



---

# 1. Änderung zum Bebauungsplan

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

---

**Planungshoheit:** Gemeinde Neukieritzsch  
Schulplatz 3  
04575 Neukieritzsch



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>2. PLANUNGSZIELE .....</b>	<b>6</b>
2.1 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN .....	6
2.2 WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG .....	6
2.3 BELANGE DER GEMEINSCHAFTLICHEN FÜRSORGE .....	7
2.4 BELANGE DER WIRTSCHAFT .....	7
2.5 SCHAFFUNG VON ARBEITSPLÄTZEN.....	7
2.6 BELANGE DES VERKEHRS UND DER VER- UND ENTSORGUNG .....	8
2.7 GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES.....	8
2.8 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES .....	8
<b>3. PLANUNGSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>9</b>
3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	9
3.2 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	9
3.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	10
3.3.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen 2003.....	10
3.3.2 Regionalplan Westsachsen 2008.....	15
3.3.3 Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan Tagebau Witznitz.....	19
3.3.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukieritzsch.....	20
<b>3.4 BESTAND.....</b>	<b>20</b>
3.4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans.....	20
3.4.1.2 Verkehr.....	21
3.4.1.3 Grünbestand.....	21
3.4.2 An das Plangebiet angrenzende Bereiche.....	27
<b>4. PLANUNGSKONZEPT.....</b>	<b>30</b>
4.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES	30
4.2 VERKEHRSKONZEPT .....	31
4.2.1 Innere und Äußere Erschließung.....	31
4.2.2 Stellplätze .....	31
4.2.3 Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.....	31
4.2.4 Geh- und Radwege.....	32
4.3 ERSCHLIEßUNG DURCH VER- UND ENTSORGUNGSMEDIEN/-EINRICHTUNGEN .....	32
4.3.1 Trink- und Löschwasserversorgung.....	32
4.3.2 Schmutzwasserentsorgung .....	32
4.3.3 Regenwasserentsorgung.....	33
4.3.4 Elektro- und Wärmeenergieversorgung.....	34
4.3.5 Leitungen und Bohrlöcher der LMBV mbH.....	34
4.4 RÜCKSTÄNDE DER EHEMALIGEN TAGESANLAGEN.....	35
4.5 IMMISSIONEN / EMISSIONEN .....	35
4.6 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT .....	35
4.7 KOSTEN UND DURCHFÜHRUNG.....	35
<b>5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>36</b>
5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	36
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 3 - WA 17) (§4 BauNVO).....	36
5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	38
5.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	38
5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen.....	38
5.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	38



---

5.3.1	Bauweise.....	38
5.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	39
5.3.3	Oberkante Fertigfußboden und Geländehöhen.....	39
5.3.4	Anschluss an Verkehrsflächen und Einfriedungen.....	39
5.4	ERSCHLIEßUNGSSTRAßE UND VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE.....	40
5.4.1	Erschließungsstraßen und Verkehrsflächen.....	40
5.4.2	Flächen für Stellplätze.....	41
5.5	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN.....	41
5.6	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	42
5.7	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN.....	42
5.8	IMMISSIONSSCHUTZ UND ENERGISTANDARD.....	43
5.9	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUßEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN.....	43
<b>6.0</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>45</b>



## 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 baulichen Nutzung soll vom Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Das Vorhabensgebiet 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.

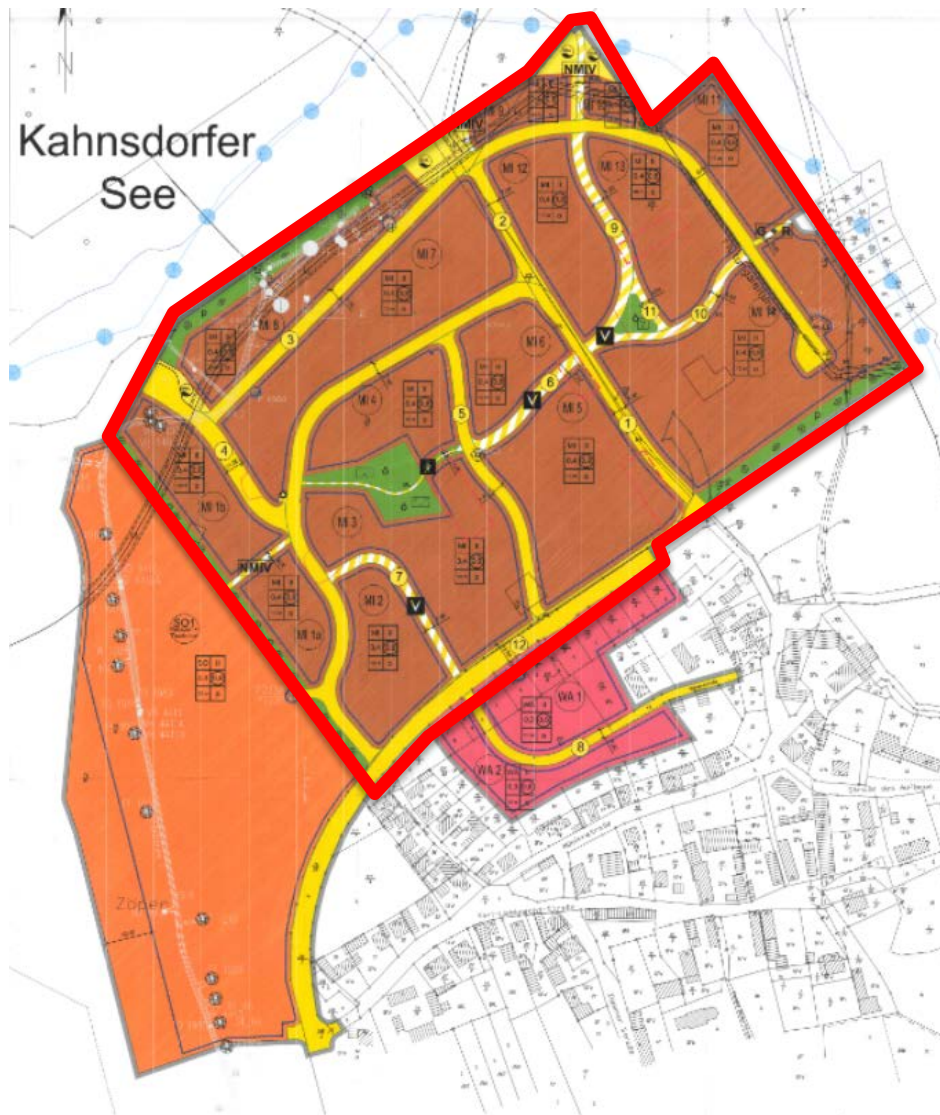
Zur Festsetzung der städtebaulichen Ordnung und unter der Berücksichtigung der bestehenden Rechte ist ein umfassendes Baurecht für die etwa 12,64 ha große Änderungsfläche neu zu definieren.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll daher mit der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes verbindliches Baurecht für ein 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 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
- Um die innere Erschließung den aktuellen Bedürfnissen und Gegebenheiten anzupassen und zu optimieren.
- Optimierung der Grundstückszuschnitte
- Berücksichtigung der neuen sich in Konzeption befindlichen Ortsanbindung an die K7930 im Norden von Kahnsdorf



