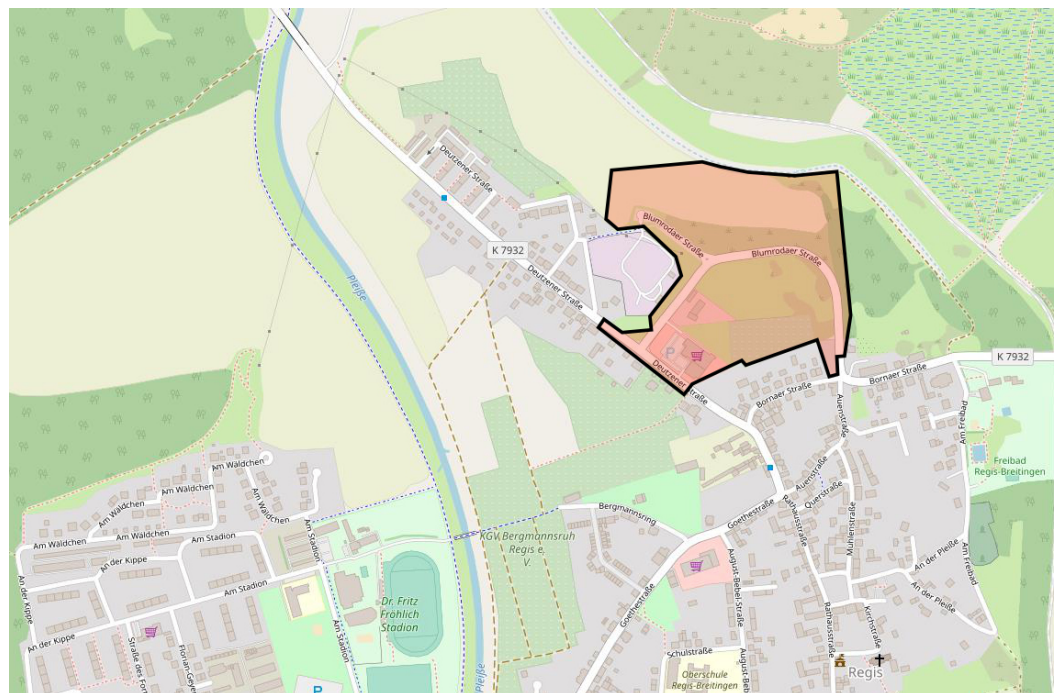




Stadt Regis-Breitingen

Begründung zum Bebauungsplan „Blumrodaer Straße, Regis“ Entwurf zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

—
Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Kartengrundlage: © OpenStreetMap Mitwirkende//creative commons Lizenz (CC BY-SA 2.0)

Stadt Regis-Breitingen, Rathausstraße 25, 04565 Regis-Breitingen

Planverfasser:

Büro für urbane Projekte
Gottschedstraße 12
04109 Leipzig

01.09.2025

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG	5
1.	Lage und Größe des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse	5
2.	Planungsanlass und -erfordernis.....	6
2.1	Gewerbliche Nutzung (Gewerbegebiet und Mischgebiet).....	6
2.2	Wohnnutzung	7
2.3	Einzelhandelsbetrieb	7
3.	Ziele und Zwecke der Planung / Auswirkungen	8
3.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	8
3.2	Auswirkungen der Planung	8
4.	Verfahrensdurchführung.....	11
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	12
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	12
5.1	Topografie	12
5.2	Altbergbaugebiet	12
5.3	Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	13
5.4	Vorhandene Wohnbevölkerung.....	13
5.5	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung.....	13
5.6	Soziale Infrastruktur	13
5.7	Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur	13
5.8	Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen.....	14
6.	Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen	16
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	16
6.1.1	Raumordnung.....	16
6.1.2	Flächennutzungsplan	19
6.1.3	Zulässigkeit von Bauvorhaben	19
6.2	Sonstige Planungen	20
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK).....	20
6.2.2	Klimaschutzkonzept Landkreis Leipzig	21
6.3	Gutachten.....	21
6.3.1	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	21
6.3.2	Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des NORMA-Lebensmittelmarktes.....	22
6.3.3	Baugrundvorgutachten	23
6.3.4	Immissionsprognosen	24
6.3.5	Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung.....	25
7.	Umweltbericht.....	27
7.1	Einleitung.....	27
7.1.1	Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen des Bebauungsplanes.....	27
7.1.2	Übergeordnete Ziele.....	27
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	30
7.2.1	Aktueller Bestand	30
7.3	Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung	38
7.3.1	Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose)	38
7.3.2	Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse).....	38
7.3.3	Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB.....	45

7.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen.....	47
7.3.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung	49
7.3.6	Belange des Artenschutzes.....	56
7.3.7	Alternativenprüfung	56
7.4	Ergänzende Angaben.....	56
7.4.1	Methodik.....	56
7.4.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	56
7.4.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	57
7.5	Quellenverzeichnis Umweltbericht	58
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	60
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	60
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	60
8.2.1	Größenordnung der geplanten Wohngebiete	60
8.2.2	Erweiterung NORMA-Markt.....	61
8.2.3	Umgang mit dem Niederschlagswasser.....	62
8.2.4	Altbergbaugebiet	63
8.2.5	Immissionsschutz	64
8.2.6	Kindergärten und Schulen.....	64
8.2.7	Klimaschutz / Photovoltaik	65
9.	Städtebauliches Konzept.....	67
9.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	67
9.2	Erschließungskonzept	67
9.3	Grünordnerisches Konzept.....	68
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	70
10.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	70
11.	Schrittweise Inkraftsetzung	70
12.	Baugebiete	71
12.1	Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]	71
12.1.1	Allgemeine Wohngebiete - WA [§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO].....	71
12.1.2	Mischgebiete – MI [§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO]	71
12.1.3	Gewerbegebiete – GE [§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO]	72
12.2	Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB].....	73
12.2.1	Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), zulässige Anzahl der Vollgeschosse, maximale Höhe der Gebäude und Bauweise.....	73
12.2.2	Zulässige Überschreitungen der Grundflächenzahl GRZ [§ 19 Abs. 4 Sätze 1 und 3 BauNVO]	74
12.3	Überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	75
13.	Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB].....	76
13.1.1	Straßenverkehrsfläche (öffentlich) und Straßenbegrenzungslinie	76
13.1.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)	77
13.1.3	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	77
14.	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB].....	78
15.	Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]	78
16.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]	78
17.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]..	83

18.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB].....	83
18.1	Lärmpegelbereiche.....	83
18.2	Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden	83
18.3	Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in den Gewerbegebieten.....	84
19.	Flächen und Bindungen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB].....	85
20.	Flächen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB].....	88
21.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO].....	89
22.	Nachrichtliche Übernahmen	90
23.	Darstellungen ohne Normcharakter	90

Anhang I: Hinweise

II: Pflanzempfehlungen

III: Städtebauliche Kalkulation

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in Regis-Breitingen, im Ortsteil Regis, beiderseits der Blumrodaer Straße (K 7932). Es umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Regis:

236/20, 761/37 (teilweise), 761/40 (teilweise), 865/17, 865/21, 865/29 (teilweise), 865/30 (teilweise), 909/3, 909/7, 909/8, 909/9, 909/11, 909/12, 909/13, 909/14, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920/2, 920/3, 920/5, 920/7, 921/10, 921/12 (teilweise), 921/13, 921/14, 921/15, 921/16, 921/18, 922/7, 922/8, 922/11, 922/12 (teilweise), 922/15, 922/17 (teilweise), 922/19, 922/20, 922/22, 922/24, 923/7, 923/8, 923/10, 923/11, 923/17 (teilweise), 923/19, 923/20, 923/21, 923/22, 923/24, 923/25, 923/27, 924/8, 924/10, 924/11, 924/12, 924/14 (teilweise), 924/17, 924/18, 924/20, 925/7, 925/9, 925/10, 925/11, 925/12, 925/15, 925/18, 925/20, 925/21, 925/23, 925/24, 925/25, 925/26, 925/27, 925/28, 925/a (teilweise), 928/6, 928/7, 928/8, 928/9, 928/10 (teilweise), 928/11, 931/4 (teilweise), 931/6, 931/7, 931/8, 931/9, 931/10, 932/9, 932/10, 932/11, 932/12, 933/4, 933/8 (teilweise), 933/9.

Gegenüber dem Bebauungsplan von 1992 wurde das Plangebiet nach Süden um die Flächen ehemaliger und bestehender Gartengrundstücke, um ein Eckgrundstück an der Blumrodaer/Bornaer Straße sowie um den vorhandenen SB-Lebensmittelmart an der Ecke Blumrodaer/Deutzener Straße erweitert. Das Plangebiet umfasst insgesamt rund 10,4 Hektar und damit etwa 2 Hektar mehr als im ursprünglichen Plan von 1991/92.

Der Geltungsbereich wurde im Vergleich zum in der frühzeitigen Beteiligung ausgelegten Plan verkleinert. Das Grundstück 908 wurde aus dem Umgriff herausgenommen. Der Grund dafür ist eine Leitungstrasse, die die Bebaubarkeit des Grundstückes verhindert.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Abbildung auf dem Deckblatt bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung entnommen werden.

In Privatbesitz befinden sich mit Stand 05.05.2025 folgende Flurstücke der Gemarkung Regis:

865/17 (unbebaut); 909/13, 909/14 (Einzelhandel); 915, 917 (Garten); 923/20 (unbebaut); 923/21, 923/22 (Gewerbe Bestand); 925/12, 925/16, 925/28, 928/6, 928/11 (unbebaut); 932/11 (Grünland/Acker).

Die Straßengrundstücke 236/20, 761/37 und 761/40 gehören dem Landkreis Leipzig.

Alle anderen Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Stadt Regis-Breitingen. Zum Teil sind diese derzeit als Acker-, Weide- oder Gartenland verpachtet.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Anfang der 1990er Jahre beschloss die Stadt Regis-Breitungen, eine rund 8,5 Hektar große unbebaute Fläche am nordöstlichen Ortsausgang, zwischen der Deutzener Straße und der Hangzone des Speicherbeckens Borna gelegen, als Gewerbegebiet (GE) auszuweisen. Ebenfalls im Plan festgesetzt wurde damals der Verlauf der inzwischen realisierten Kreisstraße 7932 („Blumrodaer Straße“), mitsamt einer ebenfalls realisierten Stichstraße mit Wendehammer sowie Parkstreifen zur Längs- bzw. Queraufstellung von Fahrzeugen im Nordosten des Plangebietes.

Die nachfolgend dargelegten Entwicklungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sowie im weiteren Stadtgebiet nahm die Kommune Regis-Breitungen zum **Anlass**, eine Änderung bzw. Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Regis-Nordost“ vorzunehmen. Die bauplanungsrechtlichen Vorgaben sollen somit an die gegenwärtigen und absehbar zukünftigen Bedarfe angepasst werden.

Das **Erfordernis** für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich insbesondere wie folgt:

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Erforderlichkeit dieses Bebauungsplanes ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Denn der bisher bestehende Bebauungsplan hat sich als nicht umsetzbar erwiesen bzw. die gewünschte Entwicklung des Gebietes hat sich nicht eingestellt. Außerdem haben sich die Bedarfe in Regis-Breitungen über die letzten 35 Jahre weiterentwickelt bzw. verändert. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sind somit nicht mehr geeignet, die stadtplanerischen Zielstellungen der Stadt Regis-Breitungen zu erfüllen. Beispielsweise stehen die bisher festgesetzten Gewerbegebiete nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO dem Bedarf nach benötigten Wohnbauflächen entgegen, da sie eine über Betriebswohnungen hinausgehende Wohnnutzung im Plangebiet derzeit ausschließen. Weiterhin wird die Notwendigkeit gesehen, bislang unbeplante Gartengrundstücke in die Bauleitplanung einzubeziehen, um zwischen Deutzener, Bornaer und Blumrodaer Straße einen zusammenhängenden Siedlungskörper zu schaffen. Die Groberschließung ist zwar mit der Blumrodaer Straße bereits vorhanden, eine sinnvolle Feinerschließung kann aber nur mit einem neuen Bebauungsplan vorgenommen werden.

Die nun gewünschte Wohnnutzung zieht neue Schutzbedarfe nach sich; deshalb werden in diesem Bebauungsplanverfahren die Schutzbedürfnisse vor Immissionen gutachterlich geprüft und entsprechend der Ergebnisse der Gutachten bei Bedarf Festsetzungen getroffen.

Und schließlich sind in den letzten Jahrzehnten die Ansprüche an die ökologische Prüfung von Planungen sehr gewachsen (z.B. Umgang mit Niederschlagswasser, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen oder Fragen des Artenschutzes). Diese Themen wurden im bestehenden Bebauungsplan aus heutiger Sicht nur unzureichend geprüft. Auch aus diesen Gründen ergibt sich somit ein Erfordernis für einen „neuen“ Bebauungsplan.

Die Anforderungen aus dem § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden werden beachtet. Für den größten Teil des Plangebietes besteht bereits Planungsrecht durch den bestehenden Bebauungsplan. Deshalb werden nur in begrenztem Umfang Flächen zusätzlich in Anspruch genommen. (Bestehender Bebauungsplan ca. 8,5 ha, neuer Bebauungsplan ca. 10,4 ha).

In den folgenden Unterkapiteln wird das Planungserfordernis zu den Themen „Gewerbliche Nutzung“, „Wohnnutzung“ und „Einzelhandelsbetrieb“ genauer betrachtet:

2.1 Gewerbliche Nutzung (Gewerbegebiet und Mischgebiet)

Die mit der Ausweisung des Gewerbegebietes im bestehenden Bebauungsplan gewünschte Ansiedlungsdynamik hat sich bislang nicht eingestellt. So ist im Plangebiet mit heutigem Stand lediglich

ein Gewerbebetrieb entstanden (Zahntechniker auf dem Flurstück 923/21 Gem. Regis), zwei weitere Handwerksbetriebe sind in der Ansiedlung begriffen. Von Seiten der Gemeinde wird künftig eine eher kleinteilige Vermarktung der Gewerbeflächen erwartet, da auf Grund der vergleichsweise hohen Entfernung zur Autobahn und des Fehlens eines Industrie-/Wirtschaftsclusters vor Ort in den kommenden Jahren nicht mit großflächigen Gewerbeansiedlungen im Plangebiet zu rechnen sein wird. Nördlich der Blumrodaer Straße werden die bisher vorgesehenen Gewerbeflächen umstrukturiert (und verkleinert), um den erwarteten und gewünschten Ansiedlungen gute Ausgangsbedingungen zu schaffen.

Zwischen dem Supermarkt und der geplanten Wohnbebauung wird ein Mischgebiet eingeordnet. Dies dient zum einen dem Immissionsschutz, zum anderen ist auf diesen Flächen auch ein flexibler Umgang mit zukünftigen Entwicklungen möglich.

2.2 Wohnnutzung

Teile des derzeitigen Gewerbegebietes „Regis-Nordost“ eignen sich aufgrund der integrierten Lage in direkter Nachbarschaft bereits vorhandener Wohnbebauung (Bornaer Straße, Deutzener Straße) sowie der Einbettung in die Landschaft bei Erhalt wichtiger Grünstrukturen sehr gut für Wohnnutzung. Deshalb werden zusätzlich zu den Gewerbe- und Mischgebieten Wohngebiete südlich und nördlich der Blumrodaer Straße ausgewiesen. Diese Flächen sind für Einfamilienhäuser gedacht, die Festsetzungen in den Gebieten WA 1 und WA 3 lassen aber auch einen maßvollen Geschosswohnungsbau zu. Das Baugebiet WA 4 ist zudem so geschnitten, dass die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnanlagen für Betagte geschaffen werden; in Regis-Breitungen ist auf Projektentwicklerseite Interesse an der Errichtung altersgerechter Wohnformen zu verzeichnen und eine Nachfrage nach dieser Wohnform ist aufgrund des demographischen Wandels zu erwarten. Gegenwärtig können entsprechende Anfragen in Regis-Breitungen aber nicht bedient werden, da im baurechtlichen Bestand keine Wohnbauflächen in der erforderlichen Größenordnung vorhanden sind. Dies gilt auch für das Segment Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau).

Die Nachfrage nach Baugrundstücken zur Wohnnutzung hat sich in den letzten Jahren deutlich verstärkt. Aufgrund der guten S-Bahn-Anbindung und moderater Grundstücks- bzw. Mietpreise ließ sich in den vergangenen Jahren eine zunehmende Attraktivität der Stadt Regis-Breitungen für Bauwillige beobachten. So waren die jüngst ausgewiesenen Bauplätze „Am Wäldchen“ und „An der alten Mühle“ stark nachgefragt. Große Gewerbegebietsausweisungen im Raum Zwenkau und Borna werden den Bedarf an Wohnungen in der Region ebenfalls erhöhen. Die Wohnungen sind aber vor allem auch wegen der Eigenentwicklung der Stadt Regis-Breitungen nötig. Neben den Einfamilienhäusern trifft dies vor allem auf die erwähnten Mehrfamilienhäuser und das Wohnen für Betagte zu.

2.3 Einzelhandelsbetrieb

Ein weiterer Anstoß für die Planungen ist der Wunsch des Betreibers des bestehenden NORMA-SB-Lebensmittelmarktes in der Deutzener Straße, diesen zu erweitern und damit die Schwelle zur Großflächigkeit ($> 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) zu überschreiten. Nach aktuellem Planungsstand wird die Geschossfläche nach dem Umbau ca. 1.200 m^2 betragen.

Die Stadt Regis-Breitungen hat deshalb ein Gutachten zur Einzelhandelsverträglichkeit beauftragt, in dem geprüft wurde, ob von der geplanten Betriebserweiterung negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO (Emissionen, Verkehrsbelastung, Gefährdung der raumordnerischen Versorgungsstruktur) ausgehen (siehe dazu Kap. 3.2 d und Kapitel 8.2.2).

3. Ziele und Zwecke der Planung / Auswirkungen

3.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ein Planungsziel des Bebauungsplanes ist die **Schaffung von Bauplanungsrecht für Wohn- und Mischnutzung** in Teilgebieten des bestehenden Bebauungsplanes. So soll ein Angebot an Wohn- und Gewerbeflächen geschaffen werden, das den aktuellen Entwicklungen in Regis-Breitungen entspricht und eine Stabilisierung der Wohn- und Gewerbestruktur sicherstellt. Dabei sollen auch Geschosswohnungsbau und Wohnanlagen für Betagte als in der Zukunft besonders nachgefragte Wohnformen ermöglicht werden.

Ein weiteres Planungsziel ist, eine **Betriebserweiterung** für den bestehenden SB-Lebensmittelmarkt zu ermöglichen. Damit soll eine Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in der Ortslage Regis bezweckt werden.

Das bestehende Angebot an **Gewerbeflächen** soll **reduziert, ausdifferenziert und zielgruppenorientiert neu vermarktet** werden mit dem Ziel, den Standort Regis für kleinteilige Handwerks- und Gewerbebetriebe zu qualifizieren.

Angestrebt wurde ein **schlüssiges städtebauliches Gesamtkonzept** unter Einbezug der bestehenden Gebäude-, Verkehrs- und Grünstrukturen. Zweck der Neuplanung ist insofern die Stärkung von Regis-Breitungen als Wirtschafts- und Wohnort. Aus städtebaulicher Sicht entsteht im Zuge der Neuplanung eine Abrundung des Siedlungskörpers nach Nordosten bei verträglicher Dichte und angemessener Erschließung.

Die **Sicherung von Grün- und Freiräumen** insbesondere dort, wo sich seit Aufstellung des B-Planes 1992 artenreiche Ruderalflur entwickelt hat, ist im Interesse des Arten- und Naturschutzes geboten. Im Zuge der Neuplanung erfolgte deshalb eine **Neubeurteilung der natur- und artenschutzrechtlichen Situation**, deren Ergebnisse in die Planungen einfließen (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Kap. 6.3.1 sowie Umweltbericht in Kap. 7). Zweck dieser Betrachtung war es, mit der künftigen Bebauung möglichst schonend in den Naturraum in und um das Plangebiet einzugreifen, um seine ökologische und Erholungsfunktion so weit wie möglich zu erhalten.

3.2 Auswirkungen der Planung

Die Neuplanung wird sich auf folgende Handlungsfelder direkt auswirken:

- a) Natur- und Artenschutz
- b) Boden, Wasserhaushalt sowie zum Teil weitere Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB
- c) Immissionsschutz
- d) Einzelhandelsstruktur

Darüber hinaus sind mittelbare Effekte zu erwarten auf

- e) Demographie/Wohnungsmarkt
- f) Arbeitsmarkt
- g) Bedarf an Kindertagesbetreuungs- und Schulplätzen
- h) Pendlerbewegungen

Für die unter a) und b) gelisteten Themen wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht in Kapitel 7 verwiesen.

Für die Handlungsfelder c) bis h) werden im Folgenden die planungsrechtlich relevanten Auswirkungen kurz dargestellt sowie das vorgeschlagene Vorgehen skizziert:

Zu c): Immissionsschutz

Von einer Erhöhung der aus dem Plangebiet auf die Umgebung einwirkenden Immissionen in nennenswertem Umfang ist nicht auszugehen, da das Gewerbegebiet verkleinert wird und mit der Vergrößerung des Einzelhandelsbetriebs keine Zunahme der betriebsbedingten Schallemissionen (z.B. durch Lieferverkehr, Kühlung o.ä.) einhergeht.

Von größerer Relevanz ist die Frage, welche Immissionen von außen auf das Plangebiet einwirken und inwieweit dem Schutzbedürfnis der nun geplanten Nutzungen (insbesondere Wohnen) Rechnung getragen wird; hierfür waren sowohl Schallimmissionen (Straßenverkehr, Gewerbelärm) als auch Geruchsmissionen (Klärwerk) in Betracht zu ziehen. Um diese Fragen zu klären wurde ein Gutachten zur Immissionssituation beauftragt (siehe Kapitel 6.3.4).

Um Geruchsbelästigungen durch die Kläranlage für die Wohngrundstücke soweit wie möglich zu verhindern, werden die Wohngebiete im östlichen Teil des Geltungsbereichs angeordnet. Die Positionierung der Gewerbe- und Mischgebiete dient als Puffer zwischen den Wohngebieten und der Kläranlage.

Der Straßenverkehr auf der Blumrodaer Straße wird eine gewisse Lärmbelastung für die Baugrundstücke entlang der Straße mit sich bringen. Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, müssen Vorgaben für die Dämmwirkung der Außenbauteile der Gebäude gemacht werden.

Weniger lärmexponierte Wohnlagen werden im Bereich der Gartengrundstücke südlich der Planstraße B sowie im nordöstlichen Plangebiet am Saum des Auen-Weiden-Gehölzbestandes entstehen.

Um die Gewerbegebiete GE 2.1 bis 2.3 und die Wohngebiete WA 6.1 bis 6.4 räumlich voneinander abzugrenzen und dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG gerecht zu werden, sieht der Entwurf eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende, zehn Meter breite Grünfläche (M 1) vor, die die funktionale Trennung auch städtebaulich sichtbar werden lässt. Die Positionierung des Regenrückhaltebeckens (G 5) unterstützt die räumliche Trennung ebenfalls.

Für die Flurstücke 909/3, 910, 923/20, 923/21 und 923/22 wird die Ausweisung eines Mischgebiets vorgeschlagen. Zulässig sind dort nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Wohngebäude sind dort ebenfalls zulässig; für diese gelten immissionschutzrechtlich etwas höhere Grenz- bzw. Orientierungswerte als für die benachbarten Wohngebiete. Die Mischgebiete sind somit ein Übergangsbereich zwischen Klärwerk/Gewerbe und Wohngebiet.

Zu d) Einzelhandelsstruktur

In Regis-Breitungen leben derzeit ca. 3.880 Menschen, davon rund 3.000 in der Kernstadt. Für die wohnortnahe Lebensmittelversorgung stehen ihnen drei SB-Lebensmittelmärkte zur Verfügung: Ein Discounter (Netto, ca. 1.100 m² Verkaufsfläche) in der Goethestraße, ein Nahversorger (nah&gut Tausendfreund, ca. 300 m² VF) in der Siedlung „Am Wäldchen“ sowie ein Discounter (NORMA, ca. 850 m² VF) in der Deutzener Straße Ecke Blumrodaer Straße. Letztgenannter befindet sich im Plangebiet und soll nach den Wünschen des Betreibers und der Stadt seine Verkaufsfläche auf max. 1.200 m² steigern. Nominell handelt es sich somit um eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 350 m².

Gemäß dem Regionalplan Leipzig-West Sachsen kommt der Kernstadt Regis-Breitungen die Funktion „Gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern“ zu¹. Als zentraler Ort fungiert Regis-Breitungen nicht.

Bereits jetzt erfüllt der Markt eine Nahversorgungsfunktion für die Anwohner im Bereich Deutzener Straße/Bornaer Straße/Auenstraße. Mit dem derzeit erfolgenden Bezug neuer Eigenheime „An der Alten Mühle“ (ca. 10 WE) sowie der potenziellen neuen Bevölkerung im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung (ca. 70 WE) wird die zu versorgende Bevölkerung in fußläufiger Entfernung des

¹ Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen (2020): Regionalplan Leipzig-West Sachsen, Karte 2.

Marktes weiter zunehmen. Im Zusammenspiel mit den im selben Gebäude befindlichen Handels- und Dienstleistungsbetrieben (Getränkemarkt, Fleischer, Friseur), ist der Komplex einer der wichtigsten Gewerbebetriebe im nördlichen Regis und erfüllt neben der Versorgungs- auch eine kommunikative und identitätsstiftende Funktion.

Es ist davon auszugehen, dass der NORMA-SB-Markt Deutzener Straße auch nach einer Erweiterung vorwiegend der Versorgung der Bevölkerung in Regis dienen wird.

Siehe dazu auch Kapitel 6.3.2.

Zu e) Demographie/Wohnungsmarkt

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbauflächen. Durch das Angebot von Bauplätzen für Eigenheime und Mehrfamilienhäuser soll die Bevölkerungszahl von Regis-Breitungen stabilisiert werden. Damit wird nicht nur dem natürlichen Bevölkerungsrückgang entgegengewirkt, auch eine ausgewogenere Altersstruktur der Stadt wird so befördert.

Zudem wird mit der Planung die Möglichkeit geschaffen, das in Regis-Breitungen vorhandene Wohnraumangebot qualitativ zu verbessern, indem Wohnungsgrößen und -standards angeboten werden können, die auf dem Wohnungsmarkt in Regis-Breitungen derzeit unterrepräsentiert sind; das betrifft beispielsweise Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen und Anlagen für das Wohnen im Alter.

Zu f) Arbeitsmarkt

Die Gewerbegebietsflächen des bestehenden Bebauungsplanes werden mit der Änderungsplanung verkleinert und neu ausgerichtet. Ziel ist es, eine Vielfalt an Grundstücksgrößen und -zuschnitten anzubieten, die für verschiedene Gewerbe attraktiv ist. Die Erfahrung der letzten 35 Jahre sowie die derzeitige Gewerbeflächen-Nachfrage zeigen, dass für Regis-Breitungen aufgrund der relativ großen Entfernung zur Autobahn keine flächenintensiven Großansiedlungen zu erwarten sind. Als Zielgruppe werden vielmehr kleinteilige Gewerbebetriebe im produzierenden Gewerbe sowie im Handwerks- und Dienstleistungssektor gesehen.

Im zunehmenden Wettbewerb um qualifizierte Arbeitskräfte ist die Verfügbarkeit von Bauplätzen und Wohnungen am Arbeitsort mittlerweile zum wichtigen Standortfaktor geworden. Der vorliegende Bebauungsplan trägt dieser Entwicklung Rechnung, indem er das bestehende Missverhältnis zwischen ausgewiesener Gewerbefläche und Wohnbaupotenzial vor Ort korrigiert.

Zu g) Bedarf an Kindertagesbetreuungs- und Schulplätzen

Regis-Breitungen verfügt über eine Kita, eine Grundschule und eine Oberschule. Die Stadtverwaltung führt jährliche Bedarfsplanungen über Plätze an diesen Einrichtungen durch. Mit Stand Mai 2025 ist festzuhalten, dass die Kapazitäten der Kindergärten und Schulen ausreichen, um die Kinder aus dem neuen Baugebiet aufzunehmen. Für mehr Details zu diesem Thema sei auf „Kap. 8.2.6 Kindergärten und Schulen“ verwiesen.

Zu h) Pendlerbewegungen

Da hier eine Angebotsplanung vorliegt, ist eine detaillierte Analyse der Wohn-/Arbeitsortbeziehung im Rahmen des Verfahrens nicht möglich, Sie ist aber auch nicht erforderlich, da sich die Auswirkungen der Planung voraussichtlich höchstens auf eine mittlere zweistellige Zahl von neuen Arbeitsplätzen beschränken wird. Bei guter Auslastung der Baugebiete (sowohl GE/MI als auch WA) wird die Zahl der Aus- und Einpendler von bzw. nach Regis-Breitungen steigen, das bestehende Straßennetz wird aber kein Problem haben, diesen etwas erhöhten Verkehr aufzunehmen.

Zum Thema Verkehr siehe auch Kapitel 5.7.

4. Verfahrensdurchführung

Der vorliegende Bebauungsplan wird im sogenannten „Vollverfahren“ aufgestellt. Dementsprechend schloss das Verfahren auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB ein. Die Begründung zum Bebauungsplan umfasst gemäß § 2a BauGB zudem einen Umweltbericht, in dem die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ist zudem eine Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beizufügen.

Die nachfolgende Tabelle gibt Aufschluss über die bisher erfolgten bzw. noch ausstehenden Verfahrensschritte:

Tabelle 1: Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. 05/30/2022, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 6 vom 11.06.2022)	19.05.2022
Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf (Beschluss Nr. 11/37/2023, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 2 vom 11.02.2023)	26.01.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) (bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 2 vom 11.02.2023)	14.02.-14.03.2023
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) (mit Schreiben vom 13.02.2023)	14.02.-24.03.2023
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. ...	...
Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB)	...
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	...
Abwägungsbeschluss (§ 2 Abs. 3 BauGB) vom	...
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) vom bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. ...	...

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie

Das Plangebiet weist Höhen zwischen 143 und 145 m ü. NHN auf und lässt sich als weitgehend eben charakterisieren. Nennenswerte kleinräumige Höhenunterschiede liegen einzig entlang der Blumrodaer Straße vor, die vor allem im östlichen Teil gegenüber den angrenzenden Wiesen- und Gehölzflächen um bis zu 2 m erhöht liegt. Im Norden des Plangebietes schließt sich die Böschung zum Speicherbecken mit einem Anstieg auf ca. 153 m ü. NHN an. Diese liegt jedoch nicht mehr im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

5.2 Altbergbaugebiet

Regis-Breitingen ist Teil des mitteldeutschen Braunkohlereviers, das neben den noch aktiven Abbaugebieten wie dem Tagebau Vereinigtes Schleenhain westlich von Deutzen inzwischen vor allem von Bergbaufolgelandschaften geprägt ist. Die Anlage des Speicherbeckens Borna sowie die Verlegung der Pleiße in Folge der Bergbautätigkeiten sind die augenscheinlichsten Beispiele für die tiefgreifende anthropogene Überprägung des Naturraums in der Umgebung des Plangebietes.

Das Planungsgebiet befindet sich im Altbergbaugebiet und liegt im Überschneidungsbereich dreier ehemaliger Tagebaugebiete: Regis I 1903-1932, Regis II 1930-1936 und Blumroda 1948-1954. Aufgrund der bergbaulichen Abbauvorgänge und anschließenden Innenverkipungen in den Tagebauen befindet sich der Baugrund nicht mehr in seiner ursprünglichen geologischen Abfolge. Es sind heterogen gelagerte Lockergesteine, sowohl tertiären als auch quartären Ursprungs zu erwarten. Dabei handelt es sich um Feinsande, Tone und Schluffe, mit kohlehaltigen Bestandteilen, sowie Kiese und Sande. Die lokale Baugrundsichtung ist damit extrem wechselhaft und stark differenziert.

Die Grundwassersituation ist ebenfalls bergbaulich beeinflusst. Der vorherrschende Grundwasserleiter befindet sich innerhalb des Kippenmischbodens bei ca. +141 m NHN.

Aufgrund der Vorbelastungen durch die früheren Bergbautätigkeiten wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben (siehe Kapitel 6.3.3), das eine Einschätzung der Bodensituation erarbeitet hat. Darauf basierend wurde die Planung angepasst und weiterentwickelt. Auswirkungen ergaben sich beispielsweise für das Regenwasserbewirtschaftungskonzept (siehe Kapitel 6.3.5 und 8.2.3) oder Bereiche des Wohngebietes WA 2, das aufgrund unterirdisch noch vorhandener Anlagen des Tagebaus an einer Stelle eingeschränkt wurde (jetzt Grünfläche G 3). Auch im Gewerbegebiet GE 2.3 ist eine unterirdische Anlage vorhanden, die im Rahmen einer zukünftigen Gebäudeplanung zu berücksichtigen ist.

In der Stellungnahme der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft (LMBV) vom 31.3.2023 heißt es zu den noch vorhandenen Anlagen im Untergrund:

„Im westlichen Teil des Bebauungsplanes befindet sich ein insgesamt ca. 157 m langes Teilstück einer ausgebauten Entwässerungsstrecke der 3. Sohle vom ehemaligen Tagebau Regis. Hierzu liegen uns keinerlei Informationen zu Verwehrmaßnahmen vor - diese Strecke gilt als offen. Der LMBV liegt für den Bereich eine Kenntnisdatenanalyse (KSA) — Rissliche Darstellung der Risikobereiche "Tagebaue Regis I bis IV und Tagebau Deutzen" mit Stand 2017 vor. Der hier beschriebene Grubenbau wurde vom Gutachter der KSA mit Einwirkungsbereich Nr. 35 in die Risikoklasse II, d. h. Handlungsbedarf zur Erkundung und Nachverwahrung, eingestuft und soll nicht weiter überbaut werden.

Weiter befindet sich im südlichen Teil des Bearbeitungsbereiches auf der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken Nr. 911 und 912 ein insgesamt ca. 7 m langes Teilstück einer ausgebauten Entwässerungsstrecke ohne Abgänge der 4. Sohle und der Schacht 17 vom ehemaligen Tagebau Regis (...). Die Teufe des Schachtes wird entspr. der o. g. KSA mit 7 m und der Querschnitt mit 2,5 x 2,5 m angegeben - im Holzausbau. Es wird empfohlen, den Schacht nicht weiter zu überbauen.

Die hier beschriebenen Grubenbaue wurden vom Gutachter der KSA mit Einwirkungsbereich Nr. 34 wegen der höheren Überdeckung in die niedrigere Risikoklasse III eingestuft.“

5.3 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich derzeit folgende Gebäude und Nutzungen:

- Ein Gewerbebetrieb (Zahntechnik) auf den Flurstücken 923/21 und 923/22 Gem. Regis,
- ein Einzelhandelsbetrieb (SB-Lebensmittelmarkt) auf dem Flurstück 909/13 Gem. Regis,
- ein Einzelhandelsbetrieb (Getränkemarkt) auf dem Flurstück 909/14 Gem. Regis und
- insgesamt neun Gartengrundstücke, teilweise mit Laubenbestand, teilweise nicht mehr in Nutzung (Flurstücke 910-918 Gem. Regis).

Alle anderen Flurstücke im Plangebiet mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen sind unbebaut und werden derzeit entweder landwirtschaftlich oder gar nicht genutzt.

Im direkten Umfeld befinden sich derzeit folgende Gebäude und Nutzungen:

- Dörfliche Wohnbebauung (Einfamilienhäuser 1- bis 2-geschossig mit Gärten) entlang der Deutzener Straße,
- Geschosswohnungsbau (3-geschossig), Garagen und Kleingärten entlang der Deutzener Straße am nordwestlichen Ortsausgang,
- Wohn- und teilweise auch Geschäftshäuser entlang der Bornaer Straße (2-geschossig),
- ein neues Wohngebiet (Einfamilienhäuser 1- bis 2-geschossig mit Gärten) im Bereich Auenstraße/Mühlenstraße und
- die Kläranlage Regis, betrieben vom „Zweckverband Wasser/Abwasser Bornaer Land“.

5.4 Vorhandene Wohnbevölkerung

Es gibt keine Wohnbevölkerung im Plangebiet.

5.5 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Das Plangebiet wird durch die Blumrodaer Straße geteilt. Nördlich davon liegen Ackerflächen und große Ruderalfluren mit Gehölzaufwuchs, der sich als Weiden-Auen-Feuchtgebüsch im fortgeschrittenen Sukzessionsstadium charakterisieren lässt (vgl. Kapitel 7 Umweltbericht). Südlich der Blumrodaer Straße sind Wiesen und Weiden mit lockerem Baum- und Gehölzbestand sowie Gärten vorhanden.

Nach aktuell rechtskräftigem B-Plan „Gewerbegebiet Regis-NO“ sind Teile der Ackerfläche, des Weidelandes und der Gehölze/Ruderalfluren als Gewerbebestandort festgesetzt und damit ab sofort bebaubar.

5.6 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet sind keine sozialen Einrichtungen vorhanden.

5.7 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur

Straßennetz

Mit der Blumrodaer Straße (K 7932), die das Plangebiet zentral erschließt, besteht eine gute Anbindung an die Bundesstraße B 93 nach Norden in Richtung Borna bzw. nach Süden in Richtung Altenburg. Über die Deutzener Straße gelangt man südlich gut in die Kernstadt, nach Norden zur Staatsstraße S 50 Richtung Lucka bzw. Borna.

An das überregionale Verkehrsnetz ist Regis-Breitungen über die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle Borna-Süd (ca. 11 km östlich) an die Bundesautobahn A 72 (Leipzig - Hof) angeschlossen.

ÖPNV

Zwei Bushaltestellen können vom Plangebiet in wenigen Minuten fußläufig erreicht werden. Der S-Bahnhof ist rund 2,4 km entfernt, was einer Wegezeit von 8 Minuten (Bus, Fahrrad) bis ca. 30 Minuten (zu Fuß) entspricht. Der S-Bahnhof wird bis Ende 2026 erneuert. Damit entsteht ein Verkehrsknotenpunkt an der Sachsen-Franken-Magistrale (S-Bahn, Kohlebahn und Bus; P+R-Punkt).

