



**Stadt Brandis**

## **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

### **„Fuchspfad“**

#### **Begründung**

- Inhaltsverzeichnis:**
- 1. Grundlagen/Städtebauliches Erfordernis**
  - 2. Geltungsbereich/Bestand/Schutzgebiete**
  - 3. Erschließung**
  - 4. Übergeordnete Planungen**
  - 5. Verfahren**
  - 6. Festsetzungen**
  - 7. Natur und Umwelt**
  - 8. Quellenangaben**

## 1. Grundlagen/Städtebauliches Erfordernis

### 1.1 Grundlagen

Eine Klarstellungssatzung nach § 34 Absatz 4 Nr.1 BauGB hat rein deklaratorischen Charakter und ist im Gegensatz zu einer Ergänzungssatzung an keine Voraussetzungen gebunden.

Eine Ergänzungssatzung nach § 34 Absatz 4 Nr.3 BauGB kann nur aufgestellt werden, wenn „die angrenzende Bebauung als städtebaulich prägender Rahmen hinreichend konkret für eine ergänzende Bebauung ist.“ Durch die Verbindung beider Satzungen wird einerseits klargestellt, dass der Geltungsbereich insgesamt als unbeplanten Innenbereich nach § 34 Absatz 1 BauGB anzusehen ist und andererseits einzelne, noch unbebaute Flächen unter Schaffung des Baurechtes nach § 34 BauGB ebenfalls zum Innenbereich gehört. Obwohl mit der Satzung einzelne bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden, bleibt der Beurteilungsrahmen für Bauvorhaben der § 34 BauGB unter Beachtung der städtebaulichen Zielstellung für die Siedlung Waldsteinberg. Weiterhin darf durch diese Satzungen die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht begründet und die Erhaltungs- und /oder Schutzziele von FFH- und SPA-Gebieten beeinträchtigt werden.

Da der Beurteilungsrahmen für Bauvorhaben der § 34 Absatz 1 BauGB bleibt, ist es auch nicht erforderlich, anders als bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes, jedes Detail zu untersuchen und gar festzusetzen. Dies trifft insbesondere auf alle Fragen der Erschließung, aber auch auf das Einfügen in die vorhandene Bebauung zu, soweit dazu keine Festsetzungen in der Satzung getroffen wurden.

Der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist die vorliegende Begründung beizufügen. Darin sind gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB die Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Satzung darzustellen. Auf den Umweltbericht kann verzichtet werden, es ist jedoch gemäß § 1 a Absatz 2 BauGB sparsam mit Grund und Boden umzugehen, die Eingriffsregelung gemäß § 1 a Absatz 3 BauGB zu bearbeiten und es müssen naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder diesbezügliche Flächen festgesetzt werden.

### 1.2 Städtebauliches Erfordernis

Im Geltungsbereich stehen vereinzelt Wochenendhäuser noch aus der Entstehungszeit der baulichen Nutzung des Gebietes. Mittlerweile sind jedoch mehrheitlich eine Reihe von Einfamilienhäusern inmitten des waldartigen Geländes errichtet worden. Eingestreut sind auch noch einige unbebaute Grundstücke vorhanden. Diese Gemengelage ist teilweise als unbeplanter Innenbereich einzustufen, teils aber auch als Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Auf jeden Fall gibt es jedoch auch Interpretationsspielräume zwischen beiden Einstufungen, die vor allem durch die Klarstellungssatzung beseitigt werden sollen. Die Ergänzungssatzung hingegen soll jene einzelnen Bereiche, die im Außenbereich liegen, als unbeplanten Innenbereich mit der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB widmen. Da die planungsrechtliche Einordnung, wie soeben dargestellt, recht diffus ist, kann auch **keine Abgrenzung** zwischen den klarzustellenden Bereichen und den zu ergänzenden Bereichen des Plangebietes vorgenommen werden.

Nördlich, am Rotkehlichenweg, westlich über den Finsteren Wege hinweg und südlich, am Pirolweg, ist die erforderliche städtebauliche Prägung durch die vorhandene Bebauung mit Einfamilienhäusern vorhanden, so dass die Bedingung nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 letzter Satzteil erfüllt ist. Die Planung entspricht darüber hinaus dem planerischen Willen der Stadt Brandis, siehe auch die Darstellung im Flächennutzungsplan 2010 und den Entwurf der Änderung 2019.

Gleichzeitig mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sollen alle Ziele der im Dezember 2018 vom Stadtrat beschlossenen „städtebaulichen Zielstellung für die Siedlung Waldsteinberg“ als Festsetzungen aufgenommen werden, soweit sie städtebaulich für diesen Planungsfall zutreffend sind und die entsprechende Ermächtigungsgrundlage (§ 34 Absatz 5 Satz 2 BauGB) dies zulässt.