Übersichtskarte des aktuellen rechtskräftigen Bebauungsplanes Kahnsdorf Nord

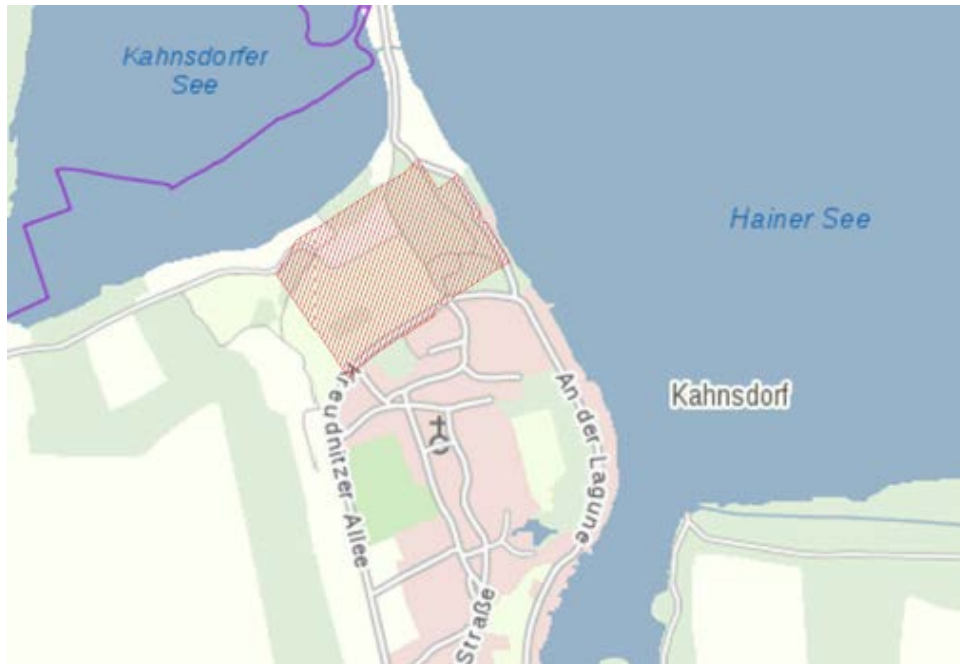


Quelle1: Bebauungsplan Kahnsdorf Nord, Fassung 26.11.2013

Legende: Änderungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist rot markiert



Übersichtskarte der geplanten Änderungsfläche innerhalb des Bebauungsplanes Kahnsdorf Nord



Quelle2: Änderungsunterlage, Fassung vom 14.09.2020

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Kahnsdorf Nord wird die Flächenbilanz der bisherigen Eingriffsflächen und der Änderungsflächen gegenübergestellt. Die ökologische Einschätzung wird derzeit erarbeitet.

## 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 seinem Ortsteil 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 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

Die Ausweisung von allgemeinen Wohngebietsflächen im Plangebiet ermöglicht auch die Errichtung von Einrichtungen zur Kinder- und Seniorenbetreuung.

### 2.4 Belange der Wirtschaft

Durch die Änderung der baulichen Nutzungen von einem Mischgebiet in ein allgemeine Wohngebiet entsteht die Möglichkeit, nicht störendes Gewerbe im Sinne der Touristischen Entwicklung in der Ortslage Kahnsdorf zuzulassen. Ebenso sollen kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen möglich 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, Kultur). Dadurch wird auch eine Stärkung des Tourismus ermöglicht. Randbedingungen für eine Ansiedlung von Investoren sind:

- ökologisch „intaktes Umfeld“ aus vermarktungsrelevanten Gründen
- gute infrastrukturelle Anbindung
- möglichst großer Abstand zu lärmintensiven Nutzungen aus vermarktungsrelevanten Gründen
- 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 Wohnen wird die Schaffung von Arbeitsplätzen erwartet. Zudem kann über die Zulässigkeit von Beherbergungsgewerbe in Teilbereichen ein weiteres Arbeitsplatzangebot geschaffen werden. 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

Der Ortsteil 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 Vorhabensgebiet Kahnsdorf Nord ist durch die bestehende Kreudnitzer Allee, randschlossen. 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 Ver- und Entsorgung notwendigen Anlagen überplant und ihr Flächenbedarf und Ihre Lage optimiert. Die konzeptionell angedachte Ortsverbindungsstraße zwischen Kahnsdorf Nord und der K7930 wurde in der Ausweisung der Verkehrswege berücksichtigt.

