

planaufstellende  
Kommune:

**Stadt Wurzen**  
**Friedrich-Ebert-Straße 2**  
**04808 Wurzen**



Projekt:

**Bebauungsplan**  
**„Wohngebiet Liststraße II“ OT Wurzen**

**Begründung zum Vorentwurf**  
**Teil 1: Begründung**

Erstellt:

**April 2025**

Auftragnehmer:

**büro.knoblich** GmbH  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Zschepplin · Erkner · Zschortau

Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. M. Rust

Projekt-Nr.

20-169

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>5</b>
2.1	Plangrundlagen	5
2.2	Planungsverfahren	5
<b>3</b>	<b>Lage, Abgrenzung</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>7</b>
4.1	Beschreibung des Plangebietes	7
4.2	Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	9
4.3	Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	10
4.4	Altlasten, Baugrund	10
<b>5</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>11</b>
5.1	Landesplanung	11
5.2	Regionalplanung	12
5.3	Kreisentwicklungskonzept	13
5.4	Flächennutzungsplanung	13
<b>6</b>	<b>Planungsüberlegungen und -alternativen</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>G geplante bauliche Nutzung</b>	<b>14</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	15
7.2	Maß der baulichen Nutzung	16
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	16
7.4	Verkehrsflächen	17
7.5	Grünflächen	18
7.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
7.7	Maßnahmen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie	19
<b>8</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>20</b>
8.1	Stellplätze und Garagen	20
8.2	Einfriedungen	20
8.3	Begrünung nicht überbauter Flächen (G1)	20
<b>9</b>	<b>Erschließung</b>	<b>21</b>
9.1	Verkehrerschließung	21
9.2	Trinkwasserversorgung	21
9.3	Löschwasserversorgung	21
9.4	Schmutzwasserentsorgung	22
9.5	Niederschlagswasser	22
9.6	Stromversorgung	22
9.7	Gasversorgung	22
9.8	Telekommunikation	22
9.9	Abfallentsorgung	23
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>23</b>
<b>11</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>24</b>
11.1	Schall-Emissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete	24
11.2	Schall-Immissionen mit Wirkung auf das Plangebiet	24
<b>12</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege</b>	<b>25</b>
12.1	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	25
12.2	Grünordnung	26

<b>13</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>26</b>
	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>27</b>

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereichs .....	7
Abb. 2:	Auszug aus dem B-Plan „Sport- und Stellplatzanlage Diesterwegschule“ .....	8
Abb. 3:	Auszug aus dem B-Plan „Wohngebiet I – Liststraße“ .....	9
Abb. 4:	Auszug aus dem Entwurf der 1. Fortschreibung des FNP .....	13

### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes .....	5
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Plangebiet .....	23

### **Anlagenverzeichnis**

Anlage 1:	Untersuchungsbericht zum Projekt: Errichten einer Sportfreianlage vom 23.07.2014 durch die Reichert GmbH Ingenieurbüro für Geotechnik, Oschatz	
-----------	--	--

## 1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Die Stadt Wurzen beabsichtigt die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und der planungsrechtlichen Sicherung von Flächen für den Gemeinbedarf für Schule und Kindergarten im südlichen Bereich der Kernstadt, in räumlicher Nähe zum Bahnhof Wurzen und zu vorhandenen sozialen Einrichtungen. Mit dieser Planung ist eine Erweiterung und Arrondierung des noch nicht umgesetzten Bebauungsplans „Wohngebiet I – Liststraße“ in südlicher Richtung verbunden. Es soll ein aufgelockertes Wohngebiet für ca. 30 Wohngrundstücke entstehen. Für die Realisierung der Entwicklungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Damit möchte die Stadt Wurzen dem stetig steigenden Bedarf an Wohnbauland Rechnung tragen und eine weitere Verdichtung des innerstädtischen Siedlungszusammenhangs erzielen. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 3,35 ha. Eigentümerin der Fläche ist die Stadt Wurzen.

Mit der Planung einher geht eine Reduzierung der Kleingartenanlage (KGV) „Muldenaue“, die dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) unterliegt. Ein großer Teil der Kleingartenparzellen wurden bereits aufgegeben und liegen brach.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Demnach ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind.

In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Wurzen ist die beabsichtigte Flächennutzungsänderung bereits berücksichtigt.

Das städtebauliche Erfordernis für die vorliegende Planung ergibt sich aus dem Kleingartenentwicklungskonzept (KEK) der Stadt Wurzen mit Stand vom 10.11.2021, welches der Regionalverband Muldentale, dem u.a. die Kleingartenvereine Wurzens angehören, erarbeitet hat. Die Herausforderungen des im Jahr 1910 gegründeten KGV „Muldenaue e.V.“ sind demnach der hohe Leerstand, sowie die Bewirtschaftung und der Erhalt des Vereinshauses.

Die Stadt Wurzen verfügt über einen Bestand von 18 Kleingartenanlagen nach BKleingG auf einer Fläche von zusammen 63,7 ha. Im Rahmen der langfristigen städtebaulichen Entwicklung zeigt sich, dass eine maßvolle Reduzierung von Kleingartenflächen im Zeitraum von etwa 3 bis 20 Jahren voraussichtlich unumgänglich sein wird. Bereits zum Zeitpunkt der Konzepterstellung 2016 war eine erhebliche Verschlechterung der Kleingartendichten eingetreten. Gründe dafür liegen unter anderem in den demografischen Veränderungen. Vereinsmitglieder geben ihre Parzellen altersbedingt ohne Nachfolger auf. Es wird geschlussfolgert, dass unbedingt eine Flächenreduzierung anzustreben ist, um die Kleingartenvereine nicht wirtschaftlich zu überlasten.

Das Plangebiet bietet dafür gute Voraussetzungen, da es direkt an den im Zusammenhang bebauten Siedlungskörper anschließt und einer Nachnutzung der Kleingartenanlage zugeführt werden kann. Somit wird die Flächenneuanspruchnahme bisher noch unerschlossener Flächen auf ein notwendiges Maß beschränkt. Durch den direkten Anschluss des Plangebiets an den im Zusammenhang bebauten Siedlungskörper ist eine Erschließung mit vergleichsweise geringem Aufwand möglich. Es besteht die Möglichkeit, durch eine Konzentration der städtebaulichen Entwicklung in direktem Anschluss an das Stadtgebiet von Wurzen eine weitere Zersiedelung zu verhindern und den Wohnstandort Wurzen zu stärken.

Neben dem bereits rechtsgültigen Bebauungsplan „Wohngebiet I – Liststraße“ (Teilfläche A, ca. 0,75 ha, davon 0,5 ha KGV) wird im KEK als mittelfristige Perspektive die Entwicklung eines Wohngebietes und einer Vorbehaltsfläche für Schule und Kindereinrichtung auf einer Planungsfläche von 2,9 ha (Teilfläche B) aufgezeigt.

Innerhalb des Plangebietes sind der Rückbau von Kleingartenparzellen und die Errichtung eines Wohngebietes vorgesehen. Die Zufahrt zum Wohngebiet soll über die Püttnerstraße erfolgen. Südlich des B-Plangebietes Wohngebietes „Liststraße I“ soll künftig eine Verkehrsfläche das Wenden von Lkw bis 10 m Länge ermöglichen. Zum südlich angrenzenden Kleingartenverein und zum westlich verlaufenden Dehnitzer Weg sollen Rad- und Gehwegverbindungen geschaffen werden.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes und von Flächen für den Gemeinbedarf
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung der dafür notwendigen Erschließungsflächen für die zukünftige verkehrliche Anbindung an das bestehende Straßennetz
- Ausnutzen der vorhandenen Erschließung
- Regelung der Kompensation
- Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsabsicht

## 2 Verfahren

### 2.1 Plangrundlagen

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dienen der digitale Katasterauszug der Stadt Wurzen (Stand 07/2021) und die digitale topographische Karte (DTK10, Stand 06/2024), zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen und das Geoportal Sachsenatlas (GeoSN, dl-de/by-2-0).

