

planaufstellende
Kommune:

**Große Kreisstadt Wurzen
Friedrich-Ebert-Str. 2
04808 Wurzen**



Projekt:

**Bebauungsplan
„Am Windmühlenweg“ in 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.

22-092

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis	4
2	Städtebauliches Konzept	4
3	Verfahren und Ergebnis der Beteiligung	5
	3.1 Plangrundlage	5
	3.2 Planungsverfahren	5
4	Lage, Abgrenzung	6
5	Bestandsaufnahme	7
	5.1 Beschreibung des Plangebietes	7
	5.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	7
	5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	8
	5.4 Altlasten, Baugrund	8
6	Übergeordnete Planungen	8
	6.1 Landesplanung	8
	6.2 Regionalplanung	9
	6.3 Flächennutzungsplanung	10
	6.4 Kreisentwicklungskonzept des Landkreises Leipzig	11
	6.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	11
7	Planungsüberlegungen und -alternativen	12
8	Geplante bauliche Nutzung	13
	8.1 Art der baulichen Nutzung	13
	8.2 Maß der baulichen Nutzung	14
	8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
	8.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	16
	8.5 Verkehrsflächen	16
	8.6 Private Grünflächen	17
	8.7 Maßnahmen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie	17
9	Örtliche Bauvorschriften	18
	9.1 Stellplätze und Garagen	18
	9.2 Einfriedungen	18
	9.3 Begrünung nicht überbauter Flächen	18
	9.4 Werbeanlagen	19
10	Erschließung	19
	10.1 Verkehrserschließung	19
	10.2 Trinkwasserversorgung	19
	10.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz	20
	10.4 Schmutzwasserentsorgung	20
	10.5 Niederschlagswasser	20
	10.6 Stromversorgung	20
	10.7 Gasversorgung	21
	10.8 Telekommunikation	21
	10.9 Abfallentsorgung	21
11	Flächenbilanz	22
12	Immissionsschutz	22
	12.1 Schall-Emissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete	23
	12.2 Schall-Immissionen mit Wirkung auf das Plangebiet	23
13	Naturschutz und Landschaftspflege	23

13.1	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	23
13.2	Grünordnung	24
14	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	24
	Quellenverzeichnis.....	25

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereichs	7
Abb. 2:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wurzen	11

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Plangebiet	22

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Die Stadt Wurzen verfolgt das Ziel, attraktive Baugebiete in zentraler Lage, in räumlicher Nähe von Wohngebieten, des Stadtparks und des Krankenhauses zu schaffen. Damit sollen unterschiedliche Segmente bedient und die zentralörtliche Funktion der Stadt gestärkt werden. Einen Schwerpunkt stellt die Bereitstellung von Flächen zur Schaffung von Wohnraum dar, vorliegend als spezialisiertes Angebot zur Errichtung von ca. 8 Tiny Houses. Damit soll die Attraktivität des Wohnstandortes Wurzen gefördert werden.

Tiny Houses sind für Menschen interessant, die ihren Wohnraum verkleinern bzw. ihren Besitz bewusst reduziert halten wollen („Downsizing“) und urban leben möchten. Hierfür stehen Minihäuser als geeignete architektonische Lösung zur Verfügung, um Wohnraum möglichst effizient zu gestalten.

Es soll vorliegend ein Gebiet für Tiny Houses geschaffen werden, in dem eine dauerhafte Wohnnutzung, dem öffentlichen Recht entsprechend, möglich ist. Für die erstmalige Realisierung dieser Klein- und Kleinstwohnformen in der Stadt Wurzen sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen vorliegend geschaffen werden.

Einen weiteren Planungsschwerpunkt stellt die Entwicklung eines urbanen Gebietes dar, welches unmittelbar an das Gelände des Krankenhauses Wurzen angrenzt und für eine Mischung verschiedener Nutzungen mit höherem Flächenbedarf vorgehalten werden soll.

