

Gemeinde Neukieritzsch

Landkreis Leipzig

Ergänzungssatzung „Torhäuser Kahnsdorf“

Gemeinde Neukieritzsch, Gemarkung Pürsten (OT Kahnsdorf)



Stand
redaktioneller Endstand

01/2024
06/2024

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz

Tel./Fax: (0371) 36 74 170/177
E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Ergänzungssatzung „Torhäuser Kahnsdorf“

Stand: Januar 2024

Gemeinde:	Neukieritzsch
Landkreis:	Landkreis Leipzig
Landesdirektion:	Sachsen
Land:	Freistaat Sachsen

Die Satzung besteht aus:

- Planzeichnung im Maßstab 1 : 500
- textliche Festsetzungen
- Begründung

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Tel.: (0371) 36 74 170
Fax: (0371) 36 74 177

Leipziger Straße 207, 09114 Chemnitz
E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet : www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer:	Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann
Bearbeiter:	Stadtplaner M. Sc. Benjamin Seidel

Geschäftsleitung

Chemnitz, Januar 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Plangrundlage	3
2. Lagebeziehungen und Verkehr	3
3. Voraussetzungen und Ziel der Satzung	4
4. Örtliche Situation	5
4.1 Radioaktivität (Radonschutz)	7
4.2 Geologie und Hydrogeologie	7
5. Erschließung	7
6. Übergeordnete Planungen	9
6.1 Flächennutzungsplan (FNP)	9
6.2 Landes- und Regionalplanung	10
7. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB	12
8. Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	13
9. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB	16
10. Artenlisten	19
11. Wesentliche Auswirkungen der Planung	20

VERZEICHNISSE

Abbildungsverzeichnis

Quellenverzeichnis

1. Plangrundlage

Die Plangrundlage der Satzung bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) Landkreis Leipzig, Gemeinde Neukieritzsch, OT Kahnsdorf. Die Satzung wurde im Maßstab 1 : 500 ausgefertigt.

2. Lagebeziehungen und Verkehr

Kahnsdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Neukieritzsch und befindet sich im Südwesten des Landkreis Leipzig. Das Gemeindegebiet von Neukieritzsch und der Ortsteil Kahnsdorf befinden sich etwa 20 km südlich vom Zentrum von Leipzig und am Rand des Leipziger Neuseenlandes.