### 2.2 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren mit Umweltbericht und zweistufiger Beteiligung aufgestellt. Ihm ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Das Planungsverfahren gliedert sich in folgende Verfahrensschritte:

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum/ Zeitraum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	
3. frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
4. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch den Stadtrat; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	

<b>Verfahrensschritte</b> (in zeitlicher Reihenfolge)	<b>Gesetzliche Grundlage</b>	<b>Datum/ Zeitraum</b>
6. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung, dem Umweltbericht und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
8. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
9. Information der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
10. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der § 1 Abs. 7 BauGB wiederum bestimmt, dass die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit den anderen privaten und öffentlichen Belangen gerecht mit- und untereinander abzuwägen sind. Der Nachweis der Zielanpassung (Anpassungsgebot) und der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist mit der Planbegründung zu führen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen. Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

### **3 Lage, Abgrenzung**

Wurzen ist eine Große Kreisstadt im Landkreis Leipzig. Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Kernstadt Wurzen, am südlichen Ende der Püttnerstraße, südlich der Disterweg-Grundschule mit der Sporthalle Süd, dem Hort und der Kita „Sonnenschein“, östlich der Wohnbebauung am Dehnitzer Weg sowie südlich und westlich des Wohngebietes „Liststraße I“ auf dem Gebiet der Kleingartenanlage „Muldenaue“. Diese begrenzt das Plangebiet in südliche Richtung. Die Altstadt von Wurzen ist ca. 1 km entfernt, der Bahnhof Wurzen ca. 300 m, die Bundesstraße 6 ca. 500 m und das Oberzentrum Leipzig ca. 25 km (s. Abb. 1). Der Geltungsbereich umfasst jeweils teilweise die Flurstücke Nr. 1982/3, 1982/4 und 1993/48 in der Gemarkung Wurzen auf einer Gesamtfläche von 3,35 ha.

Der Geltungsbereich wird durch folgende Flurstücke der Gemarkung Wurzen begrenzt:

- im Norden: Flurstücks-Nr.: 1986/e (Püttnerstraße), 1986/h (Grundschule mit Sporthalle), 1986/i (Hort und Kita), 1986/p (Wohnbebauung an der Püttnerstraße), 1987/1, 1987/3 (Wohnbebauung am Dehnitzer Weg Ecke Eduard-Schulze-Straße)
- im Osten: Flurstücks-Nr.: 1983/48 (tlw., Wohngebiet Liststraße I) und 1980/1 (ehem. Betriebsgelände der Gärtnerei Alfred Große & Sohn)
- im Süden: Flurstücks-Nr.: 1982/4, 1993/48 (Kleingartenverein „Muldenaue“)
- im Westen: Flurstücks-Nr.: 1988/b, 1988/c, 1988/d, 1988/2, 1988/3, 1988/5, 1993/34, 1993/35 (Wohnbebauung am Dehnitzer Weg) und 1993/33 (öffentliches Wegeflurstück)

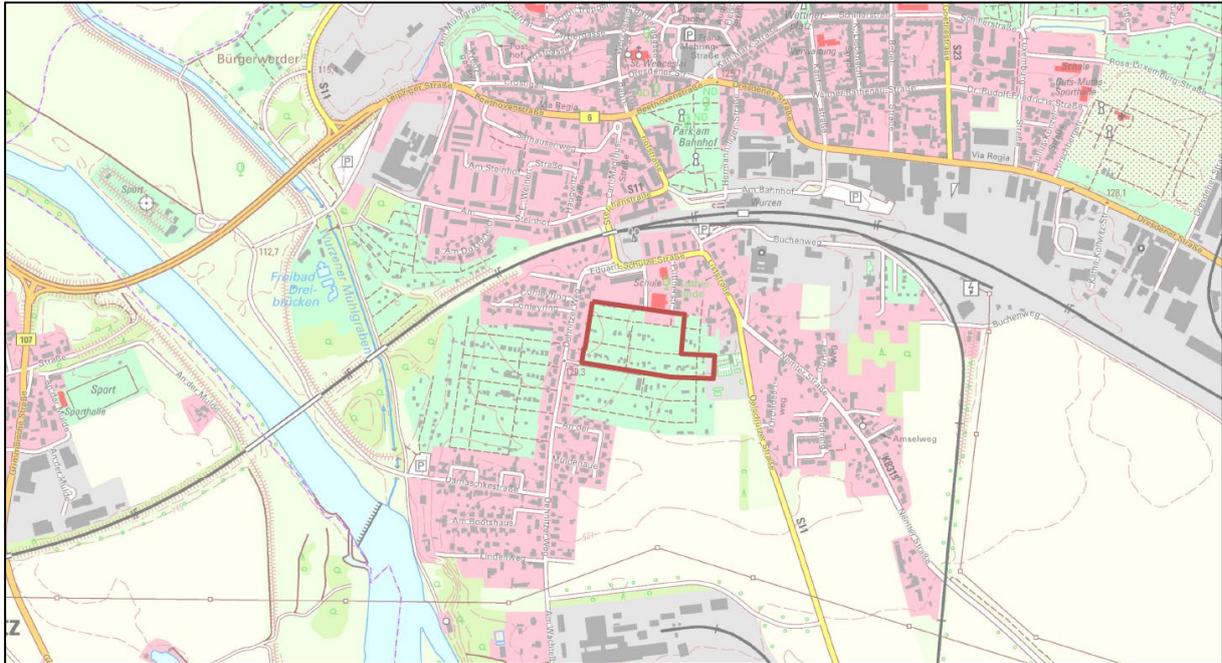


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs  
(Auszug aus RAPIS, Raumplanungsinformationssystem Sachsen, Stand: 01/2025)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## 4 Bestandsaufnahme

### 4.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich besitzt eine Flächengröße von 3,35 ha. Es liegt ca. 200 m südlich der Bahnstrecke 6363 Leipzig–Dresden und nimmt den nördlichen Teilbereich der Kleingartenanlage „Muldenaue“ in Anspruch. Der KGV „Muldenaue“ hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 7 ha, verteilt auf 216 Kleingartenparzellen, mit einer Leerstandsquote von knapp 30 Prozent (Stand 2021). Die Ruderalisierung der Gärten resultiert aus der Rückbaupflicht von abgehenden Pächtern bei Gartenaufgabe und dem gleichzeitigen Rückgang der Nachfrage nach Neuverpachtung. Die Grundstücksflächen des KGV „Muldenaue“ gehören der Stadt Wurzen.

Die südliche Abgrenzung ist der Ost-West verlaufende Hauptweg der Gartenanlage, der vom westlich verlaufenden Dehnitzer Weg, am Vereinshaus vorbei, bis zum östlichen Ende der Anlage führt. Im Norden grenzt das Plangebiet an das Gelände der Diesterweg-Grundschule, mit dem dazugehörigen Schulhort, der Kindertagesstätte „Kinderland Sonnenschein“ und der Sporthalle Süd. Dort erfolgt die Erschließung über die Püttnerstraße. Im Nordosten besteht ein planerisch gesicherter Zugang zur Liststraße/Staatsstraße S 11 über eine festgesetzte, öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des „Wohngebietes I – Liststraße“. Die in Richtung Süden und Westen bestehenden Wegeverbindungen zur verbleibenden Kleingartenanlage und zum Dehnitzer Weg sollen planerisch gesichert werden.

Das Plangebiet weist eine für die Wohnnutzung ruhige Lage auf, mit einer guten Anbindung an Kinder- und Bildungseinrichtungen, öffentliche Verkehrsmittel, das Stadtzentrum, das Freibad und zahlreiche Ausflugsziele in der Umgebung.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überlagert den Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3

BauGB „Sport- und Stellplatzanlage Diesterwegschule“, genehmigt am 08.10.2014, mit ortsüblicher Bekanntmachung am 18.03.2015 in Kraft getreten, vollständig (s. Abb. 2). Eine Aufhebung dieses Bebauungsplanes wird nicht durchgeführt, da nach dem Grundsatz der Kollisionsregel gilt, dass das jüngere Recht das ältere Recht verdrängt.

Dieser B-Plan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB im nördlichen Bereich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulsportanlage“ und im südlichen Bereich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich (V) und für Stellplätze (P) fest. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine 4,6 m breite Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (M1) festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit einer Baugrenze i.S. eines qualifizierten Bebauungsplanes bestimmt. Als Maß der baulichen Nutzung ist innerhalb der Gemeinbedarfsfläche eine GRZ von 0,6 und einer Höhe baulicher Anlagen von 0,5 m festgesetzt.

