsvorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2017 für Gesamtdeutschland, die alten und neuen Länder sowie die Stadtstaaten zeigt modellhaft eine rückläufige Entwicklung der Anzahl der Einwohner je Haushalte bis zum Jahr 2035 auf. Sie berücksichtigt einerseits die Bevölkerungsentwicklung entsprechend den Ergebnissen der 13. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung und andererseits die Veränderungen in den Haushaltsstrukturen nach langjährigen Ergebnissen des Mikrozensus.

Unterschieden wird in drei Ländergruppen - hier relevant sind die ostdeutschen Flächenländer.

Tabelle 2 Entwicklung der Haushaltsgößen Deutschland

Tabelle 3.10: Entwicklung der Haushaltsgößen der Privathaushalte bis 2035 für Deutschland und die Flächenländer Ost in Varianten

Jahr	Deutschland		Flächenländer Ost	
	Trendvariante ¹⁾	Status-Quo ²⁾	Trendvariante ¹⁾	Status-Quo ²⁾
2015 (Basis)	2,00	2,00	1,91	1,91
2020	1,97	2,00	-0,02 → 1,89	1,92
2025	1,95	1,99	1,87 ← -0,02	1,91 ← -0,01
2030	1,93	1,98	-0,03 → 1,84	-0,01 → 1,90
2035	1,90	1,97	1,80 ← -0,04	1,89 ← -0,01

¹⁾ Trendvariante: basiert auf Extrapolation der Haushaltsmitgliederquoten nach Geschlecht und neun Altersgruppen auf Basis des Zeitraums von 1991 bis 2015
²⁾ Status Quo: es wurden die Haushaltsmitgliederquoten des Jahres 2015 für den gesamten Vorausberechnungszeitraum konstant gehalten
 Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2017 Entwicklung der Privathaushalte bis 2035

Die Zahl der Einwohner pro Haushalt wird sich innerhalb des Planungshorizontes auch in der Gemeinde Neukieritzsch verringern.

Der Ermittlung der voraussichtlichen Haushaltsgröße für das Jahr 2030 werden Angaben zum Haushaltsbestand sowie die Berechnung der tendenziellen Haushaltsentwicklung durch das



Statistische Bundesamt zugrunde gelegt. Dabei wird von einer Reduzierung der Haushaltsgröße bis zum Jahr 2030 um 0,04 Personen pro Haushalt (vgl. vorstehende Tabelle) ausgegangen.

Bei einer Haushaltsgröße von 1,812 im Februar 2019 würde das im Prognosejahr 2035 einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,75 entsprechen. Daraus errechnet sich bei der von der Gemeinde anvisierten Zielzahl von 6870 Einwohnern eine Zahl von ca. 3870 nachfragenden Haushalten.

Dem steht ein Bestand ca. 3450 Wohnungen gegenüber.

Damit lässt sich folgender Wohnungsbedarf ermitteln:

Die Bevölkerungsprognose 2035 rechnet mit 6870 Einwohner. Daraus ergeben sich 3870 notwendige Haushalte. Bei einem Bestand von 3285 Haushalten ergibt sich ein Bedarf von ca. 585 neuen Wohneinheiten.

Quelle: 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen für die Gemeinde Neukieritzsch

Bei der Ermittlung des tatsächlichen Wohnbedarfs ist zudem das Potenzial zur Nachverdichtung einzuschätzen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnneubaumaßnahmen sind die vorhandenen innerörtlichen Potenziale (Baulücken, Leerstände etc.) vorrangig zu nutzen. Für das Gesamtgebiet der Gemeinde Neukieritzsch kann eingeschätzt werden, dass ca. 30 % des ermittelten zusätzlichen Wohnbedarfs über innerörtliche Nachverdichtung abgedeckt werden kann. Somit verbleibt ein zusätzlicher Bedarf von ca. **409 Wohneinheiten** für das Gesamtgemeindegebiet (585 WE abzgl. 30% Verdichtungspotenzial)



Tabelle 3: Wohnungsabgang im Gemeindegebiet Neukieritzsch mit seinen Ortsteilen.

Wohnungsabgang in der Gemeinde Neukieritzsch von 2009-2020			
	Hausnummer	Rückbauwert WE	Planwert WE
Straße des Friedens	24	3	0
Straße des Friedens	21,23,25,27	8	4
Bergmannstraße	8, - 10	12	2
Lobstädter Straße	8	1	0
Straße des Friedens	1	19	0
Lindenstraße	7,9,11 und 13	25	3
August-Bebel-Straße	1,2,3,	10	2
August-Bebel-Straße	5,7,9 und 11	20	5
Am Sportplatz	1,3,5, und 7	24	3
Am Sportplatz 2 bis 6	2 bis 6	5	1
Lindenstraße 14	14	18	4
Clara-Zetkin-Straße 2, 4, 6, 8	2,4,6,8	30	4
Clara-Zetkin-Straße 10 und 12	10 und 12	18	0
Droßdorfer Straße 2 und 4	2 und 4	18	3
Badstraße 1	1	59	6
Bahnhofstraße 19	19	1	0
Grenzstraße 1, 3, 5, 7 und 9	1,3,5,7 und 9	30	3
Grenzstraße	4, 6, 8, 10 und 11	30	4
Glück-Auf-Straße 3	3	6	0
Leipziger Straße 14	14	4	0
Alt-Witznitzer Straße 9	9	2	0
Glück-Auf-Straße 67	67	4	1
Kirchstraße 9	9	1	0
Querstraße 2 und 5	2 und 5	7	1
Droßdorferstr.	6,8,10	21	6
Lutherweg	1A , 1D	40	8
Straße der Freundschaft	3	6	1
Summe WE		422	61
Differenz nicht mehr vorhandener Wohnraum		361	

In den vergangenen Jahren sind immer wieder Gebäude abgerissen und Wohnraum umgewandelt worden. Die obenstehende Tabelle führt nachweislich, dass es in den Jahren von 2009 bis 2020 zu einem Wohnungsdefizit von 361 Wohnungen gekommen ist.

In Zusammenhang mit der Prognose des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2017 ist es notwendig neuen Wohnraum für die Gemeinde Neukieritzsch und den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Borna auszuweisen.

Neue Wohnbauflächen in der Ortslage Neukieritzsch sind in den letzten Jahren in folgenden Flächen ausgewiesen worden.

Dabei sind folgende Auslastungen von den ausgewiesenen Wohngebieten in der Gemeinde Neukieritzsch zu verzeichnen.



Tabelle 4 Auslastung Wohnbebauung Gemeinde Neukieritzsch

Bebauungsplan	Auslastung
Neukieritzsch	
B-Plan „neue Ortsmitte“	Voll bebaut
B-Plan „unter den Linden“	Voll bebaut
Vorhabenbezogener B-Plan „Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes mit Wohnnutzung“	Voll bebaut
Lobstädt	
B-Plan „Ernst-Thälmann/Südstraße“ (nach Umbenennung Schloßstr./Südstraße, nach Umbenennung 2011 Schloßstr./Görnitzer Str. Lobstädt)	Voll bebaut
B-Plan „An der Altenburger Straße“	1 Flst. unbebaut, sonst voll bebaut
Deutzen	
B-Plan „Wohnpark an der Adria“	zu 80% bebaut

Aufgrund dessen, dass die rechtskräftig ausgewiesenen Wohngebiete keine freien Bauplätze mehr bieten müssen neue Standorte erschlossen werden. Aus dem Flächennutzungsplan ergeben sich zwei mögliche Standorte, zum einen in Neukieritzsch und Kahnsdorf. Die Fläche in Neukieritzsch, ist derzeit von der Planung einer neuen Verkehrsanbindung an die Kreisstraße K7930 betroffen, wonach ein genauer Verlauf der Anbindung offen ist. Das Baugebiet in Kahnsdorf ist ein Privatland und steht derzeit nicht zur weiteren Planung zur Verfügung.

Durch den noch aktiven Braunkohle Tagebau „Vereinigtes Schleenhain“ angrenzend an Neukieritzsch stehen auch hier keine alternativen Flächenangebote bzw. Entwicklungspotentiale zur Verfügung, welche die Bedingungen an ein allgemeines Wohngebiet erfüllen könnten.

Daher wurde entschieden, die ausgewiesene Mischgebietsfläche, nördlich der Ortslage Kahnsdorf städtebaulich neu zu ordnen um die Möglichkeit zu nutzen ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Die Teilausweisung von Mischgebietsflächen in Verbindung mit dem allgemeinen Wohngebiet steht einer weiteren touristischen Entwicklung nicht entgegen. Die bisherige Ausweisung von Wohneinheiten im Mischgebiet des rechtskräftigem Bebauungsplanes Kahnsdorf Nord wurde bei einer Auslastung von 50% Wohnen mit 119 WE ermittelt und nachgewiesen. Mit fortschreitender Planung für die Erschließung und der Grundstücketeilung wurden folgende Auslastungen prognostiziert.



Tabelle 5: Auslastungsprognose zu den geplanten Wohneinheiten im Bebauungsplan Kahnsdorf Nord.

	Grundstücke	Wohneinheiten
WA1	4	4
WA2	6	6
WA3	18	18
WA4	10	10
WA5	23	23
WA6	19	19
WA7	5	5
WA8	12	12
WA9	9	9
WA10	3	3
WA11	10	10
WA12	5	5
WA13	6	6
MI1	7	5
MI2	13	6
MI3	1	20
Summe	151	161

Die aufgelisteten Wohngebiete WA1 und WA2 entsprechen der Ausweisung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Gebiete WA3 – WA 13 und die Mischgebiete MI1- MI3 wurden neu geordnet. Entsprechend der Erschließungsplanung werden 161 WE neu geschaffen, wobei ca. 20 WE für das altersgerechte Wohnen im MI3 vorgehalten werden müssen. Es ergeben sich ca. 141 Wohneinheiten für die Entwicklungsfläche Kahnsdorf Nord. Gegenüber der Anzahl der im rechtskräftigen Bebauungsplan des Mischgebietes ausgewiesenen 119 WE, erhöht sich die Ausweisung für die neu geordneten Mischgebiete und die neuen allgemeinen Wohngebiete somit nur um 42 WE.



Potentielle Abschätzung Reservierungen der Baugrundstücke des Käuferklientel

Das Bebauungsplangebiet wird seit dem letzten Sommer vermarktet. Aus den bisher getätigten Reservierungen ergeben sich folgende Analysen.

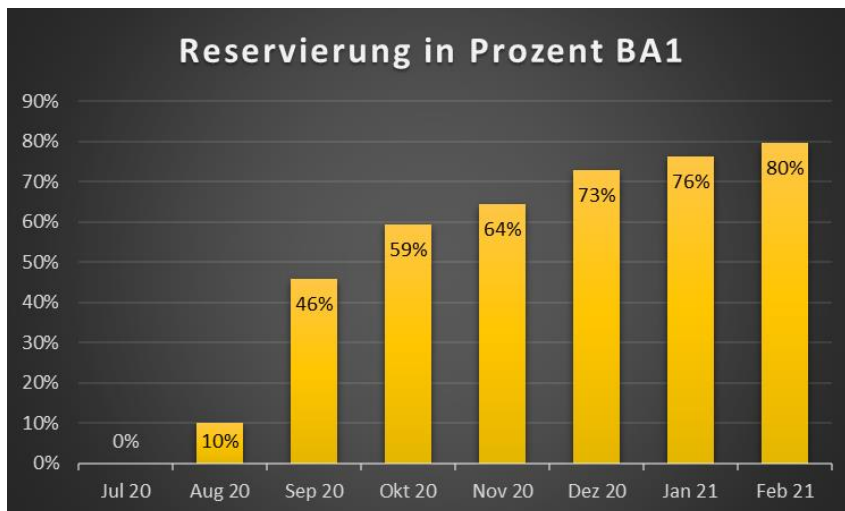


Abb 6: Verkaufsreservierung Baugebiet BA 1 Kahnsdorf Nord (Stand 28.02.2021)

Mit der Erfassung der Herkunft der Käufer konnte ermittelt werden, in welchem Umfeld das Einzugsgebiet der Käufer liegt.

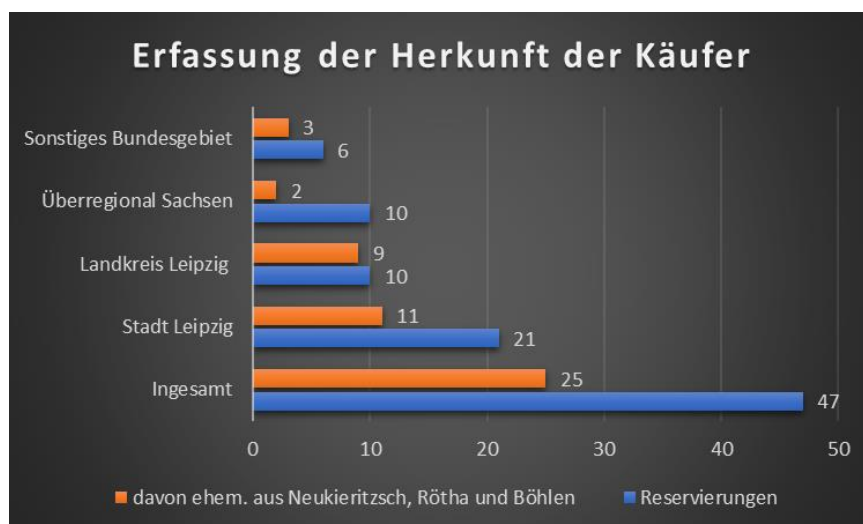


Abb. 7: Verkaufsreservierung Baugebiet BA 1 Kahnsdorf Nord (Stand 28.02.2021)
Erfassung der Herkunft der Käufer

Die erfassten Daten ergeben einen Aufschluss darüber, aus welcher Region die Käufer stammen.

Eine Auswertung der daten ergab, dass ca. 50 % der Käufer früher in der Gemeinde Neukieritzsch bzw. in der Region ansässig waren.



Aufgrund der Tagebausituation und des Arbeitsmarktes verließen sie diesen Standort. Mit der Wandlung der Tagebaulandschaft in eine Erholungslandschaft und den sehr gut ausgebauten Verkehrsanbindungen ist die Attraktivität des Wohnstandortes Kahnsdorf wieder deutlich gestiegen, was eine erhöhte Nachfrage nach Wohngrundstücken bestätigt.

Durch die aktuelle Entwicklung im Bereich des Treppendorfer Weges (Wohnbaugebiete WA1 und WA2) wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nachgewiesen, dass die Bilanz der verkauften bzw. reservierten Grundstücke zu aktualisieren ist. Entsprechend der Ziele der Raumordnung und der Ziele im Flächennutzungsplan wurden diese Grundstücke des WA1 und WA2 (10 Stk) der Innenentwicklung der Ortslage Kahnsdorf zugeordnet. Nach öffentlicher Vermarktung durch den Flächeneigentümer, sind die Grundstücke von den Anwohnern der Gemeinde Kahnsdorf für Familienmitglieder und Rückkehrer erworben wurden. Der vollständige Verkauf bzw. Reservierung der Grundstücke führt zum Abschluss der Innenentwicklung der nördlichen Ortslage Kahnsdorf, so dass das im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgehaltene Wohnbauflächenpotential vollständig ausgeschöpft ist und somit unter anderen eine Änderung des Bebauungsplanes Kahnsdorf Nord von einem Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet begründet.

Entsprechend der Erschließungsplanung für den Geltungsbereich der 1. Änderung werden 161 WE neu geschaffen, wobei ca. 20 WE für das altersgerechte Wohnen im MI3 vorgehalten werden müssen. Es ergeben sich ca. 141 Wohneinheiten für die Entwicklungsfläche Kahnsdorf Nord. Gegenüber der Anzahl der im rechtskräftigen Bebauungsplan des Mischgebietes und allgemeinen Wohnbauflächen (WA1 und WA2) ausgewiesenen 119 WE, erhöht sich die Ausweisung für die neu geordneten Mischgebiete und die neuen allgemeinen Wohngebiete lediglich um 42 WE. Davon entfallen 10 Grundstückspartzen, welche an die bestehenden Innenbereichsgrundstücke angrenzen auf Ankäufe von Anrainern und Ortsansässige der Ortslage Kahnsdorf (Eigenentwicklung).