Ein dritter Planungsanlass steht im Zusammenhang mit der Schaffung von zusätzlichen öffentlichen Pkw-Stellplätzen und der Verlagerung von bestehenden privaten Pkw-Stellplätzen aus der benachbarten Großwohnsiedlung. Hier befindet sich ein ausgeprägter Baumbestand zwischen den Stellflächen, der erhalten werden soll. Hierfür sind unter und zwischen den Gehölzen Entsiegelungen vorzunehmen. Dafür müssen die Stellplätze zunächst verlagert werden.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für Tiny Houses und eines urbanen Gebietes
- Bereitstellung von öffentlichen und privaten Pkw-Stellplätzen
- 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

2 Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Plangebietes sind der Rückbau vorhandener Kleingartenparzellen und die Entwicklung von spezialisierten Wohnbau- bzw. urbanen Baugebietsflächen und die Errichtung von öffentlichen und privaten Pkw-Stellplätzen vorgesehen. Die Erschließung soll über eine neu zu errichtende Straße von der Kutusowstraße aus in nordöstliche Richtung erfolgen und mit einer Wendestelle ausgebildet werden, die ausreichend Platz für Rettungs- und Müllfahrzeuge bietet.

Geplant ist ein kleines Quartier für die Realisierung von ca. 8 Klein- und Kleinstwohnformen, sog. „Tiny Houses“, die über die öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden. Die Realisierung herkömmlicher Einfamilienhäuser mit durchschnittlichen Wohnflächen ist an dieser Stelle nicht vorgesehen.

Durch die Dimensionierung der künftigen Bebauung, sowohl hinsichtlich der baulichen Dichte, als auch der Größe und Höhe der künftigen Baukörper, fügt sich das Quartier aus städtebaulicher Sicht behutsam in den bisher von Kleingartenparzellen geprägten Siedlungsbereich ein.

3 Verfahren und Ergebnis der Beteiligung

3.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1 : 500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Stadt Wurzen, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen und das Geoportal Sachsenatlas (GeoSN, dl-de/by-2-0, Stand: 04/2024).

3.2 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. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, bedarf dieser als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Gemäß § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung mit Umweltbericht beizufügen. Bei dem vorliegenden Plandokument handelt es sich um den Vorentwurf, der zu erarbeitende Umweltbericht wird im Rahmen der Qualifizierung zum Entwurf beigefügt.

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	31.01.20231 und
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 Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
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	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum/ Zeitraum
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, 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, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
10. Einreichen zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde	§ 10 Abs. 2 BauGB	
11. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung 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.

4 Lage, Abgrenzung

Wurzen ist eine Große Kreisstadt im Landkreis Leipzig. Das Plangebiet liegt nördlich der Altstadt von Wurzen im Bereich der Kernstadt und östlich des Stadtparks Wurzen. Westlich grenzt die Kutusowstraße an den Geltungsbereich an, nördlich das Krankenhaus Wurzen und südlich eine Großwohnsiedlung im Bereich Kutusowstraße und Theodor-Körner-Straße (s. Abb. 1). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 978/2 (tlw.) und 977/2 der Gemarkung Wurzen auf einer Fläche von 1,77 ha.

Der Geltungsbereich wird durch folgende Flurstücke der Gemarkung Wurzen begrenzt:

- im Norden: Flurstücke Nr. 982/11 und 982/12 (Krankenhaus Wurzen)
- im Osten: Flurstück Nr. 978/2 (tlw., KGA „Am Windmühlenweg e.V.“)
- im Süden: Flurstücke Nr. 2672 (KGA „Am Windmühlenweg e.V.“), 2677 und 2687 (Wohngebiet)
- im Westen: Flurstück Nr. 2111/2 ((öffentliche Straßenverkehrsfläche der Kutusowstraße)

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

5.3 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 Kulturdenkmälern im Plangebiet. Auf der gegenüberliegenden Seite der Kutusowstraße befindet sich der denkmalgeschützte Wurzener Stadtpark (Sachgesamtheit).

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.

5.4 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 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.

6 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

6.1 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. Damit wird o.g. Grundsatz entsprochen.

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.

6.2 Regionalplanung

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

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

Gemäß Grundsatz 1.1.10 soll im Raum Wurzen die Standortqualität für Erholung und attraktives Wohnen bewahrt und ausgebaut werden. Die Schaffung neuer Wohnbauflächen sowie Erweiterungsflächen für u.a. kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke am Standort des Krankenhauses Wurzen trägt zur Stärkung des Mittelzentrums Wurzen insgesamt bei.

Gemäß Ziel 2.2.1.1 soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Demnach ist zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme die beabsichtigte bauliche Inanspruchnahme von siedlungsstrukturell gut eingebundenen Kleingärten zweckmäßiger, als die Entwicklung 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 hinzuwirken ist. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird die Anpassung 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, Wohnungsgrößen 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.