Mit der Überlagerung des B-Planes wird auf die Festsetzung einer Baugrenze und der Höhe baulicher Anlagen verzichtet, da das Areal bereits i.S. der Planung entwickelt ist und keine Nutzungsänderung beabsichtigt wird. Im Bereich der südlichen Verlängerung der Püttnerstraße wird anstelle eines verkehrsberuhigten Bereiches und Teilen der Maßnahmeffläche M1 eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

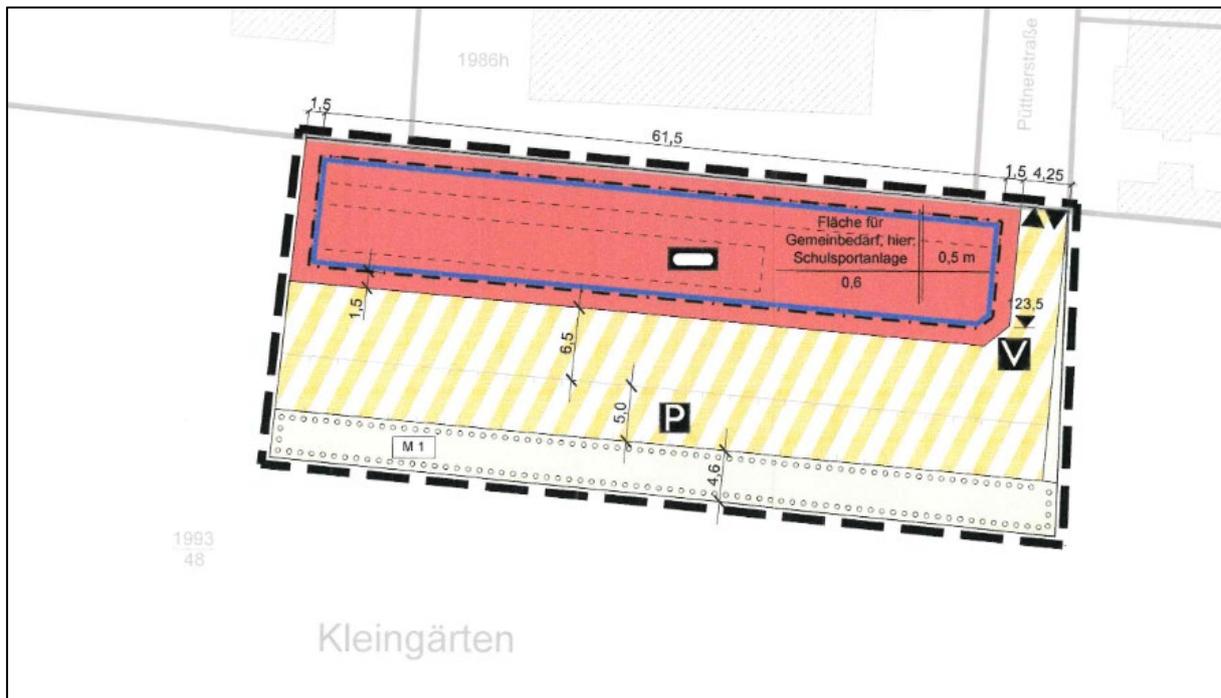


Abb. 2: Auszug aus dem B-Plan „Sport- und Stellplatzanlage Diesterwegschule“

Im Osten grenzt das vorliegende Plangebiet an den Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB 1. Änderung „Wohngebiet I – Liststraße“. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA1-WA4) gemäß § 4 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 als Höchstwert, eine Traufhöhe (TH) von 4,0 m und im rückwärtigen Bereich private Grünflächen fest (s. Abb. 3). Dieser Bereich wurde vormals kleingärtnerisch genutzt, die Gartenflächen sind mittlerweile aufgelassen und liegen brach. Die Planung ist noch nicht umgesetzt.

Östlich, an der S 11 (Oelschützer Straße) befindet sich angrenzend das Betriebsgelände einer ehemaligen Gärtnerei.

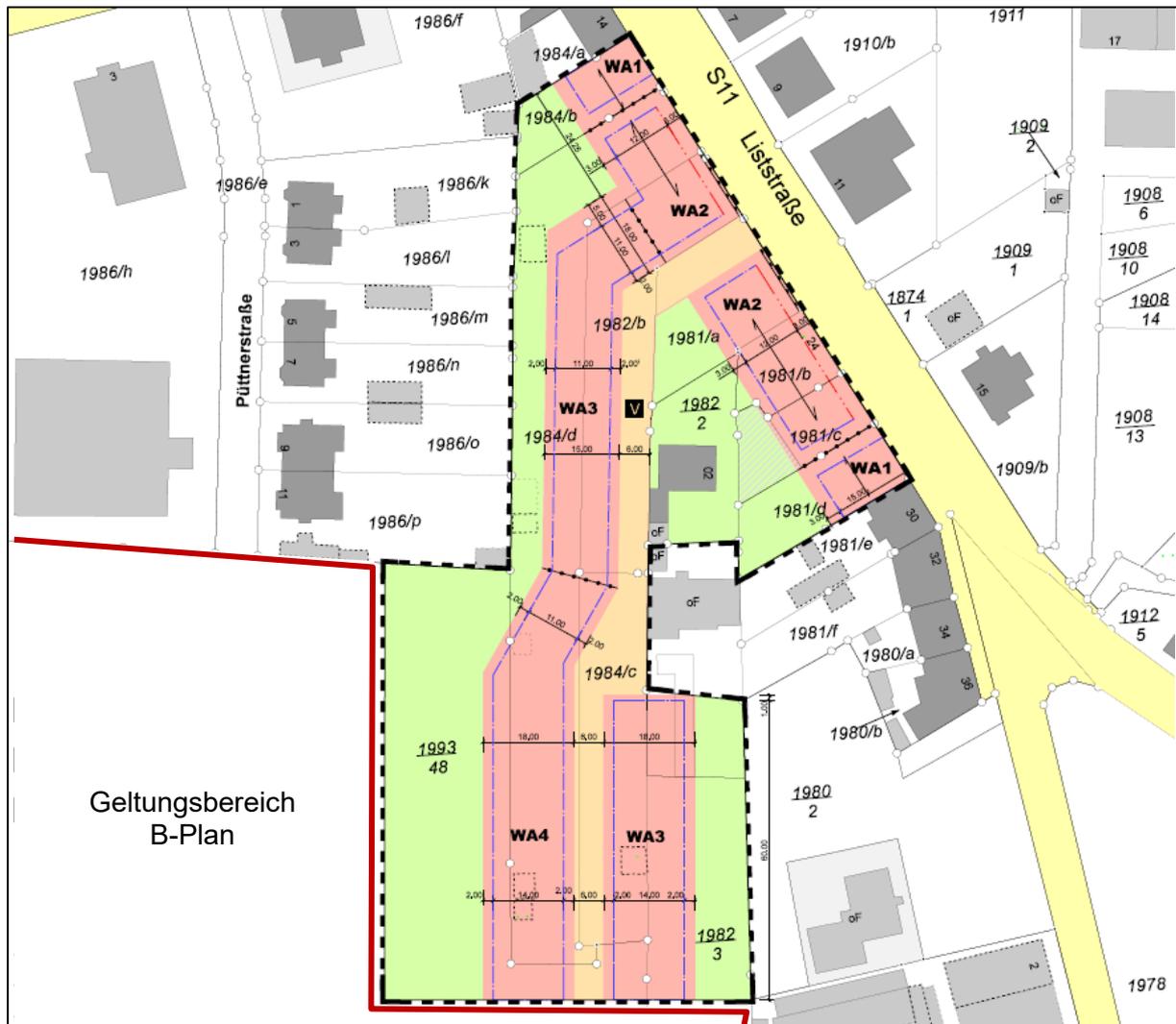


Abb. 3: Auszug aus dem B-Plan „Wohngebiet I – Liststraße“

#### 4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet nicht in einem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 27 BNatSchG i.V.m. §§ 13 bis 17 SächsNatSchG. Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotope (vgl. §§ 28 bis 30 BNatSchG i.V.m. §§ 18, 19 und 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Etwa 400 m westlich des Plangebiets befinden sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mittlere Mulde“ und etwa 500 m westlich das Vogelschutzgebiet „Vereinigte Mulde“ und das FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeauen“. Aufgrund dieser Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans für eine Wohnbebauung keine Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete zu erwarten.

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb von festgesetzten Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebieten.

### **4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes**

Das Planvorhaben fällt in den Zuständigkeitsbereich der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leipzig. Im Verzeichnis der Kulturdenkmale nach § 10 SächsDSchG befinden sich keine Eintragungen zu Kulturdenkmalen im Plangebiet.

Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Gebietes deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes.

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. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

Auf dem Flurstück 1987/3 der Gemarkung Wurzen (Eduard-Schulze-Straße 11) befindet sich das Kulturdenkmal Villa Mannewitz mit Ausstattung, Einfriedung und Garten aus dem Jahr 1924. Dieses ist in der Planzeichnung nachrichtlich als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 SächsDSchG, dargestellt.

### **4.4 Altlasten, Baugrund**

Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Altlasten und von Kampfmitteln im Geltungsbereich sind nicht vorhanden.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall), besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG vom 22. Februar 2019 die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 19 Abs. 1 SächsKrWBodSchG zuständigen Behörde mitzuteilen.