## 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 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 Mischgebiete in ein allgemeines Wohngebiet sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die ökologische Bilanz der Eingriffsflächen wird derzeit überarbeitet.





### 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.

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)

Nach Aussage des LEP ist das Plangebiet auf-grund 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)

---

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



Folgende Auslastungen von ausgewiesenen Wohngebieten in der Gemeinde Neukieritzsch sind zu verzeichnen.

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

Quelle3: Gemeinde Neukieritzsch

Nachgefragt sind im ländlichen Raum überwiegend Einfamilienhäuser bzw. Bauflächen für Einfamilien- und Doppelhäuser. Bauwillige in Neukieritzsch finden derzeit nicht genügend geeignete Bauflächen für Einfamilienhäuser bzw. zum Verkauf angebotene Einfamilienhäuser in attraktiver Lage und mit entsprechendem Ausbaustandard.

Zudem kann das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohngebiet am Ortseingang Neukieritzsch aus Richtung Borna kommend, rechts neben der B176 liegend, nicht vermarktet werden, da hier noch eine Trassenprüfung der LMBV stattfindet, um eine kurze Ortsverbindung zwischen Neukieritzsch und Kahnsdorf zu schaffen.

Die ausgewiesene Fläche des allgemeinen Wohngebietes beläuft sich auf etwa 10,09 ha Gesamtfläche. Bei einer Flächengröße von ca. 850m<sup>2</sup> ergeben sich rein rechnerisch 120 Grundstücke. Geht man davon aus, dass in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kahnsdorf Nord“ in dem allgemeinen Wohngebiet maximal 15 Wohneinheiten je Hektar möglich wären, ergäben sich rechnerisch 150 neue Wohneinheiten.

Zur Bilanzierung des rein rechnerisch möglichen Maximalwerts von 150 WE ist zu beachten, dass dieser theoretische Wert nicht den beabsichtigten Grundstücksaufteilungen entspricht. In diesem Zusammenhang werden auch Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt, die unter den zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung liegen. In den allgemeinen Wohngebieten WA6 bis WA17 wird die Grundflächenzahl (GRZ) wie im rechtskräftigen Bebauungsplan auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt. Die Gebiete WA 3 bis 5 erhalten auf Grund der vorgesehenen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) wie im rechtskräftigen Bebauungsplan von 0,4, jedoch die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 erhöht. Die gesetzlich maximal mögliche Versiegelung und Verdichtung wird somit in den



Baugebieten ausgeschlossen und einer übermäßigen dichten Wohnbebauung entgegengewirkt.

Aufgrund der weiterhin getroffenen Festsetzungen zu Geschossigkeit, Bauhöhe (gemäß Einschrieben) und Bauweise sowie des Zuschnittes der durch die Erschließungsstraßen gegliederten Baugebiete werden i.d.R. nur Gebäude mit einer oder zwei Nutzeinheiten errichtet werden können und somit die vorhandene Bebauung der Ortslage berücksichtigt. Das allgemeine Wohngebiet fügt sich somit in die Silhouette der Ortslage ein.

Die maximal mögliche GRZ, entsprechend der BauNVO für allgemeine Wohngebiete, wird mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes somit um ein Viertel unterschritten. Die überschlägig zu erwartende Anzahl an Wohneinheiten würde sich dann bei ungefähr 15 Wohneinheiten je Hektar belaufen. In Summe wären demnach ca. 150 Wohneinheiten im Plangebiet anzusetzen.

Es ist davon auszugehen, dass mehrere Bauherren in dieser seenahen Lage größere Grundstücke erwerben und sich somit kein Kennwert von 10 Wohneinheiten je Hektar ergeben wird. Eine entsprechende Steuerung kann über die Grundstücksverkäufe gesichert werden. Demographisch wird für Neukieritzsch laut der 7. regionalisierten Bevölkerungsprognose ein Bevölkerungsrückgang erwartet. Rückläufig war vor allem die Bevölkerungszahl in den Altersjahren bis unter 55, während die Anzahl der 55-Jährigen und Älteren sich bis 2018 um 44,9 Prozent erhöht hat. Neben der Abwanderung zu Beginn der 1990er Jahre bewirkte das Geburtentief in den 1990er Jahren starke Veränderungen in der Altersstruktur, die die Besetzungstärken verschiedener Altersgruppen beeinflussen. So sind beispielsweise die sogenannten Babyboomer-Jahrgänge zwischen 1950 und 1966 gegenwärtig stark besetzt, diese werden in den nächsten Jahren in das Rentenalter eintreten. Dadurch wird die Altersgruppe ab 65 Jahren mit einem Plus von 17,9 bzw. 18,2 Prozent weiter zunehmen. Im Gegensatz dazu wird die Altersgruppe der 25- bis unter 65-Jährigen gegenüber dem Jahr 2018 um 16,0 bzw. 18,4 Prozent gegenüber 2018 zurückgehen. Den höchsten Zugewinn wird dagegen die gegenwärtig gering besetzte Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen mit einem Anstieg um 35,1 Prozent in Variante 1 bzw. 30,5 Prozent in Variante 2. Im Jahr 2018 gehörten dieser Altersgruppe die Geburtsjahrgänge 1993 bis 1999 an. Im Vorausberechnungszeitraum rücken dann die Geburtsjahrgänge 2000 und jünger in diese Altersgruppe nach.

Die Verschiebungen in der Altersstruktur bewirken auch Veränderungen der demografischen Quotienten. Im Jahr 1990 lag der Gesamtquotient noch bei 64,8 und er stieg bis zum Jahr 2018 bereits auf 78,2. Für 2035 wird in beiden Varianten mindestens ein Wert von 102 erwartet. Damit stehen 100 Erwerbsfähigen im Landkreis mindestens 102 Personen im nicht erwerbsfähigen Alter gegenüber.