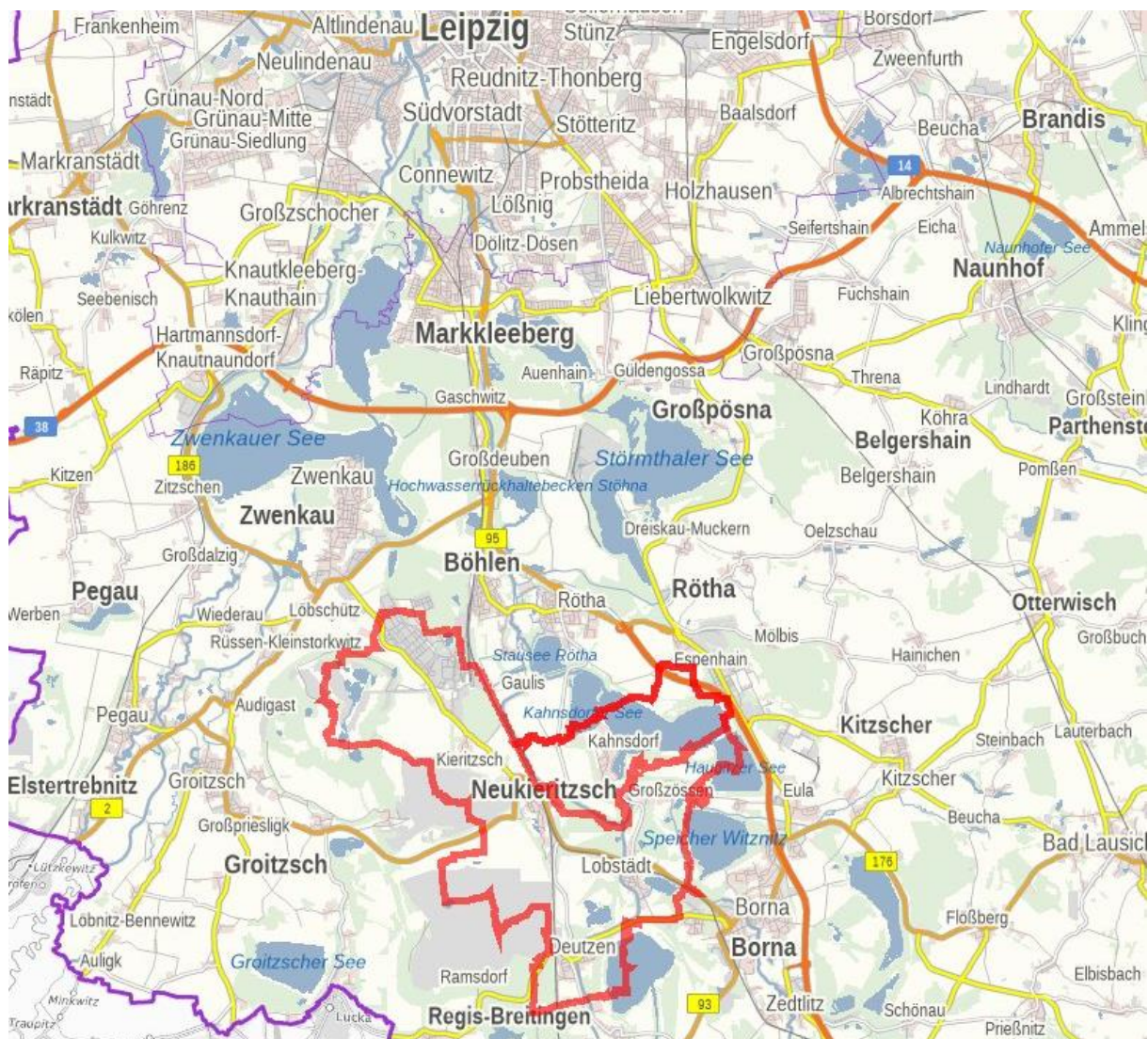


Abbildung 1: Lage des Ortsteils Kahnsdorf innerhalb der Gemeinde Neukieritzsch
(Quelle: Geoportal Sachsen)

Die Gemeinde Neukieritzsch umfasst 57,09 km². Am 31.12.2021 waren in der amtlichen sächsischen Gemeindestatistik 6.763 Einwohner für Neukieritzsch registriert. Zu ihr gehören neben dem Hauptort die sieben Ortsteile Kahnsdorf, Großzössen, Lobstädt, Deutzen, Breunsdorf, Kieritzsch und Lippendorf. Kahnsdorf befindet sich im Nordosten des Gemeindegebiets am Hainer See, etwa 2,3 km von Neukieritzsch entfernt.

Die verkehrliche Anbindung vollzieht sich durch die B 176, die das Gemeindegebiet von West nach Südost durchquert. Die S 71 führt auf sie von Nordwest. Westlich und südlich des Innenbereichs von Kahnsdorf verläuft die K 7930, die im Norden den Anschluss zur BAB 72 bereitstellt. 100 m vom Satzungsgebiet entfernt ist die Bushaltestelle „Pürstener Straße“, an der die Buslinie 272 nach Groitzsch und Borna bzw. über Neukieritzsch verkehrt. Der nächste Anschluss zum Bahnverkehr ist Neukieritzsch, wo die Linien S 5 und die S 6 bis nach Leipzig Hbf, zum Flughafen Leipzig/Halle, nach Halle Hbf, Altenburg und Geithain verbinden.

3. Voraussetzungen und Ziel der Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukieritzsch hat am 30.01.2024 die Aufstellung der vorliegenden Ergänzungssatzung beschlossen. Dieses Vorgehen ist sowohl verfahrensseitig als auch inhaltlich mit der Bauaufsichtsbehörde abgestimmt worden.

Anlass für die Aufstellung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) ist die Wohnbauabsicht der KEWI Bau- und Projektverwaltungsgesellschaft als Vorhabenträger, die bereits nördlich der privaten Erschließungsstraße 6 Reihenhäuser gebaut hat. Das Vorhaben unterstützt die Gemeinde Neukieritzsch. In erschlossener und städtebaulich geeigneter Lage soll im Anschluss an den Siedlungskörper eine dem örtlichen Bedarf gerecht werdende Wohnbauflächenergänzung vorgenommen werden.

Mit der Ergänzungssatzung sollen vorhandene Potenziale mit baulicher Vorprägung zur Verdichtung und maßvollen Ergänzung genutzt werden. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und vorhandene Erschließungsanlagen können effektiver ausgelastet werden.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung soll eine einzelne Außenbereichsfläche städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen

werden, denn die Voraussetzungen für eine Bebauung nach § 34 BauGB sind derzeit nicht gegeben. Hier unmittelbar erfüllte Voraussetzungen sind:

1. dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen und
2. bereits durch die wohnbauliche Nutzung der angrenzenden Umgebung geprägt sind.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung soll ein Angebot zur Wohnnutzung des örtlichen Eigenbedarfs geschaffen werden. Es besteht konkreter Baubedarf durch Bürger und Bürgerinnen. Bedarfsbegründungen sind bei städtebaulichen Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB durch den LEP 2013 nicht erforderlich, da selbige nicht zur Bauleitplanung gehören (Ziel 2.2.1.4). Mit dem gegenüber der Bauleitplanung einfachen Instrument der Ergänzungssatzung soll also der ortskonkreten Nachfrage im Ortsteil Kahnsdorf ein ortskonkretes Angebot gegenübergestellt werden.

4. Örtliche Situation

Der Ortsteil Kahnsdorf hat einen kompakten Siedlungskörper und ist folglich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu bewerten. Am südlichen Rand des Siedlungskörpers befindet sich die einzubeziehende Außenbereichsfläche und umfasst die nördlichen Teile der Flurstücke 16/13, 16/14, 16/15, 16/16, 16/17 und 16/18 der Gemarkung Pürsten. Selbige befinden sich in Luftlinie etwa 6 m von der Kreudnitzer Allee und etwa 36 m von der Pürstener Straße.

Das 1.240 m² umfassende Satzungsgebiet befindet sich auf ca. 135 m über Normalhöhennull (NHN) in direkter Siedlungsrandlage. Zweck ist die Errichtung von 6 Reihenhäusern zur Wohnnutzung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.