Für den Bereich der Schulsportanlage liegt ein Baugrundgutachten durch die Reichert GmbH mit Stand 23.07.2014 vor (s. Anlage 1 der Begründung). Bei 2 Rammkernsondierungen bis in 2 m Tiefe wurde unter Mutterboden und einer aufgefüllten Lehmschicht ab 1,1 m bzw. 1,6 m Tiefe pleistozäner Schmelzwassersand angetroffen. Dieser kommt gemäß Gutachten für eine mögliche Versickerung von Oberflächenwasser in Betracht, auch im Hinblick auf die geplanten Nutzungen im übrigen Geltungsbereich.

Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen und mit einem Versickerungsnachweis zu kombinieren.

## 5 Übergeordnete Planungen

Für die Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 ROG aus:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RP L-WS 2021), verbindlich seit 16.12.2021

### 5.1 Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) wird die Stadt Wurzen gemäß Festlegungskarte 1 als Mittelzentrum gemäß Ziel 2.2.1.6 im verdichteten Bereich im ländlichen Raum und entlang einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse zwischen den Oberzentren Leipzig und Dresden dargestellt. Damit wird sowohl der Einwohnerzahl als auch der wirtschaftlichen Bedeutung Wurzens Rechnung getragen und die Stadt ist dazu berechtigt, eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf hinausgeht, zu verfolgen.

Gemäß Grundsatz 1.2.4 sollen die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen. Die Planung entspricht diesem Grundsatz, da durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen das Mittelzentrum Grimma als Zentraler Ort gestärkt wird. Dies trägt auch zur Festigung der Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes bei (Grundsatz 1.2.2).

Zudem entspricht das Vorhaben dem Grundsatz G 2.2.2.2, wonach die Stadtentwicklung so erfolgen soll, dass u.a. das bestehende Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt wird. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird eine Einbindung der zukünftigen Bebauung in das vorhandene Ortsbild sichergestellt. Die Bebauung soll sich insbesondere an der im Umfeld bereits vorhandenen Bebauung orientieren. Damit wird o.g. Grundsatz entsprochen.

Gemäß Grundsatz 6.3.1 soll der Zugang zu gleichwertigen und leistungsfähigen Bildungsangeboten überall in zumutbarer Erreichbarkeit gewährleistet werden. Angebote der Kindertagesbetreuung sollen flächendeckend, wohnortnah und bedarfsgerecht vorgehalten werden. Und gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG ist die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, zur Sicherung von Chancengerechtigkeit in angemessener Weise zu gewährleisten. Mit der vorliegenden Planung wird die soziale Infrastruktur vor Ort besser ausgelastet, die Innenstadt gestärkt und durch kurze Wege und guten ÖPNV-/SPNV-Anschluss die nachhaltige Mobilität gefördert.

Gemäß dem Ziel 2.2.1.9 wird, durch die Ausnutzung der vorhandenen Erschließung, eine Zersiedlung der Landschaft vermieden, da der Naturhaushalt der bereits bebauten Flächen nicht zusätzlich belastet und Freiraumfunktionen nicht über Gebühr gestört werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Vorhaben den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht.

## 5.2 Regionalplanung

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet des Regionalen Planungsverbands Leipzig-West-sachsen. Der Regionalplan trifft für den Geltungsbereich gemäß Festlegungskarte 14 „Raum-nutzung“ keine Flächenausweisung für Vorrang- (VRG) und Vorbehaltsgebiete (VBG).

Ausgewiesene Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und deren Abflussbahnen, sowie Grün-zäsuren und regionale Grünzüge sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Gemäß Grundsatz 1.1.10 soll im Raum Wurzen die Standortqualität für Erholung und attrak-tives Wohnen bewahrt und ausgebaut werden. Durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen sowie Erweiterungsflächen für Schule und Kindergarten wird die Standortqualität für Wohn-raum in der Stadt Wurzen verbessert. Dies trägt zur Stärkung des Mittelzentrums Wurzen insgesamt bei.

Gemäß Ziel 2.2.1.1 soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Sied-lungs- und Verkehrszwecke auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Demnach ist zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme die beabsichtigte bauliche Inanspruch-nahme von siedlungsstrukturell gut eingebundenen Kleingärten zweckmäßiger, als die Ent-wicklung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich.

Es wird dem Ziel 2.2.1.2 entsprochen, dass bei Neubebauung eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben und auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft hinzu-wirken ist. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird die An-passung an die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sichergestellt.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen gemäß Grundsatz 2.2.1.3 verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden. I.V.m. Ziel 2.2.1.4 soll das Angebot an Wohnraum vor dem Hintergrund der demo-grafischen Entwicklung an die differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungs-größen und -ausstattung angepasst werden. Mit der Lage des Plangebietes in der Kernstadt Wurzen wird auch dem Ziel 2.2.1.6 entsprochen, wonach die gemeindlichen Versorgungs- und Siedlungskerne die Schwerpunkte der gemeindlichen Siedlungsentwicklung bilden sollen.

Die räumliche Nähe zum Bahnhof Wurzen in ca. 300 m Entfernung entspricht dem Ziel 2.2.1.8, wonach Baugebiete so ausgewiesen werden sollen, dass durch deren lagemäßige Zuordnung zu den Zugangsstellen des SPNV eine ökologisch verträgliche und verkehrlich ökonomische Erschließung gesichert wird.

Gemäß dem Ziel 2.2.1.9 sollen aus regionalplanerischer Sicht insbesondere Landschafts-bestandteile erhalten, gepflegt und entwickelt werden, die besondere ökologische Qualitäten für das Wohnumfeld (z.B. Luftreinhaltung, Vermeidung von „Hitzeinseln“, Biodiversität) fördern. Dazu zählen unter anderem Kleingärten. Zwar wird mit der vorliegenden Planung eine Kleingartenanlage überplant, allerdings verbleiben südlich angrenzend und im weiteren Umfeld ausreichend Fläche, die diese Funktionen weiter erfüllen und den Übergang vom Siedlungsraum zur freien Landschaft gestalten. Dies wird durch die Festsetzung von Rad- und Gehwegen zusätzlich untersetzt.

Mit dem Grundsatz 4.1.3.1 weist der Regionalplan auf den Bodenschutz hin. Demnach soll die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung auf das unab-dingbar notwendige Maß beschränkt werden. Diesem Grundsatz wird mit der Wahl eines Standortes mit kleingärtnerischer Vornutzung (Konversionsfläche) entsprochen. Durch Aus-nutzung dieses Standortes wird die Flächenneuanspruchnahme auf ein notwendiges Maß beschränkt. Dadurch erfolgt ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Fläche.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans nicht entgegensteht.

### 5.3 Kreisentwicklungskonzept

Der Landkreis Leipzig verfügt über ein Kreisentwicklungskonzept (KEK 2030). Das Kreisentwicklungskonzept definiert die Ziele der Kreisentwicklung und legt damit den regionalpolitischen und administrativen Handlungsrahmen der Kreisverwaltung bis zum Jahr 2030 fest.

Die Entwicklung eines Wohngebietes mit S-Bahn-Anschluss, einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung und mit neuen energetischen Gebäudestandards entsprechen den Zielen des KEK 2030.

### 5.4 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Großen Kreisstadt Wurzen ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet in den Grundzügen dargestellt. Im wirksamen FNP, genehmigt am 01.07.2015, bekanntgemacht am 18.07.2015, ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“, im Norden als Straßenverkehrsfläche (Parkplatz) und im Osten als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Im Rahmen der 1. Fortschreibung des FNP erfolgt eine Berücksichtigung der vorliegenden Planung mit der Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 BauNVO (Änderung W9) und einer geplanten Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB mit den Nutzungszwecken Schule, sozialen und sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen (Änderung Gb2) für diesen Bereich, um hier eine städtebauliche Entwicklung vorzubereiten (s. Abb. 4). Damit wird dem Entwicklungsgebot der vorliegenden Planung aus dem FNP entsprochen.