Bis zum Jahr 2018 stieg das Durchschnittsalter im Vergleich zu 1990 um 8,6 Jahre. Durch die Verschiebungen in der Altersstruktur wird das Durchschnittsalter im Landkreis Leipzig wie auch im Freistaat Sachsen insgesamt bis zum Jahr 2035 weiter ansteigen. Ausgehend von einem Durchschnittsalter von 47,9 Jahren im Jahr 2018 wird eine Zunahme um 0,8 bzw. 1,3



Jahre auf 48,7 bzw. 49,2. Damit liegt das voraussichtliche Durchschnittsalter des Landkreises Leipzig im Jahr 2035 bis zu 1,3 Jahre über dem Sachsendurchschnitt von 47,4 bzw. 48,1 Jahren und im unteren Bereich im Vergleich mit den anderen Landkreisen.

In Hinblick auf die Geschlechterproportion weist der Landkreis Leipzig gegenwärtig einen leichten Frauenüberschuss auf, der sich vor allem durch die stärker besetzten höheren Altersjahre ergibt. Seit dem Jahr 1990, in dem noch 91 Männer auf 100 Frauen kamen, hat sich das Ungleichgewicht jedoch verringert und liegt im Jahr 2018 nur noch bei 96 Männern je 100 Frauen. Bis zum Jahr 2035 wird sich das Männerdefizit auf 97 Männer je 100 Frauen weiter reduzieren.

Für die Beurteilung der aktuellen und künftigen Wohnungsnachfrage ist neben der Bevölkerungsentwicklung aber insbesondere auch die Haushaltsentwicklung von Bedeutung. Die höhere Lebenserwartung führt zu mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten mit Haushaltsmitgliedern im Seniorenalter.

Der Wohnungsbedarf orientiert sich im Wesentlichen an der künftigen Einwohnerentwicklung in Verbindung mit der prognostizierten Anzahl der Personen je Haushalt. Die benötigten Wohneinheiten ergeben sich rechnerisch aus dem Quotienten der Einwohner zur durchschnittlichen Haushaltsgröße. Daraus ergibt sich im Gegensatz zur demographischen Entwicklung ein stabiler Trend für Neukieritzsch bei der benötigten Haushaltsanzahl. Hinzu kommt, dass etwa 80 Prozent aller Wohnungen im Landkreis Leipzig laut Untersuchung des Pestellinstituts aus dem Jahr 2012 aus der Zeit vor 1970 stammen und dem heutigen Standard hinsichtlich Sanierungsgrad, Barrierefreiheit und insbesondere Energieverbrauch zu einem großen Teil nicht mehr entsprechen und somit aufgrund gestiegener Energiekosten und mangelhafter Ausstattung nicht mehr nachgefragt werden. Es ist daher davon auszugehen, dass unsanierte Wohneinheiten auch zukünftig, wie in Neukieritzsch in den letzten Jahren bereits geschehen, verstärkt vom Markt genommen werden. Im Ausgleich dazu müssen jedoch auch neue geeignete Ersatzbauten als Fluktuationsreserve im Gemeindegebiet vorgehalten werden, da daraus ansonsten eine Abwanderung von Bevölkerung resultieren kann.

Berücksichtigt werden muss auch jener Wohnbedarf, der vornehmlich durch Personen entsteht, die sich nur zeitweilig in Neukieritzsch aufhalten und mit ihrem Hauptwohnsitz an anderer Stelle gemeldet sind. Hierunter sind beispielsweise Saisonkräfte und Ferienhausbesitzer zu verstehen.

Ein Hauptargument für die Flächenausweisung an diesem konkreten Standort ist die bisher städtebaulich mangelhafte Entwicklung nahe den neu entstandenen Seen, welche nach Erreichen des Endwasserstandes zu einer enormen Attraktivitätssteigerung für diesen Gemeindeteil geführt haben. Das Plangebiet ist ein Zentrum der gemeindlichen Entwicklung.

Eine bauabschnittsweise Entwicklung, ausgehend von Süden nach Norden, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 26. November 2013 festgesetzt worden. Alle Bauflächen werden im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens ausgewiesen, um die öffentlichen Straßen und die Ver- und Entsorgungsanlagen (insbesondere Regenwasser und das zu erwartende





Verkehrsaufkommen) allumfassend planen und flächig entsprechend dimensionieren und an den dafür vorgesehenen Stellen am Rand des Plangebietes festsetzen zu können.

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 (insbesondere bei den im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgütern), die aus benachbarten Flächennutzungen entstehen können, können bereits jetzt bewertet und ggf. planerisch abgemildert werden. Weiterhin können die zu erwartenden Erschließungskosten, welche die Gemeinde Neukieritzsch vor einer Vermarktung erbringen muss, sicherer kalkuliert und über einen mehrjährigen Zeitraum bei ersten Amortisationen erfolgen.

### 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-Westsachsen (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 SächsLPlIG*

## 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 zufühbare bauliche Anlagen zurückzubauen,*
- die Netze der technischen Infrastruktur anzupassen.*

Entsprechend dieser Zielsetzungen ist es ein Hauptargument für die 1. Änderung des Bebauungsplanes, die Umwidmung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet an diesem konkreten Standort zu durchzuführen. Die attraktive See nahe Lage bietet einer Wohnnutzung eine hohe Lebensqualität. Zum Schutz des hochwertigen Wohnstandortes soll durch die städtebauliche Neuordnung das Gewerbe, entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplanes, südlich der Ortslage Kahnsdorf angesiedelt werden.