Abbildung 2: Satzungsgebiet detaillierter im Luftbild
(Quelle: Geoportal Sachsen)



Abbildung 3: Bestand aus Richtung Nordwest
(Quelle: eigene Aufnahme, 07/2023)



Abbildung 4: Bestand & Erschließung von Westen
(Quelle: eigene Aufnahmen, 07/2023)



Abbildung 5: Satzungsgebiet Richtung Südost
(Quelle: eigene Aufnahmen, 07/2023)



Abbildung 6: Satzungsgebiet Richtung West
(Quelle: eigene Aufnahmen, 07/2023)

Das Satzungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: Wohnbebauung selben Typs und Erschließungsstraße (teilweise erbaut)
- im Osten: Wirtschaftsgrünland, stillgelegter Rinderstall mit aktiver Biogasanlage
- im Süden: Wirtschaftsgrünland, stillgelegter Rinderstall mit aktiver Biogasanlage
- im Westen: Wohnbebauung, Straße (Kreudnitzer Allee) und Wirtschaftsgrünland

Die ortstypische Bebauung in der maßgeblichen Umgebung wird vorwiegend von Wohnhäusern in Form von Einfamilien- bzw. Reihenhäusern geprägt. Das Satteldach ist dabei die bestimmende Dachform. Direkt nördlich befindet sich eine bereits errichtete Wohnbebauung mit 6 Reihenhäusern, die südlich gespiegelt werden sollen.

4.1 Radioaktivität (Radonschutz)

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Das Plangebiet liegt außerhalb der Radonvorsorgegebiete in Sachsen, die sich im Süden des Freistaats befinden.

4.2 Geologie und Hydrogeologie

Hydrogeologie

Das Plangebiet liegt in Luftlinie etwa 4,4 km von der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Kesselshain, 4,75 km von Schutzzone II und etwa 4,78 km vom nächstgelegenen Entnahmepunkt mit Schutzzone I entfernt.

Geologie

Der Untergrund setzt sich aus Löß, Lößlehm einschließlich Lößderivaten zusammen, die zum Teil solifluidal umgelagert sind. Es findet sich somit Lockergestein vor, das fluviatil entstanden ist und Sand, Kies und Schluff aufweist. Im westlichen Teil des Umgriffs der Ergänzungssatzung befindet sich ein Gebiet mit Grubenbauen unter Bergaufsicht bzw. in geringerer Form ebenso ein Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 7 SächsHohlrVO.

5. Erschließung

Die Sicherung der Erschließung ist durch den Vorhabenträger bereits geschehen. Die 6 Reihenhäuser nördlich der privaten Erschließungsstraße verfügen über alle notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen. Die Anbindung der 6 Reihenhäuser für das Gebiet dieser Ergänzungssatzung sind durch selbige ebenfalls gegeben.

Verkehrerschließung

Die Ergänzungssatzung befindet sich in Luftlinie etwa 6 m von der Kreudnitzer Allee und etwa 36 m von der Pürstener Straße, die öffentlich sind. Die private Erschließungsstraße, bei der aktuell lediglich die Fahrbahndecke fehlt, wird das Grundstück verkehrlich er-

schließen. Die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge zur geplanten Ergänzungsfläche ist über die öffentliche Straßenanbindung der Kreudnitzer Allee gewährleistet. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Pürstener Straße“ befindet sich etwa 100 m fußläufig entfernt.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt in ausreichendem Maße über den zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser Bornaer Land (ZBL). In der privaten Erschließungsstraße befinden sich die Trinkwasserleitungen bereits und sind vertraglich seit dem 05.04.2021 mit dem Vorhabenträger festgesetzt.

Löschwasser

Für den Brand- und Katastrophenschutz ist Löschwasser über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz im Umkreis des Satzungsgebiets gemäß der Gemeinde Neukieritzsch verfügbar und wurde dem Vorhabensträger am 26.09.2020 durch sie bestätigt.

Abwasser

Die schmutz- und niederschlagswasserseitige Entsorgung ist in der privaten Erschließungsstraße bereits durch den Vorhabenträger erbaut und mit dem zuständigen AZV Espenhain vertraglich am 13.04.2021 festgesetzt worden.

Der Planbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Alle für die Weiterführung der Planungen notwendigen wasserrechtlichen Erfordernisse sind mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt worden.

Schmutzwasser

Ausreichende Abwasserleitungen sind in der privaten Erschließungsstraße bereits verlegt und durch den AZV Espenhain abgenommen worden.

Regenwasser

Der Boden des Satzungsgebietes ist nicht versickerungsfähig. Das anfallende Regenwasser wird deshalb über Rückhaltebecken bzw. Staukanal aufgefangen, die bereits unterhalb der Erschließungsstraße gebaut und mit dem AZV Espenhain abgestimmt worden sind.

Elektrische Energieversorgung

Die Leitungen für elektrische Energie sind mit MITNETZ STROM abgestimmt worden und sind in der privaten Erschließungsstraße bereits verlegt. Sie versorgen im notwendigen Maße bereits die 6 Reihenhäuser in ihrem Norden.

Gasversorgung

Gasversorgung wird für das Satzungsgebiet nicht benötigt und ist deshalb nicht verlegt worden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann über die öffentliche „Kreudnitzer Allee“ erfolgen. Sowohl im nördlichen als auch im südlichen Bereich der privaten Erschließungsstraße werden direkt anschließend an die öffentliche Straße dafür Abfallstellplätze errichtet, die in der Satzungsplanzeichnung sichtbar sind.