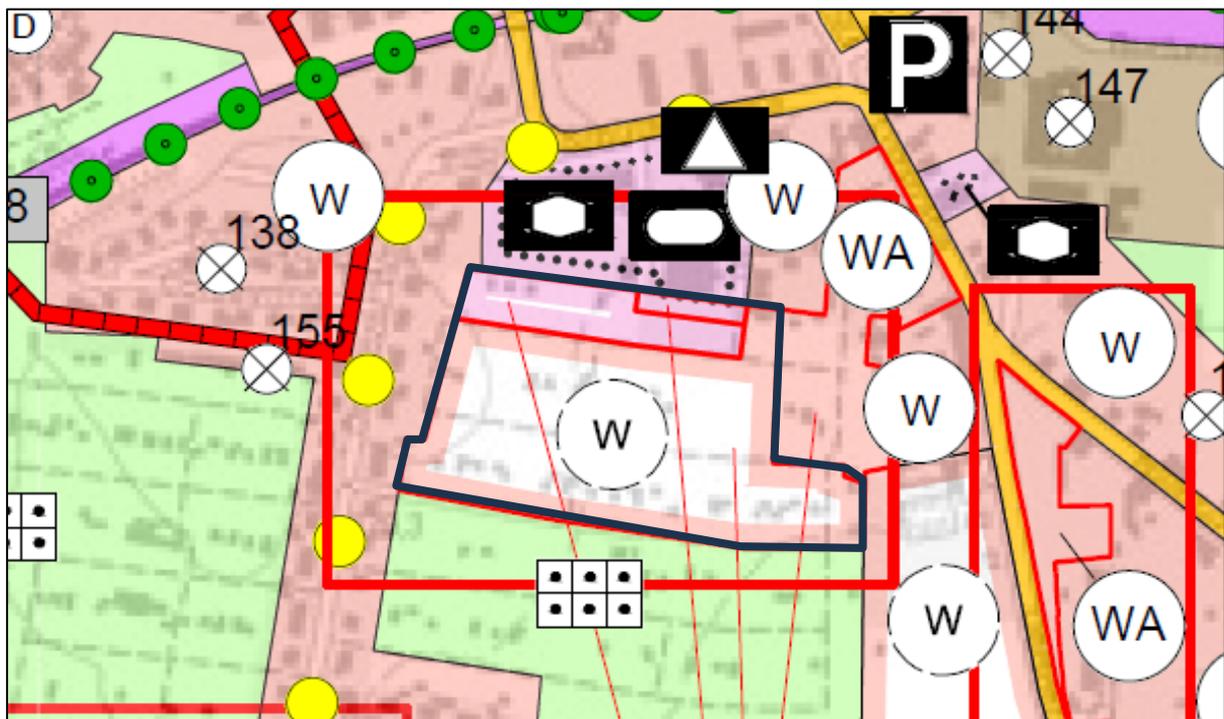


Abb. 4: Auszug aus dem Entwurf der 1. Fortschreibung des FNP



räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## 6 Planungsüberlegungen und -alternativen

Die Entwicklung eines Wohnstandortes auf dem Standort einer Kleingartenanlage wurde bereits im KEK als Entwicklungsmöglichkeit beschrieben und im Zuge der 1. Fortschreibung des FNP der Stadt Wurzen mit der Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche untersucht und planerisch vorbereitet (s. Kap. 1). Somit kommt für die Planung nur der vorliegende Standort infrage. Dieser ist aufgrund seiner bereits vorhandenen Bebauung mit Kleingärten besonders für die Errichtung von Wohnbebauung geeignet, da die bestehende Erschließung optimal ausgenutzt werden kann und gemäß Ziel 2.2.1.1 des RP L-WS die bauliche Inanspruchnahme von siedlungsstrukturell gut eingebundenen Kleingärten i.S. der Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke zweckmäßiger ist, als die Entwicklung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich.

Durch die räumliche Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, den S-Bahn-Anschluss und den Sozialeinrichtungen, bei gleichzeitig ruhiger Lage weist die Planung zudem die geringstmöglichen Auswirkungen auf die biotischen und abiotischen Schutzgüter auf. Der Planungsraum ist als wenig konflikträchtig einzuschätzen. Ein weiteres wichtiges Anliegen der Planung ist die wirtschaftliche Entwicklung des Kleingartenvereins „Muldenaue“, der am Standort eine hohe Leerstandsquote (Mitgliederschwund, Überalterung) aufweist und diese nur durch Angebotsreduzierung abgesenkt werden kann.

Zwar sind Kleingartenanlagen ein wesentlicher und wichtiger Bestandteil des Wurzener Stadtgebietes und der Stadtentwicklung, da sie als Naherholungsgebiete, zur Freizeitgestaltung und zur Eigenversorgung mit Obst und Gemüse, sowohl ökologische als auch soziale Funktionen erfüllen. Diese Aufgaben kann die verbleibende Kleingartenanlage auch in reduzierter Größe weiterhin erfüllen. Es wird eine Erhöhung der Auslastung dieser und anderer Gartenanlagen angestrebt, bei gleichzeitiger Beseitigung aktueller Leerstände. Eine geringere Planung wäre nicht zielführend und würde die Probleme der Vereine nur verringern aber nicht beseitigen. Um eine effiziente Entwicklung voranzutreiben, müssen Bestand und Bedarf ausgeglichen werden. Zudem werden die Vereine und ihre Mitglieder spürbar entlastet, da sie weder brachliegende Flächen pflegen, noch für deren Grundstückskosten aufkommen müssen.

Für den vorliegenden Geltungsbereich bedeutet das, dass mit einer zielgerichteten Baulandentwicklung (Wohnbauflächen) im nördlichen Bereich der Kleingartenanlage i.V.m. einer Wiedernutzbarmachung brachgefallener Gartenparzellen im südlichen Teil, es möglich ist, sowohl die Siedlungsentwicklung als auch den Erhalt der verbleibenden Kleingartenanlage zu sichern. Insofern besteht in der Stadt Wurzen der Konsens zwischen dem überwiegenden Interesse der Gemeinde, Wohnbauflächen bereitzustellen, als auch die Kleingartenkultur zu erhalten.

### Nullvariante

Ein Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans würde bedeuten, dass die Flächen weiterhin für die Kleingartenutzung zur Verfügung stehen würden, bei steigendem Leerstand und sinkender Nachfrage. Dies würde sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit des Kleingartenvereins auswirken. Der Leerstand und die Verwahrlosung der Flächen würden die Attraktivität der Anlage verringern und diese würden dem Vandalismus und der illegalen Müllentsorgung ausgesetzt sein. Die Stadt Wurzen könnte an einem geeigneten Standort keine Wohnbebauung entsprechend dem Bedarf zur Verfügung stellen.

## 7 Geplante bauliche Nutzung

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im

§ 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

## **7.1 Art der baulichen Nutzung**

### Allgemeines Wohngebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebiets bestehend aus 7 Baufeldern vorgesehen. Es ist gemäß § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Die Festsetzung eines WA entspricht dem Plankonzept für die Entwicklung eines Wohngebietes.

Diese Festsetzung entspricht den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen und dient der bedarfsgerechten und an die Nachfrage angepassten Bereitstellung von Bauland i.V.m. einer Verdichtung der vorhandenen innerstädtischen Siedlungsstruktur.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da sie an dieser Stelle nicht in das Gebiet passen bzw. die beabsichtigte Wohnnutzung erheblich stören können.

### Fläche für den Gemeinbedarf

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist eine Fläche für den Gemeinbedarf für sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Schule und Kindergarten“ festgesetzt.

Zwar sind Anlagen für soziale Zwecke in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig. Allerdings soll der Bereich dauerhaft als Vorhaltefläche für die Erweiterung von Schule bzw. Kindergarten gesichert werden.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Kindergarten“ ist eine außerschulische Nutzung des Gebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Die Freiflächen können außerhalb der Schulzeiten als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt werden.

Die konkrete Festsetzung dieser Nutzungen schafft Klarheit für die Bewohner des angrenzenden Wohngebiets über die beabsichtigte Nutzung der Fläche.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, die dem festgesetzten Nutzungszweck dienen. Dies schließt ebenso Stellplätze gemäß der Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder gemäß VwVSächsBO mit ein.

Mit der Festsetzung soll die planungsrechtliche Möglichkeit für die Erweiterung der bereits bestehenden Einrichtungen und Nutzungen geschaffen werden. Neben der Errichtung von Gebäuden ist auch die Anlage von Spiel-, Aufenthalts- und Freiflächen, sowie von erforderlichen Stellplätzen zulässig.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt und gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

### Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) ist gemäß Planeinschrieb eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsdichte in der näheren Umgebung. Somit kann gewährleistet werden, dass ein Wohngebiet mit aufgelockerter Bebauung und ausreichenden Freiflächen entsteht, welches den städtebaulichen Übergang zwischen dem Siedlungs- und dem gärtnerisch genutzten Außenbereich markiert.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 Prozent für Nebenanlagen ist zulässig.

Die GRZ wird entsprechend § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO mittels Division der mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen durch die anrechenbare Grundstücksfläche ermittelt. Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf ist gemäß Planeinschrieb eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsdichte in der näheren Umgebung und entspricht dem Flächenbedarf für zulässige Nutzungen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 Prozent für Nebenanlagen ist zulässig.