Quelle4: Auszug FNP Gemeinde Neukieritzsch 31.12.2005

Die Ausweisung von notwendigen Flächen zur Wohnnutzung und Freizeitnutzung rundet die Ortslage Kahnsdorf städtebaulich sinnvoll ab. Es handelt sich um ein in der Vergangenheit baulich genutztes gewerbliches Areal, welches in Teilen einer neuen gewerblichen Nutzung, in anderen Teilen einer Wohnnutzung zugeführt wird. Die Ausweisung eines Wohngebietes an dieser Stelle sichert die Versorgung der Bevölkerung mit attraktivem Wohnraum in der Nähe des neu entstandenen Hainer Sees.

Aus der Analyse der demografischen Trends der letzten 10 Jahre wird erkennbar, dass beim Wanderungsverhalten die Wegzüge die Zuzüge übertroffen haben, da vor allem junge Menschen in Regionen mit einem größeren Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot gezogen sind. Ziel für Neukieritzsch ist, das negative Wanderungsverhalten zu stoppen. Ein Schritt dazu ist die Ausweisung von attraktiven Nutzflächen für Wohnen und Gewerbe in der Gemeinde. Entsprechend der Übersichtsdarstellung ausgewiesener Wohngebiete in der Gemeinde Neukieritzsch und deren Auslastung (Quelle Nr. ..., S. 12) wird deutlich, dass ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen erforderlich ist. Die Wohnflächen profitieren dabei insbesondere von der Nähe zum Hainer See und den dortigen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

*„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 über-regionalen 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 privat-wirtschaftliche 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.

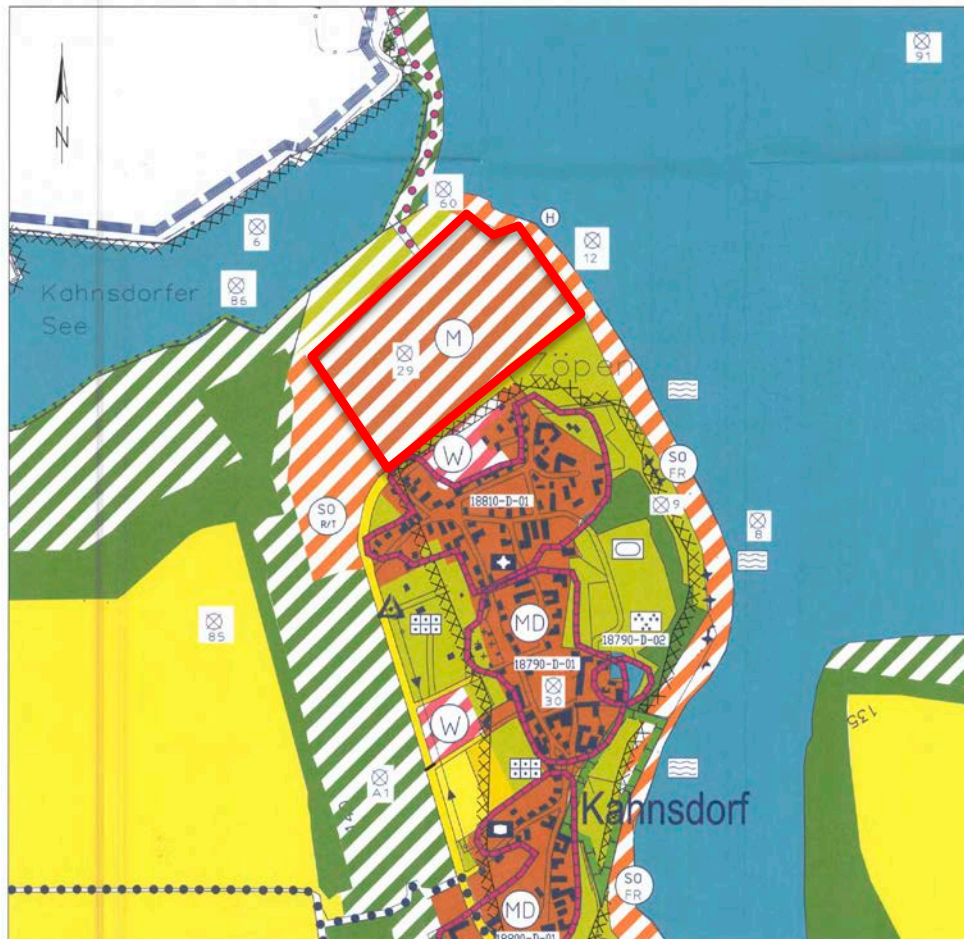
Die Tagesanlagen werden in den Unterlagen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie als sanierte Altlast geführt.

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.



Quelle5: Bauleitplanung Kahnsdorf Nord, Fassung 26.11.2013

Die entsprechende Teilfläche des Flächennutzungsplanes ist im Parallelverfahren bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in geplante Wohnbauflächen 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.



Abb. 1: Luftbild Vorhabensareal, ohne Maßstab, Ausrichtung nach Norden  
(Quelle: Google Maps, September 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 in den Norden geht 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 und dort befinden sich offene Wiesen- und Weideflächen, welche zum Teil locker mit Gehölzen und Buschgruppen 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.

Derzeit werden die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen im Planungsgebiet für den 1. Bauabschnitt verlegt. Es erfolgt 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. Entsprechend § 2 Abs. 3 des Bundes - Bodenschutzgesetzes i. V. m. § 10 Abs. 2 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) sind bekannt gewordene oder selbst verursachte schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden. 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.

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.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen Hinweise an zukünftige Bauherren.

#### **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**

Oberirdische Baudenkmale sind nicht im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### **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 Braunkohle-bergbau 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 (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 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 Grundwasserwiederanstieges 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.

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. 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.