Daraus ergeben sich zusammenfassend folgende städtebaulichen Ziele:

1. Klärung der planungsrechtlichen Situation im Geltungsbereich
2. Umsetzung und Einhaltung der Leitlinien der städtebaulichen Zielstellung für Waldsteinberg
3. Nutzung der vorhandenen Erschließung

Zwar ist die Fläche der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit ca. 8,53 ha schon sehr groß, doch die Fläche, für die Baurecht nach § 34 BauGB geschaffen werden soll, ist dagegen in einer Größenordnung, die raumordnerisch nicht ins Gewicht fällt. Insofern steht die Planung im Einklang mit dem Regionalplan „Leipzig und Westsachsen 2021“ und dem Ziel 2.2.1.4 des Landesentwicklungsplanes (2013), die beide die Abrundung und maßvolle Erweiterung der Siedlungskörper in städtebaulicher Anbindung an vorhandene Strukturen zulassen. In Kenntnis der großen Nachfrage nach Wohnbauland gerade in Waldsteinberg kann auch auf eine Erörterung der

demografischen Entwicklung von Brandis verzichtet werden. Die vorliegende Planung dient der Eigenentwicklung der Stadt Brandis.

## 2. Geltungsbereich/Bestand/Schutzgebiete

### 2.1 Geltungsbereich

Der Bereich der Stadt Brandis, für den der unbeplante Innenbereich gemäß § 34 BauGB klargestellt sowie einige unbebaute Teilflächen der Geltung des § 34 BauGB zugeordnet werden sollen, liegt westlich des Finsteren Weges in Ortsbereich Waldsteinberg der Stadt Brandis. Brandis liegt im Landkreis Leipzig ca. 15 km östlich von der Stadt Leipzig entfernt.

Der Geltungsbereich der Satzung wird begrenzt

- im Westen durch den Finsteren Weg zwischen den Grundstücken Finsterer Weg 12 (Flurstück 528/1) im Norden und Finsterer Weg 20 (Flurstück 480/8) im Süden,
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Grundstücke an der Südseite der Straße „Fuchspfad“,
- im Osten durch die Naunhofer Straße zwischen den Grundstücken Naunhofer Straße Flurstück 484/9 und der Naunhofer Straße 5 (Flurstück 569) und
- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke an der nördlichen Seite der Straße „Spechtgasse“ einschließlich des Flurstückes 569.

Im Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 8,53 ha liegen die Flurstücke 528/4, 528/3, 528/2, 500, 556, 557, 569, 569/1, 569/2, 461/2, 495 a, 463/1, 495, 487, 486, 544, 560, 226/6, 226/16, 226/17, 494/4, 494/5, 494/6, 512/1, 512/4, 493, 543, 542, 553, 226/10, 226/11, 226/9, 512/3, 509/1, 480/5, 480/6, 480/7, 480/8, 480 a, 477, 478, 479/3, 479/4, 479/1, 479/2, 484/4, 484/6, 484/8, 484/9, 193/16 der Gemarkung Cämmerei der Stadt Brandis.

### 2.2 Bestand

Das Plangebiet liegt westlich des bewaldeten Kohlenberges und ist ein zunehmend beliebtes Wohn- und Wochenendgebiet. In diesem Areal gibt es sowohl Wohnhäuser zum dauerhaften Wohnen als auch Wochenendhäuser, einige wenige Parzellen sind dagegen auch noch unbebaut. Der Bereich ist gekennzeichnet durch eine recht starke Bewaldung, eine geringe Bebauungsdichte, einhergehend mit entsprechend groß geschnittenen Grundstücken. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert durch die Naunhofer Straße im Osten, im Inneren durch den Fuchspfad und die Spechtgasse und im Westen durch den Finsteren Weg, der als S 43 auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz herstellt (A 14).

Nördlich des Plangebietes ist am Nachtigallenweg z.Zt. ein Bebauungsplan in Aufstellung.

Die nördliche, westliche und südliche Umgebung des Plangebietes ist durch eine dicht durchgrünte Wochenendhaus- und zunehmend auch Wohnbebauung geprägt.

### 2.3 Geschützte Gebiete nach Wasser-, Naturschutz- und Denkmalrecht

Das Gebiet liegt nicht im Bereich von Wasser- oder Naturschutzgebieten.