Über den S-Bahnhof Regis-Breitungen besteht eine Verbindung nach Halle (Saale) über Leipzig sowie nach Zwickau. Darüber hinaus stellt die Buslinie 258 die Verbindung zwischen Borna, Deutzen, Regis-Breitungen und Lucka sicher.

S-Bahn S5/S5X

Halle (Saale) – Zwickau / Zwickau – Halle (Saale)

Haltestellenabstand zum Plangebiet

(Abstand gemessen von zentraler Kreuzung Blumrodaer Straße an Kläranlage)

Bahnhof Regis-Breitungen	1.800 m Luftlinie	2.400 m entlang der Straße
--------------------------	-------------------	----------------------------

PlusBus –Linie 258

Borna/Deutzen/Regis-Breitungen/Lucka

Lucka/Regis-Breitungen/Deutzen/Borna

abgestimmt auf S-Bahn S5/S5X Richtung Leipzig am Bahnhof Regis-Breitungen

Haltestellenabstand zum Plangebiet

(Abstand gemessen von zentraler Kreuzung Blumrodaer Straße an Kläranlage)

Regis-Breitungen, Siedlung	430 m Luftlinie	570m entlang der Straße
Regis-Breitungen, Gärtnerei	350 m Luftlinie	470m entlang der Straße

5.8 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen

In der Blumrodaer Straße liegen Strom-, Telekom- und Trinkwasserleitungen, an die die Bauflächen nördlich und südlich davon angeschlossen werden können. Die Trinkwasserleitungen decken auch den Löschwasserbedarf ab.

In der Blumrodaer Straße liegen zudem Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle. An den Schmutzwasserkanal können die Baugebiete angeschlossen werden.

Darüber hinaus gibt es noch drei Leitungstrassen, die in der Planung berücksichtigt werden müssen:

- Eine Leitung für Niederschlagswasser direkt nördlich der Blumrodaer Straße.
- Zwei Druckleitungen für Misch- bzw. Schmutzwasser, die nördlich der Planstraße B liegen.
- Ein Mischwasserkanal, der direkt südlich der Plangebietsgrenze verläuft und der im Osten das Wohngebiet WA 1 kreuzt.

Gas oder Fernwärme liegt nicht an. Die Heizung- und Warmwasserbereitung kann über Wärmepumpen und Photovoltaik-/Solarthermie-Anlagen sichergestellt werden.

Das Plangebiet ist somit grundsätzlich mit allen relevanten Medien erschlossen.

6. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Raumordnung

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen

Der rechtskräftige Landesentwicklungsplan (LEP) des Freistaates Sachsen stammt aus dem Jahr 2013 und legt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Freistaat verbindlich fest. Der LEP 2013 ist auf einen Zeitraum von etwa zehn Jahren ausgerichtet. Er ist bei Bedarf durch Fortschreibung der weiteren Entwicklung anzupassen. „Die sächsische Regierung will in dieser Legislatur einen neuen Landesentwicklungsplan (LEP) vorlegen ...“ und „Die neuen landesplanerischen Vorgaben des Freistaates sollen – abhängig vom Verlauf der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritte – 2027/28 vorliegen.“²

Regis-Breitingen zählt gemäß LEP 2013 zu Räumen mit besonderem Handlungsbedarf. Laut der Karte 3 „Räume mit besonderem Handlungsbedarf“ liegt sie im Bereich der Bergbaufolgelandschaften. Das Ziel 2.1.3.1 des LEP formuliert dazu, dass diese Räume so entwickelt werden sollen, dass sie „aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können.“

Regis-Breitingen liegt gemäß LEP 2013 im Mittelbereich des Mittelzentrums Borna und ist dem verdichteten Bereich im ländlichen Raum zugeordnet.

Für diese Bereiche gilt der Grundsatz, dass sie als „Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume (...) so weiterentwickelt werden, dass von ihnen (...) Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen“ (G 1.2.4.).³

Den genannten Grundsatz wird mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf Rechnung getragen, indem die Kernstadt Regis in ihrer Wohn-, Gewerbe- und Versorgungsfunktion insbesondere für ihre ländlichen Ortsteile und die angrenzenden Dörfer gestärkt wird, ohne dabei die Zentrumsfunktion des Mittelzentrums Borna in Frage zu stellen.

Im Kapitel 2.2 „Siedlungsentwicklung“ des LEP wird die Reduktion der siedlungsbedingten Flächenneuanspruchnahme gefordert (Grundsatz G 2.2.1.1). Zudem sind neue Wohnbaugebiete in „zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen“ festzusetzen (Ziel Z 2.2.1.3).⁴

Da weite Teile des räumlichen Geltungsbereichs im planungsrechtlichen Bestand bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen – und somit de iure unverzüglich bebaubar – sind, handelt es sich genau genommen nicht um eine Flächenneuanspruchnahme. Vielmehr wird die Nutzung der bereits als Siedlungsgebiet ausgewiesenen Fläche mit dem vorliegenden Bebauungsplan konkretisiert, in Teilen geändert und an sich weiterentwickelte Bedarfe angepasst.

Der Bebauungsplanentwurf sieht einen kompakten, an Bestandsbebauung anknüpfenden Siedlungskörper in unmittelbarer Nähe zu einem Nahversorger vor. Dem Ziel Z 2.2.1.3 wird damit entsprochen.

Der LEP führt weiter aus:

„Z 2.2.1.6 Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den

² Leipziger Volkszeitung „Neuer Plan soll her – Landesentwicklung: Kommunen sollen mehr Spielräume erhalten“, 08.04.2025, (<https://www.lvz.de/politik/regional/landesentwicklung-kommunen-sollen-mehr-spielraeume-erhalten-Z6IQGY6AZFBRNQM4LUUE2W4IA.html>; aufgerufen am 10.04.2025)

³ Freistaat Sachsen (2013): Landesentwicklungsplan 2013, S. 24 f.

⁴ Freistaat Sachsen (2013): Landesentwicklungsplan 2013, S. 56.

Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.“⁵

Ergänzend dazu heißt es auf Seite 61 des LEP:

„Die Planungshoheit der Gemeinden schließt - ungeachtet der zentralörtlichen Einstufung - ein, dass jeder Gemeinde eine bauliche Eigenentwicklung zugestanden wird. Das bedeutet, dass der Bedarf unter anderem an Wohnungen, der sich aus der natürlichen Zunahme der Bevölkerung oder auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, aus dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen ergibt, für die örtliche Bevölkerung auf Wunsch in der eigenen Gemeinde gesichert werden kann. Ebenso soll dem Bedarf für ortsangemessene Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen Rechnung getragen werden sowie im Einzelfall auch für potenzielle Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen, soweit diese sich in die bestehende Orts- und Siedlungsstruktur einfügen und ein örtlich begründeter Bedarf besteht oder besondere Standortvoraussetzungen für eine Neuansiedlung gegeben sind.

Eine Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder die Nachnutzung vorhandener baustruktureller Potenziale ohne zusätzlichen Flächenverzehr bleibt auch außerhalb der Zentralen Orte und Gemeinden mit besonderen Gemeindefunktionen möglich, soweit damit keine Beeinträchtigung der umliegenden Zentralen Orte verbunden ist.“

In der vorliegenden Planung beruft sich die Stadt Regis-Breitungen auf diese zum Ziel 2.2.1.6 gemachten Ausführungen:

- Die Bevölkerungszahl von Regis-Breitungen beträgt im Moment ca. 3.880 und hat damit die von der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung prognostizierten Zahlen für 2030 bereits erreicht.
- Die Infrastruktur der Gemeinde ist auf eine größere Bevölkerungszahl ausgelegt (1989 hatte Regis-Breitungen ca. 6.000 Einwohner)
- Regis-Breitungen folgt dem oben genannten Ziel 2.1.3.1. Es soll verhindert werden, dass die Gemeinde wieder schrumpft bzw. sichergestellt werden, dass die Bevölkerungszahl mindestens gehalten werden kann und die lokale Wirtschaft und „regionale Wirkungskreisläufe“ (Z 2.1.3.1) gestärkt werden.
- Die Immobilienwirtschaft zeigt Interesse an Bauprojekten in Regis-Breitungen. So ist beispielsweise eine Planung für zwei Mehrfamilienhäuser im Bebauungsplangebiet der Gemeinde von einem ortsansässigen Bauherrn bereits vorgestellt worden.
- Die derzeitigen Wirtschafts- und Ämteransiedlungen im Umkreis von Regis-Breitungen (z.B. Zwenkau und Borna) werden eine weitere Nachfrage aus der unmittelbaren Region auslösen. Auch Ausweichbewegungen von Bauwilligen aus dem Raum Leipzig nach Regis-Breitungen sind festzustellen. Die Planung stellt somit eine Entlastung bzw. Verstärkung der Region bezüglich des Wohnungsmarktes dar.
- Nach Aussage der Stadt Regis-Breitungen bestehen keine größeren verfügbaren Leerstände im Stadtgebiet. Potenzial im Bestand ist somit nur wenig vorhanden.
- Ein Bedarf an Bauflächen in den nächsten Jahren wird bestehen; sowohl für Einfamilienhäuser, aber auch für Mehrfamilienhäuser. Aufgrund des fortschreitenden demographischen Wandels wird zudem die Nachfrage nach barrierefreien Wohnangeboten u. a. speziell für Senioren und Seniorinnen vorhanden sein.
- Es geht Regis-Breitungen nicht um starkes Wachstum, sondern um eine Stabilisierung der Bevölkerungszahl und der Bevölkerungszusammensetzung. Der Zuzug von Familien kann

⁵ Freistaat Sachsen (2013): Landesentwicklungsplan 2013, S. 56.

dazu beitragen, aber wichtig ist vor allem die Schaffung von Möglichkeiten, dass bereits ansässige Familien einen Bauplatz finden und Betagte in der Stadt wohnen bleiben können. Da die meisten Flächen im Besitz der Stadt Regis-Breitungen sind, können die ansässigen Zielgruppen vorrangig bedient werden.

- Um eine am zukünftigen Bedarf orientierte Siedlungsentwicklung sicherzustellen und keine Überkapazitäten zu schaffen, wird das Plangebiet in zwei Schritten in Kraft gesetzt: Die Wohngebiete nördlich der Blumrodaer Straße werden erst dann in Kraft gesetzt, wenn in den Wohngebieten WA 2 bis WA 5.2 südlich der Blumrodaer Straße mindestens 80% der Baugrundstücke verkauft sind (siehe auch Kapitel 11). Wenn der nördliche Bauabschnitt in Zukunft nicht genutzt wird, wird mit dem südlichen Abschnitt eine städtebaulich schlüssige Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers sichergestellt und somit insgesamt eine Zersiedelung verhindert.
- Wie bereits erwähnt, sind weite Teile des räumlichen Geltungsbereichs im planungsrechtlichen Bestand bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen – und somit de jure unverzüglich bebaubar. Es handelt sich daher genau genommen nicht um eine zusätzliche Flächenneuanspruchnahme. Vielmehr wird ein brachliegendes Baulandpotential reaktiviert sowie die bereits als Siedlungsgebiet ausgewiesenen Flächen mit dem vorliegenden Bebauungsplan zeitgemäß genutzt.
- Mit der Blumrodaer Straße (und der vorhandenen Stichstraße) und den darin bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Hauptgerüst der Erschließung des Plangebietes bereits vorhanden. Die bestehende Infrastruktur war auf das Gewerbegebiet ausgelegt und wird im Moment nicht gemäß ihrer Kapazität genutzt.
- Die Funktionsfähigkeit bzw. der Status des Mittelzentrums Borna wird durch die vorliegende Planung nicht gefährdet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erhob die Stadt Borna keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf. Zitat aus der Stellungnahme: *„Die raumordnerischen Ziele der Stadt Borna werden nicht beeinträchtigt, da es sich aus der Sicht der Stadt Borna um eine angemessene Bereitstellung von entsprechenden Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen handelt.“*

Somit werden die Ziele und Grundsätze des LEP durch die vorliegende Planung beachtet.

Regionalplan Leipzig-Westsachsen

Auch im Regionalplan (RP) kommt Regis-Breitungen die Rolle als Versorgungs- und Siedlungskern, jedoch nicht als zentraler Ort zu.⁶ Darüber hinaus gehört Regis-Breitungen als Teil der Bergbaufolgelandschaft zu den Räumen mit besonderem landes- und regionalplanerischem Handlungsbedarf, die „im Zuge von Maßnahmen zur Beseitigung struktureller Nachteile und zur Förderung der regionalen Entwicklung besonders zu unterstützen“⁷ sind.

Als ehemaliger Tagebau- und Brikettfabrik-Standort ist Regis-Breitungen noch immer in einem Strukturwandel begriffen. Mit der Ausweisung neuer attraktiver Wohnlagen sowie der Qualifizierung des bestehenden – bislang kaum nachgefragten – Gewerbegebiets soll die Rolle der Stadt als Wohnstandort mit ergänzender, kleinteiliger Gewerbestruktur untermauert werden.

Den im Kapitel „Siedlungsentwicklung“ des RP festgelegten Zielen und Grundsätzen wird mit dem vorliegenden Entwurf entsprochen. Folgende Ziele und Grundsätze des RPs werden durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf allesamt beachtet⁸:

⁶ Regionaler Planungsverband Westsachsen (2020): Regionalplan Westsachsen, Karte 2: Siedlungsstruktur.

⁷ Regionaler Planungsverband Westsachsen (2020): Regionalplan Westsachsen, Festlegungen mit Begründung, S. 46.

⁸ Regionaler Planungsverband Westsachsen (2020): Regionalplan Westsachsen, Festlegungen mit Begründung, S. 49.

- *Bei Neubebauung ist eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken. (Z 2.2.1.2)*
- *Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden. (G 2.2.1.3)*
- *Die Bauleitplanung der Gemeinden soll eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen. Dabei sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte vermieden werden. (Z 2.2.1.7)*

Die Ziele und Grundsätze des RP werden durch die vorliegende Planung beachtet.

Zum Umgang mit den Vorgaben des LEP und des RP siehe auch Kapitel 8.2.1.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan liegt für das Stadtgebiet Regis-Breitungen allerdings nicht vor. Um dennoch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet zu kommen, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

6.1.3 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich für den größten Teil des Plangebietes derzeit noch nach dem alten Bebauungsplan aus den frühen 1990er Jahren. Darin sind nördlich und südlich der Blumrodaer Straße ausschließlich Gewerbegebiete festgesetzt. Die nun in Teilen gewünschte Wohnbebauung wäre nach dem bestehenden Bebauungsplan nicht zulässig.

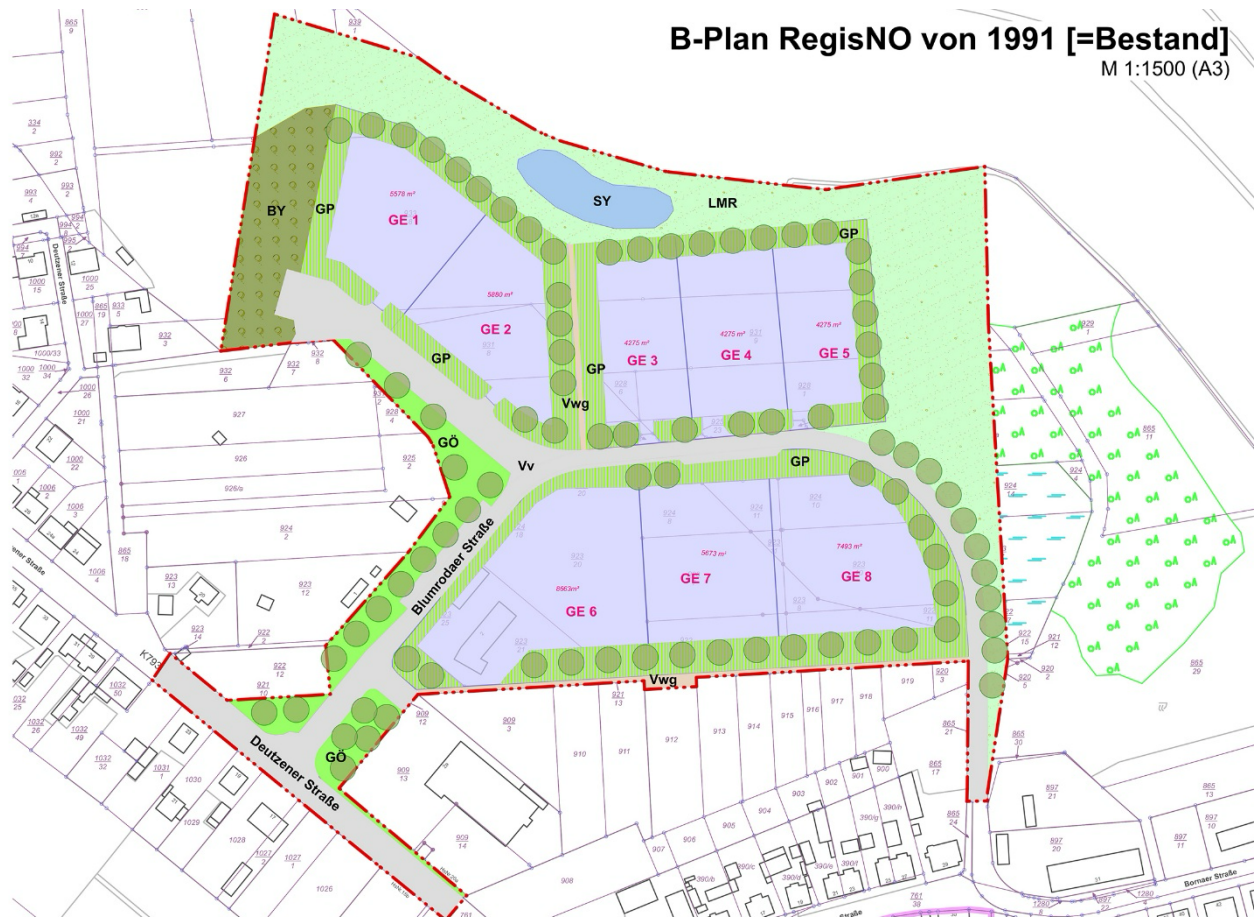


Abbildung 1: Skizzenhafte Neuzeichnung des alten Bebauungsplanes (Büro für urbane Projekte)

Für den Bereich, in dem nun die Baugebiete WA 1, WA 2, MI 1.1 und GE 1 vorgesehen sind, existiert bisher kein Bebauungsplan. Die Flächen liegen zwischen bestehender Bebauung im Süden (entlang Deutzener und Bornaer Straße) und dem Geltungsbereich des alten Bebauungsplans. Daher wäre bisher bei entsprechenden Bauvorhaben § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zum Tragen gekommen.

6.2 Sonstige Planungen

Sonstige Planungen sind für diesen Bebauungsplan wie folgt relevant:

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Bereits im Stadtentwicklungskonzept von 2015 wurde das nicht ausgelastete Gewerbegebiet Regis-Nordost als städtebaulicher Problem- und Konfliktbereich identifiziert und die Teilumnutzung als Wohngebiet vorgeschlagen.⁹

Auf Basis des damaligen Wohnungsbestands wurde unter Berücksichtigung von Prognosen zur Haushaltsentwicklung kein quantitativer Bedarf an Wohnungsneubau identifiziert, jedoch die Bereitstellung zusätzlicher attraktiver Wohnbauflächen als Teil einer Angebotsstrategie (qualitativer Bedarf) empfohlen. Die Entwicklung seit 2015 lässt erkennen, dass die Nachfrage nach Bauplätzen zugenommen hat, und somit inzwischen ein quantitativer wie qualitativer Bedarf besteht.

Die im Fachkonzept „Städtebauliche Entwicklung und Wohnen“ des INSEK dargestellten Ziele werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf aufgegriffen. Hierzu gehören beispielhaft die Leitsätze:

⁹ Stadt Regis-Breitungen/KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH (2015): Integriertes Stadtentwicklungskonzept, S. 20, S. 31.

„Der Wohnbauflächenbedarf wird vorrangig durch die Schaffung von Bauland in integrierten bzw. bereits erschlossenen Lagen sowie ergänzend durch die Schließung von Baulücken und Sanierung leerstehender Wohngebäude gedeckt.“

„Die Entwicklung als Wohnstandort erfolgt durch den sensiblen Umgang mit der historisch gewachsenen Stadtstruktur sowie der Schaffung stadtverträglicher und marktgerechter Angebote am Grundstücks- und Wohnungsmarkt.“¹⁰

6.2.2 Klimaschutzkonzept Landkreis Leipzig

Der Landkreises Leipzig nennt auf Seite 46 seines Klimaschutzkonzeptes vom 31.5.2022 folgende Stellschrauben zur Reduktion der Treibhausgase:

- „1. Senken des Energieverbrauchs, z.B. Sanierung Gebäude, ÖPNV statt Individualverkehr;*
- 2. Effizienzsteigerung der Energiebereitstellung, z.B. Nutzung KWK und*
- 3. Einbinden Erneuerbare Energien, z.B. Umweltwärme statt Erdgas*

Eine Kombination dieser drei Ansätze – Verbrauchsminderung, Effizienzsteigerung, Erneuerbare Energien – tragen schließlich nicht nur zu weniger klimaschädlichen Emissionen bei, sondern auch zu einer weitestgehend unabhängigen Energieversorgung und einem ressourcenschonenden Energieverbrauch.“

Die Punkte 1. und 2. sind aufgrund der ländlichen Lage, nicht vorhandenem Baubestand im Plangebiet und dem Vorliegen einer Angebotsplanung nur schwer umzusetzen. Aber Punkt 3. wird in der vorliegenden Planung umfassend berücksichtigt. Über den konkreten Umgang mit dem Klimaschutzkonzept in dieser Planung siehe Kapitel 8.2.7.

6.3 Gutachten

6.3.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die Landschaftsarchitektin Heike Sichtung (Schkeuditz) hat am 16.5.2023 einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgelegt.

Sie kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Vor allem Vögel können von den Auswirkungen des Planes betroffen sein. Das aktuelle Vorkommen von 28 Brutvogelarten und 12 weiteren Arten als sporadische oder potentielle Brutvögel sowie als Nahrungsgäste wurde hier festgestellt.

In Folge der Wirkungen des Bebauungsplanes könnten streng geschützte Arten potentiell getötet oder verletzt werden oder ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten verlieren. Die Tötung oder Verletzung von Individuen dieser Arten ist jedoch weitgehend vermeidbar. Diese Beeinträchtigungen treten insbesondere im Ergebnis der Beseitigung der Vegetation auf Teilflächen im Zuge der Baufeldfreimachung ein. Sie betreffen überwiegend in Sachsen häufige Vogelarten, deren Erhaltungszustand der lokalen Population sich auch ohne spezielle Maßnahmen voraussichtlich dadurch nicht verschlechtern wird, bzw. eine Art der Vogelschutzrichtlinie (Neuntöter) in günstigem Erhaltungszustand.

Der Verlust von (Teil-)Brutrevieren soll durch umfassende Festsetzungen zur Erhaltung von Gebüschstrukturen abgemildert werden.

Fledermäuse sind nach aktueller Kenntnis nicht von der Verletzung artenschutzrechtlicher Verbote betroffen, da die hier vorkommenden Arten das Gebiet nur als Jagdhabitat nutzen und keine Quartiere gefunden wurden. Allerdings sind Bäume, die besondere, die potentiell von Fledermäusen als Quartier nutzbare Strukturen aufweisen, auch ohne diesen Nachweis zu schützen.

¹⁰ Stadt Regis-Breitingen/KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH (2015): Integriertes Stadtentwicklungskonzept, S. 30.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung der Verletzung artenschutzrechtlicher Verbote vorgeschlagen. Bei einer gestaffelten Bebauung der Baugrundstücke können die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen später eintretende Verluste von Revieren / Nistplätzen kompensieren. Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu detaillieren.

Für die Maßnahmen der Fällungen und der Baufeldfreimachung wird eine artenschutzfachliche Baubegleitung empfohlen.“

6.3.2 Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des NORMA-Lebensmittelmarktes

Im Oktober 2023 wurde die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden beauftragt, eine Auswirkungsanalyse bezüglich der geplanten Erweiterung des NORMA-Lebensmitteldiscounters am Standort Blumrodaer Straße 2A zu erarbeiten.

Die Verkaufsfläche des NORMA-Marktes beträgt aktuell etwa. 850 m². Der Betreiber möchte diese gerne durch einen seitlichen Anbau auf max. 1.200 m² erweitern, sodass sich eine Erweiterungsfläche von insgesamt rd. 350 m² Verkaufsfläche ergibt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens musste nun im Rahmen einer Auswirkungsanalyse die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Erweiterung auf Basis der Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO untersucht werden. Dabei wurde geprüft, inwiefern zentrale Versorgungsbereiche in Regis-Breitungen und ggf. in umliegenden Orten in ihrer Funktion und Entwicklung beeinträchtigt werden können. Auch waren die verbrauchernahe Versorgung und das zentralörtliche Versorgungssystem im Hinblick auf mögliche Schädigungen zu untersuchen.

Es galt nachzuweisen, dass der Standort vorrangig der verbrauchernahen Versorgung dient und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich sowie städtebaulich integriert ist. Eingeschlossen in die Prüfung ist der Nachweis, dass der Anteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente (sog. Nonfood II-Sortimente) nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH legte ihre Analyseergebnisse am 23.11.2023 vor. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass alle Prüfkriterien nach § 11 Abs. 3 BauNVO eingehalten werden:

- Der Verkaufsflächenanteil von nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten beträgt sowohl im Bestand als auch in der Planung deutlich weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Der NORMA-Lebensmitteldiscounter ist damit hinsichtlich seines Warenangebotes eindeutig als Nahversorger einzustufen.
- Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind angesichts der Leistungsfähigkeit der Zufahrtswege insgesamt nicht zu erwarten. Eine wesentliche Zunahme gebietsfremden Verkehrs, die zu verkehrsbedingten Beeinträchtigungen im Standortumfeld führt, ist nicht zu erwarten. Die Erweiterung ist somit hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich.
- Der Standort ist gut in die Siedlungsstruktur eingebunden. In zwei Richtungen (Deutzener Straße, Bornaer Straße) schließen Wohnnutzungen an den Projektstandort von NORMA an. Mit der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes „Blumrodaer Straße“ werden weitere Flächen für Wohn- und Mischnutzung in nördlicher und östlicher Richtung hinzukommen. Der Projektstandort ist somit als städtebaulich integrierte Lage einzustufen.
- Der langjährig bestehende NORMA-Markt übernimmt an seinem Standort an der Blumrodaer Straße eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner der Stadt Regis-Breitungen. Von der zu erwartenden Umsatzleistung des NORMA-Marktes stammen > 50 % aus der Standortkommune selbst. Darüber hinaus kann der Standort ein großes fußläufiges Einzugsgebiet erschließen, das sich auf den gesamten Siedlungsbereich westlich der Pleiße erstreckt. Das Projekt sichert die verbrauchernahe Versorgung.

6.3.3 Baugrundvorgutachten

Das Plangebiet befindet sich in einem Altbergbauggebiet und liegt im Überschneidungsbereich dreier ehemaliger Tagebauggebiete.

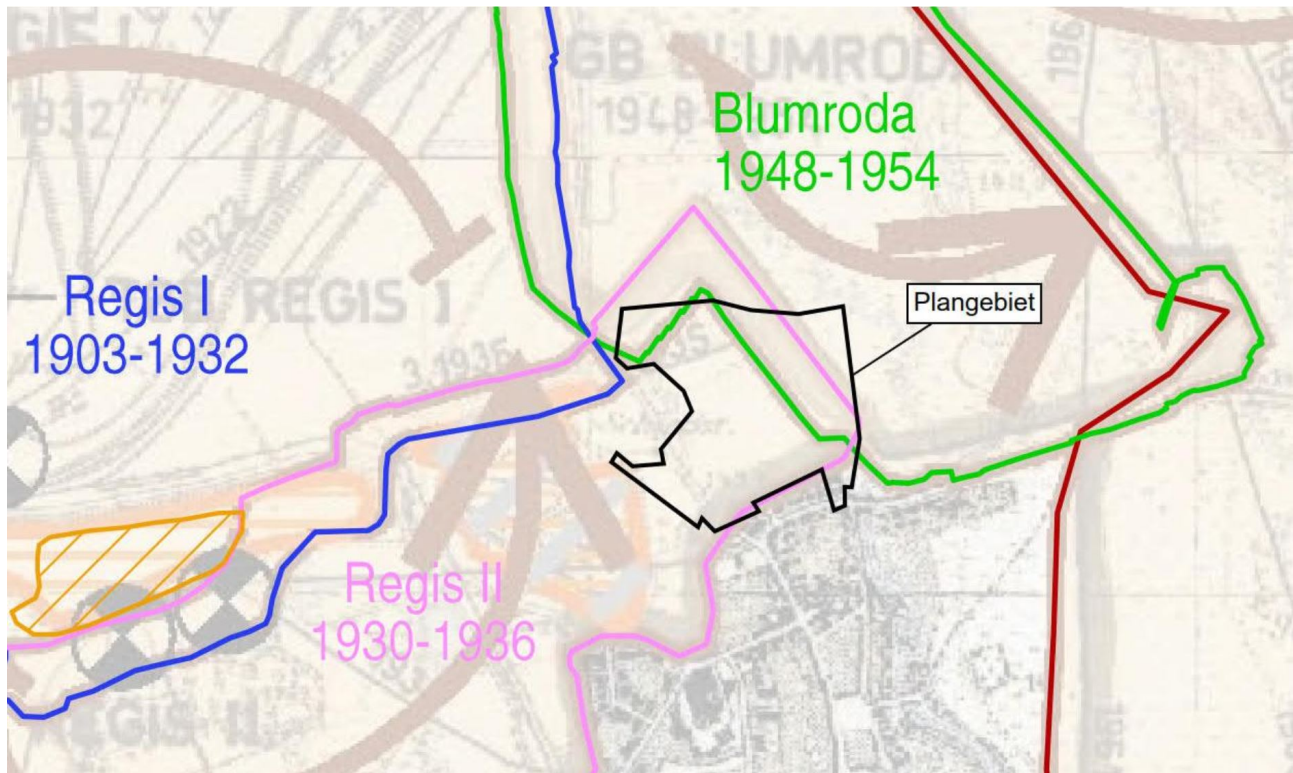


Abbildung 2: Plangebiet und ehemalige Tagebaue (Quelle: Baugrundvorgutachten, CDM Smith, S. 8)

Der Untergrund des Plangebietes besteht daher zum größten Teil aus aufgefülltem Gelände (Kippenmischböden) mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 bis 35 m. Aufgrund dessen wurde ein Baugrundvorgutachten beauftragt, um mehr über die vorhandenen Baugrundverhältnisse hinsichtlich Baugrundsichtung, Hydrologie und Beeinflussung des Gebiets aus Tagebautätigkeiten zu erfahren.

Das Ingenieurbüro CDM Smith SE wurde mit der Ausführung von Baugrundaufschlüssen und Rechercheleistungen bei der LMBV mbH beauftragt. In das Gutachten eingeflossen sind auch Informationen aus geotechnischen Bearbeitungen in dem direkten Umfeld des Untersuchungsgebietes, die bei CDM Smith SE bereits vorlagen.

Zur orientierenden Erkundung der vorherrschenden Baugrundverhältnisse und der Grundwasserverhältnisse wurden im November 2023 insgesamt fünf Rammkernsondierungen (RKS) je 8 m Tiefe und zwei Rammsondierungen mit schwerer Technik (DPH) bis 10 m Tiefe durchgeführt. Bei den Sondierungen wurden Bodenproben entnommen, die dann im Labor unter bodenmechanischen und chemischen Gesichtspunkten untersucht wurden.

Das fertige Baugrundvorgutachten von CDM Smith SE Leipzig wurde am 10.7.2024 vorgelegt.

Die wichtigsten Ergebnisse dieses Gutachtens sind:

- Aufgrund der früheren Tagebaue und der anschließenden Innenverkipnungen in den Tagebauen ist der Untergrund nicht mehr in seiner ursprünglichen, geologischen Abfolge. Die lokale Bodenschichtung ist sehr wechselhaft und stark differenziert.
- Die Grundwassersituation ist ebenfalls bergbaulich beeinflusst. Der vorherrschende Grundwasserleiter befindet sich bei ca. +141 m NHN. Entsprechend aktueller hydrologischer Modellrechnungen wird sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurnaher

Grundwasserabstand bei ≤ 2 m einstellen. Im nordöstlichen Vorhabengebiet können sich die Grundwasserflurabstände auf 1 bis 0 m verringern.

- Hinsichtlich der chemischen Beschaffenheit des Grundwassers wird aus Vorsorgegründen empfohlen, für die weiterführenden Planungen von der Expositionsklasse XA 2 (chemisch mäßig betonaggressives Grundwasser) auszugehen.
- Eine Bebauung ist grundsätzlich möglich. Aber aufgrund des inhomogenen Untergrundes und der Grundwassersituation werden projektspezifische Untersuchungen und Baugrundbewertungen mit den daraus resultierenden Gründungsempfehlungen dringend empfohlen.

6.3.4 Immissionsprognosen

Um die Immissionssituation im Plangebiet beurteilen zu können, wurden zwei Gutachten angefertigt: Eine Geruchsimmissionsprognose und eine Geräuschimmissionsprognose. Beide Gutachten wurden durch das Büro Lücking & Härtel GmbH (Belgern-Schildau) erstellt.

Die **Geruchsimmissionsprognose** wurde durch die dem Plangebiet benachbarte Kläranlage nötig. Das Gutachten wurde am 9.8.2024 vorgelegt. Ergebnis der im Gutachten durchgeführten Ausbreitungsrechnungen für Geruch ist, dass im Bebauungsplangebiet die Geruchsstundenhäufigkeiten unterhalb der Immissionswerte der TA Luft 2021 liegen bzw. irrelevant sind. Eine erhebliche Belästigung durch Geruchsimmissionen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden. Die Forderungen aus § 1 Abs. 6 Nr. 1 des BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit durch das Vorhaben berücksichtigt.

Die **Geräuschimmissionsprognose** wurde am 3.6.2025 vorgelegt.

Folgende Sachverhalte wurden festgestellt:

Emissionen des Plangebietes

Es ist mit keiner Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete [tags: 55 dB(A), nachts 40 dB(A)] bzw. Mischgebiete [tags: 60 dB(A), nachts 45 dB(A)] bei der Betrachtung des Gewerbelärms zu rechnen. Den Gewerbegebietsflächen im Vorhabengebiet werden zur Einhaltung der IRW entsprechende zulässige immissionswirksame flächenbezogenen Schallleistungspegel zugewiesen.

Von den anderen geplanten Nutzungen (allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet) werden keine relevanten Emissionen auf die vorhandene Wohnbebauung außerhalb des Vorhabengebietes ausgehen.

Durch den zusätzlichen Verkehr im Vorhabengebiet sowie auf den umliegenden Straßen ist mit einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, welcher die Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen, insbesondere der Blumrodaer Straße und Deutzener Straße, allerdings nicht wesentlich verändert. Daher ist auch keine Änderung des resultierenden Verkehrslärms zu erwarten.

Immissionen auf das Plangebiet

Es werden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete [tags: 55 dB(A), nachts 45 dB(A)] durch den Verkehrslärm prognostiziert. Diese Überschreitungen der Orientierungswerte können durch baulichen Schallschutz ausgeglichen werden. Insbesondere betrifft dies die Gebäude, die den umliegenden Hauptverkehrswegen bzw. Planstraßen zugewandt sind. Hier sind entsprechend der Lärmpegelbereiche die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu beachten. Der Außenbereich bleibt davon allerdings ungeschützt. Die in der Berechnung berücksichtigten Verkehrszahlen beziehen sich auf den Zeitraum von Montag bis Freitag, einem Zeitraum, in dem mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Am Wochenende kann die Verkehrsbelastung niedriger sein.

An den Fassaden der geplanten Wohnbebauungen entlang der Blumrodaer Straße werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts] überschritten. In den

weiteren Bereichen des Plangebietes werden diese sowohl tags als auch nachts großflächig unterschritten.

Die in der 16. BImSchV genannten Grenzen von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden an allen geplanten Wohnbebauungen unterschritten. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche kann mittels passiven Schallschutzes durch Wahl der Außenbauteile entsprechend dem Außenlärmpegel realisiert werden.

6.3.5 Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

Vorbemerkung:

Das nachfolgend beschriebene Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung stellt eine sachgerechte und belastbare Grundlage für die Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Belange in diesem Bauleitplanverfahren dar. Die durchgeführten Berechnungen und Konzeptansätze zeigen die grundsätzliche Machbarkeit einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserentsorgung entsprechend den geltenden technischen Regelwerken und wasserrechtlichen Bestimmungen auf.

Da der Bebauungsplanentwurf und das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung parallel entwickelt wurden, hat das Konzept nicht alle weiter entwickelten Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert, da dies einen unverhältnismäßigen Aufwand und jeweilige Neuberechnungen bedeutet hätte. Es ist aber sichergestellt worden, dass nur Änderungen unbeachtet geblieben sind, die keine Verschlechterung der Situation verursacht haben. Im Gegenteil: Dadurch, dass beispielsweise verringerte Grundflächenzahlen nicht berücksichtigt wurden, sind die gemachten Aussagen des Konzeptes zur Niederschlagswasserbewirtschaftung nun noch mehr „auf der sicheren Seite“.

Durch das Ingenieurbüro Hirsch (Leipzig) wurde am 11.8.2025 eine Vorplanung für ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept vorgelegt.

Das grundlegende Ziel dieses Konzeptes ist es, soweit möglich, die Oberflächenwasserentsorgung im Plangebiet zu bewirtschaften, d. h. möglichst alles anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu verdunsten und zu versickern.

Als konkrete Maßnahmen schlägt das Konzept vor:

„Dafür sind im Bereich der Wohngebiete Zisternen auf jedem Grundstück zu errichten. Als Richtwert gilt hierbei für je 100 m² unbefestigter Fläche soll 1 m³ Wasserspeicherung vor Ort durch Zisternen gewährleistet werden. Zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken können Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme sowie Rigolen, je nach vorhandener Bodenbeschaffenheit, zur Anwendung kommen.

Zur Erhöhung der Verdunstungsrate eignet sich die Ausführung von Gründächern.“

Grundsätzlich soll aber folgender Umgang mit dem Niederschlagswasser gelten:

„Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrs- und Dachflächen soll vorrangig versickert werden.“

Daher wird festgelegt, dass in allen Wohngebieten WA (außer WA 6.1 bis 6.4), den Mischgebieten MI und im Gewerbegebiet GE 2 das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden muss.