6. Übergeordnete Planungen

6.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Gemeinde Neukieritzsch gibt es seit dem 15.04.2006 einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 25.10.2014.



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Neukieritzsch 2006 über dem Luftbild
(Quelle: Geoportal Sachsen)

Die Flurstücke 16/13, 16/14, 16/15, 16/17 und 16/18 der Gemarkung Pürsten befinden sich gemäß dem FNP direkt südlich von Gemischten Bauflächen, die als Dorfgebiet bezeichnet werden und sind als Grünflächen ausgewiesen. Die Darstellung als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft steht der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB nicht entgegen. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist es eine grundsätzliche Voraussetzung zur Aufstellung der Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB), dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Wenn der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und vollständig erschlossen bzw. erschließbar ist, ist dem so. Das ist der Fall, da sich nördlich bereits die Erschließungsstraße im Rohbau vorfindet und ebenso die gleiche Bebauung, die auf dem Satzungsgebiet erneut gebaut werden soll. In der Planzeichnung sind Baugrenzen und Erhaltungsbe- reich markiert, sodass ein Außenbereich erhalten bleibt. Mit der Aufstellung der Ergän- zungssatzung wird auf diese Weise ein Angebot zur Wohnnutzung des örtlichen Eigen- bedarfs geschaffen werden. Mit dem gegenüber der Bauleitplanung einfachen Instru- ment der Ergänzungssatzung soll also der ortskonkreten Nachfrage im Ortsteil Kahns- dorf ein ortskonkretes Angebot gegenübergestellt werden. Diese Planung stimmt mit der beabsichtigten Gemeindeentwicklung überein.

6.2 Landes- und Regionalplanung

Die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Dazu sind die Ziele (Z) der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG zu beachten und die Grundsätze (G) nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG zu berücksichtigen. Folglich ergeben sich die relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus

- dem Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582), im Folgenden **LEP** genannt,
- dem Regionalplan Leipzig-West Sachsen vom 11.12.2020 mit dem Stand der Be- kanntmachung vom 16.12.2021 [SächsABl Nr. 50/2021], im Folgenden **RPI L-WS** genannt.

Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)

Die Gemeinde Neukieritzsch zählt laut **LEP** vom 30.08.2013 zu den Gemeinden im verdichteten Bereich im ländlichen Raum (Karte 1 – Raumstruktur) ohne zentralörtliche Einstufung. Dementsprechend kann die Gemeinde Neukieritzsch Ausweisungen zum Wohnbauflächenbedarf im Hinblick auf ihre gemeindliche Eigenentwicklung treffen.

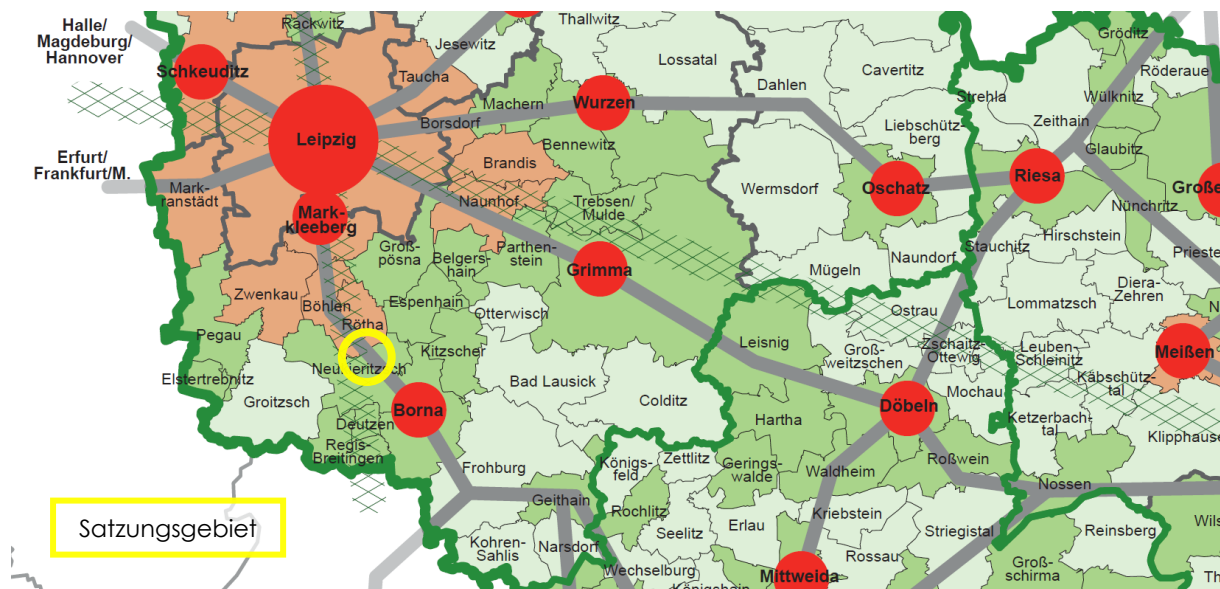


Abbildung 8: Karte 1 – Raumstruktur des Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013
(Quelle: LEP Sachsen 2013)

**Die Aussagen des Landesentwicklungsplans Sachsen (2013) stehen der Ergänzungs-
satzung nicht entgegen.**

Regionalplan Leipzig-Westsachsens

In Karte 14 „Raumnutzung“ des **RPI L-WS** wird nachrichtlich dargestellt, dass sich das Satzungsgebiet außerhalb der „Bereiche mit Originär Ausweisungen der Braunkohlenpläne“ befindet und nah am östlich gelegenen Vorbehaltsgebiet „vorbeugender Hochwasserschutz“ liegt.