Gemäß dem Ziel 2.2.1.9 sollen aus regionalplanerischer Sicht insbesondere Landschaftsbestandteile 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 nordöstlich angrenzend und im weiteren Umfeld ausreichend Fläche, die diese Funktionen im Siedlungsraum weiter erfüllen.

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 unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Diesem Grundsatz wird mit der Wahl eines Standortes mit kleingärtnerischer Vornutzung (Konversionsfläche) entsprochen. Durch Ausnutzung 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.

6.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Großen Kreisstadt Wurzen ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet in den Grundzügen dargestellt. Im wirkungsvollen FNP, genehmigt am 01.07.2015, bekanntgemacht am 18.07.2015, und auch in der 1. Fortschreibung des FNP 2025 (im Änderungsverfahren) ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dargestellt.

Mit den getroffenen Festsetzungen eines urbanen Gebietes, eines allgemeinen Wohngebietes und von Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist der vorliegende Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher wird dieser gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt und bedarf der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, das Landratsamt Landkreises Leipzig.

Die vorliegende Planung setzt ein urbanes Gebiet fest, in dem gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Da sich das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und von wohngebietsintegrierte Nahversorgungslagen befindet, sind Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu treffen.

Gemäß dem EHK 2024 sollen strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ab einer Größenordnung von über 100 m² Verkaufsfläche zukünftig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt werden. Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, den ausgewiesenen Nahversorgungslagen und den planungsrechtlichen Festsetzungen der Ergänzungsstandorte ist folglich nur zulässig, wenn diese dem Betriebs- und Anlagentyp eines „Wurzener Nachbarschaftsladens“ mit maximal 100 m² Verkaufsfläche zuzuordnen sind.

Der Wurzener Nachbarschaftsladen ist gemäß EHK 2024 wie folgt charakterisiert:

- Gesamtstädtisch anzufinden an städtebaulich integrierten Standorten i.d.R. in unmittelbarer Zuordnung zum Wohnumfeld,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis maximal 100 m², abgestimmt auf die Versorgungsfunktion und die typischen Verkaufsraumstrukturen im Wohnumfeld,
- traditionell als Funktionsunterlagerung in Wohn- und Geschäftshäusern – untersetzt Funktion und Größendimensionierung,
- breites Angebotsprofil mit einem Mix aus vorrangig nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen und ergänzenden Dienstleistungen (z. B. Schuhreparatur),
- zielt auf eine verbrauchernahe Grundversorgung ab, im Sinne einer erweiterten Grundversorgung auch im mittelfristigen Bedarfsbereich (keine Spezialgeschäfte),
- unterstützt die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Wohnumfeld,
- keine strukturprägende Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Wurzen,
- unterstützt die Abstimmung der städtebaulichen Ziele einer Zentrenentwicklung und der verbrauchernahen Grundversorgung.

7 Planungsüberlegungen und -alternativen

Die künftige Entstehung von urbanen Nutzungen am Standort des KGV „Am Windmühlenweg e.V.“ wurde bereits im KEK 2021 als Möglichkeit der Weiterentwicklung am Standort beschrieben. Dieser ist aufgrund seiner bereits vorhandenen Bebauung mit Kleingärten besonders für die Etablierung von Baugebieten 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 und zu sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen weist die Planung zudem die geringstmöglichen Auswirkungen auf die biotischen und abiotischen Schutzgüter auf. Der Planungsraum ist als wenig konfliktrichtig einzuschätzen. Ein weiteres wichtiges Anliegen der Planung ist die wirtschaftliche Entwicklung des Kleingartenvereins „Am Windmühlenweg e.V.“, der am Standort eine hohe Leerstandsquote (Mitgliederschwind, 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 es mit einer zielgerichteten Baulandentwicklung und Schaffung von Verkehrsflächen Teil 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, Bauflächen bereitzustellen, als auch die Kleingartenkultur zu erhalten.

Nullvariante

Ein Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans würde bedeuten, dass die Flächen weiterhin für die Kleingartennutzung 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 gut erschlossenen, geeigneten Standort in Nachbarschaft zum Krankenhaus Wurzen keine Angebote für die Schaffung von Wohn-, Gewerbe- und sonstige urbane Einrichtungen, entsprechend dem Bedarf, zur Verfügung stellen. Auch alternative Wohnformen könnten an diesem Standort nicht entwickelt werden.