Im Gewerbegebiet GE 1 ist dies aufgrund der Bestandbebauung nicht möglich. Hier wird das Wasser weiterhin wie bisher in der entsprechenden Kanalisation entsorgt.

Für die Wohngebiete WA 6.1 bis 6.4 zeigte sich in der Analyse des Baugrundvorgutachtens (siehe Kapitel 6.3.3), dass die nötigen Versickerungsbedingungen dort nicht gegeben sind. Deshalb werden

dort alle anfallenden Wässer (Grundstücke und Planstraße C) in ein Regenrückhaltebecken geleitet und dann gedrosselt in die Kanalisation abgeleitet. Eine Ableitung in den Vorfluter Schweißgraben ist nicht möglich.

Das anfallende Wasser in den Planstraßen A und B sowie im Angerbereich wird in straßenbegleitende Mulden bzw. in einer zentralen Mulde im Anger versickert.

Weitere Informationen zu dem Thema sind in Kapitel 8.2.3 „Umgang mit dem Niederschlagswasser“ zu finden.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Die Belange des Umweltschutzes sind entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) zusammen mit der Begründung zum Bebauungsplan in einem Umweltbericht zu ermitteln und bewerten. Planungsrelevanter Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Parallel zum Umweltbericht ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten, die im Grünordnerischen Fachbeitrag abgehandelt wird, in den Umweltbericht werden nur die Ergebnisse übernommen.

7.1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen des Bebauungsplanes

Die Stadt Regis-Breitungen beabsichtigt die Schaffung rechtsicherer planungsrechtlicher Voraussetzungen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Regis NO“. Hierzu sollen die Festsetzungen an den aktuellen Bestand sowie die angestrebte, veränderte Nutzung als Wohngebiet angepasst und solche Flächen nach Süden erweitert werden.

Damit verbunden ist eine Namensänderung in „Bebauungsplan „Blumrodaer Straße, Regis“.

Im Rahmen des Verfahrens sind u.a. die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), da der Gewerbestandort bislang kaum nachgefragt wurde, dagegen der Stadt Regis-Breitungen aber zahlreiche Anfragen für Wohnbaustandorte vorliegen.
- Erweiterung des Plangebietes im Süden bis an die Flurstücksgrenzen der bestehenden Wohnbebauung, um die teils brach liegenden Gärten planungsrechtlich als Wohnstandorte zu sichern.
- Einbeziehung des Einkaufsmarktes an der Deutzener Straße, um die Erweiterungsabsichten planungsrechtlich zu sichern.
- Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen, um vorhandenen Gehölzbestand zu erhalten und ergänzend zu etablieren.
- Arrondierung des Gewerbestandorts GE 2 nördlich der Blumrodaer Straße durch eine gestaffelte, artenreiche Hecke aus standortgerechten Gehölzen mit Säumen aus Wildstauden und -gräsern.
- Überprüfung textlicher Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes ohne Regelungsgehalt.

7.1.2 Übergeordnete Ziele

Im Umweltbericht sind gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.

7.1.2.1 Schutzgebiete und -objekte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Blumrodaer Straße“ befinden sich keine nach folgenden Gesetzen geschützten Gebiete, Flächen oder Objekte. Jedoch ergeben sich diverse Restriktionen auf Grund von außerhalb liegenden Schutzobjekten:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG): Ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG (Weiden-Auen-Feuchtgebüsch) reicht am östlichen Rand knapp in das Plangebiet hinein.
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) (bislang keine Restriktionen bekannt)

- Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) / Sächsisches Wassergesetz (SächsWG): Der Gewässerrandstreifen des angrenzenden Schweißgrabens führt im Norden an der Grenze des Plangebietes entlang.
- Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG): Im Plangebiet befinden sich keine Waldflächen gem. § 2 SächsWaldG.

Durch das Änderungsverfahren erfolgen keine Beeinträchtigungen dieser Schutzgebiete oder -objekte nach den o.g. Fachgesetzen.

7.1.2.2 Fachpläne

Regionalplan Westsachsen (RP, 2021): Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen wurde am 11.12.2020 als Satzung beschlossen und im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht. Am 2. August 2021 wurde der Plan vom Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung genehmigt. Der Standort des Plangebiets ist – ausgehend von der vorhandenen Bebauung – im Regionalplan als Siedlungsbereich dargestellt (vgl. dort: Karte A4-1).

Den im Kapitel „Siedlungsentwicklung“ des RP festgelegten Zielen und Grundsätzen wird mit dem vorliegenden Entwurf entsprochen. Folgende Ziele und Grundsätze des RPs sind relevant und werden durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf beachtet:

- Bei Neubebauung ist eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken. (Z 2.2.1.2)
- Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden. (G 2.2.1.3)
- Die Bauleitplanung der Gemeinden soll eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen. Dabei sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte vermieden werden. (Z 2.2.1.7)

→ Die Änderung bzw. Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans widerspricht nicht den Darstellungen des Regionalplanes.

Altbergbau: Ein Teil des Plangebietes liegt teilweise in einem Gebiet, das in der Hohlraumkarte des Sächsischen Oberbergamtes Freiberg, Stand 16.3.2022, registriert ist. Das Gebiet befindet sich jedoch außerhalb von Flächen, die unter Bergbauaufsicht stehen oder als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet lt. Regionalplan Leipzig-Westsachsen ausgewiesen sind.

Dazu sei aus der Stellungnahme LMBV zu bergbaulichen Belangen aufgeführt: Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Bereiches der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Witznitz/Bockwitz und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem nachbergbaulichen, natürlichen Grundwasserwiederanstieg.

Basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand der hydrogeologischen Modelle wird sich für den mittleren stationären Strömungszustand im Vorhabengebiet ein flurnaher Grundwasserstand von 2,0 m unter Geländeoberkante einstellen. Durch den Bewertungsbereich verläuft die Grenze des ehemaligen Tagebaus Blumroda. Nordöstlich des Tagebau-Umrings können sich innerhalb des Bewertungsbereiches bei mittlerer Grundwasserneubildung flurnahe Grundwasserstände (durch Grundwassermodellrechnungen großräumig ermittelte Grundwasserflurabstände von 0 bis 1 m) einstellen. Genauere Angaben sind hierzu nur unter Betrachtung der höhenmäßigen Situation vor Ort, einschließlich detaillierter Kenntnisse zum Baugrund, möglich.

Im Planbereich befindet sich eine aktive Grundwassermessstelle der LMBV (REG 67340- siehe Anlage), die im Rahmen des Montanhydrologischen Monitorings gemessen wird. Die Grundwassermessstelle ist vor Beschädigungen zu schützen, eine Zuwegung muss erhalten bleiben. Zudem muss die Zugänglichkeit zu der GWM auch inklusive Mess- und Probenahmetechnik gewährleistet sein und bleiben. Ein Rückbau der Messstelle ist nicht vorgesehen.

Da das Plangebiet innerhalb der aktuellen bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung liegt, empfiehlt die LMBV für geplante Baumaßnahmen die Durchführung einer Baugrunduntersuchung für alle geplanten anzeige- bzw. genehmigungspflichtigen Bauvorhaben gemäß geltendem Landesbaurecht und das Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkkonstruktion zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 Bundesberggesetz (BBergG) bei der LMBV, Abteilung Bergschäden/Entschädigungen (KF 1). Daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV zugestellt und zugleich darauf hingewiesen, dass nach § 112 BBergG der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen ist, wenn die § 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden bzw. werden.

Die Braunkohlengrube bzw. das System der Entwässerungsstrecken mit Technischen Bohrungen (FF und Schächte) „ehemaliger Tagebau Regis“ zählt zum Altbergbau ohne Rechtsnachfolger (zuständige Behörde: Sächsisches Oberbergamt). Daraus resultieren folgende Sachverhalte:

- Im westlichen Teil des Bebauungsplanes befindet sich ein insgesamt ca. 157 m langes Teilstück einer ausgebauten Entwässerungsstrecke der 3. Sohle vom ehemaligen Tagebau Regis, zu der der LMBV keinerlei Informationen zu Verwahrmaßnahmen vorliegen, diese Strecke gilt deshalb als offen. Der LMBV liegt für den Bereich eine Kennnisdatenanalyse — Rissliche Darstellung der Risikobereiche „Tagebaue Regis 1 bis IV und Tagebau Deutzen“ mit Stand 2017 vor. Der hier beschriebene Grubenbau wurde vom Gutachter der Kennnisdatenanalyse mit Einwirkungsbereich Nr. 35 in die Risikoklasse II, d. h. Handlungsbedarf zur Erkundung und Nachverwahrung, eingestuft und soll nicht weiter überbaut werden.
- Im südlichen Teil des Bearbeitungsbereiches befindet sich auf der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken Nr. 911 und 912 ein insgesamt ca. 7 m langes Teilstück einer ausgebauten Entwässerungsstrecke ohne Abgänge der 4. Sohle und der Schacht 17 vom ehemaligen Tagebau Regis. Die Teufe des Schachtes wird entsprechend der o. g. Kennnisdatenanalyse mit 7 m und der Querschnitt mit 2,5 x 2,5 m angegeben- im Holzausbau. Es wird empfohlen, den Schacht nicht weiter zu überbauen. Die hier beschriebenen Grubenbaue wurden vom Gutachter der KSA mit Einwirkungsbereich Nr. 34 wegen der höheren Überdeckung in die niedrigere Risikoklasse III eingestuft.

Ein Flächennutzungsplan oder Landschaftsplan liegt für die Stadt Regis-Breitungen nicht vor.

Die Entwicklungsaussagen der Fachpläne für das Plangebiet entsprechen den Zielen der vorliegenden Planänderung. Unter Beachtung des Planungsauftrages werden die Vorgaben der Fachgesetze entsprechend der Möglichkeiten berücksichtigt.

7.1.2.3 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB):

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Bodenneuversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen.

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, um den Flächenverbrauch zu begrenzen: Grundflächenzahl (GRZ); Einschränkung des Ausmaßes von Nebenanlagen
- Einschränkungen von Versiegelungsanteilen in den Baugrundstücken, Unzulässigkeit von Schotter- und Kiesgärten

Naturschutzrecht (Natura 2000, BNatSchG und SächsNatSchG):

- Sicherung von biologischer Vielfalt, Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, Regenerationsfähigkeit, Nachhaltigkeit ... (§ 1 BNatSchG)
- Es können Grünordnungspläne aufgestellt werden (§ 11 BNatSchG)
- Die Eingriffsregelung ist zu beachten (§ 14-18 BNatSchG)
- Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 21 SächsNatSchG)
- Es ist der allgemeine Artenschutz zu beachten (Verbotstatbestände lt. § 39 BNatSchG, Fällungen und Rodungen nicht in der Zeit zwischen 01.03. und 30.09. des Jahres).
- Gehölze und Saatgut nur innerhalb Vorkommensgebieten ausbringen (§ 40 BNatSchG)
- Besonderer Artenschutz (besonders und streng geschützte Arten, § 44 BNatSchG)

Wasserrecht (WHG des Bundes, SächsWG):

- Gewässerrandstreifen 10 m (Schweißgraben)

Bodenrecht (BBodG, BBodSchV)

- sorgsamer Umgang mit dem Schutz von Boden, Einschränkung von Versiegelungen

Immissionsschutz (BImSchG und div. BImSchVO)

- Lärm, Gerüche; Energie / Heizungsarten

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes. Die Bestandsaufnahme berücksichtigt dabei die vorhandenen Biotoptypen sowie die bestehenden Nutzungsstrukturen im Plangebiet.

7.2.1 Aktueller Bestand**7.2.1.1 Schutzgut Biotop- und Nutzungstypen**

Nach aktuell rechtskräftigem B-Plan „Gewerbegebiet Regis-NO“ sind Teile der Ackerfläche, des Weidelandes und der Gehölze/Ruderalfluren als Gewerbebestandort festgesetzt und damit ab sofort bebaubar.

Tabelle 2: Biotop- und Nutzungstypen im rechtskräftigen B-Plan und auf den Erweiterungsflächen

Biotoptyp / Nutzungsart nach B-Plan 1992	Flurstücke (alle Gemarkung Regis)	Beschreibung Status Quo in 07/2025
Zulässig nach rechtskräftigem B-Plan 1992:		
Gewerbegrundstück mit GRZ 0,6, großzügig eingegrünt (T.v. GE 2+3)	928/9, 928/6, 925/12	2021 als GE verkauft, im Bau
Gewerbegrundstück(e) mit GRZ 0,6, großzügig eingegrünt (GE 1, T.v. GE 2 + 3, GE 4 und 5)	T.v. 933/8, 931/8, 931/9, 931/9, 928/6, 928/10, 928/11, 925/28	Ackerfläche, sonstiger Gehölzbestand und ruderaler Staudenfluren (Sukzessionsbereiche)

Öff. Grünfläche (parkartig, mit Wasserbecken und Großgrün)	T.v. 931/4, 933/8, 933/4, 931/9, 928/10, 925/27; 925a, 924/14, 923/17, 922/17	sonstiger Gehölzbestand und ruderales Staudenfluren (Sukzessionsbereiche). Im Osten wird randlich ein geschütztes Biotop (Weiden-Auen-Feuchtgebüsch) berührt.
Gewerbegrundstück mit GRZ 0,6, großzügig eingegrünt (T.v. GE 6)	923/21	GE, Zahntechniklabor: Gebäude, Stellplätze, Zufahrts- und Bewegungsbereich; Rasen, Gartenteich, Heckenstrukturen (nicht heimisch)
Gewerbegrundstück mit GRZ 0,6, großzügig eingegrünt (T.v. GE 6)	923/20	Bis 2021 Weideland, 2021 als GE verkauft
Gewerbegrundstück(e) mit GRZ 0,6, großzügig eingegrünt (GE 7 und 8)	925/7, 925/9, 925/10, 924/8, 924/11, 924/10, 923/7, 923/11, 923/8, 923/10, 922/7, 922/8	Überwiegend sonstiges Grünland (Weidenutzung), sonstiger Gehölzbestand, ruderales Staudenfluren
Versiegelte Flächen	761/40	Blumrodaer Straße (K7932)
Versiegelte Flächen	909/11, 909/9, 921/16, 923/25, 924/17, 924/18, 925/20, 925/21, 925/14, 925/15, 925/26, 925/23, 925/25, 925/24, 924/20, 923/27, 922/22, 922/24, 920/7	Fußwege, Anbindungen sowie Parktaschen Blumrodaer Straße, im östlichen Teil Ruderalflur
Versiegelte Flächen	761/37	Deutzer Straße (K7932)
Versiegelte Flächen	925/18, 928/8, 931/7, 932/10, 931/10, 932/12, 933/9	Stichstraße am Klärwerk
Versiegelte Flächen	922/19	Zufahrt Einkaufsmarkt
Teilversiegelte Flächen	921/13, 921/18	Fuß/ Fahrweg
Öffentliche Grünfläche (Rasen und Bäume), westlich Blumrodaer Straße	932/9, 931/6, 928/7, 925/11, 924/12, 923/19, 921/10, 909/7, T.v. 922/12, 924/2	Öffentliche Grünfläche (Rasen und Bäume)
Öffentliche Grünfläche (Rasen und Bäume), östlich Blumrodaer Straße	922/20, 921/15, 909/8	Öffentliche Grünfläche (Rasen und Bäume)
Erweiterungsflächen aktuelle Planung:		
Handel/Gewerbe	909/13, 909/14	Einkaufsmarkt, Gebäude mit Stellplätzen, kleiner Anteil Abstandsgrün
Gartenland	912, 913, 914, 915, 916, 917, 918,	Garten- und Grabeland, z.T. mit Baumbestand
Gartenland	910, 911	Garten- und Weideland (Schafe)
Gartenland	919, 920/3	Rasenfläche, Einzelbäume
Ehemalige LeuWo-Fläche	865/17	Rasenfläche, 1/3 wertvolle sonstige Gehölze (Bäume, Sträucher, reichlich Brombeeren), an Bornaer Str. Fußweg
Versiegelte Fläche	865/24	Blumrodaer Straße und Fußweg

7.2.1.2 Schutzgut Flora und Fauna

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Natura 2000-Gebieten (§ 32 BNatSchG), vgl. Abbildung 3. Im Umfeld des Plangebietes gibt es zwei Vogelschutzgebiete gemäß der Richtlinie 79/409/EWG (Europäische Vogelschutzrichtlinie) sowie ein FFH-Gebiet gemäß der Richtlinie 92/43/EWG (Europäische FFH-RL):

- Vogelschutzgebiet Nr. 4840-452: Speicherbecken Borna und Teichgebiet Haselbach; ca. 100 m nördlich und östlich des Geltungsbereichs (Speicher Borna)
- Vogelschutzgebiet Nr. 4940-451: Bergbaufolgelandschaft Haselbach; ca. 2,1 km westlich des Geltungsbereichs
- FFH-Gebiet Nr. 4940-303 Nordteil Haselbacher Teiche; ca. 600 m südlich (Kirchteich)

Beeinträchtigungen dieser Natura 2000-Gebiete können aufgrund der Entfernung, der dazwischen liegenden anderen Nutzungen und der Art des Vorhabens als Gewerbe-/Sonder-/Wohngebiet ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für das zunächst liegende SPA mit dem Speicher Borna. Schutzgegenstand ist hier die Wasserfläche einschließlich der Uferbereiche als Lebensraum für rastende und brütende Wasservögel.

Diese Lebensräume werden mit der vorliegenden Planung weder berührt noch mittelbar beeinträchtigt.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

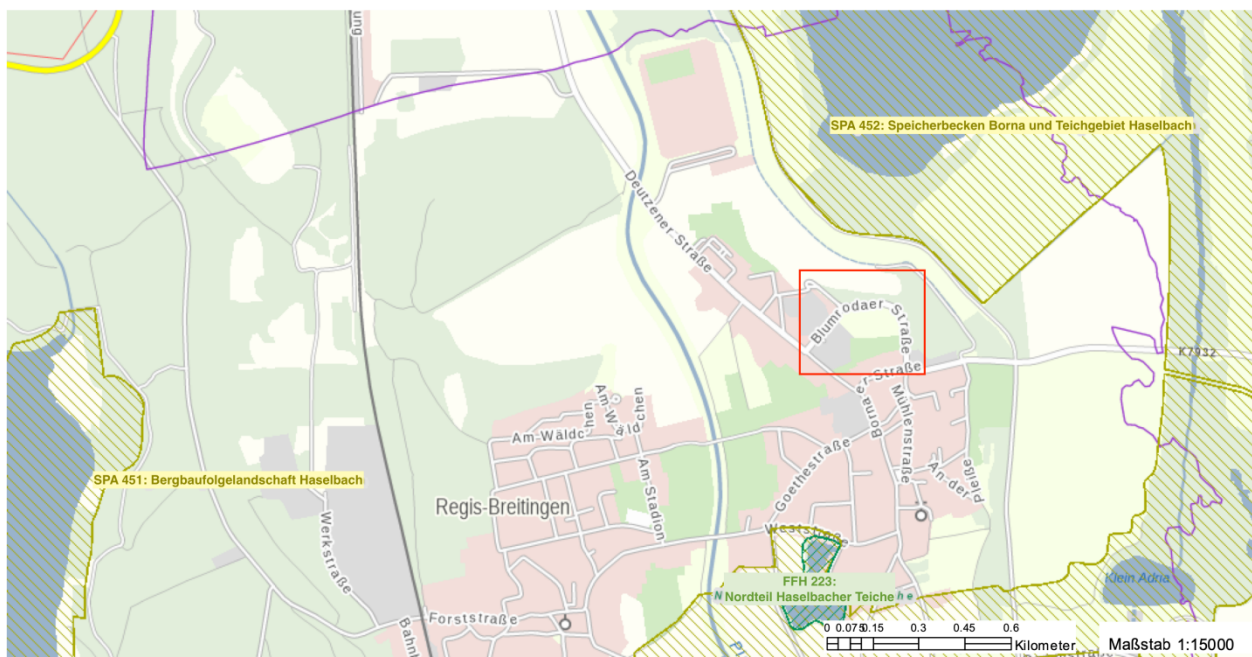


Abbildung 3: Darstellung der Natura-2000-Schutzgebiete und Schutzobjekte nach BNatSchG / SächsNatSchG. (Quelle: Geoportal Sachsen). Das Plangebiet liegt im rot umrahmten Bereich.

Fauna

Der nach der geltenden Naturschutzgesetzgebung zu beachtende Artenschutz ist Gegenstand eines separaten Gutachtens und im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans zu beachten.

Spezielle faunistische oder floristische Erfassungen erfolgten in der Saison 2021/2022. Für das Plangebiet liegen damit die folgenden Nachweise europarechtlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) vor:

Der Neuntöter als Art der Vogelschutzrichtlinie Anhang 1 hatte 2022 ein Teilrevier im Bereich der Sukzessionsgebüsche bis zur Böschung des Speicher Borna.

Streng geschützte Vogelarten bzw. solche mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung: Gelbspötter 1-2 Brutpaare (BP) im Bereich der Gebüsche am NO-Rand; Gartenrotschwanz 1-2 BP im Bereich der Gärten; von Feldlerche und Grauammer je 1 BP außerhalb des Plangebiets an der Böschung zum Speicher Borna; Mehlschwalbe 1-2 BP (und scheiternde Nestbauversuche) an der Westfassade des Zahntechniklabors; Haussperling 2-4 BP im Bereich des Einkaufsmarktes und der Wohnbebauung Bornaer Straße. Grünspecht und Wendehals wurden während der Brutzeit ohne konkreten Brutverdacht im Plangebiet festgestellt.

Häufige Brutvögel: Die Gebüsche und Sukzessionsbereiche beherbergen folgende Brutvögel: Dorngrasmücke 2-3 BP, Fasan 1 BP, Feldschwirl 1 BP, Gartenrotschwanz 1-2 BP; Goldammer (1 BP), Klappergrasmücke 1-2 BP, Mönchsgrasmücke 2-3 BP, Nachtigall 2-4 BP, Zilpzalp 2-3 BP; Eichelhäher, Fitis, Ringeltaube und Zaunkönig (Brutzeitfeststellung), Stockente 1 BP (außerhalb im Feuchtgebüsch).

Auf der Weidefläche mit Gebüsch und Einzelbäumen wurden Dorngrasmücke 2-3 BP, Klappergrasmücke 1-2 BP, Mönchsgrasmücke 1-2 BP und Nachtigall 1-2 BP festgestellt. In den Gärten wurden Amsel 2-4 BP, Bachstelze 1 BP, Blau- und Kohlmeise > 1-2 BP, Elster > 1 BP, Feldsperling > 1 BP, Girlitz 2-3 BP, Grünfink 2-3 BP, Hausrotschwanz > 1 BP, Mönchsgrasmücke 1-2 BP, Ringeltaube 1-2 BP, Singdrossel > 1 BP, Star 1-2 BP, Stieglitz 1-2 BP, Zilpzalp 1-2 BP angetroffen, Buchfink und Türkentaube nur mit Brutzeitfeststellung.

Im Bereich des Einkaufsmarkts und GE (Zahntechnik) reproduzierten Hausrotschwanz und Bachstelze mit je 1 BP.

Amphibien: Im Gartenteich des GE (Zahntechnik) wurden in 2022 Rufe vom Teichfrosch festgestellt. Ansonsten sind im Plangebiet keine geeigneten Stillgewässer vorhanden. Der Schweißgraben an der nördlichen Plangebietsgrenze weist auf Grund des technischen Ausbaus keine Eignung für eine Amphibienbesiedlung auf.

Reptilien wurden 2021/22 nicht festgestellt. Die Biotopstruktur im UG stellt mit den Gebüsch und teils dicht mit Ruderalstauden bewachsenen, teils als Weide (dichter gräserdominierter Bestand) bzw. intensiv genutzten Ackerflächen einen nur bedingt geeigneten Lebensraum für Zauneidechsen dar. Da die außerhalb des Plangebiets liegende Südböschung des Speichers Borna mutmaßlich von Zauneidechsen besiedelt ist (Habitateignung), kann ein zumindest sporadisches Vorkommen der Art im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Für Fledermäuse sind allenfalls Strukturen wie die bestehenden Gartenlauben als Quartierpotenzial geeignet und das Plangebiet wird vermutlich als Jagdhabitat genutzt. Untersuchungen zur Artengruppe haben nicht stattgefunden.

Die Erfassungsergebnisse wurden in einem gesonderten Artenschutz-Fachbeitrag dargestellt, der, aktualisiert und ergänzt um die Fotodokumentation in 04/2023, vorliegt.

Flora

Im realen Bestand liegen die rechtskräftig zur Bebauung festgesetzten Flächen außerhalb der Siedlungs-, Verkehrs- und Ackerflächen nördlich der Blumrodaer Straße überwiegend brach. Sie sind mit ruderalen Staudenfluren und Beständen mit artenreicher Gehölzsukzession bewachsen und stellen damit, sofern keine Unterbrechung durch Rückschnitte oder Rodungen erfolgt, eine Art Vorwaldstadium dar. Östlich geht der Sukzessionsbestand in ein Weiden-Auen-Feuchtgebüsch (pauschal geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG) über, das in seinem Kernbestand als Wald nach SächsWaldWG (Holzbodenfläche) registriert ist¹¹. Südlich der Blumrodaer Straße schließen sich Grünlandflächen mit Gehölzen (Baum- und Strauchgruppen) an, die als Weide (Pferde, teils Schafe)

¹¹ <https://geoportal.sachsen.de/mapviewer/resources/apps/sachsenatlas/index.html> (Abruf 09.07.2025)

genutzt werden. An den steileren Böschungsbereichen der Blumrodaer Straße sind dichte Gebüschfrischer Standorte mit einem hohen Anteil an Brombeere vorhanden.

Solche Gebüschfrischer bedecken auch das nördliche Viertel des Flurstücks 865/17, das neu zum Bebauungsplan hinzukommt. Dessen südliches $\frac{3}{4}$ wird von einer Rasenfläche eingenommen.

Neu im Geltungsbereich des B-Planes liegen Gartenflächen (Flurstücke 909/3, 910-919 und 920/3), die bislang die nördliche Arrondierung der Wohnbebauung Bornaer Straße darstellen. Die westlichen drei Flurstücke werden 2022 als Wiese / Schafkoppel genutzt.

Tabelle 3: Biotoptypen und vorkommende Arten

Biototyp	Arten
Ruderales Staudenfluren	Landreitgras, Kanadische Goldrute, Gewöhnlicher Beifuß, Wilde Möhre, Wegwarte, Johanniskraut, Weißer Steinklee, Feinstrahl, Rotklee, Herbstlöwenzahn, Bitterkraut, Spitz-Wegerich, Breit-Wegerich, Kriechendes Fingerkraut, Gundermann, Knautgras, Brennnessel, Wiesen-Rispengras, Wiesen-Schwingel, Hasenklee (selten)
Grünland (Weide)	Wiesen-Rispengras, Knautgras, Löwenzahn, Rotklee, Schafgarbe, Vogelwicke, Rote Taubnessel, Wiesenlabkraut, Brennnessel, Weiße Taubnessel, Hirtentäschel, Vogelmiere, Feldsalat
Gehölzsukzession (vorwaldartig)	Feld-Ahorn, Weißdorn, Roter Hartriegel, Haselsträucher, Sal-Weiden, Bruch-Weiden, Birke, Hundsrose, Spätblühende Traubenkirsche, Robinie, Eschen-Ahorn, Pyramiden- und Hybridpappeln, Vogel-Kirsche, Walnuss und Pfirsich, Spiersträucher, Liguster, Weißer Hartriegel; auch Waldrebe, Kratzbeere, Brombeere
Einzelgehölze, Baum- und Strauchgruppen	Stiel-Eiche, Bruch-Weide, Spitz-Ahorn, Esche

Die Flurstücke beidseits der Blumrodaer Straße im Bereich der Kläranlage bzw. des Einkaufsmarktes werden als Rasen mit Einzelbäumen und Baumreihen als öffentliche Grünfläche gepflegt.

Gefährdete, besonders oder gar streng geschützte Pflanzenarten wurden nicht angetroffen.

Hinweis: Für die Ermittlung der Biotopwerte im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurden die nach dem rechtskräftigen B-Plan von 1992 dargestellten Nutzungstypen zugrunde gelegt.

7.2.1.3 Schutzgut Fläche

Mit Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP, 08.09.2017) wurde das Schutzgut "Fläche" eingeführt. Dabei geht es im Wesentlichen um Intensität und Art des Flächenverbrauches von Planungen, die solchen durch bestimmte Festsetzungen ermöglichen. Mögliche Nutzungen von Flächen können nicht beliebig fortgeführt werden, Fläche ist ein endliches Schutzgut

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan von 1992 schreibt eine gewerbliche Nutzung (GE) von 4,69 ha fest, auf Flächen, die bislang als Ackerfläche bzw. Grünland anthropogen in Nutzung sind. Zudem werden 1,15 ha öffentliche Verkehrsflächen festgeschrieben, die auch bereits kurz nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes hergestellt wurden und als Blumrodaer Straße einschließlich der Erschließung nach NW (Kläranlage) genutzt werden.

Damit unterliegen bereits 5,8 ha der Versiegelung bzw. besteht für diese Baurecht. Vorbelastungen für das Schutzgut Fläche bestehen daher in Form der bereits versiegelten und überbauten / überbaubaren Bereiche.

7.2.1.4 Schutzgut Boden

Der Boden ist für die Beurteilung der Leistungen des Naturhaushaltes von besonderer Bedeutung. Die Bodenbildungsprozesse und die Bodeneigenschaften werden dabei maßgeblich vom geologischen Untergrund bestimmt, der im Plangebiet – bedingt durch die bergbauliche Tätigkeit und die

dadurch verursachte Umverlegung der Pleiße bzw. die Anlage des Speichers Borna – umfassend verändert worden ist. Das Bebauungsplangebiet liegt vollumfänglich auf Kippengelände (Jüttner 1991), deren Liegezeit inzwischen gut 50 Jahre beträgt.

In der Bodenkarte M 1:50.000¹² werden die Böden im Plangebiet als Ah/C-Böden (Rohböden) dargestellt (vgl. Abbildung 4). Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird als gering (Lockersyrosem) angegeben, mit Empfindlichkeiten auf Austrocknung und Erodierbarkeit durch Wind. Die nutzbare Feldkapazität liegt bei Stufe II (50- < 90mm). Geringe bis mittlere Erosionsgefährdungen bestehen im Bereich der Böschungen an der Blumrodaer Straße.

Die Baugrundverhältnisse werden allgemein im Baugrundgutachten (IIT 1991) für die Schicht 2 (Lößlehm) mit gering tragfähig, für Schicht 3 (Sande) mit in der Regel gut tragfähig und für Schicht 3a (organogene Tone) mit geringer Tragfähigkeit eingeschätzt. Ein- bis zweigeschossige, nicht unterkellerte Bauwerke ohne extreme Bauwerkslasten und mit steifen, flächigen Gründungskörpern erscheinen demnach möglich, ggf. wird zu Baugrundverbesserungen geraten. Unter den Fundamenten sollten > 30 cm Sauberkeitsschicht über den Fundamentrand hinaus vorgesehen werden, um eine gleichmäßige Lastverteilung zu erreichen. Eine Mindestgründungstiefe von 1 m sollte nicht unterschritten werden.

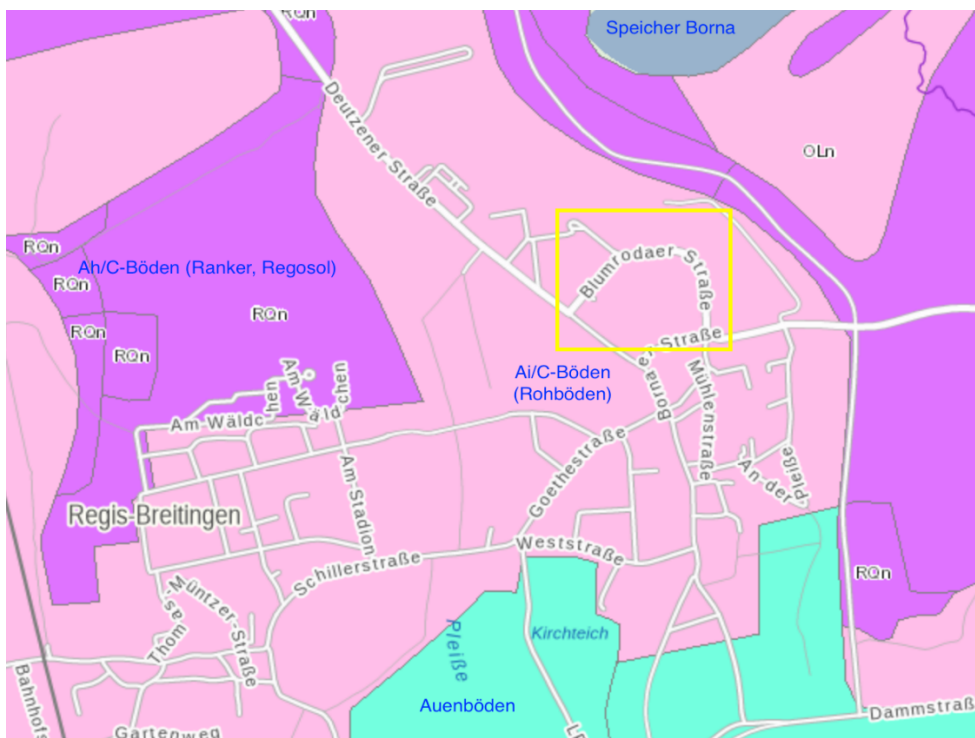


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Bodenkarte M 1:50.000 (Quelle: iDA).
Das Plangebiet liegt im gelb umrahmten Bereich.

Grundsätzlich wird dies auch im Baugrundvorgutachten von CDM Smith (07/2024) so interpretiert: Einflussbereich der Tagebaue Regis I und II und Blumroda (1901-1954, Altbergbau ohne Rechtsnachfolger), heterogen gelagerte Lockergesteine in wechselhafter Schichtung und starker Differenzierung in den obersten 30 Metern im Plangebiet. Hier werden auch Streckenrelikte, v. a. eine nicht verwahrte Entwässerungsstrecke, sowie ein Teilstück eines Schachtes der 4. Sohle im Bereich der Flst. 911 und 912 benannt (vgl. dazu Kap. 7.1.2.2).

¹² Portal iDA: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida>, Zugriffe 01.04.2022/07.07.2025

7.2.1.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft der Schweißgraben mit Fließrichtung von Süden nach Norden am Böschungsfuß des Speichers Borna.

Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Pleiße.

Grundwasser

Das Grundwasser im Plangebiet ist bergbaulich beeinflusst. Für den Geltungsbereich wird im Rahmen des Grundwasserwiederanstiegs ein flurnaher Grundwasserstand von 2,0 m unter Geländeoberkante (bis 0-1 m unter Flur) erwartet. (LMBV, STN 31.03.2023)

Bereits 1991 wurden die hydrodynamischen Verhältnisse als stabil und die angetroffenen Wasserstände im Untergrund des Plangebiets als stationärer Endzustand bei Wassersättigung des Kippenmassivs beschrieben (Jüttner 1991). Die Grundoberfläche wird dort mit zwischen 140 mNN und 141 mNN angegeben, was einen Grundwasserabstand von der Geländeoberfläche (143–144 mNN) von rund 2 m bedeutet. Diese Verhältnisse werden als stabil angesehen, solange keine Anhebung des Einstaupegels der Pleiße / Speicherbecken erfolgt. Periodische Schwankungen werden mit einer Bandbreite von $\pm 0,5$ m prognostiziert, wobei in Folge länger anhaltender Trockenperioden diese Schwankung eher in negativer Richtung tendiert.

Bei vorgesehenen Unterkellerungen wird auf die Gefahr von Setzungen und mögliche damit verbundene erhebliche Veränderungen der kapillaren Steighöhen hingewiesen. Dem kann durch ausreichend dimensionierte kapillarbrechende Schutzschichten aus rolligem Material begegnet werden.

Aus der Hydrogeologischen Übersichtskarte HÜK 250¹ geht hervor: Grundwasser im Plangebiet tritt als Poren-Grundwasserleiter (GWL) im sedimentären Lockergestein anthropogen beeinflusster Flächen im Grenzbereich zu silikatisch – organogenen Flächen (Restbereich Aue) auf. Die Grundwasserführung erfolgt hier aufgrund des engmaschigen Hohlraumsystems nur sehr langsam (einige Millimeter bis wenige Meter pro Tag), Porengrundwasserleiter sind daher gute Grundwasserspeicher. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber eindringenden Schadstoffen hängt entscheidend vom Filter- und Puffervermögen und der Mächtigkeit der deckenden Bodenschichten sowie vom Porenvolumen der grundwasserführenden Gesteinsschichten ab. Im Plangebiet besteht ein ungünstiges Schutzpotenzial mit einem oberflächennahen Grundwasserleiter ohne wirksame Bedeckung durch bindige, wasserstauende Deckschichten. Die Durchlässigkeit des GWL ist stark variabel und reicht bis $> 1E-5$ bis $1E-4$ (im Bereich Böschung Speicher Borna). Die Lage des Plangebietes in der Bergbaufolgelandschaft des Braunkohlenabbaus ist mit großflächigem Grundwasserwiederanstieg verbunden. Durch sich einstellende flurnahe Grundwasserstände von weniger als zwei Metern unter der Geländeoberfläche könnten Gefährdungen für Bebauungen bestehen.

Vorbelastungen: Im Plangebiet bestehen mittlere Vorbelastungen des Grundwassers durch versiegelte und bebaute Flächen der Siedlungen und Verkehrsflächen sowie in Form von potenziellen Schadstoffeinträgen im Siedlungsgebiet. Mit Flächenversiegelung ist verminderter Eintrag von Niederschlag und somit verminderte Grundwasserneubildung verbunden.

Im nahen Umfeld wurde sowohl neutrales als auch schwach saures Grundwasser mit lokal erhöhten Sulfatgehalten nachgewiesen. Die Betonaggressivität des Grundwassers wurde im Umfeld lokal mit XAO, aber auch mit XA2 dokumentiert. (LMBV, STN 31.03.2023)

Im Planbereich befindet sich eine aktive Grundwassermessstelle der LMBV (REG 67340), die im Rahmen des Montanhydrologischen Monitorings gemessen wird. Die Grundwassermessstelle ist vor Beschädigungen zu schützen, eine Zuwegung muss erhalten bleiben. (LMBV, STN 31.03.2023).