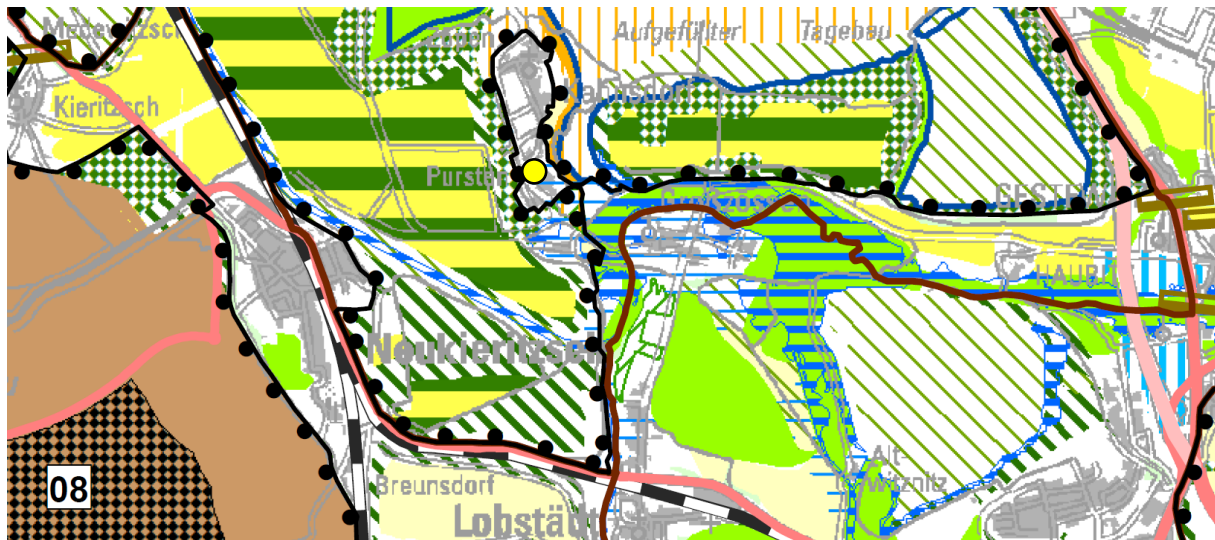


Abbildung 9: Ausschnitt Karte 14 RPI L-WS – Raumnutzung (gelber Kreis ist Lage von Satzungsgebiet)
(Quelle: Regionalplan Leipzig-Westsachsen)

Das Satzungsgebiet befindet sich gemäß Karte 6 „Räume mit besonderem Handlungsbedarf“ in einem solchen aufgrund der Bergbaufolgelandschaft. Es befindet sich ebenso wie der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Kahnsdorf in einem „Regionalen Schwerpunktbereich für die Minderung bestehender Gefahrenpotenziale im Hochwasserfall“ und grenzt westlich an einen Überschwemmungsbereich bei Extremhochwasser (Karte 12 Hochwasserschutz des RPI L-WS).

Insgesamt stehen die raumordnerischen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung dem Vorhaben nicht entgegen.

7. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB

Altbergbau

Sollten Spuren bisher unbekannten alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß § 5 Sächsische Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.

Bodenschutz und Altlasten

Mutterboden ist gemäß §202 BauGB und §1BBodSchG separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten. Ein Altlastenverdacht besteht innerhalb des Satzungsgebietes nicht.

Naturschutz

Im überbaubaren Bereich befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes. In der amtlichen Biotopkartierung Sachsen wurden vor Ort keine Biotop im Sinne des § 21 SächsNatSchG festgestellt.

Denkmalschutz

Bauherren und ausführende Firmen werden auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen. Funde sind der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

8. Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Wie oben dargestellt sind die Voraussetzungen zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gegeben. Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein und kann einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB treffen. § 9 Abs. 6 BauGB und die §§ 1a Abs. 2, 3 und 9 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Ergänzungssatzung in verkehrlich und städtebaulich vollständig erschlossener Lage ein nachgefragtes Potential zu nutzen und für Wohnbauvorhaben bereitzustellen. Der bestehenden Nachfrage wird damit begegnet. Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung werden die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Vorgaben hinreichend fixiert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsflächen richtet sich zunächst nach § 34 BauGB. Danach müssen sich Vorhaben bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die für die Ergänzung maßgebliche Bebauung in der näheren Umgebung ist von Einzelhäusern geprägt. In der relevanten Umgebung sind Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen prägend. Eine abweichende Bauweise wäre nicht zielführend und wird daher nicht angestrebt. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der SächsBO sind umzusetzen.

Die Prägung der Umgebung definiert die gestalterischen Vorgaben für zulässige Vorhaben innerhalb der Ergänzungsfläche. Das Einfügen der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild in Ortsrandlage wird damit gewährleistet. Die gestalterische Ausbildung der Baukörper richtet sich nach § 34 BauGB und fügt sich in die nähere Umgebung ein, da es die bereits bestehenden 6 Reihenhäuser mit Satteldach aufgreift und fortführt.