8 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).

8.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude zulässig.

Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nur ausnahmsweise zulässig.

Unzulässig sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen).

Im östlichen Plangebietsteil, südlich der Planstraße wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dem städtebaulichen Konzept folgend, soll die Wohnnutzung und speziell alternative Wohnformen im Vordergrund stehen. Aus diesem Grund werden die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nur als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie hinsichtlich ihrer zu erwartenden Baukörper und Größe der städtebaulichen Ordnung des geplanten Wohnquartiers entgegenstehen.

Urbanes Gebiet (MU)

Im urbanen Gebiet (MU) sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Wurzener Liste“, Schank- und

Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO zulässig.

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Anteil der zentrenrelevanten Sortimente von über 10 Prozent gemäß „Wurzener Liste“, Vergnügungsstätten und Tankstellen.

Gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dienen urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Nutzungsgemischte Bauflächen dienen dem Ziel einer Stadt der kurzen Wege. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Daher sind nur nicht großflächiger Einzelhandel (mehr als 800 m² Verkaufsfläche) und nicht störende sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Auch Vergnügungsstätten (Diskotheken, Nachtlokale etc., Spielhallen) und Tankstellen sind nicht zulässig, da diese das Wohnen und die umliegenden sensiblen Nutzungen (Krankenhaus, Stadtpark) erheblich stören.

Unter Bezugnahme auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wurzen sind im urbanen Gebiet gemäß § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit einem Anteil der zentrenrelevanten Sortimente von über 10 Prozent gemäß „Wurzener Liste“ und gesamtstädtischer Ausstrahlung unzulässig.

Zulässig sind nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Wurzener Liste“, wie Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Zeitungen, Schnittblumen und Apotheken, die der verbrauchernahen Grundversorgung dienen. Ein derartiger Anlagentyp kann ein ortsspezifischer Nachbarschaftsladen, im vorliegenden Fall der Wurzener Nachbarschaftsladen, mit einer Verkaufsfläche bis maximal 100 m² sein, der auf das unmittelbare Wohnumfeld ausgerichtet ist. Fachgeschäfte und/oder Dienstleistungen sind möglich, soweit diese ausschließlich auf die unmittelbare Nahversorgungsfunktion abzielen und die Ausstrahlungskraft des Gesamtstandortes nicht wesentlich erhöhen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Für das urbane Gebiet (MU) ist gemäß Planeinschrieb die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Damit wird dem Flächenbedarf für die zulässigen Nutzungen und für die erforderlichen Nebenanlagen (Zufahrten, Stellflächen) entsprochen. 20 Prozent des urbanen Gebietes sind unversiegelt auszuführen und zu begrünen.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO ist im urbanen Gebiet (MU) nicht zulässig.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) ist die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 0,15 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem grundsätzlich geringeren Flächenbedarf von Klein- und Kleinstwohnformen, wie Tiny Houses oder Modulhäusern.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass im WA die die Obergrenze der je Baugrundstück zulässigen Grundfläche für Hauptanlagen 50 m² nicht überschreiten darf.

Dieser Festsetzung liegt die Annahme zugrunde, dass Tiny Houses eine Größe von bis zu 50 m² aufweisen. Eine unbeabsichtigte Entwicklung herkömmlicher Einfamilienhäuser mit durchschnittlichen Wohnflächen wird somit vermieden. Innerhalb der 50 m² Grundfläche sind bspw. auch zwei „Tiny Houses on Wheels“ mit jeweils bis zu 25 m² Grundfläche sowie kleine Modulhäuser möglich.

Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück darf durch überdachte sowie nicht überdachte Außenwohnbereiche (Terrassen) um bis zu 15 m² je Baugrundstück überschritten werden.

Mit dieser Festsetzung soll eine Erweiterung der begrenzten Wohnfläche der Tiny Houses in den Außenwohnbereich ermöglicht werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,05 bis zu einer GRZ von insgesamt 0,2 im allgemeinen Wohngebiet (WA) für Nebenanlagen und Stellplätze ist zulässig.

Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO.