7.2.1.6 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet liegt im Gebiet des Subkontinentalen Binnentiefenlandklimas, Teilraum Leipziger Land (Ausprägung im Süden der Region¹³), mit einer Jahresmitteltemperatur 8,6 - 9,5°C und 580-600 mm Jahresniederschlag. Frühjahr und Herbst sind – vor allem im Übergangsbereich zum Hügelland – etwas feuchter (April-Mai und September-Oktober 10 % mehr feuchte und normale Monate als im Norden der Region).

Die lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse des Plangebietes sind durch die Lage am Nordostrand von Regis-Breitingen (Stadtstrandklima), die östlich anschließende große Wasserfläche des Speichers Borna sowie die nach Norden sich fortsetzenden Ackerflächen (Freilandklima) charakterisiert.

Bereits bestehende Bebauungen mit befestigten und teilbefestigten Flächen wirken lokalklimatisch als Wärmeinseln. Die Gehölzbestände im Plangebiet sind von Bedeutung für das Filterungs- und Ablagerungsvermögen von Luftverunreinigungen. Geringere Bedeutungen hinsichtlich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion haben Grünflächen mit Rasen und niedrigem Strauchbewuchs. Die angrenzende Ackerfläche lässt nächtlich Kaltluft entstehen.

Regional bedeutsame Kaltluft- und Frischluftabflussbahnen befinden sich nicht im Plangebiet, jedoch ist für die Ackerfläche sowie das Grünland nächtliche Kaltluftentstehung anzunehmen, die entlang der Senke am Schweißgraben nach Norden abfließt.

Die lokalklimatischen Verhältnisse sind aufgrund der Lage am Stadtstrand sowie der angrenzenden Frischluft- und Kaltluftproduktionsflächen nur geringfügig vorbelastet. Beeinträchtigungen geringen Ausmaßes bestehen im Plangebiet durch Emissionen des Straßenverkehrs entlang der Deutzen / Blumrodaer Straße sowie durch Geruchsemissionen der örtlichen Kläranlage.

7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtstrand von Regis-Breitingen und ist durch Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie Acker und Grünland geprägt. Der überwiegende Teil dieser Flächen ist Bauerwartungsland für Gewerbe (rechtskräftiger Bebauungsplan von 1992).

Die starke Durchgrünung des Bauerwartungslandes und der Gärten sowie die dominante Böschung des Speichers Borna nordöstlich des Plangebietes stellen wertgebende Landschaftsbildelemente dar. Die intensiv genutzte Ackerfläche, die sich weiter nach Norden bis vor die Ortslage Deutzen erstreckt, ist hingegen mit geringerer Landschaftsbildqualität zu bewerten. Im Plangebiet selbst beeinträchtigt die Blumrodaer Straße mit ihrem zur Umgebung erhöhten Verlauf die Landschaftswahrnehmung (Zerschneidungseffekt).

Das Plangebiet gehört räumlich zum südlichen „Leipziger Neuseenland“ und ist mit der Bergbaufolgelandschaft (Wald und Standgewässer > 30 ha) für die touristische Entwicklung von Bedeutung. Die landschaftliche Erlebniswirksamkeit ist mit mittel bis hoch anzusetzen, wobei die derzeit stattfindenden Sanierungsmaßnahmen am Speicher Borna und das damit verbundene Betretungsverbot diese Einschätzung aktuell schmälern.

7.2.1.8 Schutzgut Mensch

Gesundheit und Bevölkerung

Von den Siedlungsflächen und Grünflächen im Plangebiet gehen keine Gefährdungen der Bevölkerung aus. Es grenzen Gebäude mit Wohnnutzung an das Plangebiet. Das Plangebiet wird von der Blumrodaer Straße durchquert, die neben dem (geplanten) Anliegerverkehr auch Durchgangsverkehr von Norden (Deutzen) nach Osten (B93) aufnimmt.

¹³ Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region Leipzig-West Sachsen 2.4 Klima/Luft, Stand: Dezember 2019

Die Verkehrs- und Lärmbelastigungen entsprechen denen eines typischen Wohngebietes (Spitzenzeiten des Berufsverkehrs) und sind als gering einzustufen. Kritisch kann die Verkehrsbelegung der Blumrodaer Straße werden, wenn diese bei einer Sperrung der B 176 / B 93 um Borna als Umleitungsstrecke genutzt wird und dann auch verstärkt Lkw-Verkehr aufnimmt. Durch die etwas erhöhte Lage der Straßengradiente ist die Schallausbreitung natürlicherweise begünstigt.

Angaben über Altlastenverdachtsflächen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Dem Plangebiet ist die Kläranlage des Zweckverbands Wasser/Abwasser Bornaer Land (ZBL) benachbart, woraus geruchliche Vorbelastungen möglich sind.

Erholung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist keine Erholungseignung zu verzeichnen. Es führen keine ausgewiesenen Wanderwege hier entlang.

ÖPNV: Das Plangebiet ist an das Netz des MDV und THÜSAC über mehrere Buslinien angebunden, mit denen man u.a. ins Stadtzentrum von Borna und Altenburg und nach Deutzen gelangen kann. Zudem kann über den Haltepunkt in Breitingen die Strecke der S-Bahn nach Leipzig und Halle (Saale) Hbf erreicht werden.

7.2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind für das Plangebiet nicht bekannt.

7.3 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung

7.3.1 Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose)

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung der Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Regis-NO“. Bei Nicht-Durchführung des Planes würden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen eines Gewerbebestandes beibehalten werden. Der planungsrechtliche Zustand (öffentliche Grünflächen, Gewerbegrundstücke) sowie die versiegelten Verkehrsflächen (Erschließungsstraße, nördliche Stichstraße) blieben erhalten. Eine Bebauung dieser Flächen mit Wohnhäusern wäre mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vereinbar.

Für die Erweiterungsflächen im Süden wäre eine Bebauung nach §34 BauGB gegebenenfalls möglich.

7.3.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)

Analog der Bestandsbeschreibung erfolgt eine Prognose der Auswirkungen der Änderung bzw. Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Regis-NO“ auf die einzelnen Schutzgüter, wobei die bestehenden Vorbelastungen zu berücksichtigen sind.

Der Prognose liegen die Festsetzungen des geänderten bzw. überplanten Bebauungsplanes zu Grunde. Es wird dabei von einer maximalen Ausnutzung der Festsetzungen ausgegangen (worst-case). Bei der Prognosebewertung sind die Festsetzungen heranzuziehen, deren Umsetzung sich direkt auf Natur und Landschaft auswirken kann. Hierzu gehören bei vorliegendem Planänderungsverfahren die Erweiterung des Geltungsbereiches in südliche Richtung bis an die Flurstücksgrenzen zur bestehenden Wohnbebauung sowie die Schaffung des Baurechts auf weiteren Bauplätzen im Plangebiet. Dagegen führen die Festsetzungen des Wohngebietes an Stelle des bisher festgesetzten Gewerbegebietes, sowie die Änderung der Festsetzung von Gewerbe zu Misch- / Allgemeinen Wohngrundstücken weitgehend zu keinen Folgen für Natur und Landschaft.

Die folgende auf der Planänderung basierende Prognose der Veränderungen des Naturhaushaltes (schutzgutbezogene Konfliktanalyse) unterscheidet entsprechend den Vorgaben der Anlage des BauGB zwischen den Auswirkungen während der Bau- und der Betriebsphase.

7.3.2.1 Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen

Die Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Regis-NO“ umfasst nach derzeitigem Zustand Biotope geringer bis hoher Bedeutung. In den Änderungsbereichen des rechtskräftigen B-Plans handelt es sich um Gewerbegrundstücke (GE mit Überschreitung der zulässigen GRZ bis 0,8) mit privatem Grünflächenanteil sowie öffentliche Grünflächen, hier sind die dargestellten Gehölze und die Sukzessionsflächen als Biotoptypen mit hoher Bedeutung einzuschätzen¹⁴. Auf den Erweiterungsflächen handelt es sich um Gärten, ein ehemaliges Wohngrundstück sowie den Einkaufsmarkt, wobei hier die Gartenflächen mit Altbaumbestand und die sonstigen Gehölzbestände als hochwertig einzuschätzen sind.

Bauphase: Im Zuge einer Bebauung sowie der erforderlichen Erschließungsarbeiten ist entsprechend den Festsetzungen von einem weitgehenden Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen auszugehen. Das betrifft die Gartenbereiche und das extensiv genutzte Grünland mit einigen Gehölzen. Der Verlust wird nicht nur durch die direkte Überbauung mit Gebäuden, Nebenanlagen und weiterer befestigter Flächen (Zufahrten, Terrassen etc.), sondern auch als Folge der erforderlichen Erschließungsanlagen (Zuwegungen, Zufahrten, Leitungsverlegung) verursacht. Es ist davon auszugehen, dass Lebensräume von Gebüsch- und Baumbrütern sowie auch von Insekten und Kleinsäugetieren verloren gehen. Zur Verminderung solcher Verluste erfolgen Festsetzungen zur Erhaltung und Neuanlage von Gehölzstrukturen im Plangebiet. Darüber erfolgen Festsetzungen zur Begrünung der Wohngebietsfläche.

Anlage- und Betriebsphase: Diese umfasst die Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken. Mit den Hausgärten entstehen je nach Ausprägung unterschiedlich strukturierte Bereiche mittlerer Bedeutung. Es ist davon auszugehen, dass auch im Nachgang der Bauphase weitere Flächenbefestigungen (Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl bis max. 40 % der Baugrundstücksfläche) stattfinden.

→ Verluste und Überbauungen von Biotopen mittlerer und hoher Wertigkeit führen zu einem Konflikt im Schutzgut Arten und Biotope, der insgesamt für den Geltungsbereich mit seinen auch geringwertigen Flächenanteilen (rechtskräftige und bereits bestehende Gewerbeflächen, vorhandene Blumrodaer Straße und Erschließungs-Stichstraße) als mittel eingestuft wird.

Als Vermeidungsmaßnahme wird die Erhaltung vorhandener Gehölze (G 1, G 2) sowie zum Ausgleich die Neuanlage einer umfangreichen strukturreichen Mittelhecke (M 1), festgeschrieben. Damit können langfristig Reviere für Gelbspötter und Neuntöter sowie für Grasmückenarten erhalten bleiben. Im Bereich der Grünfläche G 3 werden Ersatzquartiere für den Gartenrotschwanz festgesetzt, der in den verbleibenden Gärten südlich des Geltungsbereichs und in den neuen Gärten weiterhin geeignete Nahrungshabitatstrukturen vorfindet, auch für die übrigen Singvögel eignen sich die entstehenden Strukturen im Wohn- und Mischgebiet.

7.3.2.2 Schutzgut Fläche

Flächensparendes Bauen ist ein durch die Bauleitplanung verfolgtes wichtiges Ziel im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung. Die Haupteinschließung durch die Blumrodaer Straße ist bereits vorhanden. Im vorliegenden B-Plangebiet werden GE-Flächen zu MI- und WA-Flächen umgewidmet und Flächen derzeitiger Gärten im Randbereich zu bestehender Wohnbebauung nachverdichtet. Dadurch wird die Inanspruchnahme wertvoller Außenbereichsflächen vermieden.

Bauphase: Es kommt zu einer zeitweiligen Flächeninanspruchnahme für die jeweilige Baustelleneinrichtung und die bauzeitliche Zuwegung. Zudem führt die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie der einzelnen Gebäude zu Flächenverbrauch.

¹⁴ In der Plandarstellung von 1992 ist im NO ein „Baumblock“ eingetragen, der weder textlich noch nach PlanzVO definiert ist. Eine Interpretation als Streuobstwiese, wie sie in der Stellungnahme Landkreis vom 05.04.2023, S. 8 angenommen wird, lässt sich aus bauleitplanerischer Sicht nicht ableiten.

Anlage / Betriebsphase: Die verbrauchten Flächen in der Planung beinhalten den absoluten Wert der Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. im Bestand der Erweiterungsfläche. Damit führt die vorliegende Überplanung zu einer rechnerischen Zunahme der Baugebiete um rund 18 % (Abnahme GE um 20 % zugunsten von MI 11 % und WA 27 %) und verkehrlicher Inanspruchnahme um 6 % im Gesamtplanangebot. Ursachen dieser Zunahme sind vor allem die geplante Bebauung bislang unbebauter Grundstücke südlich des rechtskräftigen Bebauungsplans und die notwendige Einordnung von Erschließungsstraßen für die vorgesehenen Wohngebiete.

Die Baugebiete dürfen anhand der festgesetzten GRZ bebaut werden, für Nebenanlagen (z.B. Zugewegungen, Terrassen, Stellplätze) darf die GRZ nur im GE 2 um 0,1 überschritten werden. Insofern lässt sich eine Größe maximal bebaubarer und auch versiegelbarer Fläche als „worst case“ errechnen. Diese Versiegelungsbilanz wird im Kapitel 7.3.5 zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erläutert (vgl. Tabelle 5 und Grünordnerischer Fachbeitrag GOF Anhang 5).

Wertung: Es sind bereits gestörte Bodenverhältnisse vorhanden bzw. die natürlichen Funktionen durch Ab- und Aufträge von Boden im Rahmen bergbaulicher Sanierung bzw. durch ackerbauliche Nutzung umfassend gestört, außerdem besteht Baurecht für Gewerbeflächen. In den Baufeldern nimmt die Versiegelung künftig zu. An anderer Stelle (Grünflächen, Maßnahmeflächen) werden größere Flächenbereiche ohne Versiegelung verbleiben.

In Tabelle 4 sind die Flächenanteile an Gewerbe, Mischgebiet, Allgemeinem Wohngebiet und Verkehrsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Regis-NO“ und im Bestand der Erweiterungsfläche denen in der aktuellen Überplanung gegenübergestellt.

Tabelle 4: Flächenverbrauch von Bestand und Planung (Stand 07/2025).

Grundlagen: Bestandsplan: rechtskräftige Aussagen Bebauungsplan „Regis NO“ (1992), ergänzende Flächen nach tatsächlichem Bestand. Planung: Entwurfsplanung, Juli 2025 (Büro für urbane Projekte, Leipzig).

Übersicht Flächenverbrauch (absolut; gerundete Werte)	Bestand [ha]	%	Planung [ha]	%	Differenz [ha]	%
Gesamt	10,38	100	10,38	100		
Gewerbeflächen (GE) gesamt	4,69	45	2,62	25	-2,07	-20
Mischgebietsflächen (MI) gesamt	0	0	1,16	11	1,16	11
Wohngebietsflächen (WA) gesamt	0	0	2,79	27	2,79	27
Baugebiete gesamt	4,69	45	6,57	63	1,88	18
öff. Verkehrsflächen	1,15	11	1,41	14	0,26	3
öff. Verkehrsflächen bes. Zweckbest	0	0	0,29	3	0,29	3
Verkehr gesamt	1,15	11	1,70	17	0,55	6
Grünflächen, Flächen für Niederschlagswasser	4,54	44	2,11	20	-2,43	-24

7.3.2.3 Schutzgut Boden

Bauphase Bei Bauwerken auf Kippen werden Verformungs-Grenzwerte wesentlich eher erreicht als bei Bauwerken auf gewachsenem Baugrund. Problematisch können deshalb Setzungen bzw. Setzungsunterschiede werden. Die Baugrundverhältnisse im Kippenbereich sind generell als ungünstig zu bewerten. Aufgrund der geringen Tragfähigkeit der anstehenden Kippenböden ist bei einem Lasteintrag mit höheren Setzungen für das Bauwerk zu rechnen (CDM Smith, Juli 2024).

Oberboden ist als Gründungsschicht nicht geeignet und abzutragen. Aushub dieser Schicht ist beispielsweise als Böschungs-/ Geländeandeckung wiederverwendbar. Der vorhandene Kippenboden

ist als Gründungsschicht nur bedingt geeignet; das ergibt sich aus dessen inhomogenen Zusammensetzung und geringen Tragfähigkeit. Deshalb wird empfohlen, die Baugrundverhältnisse objektspezifisch und standortbezogen zu prüfen. Aushub des Kippenbodens kann bautechnisch als Damm- baustoff oder Rückverfüllung, ggf. nach Bodenverbesserung mit Bindemitteln, wiederverwendet werden.

Zur Erhöhung der Tragfähigkeit ist Bodenaustausch mit Herstellung eines Gründungspolsters die einfachste Lösung. Dabei werden nicht oder gering tragfähige Bodenschichten bis zu einer bestimmten Tiefe entfernt, wobei die Tiefe des Bodenaustausches von den Tragfähigkeitsanforderungen, vom Lasteintrag und den geplanten Fundamentabmessungen abhängig ist. Zwischen weichen bindigen Untergrund ist generell ein Geotextil als Trennschicht zu verlegen. Als Austauschmaterial ist gut verdichtbarer und tragfähiger Boden zu verwenden und sehr gut zu verdichten. Im Hinblick auf Hausanschlüsse und Rohrleitungen wird empfohlen, diese flexibel zu verlegen, um auf mögliche Setzungen reagieren zu können. Projektspezifische Untersuchungen und Baugrundbewertungen mit den daraus resultierenden Gründungsempfehlungen sind grundsätzlich erforderlich. Ein enger Kontakt zwischen Bauherrn und Bodengutachtern wird deshalb dringend angeraten.

Im Bereich der Bauflächen kommt es zu umfangreichen Eingriffen in den Bodenhaushalt. Überbauung und Versiegelung führen zu einem vollständigen und anhaltenden Verlust sämtlicher Bodenfunktionen, der Boden geht hier dem Naturhaushalt unwiederbringlich verloren. Eine erneute Bodenbildung kann auf diesen Flächen nicht einsetzen. Außerdem kommt es zu einer temporären Beeinträchtigung der an die Bauvorhaben angrenzenden Flächen (u.a. für die Leitungsverlegungen Ver- und Entsorgung sowie für die erforderliche Baufreiheit im direkten Umfeld der geplanten Gebäude). Auf den Flächen dieser temporär stattfindenden Eingriffe kann nach Fertigstellung des Bauvorhabens wieder eine Bodenentwicklung stattfinden, mit der Anlage von Hausgärten kann der wieder aufgetragene Boden langfristig erneut seine Funktionen im Boden- und Naturhaushalt übernehmen. Auf den Flächen zum Anpflanzen bzw. mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen kommt es dagegen zu keinen zusätzlichen baubedingten Beeinträchtigungen des Bodens.

Anlage-/ Betriebsphase: Hier ist insgesamt von zusätzlichen Beeinträchtigungen des Bodens auszugehen, die vor allem aus einer fortlaufenden Bewirtschaftung und damit Unterbrechung der Bodenentwicklung im A_h-Horizont der als Hausgärten genutzten bzw. den Grundstücken zugeordneten Grünflächen resultieren. Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Gehölzen ist dagegen von einer fortlaufenden Bodenentwicklung auszugehen.

→ Aufgrund der Tatsache, dass der Verlust von Boden einen unumkehrbaren Eingriff darstellt, wird der Konflikt im Schutzgut Boden als mittel eingestuft.

7.3.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Natürliche Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht direkt betroffen. Für den Schweißgraben wird der Gewässerrandstreifen von 10 m nachrichtlich übernommen, in diesem Bereich wird jegliche Bebauung ausgeschlossen.

Grundwasser

Bauphase: Eine direkte Beeinträchtigung (Verunreinigungen, Schadstoffeinträge) ist nicht zu erwarten, da keine unmittelbaren Eingriffe in das Grundwasser erfolgen und vom ordnungsgemäßen Einsatz der Baufahrzeuge auszugehen ist. Die aus der Planung resultierende Versiegelung und Überbauung führt zu erhöhtem Oberflächenwasserabfluss und damit verminderter Versickerung und Grundwasserneubildung. Mögliche Bodenverdichtungen und temporäre Flächenbefestigungen während des Baubetriebs führen zur temporären Verringerung der Grundwasserneubildung und ebenfalls zur Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Anlage-/ Betriebsphase: Mit der stattfindenden Bodenversiegelung durch die zulässige Überbauung/Flächenbefestigung sind auch Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden: Niederschlagswasser kann hier nicht mehr direkt versickern und steht damit der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung (verminderte Grundwasserneubildung).

Sammlung und Entsorgung von Niederschlagswasser erfolgen mittels Zisternen sowie durch Ableitung nach den Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 102; vgl. dazu IB Hirsch 05/2025. Dabei werden möglichst alle anfallenden Niederschlagswässer vor Ort unter Begünstigung der Verdunstung in Sickermulden in den Wasserkreislauf zurückgeführt. Die partiell ungünstigen Bodenverhältnisse und die erwarteten hohen Grundwasserstände im Plangebiet lassen nicht jederzeit eine fachgerechte Versickerung zu. Deshalb müssen z.T. weitere Abwasseranlagen nachgeschaltet (Leitungen für Überläufe, Regenwasserbecken) werden:

- In allen Baugebieten südlich der Blumrodaer Straße können die Niederschlagswässer versickert werden. Für die Versickerung/Rückhaltung der Wässer auf den einzelnen Baugrundstücken müssen entsprechende Anlagen errichtet werden, dafür erfolgt die Festsetzung einer Zisternenpflicht für WA 1 bis 5 und MI 1 und 2.
- Das in den Planstraßen A und B sowie im Angerbereich anfallende Niederschlagswasser wird in straßenbegleitende Mulden bzw. in einer zentralen Mulde im Anger versickert.
- Im Gewerbegebiet GE 1 ist eine Versickerung aufgrund der Bestandbebauung nicht möglich. Hier wird das Wasser weiterhin wie bisher in der entsprechenden Kanalisation entsorgt.
- Im Gewerbegebiet GE 2 sind die auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücken durch entsprechende Anlage zu versickern. Die Zisternenpflicht gilt hier nicht.
- Im Nordosten des Plangebietes (WA 6.1 – 6.4) erlauben die Bodenverhältnisse nicht jederzeit die vollständige Versickerung. Eine Einleitung in den Schweißgraben an der nördlichen Grenze des Plangebietes wurde durch die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen mit Schreiben vom 15.11.2024 abschlägig beschieden. Deshalb werden hier alle Niederschläge des nördlichen Wohngebietes (Straßen und Grundstücke) in ein Regenrückhaltebecken (Fläche G 5) eingeleitet, wo vor allem Verdunstung und eine teilweise Versickerung erfolgen kann. Bei Starkregenereignissen werden die damit gedrosselten Überschüsse der Kanalisation zugeleitet.

Schmutzwässer werden zur Kläranlage Regis geleitet, eine dezentrale Beseitigung ist nicht zulässig.

In Folge der vertikalen Gestaltung und Strukturierung der Gärten mit Bäumen und Sträuchern kommt es zu erhöhten Verdunstungsraten und verbesserter Niederschlagsrückhaltung. Mit der Festsetzung der GRZ wird gesichert, dass die Versiegelung im Verhältnis zur Gesamtgrundfläche geringer als im rechtskräftigen B-Plan von 1992 ausfällt.

Die Empfindlichkeit des oberflächennahen Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeinträgen ist bei einer Bebauung einem mittleren Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser ausgesetzt. Die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) – statt Gewerbe – verringert grundsätzlich die Gefahr einer potentiellen Grundwasserbelastung durch einsickernde Schadstoffe.

→ Insgesamt sind mit dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser verbunden.

7.3.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bauphase: Lufthygienische Belastungen durch Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge und Maschinen sind temporär und daher nicht als nachhaltig einzustufen.

Anlage-/ Betriebsphase: einige Gewerbegrundstücke sind bereits vorhanden. Die geplante zusätzliche Ausweisung neuer Bauflächen führt zur weiteren Verringerung von Flächen mit geringfügigen klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen.

Luftklimatisch bedeutsam für das Wohngebiet sind das östlich angrenzende Wäldchen (Weiden-Auen-Feuchtgebüsch) als Frischluftentstehungsfläche sowie die nördlich angrenzende Ackerfläche als wichtige Kaltluftproduktionsfläche. Die für die lufthygienische Ausgleichsfunktion bedeutsamen Gehölzbestände im Plangebiet können bei Umsetzung der Planung zu einem Teil erhalten bleiben bzw. werden Hecken und Baumreihen sowie Einzelbäume neu angelegt. Die Bereiche der neu versiegelten Flächen (Gebäude, Zuwegungen) werden Extremstandorte darstellen, auf denen vor allem in den Sommermonaten wesentlich trockenere und wärmere Bedingungen herrschen. Erhebliche negative Auswirkungen auf die klimatischen Bedingungen der bestehenden Siedlungsflächen sind auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl und den Festsetzungen zu Bepflanzungen und Pflanzerschutz auch bei einer vollständigen Ausnutzung der zulässigen Nutzung nicht zu erwarten.

Alle künftigen Bauvorhaben sind gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist, zu errichten. Die darin gemachten Vorgaben zu Dämmung, Heizsystem usw. werden als ausreichend erachtet, es erfolgen keine weitergehenden Festsetzungen. Die Luftemissionen dürften sich damit nicht erhöhen.

→ Das Vorhaben führt zum Verlust von Flächen mit geringfügigen klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen. Insgesamt sind mit dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft verbunden.

7.3.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bauphase: Es kommt zu einer vorübergehenden Störung des Landschaftsbildes durch technische Anlagen, Einrichtungen und Maschinen sowie durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen des Baustellenverkehrs.

Anlage-/ Betriebsphase: Teile der bisherigen Freiflächen werden künftig durch Gebäude bzw. befestigte Flächen ersetzt. Die landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen sollen zu einem guten Teil erhalten bleiben (Festsetzung) und als Abgrenzung zwischen Grundstücken dienen. Zudem erfolgen Neuanpflanzungen von Gehölzen in den Änderungsbereichen zur weiteren Eingrünung des Wohngebietes.

Die festgesetzten Begrenzungen der zulässigen Höhe und der Anzahl der Gebäudegeschosse sowie die randliche Einbindung durch die bestehenden Gehölzstrukturen sorgen bei Umsetzung der Planung für eine Minimierung der Fernwirkung.

→ Die zusätzliche Bebauung führt zu keiner nachteiligen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild.

7.3.2.7 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Bauphase: Es kann zu einer Beeinträchtigung der im Plangebiet wohnenden und wohnungsnah erholungssuchenden Bevölkerung, insbesondere durch Lärm- und Staubbelastung (Baustellenfahrzeuge bei trockener Witterung), kommen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die rechtlichen und normativen Vorgaben zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung und damit der Menschen eingehalten werden, so dass damit keine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Menschen und ihrer Gesundheit begründet wird. Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) ist einzuhalten.

Anlage-/ Betriebsphase: Teile des rechtskräftigen Gewerbebestands und der Großteil des erweiterten Plangebiets werden als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet festgesetzt. Damit sind gegenüber der bisher festgesetzten Nutzung als Gewerbegebiet geringere Lärm- und Schadstoffemissionen aus dem Plangebiet zu erwarten.

Die Erschließungsstraßen werden lediglich vom Anliegerverkehr genutzt, wobei die Verkehrs- und Lärmbelastungen denen eines typischen Wohngebietes entsprechen und demnach als gering einzustufen sind.

Um die Immissionssituation im Plangebiet beurteilen zu können, wurden eine Geruchsimmissionsprognose und eine Geräuschimmissionsprognose, beide durch das Büro Lücking & Härtel GmbH (Belgern-Schildau) erstellt.

Die Geruchsimmissionsprognose, durch die dem Plangebiet benachbarte Kläranlage notwendig, wurde am 9.8.2024 vorgelegt. Das Ergebnis der im Gutachten durchgeführten Ausbreitungsrechnungen für Geruch ist, dass im Bebauungsplangebiet die Geruchsstundenhäufigkeiten unterhalb der Immissionswerte der TA Luft 2021 liegen bzw. irrelevant sind. Eine erhebliche Belästigung durch Geruchsimmissionen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden. Die Forderungen aus § 1 Abs. 6 Nr. 1 des BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit durch das Vorhaben berücksichtigt.

Die Geräuschimmissionsprognose wurde am 3.6.2025 vorgelegt. Folgende Sachverhalte wurden festgestellt:

Emissionen des Plangebietes

Bei der Betrachtung des Gewerbelärms ist mit keiner Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete [tags: 55 dB(A), nachts 40 dB(A)] bzw. Mischgebiete [tags: 60 dB(A), nachts 45 dB(A)] zu rechnen. Den Gewerbegebietsflächen im Vorhabengebiet werden zur Einhaltung der IRW entsprechende zulässige immissionswirksame flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) zugewiesen.

Von den anderen geplanten Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet) werden keine relevanten Emissionen auf die vorhandene Wohnbebauung außerhalb des Vorhabengebietes ausgehen.

Durch den zusätzlichen Verkehr im Vorhabengebiet sowie auf den umliegenden Straßen ist mit einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, welcher die Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen, insbesondere der Blumrodaer Straße und Deutzener Straße, allerdings nicht wesentlich verändert. Daher ist auch keine Änderung des resultierenden Verkehrslärmes zu erwarten.

Immissionen auf das Plangebiet

Es werden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete [tags: 55 dB(A), nachts 45 dB(A)] durch den Verkehrslärm prognostiziert. Diese Überschreitungen der Orientierungswerte können durch baulichen Schallschutz ausgeglichen werden. Insbesondere betrifft dies die Gebäude, die den umliegenden Hauptverkehrswegen bzw. Planstraßen zugewandt sind. Hier sind entsprechend der Lärmpegelbereiche die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu beachten. Der Außenbereich bleibt davon allerdings ungeschützt. Die in der Berechnung berücksichtigten Verkehrszahlen beziehen sich auf den Zeitraum von Montag bis Freitag, einem Zeitraum, in dem mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Am Wochenende kann die Verkehrsbelastung niedriger sein.

An den Fassaden der geplanten Wohnbebauungen entlang der Blumrodaer Straße werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts] überschritten. In den weiteren Bereichen des Plangebietes werden diese sowohl tags als auch nachts großflächig unterschritten.

Die in der 16. BImSchV genannten Grenzen von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden an allen geplanten Wohnbebauungen unterschritten. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche kann mittels passiven Schallschutzes durch Wahl der Außenbauteile entsprechend dem Außenlärmpegel realisiert werden.

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

→ Bei Umsetzung der Planung ist von keinen Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit auszugehen.

7.3.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Vom Vorhaben sind keine Kulturdenkmale oder Sachgüter betroffen. Bodendenkmale bzw. archäologische Bodenfunde sind aufgrund der Lage in der Bergbaufolgelandschaft nicht zu erwarten. Auf die Gesetzlichkeiten des Denkmalrechts wird dennoch hingewiesen.

7.3.2.9 Wechselwirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält keine Flächen von Natura-2000-Gebieten. Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der umgebenden Natura-2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG sind aufgrund der Art des Vorhabens und der Entfernung nicht zu erwarten.

Mit Umsetzung der Planung ist durch die zusätzliche Überbauung ein Verlust von Fläche (quantitativ) und Boden (qualitativ) verbunden. Die Bodenverluste bedingen den Verlust von Biotopen geringer bis hoher Wertigkeit (Garten- und Grünland). Aufgrund der Versiegelung kommt es in diesen Bereichen zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Durch den verhältnismäßig geringen Umfang der geplanten Neuversiegelung im Zusammenhang mit der geringen Abflussspende des Gebietes sind jedoch keine nennenswerten Veränderungen des Wasserhaushaltes zu erwarten. Schon eine geringfügige Änderung der Wasserverhältnisse kann Einfluss auf die Besiedlung durch Pflanzen nehmen. Außerdem führt Überbauung zu stärkerer Aufheizung und zur Behinderung und Veränderung von Luftaustauschbewegungen. Die geländeklimatischen Veränderungen können sich wiederum auf die Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere auswirken.

7.3.2.10 Gesamteinschätzung

Mit der Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) statt reinen Gewerbeflächen sind geringere Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten. Durch die Erweiterung des Plangebietes werden Gartenflächen planungsrechtlich für eine Wohnbaunutzung gesichert.

Diese Festsetzung von neuen Bauflächen ist teilweise mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden und betreffen Versiegelung und Überbauung des Schutzgutes Boden, eine Verringerung der Grundwasserneubildung sowie den Verlust vorhandener Biotopstrukturen. Um dem entgegenzuwirken, erfolgen Festsetzungen zur Begrenzung der Grundflächenzahl sowie zur Erhaltung und Neupflanzungen von Gehölzstrukturen im Plangebiet.

→ Insgesamt sind die erwarteten Beeinträchtigungen durch die vorgesehene Bauleitplanung als gering bis mittel einzustufen.

7.3.3 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB

7.3.3.1 Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Bauphase: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um die Ausweisung von neuen Bauflächen auf vorhandenen Gartenflächen. Auf Grund der bestehenden Bebauung an der Bornaer Straße aus ausschließlich Wohnhäusern sollen diese Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt

werden. Im Zuge der erforderlichen Erschließungsarbeiten sowie der Errichtung der Gebäude ist mit erhöhten Schadstoff- (Baufahrzeuge) und Lärmemissionen (eigentliche Bautätigkeit) und ggf. Lichtverschmutzung (v.a. im Winterhalbjahr) zu rechnen. Zudem könnten Gründungsarbeiten kurzzeitig zu Erschütterungen führen. Diese Auswirkungen sind temporär und damit auch in ihren Folgen nicht nachhaltig.

Anlage-/ Betriebsphase: Mit dem geltenden Gebäudeenergiegesetz (GEG) sind keine Heizungen zulässig, die mit fossilen Brennstoffen und Ölheizungen betrieben werden. Eine Leitung für Erdgas liegt nicht an. So bleibt nur die Verwendung von Wärmepumpen oder Solarthermie als Alternative. Insofern sind mit dem Vorhaben keine erhöhten Wärme- und Strahlungsemissionen verbunden und es ist mit keiner erhöhten Schadstoffbelastung zu rechnen.

7.3.3.2 Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Bauphase: Es ist mit unterschiedlichen Abfallarten zu rechnen. Das Spektrum reicht vom Bodenaushub über Reste von verschiedenen Baumaterialien, Reifenabrieb und Glas bis hin zu Verpackungsmaterialien. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Aushub- und Abfallmassen auszugehen.

Anlage-/ Betriebsphase: Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes, in dem neben einer Wohnnutzung auch nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Dabei fällt neben dem Hausmüll der Wohngebäude auch gewerblicher Abfall entsprechend der jeweiligen Art eines Gewerbebetriebes an. Diese Abfallarten werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen ordnungsgemäß durch den zuständigen Abfallwirtschaftszweckverband beseitigt.

7.3.3.3 Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen)

Bauphase: Es wird davon ausgegangen, dass während der Bauphase die rechtlichen und normativen Vorgaben für die Bautätigkeit im Plangebiet (z.B. Baustellenverordnung) eingehalten werden, so dass keine Gefahr für die menschliche Gesundheit besteht. Da auch keine Kulturdenkmale und archäologische Funde bekannt sind, ist das kulturelle Erbe nicht gefährdet. Auf die gesetzlichen Vorgaben zu Denkmalschutz und Archäologie wird hingewiesen.

Anlage-/ Betriebsphase: Ausgehend von den zulässigen Nutzungen im Wohn- und Mischgebiet ist weder von Risiken für die menschliche Gesundheit noch von Gefahren oder Beeinträchtigungen des kulturellen Erbes oder der Umwelt z.B. durch Unfälle auszugehen. Unfälle in Wohngebieten führen im Gegensatz zu Gewerbe- und Industriegebieten im Regelfall zu keinen Katastrophen für den Menschen und die Umwelt. Für die Gewerbenutzungen werden entsprechende Risikonutzungen geprüft und ggf. ausgeschlossen.

Die Wahrscheinlichkeit, Störfälle zu verursachen wird mit der Nutzungsänderung verringert, gleichzeitig aber die Vulnerabilität erhöht. Die Thematik Unfälle und Katastrophen wurde auch im Hinblick auf die Kläranlage und das Speicherbecken Borna betrachtet. Gefahren für die künftigen Wohn-, Misch- und Gewerbegebietsflächen werden hierfür nicht prognostiziert.

7.3.3.4 Kumulierung mit den Auswirkungen vom Vorhaben benachbarter Plangebiete hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Bau- und Anlage-/ Betriebsphase: Im Plangebiet oder im Umfeld existieren keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz. Zudem sind keine Vorhaben oder Planungen im weiteren Umfeld bekannt, die bei der vorliegenden Planung hinsichtlich der Auswirkungen von Natur und Landschaft mit zu

berücksichtigen wären. Eine Kumulierung von Wirkfaktoren unterschiedlicher Vorhaben ist daher auszuschließen.

7.3.3.5 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Bauphase: Es sind keine über den Einsatz der Bautechnik hinausgehenden Treibhausgasemissionen zu erwarten.

Anlage-/ Betriebsphase: Auch in Sachsen kann eine kontinuierliche Erwärmung in allen Jahreszeiten, mit einer erhöhten Hitzebelastung im Sommer, beobachtet und als Folge des Klimawandels geschlossen werden (UBA 2017). Dies betrifft Niederschlagsabnahmen (erhöhtes Trockenheitsrisiko) in der Vegetationsperiode von April bis Juni und Niederschlagszunahmen in der Vegetationsperiode von Juli bis September, wobei letztere mit einer Zunahme von Starkniederschlagsereignissen und erhöhtem Erosionsrisiko verbunden sind. Bei geringerem Gesamtniederschlagsaufkommen nimmt die Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen insgesamt zu.

Daraus resultierende Folgen wie Überschwemmungen oder Windbruch sind im Plangebiet normalerweise nicht zu erwarten, da es nicht im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Pleiße liegt und anfallendes Niederschlagswasser ordnungsgemäß gesammelt und abgeführt wird. In den Garten- und Grünflächen wirken bestehende Versickerungsmöglichkeiten und Vegetationsbedeckung einer Überschwemmung mit Bodenerosion entgegen. Windbruch ist aufgrund des jungen Gehölzbestandes unwahrscheinlich.

7.3.3.6 Auswirkungen des Vorhabens entsprechend den eingesetzten Techniken und Stoffen

Bau- und Anlage-/ Betriebsphase: Im Rahmen der Bauleitplanung ist es nicht möglich, die zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe festzusetzen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ausschließlich zugelassene Baustoffe und Techniken zum Einsatz kommen.