Im Rahmen dieser Eigenentwicklung wird bestätigt, dass die erklärten Ziele einer Verdichtung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles konsequent umgesetzt und eingehalten werden und die Änderung des Bebauungsplanes Kahnsdorf Nord auf Grund der anhaltenden Nachfrage und des ermittelten Bedarfes in ein allgemeines Wohngebiet erforderlich wird.



3.3.2 Regionalplan Westsachsen 2008

Gemäß Z 8.1.4 soll das Leipziger Neuseenland „für eine touristische Nutzung unter Berücksichtigung weiterer Raumansprüche entwickelt und mit angrenzenden Tourismusgebieten vernetzt werden. Dazu sind eine abwechslungsreiche und erlebniswirksame Bergbaufolgelandschaft zu entwickeln und gemeindeübergreifend vielfältige touristische Angebote, insbesondere für Wasser-, Aktiv- und Trendsportarten zu schaffen. Unter Punkt G 8.1.5 wird darauf hingewiesen, die Tourismusgebiete mit einem bedarfsgerechten Radwegenetz auszustatten, das weitestgehend bestehende Wege nutzt, an Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs anknüpft und ausgewählte Beherbergungs-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten einbezieht. Die genannten Prämissen der regionalen Planung sind Ausgangspunkt für eine Planung, die zum Ziel eine Aufwertung der Ortslage Kahnsdorf am Hainer See, die Steigerung der touristischen Attraktivität und die Verbesserung des Wohnumfeldes hat.

Im Regionalplan Westsachsen Karte 14 „Raumnutzung“ ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Erholung und als Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz ausgewiesen.

„Die Städte und Gemeinden Böhlen, Borna, Delitzsch, Deutzen, Espenhain, Groitzsch, Großpösna, Kitzen, Kitzscher, Leipzig, Löbnitz, Markkleeberg, Neukieritzsch, Pegau, Rackwitz, Regis-Breitungen, Rötha, Schkeuditz, Zwenkau und Zwochau als „Entwicklungsschwerpunkte Bergbaufolgelandschaft“ im Raum mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf „Bergbaufolgelandschaften Braunkohlenbergbau“ sind im Zuge von Maßnahmen zur Beseitigung struktureller Nachteile, zur nachträglichen Wiedernutzbarmachung und zur Förderung der regionalen Entwicklung besonders zu unterstützen.“ (Regionalplan Westsachsen 2008, Z 3.3.5)

Bis in die 90er Jahre beherbergte das Vorhabensgebiet die Tagesanlagen des Tagebaues Witznitz. Diese sind in den vergangenen Jahren zurückgebaut worden. Dem Ort Kahnsdorf wurden somit gewerbliche Flächen entzogen.

Der Rückbau geschah, um die neue bauliche Entwicklung, welche nach der Flutung des Tagebaurestloches und der Entwicklung zu einem Gebiet für Touristik und Erholungsnutzung sowie dem Ausbau der Autobahn A 72 bereits vorgesehen worden war, zu ermöglichen. Entsprechende geplante Flächen sind daher auch im Regionalplan und im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Weitere Ziele des Regionalplanes zum Siedlungswesen sind: *"Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden."* (Regionalplan Westsachsen 2008, Z.5.1.1)

"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." (Regionalplan Westsachsen 2008, Z. 5.1.4)



Auszüge aus dem Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2017 in Änderung) sehen den Umbau und die Nachnutzung von Fläche die Ihre Funktion verloren haben als ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Entwicklung im Dorfgebieten.

(Entwurf für das Verfahren nach § 9 Abs. 3 ROG i. V. m. § 6 SächsLPlG)

2.2.2 Stadt- und Dorfentwicklung

Ziel 2.2.2.5

*In den Städten und Dörfern soll leerstehende oder leer fallende Bausubstanz bei Bedarf und Eignung wieder einer Nutzung zugeführt werden. Dabei **soll** Wohnraum für junge Menschen und Familien, barrierefreier Wohnraum, Angebote für gewerbliche und soziokulturelle Nutzungen sowie für betreutes Wohnen und zur Pflege älterer Menschen geschaffen werden.*

Grundsatz 2.2.2.6

In von erheblichen Funktionsverlusten betroffenen Siedlungen oder Siedlungsteilen, die aufgrund ihres baulichen Zustands, ihrer Lage, mangelnder Verkehrsanbindung sowie der Struktur ihrer Bevölkerung oder ihrer Hochwassergefährdung ungünstige Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt bieten, soll ein Umbau oder Rückbau erfolgen.

Zu Ziel 2.2.2.5

Um die dörflichen Strukturen mit ihrer historischen Bausubstanz zu erhalten, soll auch in ländlichen Siedlungen Zukunftsperspektiven Raum geboten werden. Dafür soll insbesondere leerstehende bzw. leer fallende Bausubstanz durch neue Nutzungen reaktiviert, nach Bedarf Angebote für Wohnen, gewerbliche und soziokulturelle Zwecke geschaffen werden. Für die Nachnutzung sollen insbesondere Kulturdenkmale berücksichtigt werden.

Zur Versorgung betreuungs- und pflegebedürftiger Menschen und gleichzeitig zur Schaffung von Arbeitsplätzen sollen bei Bedarf auch Angebote für betreutes Wohnen und zur Pflege älterer Menschen geschaffen werden, so dass dem wachsenden Bedarf auch mit Wohnformen in ländlichen Gebieten in geringer Entfernung vom ehemaligen Wohnort, entsprochen werden kann, die ein Aufrechterhalten sozialer Beziehungen ermöglichen.

Insbesondere bei der Schaffung von Angeboten für betreutes Wohnen und zur Pflege älterer Menschen sind Standorte in städtebaulich integrierter Lage zu nutzen, in denen die Sicherstellung eines selbstbestimmten Lebens mit entsprechenden Angeboten der Daseinsvorsorge und Mobilitätsangeboten erfolgen kann.

Nachnutzungen im Außenbereich, ohne Anbindung an im Zusammenhang bebaute Ortsteile sind dafür nicht geeignet, ebenso Siedlungen nach G 2.2.2.6.

Das Ziel richtet sich auch an Gemeinden zur Bereitstellung von Gebäuden (ehemalige Gemeindeverwaltungen, Schulen u. a.) und zum Ausbau Multipler Häuser.

Zu Grundsatz 2.2.2.6



Während den städtebaulichen Strukturveränderungen in den Städten mit den Festlegungen zum Stadtumbau (BauGB § 171a-d) bereits entsprochen wird, gerät im weiteren Prozess des demografischen Wandels und der regionalwirtschaftlichen Ausdifferenzierung zunehmend auch der Umbau von ländlichen Siedlungen ins Blickfeld.

Bei solchen Siedlungsumbaumaßnahmen muss es darum gehen, in von erheblichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten

- *die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft anzupassen,*
- *nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zuzuführen,*
- *einer anderen Nutzung nicht zuführende bauliche Anlagen zurückzubauen,*
- *die Netze der technischen Infrastruktur anzupassen.*

Unter dem Gesichtspunkt der Siedlungsentwicklung sind zudem nachfolgende Ziele des Regionalplanes Westsachsen zu beachten.

Ziel 5.1.6 Durch die nicht zentralen Gemeinden sind im Rahmen der Bauleitplanung die Versorgungs- und Siedlungskerne als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung festzulegen. Hierfür sind Gemeindeteile auszuweisen, die aufgrund ihrer Ausstattung, ihrer Lage und Anbindung an den ÖPNV die günstigsten Voraussetzungen bieten.

Ziel 5.1.7 Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden.

Die Betrachtungen zur künftigen Siedlungsentwicklung innerhalb der Gemeinde Neukieritzsch erfolgten unter Beachtung der vorgenannten Zielformulierungen des Regionalplanes Westsachsen 2008. Bei der Überprüfung von möglichen Potentialflächen der einzelnen Ortschaften der Gemeinde Neukieritzsch, im Rahmen der Eigenentwicklung wurde schnell deutlich, dass durch den bestehenden Tagebau „Vereinigtes Schleenhain“ geringe bis gar keine Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich Wohnbebauung im Bereich Neukieritzsch, Kieritzsch und Lippendorf bestehen. Verdichtungsräume bzw. –potentiale innerhalb der Ortschaften sind nahezu nicht vorhanden.

Bei der Untersuchung der Ortslage Kahnsdorf konnten recht schnell positive Argumente für eine gezielte und konzentrierte Entwicklung von Wohnbauflächen an diesem Standort ermittelt werden, die den Zielen der Regionalplanung folgen bzw. nicht entgegenstehen.

Für die Ansiedlung von Wohnbauflächen sprechen:

- Nutzung eines ehemals bebauten Areals in unmittelbarer Ortsrandlage
- Bereits vorhandener rechtskräftiger Bebauungsplan mit ca. 119 verfügbaren Wohneinheiten

- Zerschneidung der Landschaft und zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird vermieden
- durch Ausweisung von Teilflächen als Mischgebiet und allgemeinen Wohngebiet, wird die touristische Entwicklung am Hainer See nicht beeinträchtigt
- Schaffung von Standorten für gewerbliche Ansiedlungen
- Nähe zum Versorgungs- und Siedlungskern Neukieritzsch ist tlw. bereits vorhanden und wird künftig durch eine direkte Anbindung deutlich verbessert
- Günstige Anbindungsmöglichkeiten an den ÖPNV – S-Bahn Neukieritzsch
- Attraktive Wohnlage durch See nahe Lage schafft eine hohe Lebensqualität
- Städtebauliche Neuordnung der gesamten Ortslage Kahnsdorf, neben Wohnbau- und Mischgebietsflächen Kahnsdorf Nord soll auch das Gewerbegebiet südlich der Ortslage gemäß Ausweisung im Flächennutzungsplan entwickelt werden und somit die Versorgungsfunktion erhöht werden



Abb. 8: Auszug FNP Gemeinde Neukieritzsch 31.12.2005

Mit der Ausweisung von Wohnbau- und Mischgebietsflächen im Rahmen der 1. Änderung wird der Bereich zwischen dem Sondergebiet „Reiterhof“ und dem Sondergebiet „Ferienhäuser“ zur südlich angrenzenden, gewachsenen Ortslage Kahnsdorf abgerundet.

Dabei bilden die am westlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzten Mischgebietsflächen einen Puffer zwischen Wohnbauflächen und dem Reiterhof, um Konflikte hinsichtlich Schutzanspruch der Wohnbebauung gegenüber Lärm, Schmutz und Geruch zu vermeiden. Gleichzeitig bieten die ausgewiesenen Mischgebietsflächen Möglichkeiten für touristische Entwicklungen sowie Vorhalteflächen für eine Kindertagesstätte und altersgerechtes Wohnen. Grundsätzlich ist in allen Bauflächen die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe zulässig.



Es entsteht somit ein attraktiver Wohnraum, in einem bereits sehr gut entwickeltem touristischen Seengebiet, der gleichzeitig eine breitgestreute Entwicklung (Wohnen, Soziales, Gewerbe, Tourismus) zulässt und somit zur Stärkung des ländlichen Raumes auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Neukieritzsch beiträgt und somit auch der Funktion im Rahmen des grundzentralen Verflechtungsbereiches Borna gerecht wird. Die konsequente Umsetzung einer städtebaulichen Neuordnung im Bereich der Ortslage Kahnsdorf wird dazu beitragen, dass Versorgungsdefizite ausgeglichen werden und Anbindungen an den ÖPNV und dem Siedlungs- und Versorgungskern Neukieritzsch verbessert werden. Dies gelingt über die direkte Anbindung von Kahnsdorf an Neukieritzsch und der Entwicklung der gewerblichen Baufläche südlich der Ortslage Kahnsdorf.

Mit der Kombination von Wohnen, Tourismus und Gewerbe werden Angebote geschaffen, um das negative Wanderungsverhalten einzudämmen. Der Bedarf an Wohnbauflächen wird unter Punkt 3.3.1 Landesentwicklungsplanung (Wohnflächenbedarf) ausführlich nachgewiesen.

„Die Tagebaurestseen sind auf der Grundlage differenzierter Nutzungsprofile unter Ausprägung von Alleinstellungsmerkmalen zu entwickeln und in eine nach Sachsen-Anhalt und Thüringen übergreifende „Mitteldeutsche Seenlandschaft“ als Grundlage für eine Vermarktungsplattform einzubinden. Raumverträgliche und selbsttragende privatwirtschaftliche Entwicklungs- und Betreiberaktivitäten sind durch Kommunen und Verwaltung zu befördern.“
(Regionalplan Westsachsen 2008, Z 3.3.4)

Die aus den ehemaligen Tagebaurestlöchern des Mitteldeutschen Braunkohlenreviers entstehenden Seen haben eine neue Seenlandschaft entstehen lassen.

Die neuen Seen konzentrieren sich in insgesamt neun teilweise räumlich voneinander getrennten Teilregionen mit jeweils eigenen Entwicklungsstrategien und Marketingaktivitäten, was zulasten der überregionalen Wahrnehmung im Bereich des Tourismus im Vergleich mit konkurrierenden Seenlandschaften in Deutschland und Mitteleuropa gehen kann. Die einzelnen Seen sollen daher gemeinsam vermarktet und nach Möglichkeit mit seebezogenen Alleinstellungsmerkmalen ausgeprägt werden. Der Raum zwischen Bitterfeld (Goitzsche), Delitzsch („Nordraum Leipzig“), Leipzig und Borna („Südraum Leipzig“) wird daher unter der Marketingbezeichnung „Leipziger Neuseenland“ zusammengefasst. Raumverträgliche und selbsttragende privatwirtschaftliche Entwicklungs- und Betreiberaktivitäten sollen durch die Kommunen unterstützt werden.

Das Vorhabensgebiet grenzt nicht an den Kahnsdorfer oder Hainer See heran, sondern befindet sich in einigem Abstand zu den Ufern. Wasserbezogene bauliche Anlagen oder Nutzungen werden durch die vorgesehenen Ausweisungen im Bebauungsplangebiet nicht vorbereitet.



3.3.3 Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz

In der Zielkarte zum Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz wird das Vorhabensgebiet als Vorbehaltsgebiet Erholung gekennzeichnet.

Des Weiteren gibt der Braunkohlenplan Ziele vor:

„Nicht mehr benötigte Tagesanlagen, Entwässerungseinrichtungen, Leitungen, Grubenbahntrassen bzw. –anlagen, Betriebsstraßen und Großgeräte sind zurückzubauen oder umzuwidmen.“

Die Tagesanlagen Witznitz sind so zu sanieren, dass eine nachfolgende Erholungsnutzung (einschließlich Bebauung) möglich ist.“ (Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz, Ziel 19 – Rückbau Tagebau-Infrastruktur).

Entsprechend Ziel 19 des Sanierungsrahmenplanes Witznitz sind die Tagesanlagen Witznitz so zu sanieren, dass eine nachfolgende Erholungsnutzung (einschließlich Bebauung) möglich ist.

Die Tagesanlagen werden in den Unterlagen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie als sanierte Altlast geführt.

Mit den Ausweisungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes am geplanten Standort wird den Vorgaben des Braunkohlenplanes nicht widersprochen.

3.3.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukieritzsch

Für die Gemeinde Neukieritzsch liegt eine Änderung des Flächennutzungsplanes vom 26.11.2013 vor. Im bestehenden Flächennutzungsplan ist der betrachtete Änderungsbereich gegenwärtig als "Gemischte Baufläche in Planung" ausgewiesen.