Bei einer Fläche des WA von 4.200 m² und einer GRZ von 0,15 können bei 8 Grundstücken ca. 79 m² je Grundstück von baulichen Anlagen beansprucht werden. Durch die Begrenzung der Hauptanlage auf maximal 50 m² zzgl. 15 m² Überschreitung für Außenwohnbereiche wird dieser Wert nicht vollständig ausgeschöpft. Es verbleiben ca. 14 m², die bspw. für einen obligatorischen Pkw-Stellplatz genutzt werden können. Mit der Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ bis 0,2 für Nebenanlagen können insgesamt weitere 210 m² bzw. 26 m² je Baugrundstück beansprucht werden.

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

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß ist im WA gemäß Planeinschrieb mit römisch eins (I) und im MU mit römisch vier (IV) festgesetzt.

Tiny Houses und Modulhäuser haben eine relativ klar bestimmbare Höhe von 3 bis 4 m. Um einen Gestaltungsspielraum zu eröffnen, wird vorliegend für das allgemeine Wohngebiet 1 Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Damit können auch eingeschossige Modulhäuser mit geneigten Dächern realisiert werden.

Für das urbane Gebiet werden 4 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht der angrenzenden Bestandsbebauung des Krankenhauses i.S. einer einheitlichen Höhenentwicklung und der städtebaulich beabsichtigten Nutzungsdichte für das urbane Gebiet.

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.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise im allgemeinen Wohngebiet wird als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Dies entspricht der üblichen Bauform von Tiny Houses und kleinen Modulhäusern und fördert ein aufgelockertes Siedlungsbild.

Für das urbane Gebiet ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung dient den räumlichen Anforderungen an den Betrieb von zeitgemäßen und barrierefreien Einrichtungen. Bei der abweichenden Bauweise ist eine Länge der Baukörper größer 50 m zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen ist ein Grenzabstand von 3 m einzuhalten.

Überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO 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.

Die Baugrenzen im urbanen Gebiet und im allgemeinen Wohngebiet verlaufen umlaufend in einem Abstand von 3,0 m zur Geltungsbereichsgrenze bzw. zur Grenze der Baugebiete und entsprechen somit dem § 6 Abs. 5 SächsBO. Auf eine kleinteilige Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird verzichtet, da die tatsächliche Grundstücksaufteilung noch nicht feststeht und nachteilige Auswirkungen auf die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht zu erwarten sind.

8.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Es wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine gewisse Nutzungsdichte erzeugt. Mit der Zulässigkeit von einer Wohnung je Wohngebäude soll aus nachbarschützenden Gründen eine unverträgliche Nutzungsdichte, durch die Errichtung mehrerer Wohneinheiten in einem Wohngebäude, vermieden werden. Die Errichtung von bspw. zwei Tiny Houses, die bauordnungsrechtlich zu einem Wohngebäude bzw. einer Wohnung zusammengefasst sind, bleibt möglich.

8.5 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche zur inneren Erschließung des Plangebietes festgesetzt. Diese verläuft als Stichstraße von der Kutusowstraße in östliche Richtung. Die Planstraße wird mit einer durchgängigen Breite von 9,0 m festgesetzt und bietet am östlichen Ende ausreichend Platz für eine Wendeanlage für Rettungs- und Müllfahrzeuge. Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Straße ist nach Vorgaben der RAST 06 zu errichten und öffentlich zu widmen. Somit kann die Ver- und Entsorgung des Gebietes gewährleistet werden.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Verbesserung der Infrastruktur im Bereich des Krankenhauses Wurzen und des Stadtparks und zur Beseitigung eines Standortnachteils wird eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Stellplatzanlage für Pkw festgesetzt. Damit wird dem zusätzlichen Bedarf an öffentlichen Pkw-Stellplätzen entsprochen.

Die Vorgaben für die Anzahl der Stellplätze werden im Zuge der Planung konkretisiert und festgelegt. Derzeit wird von einer Anzahl von 50 bis 60 Stellplätzen ausgegangen.

Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Mit dem Ziel der Verlagerung von bestehenden Pkw-Stellplätzen aus dem benachbarten Wohngebiet, wird eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als private Stellplatzanlage für das Anwohnerparken festgesetzt. Innerhalb der Fläche können ca. 60 Pkw-Stellplätze angeordnet werden.

8.6 Private Grünflächen

Im Plangebiet werden private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung als gestaltete Abstandsfläche im Bereich südlich des WA (800 m²) und als 5,0 m breites Straßenbegleitgrün entlang der Kutusowstraße festgesetzt.