7.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Umweltberichtes ist zu beschreiben, wie erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Zudem ist getrennt nach Bau- und Betriebsphase zu erläutern, inwieweit diese erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden.

Die Aufgabe des Bebauungsplanes besteht darin, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde unter Nutzung des begrenzten Festsetzungskataloges des § 9 BauGB vorzubereiten und zu leiten. Damit bestehen nur begrenzte Möglichkeiten für direkte Vorgaben der Umsetzung (Bauphase) und der Betriebsphase, zumal sich die Bauphase – je nach Nachfrage und Zeitpunkt des Baubeginns – über einen längeren Zeitraum erstrecken kann.

Ungeachtet der Festsetzungen im Bebauungsplan sind generell alle bestehenden gesetzlichen und normativen Vorgaben zur Vermeidung, Verhinderung und Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu beachten. Diese sind während der Bau- als auch während der Betriebsphase einzuhalten. Hierzu zählen u.a. die folgenden Gesetzlichkeiten.

7.3.4.1 Bundesnaturschutzgesetz

Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Bundesnaturschutzgesetz regelt Verbote, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (u.a. alle europäischen Vogelarten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören; § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Eine Baufeldfreimachung sollte daher nach § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen.

Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Gehölze: Vorhandene Gehölze sind vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18 920 bzw. RAS-LP 4 zu schützen. Das betrifft vor allem die zur Herstellung der Erschließung erforderlichen Trassenbereiche und die Baugruben.

7.3.4.2 Bodenschutzgesetz

Ziel des Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wieder herzustellen. Schädliche Bodenveränderungen (u.a. Überbauung, Versiegelung oder Zerstörungen des Bodengefüges) sind abzuwehren (§ 1 BBodSchG).

7.3.4.3 Immissionsschutz

Schutz vor Baulärm: Während der Bauphase sind die geltenden Vorgaben des BImSchG zur Vermeidung von Baulärm und zum Schutz der Nacht- und Wochenendruhe einzuhalten.

Schutz vor Lärm: Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. DIN 18 005 anzusetzenden Beurteilungspegel von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten.

Es erfolgen textliche Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden sowie von Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln in den Gewerbegebieten.

7.3.4.4 Festsetzungen

Zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung von Eingriffen sowie dem ökologischen Ausgleich erfolgen im vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen im Text und/oder der Planzeichnung:

- Grundflächenzahl: Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird die überbaubare Fläche der Baugebiete begrenzt. Damit wird weiteren Beeinträchtigungen, vor allem dem Bodenverlust, entgegengewirkt.
- Umgang mit Niederschlagswasser sowie zu Abflussbeiwerten befestigter Flächen,
- Verbot von „Schottergärten“,
Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern
- Schutz vor Vogelschlag,
Insektenfreundliche Beleuchtung,
Schutz- und Ersatzmaßnahmen für Brutvögel.
- Schallschutzmaßnahmen gegen Außenlärm an Gebäuden und in GE 2 Festsetzung von maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln.
- Grünflächen zur Erhaltung von Gehölzen und Biotopstrukturen (zeichnerische Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB. Diese umfassen sowohl vorhandene Gehölze (v.a. östlicher Plangebietsrand nördlich / östlich Blumrodaer Straße bzw. westlich Blumrodaer Straße) als auch die Ergänzung von Gehölzbeständen.
- Anpflanzung einer Mittelhecke zur Arrondierung des Gewerbebestandsorts GE 2 unter gleichzeitiger Kompensation von Eingriffen.
- Gestaltung von Bereichen an der Planstraße A und dem Anger zur Absicherung einer Aufenthaltsqualität, Festsetzung von Straßenbäumen.
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Erhaltung zweier markanter Bestandsbäume im Bereich der WA südlich der Blumrodaer Straße sowie des vorhandenen Baumbestands auf den Grünflächen G 1 an der westlichen Blumrodaer Straße.

7.3.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind vom Planungsträger gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, d.h. insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung erfolgt

- für die eingriffsrelevanten Änderungsbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1992. Es wird der planungsrechtliche Zustand für die Bewertung herangezogen, im Einzelnen ist dies die Veränderung rechtskräftiger Gewerbeflächen in Wohn- und Mischbauflächen sowie deren Neuordnung und
- für die Erweiterungsflächen des Plangebietes bis an die Flurstücksgrenzen der Wohngrundstücke Bornauer Straße für die Ausweisung von neuen Bauflächen in diesem Bereich. Hier wird der augenscheinliche Ausgangszustand vor Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes zugrunde gelegt, da diese Flächen erstmalig in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Die folgende Abbildung 5 interpretiert die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen und stellt die Erweiterungsflächen im aktuellen Bestand dar. Dem stehen in Abbildung 6 die Festsetzungen für diese Bereiche entsprechend der geplanten Änderung bzw. Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans gegenüber (vgl. Planzeichnung Vorentwurf 01/2023).

Die Ermittlung des ökologischen Wertes der Flächen erfolgte im Grünordnerischen Fachbeitrag (GOF) nach der „Handlungsempfehlung für die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (TU Berlin 2009 / Fortschreibung TU Dresden 2017). Für eine bessere Übersicht über die Planungsflächen wurde der Geltungsbereich in verschiedene Bereiche eingeteilt. Im Folgenden wird dies als Kurzfassung wiedergegeben:



Abbildung 5: Bestandsplan. Die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans von 1992 sind rot umrandet, hierfür wurden dessen Planaussagen als Status Quo zugrunde gelegt. Der Bestand der Erweiterungsbereiche wurde nach den örtlichen Gegebenheiten eingeordnet.

In 2022 erfolgte die Bestandserfassung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Blumrodaer Straße – Regis“. Für die auf den bislang im Sinne der Bauleitplanung unbeplanten Flächen war dabei der vorhandene Bestand maßgeblich und Grundlage der Bilanzierung. Die Bewertung des Bestandes im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Regis NO“ (1992) erfolgte anhand der dort festgesetzten Planungsziele: Es werden die ohne B-Plan-Änderung planerisch möglichen Nutzungstypen als Bestand angesetzt, unbenommen davon, dass sich durch die überwiegende Nichtumsetzung der Gewerbegebiete dort andere Biotop- und Nutzungstypen befinden.

Im GOF wurde diese Bewertung überarbeitet und an die veränderte Plangebietsgrenze angepasst. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurde das B-Plangebiet dafür in sechs Bereiche für die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich („EA-Bereiche“) unterteilt (vgl. GOF, Anhang 3).

Folgende Biotop- und Nutzungstypen sind im **Bestand** vorhanden:

EA-Bereich 1 (südlich des Geltungsbereichs des B-Plans „Regis NO“ von 1992)	14.250 m ²
– Überwiegender Ziergarten mit Altbaumbestand	11.03.730 20 WP
– Überwiegender Ziergarten ohne Altbaumbestand	11.03.740 5 WP
– Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte	06.02.230 16 WP
– Gebüsch frischer Standorte	02.01.200 23 WP

EA-Bereich 2 (Gewerbegebiet, Verbindungsweg)	22.790 m²
– Gewerbegebiet, bebaubar	11.02.200 1 WP
– Gewerbegebiet, Freiflächen	11.02.201 2 WP
– Sonstiger befestigter Weg	11.04.150 0 WP
EA-Bereich 3 (Gewerbegebiet; RW-Becken, Ausgleichsflächen)	42.570 m²
– Gewerbegebiet, bebaubar	11.02.200 1 WP
– Gewerbegebiet, Freiflächen	11.02.201 2 WP
– Staudenflur nährstoffreicher frischer Standorte	07.01.200 18 WP
– Steinschüttung/Steinsatz mit Vegetationsdecke	11.06.300 9 WP
– Sonst. flächige Gehölzpflanzung m. überw. gebietsheim. Baumarten (Laubgehölze)	02.02.530 22 WP
– Intensiv genutzter Acker	10.01.200 5 WP
– Scherrasenfläche ohne Gehölze, krautartiger Bewuchs	11.03.910 6 WP
EA-Bereich 4 (GE 1 Einkaufsmarkt)	5.190 m²
– Gewerbegebiet, bebaubar	11.02.200 1 WP
EA-Bereich 5 (öffentliche Verkehrsflächen, Bestand = Planung)	15.170 m²
– Staats-/ Kreis- / Gemeindestraße	11.04.120 0 WP
– Scherrasenfläche ohne Gehölze, krautartiger Bewuchs auf Straßennebenflächen	11.03.910 6 WP
– Scherrasenfläche ohne Gehölze, krautartiger Bewuchs	11.03.910 6 WP
EA-Bereich 6 (bestehendes Weiden-Auengebüsch)	3.810 m²
– Weiden-Auengebüsch	02.01.120 26 WP

Für die eingriffsrelevanten Flächen im Bestand wurde ein **Ausgangswert von rund 673000 Wert-einheiten** ermittelt (vgl. Abbildung 5 und Formblatt 1 im Anhang zum Grünordnerischen Fachbeitrag).

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen sind. Der Planungsträger hat für unvermeidbare Beeinträchtigungen Maßnahmen zu ergreifen, mit denen er negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gleichartig, zumindest gleichwertig und zeitnah, d.h. im Einzelfall auch vorlaufend, ausgleichen bzw. kompensieren kann (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Eingriffsvermeidung bedeutet Erhaltung von Natur und Landschaft: Je weniger Eingriffe erfolgen, desto weniger Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich. Die Planung hat durch eine Entwurfsoptimierung die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu gewährleisten. Dies kann durch entsprechende Nutzungsfestsetzungen sichergestellt werden, z.B. durch eine geringere Grundflächenzahl als per Baugesetzgebung (BauNVO) möglich, einer Festlegung von Baufenstern, mit denen die Erhaltung bestehender Gehölze möglich ist, sowie von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25b BauGB zur Erhaltung von Biotopstrukturen.

Von diesen Möglichkeiten wird im vorliegenden Plan Gebrauch gemacht, indem:

- die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet GE 2 auf 0,6 begrenzt wird,
- eine Überschreitung der GRZ nur in den GE (GE 1 bis 0,95; GE 2 bis 0,7) zulässig ist,
- die neu herzustellenden Parkplätze und die fuß-/ radläufigen Verbindungen mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert 0,6) hergestellt werden,
- die Erhaltung der Grünflächen an der westlichen Blumrodaer Straße festgeschrieben wird (G 1),
- die Erhaltung des ökologisch wertvollen Weiden-Auengebüschs und angrenzend die Erhaltung und Ergänzung weiterer ökologisch wertvoller Gehölzstrukturen festgeschrieben werden (G 2),
- die Grünfläche G 3 zur Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen festgesetzt wird, wobei hier auch die Möglichkeit der Einordnung eines kleinen Spielplatzes besteht,
- die Erhaltung zweier vorhandener Eichen mit markanter Krone auf der Fläche südlich der Blumrodaer Straße festgesetzt wird,
- nördlich der Blumrodaer Straße als Arrondierung sowie zur Abgrenzung Gewerbe-/ Wohngebiet freiwachsende Hecken (Baum- und Straucharten sowie Wildstauden-/ -gräseraum) auf 10 Meter Breite definiert und festgeschrieben werden (M 1),
- die Gestaltung des „Angers“ mit Bepflanzungen (Grünanteil) als qualifizierte Aufenthaltsfläche festgesetzt wird und
- Festsetzungen zur Bepflanzung mit Gehölzen („Hausbaum“, mindestens zu bepflanzende Anteile Strauchfläche, Begrünung nicht bebaubarer Flächen, Ausschluss „Schottergärten“) in den Grundstücken der Wohn- und Mischgebiete sowie zur Anpflanzung von Bäumen im GE 2 erfolgen.

In einem zweiten Schritt werden die Werte für die eingriffsrelevanten Flächen entsprechend den Festsetzungen der vorliegenden Änderung bzw. Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans ermittelt. Der Vergleich des Ausgangswertes und des Planungswertes zeigt dann, ob die Festsetzungen zu einem Wertverlust oder -zuwachs für die Änderungsflächen führen. Im Falle eines Wertverlustes sind weitere Kompensationsmaßnahmen ggf. außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung ersetzt, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts im betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

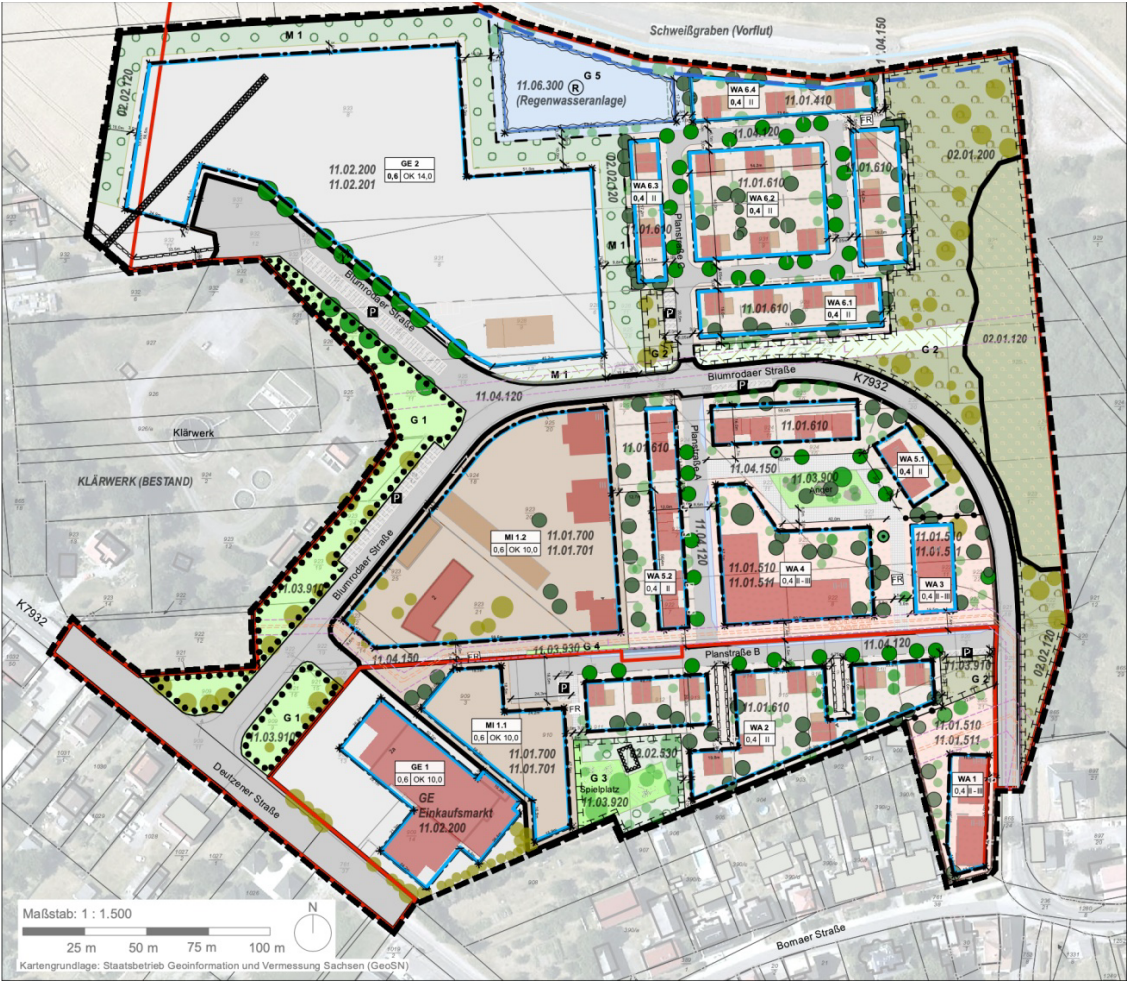


Abbildung 6: Neuplanung von 07/2025,
Die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans von 1992 sind rot umrandet.

Dem Bestand stehen die geplanten Änderungen bzw. Überplanungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gegenüber (vgl. Planzeichnung Entwurf 06/2025). Dabei werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen nach den Biotop- und Nutzungstypen der „Handlungsempfehlung“ interpretiert (die 7-stelligen Ziffern bedeuten die Codierung nach Handlungsempfehlung).

Folgende Biotop- und Nutzungstypen werden in den einzelnen EA-Bereichen für die **Planung** erwartet (vgl. Abbildung 6):

EA-Bereich 1 (MI 1.1 / WA 1 und WA2 mit Planstraße B)		14.250 m ²
– Mischgebiet	11.01.700 4 WP	
– Mischgebiet, Freiflächen	11.01.701 4 WP	
– Wohngebiet, ländlich geprägt	11.01.510 7 WP	
– Wohngebiet, ländlich geprägt, Freiflächen	11.01.501 8 WP	
– Einzelhaussiedlung mit Gärten	11.01.610 8 WP	
– Gemeindestraße	11.04.120 0 WP	
– Versickerungsmulden	11.04.120 3 WP	
– Neue Parkstellflächen, Fuß-/radläufige Verbindungswege	11.04.150 0 WP	
– Gebüsch frischer Standorte	02.01.200 23 WP	

- Sonst. flächige Gehölzpflanzung m. überw. gebietsheim. Baumarten (Laubgehölze) 02.02.530 | 18 WP
- Grünanlage, gestaltet 11.03.920 | 10 WP

EA-Bereich 2 (MI 1.2, WA 3-5; Planstraße A, Anger und Verbindungen) 22.790 m²

- Mischgebiet 11.01.700 | 4 WP
- Mischgebiet, Freiflächen 11.01.701 | 4 WP
- Wohngebiet, ländlich geprägt 11.01.510 | 7 WP
- Wohngebiet, ländlich geprägt, Freiflächen 11.01.501 | 8 WP
- Einzelhaussiedlung mit Gärten 11.01.610 | 7 WP
- Gemeindestraße 11.04.120 | 0 WP
- Versickerungsmulden 11.04.120 | 3 WP
- Neue Parkstellflächen, Fuß-/radläufige Verbindungswege 11.04.150 | 1 WP
- Anderweitige Abstandsfläche, gestaltet 11.03.930 | 7 WP

EA-Bereich 3 (GE 2, WA 6; RW-Becken mit Planstraße C, Ausgleichsflächen) 42.570 m²

- Gewerbegebiet 11.02.200 | 1 WP
- Gewerbegebiet, Freiflächen 11.02.201 | 2 WP
- Einzelhaussiedlung mit Gärten 11.01.610 | 7 WP
- Gemeindestraße 11.04.120 | 0 WP
- Mittelhecke 02.02.120 | 22 WP
- Staudenflur frischer Standorte 07.01.200 | 11 WP
- Gebüsch frischer Standorte 02.01.200 | 23 WP
- Neue Parkstellflächen, Fuß-/radläufige Verbindungswege 11.04.400 | 1 WP
- Steinschüttung/Steinsatz mit Vegetationsdecke 11.06.300 | 9 WP

EA-Bereich 4 (GE 1 Einkaufsmarkt) 5.190 m²

- Gewerbegebiet 11.02.200 | 1 WP

EA-Bereich 5 (öffentliche Verkehrsflächen, Bestand = Planung) 15.170 m²

- Kreis- und Gemeindestraße 11.04.120 | 0 WP
- Scherrasen, krautartiger Bewuchs auf Straßennebenflächen 11.03.910 | 6 WP

EA-Bereich 6 (bestehendes Weiden-Auengebüsch, Bestand = Planung) 3810 m²

- Weiden-Auengebüsch 02.01.120 | 26 WP

Für die eingriffsrelevanten Flächen in der Planung wurde ein Wert von rund 698000 Werteinheiten ermittelt (vgl. Abbildung 6 und Formblatt 1 im Anhang).

7.3.5.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Gegenüberstellung des Ausgangs- und Planungswertes lässt für den Bereich 1 ein Defizit an Wertpunkten erkennen, da Bebauung und Erschließung auf bislang unbebauten Flächen (Bereich der Gartengrundstücke) erfolgen. Dagegen erhöht sich der ökologische Wert in den Bereichen 2 und 3, vor allem mit der Festlegung geringerer baulicher Dichten (GRZ im MI von 0,6 und WA von 0,4 statt zuvor GE mit 0,6 bzw. 0,8).

Dabei ist zu beachten, dass sich die Einschätzung der Versiegelungsanteile nach den festgesetzten GRZ und den damit möglichen Flächenanteilen für Nebenanlagen bemisst und damit die maximal möglichen Versiegelungsanteile („worst case“) abbildet. Der sich aus den später tatsächlich gebauten versiegelten Flächen ergebende Versiegelungsanteil kann deutlich niedriger ausfallen. Zudem werden für die Baugrundstücke ökologisch wirksame Details festgesetzt.

Das rechnerische Ergebnis wird detailliert im GOF im Anhang 4 und 5 dargestellt.

Tabelle 5: Rechnerische Bilanz für die Baugebietsflächen

Bilanzierung	EA Wertpunkte		Bilanz	Versiegelungsanteil m ²		
	Bestand	Planung		Bestand	Planung	Bilanz
EA-Bereich 1 (14.250 m ² , MI 1.1 / WA 1 und WA2 mit Planstraße B)	207210	97287	-109923	813	6.486	+5.673
EA-Bereich 2 (22.790 m ² , MI 1.2, WA 3-5; Planstraße A, Anger und Verbindungen)	27218	104658	77440	17.972	11.265	-6.707
EA-Bereich 3 (42.570 m ² , GE 2, WA 6; RW-Becken mit Planstraße C, Ausgleichsflächen)	308514	360134	51620	19.952	20.142	+190
EA-Bereich 4 (5.190 m ² , GE 1 Einkaufsmarkt)	5190	5190	0	4.671	4.671	0
EA-Bereich 5 (15.170 m ² , öffentliche Verkehrsflächen)	25980	25980	0	10.840	10.840	0
EA-Bereich 6 (3.810 m ² , Weiden-Auengebüsch, Bestand = Planung)	99060	99060	0	0	0	0
	Bonus		+19137	Versiegelung		-844

Die Bilanz für die Baugebiete ergibt rechnerisch einen Bonus von rund 19000 Wertpunkten und eine Verringerung der Versiegelung von rund 800 m².

Im Bereich der als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Flächen lässt sich der tatsächliche Anteil teilweise oder nicht versiegelter Flächen ohne entsprechend detaillierte Planung nicht zuverlässig bestimmen – diese sind deshalb in der Bilanzierung pauschal als vollversiegelte Flächen enthalten. Auch die Bereiche der Nebenanlagen (nur GE 2) wurden in der Bilanzierung vorsorglich als vollversiegelt angesetzt, da sich der schlussendlich nur teilversiegelte Anteil nicht rechtssicher benennen lässt. Als teilversiegelt wurden die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und die Stellplätze bewertet, für die wasserdurchlässige Beläge festgesetzt werden.

Als Minderungsmaßnahme werden für die befestigten Flächen der Baugrundstücke (Zufahrten und -wege, Stellplätze) wasserdurchlässige Beläge mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 festgesetzt. Auf die aktuelle DIN 1986-100 (Entwässerung von Grundstücken, Überflutungsnachweis) wird hingewiesen.

Insofern sind die damit verbundenen Eingriffe als ausgleichbar und nicht erheblich zu bewerten.

7.3.6 Belange des Artenschutzes

Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vogelarten sowie der Berücksichtigung der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden. Für die verloren gehenden Bestandsreviere von besonders und streng geschützten Vogelarten wird Ersatz angeboten. Sofern die Festsetzungen zur Kompensation der Eingriffe, v.a. zur Erhaltung und Ergänzung von Gehölzbeständen, umgesetzt werden, können erhebliche Störungen als auch nachhaltige Schädigungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Zudem erfolgen Festsetzungen zu Beleuchtung, Reflexionen (zur Vermeidung von Vogelschlag) und zu Ersatzstrukturen wie Nisthilfen.

7.3.7 Alternativenprüfung

Gemäß dem BauGB Anlage Nr. 2d (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich weitgehend auf erforderliche Änderungen eines bestehenden Bebauungsplanes, was eine Alternativenprüfung weder sinnvoll noch zielführend erscheinen lässt.

Die Ausweisung von neuen Bauflächen könnte auch an einer anderen Stelle im Plangebiet bzw. außerhalb des Satzungsgebietes erfolgen. Da jedoch die vorliegend vorgesehenen zusätzlichen Bauflächen an bereits vorhandene Erschließungsanlagen grenzen, sind die mit dem Erschließungsaufwand verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber einer kompletten Neuerschließung vergleichsweise gering. Zudem führen die Bauflächen der Erweiterung zu einer Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen, ohne erstmalig landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch zu nehmen.

7.4 Ergänzende Angaben

7.4.1 Methodik

Nach Baugesetzbuch erfordern nahezu alle Bauleitverfahren eine Umweltprüfung, die in einem Umweltbericht zu dokumentieren ist. Dieser Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Parallel zum Umweltbericht gelten die gesetzlichen Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung im Sinne des BNatSchG.

Der vorliegende Umweltbericht wurde mit einer naturschutzrechtlichen Bewertung der geplanten Änderungen auf Grundlage eines Grünordnerischen Fachbeitrages erstellt. Neben einer Bestandsbeschreibung und -bewertung umfasst der Bericht auch die eingriffsbezogene Betrachtung auftretender Konflikte. Eigene Erhebungen sowie vorhandene Unterlagen erlauben eine ausreichende Bewertung der Planung. Die erforderlichen Unterlagen für den Umweltbericht konnten ohne Schwierigkeiten genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass alle planungsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfasst wurden.

7.4.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Es sind Maßnahmen und ggf. Verfahren zu benennen, mit denen die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überwacht werden sollen (so genanntes Monitoring). Dabei muss die Kommune in ihrem Überwachungskonzept nur für solche Bereiche Maßnahmen vorsehen, für die keine anderweitigen gesetzlichen Zuständigkeiten bestehen.

Folgende Überwachungsmaßnahmen sind im Ergebnis des Umweltberichtes für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Blumrodaer Straße, Regis“ vorgesehen:

- qualitative und quantitative Überprüfung der Anpflanzungen im Bereich des Bebauungsplanes nach dem 1., 3. und 5. Standjahr nach Pflanzung.

- Überprüfung der Umsetzung der Festsetzungen (z.B. keine Stein- und Kiesgärten)
- Ggf. Überprüfung der Umsetzung von externen Kompensationsmaßnahmen
- Durchführung fachgerechter Folgepflege

7.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Stadtrat der Stadt Regis-Breitungen hat gem. § 2 BauGB den Aufstellungsbeschluss (06/22) zur Änderung des Bebauungsplanes "Blumrodaer Straße, Regis" gefasst. Dieser beinhaltet eine Erweiterung der gekennzeichneten Grenzen des bestehenden Geltungsbereiches (Gemarkung Regis) und die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Bauplätze sowie die Behebung von Mängeln in der vorhandenen Planung. Als weitere Änderung erfolgt auf Teilflächen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes anstatt des dort bisher geplanten Gewerbegebietes.

Dem Planvorhaben stehen keine übergeordneten Ziele von Fachplänen oder von Schutzgebieten und -objekten entgegen.

Es wurde eine Bestandserfassung der Schutzgüter (Biototypen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser Klima / Luft und Landschaftsbild) im Planungsraum durchgeführt und im Umweltbericht beschrieben. Weitere Betrachtungen erfolgen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von Schutzgebieten nach Natura-2000 (FFH und SPA), von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, und weiteren Schutzgebieten und -objekten der Naturschutzgesetzgebung, von Schutzobjekten des Wasser-, Boden- und Denkmalrechts, von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft für den Bestand erfasst und für die Planung prognostiziert.

Durch die Erweiterung des Plangebietes bis an die Flurstücksgrenzen der bestehenden Wohnbebauung Bornaer Straße werden neue Gewerbe- und Wohnbauflächen ermöglicht, was teilweise mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist. Diese betreffen Versiegelung und Überbauung des Schutzgutes Boden und eine Verringerung der Grundwasserneubildung in diesem Bereich sowie den Verlust vorhandener Biotopstrukturen. Zur Verminderung erfolgen Festsetzungen zur Begrenzung der Grundflächenzahl unterhalb der bauplanrechtlich möglichen in GE 2 und WA 6, sowie zur Erhaltung und zu Neupflanzungen von Gehölzstrukturen im Plangebiet. Durch die Eingrünung mit bestehenden und neu anzulegenden Gehölzstrukturen entfaltet das Vorhaben bei Umsetzung der Planung keine Fernwirkung.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) bzw. Mischgebiets (MI) auf Teilflächen des rechtskräftigen Gewerbegebietes sind im Vergleich zur rechtskräftigen Planung von 1992 geringere Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten.

Insgesamt werden die Beeinträchtigungen des Vorhabens als gering bis mittel eingeschätzt. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen aufgezeigt.

Eine naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gem. dem Sächsischen Bilanzierungsmodell für die Änderungs- und Erweiterungsflächen des Geltungsbereiches wurde im Rahmen des GOF erstellt. Sie wird in Kapitel 3.5 zusammenfassend übernommen. Dabei wird dargelegt, dass mit Hilfe umfassend festgesetzter Maßnahmen für Natur und Landschaft sowie zur Anpflanzung bzw. der Erhaltung von Bepflanzungen, die erfolgenden Eingriffe vollständig ausgeglichen werden können.

7.5 Quellenverzeichnis Umweltbericht

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) in der aktuellen Fassung

Baugesetzbuch (BauGB), Vorschrift neugefasst durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/5 2/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in Kraft getreten am 13.05.2017

CDM Smith SE: Bebauungsplan Blumrodaer Str. Regis-Breitungen, Baugrundvorgutachten Geotechnischer Bericht, Voruntersuchung Projekt-Nr.: 290913 Bericht-Nr.: 01“, Juli 2024

DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen; Beiblatt 1 Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren

Freistaat Sachsen, Landesamt für Umwelt und Geologie: Leitfaden Bodenschutz bei Planungs- und Genehmigungsverfahren. In: Materialien zum Bodenschutz, Aktualisierung 2008

Freistaat Sachsen, Landesamt für Umwelt und Geologie: Fachinformationssystem Boden/Metho-
dendatenbank Bodenschutz: Bodenbewertung auf Grundlage v. Daten der Bodenkundlichen Landesaufnahme (KA5) mittels sächsischen Bodenbewertungsinstruments. 2009

Ingenieurbüro Hirsch: Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept – Bebauungsplan „Blumrodaer Straße, Regis“, Obj.-Nr. 2422 BLURE, April 2025

Institut für Ingenieur- und Tiefbau (IIT) Leipzig GmbH, Bodenmechanik und Grundbau: Baugrundgutachten „Regis-Breitungen Nord“, 10/1991, S. 14 bis 20

Jüttner, Dr. Horst, Sachverständiger für Tagebauentwässerung: Hydrogeologische Einschätzung für das Baugrundgutachten Gewerbegebiet Regis-Nordost, 09/1991, S. 7 und 8

Lücking & Härtel GmbH: Geruchsimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Blumrodaer Straße, Regis“ der Stadt Regis-Breitungen, Belgern-Schildau, 9.8.2024

Lücking & Härtel GmbH: Geräuschimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Blumrodaer Straße, Regis“ der Stadt Regis-Breitungen, Belgern-Schildau, 3.6.2025

MHD DDR – Meteorologischer und Hydrologischer Dienst der DDR [Hrsg.]: Klima-Atlas für das Gebiet der Deutschen Demokratischen Republik. – Akademie Verlag Berlin 1953

Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen: Regionalplan Region Westsachsen 2021

TU Berlin im Auftrag des SMUL: Handlungsempfehlung für die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009

TU Dresden / Froelich & Sporbeck: Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen: Grundlagen für die Anlagen zur Sächsischen Kompensationsverordnung, Stand 01/2017

Umwelt-Informationssysteme im Internet: (Zugriffe April bis Dezember 2022)

Landkreis Leipzig, Geoportal (<https://www.geoportal-lkl.de>)

Regionales Klimainformationssystem für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen (ReKIS) <https://rekisviewer.hydro.tu-dresden.de/fdm/ReKISExpert.jsp#menu-1> (abgerufen April 2022).

Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN): Geoportal Sachsen

Umweltportal Sachsen (iDA): Boden, Wasser, Klima etc.

<https://www.umwelt.sachsen.de/datenportal-ida-4626.html>

Umwelt-Informationssysteme im Internet (Zugriffe April 2023 bis Juni 2025): <https://www.natur.sachsen.de/index.html>, <https://www.wasser.sachsen.de/index.html>,

<https://www.boden.sachsen.de/index.html>, <https://www.geoportal-lkl.de>, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN): Geoportal Sachsen

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der Beteiligung gingen keine Äußerungen der Öffentlichkeit ein.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Folgenden werden die wichtigsten Anmerkungen und Kritikpunkte der Träger öffentlicher Belange und der Umgang mit diesen dargestellt.

8.2.1 Größenordnung der geplanten Wohngebiete

Wichtigste Inhalte der Stellungnahmen:

Aus regionalplanerischer Sicht und basierend auf Bevölkerungsprognosen werde der Umfang des Wohnungsneubaus im Rahmen der Eigenentwicklung als überdimensioniert eingeschätzt. Aus den vorliegenden Unterlagen sei ein Bedarf an Wohnbauflächen in dieser Größenordnung für die Stadt Regis-Breitungen nicht schlüssig erkennbar. Die Erforderlichkeit der Bauflächenausweisung sei nachvollziehbar zu begründen und nachzuweisen.

Mit den vorgebrachten Einwänden wird wie folgt umgegangen:

Wird berücksichtigt. Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend geändert.

Begründung (siehe auch Kapitel 6.1.1):

Die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Regis-Breitungen prognostiziert im besten Fall einen Bevölkerungszuwachs (Variante 1: 2021 3.777 Personen → 2030 3.880 Personen). Zurzeit (Mai 2025) liegt die Bevölkerungszahl nach Aussagen der Stadt Regis-Breitungen bei ca. 3.880 – die Zahlen für 2030 sind also bereits erreicht.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass Regis-Breitungen im Jahre 1989 ca. 6.000 Einwohnerinnen und Bewohner hatte, auf die auch die Infrastruktur der Gemeinde grundsätzlich ausgelegt ist. Nach der Wiedervereinigung im Jahr 1990 wurden große Teile der Braunkohleindustrie im Südraum Leipzig stillgelegt. Der Strukturwandel erfolgte einseitig, das bedeutet, dass dem Abbau der industriellen Kapazitäten keine neuen Impulse für den Arbeitsmarkt entgegengesetzt wurden. Mangels Arbeitsplätzen und damit beruflichen Perspektiven kam es zu einer Abwanderung und damit einem Einwohnerverlust für die Stadt.

Regis-Breitungen zählt daher gemäß LEP 2013 zu Räumen mit besonderem Handlungsbedarf. Das Ziel 2.1.3.1 formuliert, dass „*sie so zu entwickeln und zu fördern [sind], dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können.*“ Regis-Breitungen möchte basierend auf diesem Ziel verhindern, dass die Schrumpfung weitergeht, bzw. möchte erreichen, dass die Bevölkerungszahl mindestens gehalten werden kann und die lokale Wirtschaft und „regionale Wirkungskreisläufe“ (Z 2.1.3.1) gestärkt werden.

Die Immobilienwirtschaft zeigt Interesse an Bauprojekten in Regis-Breitungen. So liegen Anfragen von Entwicklern für > 20 Bauinteressierte vor. Auch eine Planung für zwei Mehrfamilienhäuser im Bebauungsplangebiet ist der Gemeinde von einem ortsansässigen Bauherrn bereits vorgestellt worden.

Zudem ist stark davon auszugehen, dass die aktuellen Wirtschafts- und Ämteransiedlungen im Umkreis von Regis-Breitungen (z.B. Zwenkau und Borna) eine weitere Nachfrage aus der unmittelbaren Region auslösen werden. Auch Ausweichbewegungen von Bauwilligen aus dem Raum Leipzig nach Regis-Breitungen sind festzustellen.

Nach Aussage der Stadt Regis-Breitungen bestehen Leerstände zurzeit nur in den Altneubauten („Bergarbeiterwohnungen“), da es dort soziale Probleme gebe, und die Bausubstanz keine zeitgemäßen Standards und Nutzungsangebote (z.B. altengerecht) aufweise. Die Vermietung dieser

Wohnungen gestalte sich daher schwierig; auch Wohnungsmodernisierungen und Grundrissanpassungen hätten bislang keinen Erfolg gebracht. Ein Neubau hingegen, der an Stelle abgerissener Altn Neubauten errichtet wurde, sei voll belegt. Im Stadtkern gäbe es keinen andauernden Leerstand, da jedes angebotene Haus im Stadtkern binnen kurzer Frist verkauft werde. Potenzial im Bestand ist so nur wenig vorhanden.

Es ist festzuhalten, dass ein Bedarf an Bauflächen in den nächsten Jahren bestehen wird; sowohl für Einfamilienhäuser, aber auch für Geschosswohnungen (Interko 2 sieht beispielsweise im Bereich der Mehrfamilienhäuser einen Bedarf). Aufgrund des fortschreitenden demographischen Wandels wird zudem die Nachfrage nach barrierefreien Wohnangeboten u. a. speziell für Senioren und Seniorinnen vorhanden sein (dies ist auch eine Aussage der Untersuchungen von Interko2).

Es geht Regis-Breitungen nicht um starkes Wachstum, sondern um eine Stabilisierung der Bevölkerungszahl und der Bevölkerungszusammensetzung. Dies kann nur mit dem Zuzug von Familien gelingen und mit der Schaffung von Möglichkeiten, dass Betagte in der Stadt wohnen bleiben können.

Zu berücksichtigen sind zudem noch folgende Punkte:

Auf Basis des alten Bebauungsplanes ist mit der Blumrodaer Straße (und der vorhandenen Stichstraße) und den darin bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen das Hauptgerüst der Erschließung des Plangebietes bereits vorhanden. Darauf baut die neue Planung auf. So wird bereits vorhandene Infrastruktur endlich ihrer Leistungsfähigkeit gemäß genutzt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zeigte sich, dass die Stadt Borna ihre Funktionsfähigkeit bzw. ihren Status als Mittelzentrum durch die vorliegende Planung nicht gefährdet sieht. Zitat aus der Stellungnahme: „*Die raumordnerischen Ziele der Stadt Borna werden nicht beeinträchtigt, da es sich aus der Sicht der Stadt Borna um eine angemessene Bereitstellung von entsprechenden Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen handelt.*“

An der grundsätzlichen Größenordnung der geplanten Wohngebiete wird daher festgehalten.