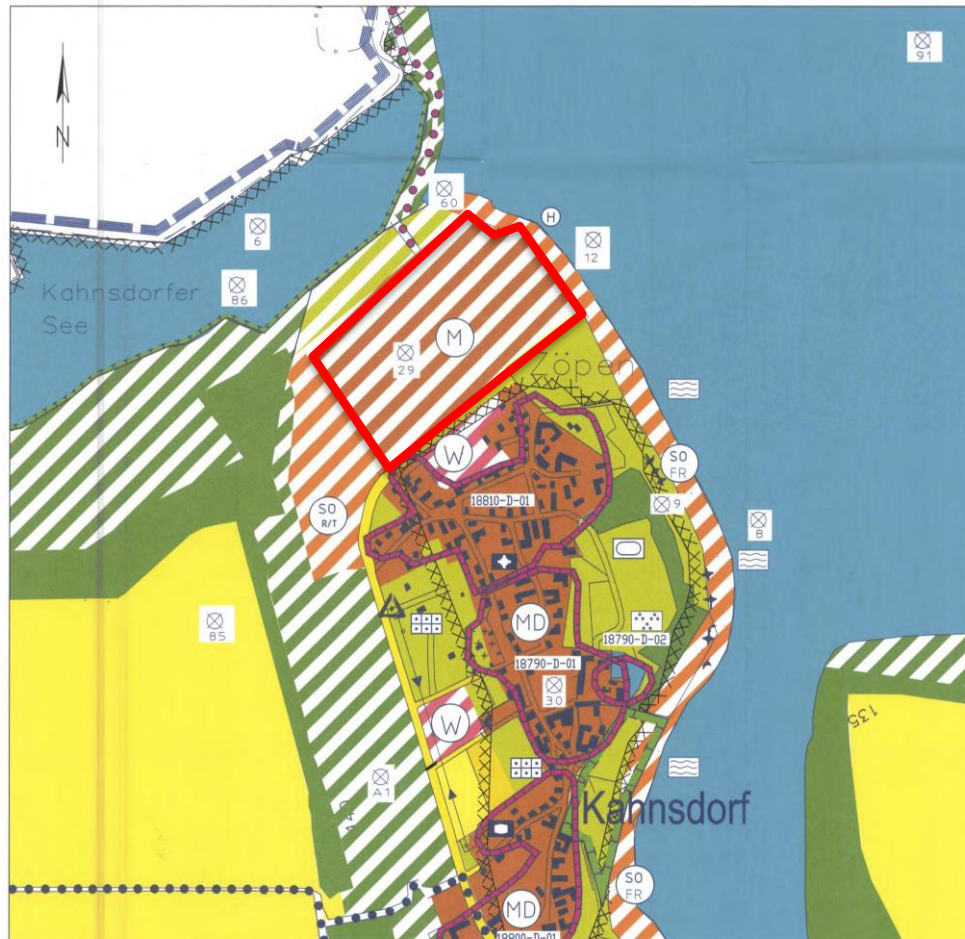


Abbildung 9 Änderung FNP Teilfläche für Kahnsdorf Nord, Fassung 26.11.2013

Die entsprechende Teilfläche des Flächennutzungsplanes ist im Parallelverfahren bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in geplante Wohnbauflächen und am westlichen/südwestlichen Rand des Plangebietes in ein Mischgebiet (drei Teilflächen) zu ändern.

3.4 Bestand

3.4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans

3.4.1.1 Nutzungen

Bis in die 90er Jahre war das Areal baulich durch die Tagesanlagen der braunkohlefördernden Betriebe genutzt worden. Die Gebäude und Gleise sind inzwischen abgebrochen worden. Es ist davon auszugehen, dass im Erdreich u.U. noch Fundamentreste angetroffen werden können.

Eine weitere bauliche Nutzung findet gegenwärtig im Vorhabensgebiet nicht statt.

Das folgende Luftbild stellt den derzeitigen Bestand dar.



Abbildung 10 Luftbild Vorhabensareal (Google Maps Sep. 2020)

3.4.1.2 Verkehr

Das Änderungsgebiet wird durch die vorhandene Kreudnitzer Allee für den Kfz-Verkehr erschlossen. Am nördlichen Ende der Kreudnitzer Allee mündet dieses in die vorhandene Erschließungstasse „An der Lagune“. Der Anschluss Richtung Norden führt auf eine teilweise asphaltierte bzw. gepflasterte sowie auf eine unbefestigte Fläche. Diese Flächen stammen noch aus der Zeit der Nutzung des Areals durch die braunkohlefördernden Betriebe.

Des Weiteren verlaufen im Plangebiet einige unbefestigte Pfade und Wege, die gegenwärtig aber nicht zur Erschließung der bestehenden Ortslage Kahnsdorf dienen.

3.4.1.3 Grünbestand

Nördlich der Kreudnitzer Allee liegt der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Dort befinden sich offene Wiesen- und Weideflächen, welche zum Teil locker mit Gehölzen und Gebüsch bestanden sind. Dabei handelt es sich um wenig



strukturierte und wenig entwickelte Vegetationsflächen mit Aufwuchs aus Birken und weiteren einzelnen Laub- und Nadelbäumen. Bei den Gebüschflächen handelt es sich überwiegend um Sanddornbewuchs. Die kleineren Gehölzflächen und die Buschgruppen auf den einzelnen Teilbereichen sind durch Sukzession entstanden.

Derzeit findet eine ökologische Begleitung der laufenden Erschließungsarbeiten im 1. Bauabschnitt statt.

3.4.1.4 Leitungen und technische Anlagen

Im Plangebiet befinden sich Leitungen von Versorgungsträgern. Eine Telekommunikationslinie der deutschen Telekom läuft entlang der Mühlenstraße nach Norden über das Ende der Kreudnitzer Allee hinaus in das Vorhabensgebiet hinein.

Entlang des nördlichen Abschnittes der Kreudnitzer Allee verläuft ein etwa 60 m langer Abschnitt des Niederspannungsnetzes der MITNETZ Strom mbH zur Versorgung der dortigen Laubenparzellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Grundwassermessstellen und Filterbrunnen der LMBV. Grundwassermessstellen und Filterbrunnen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit dargestellt. Die ehemalige Flutungsleitung der LMBV wurde 2019 zurückgebaut.

Bis zum 18.12.2020 wurden die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen im Planungsgebiet für den 1. Bauabschnitt verlegt. Es erfolgte die Verlegung von Trinkwasserversorgung, Abwasser (Trennsystem Regen- und Schmutzwasser), Stromversorgung, Telekom, Gasversorgung sowie Beleuchtung.

3.4.1.5 Altlasten

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB kennzeichnet der Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (sog. Altlasten). Nach Aussage des Flächennutzungsplanes existiert im Plangebiet eine Altlastenverdachtsfläche (Kennzahl 79200212, Tagesanlagen Tagebau Witznitz). Das Sächsische Altlastenkataster (SALKA) kennzeichnet damit einen Altstandort für die Tagesanlagen des ehemaligen Tagebaues Witznitz. Der Standort ist als sanierte Altlast eingetragen und wird im Altlastenkataster unter Punkt Handlungsbedarf als „belassen“ eingestuft. Laut Schreiben der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) vom 18.11.2011 ist die Altlastenbearbeitung der Tagesanlagen Witznitz abgeschlossen. Ein altlastenbezogenes Grundwassermonitoring ist demnach nicht notwendig.

Nach Mitteilung der LMBV wurden nach dem Abbruch aller Gebäude und Anlagen im Rahmen einer Nacherkundung zur Beseitigung von Unklarheiten bezüglich evtl. Restbelastungen Untersuchungen durchgeführt. An drei Standorten wurde ein leicht erhöhter Schadstoffgehalt im Boden festgestellt. Diese Erhöhung stellt nach Aussage der LMBV keine Gefährdung dar,



da die jeweiligen Eingreifwerte nicht überschritten wurden. Bei einer zukünftigen Bebauung kann der Bodenaushub aber nicht vor Ort wiederverwendet werden, sondern muss ordnungsgemäß entsorgt werden. Die drei Stellen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Weiterhin erklärte die LMBV, dass im Erdreich an vier Stellen die Fundamente nur bis 1 m unter Geländeoberkante beräumt worden sind. Diese Bereiche sind im zeichnerischen Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes dargestellt worden. Von den zurückgebauten Klärgruben sind in 3 bis 5 m Tiefe die perforierten Bodenplatten im Erdreich verblieben.

Diese Bedingungen sind bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen durch die Bauherren mit zu berücksichtigen, da sie zu erhöhten Aufwendungen führen können. Kontaminierte Bereiche sind laut LMBV soweit saniert, dass eine Gefährdung der Schutzgüter ausgeschlossen ist. Das betrifft den Pfad Boden - Grundwasser und den Pfad Boden - Mensch, einschließlich der Nutzung als Wohngebiet. Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten angetroffen werden oder sonstige Hinweise zum Vorliegen einer Altlast vorhanden sein, sind die Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlastenverdachtsflächen unverzüglich gegenüber der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Werden bei Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung/Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub, Bauschutt ist einer Verwertung zuzuführen.

Gemäß § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) haben die Verpflichteten nach § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) die ihnen bekannt gewordenen oder von ihnen verursachten schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

3.4.1.6 Kampfmittelbelastungen

Es bestehen keine Kenntnisse über vorhandene Kampfmittel innerhalb des Änderungsgebietes. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf munitionsbelastete Flächen hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.4.1.7 Archäologie / Denkmalschutz

Oberirdische Baudenkmale sind nicht im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich, außerhalb des Plangebietes die Kulturdenkmale

- alte Mühle Mühlenstraße 6: Wohnhaus, Mühlentrakt, Seitengebäude, Toranlage etc.
- Mietshaus in der Mühlenstraße 8 und 10



3.4.1.8 Baugrundverhältnisse

Aus Informationen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie geht hervor, dass regionalgeologisch in der östlichen Hälfte des Planungsgebietes oberflächennah Schluff, sandig (Auelehm), über Kies und Sand und in der westlichen Hälfte Löß, Lößlehm, einschließlich Lößderivate, teilweise solifluidal umgelagert, verbreitet ist. Diese anstehenden bindigen Schichten weisen in der Regel eine geringe Versickerungsfähigkeit auf und sind als frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren. Den tieferen Untergrund bilden Ton, Schluff, Sand und Braunkohle.

Aufgrund der durch den ehemaligen Braunkohlebergbau geprägten Nutzungsgeschichte ist die natürliche Schichtenabfolge unterschiedlich stark anthropogen überprägt worden, so dass u.a. inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung auf den vorhandenen gewachsenen Böden vor-handen sein können. Für das Bauvorhaben wurde eine spezifische Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Bericht der FCB GmbH vom 28.11.2012) und (Geotechnischer Bericht zur Erschließungsplanung von Hartig und Ingenieure GmbH Chemnitz vom 14.01.2019 (1. Bauabschnitt)) durchgeführt, welche der Begründung als Anlage 6 beigelegt wird. In den obersten 0,35 m bis 2,50 m wurde demnach auch außerhalb der ehemaligen Tagesanlagen Auffüllung anthropogener Schichten erkundet. Die größeren Mächtigkeiten befinden sich vor allem im Bereich der Altgebäude der Tagesanlagen. Im Horizont der anthropogenen Auffüllung ist mit Fundamentresten und Betonplatten bis ca. 2,5 m Tiefe zu rechnen, die einen erhöhten Aufwand bei der Herstellung von Baugruben und Fundamenten verursachen. Darunter folgt im östlichen Bereich Lößlehm bis in eine Tiefe von 4,15 m. Unter dem Lehm wurden Kiese und kiesige Sande erkundet. Im westlichen Bereich stehen überwiegend Sande und Kiese an. Die anstehenden bindigen Schichten weisen in der Regel eine geringe Versickerungsfähigkeit auf und sind als frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren. Ein Materialaustausch der bindigen Böden unter Fundamenten und Bodenplatten sowie der Einbau von Polsterschichten sind angezeigt. Für die Bauausführung sollten Planumsabnahmen erfolgen, wo die vorhandenen Bedingungen kontrolliert werden können. Vernässte Böden im Planum sind zusätzlich auszutauschen.

Mit Grundwasser ist in 2,0 bis 3,0 m Tiefe zu rechnen. Flurnahe Grundwasserstände sind dennoch nicht auszuschließen. Angaben zu den Grundwasserständen sind nur unter Betrachtung der höhenmäßigen Situation Vor-Ort einschließlich detaillierter Kenntnisse zum Baugrund möglich. Dies ist bei den standortkonkreten Baugrunduntersuchungen, die durch die Bauherren zu erbringen sind, zu beachten.

Diese sollen auch die aktuellen prognostischen hydrogeologischen Randbedingungen berücksichtigen. Der pH-Wert des Bodens ist mit 4,3 ermittelt worden. Das Wasser wurde als sehr stark betonangreifend eingestuft, die Stahlaggressivität als mittel bis gering klassifiziert.

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Abschlussbetriebsplanes Tagebau Witznitz sowie im Geltungsbereich des Betriebsplanes „Folgen des Grundwasserwiederan-

stieges im Bereich der ehemaligen Tagebaue Witznitz / Bockwitz“. Die Folgen des Grundwasserwiederanstieges nach der Einstellung der bergbaulichen Entwässerung im Bereich der ehemaligen Tagebaue Witznitz und Bockwitz, zu denen auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kahnsdorf Nord“ gehört, sind bei der Errichtung von baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

Es wird sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserabstand > 2 m unter Geländeoberkante (GOK) einstellen. Die Angaben zu den sich einstellenden Grundwasserständen / Flurabständen sind als Näherung zu verstehen, da das zugrundeliegende Modell Großraumcharakter besitzt und mit Mittelwertansätzen entsprechend seines Elementerasters und auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Berechnung gültigen Randbedingungen arbeitet. Bei den Angaben zu den sich einstellenden Grundwasserständen/ Flurabständen handelt es sich um mittlere klimatische Bedingungen. Saisonale Schwankungen sind einzukalkulieren.

Die im Rahmen der Erschließung untersuchten Bodenproben ergaben eine hohe Belastung durch Sulfat. Das gilt auch für das Grundwasser. Der festgestellte hohe Sulfatgehalt (z.T. $> Z2$) bedingt eine Neutralisation der Böden für geplante Bewuchsmaßnahmen. Die erforderlichen Mengen sollten daher entsprechend der eingesetzten Pflanzen agrartechnisch abgestimmt werden. Für den Wiedereinbau dieser Böden als Hinterfüllung sind nur gedichtete Bauweisen einsetzbar.

Entsprechende Abstimmungen mit der zuständigen Behörde sind für diesen Fall angezeigt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.4.1.9 Ehemalige Untertagesanlagen

Der nördliche und westliche Teil des Planungsgebietes befindet sich in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen, die dem Geltungsbereich des Bundesberggesetzes unterliegen (= Grubenbaue unter Bergaufsicht). Eine Darstellung der lagemäßigen Abgrenzung dieser Hohlraumgebiete erfolgt im nachstehenden Kartenausschnitt.



Abbildung 11 Gebiete mit Tief - Bergbau Gruben (Sächsische Hohlraumkarte Nov. 2011)



Bei verwehrten unterirdischen Hohlräumen und Filterbrunnen ist ein Restrisiko hinsichtlich Setzungen bzw. Sackung nicht auszuschließen. Zur Berechnung der Standsicherheit sind Verwahrungen daher zu berücksichtigen. Entsprechende Gründungen sind für die baulichen Anlagen zu wählen. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlrVO)

Über evtl. angetroffene Spuren alten Bergbaues, einschließlich möglicher berbaubedingter Schadensereignisse; ist gemäß §5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt zu informieren.

3.4.1.10 Standsicherheitsnachweise

Das Gebiet steht noch unter Bergaufsicht. Vor Baubeginn ist durch das bauausführende Unternehmen die Unternehmerkontrolle der LMBV mbH über Beginn und Ende der Arbeiten unter der Fax-Nr. 0341/2222 2300 zu informieren. Eine bergrechtliche Bestellung der ausführenden Firma durch die LMBV mbH ist nicht notwendig. Die LMBV hat mit Darstellung der Sicherheitslinie eindeutig erklärt, dass außerhalb der Sicherheitslinie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf gewachsen Boden befindet. Der Nachweis der Bebaubarkeit wurde durch ein Gutachten der Fa. FCB Espenhain mit dem Schriftstück vom 30.07.2021 bestätigt.

Für die Baumaßnahmen ist durch die Bauherren zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Für die innerhalb der Abschlussbetriebsplangrenze liegenden Böschungen der Teilrestlöcher Hain und Kahnsdorf des ehemaligen Tagebaues Witznitz liegen folgende Standsicherheitsnachweise vor: Komplexgutachten 052/001/11 - TRL Hain vom 9.4.1999 sowie Komplexgutachten 052/001/13 - TRL Kahnsdorf vom 17.02.2001. Danach sind die Böschungen entsprechend der Nutzungszielstellung laut Braunkohlenplan ausreichend stand-sicher. Bebauungen und damit gegebenenfalls erhöhte Lasteintragungen auf das Restlochrandböschungssystem sind bei der bergbaulichen Sanierung nicht berücksichtigt worden.. Als Grundlage für die zu erstellende bodenmechanische Beurteilung können oben genannte Standsicherheitsnachweise durch die LMBV zur Verfügung gestellt werden.