Für die Flächen für Sport- und Spielanlagen ist gemäß Planeinschrieb eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsdichte in der näheren Umgebung.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 Prozent für Nebenanlagen ist zulässig.

### Geschossigkeit (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß ist in den allgemeinen Wohngebieten gemäß Planeinschrieb mit römisch zwei (II) und in der Fläche für den Gemeinbedarf mit römisch drei (III) festgesetzt. Sie orientiert an der Bestandsbebauung im näheren Umfeld um das Baugebiet im Sinne einer städtebaulich einheitlichen Höhenentwicklung und ermöglicht die Errichtung zeitgemäßer Gebäudeformen.

Durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird eine den üblichen Rahmen übersteigende Höhenentwicklung der Gebäude in den jeweiligen Teilen des Plangebiets sowie eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten die landesrechtlichen Vorschriften für die Definition von Vollgeschossen gemäß § 90 Abs. 2 SächsBO.

## 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

### Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten wird als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Gebäude mit seitlichem

Grenzabstand errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Somit wird sichergestellt, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und sich die künftige Bebauung in das vorherrschende, aufgelockerte Ortsbild einfügt. Zudem wird der Übergang zwischen dem Siedlungsbereich und dem Außenbereich ortsbildtypisch gestaltet. Da als Bebauungsart nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, ist anzunehmen, dass eine Gebäudelänge von 50 m nicht realisiert werden wird.

Für die Gemeinbedarfsfläche ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung dient den räumlichen Anforderungen an den Betrieb einer zeitgemäßen und barrierefreien öffentlichen Einrichtung. Bei der abweichenden Bauweise ist eine Länge der Baukörper > 50 m zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen ist ein Grenzabstand von 3 m einzuhalten.

#### Bebauungsart (§ 22 BauNVO)

Für die allgemeinen Wohngebiete wird als Bebauungsart gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, dass nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Dies entspricht der städtebaulichen Situation in der näheren Umgebung. Somit wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung in das vorherrschende Ortsbild einfügt.

#### Überbaubare Grundstückfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO als Baufensterausweisung festgesetzt. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen ist nicht zulässig. Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass Baufenster mit einer Tiefe von 14 m entstehen. Sie verlaufen in der Regel in einem Abstand von 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zu den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches. Damit entsprechen sie dem § 6 Abs. 5 SächsBO. Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass sich die künftige Bebauung im vorderen Bereich der Grundstücke entlang der sie erschließenden Verkehrsfläche anordnet. Einzelne Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Es wird zudem festgesetzt, dass Nebenanlagen als Gebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, um ein Heranbauen an die äußeren Flurstücksgrenzen auch durch Nebengebäude (z.B. Garagen, Gartenhäuser) zu verhindern. Andere Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten oder Wege sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahmen bilden die Baugrenzen im Bereich südlich des B-Plangebietes „Wohngebiet I – Liststraße“, hier schließen die Baugrenzen direkt an den Nachbar-B-Plan mit seinen überbaubaren Grundstücksflächen an. Eine Grundstücksteilung ist bisher noch nicht erfolgt. In der Fläche für Gemeinbedarf kann im nördlichen Bereich ebenfalls auf die Beachtung des seitlichen Grenzabstandes verzichtet werden, da die Fläche mit dem Flurstück 1986/1 der Gemarkung Wurzen ein gemeinsames Grundstück im Eigentum der Stadt Wurzen bilden soll.

Auf eine kleinteilige Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird verzichtet, da die tatsächliche Nutzung noch nicht feststeht und nachteilige Auswirkungen auf die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht zu erwarten sind.

## **7.4 Verkehrsflächen**

#### Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden öffentliche Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Wohngebietes festgesetzt. Eine Verkehrsfläche bildet zunächst die südliche Verlängerung der Püttnerstraße mit einer anschließenden Ringerschließung für das geplante Wohngebiet in westliche Richtung.

Im Bereich des zu überplanenden Bebauungsplanes „Sport- und Stellplatzanlage Diesterwegschule“ ist eine Breite der Verkehrsfläche von 11 m festgesetzt, um dort ausreichend Flächen für sichere Gehwege und eine übersichtliche Straßenführung vorzuhalten.

Die geplante Ringerschließung ist im nördlichen und östlichen Bereich mit einer Breite von 10 m bemessen, um parallel zur Straße öffentliche Stellplätze und Baumpflanzungen anordnen zu können. Im Süden und Westen beträgt die Breite der Verkehrsfläche 8,0 m.

Da die Aufteilung der Verkehrsflächen nicht Gegenstand dieser Planung ist, ist die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen in der konkreten Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Nach überschlägiger Prüfung können ca. 22 Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden.

Im östlichen Plangebiet ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche für die Errichtung einer Wendeanlage, die für Lkw bis 10 m Länge (z.B. Müllfahrzeug) auszubilden ist, festgesetzt. Über diese Verkehrsfläche soll die Erschließung weiterer Wohngrundstücke erfolgen.

#### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im südlichen und westlichen Plangebiet sind 4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Rad- und Gehweg festgesetzt. Die drei Stichwege in südliche Richtung mit einer durchgängigen Breite von 2,0 m bzw. 3,5 m verbinden die Verlängerung der Püttnerstraße, die öffentliche Verkehrsfläche aus dem Wohngebiet I – Liststraße und die südwestliche Ecke der geplanten Ringerschließung mit der Kleingartenanlage im Süden.

Im Westen entspricht die Breite der öffentlichen Rad- und Gehwegverbindung mit 3,0 m der Breite des Flurstückes 1993/33 zwischen Grenze des Geltungsbereiches und dem Dehnitzer Weg. Hier befindet sich bereits ein Durchgang von der Straße zur Gartenanlage.

Die im südlichen und westlichen Bereich geplanten Geh- und Radwege sollen in ungebundener Bauweise hergestellt werden, um die Eingriffe in den Boden zu mindern.

Im Bereich der bestehenden Sport- und Spielanlage ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Stellplatzanlage im Bestand festgesetzt.

## **7.5 Grünflächen**

Im Bereich des zu überplanenden B-Plans „Sport- und Stellplatzanlage Diesterwegschule“ wird die südlich der Stellplatzanlage bereits realisierte Grünanlage als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als gestaltete Abstandsfläche festgesetzt. Ebenso werden jeweils links und rechts der 3 im südlichen Bereich festgesetzten Rad- und Gehwege öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung als gestaltete Abstandsflächen mit Pflanzgebot (s. Kap. 7.6) festgesetzt.

Diese dient der städtebaulichen Ordnung und der optischen Gliederung des Plangebiets. Sie gewährleistet eine funktionale und ästhetische Abgrenzung der Verkehrsfläche. Die geplante Begrünung fügt sich in das bestehende Landschaftsbild ein und unterstützt somit die Integration des neuen Wohngebiets in die umgebende Siedlungsstruktur.

## **7.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzung der nachfolgend genannten Flächen und Maßnahmen erfolgt aufgrund der vordringlichen Ausgleichsfunktion der Maßnahmen auf der Grundlage von

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, sowie der städtebaulich gewollten Durchgrünung und Gestaltung des Areals.

#### A1: Anpflanzen von Gehölzen

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind auf einer Fläche von insgesamt ca. 900 m<sup>2</sup> Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Es sind Gehölzgruppen unterschiedlicher Struktur und Höhe anzulegen, die sich aus einheimischen, vielfältigen standortgerechten Gehölzen gemäß der Pflanzliste im Umweltbericht zusammensetzen.

Die Qualität der Bäume sollte mindestens 2xv oB StU 8-10 entsprechen. Die Qualität der Sträucher ist mit 2xv oB 100-150 cm anzusetzen. Die Pflanzungen haben spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.

#### A2: Anpflanzen von Straßenbäumen

Straßenbegleitend sind mindestens 8 Bäume zu pflanzen. Geeignete Arten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Bäume sind mit einer Qualität als Hochstamm 3xv, mDb, StU 14-16 cm zu pflanzen. Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege und eine zweijährige Entwicklungspflege für die Gehölze vorzusehen. Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorte sind nicht zwingend. Abweichungen sind zulässig, soweit die festgesetzte Anzahl der zu pflanzenden Bäume unverändert bleibt.

#### A3: Befestigung von Stellplatzflächen und Zufahrten

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 Prozent Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Die Festsetzung von Anforderungen an eine bodenschützende Befestigung von Stellplatzflächen und Zufahrten erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aus Gründen des Bodenschutzes, der Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser und der Grundwasserneubildung.