ABER:

Um eine am zukünftigen Bedarf orientierte Siedlungsentwicklung sicherzustellen und keine Überkapazitäten zu schaffen, wird das Plangebiet in Absprache mit dem Landkreis Leipzig in zwei Schritten in Kraft gesetzt: Die Wohngebiete WA 6.1 bis 6.4 (nördlich der Blumrodaer Straße) werden erst dann in Kraft gesetzt, wenn in den Wohngebieten südlich der Blumrodaer Straße (WA 2 bis WA 5.2) mindestens 80 % der Baugrundstücke verkauft sind (siehe auch Kapitel 11). Wenn der nördliche Bauabschnitt in Zukunft nicht genutzt wird, wird mit dem südlichen Abschnitt eine städtebaulich schlüssige Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers sichergestellt und somit insgesamt eine Zersiedelung verhindert.

Es ergeben sich somit folgende überschlägige Zahlen:

1. Bauabschnitt südlich der Blumrodaer Straße:
22 Einfamilienhäuser, 30 Wohnungen, 1 Wohnanlage für Betagte
2. Bauabschnitt nördlich der Blumrodaer Straße:
18 Einfamilienhäuser

8.2.2 Erweiterung NORMA-Markt

Wichtigste Inhalte der Stellungnahmen:

Eine Erweiterung des SB-Lebensmittelmarkts mit Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 qm Verkaufsfläche) sei nur mit einer positiven raumordnerischen Stellungnahme zulässig. Eine Ausweisung eines Sondergebietes SO stehe nicht in Einklang mit landes- und regionalplanerischen Zielen. Zur Beurteilung der Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sei die Vorlage eines Verträglichkeitsgutachtens erforderlich.

Mit den vorgebrachten Einwänden wird wie folgt umgegangen:

Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

Begründung:

Die Stadt Regis-Breitingen hat ein Gutachten zur Einzelhandelsverträglichkeit beauftragt, in dem geprüft wurde, ob von der geplanten Betriebserweiterung negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO (Emissionen, Verkehrsbelastung, Gefährdung der raumordnerischen Versorgungsstruktur) ausgehen. Die Gutachter (GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Dresden, 23.11.2023) wiesen in ihrer Auswirkungsanalyse nach, dass der Standort vorrangig der verbrauchernahen Versorgung dient und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich sowie städtebaulich integriert ist. Eingeschlossen in die Prüfung wurde der Nachweis, dass der Anteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente (sog. Nonfood II-Sortimente) nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt. Die Untersuchung kam somit zu dem Ergebnis, dass alle geforderten Prüfkriterien im vorliegenden Fall eingehalten werden und das Vorhaben somit verträglich ist. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche könne somit vorgenommen werden.

Im Gespräch mit dem Regionalen Planungsverband Leipzig-West Sachsen wurde bemängelt, dass das Gutachten zu „betriebswirtschaftlich“ und zu wenig „raumordnerisch“ angelegt sei. Insbesondere der gewählte erweiterte Einzugsbereich (die Zonen II, Haselbach im Süden und Deutzen im Norden) wurde kritisch gesehen, da Regis-Breitingen eigentlich gemäß Regionalplan keine überörtliche Versorgungsfunktion habe. In einem vom Regionalen Planungsverband angeregten Treffen mit der IHK Leipzig zeigte sich, dass dort diese Kritik geteilt wird. Die IHK kommt aber nach Durchsicht des Gutachtens zum Schluss, dass eine Änderung des Einzugsbereiches (Weglassen der Zonen II), an der grundsätzlichen Aussage des Gutachtens nichts Wesentliches ändern würde. Das Gutachten sei in seinen Kernaussagen plausibel, und der Standort des NORMA-Marktes sei grundsätzlich unproblematisch; die Versorgungsfunktion in Regis-Breitingen mit NORMA, Netto und dem kleinen Nah&Gut-Markt sei angemessen. Die geplante Vergrößerung des NORMA-Marktes werde daran nichts ändern, insbesondere da die Vergrößerung „nur“ 350 m² betrage, und damit hauptsächlich eine zeitgemäße Modernisierung verfolgt werde.

Der Vergrößerung des NORMA-Marktes steht daher aus Sicht der Stadt Regis-Breitingen nichts im Wege.

Die Ausweisung eines Sondergebietes für den NORMA-Markt ist dabei nicht nötig; zudem wäre sie wie richtig bemerkt auch nicht zulässig, da Regis-Breitingen keine Zentrale-Orte-Funktion hat. Es wird daher an der Ausweisung eines Gewerbegebietes festgehalten.

8.2.3 Umgang mit dem Niederschlagswasser

Wichtigste Inhalte der Stellungnahmen:

Die Aussagen zur Bewirtschaftung der Niederschlagswässer im Bebauungsplanentwurf seien fachlich wenig nachvollziehbar. Ziel müsse sein, die Niederschlagswässer vor Ort in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Die Entwicklung eines sinnvollen Entwässerungskonzeptes werde dringend empfohlen.

Mit den vorgebrachten Einwänden wird wie folgt umgegangen:

Wird berücksichtigt. Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend geändert.

Begründung:

Angeregt durch die Anmerkungen der Stellungnahme und einen Abstimmungstermin mit der zuständigen Fachabteilung im Landratsamt Borna am 23.1.2024 wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt (IB-Hirsch, Leipzig, 11.08.2025).

Darin wird das Ziel verfolgt, möglichst alle anfallenden Niederschläge vor Ort zu versickern oder zu verdunsten.

Basis für dieses Konzept war das Bodengrundachten (CDM Smith, Baugrundvorgutachten, Leipzig 10.7.2024). In diesem Gutachten zeigte sich, dass aufgrund des früheren Tagebaus und der daraufhin vorgenommenen Verfüllungen der Tagebaugruben die Versickerung des Wassers nicht in allen Bereichen vollständig möglich ist.

Im Regenwasserbewirtschaftungskonzept werden daher folgende Bereiche unterschieden:

In allen Baugebieten südlich der Blumrodaer Straße können die Niederschlagswässer versickert werden. Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird in straßenbegleitenden Mulden versickert werden. Für die Versickerung der Wässer auf den einzelnen Baugrundstücken haben die Bauherren entsprechende Anlagen auf ihren Grundstücken zu errichten.

Im Gewerbegebiet GE 2 sind die auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücken durch entsprechende Anlage zu versickern.

Laut Bodengutachten sind keine guten Versickerungsbedingungen im Nordosten des Plangebietes vorhanden (WA 6.1 – 6.4). Daher ist ein Umgang mit den Niederschlagswässern wie in den vorherigen genannten Bereichen nicht möglich. Der Antrag, die dort anfallenden Wässer in den Schweißgraben einzuleiten, der entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft, wurde durch die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen mit Schreiben vom 15.11.2024 abschlägig beschieden. So bleibt für diesen Bereich nur die Möglichkeit, das Wasser in die Kanalisation abzuleiten. Diese Möglichkeit wurde vom Zweckverband Bornaer Land dem Ingenieurbüro Hirsch zugesagt - allerdings nur in gedrosseltem Maß. Deshalb wird ein Regenrückhaltebecken (Fläche G 5) geplant, in das alle Niederschläge des nördlichen Wohngebietes (Straßen und Grundstücke) eingeleitet werden, um dann gedrosselt der Kanalisation zugeleitet zu werden.

Flankiert wird dies alles durch die Festsetzung einer Zisternenpflicht im gesamten Plangebiet.

Weitere Vorgaben im Bebauungsplan, die die Behandlung der Niederschlagswässer vor Ort unterstützen, sind die Textlichen Festsetzungen I „4.3 Umgang mit Niederschlagswasser“, „4.4 Verbot von Schottergärten“ und „4.5 Dachbegrünung“ sowie „6.5 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen“. Auch die Festsetzungen, dass in allen Wohngebieten die GRZ 0,4 und in den Mischgebieten 0,6 beträgt, und in diesen Gebieten diese GRZ durch Nebenanlagen nicht überschritten werden darf, ist ein Beitrag zum Wassermanagement.

8.2.4 Altbergbaugebiet

Wichtigste Inhalte der Stellungnahmen:

Das Plangebiet liege im Bereich von ehemaligen Tagebauen. Dies könne zu Problemen mit dem anstehenden Grundwasser, mit den inhomogenen Kippenmischböden und mit noch im Boden vorhandenen Bergbaueinrichtungen (Schächte, Entwässerungsstrecken, ...) führen.

Mit den vorgebrachten Einwänden wird wie folgt umgegangen:

Wird berücksichtigt. Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend geändert.

Begründung:

Für den Umgang mit möglichen Hohlräumen und den Folgen der bergbaulichen Tätigkeit im Plangebiet wurde durch die Stadt Regis-Breitungen ein Baugrund-/Bodengutachten beauftragt (CDM Smith, Baugrundvorgutachten, Leipzig, 10.7.2024).

Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden im Bebauungsplan eingearbeitet. Deshalb wurden Teile der Flurstücke 911 und 912 aus den Bauflächen herausgenommen und durch eine Grünfläche ersetzt, da dort im Untergrund noch Schächte und Entwässerungsstrecken des früheren Tagebaus vorhanden sind. Im Gewerbegebiet GE 2.3 wird die Lage noch vorhandener unterirdischer tagebaulicher Anlagen nachrichtlich übernommen und darauf hingewiesen, dass bei der Gebäudeplanung die Bebaubarkeit untersucht werden muss.

Das Bodengutachten macht auch Aussagen zur grundsätzlichen Bebaubarkeit der Flächen bzw. was bei der Bebauung zu beachten ist. In den Textlichen Festsetzungen werden deshalb Hinweise aufgenommen, dass für alle Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen dringend empfohlen werden, und dass in der Ausführung von Gebäuden die mögliche Betonaggressivität des Grundwassers und hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen sind.

8.2.5 Immissionsschutz

Wichtigste Inhalte der Stellungnahmen:

Es seien sowohl eine Schallimmissionsprognose (Gewerbe, Verkehr) sowie ein Geruchsgutachten (Kläranlage) zu erstellen.

Mit den vorgebrachten Einwänden wird wie folgt umgegangen:

Wird berücksichtigt. Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend geändert.

Begründung:

Die Stadt Regis-Breitingen hat die Erstellung eines Schall- und Geruchgutachtens beauftragt. Die wichtigsten Ergebnisse dieser Gutachten sind in Kapitel 6.3.4 dargelegt.

Die Geruchsproblematik durch die Kläranlage ist vernachlässigbar. Festsetzungen im Bebauungsplan sind dazu nicht nötig.

Bezüglich des Schallschutzes werden basierend auf den Empfehlungen des Gutachtens Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese betreffen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen (Textliche Festsetzung I/5.1) und immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel in den Gewerbegebieten (Textliche Festsetzung I/5.2). Es wird zudem auf einzuhaltende Standards bei der Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen hingewiesen (Textliche Festsetzung III/11).

8.2.6 Kindergärten und Schulen

Wichtigste Inhalte der Stellungnahmen:

Vor der Ausweisung neuer Wohngebiete sollte die Stadt Regis-Breitingen die Kapazitäten der Schulen und Kindergärten überprüfen und entsprechenden Handlungsbedarf einplanen.

Mit den vorgebrachten Einwänden wird wie folgt umgegangen:

Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

Begründung:

Die Kapazitäten der **Kindertagesstätten** werden nach Aussage der Stadt Regis-Breitingen zurzeit erweitert. Die Fertigstellung ist für Herbst 2025 angepeilt.

Dazu kommt, dass zwar bis zum Jahr 2020 in Regis-Breitingen steigende Geburtenzahlen verzeichnet wurden (im Durchschnitt pendelte sich die Geburtenzahl bei 30 ein). Seit dem Jahr 2020 gingen die Geburtenzahlen aber zurück. Wurden in den Jahren 2018 bis 2022 noch insgesamt 113 Kinder geboren, werden es in den Jahren 2023 bis 2026 nur noch 95 Kinder sein. Aus der aktuellen Bestandserhebung zur Kita- Bedarfsplanung 2024 bis 2027 wird ersichtlich, dass die jetzigen Zahlen der Kita-Kinder von 123 in den nächsten Jahren auf 96 sinken werden. Mögliche künftige Zusatzbedarfe werden so aufgefangen werden können.

Die Situation bei den verfügbaren Plätzen an der **Grundschule** ist zurzeit angespannt.

ABER: Die Bedarfsplanung für die nächsten 5 Jahre zeigt, dass die Kindergartenkinder zurzeit abnehmen (siehe oben) und somit auch der Bedarf an Grundschulplätzen in den nächsten Jahren entsprechend abnehmen wird.

Die Kapazität in der **Oberschule** ist auch in Zukunft ausreichend, denn Regis-Breitingen Kinder werden bevorzugt aufgenommen. Die dann noch übrigen Plätze werden an Kinder anderer Kommunen vergeben (Regis-Breitingen hat keine Zentrumsfunktion und daher auch keine entsprechenden Verpflichtungen, überörtliche Kapazitäten vorzuhalten).

Eine Sanierung der Oberschule ist für 2027 geplant.

8.2.7 Klimaschutz / Photovoltaik

Wichtigste Inhalte der Stellungnahmen:

Der Bebauungsplanentwurf entspricht nicht den Anforderungen an den Klimaschutz. Das Klimaschutzkonzept Landkreis Leipzig und Kommunen (2022) sei zu beachten.

Verbindliche Solarfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB werden empfohlen.

Mit den vorgebrachten Einwänden wird wie folgt umgegangen:

Wird berücksichtigt. Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend geändert.

Begründung:

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist ein Angebotsbebauungsplan. Das bedeutet, dass die genaue Ausprägung der Gebäude und vor allem die zeitliche Abfolge und Streckung der Bebauung unklar sind.

Deshalb können nur „allgemeine“ Festsetzungen getroffen werden, die dem Klimaschutz und der Klimafolgenanpassung zuträglich sind. Unter anderem werden Festsetzungen zu

- Dachbegrünung,
- Umgang mit Niederschlagswasser,
- Fußwegen,
- Grünflächen und
- Verbot von Schottergärten

getroffen. Insbesondere die Aussagen zum Umgang mit Niederschlagswässern und zu den Grünflächen wurden im Vergleich zur Textversion der frühzeitigen Beteiligung im vorliegenden Entwurf sehr erweitert und präzisiert. Die Klimaschutzaspekte werden damit gestärkt.

Aufgrund der Angebotsplanung ist aber eine umfassende Energieplanung für das Gebiet unmöglich vorzunehmen. Eine zentrale Energieversorgung bspw. über ein Blockheizkraftwerk ist organisatorisch und ökonomisch für die Stadt Regis-Breitingen nicht darstellbar. Auch Fernwärme liegt für dieses Gebiet nicht an, womit die Möglichkeit eines Anschlusszwangs wegfällt.

Bei Neubauten im Landkreis Leipzig hat sich die klimafreundliche Umweltthermie (Luft/Wasser) bereits als vorherrschende Heizungsform bei Neubauten durchgesetzt. Im Jahre 2023 wurden 74,4 % aller Heizungsanlagen als Umweltthermie-Anlage ausgeführt (Quelle: Neubauatlas, Statistische Ämter des Bundes und der Länder). Im vorliegenden Fall liegt zudem kein Gas an; das bedeutet, dass die Heizung- und Warmwasserbereitung überwiegend über Wärmepumpen und Photovoltaik-/Solarthermie-Anlagen sichergestellt werden wird.

Der Einsatz klimafreundlicher Heizungsanlagen ist zudem sichergestellt, weil alle zukünftigen Bauvorhaben gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist, zu errichten sind. Die darin gemachten Vorgaben zu Dämmung, Heizsystem usw. entsprechen den in der Stellungnahme gewünschten entsprechenden Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan. Weitere Festsetzungen werden daher nicht vorgenommen, die Aussagen des GEG werden als ausreichend erachtet.

Dadurch, dass sehr wahrscheinlich in den meisten Neubauten die Heizung- und Warmwasserbereitung über Wärmepumpen und Photovoltaik-/Solarthermie-Anlagen gesichert wird, sind auch verbindliche Festsetzungen zur Solarnutzung nicht nötig. Aktuelle Beispiele von Neubauten in Regis-Breitungen zeigen, dass die meisten Bauherren bereits entsprechende Anlagen auf ihren Häusern errichten, um den Strombedarf insbesondere für Wärmepumpen zu decken.

Eine verbindliche Festsetzung zu Solaranlagen wäre aber auch aus den folgenden Gründen kritisch zu sehen:

Rechtslage:

Eigentumsgarantie (Art. 14 GG): Eine PV-Pflicht stellte einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsfreiheit dar. Sie beschränkte die Bauherren in der freien Gestaltung und Nutzung ihres Eigentums und verursachte erhebliche Kosten (15.000-30.000 Euro pro Anlage). Klimaschutz ist zwar ein legitimes öffentliches Interesse und PV-Anlagen tragen zum Klimaschutz bei, doch ist im vorliegenden Fall aus den oben genannten Gründen eine Pflicht unverhältnismäßig, wenn anzunehmen ist, dass die Bauherren im Rahmen des GEG zu einer klimafreundlichen Gebäudeausstattung gezwungen sind, und die Gebäude am vorliegenden Standort sowieso sehr wahrscheinlich überwiegend mit Wärmepumpen und Solaranlagen ausgestattet werden.

Subsidiarität: Eine solche weitreichende Regelung sollte primär auf Landes- oder Bundesebene getroffen werden, um Rechtssicherheit und einheitliche Standards zu gewährleisten. Sachsen hat bisher keine landesweite PV-Pflicht eingeführt, prüft diese aber zurzeit¹⁵. Regis-Breitungen möchte dieser übergeordneten Rechtssetzung nicht vorgreifen.

Bestimmtheitsgebot, aktuelle Rechtsprechung und Literaturmeinungen: Die genaue Ausprägung entsprechender Festsetzungen zur „Solarpflicht“ ist in Rechtsprechung und Literatur noch nicht abschließend geklärt. Aus diesem Grund möchte Regis-Breitungen keine „Experimente“ wagen, die in gerichtlichen Auseinandersetzungen münden könnten. Dies würde das Projekt insgesamt gefährden und die Ressourcen der Gemeinde überfordern.

Praktikabilität:

Wirtschaftliche Belastung: Eine PV-Pflicht erhöht die Baukosten erheblich und könnte die Baulandentwicklung hemmen. Dies steht im Widerspruch zu den Zielen der Wohnraumförderung und bezahlbaren Wohnens.

Technische Einschränkungen: Die Stellung der Gebäude im Plangebiet ergibt sich aus städtebaulichen Gründen und aufgrund vorhandener Infrastruktur (insbesondere Blumrodaer Straße). Daher sind die zukünftigen Dächer für PV-Anlagen unterschiedlich geeignet (vor allem bezüglich Dachausrichtung). Eine pauschale Festsetzung würde diese individuellen Gegebenheiten nicht ausreichend berücksichtigen.

Vollzugsprobleme: Die Überwachung und Durchsetzung einer solchen Pflicht würde erhebliche Verwaltungskapazitäten binden.

Aus den genannten Gründen werden daher keine Festsetzungen zu PV-Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

¹⁵ Freistaat Sachsen, Maßnahmenplan zum Energie- und Klimaprogramm Sachsen 2021, Stand 4. Juli 2023, Seite 98

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Wohngebiete südlich der Blumrodaer Straße

Der städtebauliche Entwurf geht von einer hofartigen Struktur (WA 3, WA 4 und WA 5.1) um einen zentralen Anger aus. Diesem kommt die Rolle als städtebaulicher Mittelpunkt des Neubaugebiets mit Aufenthalts-, Begegnungs- und (untergeordneter) Verkehrsfunktion zu.

In den Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sind Gebäude mit bis zu drei Geschossen zugelassen, so dass hier auch Mehrfamilienhäuser entstehen können bzw. in WA 4 eine Wohnanlage für Betagte.

In den Wohngebieten WA 5.1 und 5.2 und südlich der Planstraße B (WA 2) wird eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgeschlagen.

Wohngebiet nördlich der Blumrodaer Straße

Für den nordöstlichen Teil des Plangebiets sehen die Entwürfe entsprechend der randlichen und stärker in die Landschaft eingebetteten Lage ein Wohngebiet mit geringer Dichte für Einfamilienhäuser vor (WA 6.1 - 6.4). Dieses Baugebiet kann „unabhängig“ von den restlichen Baugebieten errichtet werden. Dies macht es möglich, dass dieses Gebiet erst dann durch den Landkreis Leipzig in Kraft gesetzt wird, wenn in den südlichen Wohngebieten (WA 2 bis 5.2) mindestens 80 % der Baugrundstücke verkauft sind (siehe auch Kapitel 11).

Gewerbegebiete und Mischgebiete

Nördlich der Blumrodaer Straße werden die Gewerbegebiete GE 2.1 bis 2.3 eingeordnet. Dieses stellt eine Vorhaltefläche dar, um die Ansiedlung von lokalen/regionalen kleineren Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Da bis auf ein Gewerbevorhaben in GE 2.1 noch keine konkreten Anfragen vorliegen, wird auf eine detaillierte städtebauliche Differenzierung des Gebiets und eine Vorgabe für eine innere Verkehrserschließung verzichtet, um eine flexible Teilung und Vermarktung der Fläche zu ermöglichen.

Südlich der Blumrodaer Straße wird die Gewerbenutzung auf den Nahversorgungsstandort (GE 1) beschränkt.

Nordöstlich davon werden Mischgebiete (MI 1.1 und 1.2) verortet, um einen „weichen“ Übergang zwischen Gewerbe und Wohnnutzung zu schaffen und die gewerbebedingten Schalleinwirkungen auf die Wohngebiete zu beschränken. Zugleich lässt die Ausweisung als Mischgebiet gewisse Spielräume zu, um auf künftige Nachfrageentwicklungen (höherer Gewerbeanteil oder höherer Wohnanteil) zu reagieren.

9.2 Erschließungskonzept

Verkehr

Basierend auf dem alten Bebauungsplan ist im Plangebiet die Blumrodaer Straße als zentrale Erschließung gebaut worden und somit vorhanden. Bereits ebenfalls vorhanden ist die Stichstraße Richtung Nordwest, die die Gewerbegebiete GE 2.1 bis 2.3 erschließt. Dieses Bestandstraßennetz bleibt auch in der vorliegenden Planung die Haupteerschließung. Sie wird nach Norden und Süden ergänzt durch die Planstraßen A, B und C als interne Erschließung der Baugebiete.

Planstraße A und B erschließen das Wohngebiet sowie das Mischgebiet MI 1.1 südlich der Blumrodaer Straße. Im Wohngebiet WA 2 wird die Erschließung der Hinterliegergrundstücke durch Privatzufahrten ermöglicht, die im Bebauungsplan durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht abgesichert werden.

Die Ringerschließung (Planstraße C) stellt den Anschluss des nördlichen Wohngebietes an die Blumrodaer Straße sicher, verhindert Durchgangsverkehr und sichert eine einfache Befahrbarkeit für die Müllabfuhr. Sie ermöglicht es zudem, das Regenrückhaltebecken anzufahren.

Die Befahrbarkeit des öffentlichen Straßennetzes (und der Wendeanlagen) für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ist gegeben. Alle Grundstücke sind für Rettungsfahrzeuge anfahrbar.

Öffentliche Parkplätze sind teilweise bereits vorhanden (Blumrodaer Straße). An den Planstraßen B und C werden weitere öffentliche (Besucher)parkplätze vorgesehen, da in den Planstraßen A, B und C keine ausgewiesenen Parkplätze vorgesehen sind.

Im Plangebiet wird es drei Fuß- und Radwege geben. Diese haben folgende Funktionen:

- Der Fuß- und Radweg im Nordosten führt zu einem Übergang über den Schweißgraben und bindet somit das Plangebiet an die umgebende Landschaft an (Speicherbecken Borna).
- Der Weg zur Grünfläche G 3 erschließt diese Spiel- und Aufenthaltsfläche.
- Der Weg in westlicher Verlängerung der Planstraße B ermöglicht einen Durchgang zum Supermarkt und damit auch zu den Bushaltestellen in der Deutzener Straße.

Der zentrale Anger soll der städtebauliche Mittelpunkt des Neubaugebiets mit Aufenthalts-, Begegnungs- und (untergeordneter) Verkehrsfunktion werden.

Ver- und Entsorgung

Alle Baugebiete werden an das **Schmutzwasser**kanalnetz angeschlossen (Kanal Blumrodaer Straße).

Der Umgang mit **Niederschlagswasser** soll wie folgt umgesetzt werden:

WA 1 bis WA 5.2, MI 1.1, MI 1.2 und GE 2.1 bis GE 2.3:

- Versickerung des Straßenwassers in begleitenden Mulden und im Anger
- Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern.

WA 6.1 bis WA 6.4:

- Alle Niederschlagswässer des Gebietes werden zentral in einem Regenrückhaltebecken gesammelt.
- Von dort aus wird das Wasser gedrosselt in die Kanalisation abgeleitet (siehe dazu auch Kapitel 6.3.5).
- Zisternenpflicht

GE 1:

- Alle anfallenden Wässer werden wie bisher in der Kanalisation entsorgt.

Dazu flankierend in allen Baugebieten:

- Befestigte Flächen der Baugrundstücke (Zufahrten und -wege, Stellplätze) sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 auszubilden.
- Zisternenpflicht.
- Dachbegrünung, Verbot von Schottergärten, Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

9.3 Grünordnerisches Konzept

Die Flächen gliedern sich in den Bereich südlich und nördlich der Blumrodaer Straße.

Südlich der Blumrodaer Straße werden vor allem Wohngebiete entwickelt, die sich entlang der Planstraßen A und B und einem „Angerbereich“ erstrecken. Im westlichen Teil werden die

vorhandenen gewerblichen Strukturen als Mischgebiet weiterentwickelt und mit dem Wohngebiet verbunden.

Zentral im Wohngebiet wird der Anger entwickelt, der dem Aufenthalt und dem Austausch zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern dienen soll. Die vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen auf dem Anger sollen die Aufenthaltsqualität erhöhen, in dem sie beschattete Bereiche schaffen, das Mikroklima verbessern und der Aufheizung der Fläche entgegenwirken. Festgesetzt wird ein Minimum von drei Laubbaum-Hochstämmen und einer Strauchfläche, die durch Stauden und Gräser ergänzt werden kann, und deren Anordnung der Ausführungsplanung überlassen bleibt. Zudem ist eine Versickerungsmulde zu integrieren.

Nördlich der Blumrodaer Straße verbleiben etwa 2/3 der Gewerbeflächen (im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan) als solche erhalten. Sie werden mittels einer freiwachsenden arten- und strukturreichen Hecke aus Großsträuchern, und Bäumen mit randlichen Säumen aus Wildstauden und -gräsern zur freien Landschaft hin arrondiert und gegen das im Osten anschließende Allgemeine Wohngebiet abgeschirmt. Diese Hecke dient auch dem Ausgleich der bauplanungsrechtlichen Eingriffe und dem artenschutzrechtlichen Ausgleich. Es sind hierbei die Abstandsvorgaben des Sächsischen Nachbarrechts zu beachten.

Da aufgrund der geplanten Bebauung Teile der bestehenden Gehölze entfallen müssen, hat die Erhaltung verbleibender Gehölzbestände besondere Bedeutung. Das grünordnerische Konzept zielt dabei vor allem nördlich der Blumrodaer Straße auf die Erhaltung ökologisch wertvoller Gehölze ab. Zudem befinden sich im Bereich der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung am Anger zwei aus städtebaulicher Sicht prägende Eichen mit attraktiver Kronenausbildung, die deshalb zur Erhaltung festgesetzt werden.

Zum Ausgleich für die entfallenden Gehölze im Plangebiet werden außerdem „Hausbäume“ auf den privaten Grundstücksflächen und Straßenbäume im neu zu gestaltenden öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Damit kann zur Verbesserung des Mikroklimas durch Beschattung und Luftreinigung und zur Biodiversität im Quartier beigetragen werden.

Darüber hinaus tragen Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser und der Minimierung der Flächenversiegelung zu einer Minimierung des Eingriffs bei.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Teil A: Planzeichnung, I, Nr. 7

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Begründung:

Der Geltungsbereich orientiert sich in großen Teilen an den Plangebietsgrenzen des alten Bebauungsplanes. Im Nordwesten wurde der Umgriff geändert, um sich besser an bestehende Flurstücksgrenzen anzupassen. Im Süden kommen die Gartengrundstücke und die Fläche des bestehenden Supermarktes neu hinzu, um dort eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Weitergehende Informationen zur Plangebietsgrenze und zu den betroffenen Flurstücken sind in Kapitel 1 zu finden.

11. Schrittweise Inkraftsetzung

Teil A: Planzeichnung, III

In der Planzeichnung sind zwei Teilbereiche dargestellt/festgelegt, die nacheinander in Kraft gesetzt werden.

Verfahrensvermerke:

10. Die folgenden Nebenbestimmungen für die Inkraftsetzung des nördlichen Teils des Plangebiets, a) der Grundstücksverkauf der Wohngebiete WA 2, WA 3, WA 4, WA 5.1 und WA 5.2 ist zu mindestens 80 % abgeschlossen

b) der positive Bescheid des Zielabweichungsverfahrens zum nördlichen Teilabschnitt des Bebauungsplans liegt vor

wurden durch den Beschluss (Beschluss-Nr. XX) des Stadtrats am XX.XX.XXXX erfüllt.

Begründung:

Um eine am zukünftigen Bedarf orientierte Siedlungsentwicklung sicherzustellen und keine Überkapazitäten zu schaffen, wird das Plangebiet in Absprache mit dem Landkreis Leipzig in zwei Schritten in Kraft gesetzt: Die Wohngebiete WA 6.1 bis 6.4 (nördlich der Blumrodaer Straße) werden erst dann in Kraft gesetzt, wenn in den Wohngebieten WA 2 bis WA 5.2 südlich der Blumrodaer Straße mindestens 80% der Baugrundstücke verkauft sind. Das Baugebiet WA 1 ist aus dieser „Rechnung“ herausgenommen, da sich die dortigen Grundstücke bereits in privater Hand befinden. Die Flächen der Wohngebiete WA 2, WA 3, WA 4, WA 5.1 und WA 5.2. gehören hingegen der Stadt Regis-Breitungen.

Wenn der nördliche Bauabschnitt in Zukunft nicht genutzt wird, wird mit dem südlichen Abschnitt eine städtebaulich schlüssige Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers sichergestellt und somit insgesamt eine Zersiedelung verhindert.

Mit dem Vorgehen der schrittweisen Inkraftsetzung werden die Ziele der Regional- und Landesplanung berücksichtigt. Um dies sicherzustellen, muss zudem für die Teilkraftsetzung des zweiten Bauabschnitts ein positiver Bescheid des Zielabweichungsverfahrens vorliegen.

12. Baugebiete

12.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

12.1.1 Allgemeine Wohngebiete - WA [§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO]

Teil A: Planzeichnung, I, Nr. 1

In der Planzeichnung sind zehn Allgemeine Wohngebiete festgesetzt (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1, WA 6.2, WA 6.3 und WA 6.4).

Begründung:

Die Aufteilung in die verschiedenen Wohngebiete ergibt sich aus dem städtebaulichen Entwurf und den stadtplanerischen und ökologischen Zielen, die sich in den unterschiedlichen Bereichen des Plangebietes unterscheiden. Daraus ergeben sich unterschiedliche Werte für Geschossigkeiten und Geschossflächenzahlen (siehe Kapitel 12.2.1).

Teil B: Text, Nr. 1.1

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Anlagen für Verwaltungen können in den Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 ausnahmsweise zugelassen werden.

Begründung:

Die zulässige Art der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzung gemäß § 4 BauNVO werden aber überwiegend ausgeschlossen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass das Wohnen auch und gerade für sensible Gruppen wie Senioren und Kinder bzw. Familien Priorität haben soll. Zusätzlicher Kfz-Verkehr beispielsweise durch Tankstellen oder Beherbergungsbetriebe insbesondere auch in den Nachtstunden soll daher vermieden werden. Gartenbaubetriebe werden wegen ihres Flächenbedarfes nicht zugelassen. Da aufgrund der Maße der baulichen Nutzungen in den Wohngebieten WA 1 und WA 3 auch Geschosswohnungsbau und in WA 4 größere Wohnanlagen für Betagte möglich sind, werden dort Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen.

12.1.2 Mischgebiete – MI [§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO]

Teil A: Planzeichnung, I, Nr. 1

In der Planzeichnung sind zwei Mischgebiete festgesetzt (MI 1.1 und MI 1.2).

Begründung:

Mit den Mischgebieten soll ein Übergangsbereich geschaffen werden. Dadurch wird ein Abstand zwischen Wohn- und Gewerbegebieten bzw. Kläranlage sichergestellt, um (Schall)einwirkungen der Gewerbegebiete bzw. Geruchseinwirkungen der Kläranlage auf die Wohngebiete zu minimieren.

Mit den Mischgebieten kann zudem flexibel auf zukünftige Nachfrageentwicklungen und Bedarfe reagiert werden (höherer Gewerbeanteil oder höherer Wohnanteil).

Teil B: Text, Nr. 1.2

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Gartenbaubetriebe.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Begründung:

Die zulässigen Nutzungen entsprechen den Vorgaben des § 6 Abs. 2 BauNVO. Um die Funktion der Mischgebiete als Übergangsbereich zu den Wohngebieten sicherzustellen, werden aber Nutzungsausschlüsse vorgenommen. Diese ausgeschlossenen Nutzungen verursachen alle erhöhten Zu- und Abgangsverkehr und dies auch teilweise vor allem in den Abend- und Nachtstunden. Vor den daraus resultierenden Belastungen sollen die benachbarten Wohngebiete geschützt werden.

12.1.3 Gewerbegebiete – GE [§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO]Teil A: Planzeichnung, I, Nr. 1

In der Planzeichnung sind vier Gewerbegebiete festgesetzt (GE 1, GE 2.1, GE 2.2 und GE 2.3).

Begründung:

GE 1 soll den Bestand und die Erweiterungswünsche des vorhandenen Supermarktes sichern.

GE 2.1, GE 2.2 und GE 2.3 werden festgesetzt, um für lokale/regionale Firmen Flächen zur Ansiedlung vorzuhalten.

Teil B: Text, Nr. 1.3

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Begründung:

Die zulässigen Nutzungen entsprechen den Maßgaben der BauNVO.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da deren Flächenverbrauch das Ziel stören würde, für lokale/regionale Firmen Flächen zur Ansiedlung vorzuhalten. Zudem würde damit das Verkehrsaufkommen übermäßig erhöht, was nicht gewünscht ist.

Vergnügungsstätten auszuschließen, liegt zum einen ebenfalls daran das Verkehrsaufkommen nicht unnötig zu erhöhen (insbesondere in den Nachtstunden). Zum anderen entspräche diese Nutzung nicht der Eigenart des restlichen Plangebietes und der umgebenden Bestandsbebauung.

12.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

12.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), zulässige Anzahl der Vollgeschosse, maximale Höhe der Gebäude und Bauweise

Teil B: Text, Nr. 2.1

<i>Baufeld Nr.</i>	<i>GRZ</i>	<i>GFZ</i>	<i>zulässige Anzahl der Vollgeschosse</i>	<i>maximale Höhe der Ober- kante von Gebäuden in Metern</i>	<i>Bauweise</i>
<i>WA 1</i>	<i>0,4</i>	<i>1,0</i>	<i>II - III</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>WA 2</i>	<i>0,4</i>	<i>-</i>	<i>II</i>	<i>-</i>	<i>E</i>
<i>WA 3</i>	<i>0,4</i>	<i>1,0</i>	<i>II - III</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>WA 4</i>	<i>0,4</i>	<i>1,0</i>	<i>II - III</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>WA 5.1</i>	<i>0,4</i>	<i>-</i>	<i>Ⓜ</i>	<i>-</i>	<i>E, D, H</i>
<i>WA 5.2</i>	<i>0,4</i>	<i>-</i>	<i>Ⓜ</i>	<i>-</i>	<i>E, D, H,</i>
<i>WA 6.1</i>	<i>0,4</i>	<i>-</i>	<i>II</i>	<i>-</i>	<i>E</i>
<i>WA 6.2</i>	<i>0,4</i>	<i>-</i>	<i>II</i>	<i>-</i>	<i>E</i>
<i>WA 6.3</i>	<i>0,4</i>	<i>-</i>	<i>II</i>	<i>-</i>	<i>E</i>
<i>WA 6.4</i>	<i>0,4</i>	<i>-</i>	<i>II</i>	<i>-</i>	<i>E</i>
<i>MI 1.1</i>	<i>0,6</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>OK 10,0</i>	<i>-</i>
<i>MI 1.2</i>	<i>0,6</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>OK 10,0</i>	<i>-</i>
<i>GE 1</i>	<i>0,6</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>OK 10,0</i>	<i>-</i>
<i>GE 2.1</i>	<i>0,6</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>OK 14,0</i>	<i>-</i>
<i>GE 2.2</i>	<i>0,6</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>OK 14,0</i>	<i>-</i>
<i>GE 2.3</i>	<i>0,6</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>OK 14,0</i>	<i>-</i>

0,3 *Grundflächenzahl (GRZ), hier z. B. 0,3*

1,0 *Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, hier z. B. 1,0*

II *Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z. B. 2*

II - III *Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß*

Ⓜ *Zahl der Vollgeschosse, zwingend, hier z. B. 2*

OK 10,0 *Maximale Höhe der Oberkante von Gebäuden über Bezugshöhe
in Metern, hier z. B. 10,0 Meter;
Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das
Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen*

E *nur Einzelhäuser zulässig*

D *nur Doppelhäuser zulässig*

H *nur Hausgruppen zulässig*

Begründung:

- Wohngebiete

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen in den Wohngebieten ergibt sich zum einen aus den Werten des § 17 BauNVO und folgt zudem dem Prinzip des sparsamen und schonenden Umgangs mit der Ressource Boden und der Beschränkung der Versiegelung auf ein notwendiges Maß (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Die festgelegten zulässigen Zahlen der Vollgeschosse ergeben sich aus städtebaulichen Überlegungen:

Die Wohngebiete WA 2 sowie WA 6.1 bis 6.4 sind typische Einfamilienhausgebiete. Eine maximale Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen ist daher angemessen.

In WA 5.1 und WA 5.2 werden 2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben. Dadurch soll eine Abschirmwirkung zu dem Mischgebiet bzw. zur Blumrodaer Straße sichergestellt werden.