Mit der geologischen Einschätzung von dem Baugrundbüro FCB zur Standsicherheit des Restlochböschungssystems, wird nachgewiesen, dass das Baugebiet keinen Einfluss auf das Böschungssystem des Tagebaus hat.

Die durch die Bauherren beizubringenden Baugrunduntersuchungen ist speziell für Ihre Nutzung und die Standsicherheit Ihres Bauwerkes zu erstellen. Als Ergebnis sind entsprechende Gründungen für die baulichen Anlagen zu wählen.

3.4.1.11 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Die Recherchen zum aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 11. November 2011 ergaben, dass sich das Vorhabensgebiet in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet befindet. Die angenommenen theoretischen Berechnungen gehen dabei von einem Deichbruch oder einem Extremhochwasser der Wyhra aus, welcher sich dann in Richtung Kahnsdorf ausbreitet. Das Speichervermögen des Sees und die Ableitung in die Pleiße ist in der Simulation nicht berücksichtigt. Die Gefahr einer Überschwemmung im Vorhabensgebiet ist somit unwahrscheinlich. Die Wyhra ist in der Unterhaltungslast des Freistaates Sachsen und dieser betreibt einen Hochwasserschutzdeich der ein 100-jähriges Hochwasser schadlos ableiten soll.

Für höhere Hochwasserereignisse obliegt es rein rechtlich den Nutzern selbst, eigene Schutzvorkehrungen durchzuführen und geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen.

Ein entsprechender Hinweis wird in die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

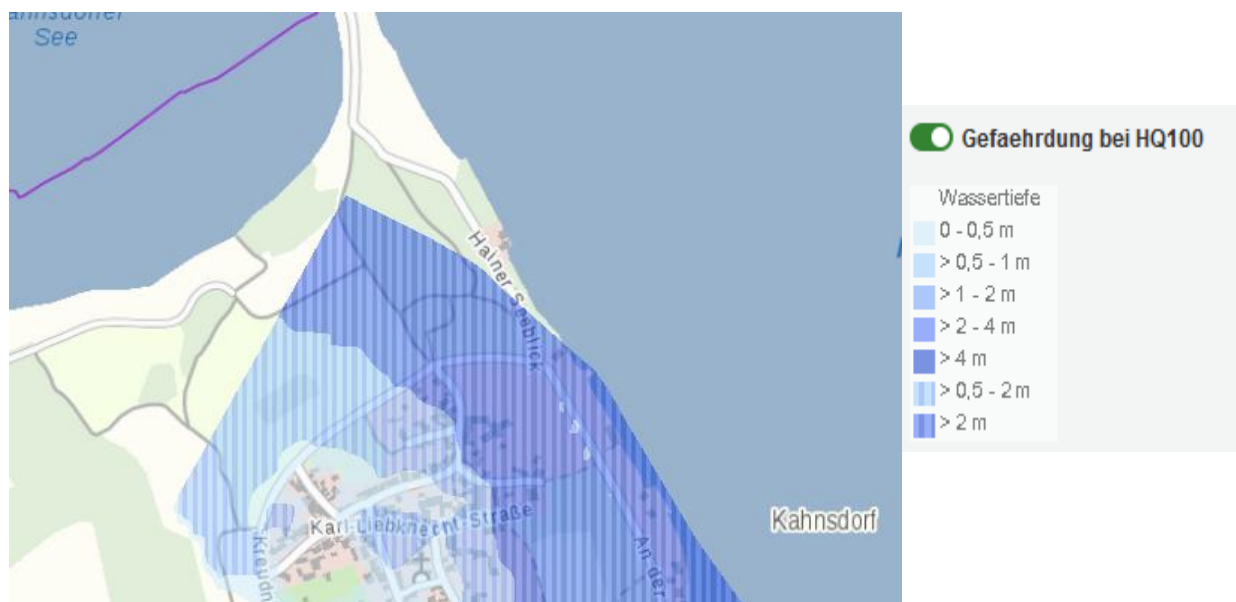


Abbildung 12 Überschwemmungsgebietskarte (www.sachsen.de/Umwelt/infosysteme)

3.4.2 An das Plangebiet angrenzende Bereiche

3.4.2.1 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen grenzen nicht an das Änderungsgebiet an. Das nächstliegende Gewerbegebiet laut Flächennutzungsplan befindet sich etwa 1,3 km südlich des Geltungsbereiches an der Kreisstraße K7930 an der Einmündung der Thomas-Münzer-Straße, welche dann in die Pürstener Straße übergeht. Es beherbergt u.a. bauliche Anlagen der Blauland GmbH, einer Tischlerei, einem Teppichvertrieb und einer Werbeagentur.



3.4.2.2 Siedlungs-/Wohnbereiche

Südöstlich grenzt das Planungsgebiet an das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet (WA1 und WA 2). Dieses grenzt südlich an bestehende Gebäude der Ortslage Kahnsdorf. Dabei handelt es sich um Wohngebäude bzw. um Hofstellen, die Wohnnutzung beherbergen. Die Ortslage Kahnsdorf ist an dieser Stelle im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen.

3.4.2.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Nördlich des Plangebietes befinden sich die ufernahen Grünflächen des Kahnsdorfer Sees. Nordöstlich grenzen die Ausgleichsflächen für Offenlandflächen für die Bebauungspläne „Lagune Kahnsdorf“ und „Ferienhain Nordufer Hainer See“ an.

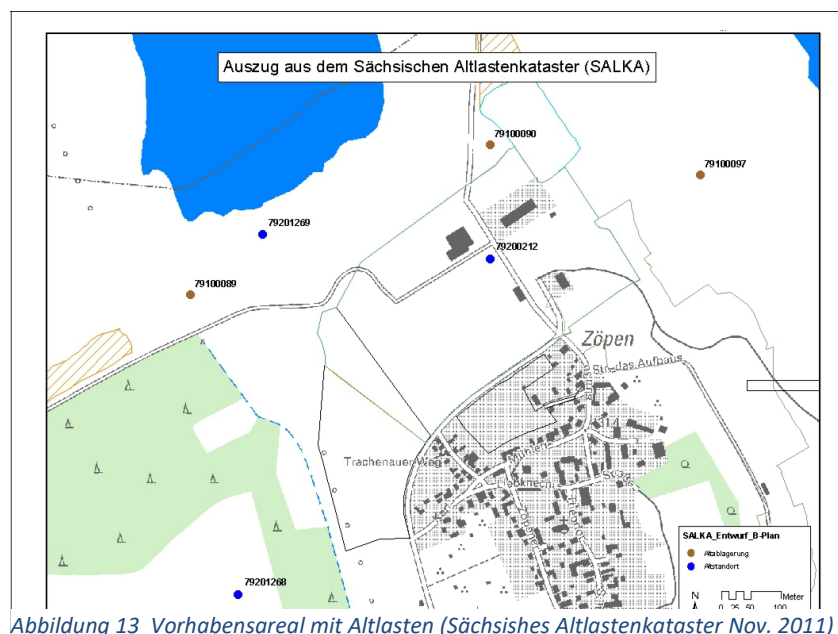
Im Westen befindet sich das Sondergebiet SO 1 „Pferdesport“, an den sich dahinter landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen anschließen. Ein notwendiger Waldabstand für Hochbauten von 30 m nach Sächsischem Waldgesetz wurde bei der Planung zum 1. Änderung des Bebauungsplanes Kahnsdorf Nord eingehalten.

3.4.2.4 Verkehr sowie Leitungen und technische Anlagen

Südlich des Plangebietes befinden sich die bereits bestehenden Ortsstraßen und technischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung von Kahnsdorf.

3.4.2.5 Altlasten

In mittelbarer Entfernung zum Planungsgebiet befinden sich fünf weitere Altstandorte bzw. Altablagerungen. Die folgende Abbildung stellt diese sowie die in Kapitel 3.4.1.5 bereits behandelte Altlast im Vorhabensbereich (Kennzahl 79200212, Tagesanlagen Tagebau Witznitz) in der Örtlichkeit dar.





Im Sächsischen Altlastenkataster finden sich dazu die folgenden Aussagen.

Tab. 1: Altlasten

Tabelle 6 Altlastenverzeichnis

AltlastKz	ArtVerdFI	Kategorie	BearbSt	HandlgsBed	AltlastBez
79100089	Altablagerung	altlastverdächtige Fläche	keine Aussage möglich	keine Angabe	Dammrestl. Kahnsdorf/DBo505
79100090	Altablagerung	altlastverdächtige Fläche	OU abgeschlossen	Belassen	AA Verbindungsdr. /s ³ dl. Gleisdr. /DBO 508
79100097	Altablagerung	sanierter Altlast	Sa abgeschlossen	Belassen	Kippe ÷.TA / Niederf. TA Stw.11 / DBO 502
79201268	Altstandort	Altlast	Sa abgeschlossen	Sanierung	Abschmierr. Ber. Schrägbandanl. / BO 535
79201269	Altstandort	sanierter Altlast	Sa abgeschlossen	Belassen	alte Waggonkontrollst westl. TA / BO 538

Aufgrund der Einstufungen im SALKA bzw. der Entfernung zum Vorhabensareal der außerhalb des Vorhabensareals liegenden Altlastenstandorte werden im Zuge dieser Bauleitplanung keine weiteren Maßnahmen ergriffen.

Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten angetroffen werden oder sonstige Hinweise zum Vorliegen einer Altlast vorhanden sein, sind die Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsrechte von Grundstücken verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlastenverdachtsflächen unverzüglich gegenüber der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Ein entsprechender Hinweis wird in die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

3.4.2.6 Gewässer

Nahezu parallel zur Grenze des Geltungsbereiches verläuft im Osten in einem Abstand von etwa 20 bis 40 Metern die Uferlinie des Hainer Sees. An den benachbarten Kahnsdorfer See ragt der Geltungsbereich des Planungsgebiets stellenweise bis auf 40 Meter heran. Die Seeufer und Uferböschungen sind somit nicht Bestandteil des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes.



4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Für die Gemeinde Neukieritzsch wurde ein städtebauliches Konzept für das vormals durch den Tagebaubetrieb in Anspruch genommene Areal im Norden der Ortslage Kahnsdorf erarbeitet. Dieses städtebauliche Konzept formuliert Ziele zur zukünftigen Nutzung auf den dortigen Flächen, die aufgrund der Nähe zum endgefluteten Hainer See und Kahnsdorfer See eine hohe Attraktivität besitzen. Das Städtebauliche Konzept für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde der Gemeinde im August 2020 vorgestellt.

In dem Konzept sind Flächen für Wohnraum und die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe vorgesehen. Sowohl Einrichtungen der Kinder- als auch der Seniorenbetreuung sollen auf dem Areal Platz finden können und generationenübergreifendes Leben ermöglichen. Im Konzept sind die Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet WA3 – WA13 und im den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 dargestellt. Es ist seitens der Gemeinde Neukieritzsch vorgesehen, Einrichtungen wie die einer Kindertagesstätte sowie einen öffentlichen Mehrgenerationenpark zu ermöglichen.

Der genaue Zuschnitt der Grundstücke kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärt werden, da mögliche Betreiber für die dort vorgesehenen Nutzungen noch nicht gebunden sind. Der öffentliche Mehrgenerationenpark wird neben den Anlagen einer möglichen Kindertagesstätte und gegenüber des Standortes für altersgerechtes bzw. betreutes Wohnen angeordnet.

Es sollen in der 1. Änderung des Bebauungsplangebietes vorrangig Ein- und Zweifamilienhäuser sowie gewerblich genutzte Gebäude entstehen, die sich mit ihren baulichen Eigenschaften (v.a. Höhe, Dachformen, Bebauungsdichte) in die in Kahnsdorf vorhandenen ortsprägenden Strukturen nahtlos einfügen. Entsprechend ist auch die notwendige Erschließungsinfrastruktur auszuweisen. So wird der Straßenraum aufgelockert und fließend entwickelt. Es werden dabei vorhandene Strukturen aufgegriffen, die das heutige Bild von Kahnsdorf und den Charakter des Dorfes prägen. Die so teilweise entstehenden öffentlichen Freiräume werden mit Bepflanzungen gegliedert und von den Bauflächen und Wegen abgegrenzt. Einzelne Wohnhöfe sorgen für zusätzliche Wohnqualität.

Eine Abschnittsweise Entwicklung ist vorgesehen. Die Bauabschnitte werden sich ausgehend von der Kreudnitzer Allee entlang der neu zu errichtenden Erschließungsstraßen entwickeln. Der 1. Bauabschnitt an der Ostseite des Plangebietes wurde bereits Ende 2020 vollständig erschlossen. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden alle zur Bemessung notwendigen Flächen dargestellt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden die öffentlichen Straßen und die Ver- und Entsorgungsanlagen (insbesondere Regenwasser und das zu erwartende Verkehrsaufkommen) allumfassend geplant und flächig entsprechend dimensioniert. Entscheidend dafür ist insbesondere der zu erwartende Versiegelungsgrad, der sich aus der GRZ und den geplanten Verkehrsanlagen ergibt.



Je nach sich abzeichnender Nachfrage kann die Entwicklung eines nächsten Bauabschnittes auch etwas vorgezogen werden. Des Weiteren wird für potentielle Investoren und Bauherren die Transparenz hinsichtlich in der Nachbarschaft geplanter Nutzungen erhöht.

Dies führt auch zu einer erhöhten Investitionssicherheit bei den Bauherren. Gegenseitige Beeinträchtigungen die aus benachbarten Flächennutzungen entstehen können, wurden bereits bewertet. Weiterhin wurden die zu erwartenden Erschließungskosten, welche die Gemeinde Neukieritzsch vor einer Vermarktung erbringen muss, sicherer kalkuliert.

4.2 Verkehrskonzept

4.2.1 Innere und Äußere Erschließung

Das Vorhabengebiet wird straßenverkehrstechnisch von Süden durch die bestehende Kreudnitzer Allee erschlossen. Intern wird die Bebauungsplanfläche durch neue Erschließungsstraßen verkehrstechnisch an die bestehende Kreudnitzer Allee angebunden. Dazu werden die erforderlichen Flächen und Trassen bauleitplanerisch gesichert. Die neu geplanten Verkehrsflächen bleiben Flächenmäßig hinter den Verkehrsflächen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes zurück.

Verkehrsflächen rechtskräftiger Bebauungsplan mit	20.609 m ²
Verkehrsflächen Planung 1. Änderung Bebauungsplan mit	19.269 m ²

Im Norden ist das Planungsgebiet an den ehemaligen Wirtschaftsweg des Hainer Sees angeschlossen. Perspektivisch ist es möglich diese Verbindung zur K7930 auszubauen. Eine kurze Verbindung von der K7930 nach Neukieritzsch könnte auch erfolgen.

Die Flächen im Plangebiet dienen der inneren und äußeren Erschließungssicherheit.

4.2.2 Stellplätze

Notwendige öffentliche Stellplätze für die Anwohner und Besucher der Baugebiete werden an den Erschließungsstraßen errichtet (siehe Anlage 4). Es werden ca. 35 öffentliche Stellplätze auf festgesetzten Parkplätzen errichtet. Insgesamt stehen im Plangebiet unter Beachtung straßenbegleitender Stellflächen 100 Parkplätze zur Verfügung. Eine Errichtung von privaten Stellplätzen ist innerhalb der Baugrundstücke unter Beachtung der Vorgaben der Grundflächenzahl (GRZ) gewährleistet.

Der Ausbau der Verkehrsflächen erfolgt nach den Regeln der RAST 06 und den Richtlinien für Standardisierung des Oberbodens von Verkehrsflächen.



4.2.3 Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Die Ortslage Kahnsdorf wird bedingt mit der PlusBus Linie 101 von Regionalbus Leipzig, die im Stundentakt von Montag bis Freitag verkehrt und auch am Wochenende Taktfahrten anbietet.

Weiterhin wird die Ortslage Kahnsdorf mit der Buslinie 272 durch die THÜSAC angefahren. Diese Linie dient vor allem der Sicherstellung des Schülerverkehrs, hat aber auch Immerfahrten im Fahrplan.