Näheres zu den Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

### **7.7 Maßnahmen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie**

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die geeignet nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche (in m<sup>2</sup>) bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude (Hauptanlagen), die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden. Geeignet ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der geeignete Teil der

Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht geeigneten Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen; nicht geeignet sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 Prozent, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§ 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB), welche die Stadt Wurzen aktiv vorantreiben möchte.

## **8 Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzung nachfolgender örtlicher Bauvorschriften erfolgt gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 SächsBO.

### **8.1 Stellplätze und Garagen**

Zur Organisation des ruhenden Verkehrs im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem dazugehörigen Grundstück zu errichten und nachzuweisen ist. Mit dieser Festsetzung wird der ruhende Verkehr aus dem öffentlichen Straßenraum herausgenommen. Dies dient der Aufwertung des Wohngebietes und der Sicherheit und Leichtigkeit des Fußgänger- und Fahrradverkehrs.

### **8.2 Einfriedungen**

Die Einfriedungen der Grundstücke sind so anzulegen, dass die Kleintierdurchgängigkeit durch einen Bodenabstand von mindestens 15 cm gewährleistet wird.

Mit dieser Festsetzung gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO soll bestimmt werden, dass die Grundstückseinfriedung i.S. der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte so erfolgt, dass Kleintiere, wie bspw. Igel die Gartenbereiche als Rückzugsräume aufsuchen können und für diese keine unüberwindbaren Barrieren entstehen, damit die Lebensraumfunktion der Baugrundstücke weiterhin, wenn auch im begrenzten Maße, zum Tragen kommt (Austausch innerhalb und außerhalb der Umzäunung lebender Populationen).

### **8.3 Begrünung nicht überbauter Flächen (Gestaltungsmaßnahme G1)**

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 SächsBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Steinschüttungen in Verbindung mit Abdeckvliesen oder Folien sind zur Gestaltung der Freiflächen nicht zulässig.

Die flächige Verwendung von Steinen zur Gartengestaltung entspricht nicht dem Ziel eines durchgrüneten Charakters des Wohngebiets, zudem werden durch die Verwendung von Vlies und Folie die natürlichen Bodenfunktionen, zum Beispiel die Versickerung von Niederschlagswasser beeinträchtigt. Kiesflächen führen in Verbindung mit fehlender Vegetation zu übermäßiger Erhitzung des Mikroklimas und einer Verringerung der Biodiversität.

## **9 Erschließung**

### **9.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden über die Püttnerstraße.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Ringerschließung durch neu anzulegende Verkehrsflächen vorgesehen. Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist, in südlicher Verlängerung der als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Planstraße im Baugebiet „Wohngebiet I – Liststraße“, eine öffentliche Verkehrsfläche als Wendeanlage für Lkw bis 10 m Länge vorgesehen. Von da aus ist eine Verbindung als Rad- und Fußweg in südliche Richtung in die Kleingartenanlage vorzusehen.

#### ÖPNV-Anschluss

Die Stadt Wurzen gehört zur Mitteldeutschen Verkehrsverbund GmbH (MDV). Für einen guten und attraktiven Zugang zum ÖPNV sollen Siedlungsgebiete möglichst lückenfrei von Haltestellen erschlossen werden. Die nächstgelegene Haltestelle sollte dabei in einem Umkreis von 300 m erreichbar sein.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Conleyring“ und „Wurzen, Eduard-Schulze-Straße“ befinden sich jeweils ca. 100 m nördlich bzw. westlich des Plangebietes. Diese werden von der Stadtbuslinie „WUR-B“ Bahnhof–Am Steinhof–Dehnitz wochentags von 5 bis 19 Uhr durchgehend im 2-Stundentakt bedient, ergänzt durch Schülerfahrten. Der Bahnhof Wurzen mit der S-Bahnanbindung Leipzig–Wurzen und dem Busbahnhof in ca. 300 m Entfernung gewährleistet einen flächendeckenden öffentlichen Personennahverkehr.

### **9.2 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen. Trinkwasserleitungen verlaufen im Bereich der umliegenden Straßenverkehrsflächen. In der Liststraße ist eine Hauptwasserleitung für die Versorgung des Stadtgebietes verlegt. Ausgehend von dieser ist die Herstellung von neuen Erschließungsanlagen und Grundstücksanschlüssen möglich. Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser ist somit über die vorhandenen Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung im Umfeld gesichert. In das Baugebiet müssen neue Trinkwasserversorgungsleitungen gelegt werden. Zur Erhöhung der Versorgungssicherheit und zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Ringschluss im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anzustreben.

### **9.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Stadt Wurzen. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h bereitzustellen.

Hydranten sind in den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorhanden, so u.a. in der Liststraße und an der KiTa „Arche Noah“. Bei einer beabsichtigten Deckung/Teildeckung des Löschwasserbedarfes über die Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung, ist die aus dem Leitungsnetz verfügbare Löschwassermenge im Rahmen der Erschließungsplanung mittels Ausflussmessung gemäß DVGW W405 nachzuweisen. Im Rahmen der Erschließung ist im Wohngebiet eine weitere Entnahmestelle vorzusehen.

#### **9.4 Schmutzwasserentsorgung**

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Abwasserzweckverband (AZV) Muldenaue. Die Entsorgung des im Geltungsbereich anfallenden Schmutzwassers kann über die vorhandene Leitung in der Liststraße gesichert werden. Aufgrund der Geländemorphologie ist die Einbindetiefe der Abwasserleitungen zur Gewährleistung eines freien Gefälles zu beachten.

#### **9.5 Niederschlagswasser**

Das auf den Dachflächen neu zu errichtender Gebäude und baulicher Anlagen anfallende Niederschlagswasser soll grundstücksbezogen im Untergrund versickert werden. Gemäß vorliegendem Baugrundgutachten (s. Anlage 1) ist eine Versickerung im Geltungsbereich planbar. Hierzu ist bei Neubebauung objektbezogen die Installation einer oder mehrerer Versickerungsanlagen vorzusehen. Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen sind die Vorschriften des Arbeitsblattes DWA-A 138 zu beachten. Insbesondere sind die Abstände zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen (je 3,0 m) einzuhalten.

Es wird empfohlen, zusätzliche Maßnahmen in Form von Dachbegrünung, Retentionsdächern, sowie zur Anpflanzung und Begrünung zu ergreifen, die sich positiv auf die Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser auswirken. Auch die Fassung des anfallenden Wassers in Zisternen und die Nutzung als Brauchwasser entlasten die Versickerungsanlagen.

#### **9.6 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist aufgrund der vorhandenen Erschließung im Umfeld als gesichert anzusehen.

#### **9.7 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt über die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ GAS) als Netzbetreiber des Gasversorgungsnetzes. Eine Versorgung des Plangebietes aus dem Gasnetz ist nicht erforderlich, da der Erdgaseinsatz absehbar endlich ist.

#### **9.8 Telekommunikation**

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsfestnetzes und ist aufgrund der benachbarten Bestandsnutzungen als gesichert zu betrachten. TK-Leitungen liegen im Bereich der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen an. Die Deckung der Telekommunikationsanlagen beträgt in der Regel 0,4-0,6 m im Gehwegbereich und 0,8-1,0 m im Fahrbahnbereich. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikations-

infrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

## 9.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Leipzig und erfolgt durch die KELL Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH. Die Umsetzung der gemäß Abfallwirtschaftssatzung (AWS) des Landkreises Leipzig bestehenden Anschlusspflicht der Abfallerzeuger und -besitzer bedingt insbesondere die notwendigen Voraussetzungen für die satzungsgemäße Gestellung und Vorhaltung der von der KELL GmbH bereitgestellten Abfallbehälter zu schaffen (§ 6 Abs. 1 AWS). Die Entsorgung der Abfälle mit Spezialfahrzeugen (Abfallsammelfahrzeug) erfolgt nur auf öffentlichen Straßen und Wegen (§ 15 Abs. 4 AWS). Insofern eine Überlassungspflicht für Abfälle zur Beseitigung entsteht, besteht ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der vorzuhaltenden Abfallbehälter. Die Erreichbarkeit des Plangebietes und die Befahrbarkeit der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist durch die vorhandene Erschließung bzw. ausreichend dimensionierte Flächenfestsetzungen im Bereich des B-Plan „Wohngebiet I – Liststraße“ und südlich angrenzend sichergestellt.