In WA 1, WA 3 und WA 4 ist eine Geschossigkeit zwischen 2 und 3 Vollgeschossen zulässig. Damit soll ein Geschosswohnungsbau ermöglicht werden bzw. eine größere Wohnanlage für Betagte (WA 4). Geschosswohnungsbau (mit Mietwohnungen) und Wohnen für Betagte sind in Regis-Breitungen nachgefragte Wohnformen, für die es bisher aber nur ein sehr eingeschränktes Angebot gibt. Um eine übermäßige Ausnutzung dieser Wohngebiete zu vermeiden wird eine GFZ von 1,0 festgelegt.

Das Plangebiet befindet sich in einer Ortsrandlage. Die Festsetzungen zur Bauweise sollen den Charakter dieser Lage formen und eine abnehmende Baudichte vom Anger zu den Rändern hin erreichen – verbunden mit einer starken Durchgrünung. Dies gilt insbesondere für WA 6.1 bis 6.4.

- Mischgebiete

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen in den Mischgebieten ergibt sich zum einen aus den Werten des § 17 BauNVO und folgt zudem dem Prinzip des sparsamen und schonenden Umgangs mit der Ressource Boden und der Beschränkung der Versiegelung auf ein notwendiges Maß (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Mit den festgesetzten Höhenmaßen in den Mischgebieten werden Hochpunkte oder städtebaulich dominierende Kanten ausgeschlossen. Gleichzeitig können übliche kleinere Gewerbegebäude, aber auch Wohngebäude errichtet werden.

- Gewerbegebiete

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen folgt dem Prinzip des sparsamen und schonenden Umgangs mit der Ressource Boden und der Beschränkung der Versiegelung auf ein notwendiges Maß (§ 1a Abs. 2 BauGB). In den Gewerbegebieten GE werden die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO unterschritten, da die Baugebiete sich am Siedlungsrand und in vergleichsweise sensiblen Landschaftsbereichen befinden, für die eine geringere und damit städtebaulich verträglichere Dichte angemessen erscheint.

Aufgrund des insgesamt großen Flächenangebots, das großzügige Grundstückszuschnitte zulässt, ist davon auszugehen, dass sich die zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten auch mit der Grundflächenzahl von 0,6 realisieren lassen.

12.2.2 Zulässige Überschreitungen der Grundflächenzahl GRZ [§ 19 Abs. 4 Sätze 1 und 3 BauNVO]

Teil B: Text, Nr. 2.1

In den Wohngebieten WA ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten nicht zulässig.

In den Mischgebieten MI 1.1 und MI 1.2 ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet GE 1 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 2.1, GE 2.2 und GE 2.3 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

Begründung:

- Wohngebiete

Aus Gründen des Bodenschutzes, und um die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ins Gleichgewicht zu bringen, wird in den Wohngebieten eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht erlaubt. Der Flächenbedarf für Stellplätze, Garagen, Terrassen, Gartenlauben, Einfahrten, Wege usw. ist somit innerhalb der zulässigen GRZ zu decken.

Mit dieser Begrenzung wird die Versiegelung verringert und die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken erleichtert.

- Mischgebiete

Aus Gründen des Bodenschutzes und um die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ins Gleichgewicht zu bringen, wird in den Mischgebieten eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht erlaubt. Der Flächenbedarf für Stellplätze, Garagen, Einfahrten, Wege usw. ist somit innerhalb der zulässigen GRZ zu decken.

Mit dieser Begrenzung wird die Versiegelung verringert und die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken erleichtert.

- Gewerbegebiete

Die Zulässigkeit der GRZ-Überschreitung für das GE 1 liegt zum einen in der Bestandsnutzung begründet, die das Grundstück bereits weitgehend nutzt. Die dort befindliche Einzelhandelseinrichtung erfüllt für das Stadtgebiet Regis und das geplante Neubaugebiet eine wichtige Nahversorgungsfunktion, die durch übermäßige bauplanungsrechtliche Regulierung nicht gefährdet werden soll. Um langfristig einen wirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten, erscheint es daher angebracht, für die notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze von der Ausnahmeregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch zu machen. Ferner sichert die Höchstgrenze von 0,95 die letzten bestehenden unversiegelten Flächen im Nordosten des GE 1 und sichert gleichzeitig ein hinreichendes Stellplatzangebot für Kundinnen und Kunden.

Aus Gründen des Bodenschutzes und um die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ins Gleichgewicht zu bringen, wird in GE 2.1, GE 2.2 und GE 2.3 nur eine moderate Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf 0,7 erlaubt. Der zusätzliche Flächenbedarf bei gewerblichen Nutzungen ist damit aber trotzdem sichergestellt.

12.3 Überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Teil A: Planzeichnung, I, Nr. 2

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Begründung:

Eine Baulinie ist nur im Wohngebiet WA 1 festgesetzt. Dies begründet sich in der vorhandenen Bebauung entlang der Straßenflucht in der Bornaer Straße. Diese bestehende städtebauliche Ordnung wird durch die Baulinie fortgeführt. Die Positionierung der Baulinien in WA 1 sichert zudem die Leitungstrasse, die im Norden dieses Baugebietes das Grundstück quert.

Die Baugrenzen im Wohngebiet WA 2 erlaubt eine freie Positionierung der Wohnhäuser auf den Grundstücken gemäß den Wünschen der Bauwilligen. Dies gilt auch für die Wohngebiete WA 6.1, WA 6.2 und WA 6.4.

Die Baugrenzen in den Wohngebieten WA 5.2 und WA 6.3 sind enger gefasst. Bei WA 6.3 ist das in der Größe der Grundstücke begründet, in WA 5.2 soll ein Abstand der Bebauung zum Mischgebiet gewahrt werden.

Die Festsetzung der Baugrenzen in WA 3, WA 4 und WA 5.1 sind wie folgt begründet:

- Zur Blumrodaer Straße soll eine klare städtebauliche Kante gebildet werden.
- Die städtebauliche Fassung des Angers soll sichergestellt werden.
- In WA 4 soll eine größere Wohnanlage für Betagte möglich sein.

Die Festsetzung der Baugrenzen in WA 3, WA 4 und WA 5.2 nach Süden werden durch den erforderlichen Schutzabstand der dort anliegenden Leitung bestimmt.

Die Baugrenzen im GE 1 sind so gefasst, dass die geplante Erweiterung des Supermarktes ermöglicht wird.

Die weiträumige Festsetzung der Baugrenzen im Gewerbegebiet GE 2 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 liegt darin begründet, dass so eine freie Einteilung der Flächen möglich ist, je nachdem welches Gewerbe sich ansiedeln wird.

13. Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

13.1.1 Straßenverkehrsfläche (öffentlich) und Straßenbegrenzungslinie

Teil A: Planzeichnung, I, Nr. 3

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch die entsprechende Flächensignatur und die Straßenbegrenzungslinien definiert.

Teil B: Text, Nr. 3

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Begründung:

Basierend auf dem alten Bebauungsplan ist im Plangebiet die Blumrodaer Straße als zentrale Erschließung gebaut worden und somit vorhanden. Ebenfalls vorhanden ist die Stichstraße Richtung Nordwest, die das Gewerbegebiet GE 2 erschließen wird. Dieses Bestandstraßennetz bleibt auch in der vorliegenden Planung die Haupteerschließung. Sie wird nach Norden und Süden ergänzt durch die interne Erschließung der Wohngebiete (Planstraße A, B und C).

Auf eine Unterteilung der Straßenverkehrsflächen nach funktionalen Gesichtspunkten (Fahrspuren, Versickerungsmulden, Baumstandorte usw.) wird verzichtet. Die Straßenbreiten in den Planstraßen A, B und C sind aber mit einer Breite von 8,50 m so ausgestaltet, dass alle Funktionen und auch die nötigen Fahrbahnbreiten für maßgebliche Begegnungsfälle (Lkw, Pkw) auf diesen Flächen nachgewiesen werden können. Auch die Befahrbarkeit des öffentlichen Straßennetzes (und der Wendeanlagen) für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ist gegeben. Somit sind auch alle Grundstücke für Rettungsfahrzeuge anfahrbar.

Insgesamt ist eine Mischverkehrsfläche angedacht, die durch entsprechende Elemente, wie beispielsweise Straßenbäume oder die alternierende Anordnung von Parkständen, verkehrsberuhigt ausgebaut wird.

In der Regel wird die Aufteilung der Planstraßen folgendem Schema folgen:

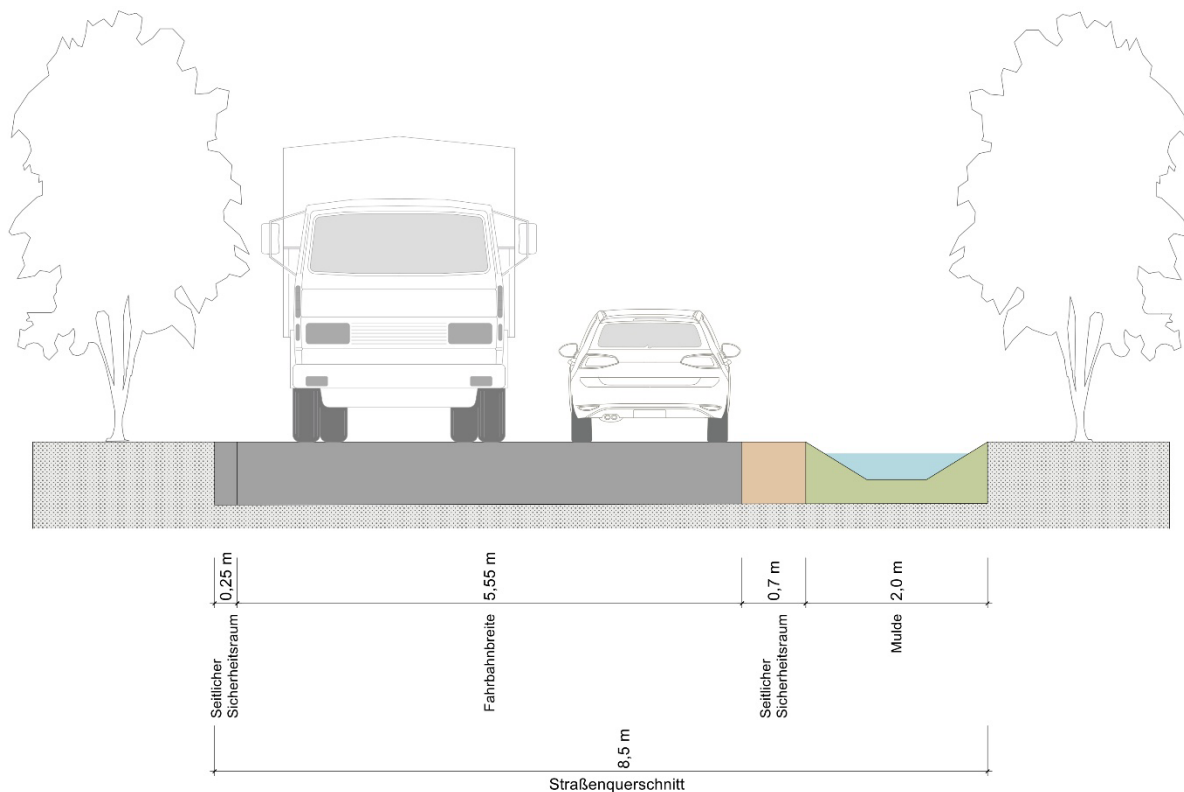


Abbildung 7: Regelstraßenquerschnitt der Planstraßen (Darstellung: Büro für urbane Projekte, 2025)

13.1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)

Teil A: Planzeichnung, I, Nr. 3

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind öffentliche Parkplätze, Fuß- und Radwege sowie ein Anger festgesetzt.

Begründung:

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden festgelegt, um die Ziele des städtebaulichen Konzeptes umzusetzen. Der Angerbereich stellt das städtebauliche Zentrum des Plangebietes dar. Die Fuß- und Radwege verkürzen die Wege für die Bewohnerinnen und Bewohner, wenn sie beispielsweise zum Einkaufen, zu den Bushaltestellen oder in die freie Landschaft gelangen wollen. Die Parkplätze sind insbesondere als Gästeparkplätze gedacht, da in den Planstraßen keine Parkstände explizit ausgewiesen werden. Zudem wird in den Planstraßen das Parken durch die vielen Ein- und Ausfahrten sowie durch die zu pflanzenden Straßenbäume eingeschränkt.

13.1.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Teil A: Planzeichnung, I, Nr. 3

Entlang der Blumrodaer Straße werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Begründung:

Die Blumrodaer Straße ist eine Straße mit übergeordneter Verkehrsfunktion (Kreisstraße). Der Straßenabschnitt zwischen den Einmündungen der Planstraßen A und B ist wegen seines Kurvenverlaufs unübersichtlich. Ein- und Ausfahrten werden deshalb aus Gründen der Verkehrssicherheit untersagt. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt daher ausschließlich über die Planstraßen und den Anger.

14. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

Teil A: Planzeichnung, I, Nr. 6

Im Norden des Plangebietes wird eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Begründung:

Die Wohngebiete WA 6.1 bis 6.4 entstehen in einem Bereich, in dem die Versickerung von Regenwasser auf den einzelnen Grundstücken aufgrund des Untergrundes laut Bodengutachten nicht möglich ist. Das gesamte Niederschlagswasser wird daher in ein Regenrückhaltebecken geleitet und dann gedrosselt in die Kanalisation abgeleitet.

15. Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Teil A: Planzeichnung, I, Nr. 4

Im Plangebiet sind verschiedene öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Einzelnen wie folgt:

G 1 = Straßenbegleitgrün

G 2 = sonstiger wertvoller Gehölzbestand

G 3 = sonstiger wertvoller Gehölzbestand mit Möglichkeit für Spiel- / Aufenthaltsfläche

G 4 = Abstandsfläche / Zierbeet

G 5 = Regenwasserrückhaltebecken

Begründung:

Die Grünflächen mit ihren jeweiligen Zweckbestimmungen haben Funktionen, die der Allgemeinheit zu Gute kommen. Deshalb werden sie als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

16. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Teil B: Text, Nr. 4.1 (in Verbindung mit Teil A: Planzeichnung, I, Nr. 5)

Grünflächen G 2

Der auf den Grünflächen G 2 vorhandene Bewuchs mit Gehölzen ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Ergänzungen sind mit standortgerechten, schnittgeeigneten Bäumen und Sträuchern der Pflanzenauswahlliste 1 (siehe Anhang II der Begründung des Bebauungsplanes) vorzunehmen.

Begründung:

Auf den mit G 2 bezeichneten Grünflächen soll die Durchgrünung des Standorts bereits von Anfang an sichergestellt werden. Nach der rechtskräftigen Planung (1992) ist hier von Gewerbestandorten auszugehen. Deshalb dient die Festsetzung zur Erhaltung der hier im tatsächlichen Bestand aufgewachsenen wertvollen Gehölze dem rechnerischen Eingriffsausgleich.

Geeigneter Gehölzbestand auf dieser Fläche ist zu erhalten und zu arrondieren. Mit der Anlage eines Grundgerüsts aus dichtverzweigenden heimischen Laubsträuchern als Bienenweide und Vogelnährgehölz werden nachhaltige Habitatstrukturen geschaffen, die verschiedenen Insekten, Spinnen, kleinen Wirbeltieren und vor allem Gebüsch- und Bodenbrütern Lebensraum und Nahrung bieten und damit wichtige Bausteine für die Biodiversität darstellen.

Teil B: Text, Nr. 4.2 (in Verbindung mit Teil A: Planzeichnung, I, Nr. 5)Grünfläche G 3

Auf der Grünfläche G 3 sind standortgerechte, schnittgeeignete Großsträucher mit dichter Verzweigung der Pflanzenauswahlliste 2 (siehe Anhang II der Begründung des Bebauungsplanes) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Geeigneter Gehölzbestand ist dabei zu erhalten. Im nordwestlichen Viertel ist die Einordnung eines Aufenthaltsbereichs mit Spielgeräten zulässig.

Begründung:

In diesem Bereich sind im Untergrund Anlagen- und Verbaureste aus dem früheren Tagebau vorhanden. Eine Bebauung der Fläche ist daher aufwändig. Stattdessen wird eine qualifizierte Begrünung der Fläche festgesetzt, um einen weiteren Beitrag zu Ökologie und Naturschutz im Plangebiet bereit zu stellen. Sollte sich ein Bedarf für einen Spielplatz im Plangebiet zeigen, kann dieser hier eingeordnet werden.

Teil B: Text, Nr. 4.3Umgang mit Niederschlagswasser

Außer in den Wohngebieten WA 6.1 bis 6.4 und dem Gewerbegebiet GE 1 ist Niederschlagswasser vollständig auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu belassen und zu versickern. Die Versickerung ist in oberirdischen Versickerungsanlagen mit bewachsenem Oberboden (z.B. Versickerungsmulden) oder vergleichbaren Anlagen mit Bewuchs sicherzustellen.

Die befestigten Flächen der Baugrundstücke (Zufahrten und -wege, Stellplätze) sowie die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 (entsprechend DIN 1986-100; 2016-9) auszubilden.

In den Wohngebieten WA, in den Mischgebieten MI 1.1 und MI 1.2 und in den Gewerbegebieten GE 2.1, 2.2 und 2.3 muss eine Zwischenspeicherung in Zisternen erfolgen. Dabei ist pro 100 m² unbebauter Grundstücksfläche mindestens ein Zisternenvolumen von 1 m³ vorzuhalten.

Begründung:

Ziel heutiger Planungen ist es, anfallendes Niederschlagswasser nicht aus dem Gebiet abzuleiten, sondern es weitestgehend vor Ort zu verdunsten und zu versickern. Dies soll die Grundwasserneubildung sowie eine Kühlung des Gebietes im Rahmen der Klimafolgenanpassung sicherstellen. Die Festsetzung dient auch dem Schutz vor lokalen Überflutungen und der Entlastung der Kanalisation im Starkregenfall sowie dem Boden- und Erosionsschutz. Ziel ist es, im Sinne einer „Schwammstadt“ das Wasser dort zu nutzen oder zu speichern, wo es anfällt. All dies wird mit den Festsetzungen umgesetzt.

Die Ausnahme in den Wohngebieten WA 6.1 bis 6.4 ist darin begründet, dass durch die Bodenbeschaffenheit und hohen Grundwasserstand eine Versickerung dort nicht sinnvoll möglich ist.

Die Ausnahme für das Gewerbegebiet GE 1 kommt daher, dass die dort vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und ihre Parkplätze bereits vorhanden sind. Entsprechende Festsetzungen wären nicht sinnvoll umsetzbar und würden den Weiterbetrieb der Geschäfte gefährden.

Die Festsetzung zur Wasserdurchlässigkeit befestigter Flächen unterstützt das Ziel der Rückhaltung von Regenwasser. Das Baugrundvorgutachten vom 10.07.2024 (CDM Smith GmbH) weist für das Plangebiet überwiegend bindige Auffüllungen mit einer nur schwachen Durchlässigkeit des Bodens von $2 \cdot 10^{-8}$ bis $2 \cdot 10^{-11}$ m/s nach. Bei Durchlässigkeitsbeiwerten zwischen $2 \cdot 10^{-5}$ bis $7 \cdot 10^{-6}$ m/s (Auffüllungen nicht bis gering bindig) kann in der Regel das Niederschlagswasser versickert werden. Aufgrund dieser schlechten Versickerungsfähigkeit sind zusätzliche Versiegelungen auf ein

Mindestmaß zu reduzieren. Die Festsetzung trägt dazu bei, den mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriff in die Bodenfunktion und den Wasserhaushalt aufgrund der Versiegelung von Flächen zu minimieren. Die Ableitung von Niederschlagswasser trägt zu Abflussverschärfungen und Hochwasserspitzen bei. Wasserdurchlässige Bodenoberflächen mindern und verzögern den Regenwasserabfluss. Aufgrund der durch die Klimaveränderung vermehrt auftretenden Starkregenereignisse sind alle Maßnahmen zur Reduzierung des unmittelbaren Niederschlagsabflusses hilfreich. Die Versickerung dient gleichzeitig der Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern sowie von angrenzenden Grünflächen und fördert dadurch wirkungsvoll die bioklimatischen Standortbedingungen. Versickerung trägt auch zur Neubildung von Grundwasser bei und ermöglicht die Verdunstung von Niederschlagswasser in gewissem Umfang. Auf die aktuelle DIN 1986-100 (Entwässerung von Grundstücken, Überflutungsnachweis) sei dabei hingewiesen.

Mögliche Befestigungen sind in diesem Sinne: Pflasterflächen mit Fugenanteil > 15 %, z. B. 10 × 10 cm oder fester Kiesbelag (Abflussbeiwert 0,6), lockerer Kiesbelag, Schotterrasen (Abflussbeiwert 0,2), Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker- / Drainsteine (Abflussbeiwert 0,25), Rasengittersteine (mit häufigen Verkehrsbelastungen, z. B. Parkplatz = Abflussbeiwert 0,2) oder Rasengittersteine (ohne häufige Verkehrsbelastungen, z. B. Feuerwehrezufahrt = Abflussbeiwert 0,25).

Die gemachten Vorgaben zu den Zisternen dienen ebenfalls den oben genannten Zielen. Das dort gesammelte Wasser kann v. a. zur Gartenbewässerung, aber auch als Brauchwasser in den Gebäuden verwendet werden. Ist die Zisterne voll, wird der Überlauf den Versickerungsanlagen auf dem jeweiligen Grundstück zugeleitet (Ausnahme WA 6.1 bis 6.4: dort fließt der Überlauf in das Regenrückhaltebecken). Die erforderliche Rückhaltung des Niederschlags ist dabei über handelsübliche Regenspeicher/Zisternen, z.B. unterhalb von Stellplätzen, umsetzbar. Die Planung und Ausführung bleibt der Genehmigungsplanung überlassen.

Teil B: Text, Nr. 4.4

Verbot von Schottergärten

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen. Eine Gestaltung durch eine flächenhafte Einbringung von Steinen (sogenannte Schottergärten) sowie der Einbau von nicht durchwurzelbarem Vlies oder Folien sind unzulässig.

Begründung:

So genannte „Schottergärten“ sind weitgehend ökologisch wertlos bzw. haben aufheizenden und wärmespeichernden Einfluss auf das örtliche Mikroklima. Auf kahlen Flächen ohne Pflanzen finden Schmetterlinge, Käfer und andere Insekten weder Nahrung noch Unterschlupf, Folien oder Vliese verhindern den Austausch mit dem natürlichen Boden, auch das natürliche Bodengefüge wird zumindest stark beeinträchtigt und der Boden verliert seine natürlichen Funktionen. Eine Pflege ist manuell sehr aufwändig und deshalb meist mit Reinigungsmethoden, die Insekten schaden, zum Beispiel mit Laubbläsern oder Hochdruckreinigern (Lärmbelastung), oder Abflämmen (Luftbelastung) verbunden. Die Behandlung mit Unkrautvernichtungsmitteln (Herbiziden) ist durch das Pflanzenschutzgesetz verboten.

Die Sächsische Bauordnung (SächsBO) regelt im § 8, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Teil B: Text, Nr. 4.5

Dachbegrünung

Flachdächer und geneigte Dächer bis 15° sind auf mind. 80 % der Dachfläche mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 10,0 cm zu versehen (Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,5) und mit Arten der Pflanzenauswahlliste 3 (siehe Anhang II der Begründung des Bebauungsplanes) zu begrünen. Davon ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen, die für Terrassen, Belichtungszwecke oder Anlagen der Gebäudetechnik benötigt werden sowie Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen wie Hauseingängen und Erkern.

Begründung:

Eine Minimierung der einstrahlungsbedingten Aufheizung kann durch die Anlage extensiv begrünter Dächer erreicht und es kann an besonders heißen, strahlungsreichen Tagen, wie sie mit dem Klimawandel verstärkt zu erwarten sind, ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden (Klimaanpassungsmaßnahme). Begrünte Dächer verzögern außerdem den Regenwasserabfluss, verbessern die mikroklimatisch-lufthygienische Situation im direkten Baukörperbereich, binden Staub, filtern Regenwasser und schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Festsetzungen zur Dachbegrünung tragen deshalb in erheblichem Maße zum ökologischen Wert bei. Das empfohlene Artenspektrum eignet sich für die extensive Dachbegrünung mit einem Schichtaufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbares Substrat. Ausgewählt wurden an Trockenheit angepasste Pflanzenarten, die in der Region auch natürlich vorkommen. Sie bieten Nahrungsquellen für Insekten. Es wurde bei der Auswahl darauf geachtet, dass möglichst keine unerwünschte Ausbreitung in die freie Natur (Florenverfälschung) erfolgt. Insofern wurde die Kaukasus-Fetthenne (*Sedum spurium*) ausgeschlossen.

Teil B: Text, Nr. 4.6

Schutz vor Vogelschlag

Fassaden und Fenster sind gegen Vogelschlag nach Stand der Technik durch den Einsatz geeigneter Materialien oder durch baukonstruktive Maßnahmen zu sichern.

Begründung:

Vögel nehmen Glasscheiben und ähnliche stark spiegelnde Oberfläche, wie sie z.B. an Glasfassaden, Glasdurchgängen, Wintergärten auftreten können, als freien Flugraum bzw. Landeplatz wahr, in der Folge fliegen sie ungebremst gegen diese Flächen und kommen so oft ums Leben. Großflächige Glasscheiben oder andere spiegelnde Flächen sind deshalb so zu gestalten, dass diese von den Vögeln rechtzeitig als Hindernis erkannt werden können (die oft angebrachten Greifvogelsilhouetten sind in der Praxis untauglich!). Nach dem Stand der Technik können der Einsatz halbtransparenter Materialien mit verminderter Reflexion oder baukonstruktive Maßnahmen (z.B. Lamellenverblendung) Abhilfe schaffen.

Teil B: Text, Nr. 4.7

Insektenfreundliche Beleuchtung

Für Außenbeleuchtung und Werbeanlagen dürfen nur Leuchten verwendet werden, mit deren Konstruktionsweise, Lichtfarbe und Abstrahlung das Anlocken und Umkommen von Lebewesen vermieden wird.

Die Beleuchtungsdauer und -intensität der Gebäude und des Freiraums ist durch Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Das großflächige Anstrahlen von Fassaden ist nicht gestattet.

Begründung:

Licht kann als Vogel- und Insektenfalle wirken und irritiert Fledermäuse und ziehende Vögel auf ihren nächtlichen Flügen. Zudem werden nachtaktive Insekten von Lampen angelockt und geraten dort in eine endlose Taumelschleife (Schmid et al., 2012, S. 50ff). Gerade die einfache Verfügbarkeit heller LED-Strahler führt zum Problem „Lichtverschmutzung“ auch auf privaten Flächen.

Der Einsatz von Beleuchtung sollte deshalb nur im benötigten Zeitraum und nur dort, wo es zwingend nötig ist und auch nur in der unbedingt erforderlichen Intensität erfolgen. Geeignet sind so genannte tierresistente Bewegungsmelder, die nicht bei der Annäherung von z.B. Katze oder Vogel reagieren. Auch ein (automatisches) Abschalten zwischen 22 Uhr und Sonnenaufgang soll hier angeregt werden. Leuchten, deren Konstruktionsweise, Lichtfarbe und Abstrahlung das Anlocken und Umkommen von Lebewesen vermeiden, haben warmweiße Lichtfarbe bei 2700 bis 3000 Kelvin und strahlen keine oder nur wenig blaue (kurzwellige) Lichtanteile ab. Außerdem sollten die Leuchten ein geschlossenes Gehäuse und eine Oberflächentemperatur unterhalb 60°C aufweisen, um das Eindringen bzw. die Tötung von Insekten zu vermeiden.

Hilfreich für den Artenschutz ist die vorzugsweise Beleuchtung von oben und die Vermeidung horizontal abgestrahlten Lichts. Auch im Hinblick auf menschliche Nutzer sollte auf die Vermeidung von Blendwirkungen geachtet werden.

Teil B: Text, Nr. 4.8

Schutzmaßnahmen für Brutvögel, Ersatzmaßnahmen

Im Falle des Baubeginns (Erschließung) im Zeitraum vom 1.3. bis 31.07. ist die Fläche auf Brutvögel zu kontrollieren.

Bei baulichen Veränderungen an Gebäuden und bei Neubauten über 5 m Höhe ist je 10 m Mauerlänge mindestens eine geeignete Nistmöglichkeit für Vögel (Höhlen oder Halbhöhlen) fachgerecht in mindestens 2 m Höhe neu zu schaffen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich der Grünfläche G 3 sind vor Baubeginn zwei raubzeugsichere Nischenbrüterkästen als Ersatzangebot für den Gartenrotschwanz fachgerecht in mindestens 2,5 m Höhe anzubringen und dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten.

Begründung:

Allgemeine Rodungs- und Fällarbeiten, auch allgemeine Baumpflege- und -schnittmaßnahmen an sonstigen Gehölzen (Sträucher) sind generell gesetzeskonform außerhalb der Vegetations- und Fortpflanzungszeit, d.h. nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 29. Februar durchzuführen. Eingriffe wie Baufeldräumungen und großflächige Bodenarbeiten sind nur außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern, also im Zeitraum von August bis Februar zulässig, um keine allgemeinen Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 BNatSchG auszulösen. Sofern sich solche Maßnahmen innerhalb der Brutzeit nicht ausschließen lassen, sind die Bäume auf Vorkommen von Lebensstätten gehölzgebundener Brutvogelarten und baumbewohnender Fledermäuse sowie relevante Strukturen (z.B. Biotopbäume, Gebüsche, grabbare Flächen) auf aktuelle Besiedlung durch relevante Arten durch Fachpersonal zu untersuchen (Artenschutzfachliche Baubegleitung).

Nistmöglichkeiten: Bundesweit nimmt die Zahl der Singvögel immer mehr ab. Eine der Ursachen liegt auch in der abnehmenden Zahl verfügbarer Niststätten. Zur Kompensation von Verlusten an Nisthabitaten in den Baugebieten und zur Verbesserung solcher Angebote wird allgemein eine Neuanbringung von Nisthilfen pauschal per Festsetzung geregelt.

Gartenrotschwanz: Im Bereich WA 2 ist in den Altgärten mit Baumbestand ein Brutrevier des Gartenrotschwanzes voraussichtlich betroffen. Für diese besonders geschützte Art mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung (Rote Liste Sachsen 2015: gefährdet) wird aktuell ein deutlicher Bestandsrückgang verzeichnet, dem gegenzusteuern ist. Mit dem Neubau von Wohngebäuden im angegebenen Baufeld sind Eingriffe verbunden, die zu einer Beseitigung von als Nistplatz

geeigneten Habitatstrukturen führen (z.B. Nischen an Gartenlauben), so dass entsprechende Ersatzangebote zu schaffen sind. Für die Art kann relativ leicht ein Ersatz verlorengehender Reproduktionshabitate durch sogenannte Nischenbrüterkästen erfolgen. Geeignet sind elster-, eichelhäher-, katzen- und mardersichere Kästen mit einem Einflugschlitz oder mindestens einem hochovalen Einflugloch (kleinste Breite ≥ 30 mm), aus Holz oder Holzbeton, z.B. die Nischenbrüterhöhle 1N von Schwegler oder vergleichbare Produkte. Die Kästen sollten nach Ost oder Südost ausgerichtet werden, direkte ganztägige Sonnenbestrahlung ist nach Möglichkeit auszuschließen. Die Nistkästen sind im Bereich der Grünfläche G 3 an Pfählen anzubringen.

17. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Teil A: Planzeichnung, I, Nr. 7

Abgehend von der Planstraße B werden im Wohngebiet WA 2 zwei mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung werden Privatwege zur Erschließung der in der zweiten Reihe gelegenen Baugrundstücke im WA 2 festgesetzt. Die Festsetzung umfasst Geh- und Fahrrechte zugunsten der jeweils erschlossenen Baugrundstücke sowie Leitungsgerechte zugunsten der Versorgungsträger. Dadurch wird eine ausreichende Verkehrs- und Medienerschließung der in der zweiten Reihe zu bildenden Baugrundstücke sichergestellt.

18. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

18.1 Lärmpegelbereiche

Teil A: Planzeichnung, I, Nr. 7

In der Planzeichnung sind die Lärmpegelbereiche III und IV eingetragen.

Begründung:

Die Geräuschimmissionsprognose des Büros Lücking & Härtel GmbH hat im Plangebiet Bereiche identifiziert, in denen Lärm-Grenzwerte überschritten werden. Der notwendige Schallschutz in den Lärmpegelbereichen I und II wird in der Regel bei Neubauten schon aufgrund der Forderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erreicht. Besondere Vorkehrungen für einen erhöhten Schallschutz an den Fassaden und Dachflächen müssen somit nur in den Lärmpegelbereichen ab III und höher vorgesehen werden. Die Lärmpegelbereiche III und IV sind daher im Plan markiert.

18.2 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden

Teil B: Text, Nr. 5.1

Zum Schutz vor Lärm sind bei der Neuerrichtung und Umnutzung/Sanierung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) vorzusehen. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III und IV sind Fassaden und Dachflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit einem erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maß entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpegeln und den in der DIN 4109-1 beschriebenen raumspezifischen Korrekturen zu realisieren.

Die einzuhaltenden Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile ($R'_{w,ges}$ in dB) sind folgender Tabelle zu entnehmen:

	Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel (Maximalwert) L_a in dB(A)	Korrekturfaktor abhängig von Raumnutzung $K_{Raumart}$ in dB	Bau-Schall- dämm-Maß der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ in dB
Wohnnutzung	III	65	30	35
	IV	70	30	40
Büronutzung	III	65	35	30
	IV	70	35	35

(Maßgebliche Außenlärmpegel L_a für den Nachtzeitraum als maßgebliche Lärmbelastung an den Fassaden sowie die daraus abgeleitete Anforderung an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen)

Unter Verweis auf die DIN 18005 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) sind bei Beurteilungsspe-geln von außen anliegenden Geräuschen nachts über 45 dB(A) (hier vorliegend in den eingezeichneten Lärmpegelbereichen III und IV) Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (z.B. Schlafzimer; Kinderzimmer u.ä.) mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten. Alternativ kann der Schutz dieser Räume auch über eine lärmabgewandte Lage im Wohnungsgrundriss sichergestellt werden.

Die Reduzierung der Lärmpegelbereiche kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Lage der Fassade (z. B. senkrecht zur Straße, straßenabgewandte Seite) oder Abschirmung durch andere Gebäude niedriger ist.

Begründung:

Die gemachten Festsetzungen zu den Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Einhaltung der Lärmgrenzwerte in den Gebäuden sicherstellen. Ohne diese Festsetzungen wäre dies nicht gewährleistet.

Mit „schutzbedürftigen Räumen“ sind Räume gemeint, die dem dauernden Aufenthalt dienen.

Dazu gehören beispielsweise

- Wohnräume (einschließlich Wohndielen, Wohnküchen),
- Schlafräume,
- Büroräume,
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

18.3 Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel in den Gewerbegebieten

Teil B: Text, Nr. 5.2

Für die Gewerbegebietsteilflächen sind die folgenden maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) anzuwenden:

Teilgebiet	IFSP	
	Tag (06:00 – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)
	L_w „ [dB(A)/m ²]“	L_w „ [dB(A)/m ²]“
GE 1	60	45
GE 2.1	60	45
GE 2.2	55	40
GE 2.3	60	50

Sollte eine gewerbliche Nutzungen der Flächen GE 2.1 bis 2.3 auch an Sonn- und Feiertagen stattfinden, müssen die IFSP im Tagzeitraum in den Ruhezeiten um mindestens 2 dB(A)/m² reduziert werden.

Begründung:

Diese Festsetzungen sollen sicherstellen, dass die Lärmimmissionen aus den Gewerbegebieten die benachbarten Wohn- und Mischgebiete nicht belasten. Die festgesetzten Werte ergeben sich aus den Ergebnissen der Geräuschimmissionsprognose des Büros Lücking & Härtel GmbH.

19. Flächen und Bindungen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

Teil B: Text, Nr. 6.1 (in Verbindung mit Teil A: Planzeichnung, I, Nr. 6)

Flächen M 1

Die mit M 1 gekennzeichneten Flächen sind als freiwachsende gestaffelte Hecke anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die beidseitig randlichen Säume sowie die Flächen oberhalb des Leitungsschutzstreifens sind mit Wildstauden und -gräsern anzulegen und extensiv zu pflegen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Pflanzen der Pflanzenauswahlliste 4 nach der dort dargestellten Prinzipskizze (siehe Anhang II der Begründung des Bebauungsplanes) zu verwenden.

Begründung:

Mit der Beseitigung von Sukzessionsgebüsch und Gehölzstrukturen im Rahmen der Baufeldfreimachung sind Eingriffe verbunden, die zu einer Beseitigung von als Nistplatz verschiedener Kleinvögel (Mönchs-, Klapper-, Dorngrasmücke, Zilpzalp, Schwarzkehlchen u.a.) geeigneten Habitatstrukturen führen (z.B. dicht verzweigte Sträucher, Hochstauden), so dass entsprechende Ersatzangebote zu schaffen sind.

Für die Maßnahme wird randlich der Gewerbefläche GE 2 ein Ersatzlebensraum angelegt, auf dem geeignete Strukturen durch Ansaat, Initialpflanzungen und gelenkte Sukzession geschaffen werden. Zu beachten ist dabei das Sächsische Nachbarrechtsgesetz vom 4. Juli 2023, § 9: „Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken: Zu einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück müssen Bäume, Sträucher und Hecken einen Abstand von mindestens 0,75 Metern oder, wenn sie über 2 Meter hoch sind, von mindestens 3 Metern aufweisen, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde.“

Die Gebüsch sind als „Mittelhecke“ durch Initialpflanzungen gebietseigener Pflanzen (Forstware in Kombination mit Baumschulware, gebietseigenes, zertifiziertes Pflanzgut der Herkunftsgebiete II Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) mindestens auf 50 % der vorgesehenen Fläche M 1 zu begründen, eine Ergänzung durch Ansaat kann dabei hilfreich sein. Die weitere Entwicklung erfolgt durch Sukzession (Selbstaussaat, Wurzelaufläufer). Für die beidseitigen randlichen Säume

ist eine initiale Ansaat gebietseigener Pflanzen mit entsprechendem VWV¹⁶-zertifiziertem Regiosaatgut der Ursprungsgebiete 8 und 20 zu empfehlen. Möglich ist auch die Mahdgutverlagerung von geeigneten artenreichen Spenderflächen, um diese Säume von Gehölz zum Acker mit Arten- und Blütenreichtum zu entwickeln.