Zum heutigen Stand werden folgende Haltestellen in der Ortslage Kahnsdorf angefahren:

- >Kahnsdorf, Siedlung
- >Kahnsdorf, An der Lagune
- >Kahnsdorf, Hainer See

Es ist ein weiterer Haltestellenstandort in der Ortslage Kahnsdorf geplant: Kreudnitzer Allee

4.2.4 Geh- und Radwege

Im städtebaulichen Konzept werden für die Wohn- und gewerblichen Flächen straßenbegleitende Fußwege vorgesehen. Diese sollen aufgrund der geringen Frequentierung überwiegend als einseitige Gehwege, in einer Breite von 1,50 m angelegt werden. Die Anlage eines einseitigen Gehweges gründet sich auch auf die Wirtschaftlichkeit für die Gemeinde Neukieritzsch, da die Erschließungsstraße in die Unterhaltungspflicht der Gemeinde übergehen wird.

Eine gemeinsame Nutzung der Erschließungsstraßen für Radfahrer und Kraftfahrzeuge auf den festgelegten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist ohne Probleme möglich.

Eine Neuanlage von Geh und Radwegen ist innerhalb des Bebauungsplangebietes zwischen den Baugebieten WA 12 und WA 13 geplant. Diese Verbindung stellt den Lückenschluss zum Baugebiet der Lagune Kahnsdorf her. Eine weitere Konkretisierung des Verkehrskonzeptes erfolgt in der Erschließungsplanung.

4.3 Erschließung durch Ver- und Entsorgungsmedien/-einrichtungen

4.3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Zuständiges Versorgungsunternehmen im Planungsgebiet ist der Zweckverband Wasserversorgung Bornaer Land. Mit diesem ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Für die innere Erschließung ist die Verlegung von Trinkwasserleitungen entlang der geplanten Erschließungs- und Anliegerstraßen vorgesehen. Die Leitungsführung wurde im Zuge der Erschließungsplanung in Abhängigkeit der Parzellierung der Baugrundstücke geplant. Die Löschwasserversorgung kann über die neu zu errichtende Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Die Erschließungsplanung sieht in jeder Straße alle 100m einen Hydranten vor.



Um die trinkwasserseitige Versorgung zu gewährleisten, muss im Bereich der Kreudnitzer Allee eine leistungsfähige Verbindungsleitung in der Nennweite DN 150 GGG, zwischen Mühlenstraße und Treppendorfer Weg, realisiert werden. Zudem wird die Verlegung einer zusätzlichen Trinkwasserleitung mit einer Nennweite DN 100 GGG vom Trachenauer Weg bis zur Karl-Liebknecht-Straße erforderlich. Die weiteren Planungsdetails des Anschlusses aus dem benachbarten Gebiet an das Baugebungsplangebiet werden in der fortführenden Erschließungsplanung weiter mit dem Zweckverband Wasserversorgung Bornaer Land abgestimmt. Laut Aussage des Zweckverbandes stehen zur Absicherung einer ordnungsgemäßen Trinkwasserversorgung vier Anschlussstellen ans Versorgungsnetz des Unternehmens zur Verfügung. Das benötigte Trinkwasser kann an den Anschlusspunkten bezüglich Menge, Druck und Qualität bereitgestellt werden.

4.3.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet befindet sich im Verbandsgebiet des AZV „Espenhain“ und damit in dessen Zuständigkeitsbereich für die Schmutzwasserentsorgung.

Im Planungsgebiet soll die Leitungsführung für die Schmutzwasserentsorgung innerhalb der öffentlichen und den mit Leitungsrechten versehenen Erschließungsstraßen und der Wege erfolgen. Für technisch notwendige Anlagen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen, können Flächen außerhalb des Straßenraumes in Anspruch genommen werden. Die Entsorgung von Schmutzwasser und Regenwasser erfolgt über ein Trennsystem.

Die Dimensionierung und die weiteren Planungsdetails des Anschlusses an das benachbarte Schmutzwasserentsorgungssystem von Kahnsdorf wurden in der Erschließungsplanung mit dem AZV „Espenhain“ abgestimmt. (siehe Erschließungskonzept Ingenieurbüro INFRA T. Salomon vom 07.08.2019)

In Abstimmung mit dem AZV „Espenhain“ wurde im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt, dass der Schmutzwasseranteil der Grundstücke aus dem Baugebungsplan über die neu entstandene Pumpstation „Seewiesen“ entwässert wird.

Im Rahmen der Ausführungsplanung zum 1. Bauabschnitt erfolgte eine hydraulische Berechnung, welche Grundlage für Art und Umfang der Pumpstation Seewiesen bildet. Die Errichtung der notwendigen Pumpstation Seewiesen erfolgte im Norden des Vorhabengebietes in Verlängerung der Straßenachse Mühlenstraße (Geltungsbereich 1. Bauabschnitt). Zur sicheren Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgte zudem die Verlegung einer Druckleitung zwischen Pumpstation Seewiesen und Hauptpumpstation Kahnsdorf. Die Druckleitung wurde in der Kreudnitzer Allee westlich um die Ortslage verlegt. Die Realisierung für Pumpwerk und Druckleitung erfolgte 2020.

4.3.3 Regenwasserentsorgung

Im Baugrundgutachten des Büros FCB in Espenhain vom 28.11.2012, welches als Anlage 6 dem BBP beiliegt, wurde festgestellt, dass lediglich im westlichen Bereich des Plangebietes Versickerung in den Untergrund möglich ist.



Somit sind die überwiegenden Mengen Regenwässer der Dächer sowie der übrigen öffentlichen und privaten versiegelten Flächen zu fassen und abzuleiten.

Entsprechend des Erschließungskonzeptes von 2019 gilt zu beachten, dass pro Grundstück nur max. 200 m² versiegelte Fläche in den Vorfluter eingeleitet werden kann. Mehrmengen sind auf dem Grundstück zu fassen und zurückzuhalten. Eine Ableitung auf öffentliche Flächen oder auf Nachbargrundstücke ist unzulässig. Eine Speicherung in Zisternen und Nutzung als Gießwasser ist zulässig. Bei einer Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser, welches als Schmutzwasser in den Kanal eingeleitet wird ist eine Erlaubnis beim zuständigen Zweckverband AZV „Espenhain“ zu beantragen.

Das anfallende Regenwasser wird über eine geplante Regenwasserkanalisation der öffentlichen Verkehrsfläche in Richtung Vorfluter abgeleitet. Die privaten Grundstücke erhalten einen Anschluss an den Regenwasserkanal. Als Vorfluter wird der nahegelegene Kahnsdorfer See genutzt werden. Es sind zwei Einleitstellen zur Entwässerung des Plangebietes notwendig. An zwei Einleitstellen werden Einleitbauwerke, welche am Ende der geplanten Regenwasserkanalisation herzustellen sind, eingebaut, um den Eintrag von Sedimenten aus den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücken in den Kahnsdorfer See zu unterbinden.

Für die Einleitung des Regenwassers in den Kahnsdorfer See wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG bei der unteren Wasserbehörde eingeholt und ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Für den Bau ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach SächsWG erforderlich.

Für die Errichtung der Einleitstellen am Kahnsdorfer See ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach §26 Abs.1 SächsWG erforderlich. Sowohl die Querung des Grundstücks als auch die Errichtung der Einleitstelle (Flurstück 74/16 der Gemarkung Zöpen) ist mit dem Eigentümer schriftlich vereinbart. Die erste Einleitstelle im Nordosten des Plangebietes wurde im Rahmen der Erschließungsarbeiten zum 1. Bauabschnitt bereits errichtet. Die Errichtung der zweiten Einleitstelle wird im Rahmen der fortführenden Erschließungsplanung geplant und die hierzu erforderlichen Genehmigungen wie zu vor genannt, beantragt und eingeholt.

Der Bau der innerörtlichen Abwasserkanäle ist entsprechend §55 Abs.5 SächsWG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für die privaten baulichen Anlagen sind alternative Behandlungs- und Entsorgungsmöglichkeiten zulässig, sofern diese bei der Genehmigungsbehörde beantragt und entsprechend genehmigt werden.

Die Dimensionierung und die weiteren Planungsdetails werden in der Erschließungsplanung auch weiter mit dem AZV „Espenhain“ und den weiteren Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Mit der Erschließung der neuen Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches wird sichergestellt, dass eine ordnungsgemäße Ableitung anfallenden Niederschlagswassers der nördlichen Altortslage von Kahnsdorf nicht negativ beeinträchtigt wird und diese weiterhin



gewährleistet wird. Dem AZV wird die Möglichkeit geben, sofern erforderlich eine Anbindemöglichkeit an das neue Regenwassersystem des Plangebietes zur Sicherstellung der Niederschlagswasserentsorgung der nördlichen Bestandsortslage im Näherungsbereich zur Schmutzwasserpumpstation „Mühlenstraße“ zu schaffen. Dabei ist eine Minstdimensionierung von DN 300 einzuplanen.

4.3.4 Elektro- und Wärmeenergieversorgung

Die künftige Elektro- und Wärmeenergieversorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung mit den in der Region vorhandenen Medienträgern abgestimmt. Grundsätzlich sind alle herkömmlichen und erneuerbaren Energieträger mit Ausnahme der Windenergie zulässig. Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen sind nur auf den Gebäuden zulässig, sofern sie sich in die Dachform einfügen und sich der Umgebung gestalterisch unterordnen. Durch die MITNETZ Gas wurde ein Gasversorgungsnetz innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung geplant und bereits im 1. Bauabschnitt umgesetzt.

Im Planungsgebiet soll die Leitungsführung innerhalb der Erschließungsstraßen und der Wege erfolgen. Für entsprechend technisch notwendige Anlagen können Flächen innerhalb und außerhalb des Straßenraumes in Anspruch genommen werden.

Die Erschließung des Planungsgebietes über das Netz der Deutschen Telekom erfolgt im Zuge der gesamten Erschließungsmaßnahmen. Dazu werden Leitungstrassen im Erschließungsgebiet ausgewiesen werden, die vom Versorgungsunternehmen genutzt werden können. Der genaue Verlauf zukünftiger Leitungen wurde im Rahmen der Erschließungsplanung genau festgelegt. Es ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger Leitungsrechte innerhalb der Verkehrsflächen bestehen. Im Zuge der Baudurchführung übernimmt der Auftraggeber die Herstellung der Kabelgräben und die Deutsche Telekom AG Lieferung, Verlegung und Montage der Kabel. Damit lassen sich die Kosten für die Herstellung der Anschlüsse reduzieren.

4.3.5 Leitungen und Bohrlöcher der LMBV mbH

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich Grundwassermessstellen, Wetterbohrlöcher und Fallfilterbrunnen der LMBV.

Die Grundwassermessstellen im Planungsgebiet sind mit einem Geh- und Pegelrecht festgesetzt. Sie sind zu erhalten und ein ungehinderter Zugang zu gewährleisten. Eine Beseitigung der Grundwassermessstellen ist nur mit Zustimmung der LMBV möglich.

4.4 Rückstände der ehemaligen Tagesanlagen

Aufgrund der durch den ehemaligen Braunkohlebergbau geprägten Nutzungsgeschichte ist die natürliche Schichtenabfolge unterschiedlich stark anthropogen überprägt worden, so dass



u.a. inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung auf den vorhandenen gewachsenen Böden vorhanden sein können.

Für das Bauvorhaben wurde eine spezifische Baugrunduntersuchung durchgeführt. In den obersten 0,35 m bis 2,50 m wurde auch außerhalb der ehemaligen Tagesanlagen Auffüllung anthropogener Schichten erkundet. Die größeren Mächtigkeiten befinden sich vor allem im Bereich der Altgebäude der Tagesanlagen. Im Horizont der anthropogenen Auffüllung ist mit Fundamentresten und Betonplatten bis ca. 2,5 m Tiefe zu rechnen, die einen erhöhten Aufwand bei der Herstellung von Baugruben und Fundamenten verursachen. Dies müssen Bauherren beachten.

4.5 Immissionen / Emissionen

Westlich des Plangebietes befindet sich das Sondergebiet „Gestüt Kahnsdorf“. Um den Immissionen und Emissionen aus dem Gestüt Kahnsdorf zu entsprechen, wurde im westlichen Plangebiet ein Mischgebiet als „Pufferzone“ zwischen Sondergebiet und allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.

Dies berücksichtigt die Schallprognose vom März 2021, welche im Ergebnis der Untersuchungen feststellt, dass die Orientierungswerte am Tag und in der Nacht an Werk- und Sonntagen eingehalten werden. Die Schallimmissionsprognose ist der Begründung in der Anlage beigelegt.

Die aus der Nutzung und dem Betrieb des Reiterhofes hervorgehenden Belastungen durch Gerüche und Staub sind gemäß Gutachten zur Ausbreitung von Luftbeimengungen vom 31.03.2017 als nicht störend in Hinblick auf die angrenzende Nutzung als Mischgebiet zu betrachten. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass „Gerüche weitgehend irrelevant bleiben und selbst unmittelbar am Rand zum Betriebsgelände hin praktisch nicht mehr als 10% der Jahresstunden betragen“ und „Belastungen durch Staub durchweg als irrelevant einzuschätzen sind“. Somit kann für die allgemeinen Wohngebietsflächen abgeleitet werden, dass keine negativen Beeinflussungen durch Staub und Gerüche zu erwarten sind.

Im östlich an das Plangebiet angrenzenden Sondergebiet SO 15 „Hafen“ des Bebauungsplanes „Lagune Kahnsdorf“ sind Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Nur lärmarme Nutzungen wie Lagerhallen, Bootsanlegeplätze und touristisches Kleingewerbe sind zugelassen. Durch diese Festsetzungen werden keine Konfliktsituationen geschaffen.

Bei Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.



4.6 Grünordnerisches Konzept

Das Plangebiet wird mit öffentlichen und privaten Grünflächen durchgrünt. Dabei sollen die öffentlichen Grünflächen wie der Mehrgenerationenpark mit heimischen Solitärgehölzen und Sträuchern ausgestattet werden, sodass sie einen Parkcharakter erzielen.

Die entlang der Kreudnitzer Allee vorhandene Baumreihe soll erhalten bleiben und wird daher ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Für die privaten Grünflächen im Plangebiet sollen zum begrünen Blühwiesen, Solitärgehölze und Sträucher gepflanzt werden.

Um die privaten Grundstücke mit ihrer Bebauung so gut wie möglich in die Landschaft zu integrieren, ist ein mittelkroniger Baum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Um die Durchgrünung des Plangebietes weiter zu gewährleisten werden Schotter- und Kiesflächen im Garten und Vorgarten ausgeschlossen.

4.7 Kosten und Durchführung

Die Kosten für Planung und Realisierung (Bauleitplanung mit dazugehörigen Gutachten, Planung und Bau der Ver- und Entsorgungsanlagen) werden durch die Gemeinde Neukieritzsch sowie einen privaten Investor getragen.

Es wird mit Erschließungskosten von 4,2 Mio. Euro brutto für den Bau von Straßen, Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Regenwasseranlagen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gerechnet. Den Kosten gegenüber stehen die erwarteten Erlöse aus Grundstücksverkäufen bzw. Pachteinahmen.



5. Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 3 - WA 13) (§4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA3 – WA13

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Gebäude und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

Mischgebiete (MI 1 bis MI 3)

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäft- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke



Im Rahmen der Zulässigkeit von Beherbergungsgewerbe innerhalb der Mischgebietsflächen gilt, dass einzelne Ferienwohnungen, Apartments o.ä. nicht dazu gezählt werden.

Das Gebiet MI 1 grenzt im Westen an das Sondergebiet SO1 für den Reitsport an.

Im Norden und Osten schließen die Gebiete WA6, WA10, WA12 und WA13 an den Satzungsgemäßen Geltungsbereich des Zweckverbandes Planung Erschließung Witznitzer Seen an. Im Anschlussbereich ist eine Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes konzeptionell geplant.

Die Wohngebiete MI 2, MI 3, WA3 und WA7 bilden die Verbindung zur Ortslage Kahnsdorf und schließen über die bestehende Straße der Kreudnitzer Allee an die Wohngebiete WA1 und WA2 an.

Aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes vor Emissionen (Lärm, Geruch) werden Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, die nach BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Dadurch wird die Wohnqualität am Standort angehoben. Das Plangebiet fügt sich dadurch gut in die bestehende Bebauung von Kahnsdorf ein.

In dem Entwicklungsgebiet MI 1 ist es möglich eine Kindertagesstätte für die neuen Entwicklungsflächen vorzuhalten. Diese grenzt im Süden an eine öffentliche Grünfläche, die als Mehrgenerationenpark entwickelt werden soll.

In dem Entwicklungsgebiet MI 2 ist geplant, Wohnraum für Senioren zu schaffen. Auf Grund der Aufgabe der in der Region vorhandenen Bauernhöfe, da diese von den älteren Bewohnern nicht mehr unterhalten werden können, ist der Bedarf an lokal altersgerechten Wohnungen in den letzten Jahren stark gestiegen. Um diesen Bedarf zu decken wird diese Baufläche vorgehalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Für die allgemeinen Wohngebiete WA3 bis WA13 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GFZ wurde entsprechend der möglichen Nutzungen mit 0,8 festgelegt. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass die im §19(4) Satz 2 BauNVO angesprochene mögliche Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche für alle Wohngebiete nur um bis zu 25 vom Hundert zulässig ist. Durch diese Festsetzungen fügen sich diese Wohngebiete, welche zwischen ähnlich dichten und hohen Bestandsbebauungen der bestehenden Ortslage Kahnsdorf liegen, städtebaulich gut in die Ortschaft ein.

Für das Mischgebiet MI 1 bis MI 3 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GFZ wurde entsprechend der Planzeichnung unterschiedlich festgesetzt. Für das MI 1 bis MI 2 gilt eine GFZ von 1,2 und für die MI 3 eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Das Mischgebiet westlich des



Plangebiet wurde als „Pufferzone“ zwischen dem restlichen Planbereich (allgemeines Wohngebiet) und dem angrenzenden Gewerbegebiet „Gestüt Kahnsdorf“ festgesetzt um Konfliktsituationen mit Immission und Emission auszuschließen.

5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Firsthöhe als zulässige maximale Höhe festgesetzt. Für die Baugebiete WA3 bis WA13 wird die zulässige maximale Höhe von Gebäuden (Firsthöhe) über der Bezugshöhe mit 8,80 m gemäß den Einschrieben der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

Als Bezugshöhe gilt die Höhenlage der Straßenachse, der dem Baugrundstück als Haupteerschließung zugeordneten Verkehrsfläche.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird für die Baugebiete WA 3 bis WA 13 innerhalb des Planungsgebietes gemäß den Einschrieben der Planzeichnung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Firsthöhe als zulässige maximale Höhe festgesetzt. Für die Baugebiete MI 1 bis MI 2 wird die zulässige maximale Höhe von Gebäuden (Firsthöhe) über der Bezugshöhe mit 10,80 m gemäß den Einschrieben der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt. Für das Baugebiet MI 3 wird die zulässige maximale Höhe von Gebäuden (Firsthöhe) über der Bezugshöhe mit 8,80 m gemäß den Einschrieben der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die im Planbereich festgesetzte Höhenlage der Straßenachse, der dem Baugrundstück als Haupteerschließung zugeordneten Verkehrsfläche.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird für die Baugebiete MI 1 bis MI 2 innerhalb des Planungsgebietes gemäß den Einschrieben der Planzeichnung mit drei Vollgeschossen festgesetzt. Für das Baugebiet MI 3 innerhalb des Planungsgebietes wird die Anzahl der Vollgeschosse gemäß den Einschrieben der Planzeichnung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Insgesamt gleichen sich die Baugebiete damit nach Osten und Westen an die vorhandene Bebauungshöhen an, so dass ein einheitliches Gesamtbild zwischen Bestandsgebäuden und Neubauten entsteht. Dadurch wird städtebaulich dem Ortscharakter entsprochen.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.3.1 Bauweise

Die Bauweise wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes für die Baugebiete WA3 – WA13 des allgemeinen Wohngebietes und MI 1 bis MI 3 des Mischgebietes als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und



Doppelhäuser. Dies entspricht auch den vorherigen Regelungen aus den Festsetzungen der Bebauungsplanes Kahnsdorf Nord von 2013.

Damit wird eine aufgelockerte und dem Charakter der Region entsprechende Bebauung ermöglicht. Die baulichen Anlagen müssen in ihrer äußeren Gestalt einen eindeutigen Bezug auf das vorhandene Ortsbild aufweisen und dem Siedlungsscharakter der Ortslage Kahnsdorf entsprechen. Regionaluntypische Häuser wie spanische Finka, Schwarzwaldhaus, Blockbohlenhaus, Naturstammhaus aus Rundhölzern etc. sind nicht zulässig.

5.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine vollständig geschlossene Baugrenze im Plan festgesetzt. Die Baugrenze verläuft im Allgemeinen 3 m hinter der Grundstücksgrenze bzw. hinter der Verkehrsfläche.

Die Baugrenze wird so angeordnet, dass eine größtmögliche Flexibilität in der städtebaulichen Ausformung des Gebietes gewährleistet ist, wobei die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

Nebenanlagen sind innerhalb des Baugebietes entsprechend §14 Bau NVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Stellplätze und Anlagen die der Ver- und Entsorgung dienen sind innerhalb der Baugebiete zulässig.

5.3.3 Oberkante Fertigfußboden und Geländehöhen

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB-EG) darf max. 0,5m über der mittleren Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupteinschließung zugeordneten Verkehrsfläche liegen.

Die Höhen des Baugeländes sind auf das Höhenniveau der dem Baugrundstück als Haupteinschließung zugewandten Verkehrsfläche anzupassen. Die Höhen des Baugeländes dürfen hierbei die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (Bezugspunkt Höhe zugewandter Bord) um maximal 50 cm unter- bzw. überschreiten. Eine Oberflächenentwässerung in den öffentlichen Bereich ist unzulässig.

5.3.4 Anschluss an Verkehrsflächen und Einfriedungen

Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt von maximal 4m Breite zulässig.

Auf einer Breite von 0,5m (ab Vorderkante Bord) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den der Straße zugewandten Grundstücksseiten die Errichtung von Einfriedungen, Stützmauern oder sonstiger baulicher Anlagen sowie eine Anpflanzung und Bewuchs jeglicher Art (ausgenommen Schotterrasen), zwecks Einhaltung des Lichtraumprofils unzulässig. Bei Grundstücken die an einen Gehweg angrenzen, darf die Einfriedung direkt am Bord beginnen.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. An Grenzen zu öffentlichen Flächen ist die Errichtung von Maschendrahtzäunen, Jäger- und



Holzflechtzäunen unzulässig. Der Abstand zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen an denen kein Gehweg anschließt beträgt mindestens 0,50m (ab Vorderkante Bord). Innerhalb der Sichtbereiche an den Knotenpunkten der Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Einfriedungen durch Strauch- und Heckenpflanzungen sind mit Gehölzen der Gehölzliste "Strauch- und Heckenpflanzen" mit der dort aufgeführten Pflanzqualität auszuführen.

5.4 Erschließungsstraße und Verkehrsflächen, Stellplätze

5.4.1 Erschließungsstraßen und Verkehrsflächen

Durch die Festsetzung von Verkehrsflächen im Bebauungsplan können bestehende Straßen umgebaut und neue Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Für die innere Erschließung sind folgende öffentliche Straßen und Wege vorgesehen:

- Erschließungsstraße 1, die vorhandene Straße Kreudnitzer Allee wird im Planungsbereich mit 3 Zufahrten zum Planungsgebiet versehen. Die vorhandene Ausbaubreite bleibt erhalten
- Erschließungsstraße 2 wird in einer Breite inkl. Sicherheitsstreifen 6,50 m hergestellt. Die Straße weitet sich im nördlichen Bereich auf eine Breite von 7,55 m auf. Die Straße endet für 2 Grundstücke in einer Sackgasse, erhält jedoch einen Anschluss an den vorhandenen Wirtschaftsweg, der jedoch nicht für den öffentlichen Verkehr genutzt werden darf. Im Bereich vor dem Mischgebiet MI 1 werden Längsparker (2,50m Breite) vorgesehen. Die Gehwegbreite beträgt hier 2,0m.
- Erschließungsstraßen 4, 5, und 9 werden als öffentliche Verkehrsfläche hergestellt. Mit einer maximalen Straßenbreite inkl. Sicherheitsstreifen von 7,25m. Die Straßen erhalten einen einseitigen Fußweg (1,50m breit), welcher mittels Rundbord von der Fahrbahn getrennt wird. Die max. zulässige Geschwindigkeit wird auf 30km/h begrenzt (Zone 30 km/h).
- Erschließungsstraße 6 wird als öffentliche Verkehrsfläche hergestellt. Mit einer maximalen Straßenbreite inkl. Sicherheitsstreifen von 6,25m. Im Bereich der Wohngebiete WA11 und WA8 wird die Straßenbreite auf 7,25m erweitert, um in Teilabschnitten Längsparken zuzulassen. Die Straßen erhalten einen einseitigen Fußweg (1,50m breit), welcher mittels einer Entwässerungsrinne (weiche Separation) von der Fahrbahn getrennt wird. Die max. zulässige Geschwindigkeit wird auf 30km/h begrenzt (Zone 30 km/h).
- Erschließungsstraßen 3, 7, 12, 13 und 14, werden als öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich hergestellt. Mit einer maximale Straßenlandbreite inkl. Sicherheitsstreifen von 4,30 m.

- Erschließungsstraßen 8 und 11 werden als öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich hergestellt. Mit einer maximale Straßenlandbreite inkl. Sicherheitsstreifen von 4,80 m
- Bei den Planstraßen Nr. 12, 13 und 14 handelt es sich um Einbahnstraßen
- Bei den Planstraßen 3, 7, 8 und 11 handelt es sich um Zweirichtungsfahrbahnen mit geringer Länge und guten Sichtverhältnissen
- Erschließungsstraßen 10 und 15 werden als öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich hergestellt. Mit einer maximale Straßenlandbreite inkl. Sicherheitsstreifen von 5,00 m
- Erschließungsstraße 17 wird als Fußgängerbereich hergestellt. Mit einer maximale Straßenlandbreite inkl. Sicherheitsstreifen von 3,50 m.
- Erschließungsweg 18: Nördlich des Plangebietes schneidet der überregionale Wander- und Radweg die Änderungsfläche an. Der Weg wird für Fußgänger und Radfahrer für die öffentliche Nutzung gesichert.

Die Festsetzung von den öffentlichen verkehrsberuhigten Bereichen soll die Nutzungsqualität des unmittelbaren Umfeldes erhöhen und den Straßenraum für Fußgänger und insbesondere für Kinder und alte Menschen sicherer machen, sowie von ruhendem Verkehr freihalten. Der planungsrechtliche Begriff „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist nicht mit dem straßenrechtlichen Begriff und damit der Beschilderung durch das Zeichen 325 StVO (Spielstraße) gleichzusetzen, sondern lässt die Art der baulichen und straßenrechtlichen Umsetzung offen.

Auf als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzten Bereiche ist die Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer zulässig.

Innerhalb der Baugebiete können die Eigentümer private Erschließungswege errichten.

Im Bereich von Knotenpunkten ist ein ausreichendes Sichtfeld nach RAST 06 zu gewährleisten. Innerhalb dieses Sichtfeldes und in einer Höhe zwischen 0,80m und 2,50m sind parkende Fahrzeuge, Einbauten und Bewuchs nicht zulässig.

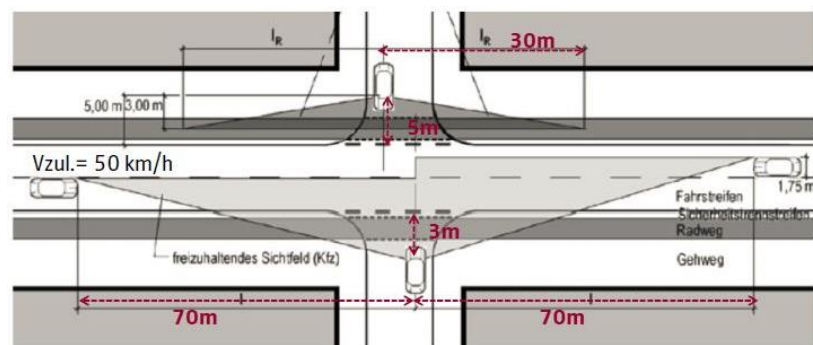


Abb. 16: Knotenpunkte nach RAST 06

In der Anlage 4 zum BBP sind die einzelnen Sichtfelder für alle Knotenpunkte der 1. Änderung des BBP dargestellt.



5.4.2 Flächen für Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze ohne Überdachung und Zufahrten zugelassen, soweit sie den Zulässigkeiten der SächsBO entsprechen.

Überdachte Stellplätze wie Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze vorzuhalten. Als Stellplatz kann auch eine Auffahrt zu einer Garage o.ä. angerechnet werden, sofern sie in ihren Abmessungen den Anforderungen eines Stellplatzes genügt.

Für nicht der Wohnnutzung dienende Nutzungen in den Baugebieten sind notwendige Stellplätze für Besucher, Eigentümer / Betreiber und Nutzer der Anlagen und Einrichtungen innerhalb des Grundstückes in maximaler Anzahl (Höchstmaß) entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) vorzusehen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig und können bei der Gemeinde/ Bauaufsichtsbehörde beantragt werden.

Stellplätze sind mit Bauantrag durch den jeweiligen Bauherrn nachzuweisen.

Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports etc. unterliegt den Vorgaben der sächsischen Garagen und Stellplatzverordnung (SächsGarStellplVO) in der jeweils gültigen Fassung. Bei Errichtung eines Carports in den Wohngebieten WA3, WA7, WA8, WA12 und in den Mischgebieten MI2 und M3 ist jeweils ein entsprechender Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 12 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen.

5.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Generell soll im Planungsgebiet die Leitungsführung innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen. Für entsprechende technisch notwendige Anlagen können Flächen außerhalb des Straßenraumes in Anspruch genommen werden. Die wesentlichen für die Leitungsführung notwendigen Flächen befinden sich in den öffentlichen Erschließungsstraßen und den daran angrenzenden Geh- und Radwegen.

Die Anbindungen an das bestehende Leitungsnetz erfolgen über bereits mit den Trägern vorabgestimmte Trassenführungen, die sich ebenfalls auf öffentlichen Straßen befinden.

Folgende Leitungs-, Wege und Pegelrechte werden festgesetzt:

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger der Abwasser- und Trinkwasserversorgung, Energieversorgung, Telekommunikation, Gasversorgung Leitungsrechte festgesetzt. Eine Befahrung mit Rettungsfahrzeugen ist zulässig.

Diese Festsetzung dient einer gesicherten Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

Die Grundwassermessstellen in den Gebieten WA6 und WA13 sollen an diesen Stellen erhalten bleiben, um weiter Messergebnisse liefern zu können, deren Auswertung im Interesse



der Allgemeinheit ist. Ein Versetzen der Grundwassermessstellen wäre mit Aufwand für die Veranlasser und Betreiber verbunden und würde zu erhöhter Kostenbelastung für die Eigentümer der Flächen führen. Das Geh- und Pegelrecht für die Betreuung Grundwassermessstellen wird als L1 ausgewiesen. Eine sinnvolle Grundstücksausnutzung mit baulichen Anlagen bleibt den Grundstückseigentümern weiterhin in ausreichendem Maß möglich. Der Betreiber der Messstellen darf das Grundstück betreten.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

5.6.1 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der **öffentlichen „ö“** Grünfläche sind Bäume und Sträucher heimischer Herkunft als Solitärbäume und/oder Baumreihen/-gruppen und Einzelsträucher, Strauchgruppen, Hecken gem. Artenliste unter Punkt 10.4 der textlichen Festsetzungen anzupflanzen. Die Pflanzung hat so zu erfolgen, dass Solitärbäume und Baumgruppen/-reihen sowie Strauchpflanzungen so angeordnet werden, dass ein Parkcharakter erzielt wird.

Für Sträucher wird eine Mindestpflanzqualität Höhe 60-100 cm, 2x verpflanzt und für Bäume Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt festgesetzt.