Weiterhin wurden in Abstimmung auf das Planvorhaben und städtebauliche Erfordernisse am Standort folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst Teile der Flurstücke 16/13, 16/14, 16/15, 16/16, 16/17 und 16/18 der Gemarkung Pürsten, Gemeinde Neukieritzsch.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Die Ergänzungsfläche wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB einbezogen.
- (2) Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

→ Begründung:

Die Ergänzungsfläche ist so festgelegt und einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wurden so getroffen, dass eine maßvolle Ergänzung des Siedlungskörpers bzw. des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles vorgenommen werden kann. Damit wird am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Kahnsdorf eine abschließende städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich fixiert. Eine weitere bauliche Entwicklung ist südlich

im Anschluss nicht möglich. In diesem Bereich verläuft eine Senke mit Wirtschaftsgrünland, Birken und Feldgehölzen, die Funktion einer Kaltluftschneise erfüllen kann und im FNP teils als Grünfläche teils als Fläche für die Landwirtschaft geführt wird. Der Geltungsbereich wurde so festgesetzt, dass eine aufgelockerte Bebauungsstruktur in Ortsrandlage abrundend entsteht.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 wie für Dorfgebiete festgesetzt.

→ Begründung:

Dies entspricht der Gemischten Baufläche nördlich des Satzungsumgriffs, die im FNP als Dorfgebiet festgesetzt ist.

§ 4 Weitere Festsetzungen

(1) Innerhalb der Baugrenzen der Ergänzungsfläche sind Reihenhäuser in offener Bauweise zulässig.

→ Begründung:

Dies entspricht der Bebauung nördlich der privaten Erschließungsstraße, an der sich 6 Reihenhäuser desselben Vorhabenträgers befinden. Andere Haustypen sind somit unzulässig.

(2) Die Carports werden innerhalb der Baugrenzen von den Reihenhäusern aus in Richtung privater Erschließungsstraße im Norden errichtet.

→ Begründung:

Dies ermöglicht die direkte Verkehrserschließung für die Wohnhäuser mit dem Personenkraftwagen und bewahrt den Bereich südlich der Bebauung vor weiteren versiegelnden Eingriffen.

(3) Auf Flachdächern von Carports und sonstigen Nebenanlagen sind standortgerechte extensive Dachbegrünungen zulässig.

→ Begründung:

Diese Maßnahmen dienen der Anpassung an den Klimawandel. Die extensive Dachbegrünung hält z. B. Regenwasser zurück und verbessert das Mikroklima.

- (4) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig.
 → Begründung:
 Maßnahmen zum Klimaschutz, zur Klimaanpassung und die Nutzung erneuerbarer Energien werden dadurch ermöglicht.
- (5) Schottergärten sind auf unbebauten Flächen nicht erlaubt.
 → Begründung:
 Durch diese Festsetzung wird § 8 Abs. 1 SächsBO Folge geleistet.

9. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB

Durch die gemäß Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Außenbereichsflächen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vollzogen. Sie sind entsprechend §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB auszugleichen. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen zum einen innerhalb und zum anderen außerhalb der Ergänzungsfläche erfolgen. Zur Absicherung der Maßnahmen werden naturschutzrechtliche Regelungen getroffen. Die Bewertung der Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach der verbal-argumentativen Methode und die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzbedarfs geschieht dabei auf Basis der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (Stand: 2003, aktualisiert: 25.01.2017).



Abb. 10: Betroffener Baumbestand inkl. Umsetzung
 Quelle: RAPIS, bearb. bioplan

Grundlage dafür ist eine artenschutzfachliche Baumkontrolle vom 13.02.2020, die den Baumbestand und den besonderen „Schutzgrund in der Besiedlung der alten, teils hohlen Bäume, durch Käfer, Insekten allgemein, sowie als potentiellies Fledermausquartier“ festgestellt hat (Abb. 10). Die in Abb. 10 markierten Bäume 1 (Weide), 2.1 / 2.2 (Birken) und 3 Walnuss sind für den Bau der bereits bestehenden sechs Reihenhäuser und der teilerbauten Erschließungsstraße bereits entnommen.

Auch die Apfelbäume A1 bis A7 werden entweder gefällt (grün) oder A8 bis A11 (weiß) um ca. 15 m nach Süden versetzt werden. Die LDZ GmbH wird diesen Erhaltungsschritt vornehmen. „Die Schaffung von Ersatzhabitaten für Fledermäuse kann direkt auf dem Grundstück erfolgen. Zum einen sind die umgesetzten Bäume weiterhin als Habitat nutzbar, des Weiteren können z. B. Fledermauskästen im Garten aufgehängt werden“ (Antrag der KEWI Bau- und Projektverwaltungsgesellschaft).

Außerdem soll ein ökologischer Gesamtausgleich für alle notierten Bestandsbäume in Form von Kompensationsmaßnahmen nach § 11 Abs.1 SächsNatSchG i.V.m. § 2 Abs.2 der Sächsischen Ökokontoverordnung (SächsÖKoVO) durchgeführt werden. Dafür wird das Ökokonto Nr. OE_2022_006 vom Umweltamt des Landkreises Leipzig verwendet, um auf dem Flurstück 90 der Gemarkung Dittmannsdorf auf 2.568 m² die „Neuanlage einer Streuobstwiese aus standortsheimischen Gehölzen auf Garten-/Grabeland“ zu realisieren. Dadurch werden 33.504 Öko-Punkte anerkannt. (LRA Landkreis Leipzig)