Die so entstehende abwechslungsreiche Feldheckenstruktur aus dicht verzweigenden und lichterem heimischen Großsträuchern sowie punktuell kleineren bis mittelgroßen Bäumen, kombiniert mit Säumen aus Hochstauden und kurzrasigen offeneren Bereichen bieten für Kleinvogelarten ausreichende Reviere. Die Maßnahme kommt auch anderen Tierarten, beispielsweise Insekten, Kleinsäu- gern und anderen Kleinvögeln zugute (Synergieeffekte).

Der Schutzbereich oberhalb der bestehenden Leitung darf aus Sicherheitsgründen nicht mit Gehöl- zen bepflanzt werden. Deshalb sind hier Wildstauden und Gräser zu erhalten bzw. zu ergänzen, um auch hier Arten- und Strukturreichtum zu schaffen und damit Lebensraum für Insekten und Klein- vögel.

Die Pflege der randlichen Flächen erfolgt entsprechend dem Bedarf durch alternierende Mahd alle 1-3 Jahre in den Saumbereichen bzw. durch alle 5-10 Jahre stattfindende Rückschnittmaßnahmen („Auf-Stock-Setzen“) in den sich entwickelnden Gehölzflächen (Sukzessionslenkung). Ein Hinein- wachsen der Gehölze in die angrenzenden Flächen ist zu verhindern. Dabei ist unbedingt abschnitts- weise vorzugehen, damit stets ausreichend Habitatstrukturen für Kleinvögel vorhanden sind bzw. Insektenlarven in abgestorbenen Stängeln und Halmen im jährlichen bzw. artbedingt auch mehrjäh- rigen Zyklus zur Entwicklung gelangen können.

Teil B: Text, Nr. 6.2 (in Verbindung mit Teil A: Planzeichnung, I, Nr. 4)

Grünfläche G 4

Die Grünfläche G 4 ist mit standortgerechten, schnittgeeigneten Kleinsträuchern und Stauden der Pflanzenauswahlliste 5 (siehe Anhang II der Begründung des Bebauungsplanes) zu bepflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Diese Festsetzung soll vor allem eine stadträumlich wirksame Bepflanzung als Orientierung sicher- stellen. Da sich die Fläche auf einer vorhandenen Leitung befindet und schmal ist, können hier keine Bäume und Großsträucher verwendet werden. Mit Kleinsträuchern, Blühstauden und Gräsern kann dennoch ein struktur- und artenreicher Blickfang angelegt werden, der zudem ökologische Funktionen (u.a. Nahrung für Insekten und Vögel, Staubbindung) erfüllt.

Teil B: Text, Nr. 6.3 (in Verbindung mit Teil A: Planzeichnung, I, Nr. 3)

Anger

Innerhalb der als Anger festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind 500 m² als grüner Bereich nach Pflanzenauswahlliste 6 (siehe Anhang II der Begründung des Bebauungspla- nes) zu gestalten:

Auf einer Fläche von rund 140 m² sind Versickerungsmulden anzulegen. Die übrige Fläche ist auf mindestens der Hälfte mit dichtverzweigenden standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, dauer- haft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, die Pflanzung von Stauden und Gräsern sowie die Ein- richtung eines Aufenthaltsbereichs mit Sitzgelegenheiten sind zulässig. Die Versickerungsmulden und die restlichen Flächen sind mit Rasen zu begrünen. Außerdem sind mindestens drei

¹⁶ VWV – Verband deutscher Wildsamens- und Wildpflanzenproduzenten e.V.

standortheimische Laubbäume, Qualität Hochstamm oder Solitär, mindestens 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 25 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Diese Festsetzung soll vor allem eine stadträumlich wirksame Bepflanzung als Orientierung sicherstellen und dazu beitragen, einen Mindestanteil optisch und ökologisch wirkenden Großgrüns im Wohngebiet umzusetzen.

Die mindestens anzupflanzenden Bäume dienen der Beschattung des Angers. Es ist eine optisch gut wirksame Größe festgeschrieben, damit auf der öffentlichen Fläche bereits ab Zeitpunkt der Pflanzung klimatische und ökologische Wirkungen wahrnehmbar sind. Die Baumpflanzungen tragen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Quartier bei. Durch Verschattung soll eine Überhitzung der Flächen vermieden werden. Damit soll die Funktionsfähigkeit des Angers als Treffpunkt auch bei steigenden Temperaturen (Aufenthaltsqualität) gewährleistet werden.

Der Anteil an Sickermulde ergibt sich aus dem Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept.

Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch keine Freiraumplanung für den Anger vorliegt, werden die Lage der Grünfläche und die Baumstandorte nicht zeichnerisch festgesetzt. Das ermöglicht der späteren Freiraumplanung die größtmögliche Flexibilität bei der Gestaltung. Die Artenauswahlliste umfasst viele unterschiedliche Arten, die – je nach Gestaltungskonzept für die Ausführung – mehr oder weniger stark reduziert werden kann.

Teil B: Text, Nr. 6.4

Straßenbäume

In den Planstraßen A, B und C sind Laubbaum-Hochstämme, Stammumfang $\geq 18/20$ cm, der Pflanzenauswahlliste 7 (siehe Anhang II der Begründung des Bebauungsplanes) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, und zwar:

Planstraße A 10 Stück

Planstraße B 10 Stück

Planstraße C 20 Stück

Begründung:

Diese Festsetzung soll eine stadträumlich wirksame Bepflanzung sicherstellen und dazu beitragen, einen Mindestanteil optisch und ökologisch wirkenden Großgrüns im Wohngebiet umzusetzen.

Es ist eine optisch gut wirksame Größe festgeschrieben, damit bereits ab Zeitpunkt der Pflanzung klimatische und ökologische Wirkungen wahrnehmbar sind. Die Baumpflanzungen erfüllen ökologische und stadtklimatische Funktionen (z.B. Schattenwirkung, Verdunstung, Staubbindung, Lebensraum usw.). Zudem wird damit auch das Ortsbild aufgewertet. In die Auswahllisten wurden schmalkronige klimaresiliente Arten aufgenommen.

Da zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens noch keine Erschließungsplanung vorliegt, wird die Lage der Baumstandorte nicht zeichnerisch festgesetzt. Das ermöglicht der späteren Erschließungsplanung größtmögliche Flexibilität bei der Gestaltung.

Teil B: Text, Nr. 6.5*Begrünung der Grundstücke*

Die nicht überbauten Flächen der Wohngrundstücke (WA) sind als Gartenflächen anzulegen. Je angefangene 150 m² ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang $\geq 12/14$ cm) oder ein mittelstämmiger Obstbaum, sowie mindestens fünf Sträucher (Pflanzenauswahlliste 8; siehe Anhang II der Begründung des Bebauungsplanes) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bereits vorhandene Bäume können angerechnet werden. Hecken zwischen den Grundstücken sind aus Laubgehölzen anzulegen, auf die die geforderten Sträucher angerechnet werden können.

Die nicht überbauten Flächen der Mischgebiet-Grundstücke sind mit Rasen einzusäen und je angefangene 200 m² mit mindestens einem Laubbaum, Stammumfang $\geq 14/16$ cm, (Pflanzenauswahlliste 8; siehe Anhang II der Begründung des Bebauungsplanes) zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Geeignete vorhandene Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

Auf den Flächen des GE 2.1, GE 2.2 und GE 2.3 sind auf nicht überbauten und nicht mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB belegten Grundstücksflächen mindestens 9 standortgerechte Laubbäume, Stammumfang $\geq 16/18$ cm) entsprechend Pflanzenauswahlliste 9 (siehe Anhang II der Begründung des Bebauungsplanes) zu pflanzen. Bereits im Bestand vorhandene Gehölze können angerechnet werden.

Begründung:

Auf den Flächen soll trotz der baulichen Nutzung ein möglichst artenreicher Bestand etabliert werden, der vielfältige ökologische und stadtklimatische Funktionen erfüllt (z.B. Vogelnährgehölz, Nektarspender, Versteck- und Nistmöglichkeiten usw.). Mit diesen Anpflanzungen wird auch das Landschaftsbild aufgewertet. Es ergeben sich gleichzeitig Synergie-Effekte im Hinblick auf die übrigen Schutzgüter, vor allem Fauna/Flora, aber auch Boden (Durchwurzelung, bodenchemische Prozesse), Wasser (Verdunstung) und Luft (Staubbindung). Obstbäume ergänzen dieses Spektrum sinnvoll und dienen dem menschlichen Besucher zur Freude und als Nascherei, sie stellen aber auch einen wichtigen Lebensraum für Insekten und Vögel dar. Deshalb sind möglichst Baumarten unterschiedlicher Größe, Blatt-Textur, Blüten- und Fruchtansatz zu wählen und der überwiegende Teil der nicht bebauten Flächen soll idealerweise als Offenland mit Wildkräutern und -gräsern angelegt werden.

Vorhandene Bäume sind anzurechnen, da es ansonsten zu einer unsinnigen Anzahl von Bäumen auf den Grundstücken kommen könnte, bei der sich die Bäume gegenseitig im Aufwuchs behindern und zu einer vollkommenen Verschattung der Grundstücke führen könnten.

20. Flächen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB]Teil B: Text, Nr. 7.1 (in Verbindung mit Teil A: Planzeichnung, I, Nr. 6)*Zwei Eichen*

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit standortheimischen Laubgehölzen zu ersetzen.

Das Grundstück ist im Bereich der Bäume so gestalten, dass pro Baum der Bereich der Kronentraufe nicht versiegelt wird.

Während Bauphasen in der unmittelbaren Umgebung der beiden Bäume ist deren gesamter Kronentraufbereich durch eine Umzäunung sowie deren Wurzelbereiche mit Sicherheitsmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu bewahren (gemäß den Anforderungen von DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege).

Begründung:

Neu angepflanzte Bäume und Sträucher könnten aufgrund ihrer Wachstumszeit ihre positiven Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse und die Biodiversität erst nach einiger Zeit entfalten. Die standörtlich festgesetzten zwei ökologisch wertvollen Eichen mit ästhetischem Habitus erfüllen bereits Funktionen für das Landschaftsbild (Auftakt Anger), zudem soll von Beginn an eine Durchgrünung des Plangebiets mit den damit zusammenhängenden positiven Auswirkungen erzielt werden. Bei Abgang sollte ggf. mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern nachgepflanzt werden. So bleiben vorhandener Lebensraum und Nahrungshabitat für Insekten und Vögel sowie deren stadtklimatisch positive Wirkung möglichst lange wirksam. Auch dies stellt einen wichtigen Baustein für die Biodiversität dar.

Die Festsetzung zur Nicht-Versiegelung soll den Lebensraum des Baumes schützen. Gleiches gilt für die Festsetzungen für die Bauphase.

Teil B: Text, Nr. 7.2 (in Verbindung mit Teil A: Planzeichnung, I, Nr. 4)*Grünfläche G 1*

Die Bäume auf den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Grünflächen G 1 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit standortheimischen Laubgehölzen zu ersetzen. Eine ergänzende Pflanzung von Sträuchern im Bereich der Rasenflächen ist zulässig.

Begründung:

Die Grünflächen G1 wurden nach den Darstellungen im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1992 mit Laubbaum-Hochstämmen bepflanzt, die Fläche wird als Rasenfläche gepflegt. Mit der Festsetzung soll die Erhaltung der bestehenden Bäume abgesichert werden. Zugleich soll aber auch die Möglichkeit bestehen, z.B. entlang des Zaunes zur angrenzenden Kläranlage eine Laubholzhecke zu ergänzen, die stadtklimatisch, ästhetisch und ökologisch günstige Wirkungen wie Staubbinding, Frischluftproduktion, Arrondierung und Lebensraum ausübt.

**21. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
[§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO]**Teil B: Text, Nr. 8*Einfriedungen*

Einfriedungen in den Wohngebieten WA entlang der Straßen sind als transparente Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z.B. Staketenzaun) mit einer maximalen Höhe von 1,30 m und/oder Hecken zulässig. Einfriedungen mit Drahtzäunen sind in Heckenpflanzungen einzubinden.

In den Mischgebieten MI und den Gewerbegebieten GE sind entlang der Straßen nur transparente Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z.B. Staketenzaun) mit einer maximalen Höhe von 2,00 m und/oder Hecken zulässig.

In allen Baugebieten sind geschlossene Ansichtsflächen der Einfriedungen entlang der Straßen unzulässig; hierzu zählen Gabionenelemente, Sichtschutzelemente zum Einflechten, Zaunblenden oder vergleichbare Elemente.

Alle Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm haben.

Begründung:

Die Einfriedungen sollen möglichst zur stadtklimatisch und ökologisch positiven Wirkung beitragen. Dies kann mit steinernen Elementen wie Mauern und Gabionen nicht erreicht werden. Zudem sind Einfriedungen im öffentlichen Straßenraum ein vordergründig wahrnehmbares Element

städtebaulicher Gestaltung und sollen deshalb ästhetisch ansprechend gestaltet sein. Dabei wirken geschlossene Ansichtsflächen abweisend. Insofern wird diese Gestaltungsform an den öffentlichen Straßen ausgeschlossen.

Der Mindest-Bodenabstand soll bodengebundenen Kleintieren (z.B. Igel) und am Boden Nahrung suchenden Vögeln (z.B. Amsel, Singdrossel) Durchschlupf ermöglichen.

22. Nachrichtliche Übernahmen

Teil A: Planzeichnung, II

Altbergbaugebiet:

In die Planzeichnung sind „Unterirdische Anlagenreste des früheren Tagebaus (Schächte, Entwässerungsstrecken o.ä.) laut Stellungnahme der LMBV vom 31.3.2023; Baugrunduntersuchungen vor Baubeginn nötig.“ eingetragen.

Begründung:

In der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde von der LMBV auf vorhandene Anlagenreste des Altbergbaus hingewiesen (siehe Kapitel 5.2 und 8.2.4). Da sie die Bebauung einschränken bzw. bei der Gebäudeplanung berücksichtigt werden müssen, wurden sie nachrichtlich in den Plan übernommen. Die LMBV hat in ihrer Stellungnahme empfohlen, die Anlagenreste überhaupt nicht zu überbauen.

Im Einzelnen wurde im Bebauungsplanentwurf wie folgt damit umgegangen:

Aufgrund der Anlagenreste im Süden des Plangebietes wurde das Wohngebiet WA 2 mit seinen Einfamilienhäusern an dieser Stelle verkleinert und stattdessen eine Grünfläche ausgewiesen. Die kleinen zukünftigen Grundstückszuschnitte in diesem Bereich hätten zu übermäßigen Belastungen für die Bauherren geführt.

Im Gewerbegebiet GE 2 hingegen ist noch keine Grundstücksaufteilung abzusehen. Deshalb wurde die Anlagenreste nur in ihrer Lage vermerkt, damit diese bei der zukünftigen Vermarktung der Flächen bekannt sind und berücksichtigt werden können. Zudem sind Nutzungen in diesem Gewerbegebiet zulässig (z.B. Lagerplätze), die auf den Anlagenresten keine Eingriffe in den Boden nach sich zögen.

23. Darstellungen ohne Normcharakter

Teil A: Planzeichnung, III

Vorhandene Leitungstrassen:

In die Planzeichnung sind vorhandene Leitungstrassen mit zugehörigen Schutzstreifen eingetragen.

Begründung:

Die vorhandenen Leitungstrassen (Versorgungs- und Entsorgungsleitungen) wurden in den Plan übernommen. Eine Bebauung der Leitungen und ihrer Schutzstreifen wurde ausgeschlossen. Begrünungsmaßnahmen wurden so festgesetzt, dass sie nicht mit den Schutzbedürfnissen der Leitungen kollidieren.

Bürgermeister Zetzsche

Anhang

Anhang I: Hinweise

In Kapitel III der Textlichen Festsetzungen (Teil B: Text) werden folgende Hinweise aufgenommen:

Altbergbaugebiet - Baugrundverhältnisse und Grundwasser

Aufgrund der inhomogenen Baugrundverhältnisse mit den wechselnden Eigenschaften des anstehenden Kippenmischbodens wird dringend empfohlen, für jedes Bauprojekt die Baugrundverhältnisse objektspezifisch und standortbezogen zu prüfen (nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2) und darauf basierend die Gründung der Gebäude auszurichten. Ein Teil des Plangebietes liegt zudem in einem Gebiet, das in der Hohlraumkarte des Sächsischen Oberbergamtes Freiberg, Stand 16.3.2022, registriert ist.

Das Grundwasser im Plangebiet kann die Expositionsklasse XA 2 besitzen (Expositionsklassen für Betonbauteile im Geltungsbereich des EC2; Zement-Merkblatt Betontechnik B9, 7.2021; VDZ - Verein Deutscher Zementwerke e.V.). Das bedeutet, dass das Grundwasser Beton angreifen kann (XA 2 = „chemisch mäßig angreifende Umgebung“). Es wird angeraten, dieses Thema im Rahmen der Baugrunduntersuchung ebenfalls prüfen zu lassen, und die Ausführung von Bauteilen mit Erdkontakt (Bodenplatten, Keller usw.) darauf abzustimmen.

In den Wohngebieten WA 6.1 bis 6.4 sind Grundwasserstände bis direkt unter der Geländeoberfläche möglich. Die Gebäude sollten darauf ausgerichtet werden (z.B. keine Keller oder erhöhte Hauseingänge bzw. erhöhtes Erdgeschoss)

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkkonstruktion sollten zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 Bundesberggesetz³ (BBergG) bei der LMBV, Abteilung Bergschäden/Entschädigungen (KF 1) eingereicht werden. Daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV zugestellt.

In diesem Zusammenhang weist die LMBV darauf hin, dass nach § 112 BBergG der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen ist, wenn die § 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden bzw. werden.

Im Planbereich befindet sich eine aktive Grundwassermessstelle der LMBV (Flurstück 865/29). Die Grundwassermessstelle ist vor Beschädigungen zu schützen, eine Zuwegung muss erhalten bleiben.

Bodenschutz

Zur Sicherung der Einhaltung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen sind bei Baumaßnahmen die DIN-Vorschriften

18 300 – VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) - Erdarbeiten,

18 915 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten,

18 920 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und

19 731 - Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut

zu beachten.

Immissionsschutz

Bei Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnhäuser ist der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ (Stand 28.08.2023) anzuwenden.

Beim Betrieb von Feuerungsanlagen ist die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (VO über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV, Fassung vom

26.02.2010, zuletzt geändert durch Art. 1 V v. 13.10.2021) - insbesondere die Ableitbedingungen gemäß § 19 1. BImSchV - zu beachten.

Artenschutz

Schutz sensibler Bereiche: Aufstellen eines Bauzauns oder vergleichbarer wirksamer Absperreinrichtungen zum Schutz von Bereichen ohne stattfindende Eingriffe vor einem unerwünschten Befahren, Anbringen von Baumschutz nach gültigen technischen Vorschriften an zu erhaltenden Bäumen im unmittelbaren Baufeld.

Umgang mit Totholz: Im Zusammenhang mit der Baufeldberäumung anfallendes geeignetes Totholz (z.B. tote größere Äste, Kronenteile, Stammteile) sollte zur Erhaltung der artenreichen Fauna möglichst vor Ort verbleiben.

Habitatverbesserung: Um Vögeln und Igeln zu helfen, sollten in den Gartengrundstücken im WA und den zu begrünenden Flächen der MI- und GE-Flächen geeignete Strukturen belassen oder angelegt werden, z.B. Zweighaufen und Laub in rückwärtigen Bereichen. Zudem ist anzustreben, partiell Rasenflächen nur 2-3x jährlich zu mähen, um Wildkräuter und -gräser zur Blüte und Frucht gelangen zu lassen, die dann als wichtige Nahrung für Insekten, Singvögel und Kleintiere verfügbar sind.

Vorbeugung Umweltschaden: Unmittelbar vor Beginn baulicher Maßnahmen (Baufeldfreimachung, Abriss, Umbau, Sanierung) ist eine Kontrolle relevanter Strukturen (z.B. Biotopbäume, Gebüsche, grabbare Flächen, Gebäude) auf aktuelle Besiedlung durch relevante Arten vorzunehmen, um ggf. naturschutzfachlich reagieren zu können.

Archäologie/Denkmalschutz

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

Anhang II: Pflanzempfehlungen

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich bzw. die entsprechenden textlichen Festsetzungen verbindlichen Pflanzenarten in Form von Pflanzlisten genannt:

Pflanzenauswahlliste 1

für Grünflächen G 2 (Ergänzungspflanzungen in vorhandenen Bewuchs)

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweiggriffliger Weißdorn</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Crataegus rhipidophylla</i>	<i>Großkelchiger Weißdorn</i>
<i>Ligustrum vulgaris</i>	<i>Gewöhnlicher Liguster</i>
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Wild-Äpfel</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>
<i>Prunus mahaleb</i>	<i>Weichselkirsche, Steinweichsel</i>
<i>Pyrus communis</i>	<i>Wild-Birne</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Rosa corymbifera</i>	<i>Hecken-Rose</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Sal-Weide</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>

Pflanzenauswahlliste 2

für Grünfläche G 3 (Grünfläche über Bergbauschacht)

Es bedeuten: G - Höhe > 2m (→ Abstand ≥ 2m zum Nachbargrundstück notwendig), k – kleinbleibend unter 2 m;
B – baumförmig, S – Strauchförmig

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>	G	B
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>	G	B
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>	G	S
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweiggriffliger Weißdorn</i>	G	B/S
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>	G	B/S
<i>Crataegus rhipidophylla</i>	<i>Großkelchiger Weißdorn</i>	G	B/S
<i>Ligustrum vulgaris</i>	<i>Gewöhnlicher Liguster</i>	k	S
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Wild-Äpfel</i>	G	B/S
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>	G	B
<i>Pyrus communis</i>	<i>Wild-Birne</i>	G	B
<i>Ribes nigra</i>	<i>Schwarze Johannisbeere</i>	k	S
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>	k	S
<i>Rosa corymbifera</i>	<i>Hecken-Rose</i>	k	S
<i>Rubus idaeus</i>	<i>Himbeere</i>	k	S
<i>Salix caprea</i>	<i>Sal-Weide</i>	G	B
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>	G	B
<i>Sorbus aria, S. intermedia</i>	<i>Mehlbeere</i>	G	B
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>	G	S

Pflanzenauswahlliste 3

für Dachbegrünungen

<i>Anthemis tinctoria</i>	<i>Färber-Hundskamille</i>
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	<i>Quendelblättriges Sandkraut</i>
<i>Armeria maritima ssp. elongata</i>	<i>Gewöhnliche Grasnelke</i>
<i>Briza media</i>	<i>Gewöhnliches Zittergras</i>
<i>Campanula rotundifolia</i>	<i>Rundblättrige Glockenblume</i>
<i>Clinopodium vulgare</i>	<i>Gewöhnlicher Wirbeldost</i>
<i>Dianthus carthusianorum</i>	<i>Karthäuser-Nelke</i>
<i>Dianthus deltoides</i>	<i>Heide-Nelke</i>

<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel
<i>Erophila verna</i> syn <i>Draba verna</i>	Frühlings-Hungerblümchen
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Festuca cinerea</i> s.str.	Echter Schafschwingel
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Papaver argemone</i>	Sand-Mohn
<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Steinbrech-Felsennelke
<i>Potentilla verna</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchen-Steinbrech
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Fetthenne
<i>Sedum rupestre</i>	Felsen-Fetthenne
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum telephium</i> agg.	Purpur-Fetthenne
<i>Sempervivum tectorum</i>	Dach-Hauswurz
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut
<i>Teucrium chamaedrys</i>	Edel-Gamander
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian

Pflanzenauswahlliste 4

für Flächen M 1 (Mittelhecke am GE 2 - Pflanzen für die freie Landschaft)

Es bedeuten: G - Höhe > 2m (→ Abstand ≥ 3m zur landwirtschaftlichen Fläche notwendig),
k – kleinbleibend unter 2 m; B – baumförmig, S – Strauchförmig, W – Wildstaude/-gras

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	G	B
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	G	B
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	G	S
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	G	B/S
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	G	B/S
<i>Crataegus rhipidophylla</i>	Großkelchiger Weißdorn	G	B/S
<i>Cytisus scoparius</i>	Gewöhnlicher Besen-Ginster	k	S
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	G	B/S
<i>Ligustrum vulgaris</i>	Gewöhnlicher Liguster	k	S
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Äpfel	G	B/S
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	G	S
<i>Ribes nigra</i>	Schwarze Johannisbeere	k	S
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	k	S
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose	k	S
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	k	S
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	G	B
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	G	B
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	G	S
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe	k	W
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß	k	W
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Hundskamille	k	W
<i>Campanula rapunculoides</i>	Acker-Glockenblume	k	W
<i>Carum carvi</i>	Wiesen-Kümmel	k	W
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume	k	W
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume	k	W
<i>Cichorium intybus</i>	Gewöhnliche Wegwarte	k	W
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	k	W
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut	k	W
<i>Leucanthemum ircutianum/vulgare</i>	Wiesen-Margerite	k	W
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschotenklee	k	W
<i>Malva sylvestris</i>	Wilde Malve	k	W
<i>Melilotus albus</i>	Weißer Steinklee	k	W
<i>Melilotus officinalis</i>	Gelber Steinklee	k	W
<i>Pastinaca sativa</i>	Gewöhnlicher Pastinak	k	W

<i>Reseda luteola</i>	Färber-Resede	k	W
<i>Saponaria officinalis</i>	Echtes Seifenkraut	k	W
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke	k	W
<i>Silene latifolia ssp. Alba</i>	Weißer Lichtnelke	k	W
<i>Silene vulgaris</i>	Gemeines Leimkraut	k	W
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn	k	W
<i>Verbascum nigrum</i>	Schwarze Königskerze	k	W

Maßnahmenfläche M 1:

Festsetzung als Fläche zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§9 (1) Abs. 20 BauGB):

artenreiche Mittelhecke mit Saum aus Wildstauden und -gräsern 100% heimisch und standortgerecht

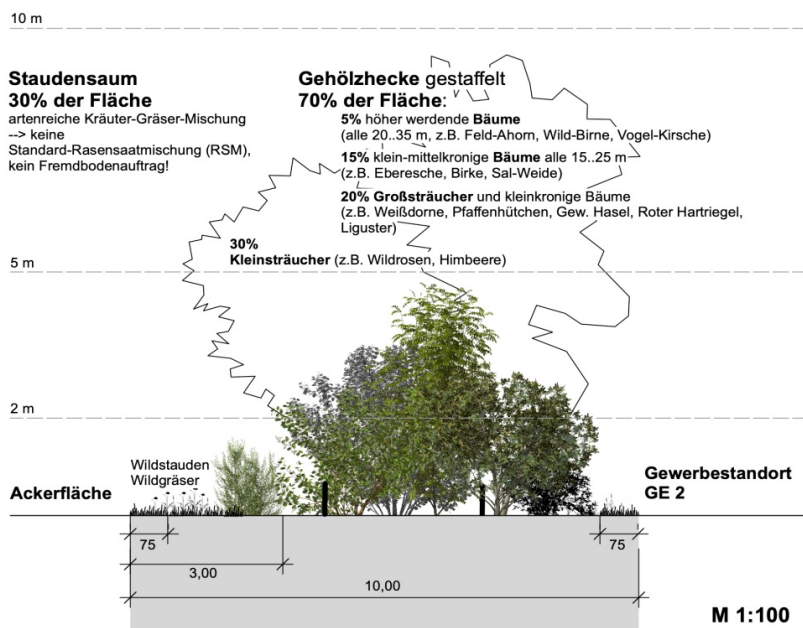


Abbildung 8: Prinzipskizze Mittelhecke

Pflanzenauswahlliste 5

für Grünfläche G 4 (schmale Fläche im Leitungsbereich)

Kleinsträucher

<i>Deutzia gracilis</i>	Grazile Deutzie
<i>Ligustrum vulgare</i> ‚Lodense‘	Liguster; Rainweide
<i>Lonicera nitida</i> (Sorten)	Heckenkirsche
<i>Lonicera pileata</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa</i> (Sorten)	Zwergrosen
<i>Salix purpurea</i> ‚Nana‘	Kugel-Purpurweide
<i>Spiraea betulifolia</i>	Birkenblättriger Spierstrauch
<i>Syringa meyeri</i> ‚Palibin‘	Zwergflieder
<i>Viburnum carlesii</i>	Wohlriechender Schneeball

Stauden (S) und Gräser (G)

<i>Achillea filipendulina</i> (Sorten)	Schafgarbe	S
<i>Achillea millefolia</i> (Sorten)	Schafgarbe	S
<i>Agastache</i> sp./ Sorten	Duftnessel	S
<i>Aquilegia</i> (Sorten)	Akelei	S
<i>Aster amellus</i>	Berg-Aster	S
<i>Aster dumosus</i> Hybr.	Kissen-Aster	S
<i>Briza media</i>	Zittergras	G
<i>Campanula glomerata</i> (Sorten)	Knäuel-Glockenblume	S
<i>Carex plantaginea</i>	Breitblatt-Segge	G
<i>Dianthus deltooides</i> (Sorten)	Heide-Nelke	S
<i>Echinacea purpurea</i> (Sorten)	Purpursonnenhut	S
<i>Geranium</i> sp (Sorten)	Storachschnabel	S

<i>Lavandula sp. (Sorten)</i>	Lavendel	S
<i>Luzula nivea</i>	Schnee-Marbel	G
<i>Luzula pilosa</i>	Hainsimse	G
<i>Melica ciliata</i>	Wimper-Perlgras	G
<i>Nepeta sp (Sorten)</i>	Katzenminze	S
<i>Origanum sp. (Sorten)</i>	Dost	S
<i>Salvia nemorosa (Sorten)</i>	Steppen-Salbei	S
<i>Salvia officinalis (Sorten)</i>	Echter Salbei	S

Pflanzenauswahlliste 6

für den Anger

Bäume

<i>Acer campestre ‚Elsrijk‘</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus ornus (Sorten)</i>	Blumen-Esche
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Malus domestica, Hybr. (Sorten)</i>	Kultur-Apple
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfen-Buche
<i>Prunus padus ‚Schloss Tiefurt‘</i>	Trauben-Kirsche ‚Schloss Tiefurt‘
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur ‚Fastigiata‘</i>	Säulen-Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria ‚Magnifica‘</i>	Mehlbeere
<i>Tilia cordata ‚Rancho‘, ‚Roelvo‘</i>	Stadt-Linde

Sträucher

<i>Berberis sp. (Sorten)</i>	Berberitze
<i>Deutzia sp. (Sorten)</i>	Deutzie
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster, Rainweide
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Perlmutterstrauch
<i>Philadelphus sp. (Sorten)</i>	Pfeifenstrauch
<i>Rosa (Sorten)</i>	Kletter-, Strauch-, Bodendeckerrosen
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Spiraea sp. (Sorten)</i>	Birkenblättriger Spierstrauch
<i>Stephanandra sp. (Sorten)</i>	Kranzspiere
<i>Syringa (Sorten)</i>	Flieder
<i>Viburnum sp. (Sorten)</i>	Wohlfriechender Schneeball

Stauden (S) und Gräser (G)

<i>Achillea sp. (Sorten)</i>	Schafgarbe	S
<i>Agastache sp. (Sorten)</i>	Dufinessel	S
<i>Aquilegia sp. (Sorten)</i>	Akelei	S
<i>Aster sp. (Sorten)</i>	Aster	S
<i>Briza media</i>	Zittergras	G
<i>Campanula sp. (Sorten)</i>	Glockenblume	S
<i>Carex sp. (Sorten)</i>	Segge	G
<i>Dianthus sp. (Sorten)</i>	Nelke	S
<i>Echinacea purpurea (Sorten)</i>	Purpursonnenhut	S
<i>Geranium sp (Sorten)</i>	Storchnabel	S
<i>Lavandula sp. (Sorten)</i>	Lavendel	S
<i>Luzula sp. (Sorten)</i>	Hainsimse, Marbel	G
<i>Melica ciliata</i>	Wimper-Perlgras	G
<i>Nepeta sp (Sorten)</i>	Katzenminze	S
<i>Origanum sp. (Sorten)</i>	Dost	S
<i>Pennisetum sp. (Sorten)</i>	Federborstengras	G
<i>Salvia sp. (Sorten)</i>	Salbei	S
<i>Scabiosa sp. (Sorten)</i>	Skabiose	S

Pflanzenauswahlliste 7**für Straßenbäume**

<i>Acer campestre</i> ‚Elsrijk‘	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Alnus x spaethii</i>	<i>Purpur-Erle</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Fraxinus ornus</i> (Sorten)	<i>Blumen-Esche</i>
<i>Ostrya carpinifolia</i>	<i>Hopfen-Buche</i>
<i>Prunus padus</i> ‚Schloss Tiefurt‘	<i>Trauben-Kirsche</i> ‚Schloss Tiefurt‘
<i>Prunus virginiana</i> ‚Shubert‘	<i>Trauben-Kirsche</i>
<i>Sorbus aria</i> ‚Magnifica‘	<i>Mehlbeere</i>
<i>Tilia cordata</i> ‚Rancho‘, ‚Roelvo‘	<i>Stadt-Linde</i>
<i>Ulmus RESTISTA®</i> ‚Rebella‘	<i>Resista®-Ulme</i>

Pflanzenauswahlliste 8**für die Begrünung nicht bebaubarer Flächen in WA und MI**

Es bedeuten: B – Laubbaum, O – Obstbaum, S - Strauch

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>	<i>B</i>
<i>Amelanchier</i> sp. (Sorten)	<i>Felsenbirne</i>	<i>B/O/S</i>
<i>Aronia melanocarpa</i>	<i>Schwarzfrüchtige Apfelbeere</i>	<i>S/O</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Hänge-Birke</i>	<i>B</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>	<i>B</i>
<i>Castanea sativa</i>	<i>Ess-Kastanie</i>	<i>B</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>	<i>B/O</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>	<i>B/S</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweiggriffiger Weißdorn</i>	<i>B/S</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingriffiger Weißdorn</i>	<i>B/S</i>
<i>Crataegus rhipidophylla</i>	<i>Großkelchiger Weißdorn</i>	<i>B/S</i>
<i>Fraxinus ornus</i>	<i>Blumen-Esche</i>	<i>B</i>
<i>Liquidambar styraciflua</i>	<i>Amberbaum</i>	<i>B</i>
<i>Malus</i> Hybr. (Sorten)	<i>Apfel</i>	<i>O</i>
<i>Morus</i> sp.	<i>Maulbeere</i>	<i>O</i>
<i>Ostrya carpinifolia</i>	<i>Hopfen-Buche</i>	<i>B</i>
<i>Prunus avium</i> (Sorten)	<i>Vogel-Kirsche</i>	<i>B/O</i>
<i>Prunus domestica</i> (Sorten)	<i>Pflaume</i>	<i>O</i>
<i>Pyrus</i> Hybr. (Sorten)	<i>Birne</i>	<i>O</i>
<i>Ribes</i> sp. (Sorten)	<i>Johannisbeeren</i>	<i>S/O</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>	<i>B/O</i>
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Elsbeere</i>	<i>B</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>	<i>B</i>

Pflanzenauswahlliste 9**für die Begrünung nicht bebaubarer Flächen in GE 2**

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Berg-Ahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Hänge-Birke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweiggriffiger Weißdorn</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingriffiger Weißdorn</i>
<i>Crataegus rhipidophylla</i>	<i>Großkelchiger Weißdorn</i>
<i>Fraxinus ornus</i>	<i>Blumen-Esche</i>
<i>Liquidambar styraciflua</i>	<i>Amberbaum</i>
<i>Ostrya carpinifolia</i>	<i>Hopfen-Buche</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Elsbeere</i>

Tilia cordata

Winter-Linde

Anhang III: Städtebauliche Kalkulation

Flächenart	Alter Bebauungsplan		Planung		Differenz	
	m²	%	m²	%	m²	%
Baugebiete						
Allgemeines Wohngebiet	0	0	27.959	27,0	+ 27.959	+ 27
Mischgebiet	0	0	11.558	11,1	+ 11.558	+ 11,1
Gewerbegebiet	ca. 46.900	45	26.175	25,2	ca. - 20.725	ca. - 19,8
Verkehrsflächen						
Straßenverkehrsfläche	ca. 11.500	11	14.541	14,0	ca. + 3.041	+ 3
Verkehrsfl. bes. Zweckbest.	0	0	2.904	2,8	+ 2.904	+ 2,8
Grünflächen						
öffentliche Grünfläche	ca. 45.400	44	20.617	19,9	ca. - 24.783	ca. - 24,1
gesamt	103.800	100,0	103.754	100,0		

Maximal zulässige Grundflächen und Geschossflächen							
Baugebiet	Größe (m²)	Grundflächenzahl (GRZ)	maximale Grundfläche (m²)	Geschossflächenzahl (GFZ)	maximale Geschossfläche (m²)	maximale Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen	maximale Grundfläche mit Nebenanlagen (m²)
WA 1	2.001	0,4	800	1,0	2.001	-	-
WA 2	5.300	0,4	2.120	-	-	-	-
WA 3	1.592	0,4	637	1,0	1.592	-	-
WA 4	3.854	0,4	1.542	1,0	3.854	-	-
WA 5.1	3.165	0,4	1.266	-	-	-	-
WA 5.2	2.819	0,4	1.128	-	-	-	-
WA 6.1	3.510	0,4	1.404	-	-	-	-
WA 6.2	2.981	0,4	1.192	-	-	-	-
WA 6.3	1.106	0,4	442	-	-	-	-
WA 6.4	1.631	0,4	652	-	-	-	-
MI 1.1	3.013	0,6	1.808	-	-	-	-
MI 1.2	8.545	0,6	5.127	-	-	-	-
GE 1	5.187	0,6	3.112	-	-	0,3	4.668
GE 2.1	2.722	0,6	1.633	-	-	0,1	1.905
GE 2.2	4.585	0,6	2.751	-	-	0,1	3.210
GE 2.3	13.681	0,6	8.209	-	-	0,1	9.577

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundung von Teildaten sind möglich.