## 10 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Plangebiet

Nutzung	Fläche (ha)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
<b>Allgemeine Wohngebiete (WA)</b>	<b>2,29</b>	<b>68,4</b>
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	0,92	27,5
nicht überbaubare Grundstücksfläche	1,37	40,9
<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>	<b>0,32</b>	<b>9,6</b>
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6)	0,19	5,7
nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,13	3,9
<b>Flächen für Sport- und Spielanlagen</b>	<b>0,07</b>	<b>2,1</b>
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6)	0,04	1,2
nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,03	0,9
<b>Straßenverkehrsflächen</b>	<b>0,48</b>	<b>14,3</b>
<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>0,10</b>	<b>2,9</b>
Öffentliche Stellplatzanlage	0,07	2,1
Öffentliche Rad- und Gehwege	0,03	0,8
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>0,09</b>	<b>2,7</b>
gestaltete Abstandsfläche		
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>3,35</b>	<b>100</b>

Für die allgemeinen Wohngebiete ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit können 40 Prozent bzw. 0,92 ha durch bauliche Anlagen dauerhaft beansprucht werden. Durch die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ um 50 Prozent für Nebenanlagen kann sich die überbaubare Fläche auf 1,37 ha erhöhen. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen

überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 SächsBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Flächengrößen wurden graphisch ermittelt.

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ist eine Überbauung von bis zu 60 Prozent bzw. 0,19 ha der Fläche für den Gemeinbedarf möglich. Durch die Möglichkeit der Überschreitung um 0,2 können weitere rund 0,07 ha mit Nebenanlagen überbaut werden. 20 Prozent der Flächen sind unversiegelt auszuführen und zu begrünen.

## **11 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Bauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Belastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Somit sind alle innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Emissionsquellen (Schall, Luftschadstoffe und Licht) zu ermitteln, soweit deren Emissionen voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen führen bzw. maßgeblich dazu beitragen können und Aussagen zum Umfang der dadurch verursachten Immissionen zu treffen.

### **11.1 Schall-Emissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete**

Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO kann davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen vom Plangebiet ausgehen. Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz werden im Bauungsplan daher nicht getroffen.

#### Immissionsschutz (Lärm, Rauchgas)

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential wird auf die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) im „LAI – Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, Stand: 24.03.2020 hingewiesen. Dieser ist im Internet unter <https://www.lai-immissionsschutz.de> (Punkt Veröffentlichungen, Physikalische Einwirkungen) zu finden.

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) – insbesondere auf die Ableitbedingungen für Abgase des § 19 – hingewiesen. So muss z.B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen.

### **11.2 Schall-Immissionen mit Wirkung auf das Plangebiet**

Bei der Beurteilung von Geräuschen auf den Vorhabenstandort dürfen in allgemeinen Wohngebieten folgende schalltechnische Orientierungswerte nicht überschritten werden:

- tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) 55 dB(A),
- nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) 45 dB(A) (für Verkehrslärm),
- nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) 40 dB(A).

Anlagen für soziale Zwecke sind in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig. Außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung wird die Umgebung maßgeblich durch die

bestehende Wohnbebauung entlang des Dehnitzer Weges und der Püttnerstraße, sowie den Sport- und Freizeitlärm der angrenzenden Bildungs- und Sporteinrichtungen geprägt.

#### Gewerbelärm

Ca. 65 m östlich verläuft die Liststraße/S 11. Ca. 500 m südlich befindet sich ein Chemiewerk der PQ Germany GmbH. Es wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass dadurch schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm hervorgerufen werden, da sich zwischen dem Gewerbe und dem Plangebiet weitere schutzbedürftige Nutzungen befinden, die den gleichen Schutzanspruch aufweisen. Östlich befindet sich zwischen Plangebiet und S 11 das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Dieses dient aktuell als Materiallager eines Betriebes. Eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte lässt sich daraus nicht ableiten.

#### Straßenverkehrslärm

Die Belastung durch den Straßenverkehrslärm auf der Liststraße/S 11 im geplanten Wohngebiet wurde überschlägig berechnet. Mit einer DTV von 2.580 Kfz/24 h (Verkehrszählraten der Stadt Wurzen, Stand 2013) und dem kleinsten Abstand von 67 m, zwischen der Baugrenze und der Mitte des Fahrstreifens, werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

## **12 Naturschutz und Landschaftspflege**

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB mit integriertem Artenschutzfachbeitrag dargestellt (Teil 2 der Begründung). Dazu wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Weiterhin werden darin umweltrelevante und artspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beschrieben. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Kompensation und Gestaltung werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

### **12.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nachzuweisen. Das kann durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan geschehen, wie nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und/oder als Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Die Festsetzungen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs vorgenommen werden (Ersatz). Außerdem können auch vertragliche Vereinbarungen

gemäß § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Stadt bereitgestellten Flächen getroffen werden.

In der Gesamtbetrachtung der biotop- und funktionsbezogenen Gegenüberstellung von Bestand und Planung können die voraussichtlichen Eingriffe nicht vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein **Kompensationsbedarf von 174.438 WE**, die nicht über Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Das Vorhaben steht somit derzeit noch nicht im Einklang mit § 15 Abs. 2 BNatSchG.

Bei Umsetzung ausreichender Maßnahmen, die aktuell noch nicht feststehen, wäre das Vorhaben kompensiert und stünde im Einklang mit § 15 Abs. 2 BNatSchG.

## 12.2 Grünordnung

Aufgrund der festgesetzten GRZ und der überwiegend beabsichtigten Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist zu erwarten, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und begrünt werden. Hierbei sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Somit wird eine ortbildgerechte Eingrünung der künftigen Bebauung erreicht. Genaue Standorte für Pflanzmaßnahmen werden nicht festgesetzt, da dies städtebaulich nicht notwendig erscheint. Somit kann sich die Begrünung nach der künftigen Bebauung richten. Hinweise zur Pflanzung von heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die §§ 8 und 9 SächsNRG sind entsprechend zu beachten. Demnach ist bei Gehölzpflanzungen ein Grenzabstand zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,50 m einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 m hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 m.

## 13 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, die sich aus der Trägerbeteiligung ergeben, werden an dieser Stelle fortlaufend ergänzt.

## Quellenverzeichnis

### Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

**BauGB (2023):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**BauNVO (2023):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**BBodSchG (2021):** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

**BBodSchV (2021):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

**BImSchG (2024):** Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist.

**BNatSchG (2024):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

**PlanZV (2021):** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**RASt 06 (2006):** Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe „Straßenentwurf“, Köln.

**ROG (2023):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

**SächsBO (2024):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

**SächsDSchG (2022):** Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

**SächsLPIG (2024):** Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist.

**SächsNatSchG (2022):** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

**SächsNRG (2023):** Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 4. Juli 2023 (SächsGVBl. S. 446).

**SächsWG (2024):** Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636) geändert worden ist.

**VwVSächsBO (2023):** Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABI. SDR. S. S 59, SächsABI. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABI. S. 782)

geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 5. Dezember 2023 (SächsABl. SDR. S. S 321).

## Planungen

**FNP (2015):** 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Großen Kreisstadt Wurzen, genehmigt am 01.07.2015, bekanntgemacht am 18.07.2015.

**FNP (2024):** Entwurf der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Großen Kreisstadt Wurzen.

**KEK (2021):** Kleingartenentwicklungskonzept der Großen Kreisstadt Wurzen mit Stand vom 10.11.2021.

**KEK (2030):** Fortschreibung Kreisentwicklungskonzept Landkreis Leipzig, Stand 31.12.2019. Im Internet: <https://www.landkreisleipzig.de/themenwelt/wirtschaft-tourismus/kreisentwicklung/kreisentwicklungskonzept>, letzter Abruf am 04.02.2025.

**KSK (2022):** Integriertes Klimaschutzkonzept Landkreis Leipzig und Kommunen vom 31.05.2022. Im Internet: <https://www.landkreisleipzig.de/kreisentwicklung-a-12991.html>.

**LEP Sachsen (2013):** Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

**Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2021):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02. August 2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung am 16. Dezember 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Leipzig.

## Literatur und Internetseiten

**Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH (2021):** Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung – Muster-Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen. Im Internet: [https://www.klimaschutz-niedersachsen.de/\\_downloads/FaktenpapiereLeitfaeden/2021-03-04\\_MusterSolarpflichtBebauungsplaene.pdf](https://www.klimaschutz-niedersachsen.de/_downloads/FaktenpapiereLeitfaeden/2021-03-04_MusterSolarpflichtBebauungsplaene.pdf), letzter Abruf am 02.02.2023.

**MIL (2022):** Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg. 1. überarbeitete und erweiterte Neuauflage (Dezember 2022) Potsdam.

**RAPIS (2025):** digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.sachsen.de/>, letzter Abruf am 27.01.2025.

## **ANLAGE 1**

Untersuchungsbericht  
Projekt: Errichten einer Sportfreianlage  
vom 23.07.2014 durch die Reichert GmbH Ingenieurbüro für Geotechnik, Oschatz