Private Grünflächen

Innerhalb der **privaten „p“** Flächen zum "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 25a BauGB Blüh-/Pflanzflächen für Gehölze wie folgt anzulegen:

- Blühwiese: zum Begrünen ist die Regelsaatgutmischung RSM 7.2.2 gem. FLL Regelsaatgutmischungen Rasen zu verwenden
- Solitärbäume sind mit einem Stammumfang von 16-18 cm, 3x verpflanzt als Hochstamm gemäß Artenliste unter Punkt 10.4 zu pflanzen
- als Sträucher sind Heister ab einer Höhe von 1,20m gemäß Artenliste unter Punkt 10.4 der textlichen Festsetzungen zu verwenden
- Bauliche Anlagen innerhalb der privaten Flächen zum "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind unzulässig.

Private Grundstücksflächen

Die in der Planzeichnung mit dem Buchstaben "**p**" gekennzeichneten Flächen werden als private Grünflächen mit Zweckbestimmung " Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.



Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Baum der Pflanzenliste unter Punkt 10.4 der textlichen Festsetzungen fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Festsetzungen zu Grünflächen erfolgen, um das durchgrünen des Plangebietes zu gewährleisten und attraktiver zu gestalten.

5.6.2 Artenliste

Bäume:

Ahorn	<i>Acer spec.</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Schwarznuss	<i>Juglans nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Sträucher/Hecken:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum spec.</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>

5.6.3 Durchführung der Maßnahmen

Die festgesetzten Maßnahmen unter Punkt 10.2 und 10.3 sind durch die Bauherren spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

5.6.4 Maßnahmen Artenschutz

Die Herrichtung des Baufeldes hat entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des jeweiligen Jahres zu erfolgen.



Vor Beginn der Baumaßnahmen ist Jahreszeiten abhängig eine Nachkontrolle der Vegetationsflächen auf Vorkommen von Zauneidechsen und/oder Amphibien durchzuführen. Spalten, Nester und/oder Höhlen in Gehölzen sind vor Durchführung von Fäll- und Rodungsmaßnahmen auf Nist- und/oder Überwinterungshabitate zu kontrollieren. Bei der Feststellung von sich darin befindlichen Individuen ist die Fällung bzw. Rodung zu unterlassen und die zuständige untere Naturschutzbehörde zu informieren.

5.6.5 Kompensationsmaßnahmen

Die Festsetzungen der 1. Änderung zum Bebauungsplan Kahnsdorf Nord bleiben nachweislich hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.11.2013 zurück (Anlage 5). Eingriffe und Versiegelungsgrad fallen geringer aus, so dass keine weiteren Kompensationsmaßnahmen über die im Rahmen des Bebauungsplanes Kahnsdorf Nord vom 26.11.2013 getroffenen und bereits durchgeführten Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden müssen. Die in Anlage 5 berechneten Flächen beziehen sich auf die neuen Flächenbilanz der 1. Änderung des BBP. Die hier ermittelten Flächen werden den Flächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan gegenübergestellt. Die Berechnung erfolgt auf der zum rechtskräftigen BBP erstellten Biotopkarte und den darin bewerteten Biotopwerten. Die Flächenbilanz zur 1. Änderung des BBP weist nach, dass der Flächenverbrauch und damit die Bewertungspunktzahl hinter der Bilanz des rechtskräftigen Bebauungsplanes zurückbleibt. Der berechnete Ausgleich im rechtskräftigen BBP beträgt 282 Werteinheiten für die 1. Änderung des BBP sind nur noch 196 Werteinheiten notwendig.

5.6.6 ökologische Baubegleitung

Für die Umsetzung der baulichen Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ist eine ökologische Bauüberwachung zu beauftragen. Die Überwachung ist von einer fachlich geeigneten Person vorzunehmen. Die Überwachung ist zu protokollieren. Die Protokolle sind unmittelbar nach Ihrer Erstellung mindestens monatlich der unteren Naturschutzbehörde zuzusenden. Verzögerungen sind zu begründen. Den mit der ökologischen Bauüberwachung beauftragten Personen sind die naturschutzrechtliche Stellungnahme, die artenschutzfachlichen Ausführungen und der Umweltbericht zu übergeben.

Inhaltlich sind die ausführenden Firmen mit den naturschutzrechtlichen Belangen vertraut zu machen. Den Hinweisen der ökologischen Bauüberwachung ist Folge zu leisten. Bei Totfunden ist die UNB zu unterrichten. Bei Vorfinden von Brutvögeln ist der Brut- und Aufzuchtvorgang abzuwarten. Die Arbeiten sind zu unterbrechen.



Weiterhin behalten die Grünordnerischen und Artenschutzrechtlichen Maßnahmen aus dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin ihre Gültigkeit.

5.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen wurden für die Ableitung von Regenwasser, Schmutzwasser und für die Abfallbeseitigung festgesetzt. Unter Ver- und Entsorgungsanlagen werden auch die notwendigen Leitungstrassen zur Zu- und Abführung der entsprechenden Medien verstanden.

Versorgungsfläche westlich neben dem Weg 10 für Regenwasser und Schmutzwasser

Das Regenwasser wird in einem Rohrsystem gesammelt zugeführt und in den Kahnsdorfer See eingeleitet. Innerhalb der Versorgungsfläche sind Anlagen zur Reinigung, Speicherung und Ableitung von Regenwasser zulässig. Weiterhin ist zulässig die Errichtung eines Hauptpumpwerkes für die schmutzwasserseitige Erschließung.

Versorgungsflächen nordöstlich der Straße 2 für Regenwasser (Abwasser RW)

Das Regenwasser wird in einem Rohrsystem gesammelt zugeführt und in den Kahnsdorfer See eingeleitet. Innerhalb der Versorgungsfläche sind Anlagen zur Reinigung, Speicherung und Ableitung von Regenwasser zulässig.

Wertstoffsammelstelle an den Wegen 3 und 7

Innerhalb der Fläche dürfen Müllcontainer zur Wertstoffsammlung aufgestellt werden. Die Abholung der Wertstoffe erfolgt von der ausgewiesenen Aufstellfläche. Bezüglich der Aufstellung von Wertstoffsammelcontainer ist die Zustimmung des zuständigen Entsorgungsunternehmens einzuholen.

5.8 Immissionsschutz und Energiestandard

Schall-, Staub- und Geruchsschutz

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete betragen tags/nachts 55/45 dB(A) und für Mischgebiete 60/50 dB(A). Die genannten Orientierungswerte können im Rahmen der Bauleitplanung abgewogen werden.

Westlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet „Gestüt Kahnsdorf“. Um den Immissionen und Emissionen aus dem Gestüt Kahnsdorf zu entsprechen, wurde im westlichen



Plangebiet ein Mischgebiet als „Pufferzone“ zwischen Gewerbegebiet und allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Dies berücksichtigt die Schallprognose vom 30.06.2007.

Im östlich an das Plangebiet angrenzende Sondergebiet SO 15 „Hafen“ des Bebauungsplanes „Lagune Kahnsdorf“ sind Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Nur lärmarme Nutzungen wie Lagerhallen, Bootsanlegeplätze und touristisches Kleingewerbe sind zugelassen. Durch diese Festsetzungen werden keine Konfliktsituationen geschaffen.

Bei Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

Um dem Klimaschutz auch auf kommunaler Ebene besser zu entsprechen, sollen neu zu errichtende Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA3 – WA13 einen besonders günstigen Jahresenergieverbrauch aufweisen.

Daher ist zwingend darauf zu achten, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA13 für neu zu errichtende Gebäude mit Aufenthaltsräumen die Bauprodukte und die Energieversorgung so zu wählen sind, dass der spezifische Jahresenergieverbrauch von 30 kWh/m²a nicht überschritten wird.



5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Um das Straßen- und Ortsbild zu verbessern und einen ästhetischen Ortsteil zu schaffen, werden folgende Bauvorschriften in den Bebauungsplan übernommen:

5.9.1 Erscheinungsbild

Die baulichen Anlagen müssen in ihrer äußeren Gestalt einen eindeutigen Bezug auf das vorhandenen Ortsbildes aufweisen und dem Siedlungscharakter der Ortslage Kahnsdorf entsprechen. Regionaluntypische Häuser wie spanische Finka, Schwarzwaldhaus, Blockbohlenhaus, Naturstammhaus aus Rundhölzern etc. sind nicht zulässig.

5.9.2 Außenwände

Zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes sind Außenfassaden als Putz- und/oder Holzfassaden zulässig. Der Hellbezugswert für die Fassadengestaltung muss einen Wert zwischen 40 und 70 aufweisen. Der Grad der Buntheit der gewählten Farben darf auf einer Skala von 0 (keine Farbsättigung) und 100 (höchste Farbsättigung) zwischen 05 und 35 betragen. Bei der farblichen Gestaltung der Gebäude sind grelle und intensive Farbtöne grundsätzlich nicht zulässig. Helle und Pastellfarben sind zulässig.

Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen an Fassaden sowie das Anbringen von Satelliten- und/oder Antennenanlagen an den der Straße zugewandten Fassaden sind unzulässig.

Aus städtebaulichen Gründen, insbesondere im Hinblick auf eine optisch harmonische Gesamtwirkung der neuen Baugebiete und des adäquaten Einfügens in vorhandene Strukturen, werden für das Bebauungsplangebiet Festsetzungen zur farblichen Gestaltung getroffen. Zulässig sind helle Farben bzw. Pastellfarben. Zur besseren Nachvollziehbarkeit dieser Regelung für die zukünftigen Bauherren werden in den Festsetzungen Werte zu Farbton, Grad der Buntheit und Helligkeit vorgegeben, da Farben nach diesen Grundeigenschaften in der Praxis generell geordnet werden können.

Alle Farben, die das menschliche Auge wahrnehmen kann, unterscheiden sich durch diese drei Merkmale. Der Helligkeitswert gibt die Helligkeit einer Farbe und somit ihre Relation zu weiß und schwarz an. Der Grad der Buntheit definiert die Sättigung einer Farbe. Je höher der Wert, desto bunter erscheint die Farbe. Ein angegebener Wert für den Grad der Buntheit von 35 bedeutet dabei, dass der Weißanteil mindestens 65 betragen wird. Die Art der Buntheit wird durch den Farbton gekennzeichnet.



Farbtöne, die bei den durchschnittlichen Betrachtern tendenziell ein Störempfinden auslösen können, sind nicht erwünscht und werden ausgeschlossen. Durch diese Festsetzungen ist ein gewisser Spielraum für eine individuelle Farbwahl bei der Gestaltung gegeben, ohne die Herausbildung eines einheitlichen und harmonischen Erscheinungsbildes der Siedlung zu gefährden.

5.9.3 Dachformen/ Dachgestaltung

Als zulässige Dachformen werden Flachdächer (ausgenommen der Mischgebiete) mit und ohne Dachbegrünung, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Satteldächer (Dachneigung 30° bis 45°) und Walmdächer (Dachneigung 25° bis 35°) festgesetzt. Tonnendächer und Pagodendächer sind nicht zugelassen.

Als Dachdeckungsmaterial sind ortstypische Dachziegel, Dachbleche, Dachbahnen bzw. vergleichbare Materialien zu verwenden. Das Dachziegelmateriale ist in ortstypischer Ausführung zu wählen (naturrot, ziegelrot, kastanie, dunkelbraun, altfarben, granit, steingrau, schiefergrau). Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

Die Eindeckung der Dächer mit Reet ist unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind Flachdächer unzulässig.

Diese Festsetzung wird getroffen, da diese großen Gebäude eine Ortsbildbestimmende Wirkung haben. Es soll gesichert werden, dass typischerweise im ländlichen Raum vorkommende Dachformen wie das Satteldach optisch gegenüber eher aus dem technischen Bereich stammenden Dachformen wie dem Flachdach oder dem Pultdach dominieren und so Kahnsdorf als attraktiver Ort weiterhin erhalten bleibt.

5.9.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur in direkter Verbindung mit der ausgeübten Nutzung zulässig. Schriftzüge, Graphiken und Symbole sind zwingend mit der Bauverwaltung abzustimmen.

Unzulässig sind Anlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht oder Rückstrahlsschilder sowie Anlagen aus von innen beleuchteten Kunststoffkästen.

5.9.5 Solaranlagen

Solaranlagen sind in der Freiflächenaufstellung unzulässig. Windkraftanlagen sind nicht zulässig. Funkmasten und Funkmastanlagen sind unzulässig.

Technische Einfriedungen (Solar- oder PV Anlagen) sind nur dann zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen und sich der Umgebung gestalterisch unterordnen.



5.9.6 Einfriedungen

Die Einfriedung ist in ortstypischer Ausprägung zu wählen und somit kleinteilig und mit stehenden Formaten auszuführen. Hohe Mauern oder Tore sind unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten sind straßenseitige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. An Grenzen zu öffentlichen Flächen ist die Errichtung von Maschendrahtzäunen, Jäger- und Holzflechtzäunen unzulässig. Der Abstand zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen beträgt mindestens 0,50m.

Um den Richtlinien der RAST 06 zu entsprechen, sind innerhalb der Sichtbereiche an den Knotenpunkten der Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Einfriedungen durch Strauch- und Heckenpflanzungen sind mit Gehölzen der Gehölzliste "Strauch- und Heckenpflanzen" mit der dort aufgeführten Pflanzqualität auszuführen.



5.10 Hinweise

5.10.1 Baugrundgutachten/ Standsicherheitshinweise:

Werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen mit geologischen Belangen (z.B. Baugrundgutachten) durchgeführt, sind die Ergebnisse gemäß § 15 SächsKrWBodSchG (6) der Gemeinde Neukieritzsch zur Verfügung zu stellen.

Standsicherheitsnachweise

Für die Baumaßnahmen ist durch die Bauherren zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Für die innerhalb der Abschlussbetriebsplangrenze liegenden Böschungen der Teilrestlöcher Hain und Kahnsdorf des ehemaligen Tagebaues Witznitz liegen folgende Standsicherheitsnachweise im Planfeststellungsverfahren der LMBV vor:

Komplexgutachten

052/001/11 - TRL Hain vom 9.4.1999

Komplexgutachten

052/001/13 - TRL Kahnsdorf vom 17.02.2001

Danach sind die Böschungen entsprechend der Nutzungszielstellung laut Braunkohlenplan ausreichend standsicher.

Bebauungen und damit gegebenenfalls erhöhte Lasteintragungen auf das Restlochrandböschungssystem sind bei der bergbaulichen Sanierung nicht berücksichtigt worden. Mit der geologischen Einschätzung von dem Baugrundbüro FCB zum Gesamtböschungssystem (07.2021), wird nachgewiesen, dass das Baugebiet keinen Einfluss auf das Böschungssystem des Tagebaus hat.

Als Grundlage für die zu erstellende bodenmechanische Beurteilung können oben genannte Standsicherheitsnachweise durch die LMBV zur Verfügung gestellt werden.

Die durch die Bauherren beizubringenden Baugrunduntersuchungen ist speziell für Ihre Nutzung und die Standsicherheit Ihres Bauwerkes zu erstellen. Als Ergebnis sind entsprechende Gründungen für die baulichen Anlagen zu wählen.

Restsetzungen der Tagesoberfläche sind auch bei verwahrten Strecken und Filterbrunnen, nicht völlig ausgeschlossen werden.



In der nordöstlichen Randlage des B-Plangebietes (Teile Allgemeines Wohngebiet WA 10 und WA 13) ist eine Überschneidung mit der Sicherheitslinie des Braunkohlenplanes gegeben. Die Sicherheitslinie ist im Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen. Für Bebauungen zwischen den ehemaligen Abbau- bzw. Verkipfungskanten und der Sicherheitslinie gilt eine Bauwarnung, bis diese nach Flutungsabschluss und Beurteilung durch das bodenmechanische Abschlussgutachten aufgehoben wird. Grundsätzlich sind auch diese restlochnahen Bereiche bebaubar, allerdings muss bei derartigen Vorhaben objekt- und situationsbezogen sowohl der Baugrund als auch die Standsicherheit des Restlochböschungssystems unter Berücksichtigung der veränderten Lasteintragungen durch die vorgesehenen Bauvorhaben geprüft bzw. nachgewiesen werden. Der Nachweis ist der LMBV im Rahmen ihrer bergrechtlichen Verantwortung für den ehemaligen Tagebau Witznitz zu übergeben.