Das zur Durchführung der Wohnbebauung notwendige Maß von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen beträgt 13.845 Öko-Punkte. Sie sind im Satzungsgebiet oder außerhalb zu erbringen. Die benötigte Anzahl wird durch einen Teil der Ausgleichsfläche erzielt. Die weiter verfügbaren Öko-Punkte durch die Ausgleichsfläche stehen für andere Eingriffe in anderen Bauvorhaben zur Verfügung. So wird den gesetzlichen Vorgaben entsprochen. Aus dieser Herangehensweise erfolgen die Festsetzungen:

§ 5 Naturschutzrechtliche Regelungen

- (1) Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB sind direkt südlich der Ergänzungsfläche durch den jeweiligen Eingriffsverursacher und auf Flurstück 90 der Gemarkung Dittmannsdorf durchzuführen.
- (2) Es werden die vier Apfelbäume A8 bis A11 um 15 m nach Süden versetzt.
- (3) Mittels eines ökologischen Gesamtausgleichs wird eine Streuobstwiese mit standortheimischen Gehölzen neu angepflanzt auf Flurstück 90 der Gemarkung Dittmannsdorf.

→ Die Festsetzung dient dem Eingriffsausgleich. Mit den Baumpflanzungen werden ökologisch und landschaftlich aufwertende Strukturen eingebracht. Als versiegelte

Grundfläche zählen neben den Gebäuden auch befestigte Wege, Terrassen, Carport-Standorte etc.

- (4) Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen. Als Flächeninanspruchnahme gilt die erste erdeingreifende Baumaßnahme innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes. Die Fertigstellung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird der Gemeinde Neukieritzsch angezeigt.

→ Damit wird der Ausführungszeitpunkt der Pflanzmaßnahmen hinreichend genau bestimmt und ein dem Eingriff zeitnaher Ausgleich gewährleistet.

- (5) Die Pflanzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben durchzuführen:
- ausschließlich standortgerechte gebietseigene Gehölze verwenden,
 - dauerhafter Erhalt der Gehölze ist zu sichern, Nachpflanzungserfordernis bei Abgängen,
 - Fertigstellungs- und Unterhaltspflege nach guter fachlicher Praxis,
 - Pflanzungen unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SächsNRG) vornehmen.
- (6) Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind durch den Verursacher oder von ihm Beauftragte Dritte bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes und anderer versiegelter Flächen zu realisieren, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Fazit:

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden direkt südlich des Satzungsgebiets und auf der Ausgleichsfläche in Form von Pflanzenerhalt und neuen Baum- und Strauchpflanzungen vollständig durchgeführt.

Die Kompensation des Eingriffs wird für die Ergänzungssatzung vorhersehbar erbracht und ist im Vollzug der Satzung durch die Gemeinde Neukieritzsch und die zuständige Behörde nachprüfbar. Der Eingriff wird somit durch eine Erhaltungsmaßnahme auf dem Gebiet direkt südlich der Ergänzungssatzung und durch eine sogenannte Zuordnungsfestsetzung außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Die für die

Anpflanzungen zur Verfügung stehenden Arten sind in den folgenden Artenlisten dargestellt. Ihre Erhaltung im Gemeindegebiet Neukieritzsch entspricht der örtlichen Baumschutzsatzung von 1999.

10. Artenlisten

Artenliste A – Bäume, Sträucher und Kleingehölze

Bäume

Acer
pseudoplatanus
Betula pendula

Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Prunus avium
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur

Salix caprea
Sorbus aucuparia

Tilia cordata

Tilia platyphyllos

Bergahorn

Hänge-Birke

Hain-Buche

Rot-Buche

Vogel-Kirsche

Gemeine Esche

Trauben-Eiche

Stiel-Eiche

Sal-Weide

Gem.

Eberesche

Winter-Linde

Sommer-Linde

Sträucher und Kleingehölze

Corylus avellana

Euonymus
europaeus

Lonicera xylosteum

Malus sylvestris

Prunus spinosa

Pyrus pyraister

Rosa spec

Rubus

fruticosus/iaeus

Salix spec.

Sambucus nigra

Viburnum opulus

Haselnuss

Pfaffenhütchen

Rote Heckenkirsche

Holzapfel

Schlehe

Wildbirne

Wild-Rosen

Brom-/ Himbeere

Strauchweiden

Schwarzer Holunder

Gemeiner Schneeball

Artenliste B – Obstsorten

Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss

Die Obstsortenwahl soll sich an der Liste zur Anlage von Streuobstwiesen im Regierungsbezirk Leipzig orientieren.

Artennegativliste:

Cotoneaster spec.

insb. Bodendecker

Picea spec.

Fichten/Silber/Blau/Stechfichten

Chamaecyparis spec.

Scheinzypressen

Thuja spec.

Lebensbäume

Juniperus spec.

Zypressengewächse

Die Arten der Artennegativliste sollen keine Verwendung finden.

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Planbetroffenen

Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB hat für die von ihr erfassten Flächen konstitutive, rechtsbegründende Wirkung. Die vormaligen Außenbereichsflächen mit prinzipiellem Bauverbot werden zu Innenbereichsflächen mit prinzipiellem Baurecht erhoben.

Unabhängig vom prinzipiellen Baurecht regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 Abs. 1 BauGB und nach einzelnen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB. Textliche Hinweise sowie ortstypische Bauweisen und Gestaltungsmerkmale sind zu beachten.