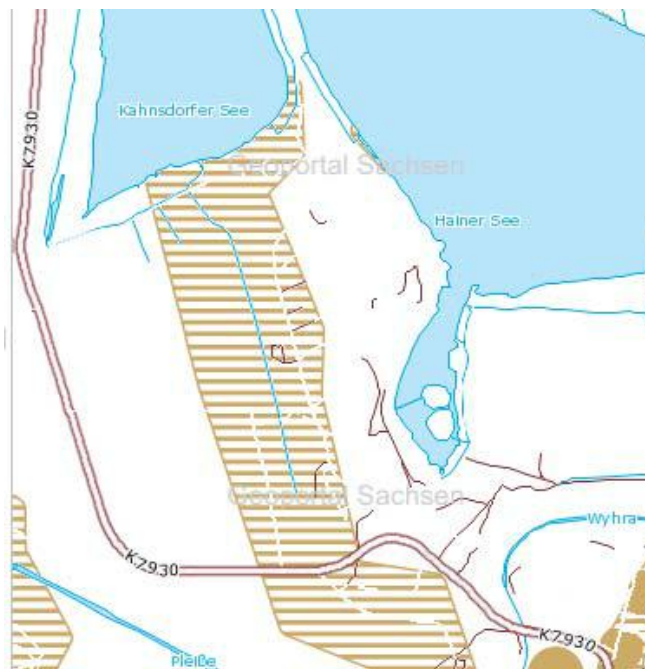


Abb. 2: Gebiete mit Grubenbauen unter Bergaufsicht (nachrichtlich), ohne Maßstab, Ausrichtung nach Norden

(Quelle7: Sächsische Hohlraumkarte, November 2011)

Bei verwarnten 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)*

### 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.

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. Folglich sind für Bebauungen zusätzlich zur Beurteilung des Baugrundes, die Standsicherheit des Böschungssystems unter Berücksichtigung der konkret vorgesehenen Lasteintragungen durch einen Standsicherheitsnachweis gemäß Sächsischer Bergverordnung vom 16. Juli 2009 zu untersuchen und durch einen vom Sächsischen Oberbergamt bestätigten Sachverständigen für Geotechnik zu bestätigen. Die Standsicherheitsnachweise sind der LMBV im Rahmen ihrer bergrechtlichen Verantwortung für den ehemaligen Tagebau Witznitz zu übergeben. Als Grundlage für die zu erstellende bodenmechanische Beurteilung können oben genannte Standsicherheitsnachweise durch die LMBV zur Verfügung gestellt werden, nach dem das Böschungssystem im Rahmen der bergrechtlichen Verpflichtung dauerstandsicher saniert worden ist.

Die durch die Bauherren beizubringenden Baugrunduntersuchungen sollen auch die Lage auf Kippe über überschütteten Böschungen, die Lage im Übergangsbereich von gewachsenen zu geschütteten Böschungen und die Randlage bis 200 m am Tagebaurestloch berücksichtigen. Als Ergebnis sind entsprechende Gründungen für die baulichen Anlagen zu wählen.

Entsprechende Hinweise werden in die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

#### **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.

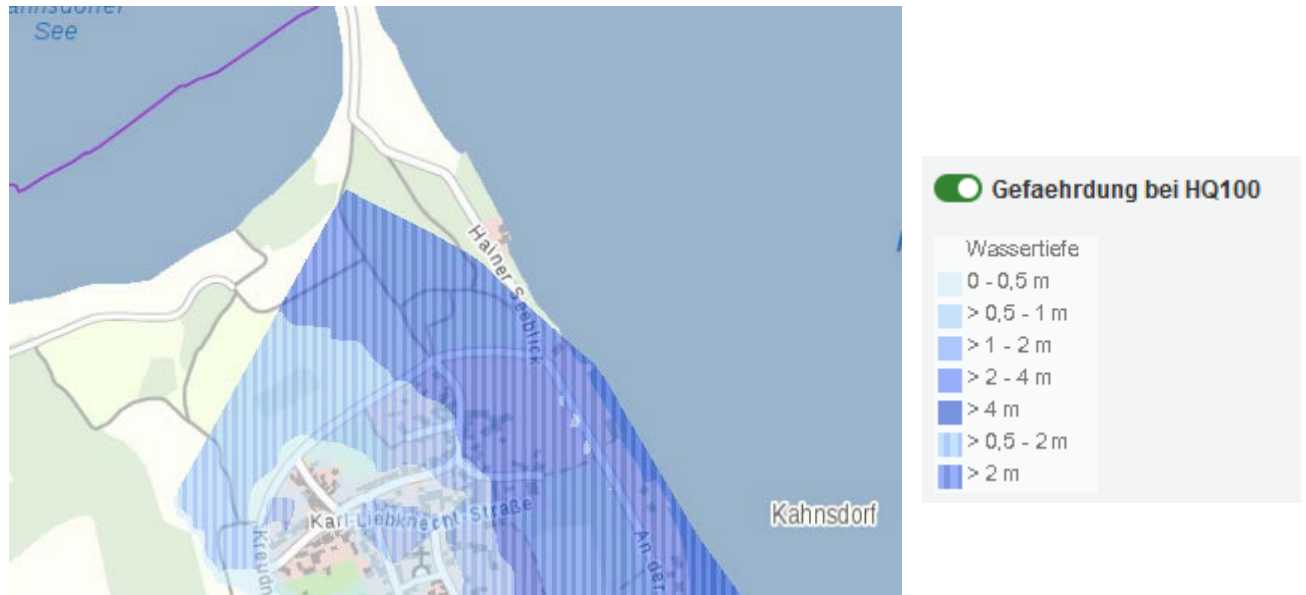


Abb. 3: Überschwemmungskarte

Quelle: [www.sachsen.de/umwelt/infosysteme](http://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 Aufforstungsmaßnahmen 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.