Gemäß § 8 GeolDG sind geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) spätestens zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Es wird empfohlen für derartige Anzeigen das Online-Portal des LfULG „ELBA.SAX“ zu nutzen. Die mit der Untersuchung gewonnen Bohrprofile und Laboranalysen sind spätestens nach drei Wochen sowie Einschätzungen, Bewertungen, Schlussfolgerungen und Gutachten spätestens nach 6 Monaten nach Abschluss der Arbeiten an das LfULG zu übergeben (§ 9;10 GeolDG).

5.10.2 Radonschutz

Aufgrund des neuen Strahlenschutzgesetzes und der Strahlenschutzverordnung vom 31.12.2018 muss bei Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsraum o. Arbeitsplätzen geeignete Maßnahmen treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden (§§ 121 - 132 StrlSchG (2)/ §§ 153 - 158 StrlSchV (3)).

5.10.3 Archäologie

Während der Bodenaushubmaßnahmen ist sorgfältig auf geschichtliche Funde zu achten. Die auszuführenden Firmen sind schriftlich durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Die Zuständige Fachbehörde ist das Landesamt für Archäologie Sachsen: Tel. 0351/ 89260



5.10.4 Vermessungs- und Grenzmarken

In der Örtlichkeit vorhandene Vermessungszeichen und Grenzmarken unterliegen, soweit sie nicht nach § 27 SächsVerG geschützt sind, dem Schutz des § 17 des Gesetzes zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes und zur Bestimmung von Zuständigkeiten nach dem Landeswirtschaftsanpassungsgesetz (AGFlurG) in Sachsen.

Diese sind nicht einzubringen, zu verändern, zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ihre Verwendbarkeit ist nicht zu beeinträchtigen. Sollte diese unumgänglich sein, ist die Teilnehmergeinschaft Witznitz beim Landratsamt Landkreis Leipzig - Vermessungsamt, Leipziger Straße 67, 04552 Borna vorab zu benachrichtigen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen

5.10.5 Immissionsschutz

Im Bereich des Immissionsschutzes wird auf die Verordnung über die kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV, insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV, hingewiesen

Zu Vermeidung von schalltechnischen Konfliktpotential für die Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/ oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) sind die Hinweise des „LAI-Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ Stand 28.08.2013, aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020 zu beachten.

5.10.6 Abfall

Um die Abfallentsorgung im Untersuchungsgebiet zu gewährleisten, sind die öffentlichen Erschließungsstraßen nach den Vorgaben der RAST 06 zu konzipieren. Die Entsorgung erfolgt dann gemäß § 16 Abs. 2 AWS.

5.10.7 Altlasten

Im Plangebiet existiert eine Altlastenverdachtsfläche (Kennzahl 79200212, Tagesanlagen Tagebau Witznitz). Das sächsische Altlastenkataster (SALKA) kennzeichnet. Das Sächsische Altlastenkataster (SALKA) kennzeichnet damit einen Altstandort für die Tagesanlagen des ehemaligen Tagebaues Witznitz. Der Standort ist als sanierte Altlast eingetragen und wird im Altlastenkataster unter Punkt Handlungsbedarf als "belassen" eingestuft. Laut Aussage der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV, Walter-Köhn-Straße 2, 04356 Leipzig) ist ein altlastenbezogenes Grundwassermonitoring nicht notwendig. Nach Mitteilung der LMBV wurden nach dem Abbruch aller Gebäude und Anlagen im Rahmen einer Nacherkundung zur Beseitigung von Unklarheiten bezüglich evtl. Restbelastungen Untersuchungen durchgeführt. An drei Standorten wurde ein leicht erhöhter Schadstoffgehalt



im Boden festgestellt. Diese Erhöhung stellt nach Aussage der LMBV keine Gefährdung dar, da die jeweiligen Eingreifwerte nicht überschritten werden. Bei einer zukünftigen Bebauung kann der Bodenaushub aber nicht vor Ort wiederverwertet werden, sondern muss ordnungsgemäß entsorgt werden. Die drei betroffenen Stellen sind in der Planzeichnung, Teil I des Bebauungsplanes dargestellt worden. Weiterhin erklärte die LMBV, dass im Erdreich an vier Stellen die Fundamente nur bis 1,0 m unter Geländeoberkante beräumt worden sind. Diese Bereiche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt worden. Von den zurückgebauten Klärgruben sind in 3 bis 5 m Tiefe die perforierten Bodenplatten im Erdreich verblieben. Diese Bedingungen sind bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen durch die Bauherren mit zu berücksichtigen, da sie zu erhöhten Aufwendungen führen können.

Kontaminierte Bereiche sind laut LMBV soweit saniert, dass eine Gefährdung der Schutzgüter ausgeschlossen ist. Das betrifft den Pfad Boden - Grundwasser und den Pfad Boden - Mensch, einschließlich der Nutzung als Wohngebiet.

Gemäß § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) haben die Verpflichteten nach § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) die ihnen bekannt gewordenen oder von ihnen verursachten schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten angetroffen werden oder sonstige Hinweise zum Vorliegen einer Altlast vorhanden sein, sind die Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlastenverdachtsflächen unverzüglich gegenüber der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Werden bei Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung/ Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub, Bauschutt ist einer Verwertung zuzuführen.

5.10.8 Boden

Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn abzuschieben, zu sichern (§ 202 BauGB) und nach der Baumaßnahme wieder einzubringen. Nicht zu überbauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten. Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen und zu lagern. Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind gemäß § 5 (2) Kreislauf-Wirtschaftsgesetz / Abfallgesetz (KrW-/AbfG) nicht zulässig. Eine Überschüttung von Oberboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso unzulässig wie die Abdeckung andersartiger



Stoffe mit Boden. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden. Im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen und betrieblichen Anlagen kann die Zwischen- oder Umlagerung von Bodenmaterial erfolgen, wenn das Bodenmaterial am Herkunfts- / Entnahmeort wiederverwendet wird (§ 12 BBodSchV).

Aufgrund der durch den ehemaligen Braunkohlebergbau geprägten Nutzungsgeschichte ist die natürliche Schichtenabfolge unterschiedlich stark anthropogen überprägt worden, so dass u.a. inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung auf den vorhandenen gewachsenen Böden vorhanden sein können.

Für das Bauvorhaben wurde eine spezifische Baugrunduntersuchung durchgeführt. In den obersten 0,35 m bis 2,50 m wurde auch außerhalb der ehemaligen Tagesanlagen Auffüllung anthropogener Schichten erkundet. Die größeren Mächtigkeiten befinden sich vor allem im Bereich der Altgebäude der Tagesanlagen. Im Horizont der anthropogenen Auffüllung ist mit Fundamentresten und Betonplatten bis ca. 2,5 m Tiefe zu rechnen, die einen erhöhten Aufwand bei der Herstellung von Baugruben und Fundamenten verursachen. Darunter folgt im östlichen Bereich Lößlehm bis in eine Tiefe von 4,15 m.

Unter dem Lehm wurden Kiese und kiesige Sande erkundet. Im westlichen Bereich stehen überwiegend Sande und Kiese an. Die anstehenden bindigen Schichten weisen in der Regel eine geringe Versickerungsfähigkeit auf und sind als frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren. Ein Materialaustausch der bindigen Böden unter Fundamenten und Bodenplatten sowie der Einbau von Polsterschichten sind angezeigt. Für die Bauausführung sollten Planumsabnahmen erfolgen, wo die vorhandenen Bedingungen kontrolliert werden können. Vernässte Böden im Planum sind zusätzlich auszutauschen.

5.10.9 Grundwasser

Für das Bauvorhaben wurde eine spezifische Baugrunduntersuchung durchgeführt. Mit Grundwasser ist in 2,0 bis 3,0 m Tiefe zu rechnen. Flurnahe Grundwasserstände sind dennoch nicht auszuschließen. Angaben zu den Grundwasserständen sind nur unter Betrachtung der höhenmäßigen Situation Vor-Ort einschließlich detaillierter Kenntnisse zum Baugrund möglich. Dies ist bei den standortkonkreten Baugrunduntersuchungen, die durch die Bauherren zu erbringen sind, zu beachten. Diese sollen auch die aktuellen prognostischen hydrogeologischen Randbedingungen berücksichtigen.

Der pH-Wert des Bodens ist mit 4,3 ermittelt worden. Das Wasser wurde als sehr stark betonangreifend eingestuft, die Stahlaggressivität als mittel bis gering klassifiziert. Die Folgen des Grundwasserwiederanstieges nach der Einstellung der bergbaulichen Entwässerung im Bereich der ehemaligen Tagebaue Witznitz und Bockwitz, zu denen



auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kahnsdorf Nord“ gehört, sind bei der Errichtung von baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

5.10.10 Sulfatgehalt im Boden

Für das Bauvorhaben wurde eine spezifische Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die untersuchten Proben ergaben eine hohe Belastung durch Sulfat. Das gilt auch für das Grundwasser. Der festgestellte hohe Sulfatgehalt (z.T. > Z2) bedingt eine Neutralisation der Böden für geplante Bewuchsmaßnahmen. Die erforderlichen Mengen sollten daher entsprechend der eingesetzten Pflanzen agrartechnisch abgestimmt werden. Für den Wiedereinbau dieser Böden als Hinterfüllung sind nur gedichtete Bauweisen einsetzbar. Entsprechende Abstimmungen mit der zuständigen Behörde sind für diesen Fall angezeigt.

5.10.11 Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel im Boden vor. Bei jeglichen Munitionsfunden ist die Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst - oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen.

5.10.12 Ehemalige Untertagesanlagen

Der nördliche und westliche Teil des Planungsgebietes befindet sich in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen, die dem Geltungsbereich des Bundesberggesetzes unterliegen (= Grubenbaue unter Bergaufsicht). Die gesamten bekannten ehemaligen Untertagesanlagen sind nachrichtlich in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes 2013 aufgenommen worden. Sie sind größtenteils verwahrt. Die Verwahrungsdokumentationen der Versatzmaßnahmen aus den Jahren 1986-1988, aus dem Jahr 1999 sowie dem Jahr 2010 liegen als Anlage der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahre 2013 bei. Handlungsbedarf besteht laut bergmännischem Risswerk noch für die Fallfilterbrunnen und Wetterbohrlöcher. Deren Verwahrung ist, vorbehaltlich der Budgetbereitstellung, ab dem 4. Quartal 2013 bis maximal zum 1. Quartal 2014 vorgesehen.

Dies hat die LMBV in ihrem Schreiben vom 21.12.2012 mitgeteilt. Im Zuge dieser Maßnahme wird ebenfalls der noch offene Filterbrunnen im Norden des Bebauungsplanes gesichert.

Bei dem Pegel P163 handelt es sich um eine inaktive Messstelle, welche seitens der LMBV nicht mehr benötigt wird. Die Verwahrung des Pegels wird seitens der LMBV für das 4. Quartal 2013 vorgesehen. Für die noch zu verwahrenden Bereiche sind befristete Geh- und Pegelrechte im Bebauungsplan für die LMBV festgesetzt worden. Der Bereich der unverwahrten Tiefbauanlagen, Brunnen und Grundwassermessstellen darf erst nach Verwahrung durch die LMBV mit baulichen Anlagen überbaut werden.



Bei verwahrten unterirdischen Hohlräumen und Filterbrunnen ist ein Restrisiko hinsichtlich Setzungen bzw. Sackung nicht auszuschließen. Zur Berechnung der Standsicherheit sind Verwahrungen daher zu berücksichtigen. Entsprechende Gründungen sind für die baulichen Anlagen zu wählen.

Bei verwahrten unterirdischen Hohlräumen und Filterbrunnen ist ein Restrisiko hinsichtlich Setzungen bzw. Sackung der Tagesoberfläche nicht vollständig auszuschließen. Zur Berechnung der Standsicherheit sind Verwahrungen daher zu berücksichtigen. Entsprechende Gründungen sind für die baulichen Anlagen zu wählen.

5.10.13 Grundwassermessstellen

Innerhalb des Planbereiches sind Grundwassermessstellen vorhanden. Die Grundwassermessstellen im Bebauungsplan sind mit einem Geh- und Pegelrecht festgesetzt. Sie sind zu erhalten und ein ungehinderter Zugang zu gewährleisten. Eine Beseitigung der Grundwassermessstellen ist nur mit Zustimmung der LMBV möglich.

5.10.14 Bergaufsicht

Das Gebiet steht noch unter Bergaufsicht. Vor Baubeginn ist durch das bauausführende Unternehmen die Unternehmerkontrolle der LMBV mbH über Beginn und Ende der Arbeiten unter der Fax-Nr. 0341/2222 2300 zu informieren. Eine bergrechtliche Bestellung der ausführenden Firma durch die LMBV mbH ist nicht notwendig. Für Baumaßnahmen auf unter Bergaufsicht stehenden Flächen ist ein Schachtschein bei der LMBV mbH, Markscheiderei Mitteldeutschland zu beantragen. Um eine schnelle Bearbeitung des Schachtscheines zu ermöglichen, ist der konkrete Schachtbereich anzugeben.

5.10.15 Baumschutzsatzung

Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Neukieritzsch sind zu berücksichtigen.

5.10.16 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet und wassergefährdende Stoffe

Das Gebiet wird bis zu einem statistisch gesehen einmal alle 100 Jahre auftretenden Hochwasser (HQ 100) der Wyhra durch Hochwasserschutzeinrichtungen geschützt. Im überschwemmungsgefährdeten Gebieten obliegt es rein rechtlich, den Nutzern selbsteigene Schutzvorkehrungen durchzuführen und geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen.



Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bauliche und technische Vorkehrungen zu treffen, die eine Gefährdung des Untergrunds, des Oberflächenwassers wie auch des Grundwassers ausschließen.

5.10.17 Grünordnerische Hinweise

Die Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes sollten vor der Aufnahme der Bautätigkeit durchgeführt werden, um unter Berücksichtigung der Entwicklungszeit nach Bauende funktionsfähige Kompensationsmaßnahmen vorweisen zu können.

Begrünungsmaßnahmen sind durch die jeweiligen Bauherren fachgerecht und spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) durchzuführen.

Die festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

5.10.18 Regenwasserbehandlung für die Baugebiete

Innerhalb der Baugebiete ist das anfallende Regenwasser zu fassen. Baugebiete, die nicht über eine eigene Regenwasserbehandlungsanlage verfügen, müssen ihr Oberflächenwasser in das Regenwasserbehandlungssystem der Erschließungsstraßen einleiten. Eine Ableitung des anfallenden Regenwassers in den Kahnsdorfer See darf nur über biologische Reinigungsanlagen erfolgen und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §8 Abs.1 WHG i.V.m. §9 Abs.1 Nr.4 WHG. Für den Bau und Betrieb der Regenwasserbehandlungsanlage ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach §67 Abs.1 SächsWG erforderlich. Für die Errichtung der Einleitstelle am Kahnsdorfer See ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach §91 Abs.1 SächsWG erforderlich. Sowohl die Querung des Grundstücks als auch die Errichtung der Einleitstelle (Flurstück 74/16 der Gemarkung Zöpen) ist mit dem Eigentümer schriftlich zu vereinbaren. Der Bau der innerörtlichen Abwasserkanäle ist entsprechend §67 Abs.4 SächsWG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Alternative technische Lösungen zur Reinigung des Regenwassers sind für private Anlagen zulässig, sofern diese bei der Genehmigungsbehörde beantragt und entsprechend genehmigt werden.

5.10.19 Waldumwandlung

Zum Zeitpunkt der Genehmigung eines Bauvorhabens im nördlichen Teil des Plangebietes (WA 6/Abwasserbeseitigungsanlage) muss die Waldumwandlungsgenehmigung vorliegen. Der Antrag wurde am 22.06.2021 gemäß §8 Abs.1 SächsWaldG an die Untere Forstbehörde gestellt. Der Waldumwandlungsantrag umfasst die Beseitigung der in diesem Bereich vorkommenden Waldfläche. Lediglich Einzelbäume/Baumgruppen bleiben erhalten. Mit



Beseitigung wird der Waldstatus aufgegeben, so dass der geforderte Mindestabstand von 30 m keine Beachtung mehr findet.



6.0 Flächenbilanz

Abb. 14 - Die Gesamtfläche beträgt 12,64 ha. Hier in Prozenten dargestellt.