Mit der Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um ca. 1.240 m² erweitert. Innerhalb der Baugrenzen unter Einhaltung der GRZ von 0,6 und den textlichen Festsetzungen folgend darf die Reihenhausbauung erfolgen. Die nicht überbauten Teile der bebaubaren Grundstücke sind, sofern sie nicht mit Nebenanlagen belegt sind, dauerhaft zu begrünen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist wie festgesetzt anzuwenden und umzusetzen.

Verkehr

Durch die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles kommt es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs in den angrenzenden öffentlichen Straßen. Pro Reihnhaus steht nur ein Carport auf privatem Grund zur Verfügung. Das führt zu keiner wesentlichen Erhöhung der Verkehrsströme.

Immissionsschutz

Das Vorhaben wird sich in die umgebende Nachbarschaft als nicht störendes Vorhaben einordnen. Störwirkungen sind von der Ergänzungsfläche auf benachbarte Gebiete nicht zu erwarten.

Auf die geplante Nutzung selbst aus der maßgeblichen Umgebung ist dies ebenso wenig der Fall. Dies wird bestätigt durch ein Geruchsgutachten nach TA Luft vom 27.02.2023 durch die Lohmeyer GmbH. Südöstlich des Satzungsgebiets befinden sich eine Rindermastanlage, eine Biogasanlage und eine Abwasserpumpstation. Erstere wird nicht mehr genutzt, seit dem 19.01.2023 auch offiziell mit einer Verzichtserklärung

des Anlagenbetreibers. Die Ergebnisse des Geruchsgutachtens sind ab S. 31 dargestellt:

Die berechneten Geruchsbelastungen auf dem Grundstück des geplanten Bauvorhabens zeigen sowohl mit dem neuen TA Luft Modell (max. 14 %) als auch mit dem alten TA Luft Modell (10 %) Geruchsstundenhäufigkeit unterhalb des Immissionswerts für Dorfgebiete (15 %) der Geruchsimmissionsrichtlinie. [...]

Somit ist nachgewiesen, dass bei einer neuen Inbetriebnahme der Rinderanlage unter Berücksichtigung der geringeren GV-Zahl am ungünstigsten Immissionsort des Bauvorhabens der Immissionswert von Anhang 7 TA Luft (2021) eingehalten werden kann.

Zudem ist die bereits vorhandene Wohnbebauung im größeren Umfang mit Geruchshäufigkeiten beaufschlagt (vgl. Abb. 7.1), an der Thomas-Müntzer-Straße z.T. auch oberhalb des dort geltenden Immissionswertes für Wohngebiete von 10 %. Durch das geplante neue Bauvorhaben werden die Immissionskonflikte nicht verschärft und die geplante Wohnbebauung wird keinen höheren Belastungen ausgesetzt als die bestehenden Wohngebäude in der unmittelbaren Umgebung. [...]

Die GV-Zahl von 419 GV stellt die Unterschreitung der Mengenschwelle zur Genehmigungsbedürftigkeit dar. Diese wird in der Untersuchung komplett angesetzt. Bei einer theoretischen Erweiterung und Überschreitung der Mengenschwelle zur Genehmigungsbedürftigkeit, wäre der Stand der Technik einzuhalten.

Die Bebaubarkeit des Satzungsgebietes mit den 6 Reihenhäusern ist somit im Sinne des Immissionsschutzes möglich, da die berechneten Geruchsbelastungen von der stillgelegten Stallanlage und der Biogasanlage die Grenzwerte unterschreiten.

Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die festgesetzten Ausgleichmaßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Die Ergänzungsflächen sind geeignet, im direkten Anschluss an den Siedlungskörper der Gemeinde Neukieritzsch, OT Kahnsdorf eine maßvolle, abschließende Bebauung zuzulassen. Eine bauliche Prägung der angrenzenden Bebauung ist gegeben. Der Außenbereich bleibt südlich der Reihenhäuser erhalten.

Zusammenfassend wird mit der Satzung:

- eine einzelne Außenbereichsfläche städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen;

- eine abschließende, geordnete bauliche Entwicklung im Planbereich im Sinne der gemeindlichen Eigenentwicklung und aufgrund eines konkreten Baubedarfes die Bereitstellung einer vollständig erschlossenen Baufläche zum Bau von Wohnhäusern ermöglicht;
- den Darstellungen der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung Rechnung getragen,
- sowie den Belangen des Naturschutzes durch Integration einer adäquaten Eingriffsausgleichsregelung in die Planung entsprochen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Ortsteils Kahnsdorf innerhalb der Gemeinde Neukieritzsch	3
Abbildung 2: Satzungsgebiet detaillierter im Luftbild.....	6
Abbildung 3: Bestand aus Richtung Nordwest	6
Abbildung 4: Bestand & Erschließung von Westen	6
Abbildung 5: Satzungsgebiet Richtung Südost.....	6
Abbildung 6: Satzungsgebiet Richtung West.....	6
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Neukieritzsch 2006 über dem Luftbild	9
Abbildung 8: Karte 1 – Raumstruktur des Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013	11
Abbildung 9: Ausschnitt Karte 14 RPI L-WS – Raumnutzung (gelber Kreis ist Lage von Satzungsgebiet)	12

Quellenverzeichnis

- Landesentwicklungsplan Sachsen – LEP2013
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen – RPLW2020
- Lohmeyer (2023): Bauvorhaben Neukieritzsch – OT Kahnsdorf. Geruchsgutachten
(27.02.2023)