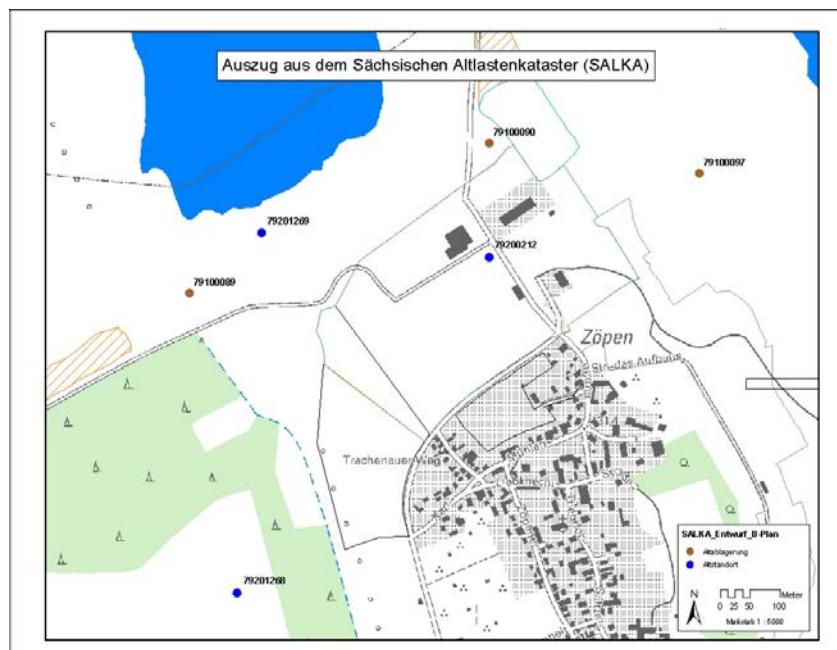


Abb. 4: Vorhabensareal mit Altlasten, Ausrichtung nach Norden  
(Quelle: Sächsisches Altlastenkataster, November 2011)





Im Sächsischen Altlastenkataster finden sich dazu die folgenden Aussagen.

Tab. 1: Altlasten

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 <sup>3</sup> 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 formulierte Ziele zur zukünftigen Nutzung auf den dortigen Flächen, welche zukünftig aufgrund der Nähe zum endgefluteten Hainer See und Kahnsdorfer See eine hohe Attraktivität haben werden. 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 – WA17 dargestellt. Es ist seitens der Gemeinde Neukieritzsch vorgesehen, Einrichtungen wie die einer Kindertagesstätte sowie einen öffentlichen Spielplatz 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 Spielplatz wird neben den Anlagen der Kindertagesstätte angeordnet werden.

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.

Eine Abschnittsweise Entwicklung ist vorgesehen. Die Bauabschnitte werden sich ausgehend von der Kreudnitzer Allee entlang der neu zu errichtenden Erschließungsstraßen entwickeln. 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 Vorhabensgebiet 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 <sup>2</sup>
Verkehrsflächen Planung 1. Änderung Bebauungsplan mit	19.269 m <sup>2</sup>

Im Norden ist das Planungsgebiet an den ehemaligen Wirtschaftsweg des Hainer Sees angeschlossen.

Im Konzept ist ebenfalls eine Verkehrsanbindung nördlich von Kahnsdorf vorgesehen. Diese Verbindung (2) zur K 7930 ist noch in Planung. Die Flächen im Plangebiet dienen aber der inneren und äußeren Erschließungssicherheit.

### 4.2.2 Stellplätze

Notwendige öffentliche Stellplätze für die Anwohner und Besucher der Baugebiete werden an den Erschließungsstraßen errichtet. 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.

### 4.2.3 Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Die Ortslage Kahnsdorf wird durch die Regionallinie 271 von Montag bis Freitag im Schüler- und Linienverkehr bedient (Borna – Kahnsdorf – Neukieritzsch – Groitzsch – Pegau). Die derzeitigen Haltestellen befinden sich in Kahnsdorf, Siedlung, Pürstener Straße und Karl-Liebknecht-Straße.



#### 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 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.

Neuanlage von Geh und Radwegen ist innerhalb des Bebauungsplangebietes zwischen den Baugebieten WA 16 und WA 17 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 Dimensionierung und die weiteren Planungsdetails des Anschlusses aus dem benachbarten Gebiet an das Bebauungsplangebiet werden in der 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 vorhandene Schmutzwasseranteil aus der Ortslage Kahnsdorf, welche derzeit über die Pumpstation an der Mühlenstraße (Flurstück 158/q, Gemarkung Zöpen) entwässert, zukünftig über die neue Pumpstation „Seewiesen“ abgeleitet werden soll.

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

#### 4.3.3 Regenwasserentsorgung

In der Begründung als Anlage beiliegenden Baugrundgutachten des Büros FCB in Espenhain vom 28.11.2012 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 m<sup>2</sup> 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 Absetzschächte, 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. 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.

#### **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. 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 notwendiger 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**

Die Änderung der Nutzungsart hat keinen Einfluss auf die bisherige Einschätzung des bestehenden Umweltberichtes des Bebauungsplanes Kahnsdorf Nord.

#### **4.6 Grünordnerisches Konzept**

Die grünordnerischen Maßnahmen werden gegenwärtig überarbeitet.

#### **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 17) (§4 BauNVO)

##### Allgemeines Wohngebiet WA6 – WA17

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 unzulässig:

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

##### Allgemeines Wohngebiet WA 3 und WA 5

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
- Wohngebäude und Wohnungen für Senioren
- Wohnungen für Betriebspersonal und Beschäftigte

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

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





#### Allgemeines Wohngebiet WA 4

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:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

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

Das Gebiet WA 4 grenzt im Westen an das Sondergebiet SO1 für den Reitsport an.

Im Norden und Osten schließen die Gebiete WA8, WA14, WA16 und WA17 an den satzungsgemäßen Geltungsbereich des Zweckverbandes Planung Erschließung Witznitzer Seen an. Im Anschlussbereich ist eine Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes konzeptionell geplant.