Diese Grünflächen dienen der Eingrünung des Plangebietes und zur Abgrenzung verschiedener Nutzungen.

8.7 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 m²) 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 m²) 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.

9 Örtliche Bauvorschriften

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

9.1 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 im WA und MU 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.

Gemäß § 49 Abs. 1 Satz 2 SächsBO sind für Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist, Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder in dem erforderlichen Umfang auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.

Durch eine nahegelegene Bushaltestelle ist das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden (s. Kap. 10.1) und kann durch seine städtebaulich integrierte Lage sehr gut von Fußgängern und Radfahrern erreicht werden.

9.2 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).

9.3 Begrünung nicht überbauter Flächen

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 durchgrünten Charakters des allgemeinen Wohngebiets bzw. des urbanen Gebietes, 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.

9.4 Werbeanlagen

Es sind gemäß § 10 Abs. 3 SächsBO nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in grellen, aufdringlichen und wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind nicht zulässig.

Durch diese Festsetzungen soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der umliegenden Anwohner durch aufdringliche Lichteffekte vermieden werden.

10 Erschließung

Eine Erschließung im Sinne der §§ 123ff BauGB ist die für die Baureife eines Baugebietes erforderliche erstmalige Herstellung der Straßen und Gehwege, Versorgungseinrichtungen (Elektrizität, Trinkwasser) und Abwasseranlagen. Grundstücke müssen vor ihrer baulichen Nutzung erschlossen werden.

Es sind gemäß § 10 Abs. 3 SächsBO nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in grellen, aufdringlichen und wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind nicht zulässig.

10.1 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über die Kutusowstraße. Darüber ist in südliche Richtung das Stadtzentrum und die Altstadt von Wurzen zu erreichen. In nördlicher Fortsetzung der Kutusowstraße erreicht man über die Eilenburger Straße die S 11. Diese verbindet Wurzen und die B 6 im Süden mit Eilenburg und der B 87 im Norden (ca. 16 km). Über die B 6 erreicht man in westlicher Richtung Leipzig (ca. 28 km) und die nächstgelegenen Anschlussstelle der A 14 (Leipzig-Ost) in ca. 20 km.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung einer Planstraße an die Kutusowstraße mit einer durchgängigen Breite der öffentlichen Verkehrsfläche von 9,0 m. Das östliche Ende dieser Straße ist als Wendeanlage 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 nächstgelegene Haltestelle „Krankenhaus“ befindet sich nördlich an der Kutusowstraße in ca. 250 m Entfernung. Hier verkehren die Buslinien 671 (Röcknitz–(Thallwitz–)Nischwitz–Wurzen), 674 (Eilenburg–Thallwitz–Nischwitz–Wurzen), 675 (Falkenhain–Thammenhain–Röcknitz–Thallwitz–Nischwitz–Wurzen) und die Stadtverkehrslinie WUR-A der Regionalbus Leipzig GmbH mit täglichen Fahrzeiten im 1- bis 2 Stundentakt.

Der Bahnhof Wurzen mit der S-Bahnanbindung Leipzig–Wurzen und dem Busbahnhof in ca. 2 km Entfernung gewährleistet einen flächendeckenden öffentlichen Personennahverkehr.

10.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen. Trinkwasserleitungen verlaufen im Bereich der umliegenden Straßenverkehrsflächen. Ausgehend von diesen 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 mit den umliegenden Leitungen anzustreben.

10.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Stadt Wurzen. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 im allgemeinen Wohngebiet für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h und im urbanen Gebiet bei >3 VG mindestens 96 m³/h bereitzustellen. Im Rahmen der Erschließung ist im Bereich der Planstraße eine weitere Löschwasserentnahmestelle vorzusehen.

10.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Abwasserzweckverband (AZV) Muldenaue. Aufgrund der Geländemorphologie ist die Einbindetiefe der Abwasserleitungen zur Gewährleistung eines freien Gefälles zu beachten.

10.5 Niederschlagswasser

Aussagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden im Rahmen der Entwurfs-erstellung konkretisiert.

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu sammeln und der Brauchwassernutzung zuzuführen, zu versickern oder zu verdunsten. Dazu ist auf das konkrete Bauvorhaben gerichtet eine Entwässerungslösung zu erarbeiten und nachzuweisen.

Für die Flächen des allgemeinen Wohngebietes besteht für die Einzelgrundstücke mit der festgesetzten GR zzgl. Überschreitung und unter Verwendung von bspw. Dachbegrünung, offenen Wasserflächen (Verdunstung) und großzügiger Versickerungsbemessung für ein 30-jähriges Regenereignis die Möglichkeit, das Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu halten. 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.

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.

10.6 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.

10.7 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.

10.8 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.

10.9 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 sichergestellt.

11 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Plangebiet

Nutzung	Fläche (ha)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Urbanes Gebiet (MU)	0,67	37,9
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8)	0,54	30,5
nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,13	7,4
allgemeines Wohngebiet (WA)	0,42	23,7
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,15)	0,06	3,4
nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,36	20,3
öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,21	11,8
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	0,35	19,8
private Stellplatzanlage	0,18	
öffentliche Stellplatzanlage	0,17	
private Grünflächen, davon	0,12	6,8
Straßenbegleitgrün	0,04	2,3
Gestaltete Abstandsfläche	0,08	4,5
Summe	1,77	100

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im urbanen Gebiet (MU) ist eine Überbauung von bis zu 80 Prozent der Baugebietsfläche bzw. 0,54 ha möglich. 20 Prozent der urbanen Gebietsfläche sind unversiegelt auszuführen.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) ist eine GRZ von 0,15 festgesetzt. Damit können 15 Prozent bzw. 0,06 ha durch bauliche Anlagen dauerhaft beansprucht werden. Durch die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ um 0,05 bis 0,2 für Nebenanlagen kann sich die überbaubare Fläche auf rund 0,08 ha erhöhen.

Für öffentliche und private Verkehrsflächen werden insgesamt ca. 0,56 ha vollständig überbaubare Fläche zum Ansatz gebracht. Die Flächengrößen wurden graphisch ermittelt.

12 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung 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.

12.1 Schall-Emissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete

Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel gemäß TA Lärm betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden für Krankenhäuser und Pflegeanstalten tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A).

Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO bzw. als urbanes Gebiet gemäß § 6a BauGB kann davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen vom Plangebiet ausgehen, da gemäß der Gebietszuordnung die nächste Wohnbebauung ein vergleichbares Immissionsniveau wie im Plangebiet zulässt und sich weitere schutzbedürftige Nutzungen näher zu den Emissionsorten befinden. Somit erfolgt kein Heranrücken und die bestehenden Nutzungen werden nicht eingeschränkt. Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz werden im Bebauungsplan daher nicht getroffen.

Durch den zusätzlichen Verkehr im Vorhabengebiet sowie auf umliegenden Straßen ist mit einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen sowie daraus resultierendem Verkehrslärm zu rechnen.

12.2 Schall-Immissionen mit Wirkung auf das Plangebiet

Bei der Beurteilung von Geräuschen auf den Vorhabenstandort sind folgende Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiete zu beachten:

- 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).

Für urbane Gebiete gelten als Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

- tags 63 dB(A)
- nachts 45 dB(A)

Außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung wird die Umgebung maßgeblich durch die bestehende Wohnnutzung südlich, das Krankenhaus Wurzen nördlich und den Straßenverkehr entlang der Kutusowstraße im Westen geprägt. Diese Nutzungen sind verträglich mit der umliegenden, bereits bestehenden Wohnnutzung.

13 Naturschutz und Landschaftspflege

Zu diesem Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB mit integriertem Artenschutzfachbeitrag darzustellen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und soll im Rahmen der Entwurfserstellung vorliegen.

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 Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

13.1 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.

Für den Kompensationsbedarf durch Versiegelung werden vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen geprüft, welche im Bereich der Stellplatzanlage im Wohngebiet Kutusowstraße zur Verfügung stehen.

13.2 Grünordnung

Aufgrund der festgesetzten GRZ und der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung als allgemeines Wohngebiet bzw. urbanes Gebiet 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.

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.

14 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).

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.

FGSV (2013): Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Köln.

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.

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 (2024): 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).

VwVSächsBO (2023): Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. S 59, SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 5. Dezember 2023 (SächsABl. SDr. S. S 321).

Planungen

EHK (2024): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wurzen (Fortschreibung 2024), BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig.

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

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/wirtschaftstourismus/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

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.

SMEKUL (2020): Radonschutzmaßnahmen – Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten des Sächsischen Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft. Im Internet: <https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>.