Die Wohngebiete WA3, WA5, WA6, WA9 und WA11 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 WA3 ist möglich eine Kindertagesstätte für die neuen Entwicklungsflächen vorzuhalten. Diese grenzt im Norden an eine öffentliche Spielplatzfläche an.

In dem Entwicklungsgebiet WA5 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 WA17 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GFZ wurde entsprechend der möglichen Nutzungen unterschiedlich festgelegt. Für das WA 3 bis WA 5 gilt eine GFZ von 1,2. Für die restlichen Wohngebiete wurde die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass die im §19(4) Satz 2 BauNVO an-gesprochene 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.

### 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 WA5 wird die zulässige maximale Höhe von Gebäuden (Firsthöhe) über der Bezugshöhe mit 10,50 m gemäß den Einschrieben der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt. Für die Baugebiete WA6 bis WA17 wird die zulässige maximale Höhe von Gebäuden (Firsthöhe) über der Bezugshöhe mit 8,50 m gemäß den Einschrieben der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die im Höhenlage der Straßenachse, der dem Baugrundstück als Haupteinschließung zugeordneten Verkehrsfläche.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird für die Baugebiete WA 3 bis WA 5 innerhalb des Planungsgebietes gemäß den Einschrieben der Planzeichnung mit drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird für die Baugebiete WA 6 bis WA 17 innerhalb des Planungsgebietes gemäß den Einschrieben der Planzeichnung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Insgesamt gleichen sich die Baugebiete damit an die vorhandene Bebauungshöhe 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 – WA17 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.

### 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 20 cm unter- bzw. überschreiten.

### 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, diese Erschließungsstraße wird für als Ortsverbindungsstraße ausgebaut. Die Straße ist ein Teilstück der sich in Konzeption befindlichen nördlichen Anbindung der Ortschaft Kahnsdorf an die K7930. Die Straßenbreite inkl. Sicherheitsstreifen beträgt 6,50 m. Die Straße weitet sich im nördlichen Bereich auf eine Breite von 7,55 auf. Im Bereich vor dem Wohngebiet WA4 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 7,00 m bzw. 7,10m (Nr.5). 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 6,00 m. Im Bereich der Wohngebiete WA16 und WA17 wird die Straßenbreite auf 7,00m 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 verkehrsberuhigter Bereich hergestellt. Mit einer maximale Straßenlandbreite inkl. Sicherheitsstreifen von 4,00 m.
- Erschließungsstraßen 8 und 11 werden als verkehrsberuhigter Bereich hergestellt. Mit einer maximale Straßenlandbreite inkl. Sicherheitsstreifen von 4,50 m
- Erschließungsstraßen 10 und 15 werden als 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 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.

#### 5.4.2 Flächen für Stellplätze

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

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 ausreichender Anzahl entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) vorzusehen.

Stellplätze sind mit Bauantrag durch den jeweiligen Bauherrn nachzuweisen.

#### 5.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Generell soll im Planungsgebiet die Leitungsführung innerhalb der 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 Verkehrsflächen und der 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 WA8 und WA16 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

Die grünordnerischen Festsetzungen, die Tätigkeit der ökologischen Baubegleitung sowie die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden für die Änderungsfläche gegenwärtig neu bewertet.

## 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.

Außerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine Schallquellen bekannt, die die Orientierungswerte innerhalb des Geltungsbereiches signifikant überschreiten würden. Sich dort ansiedelnde Bauherren müssen die schalltechnischen Orientierungs- bzw. Grenzwerte der DIN 18005 einhalten.

Hinweise auf Belastungen durch Luftschadstoffe und Gerüche liegen nicht vor. Wärmeschutz

Um dem Klimaschutz auch auf kommunaler Ebene besser zu entsprechen, sollen neu zu errichtende Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA3 – WA17 einen besonders günstigen Jahresenergieverbrauch aufweisen. Daher wird folgende Maßnahme festgesetzt:

In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA17 sind für neu zu errichtende Gebäude mit Aufenthaltsräumen die Bauprodukte und die Energieversorgung so zu wählen, dass der spezif. Jahresenergieverbrauch 30 kWh/m<sup>2</sup>a nicht überschreitet.

## 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:

Die baulichen Anlagen müssen in ihrer äußeren Gestalt einen eindeutigen Bezug auf die regionale Kulturlandschaft aufweisen. Regionaluntypische Häuser (z.B. spanische Finka, Schwarzwaldhaus, Vollblockholzhaus) sind nicht zulässig.

Helle bzw. Pastellfarben sind zulässig. Der Wert der Helligkeit der gewählten Farbe muss in seiner Relation zu weiß (100) und schwarz (0) mindestens 70 sein. Der Grad der Buntheit der gewählten Farbe darf auf einer Skala von 0 (keine Farbsättigung) bis 100 (höchste Farbsättigung) höchstens 35 betragen. Bei der farblichen Gestaltung der Gebäude sind grundsätzlich intensive und grelle Farben unzulässig. In den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind insbesondere pink und lila als Farbton für Dach- oder Wandfarben nicht zulässig.

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 beim durchschnittlichen Betrachtern tendenziell ein Störimpfinden 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.

Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sind nicht zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur in direkter Verbindung mit der ausgeübten Nutzung zulässig. Schriftzüge, Graphiken und Symbole dürfen in den allgemeinen Wohngebieten eine Höhe von insgesamt 0,60 m und eine Fläche von 1,0m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Als zulässige Dachformen werden Flachdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Satteldächer (Dachneigung 30° bis 45°) und Walmdächer (Dachneigung 25° bis 35°) festgesetzt. Tonnendächer sind ausgeschlossen. Der Ausschluss sichert den städtebaulichen und gestalterischen Zusammenhang des Ortsteiles Kahnsdorf.

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 Ortsteil weiterhin erhalten bleibt.

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



## 6.0 Flächenbilanz

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