Allerdings grenzt es min Osten direkt an das Vogelschutzgebiet (SPA, DE 4641-451) „Laubwaldgebiete östlich Leipzig“, nur getrennt von der Naunhofer Straße. Im Osten wird dieses Vogelschutzgebiet überlagert vom Landschaftsschutzgebiet „Parthenaue“, das auch im Südwesten des Plangebietes noch in der Nähe des Geltungsbereiches liegt (min. d. 240 m) und zu beachten ist.

Gesetzlich geschützte Biotope (nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden von der Planung nicht berührt.

Nordöstlich, jenseits der Naunhofer Straße über dem Westbruch (ca.170 m) liegt die TWSZ III b der Wasserfassung Brandis.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete liegen nicht im Geltungsbereich.

Die Grenze eines archäologischen Relevanzbereiches liegt ca. 200 m östlich auf dem Kohlenberg. Geschützte Einzeldenkmale liegen nicht im Geltungsbereich.

## 3. Erschließung

Grundsätzlich ist die gesicherte Erschließung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Aufgrund der recht differenzierten Bedingungen im Plangebiet ist es nicht möglich, alle Teilbereiche der Erschließung für alle

Baufelder auf der Ebene der Satzung zu klären (z.B. Abwasser, Oberflächenentwässerung). Dennoch sind einige Ausführungen zur Erschließung notwendig bzw. werden nach der Trägerbeteiligung konkretisiert und ergänzt.

### 3.1 Elektroversorgung

Der Geltungsbereich ist diesbezüglich erschlossen.

### 3.2 Erdgas

Der Geltungsbereich ist diesbezüglich erschlossen.

### 3.3 Trinkwasser

Der Geltungsbereich ist diesbezüglich erschlossen.

### 3.4 Löschwasser

Der Geltungsbereich ist diesbezüglich erschlossen, **allerdings ist die Vorhaltung von Löschwasser für den konkreten Standort des Bauvorhabens im Baugenehmigungsverfahren durch eine Ausflussmessung am nächstgelegenen Hydranten zu prüfen und nachzuweisen.**

### 3.5 Oberflächenwasser

Die ordnungsgemäße Sammlung und Abführung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers soll auf den Grundstücken erfolgen. **Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens bzw. eine geeignete Versickerungslösung auf dem Grundstück nachzuweisen.**

### 3.6 Telekommunikation

Der Geltungsbereich ist diesbezüglich erschlossen.

### 3.7 Abfallentsorgung

Der Landkreis sichert auch hier die Entsorgung des Abfalles. Die Entsorgung wird durch die Leerung der auf der den öffentlichen Straßen abgestellten Müll-, Papier- und Biotonnen erledigt.

### 3.8 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich ist durch die öffentlich gewidmeten Straßen Finsterer Weg, Spechtgasse, Fuchspfad, und Naunhofer Straße erschlossen.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2010) der Stadt Brandis ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird die Satzung aus dem FNP entwickelt.

Nördlich des Plangebietes ist der Bebauungsplan „Nachtigallenweg“ rechtskräftig. Weitere örtliche Planungen im Umfeld des Plangebietes sind nicht bekannt.

### 4.2 Regionalplan

Die Stadt Brandis liegt in der Planungsregion Westsachsen im nordwestlichen Teil des Landkreises Leipzig laut Landesentwicklungsplan (2013) im Verdichtungsraum um Leipzig sowie zwischen den beiden Entwicklungsachsen Leipzig – Grimma und Leipzig – Wurzen (siehe hierzu die Abgrenzung der Raumkategorien in der Karte 1 „Raumstruktur“ des LEP 2013). Der Mittelbereich des Oberzentrums Leipzig reicht bis nach Brandis.

Hinsichtlich der Landschaftsgliederung liegt Brandis im Grenzbereich zwischen dem „Leipziger Land“ und dem „Nordsächsischen Platten- und Hügelland“.

Im gültigen Regionalplan 2021 ist Brandis als Zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern in einem grundzentralen Verbund mit der Gemeinde Borsdorf eingestuft. Allein dies ist als Grundlage für diese Satzung wichtig. Ein sehr entscheidendes Kriterium für die Festlegung als Grundzentrum ist die Einwohnerzahl, für Brandis zusammen mit den verbundenen Orten sind dies 15.000 Einwohner (siehe Erläuterung zu Ziel 1.3.8 LEP 2013). Deshalb bemüht sich die Stadt, u.a. auch mit dieser Satzung, den Wohnstandort „Brandis“ mit der Klarstellung dieses Gebietes die Attraktivität der Stadt zu steigern. Im Ziel Z 2.2.1.10 des Regionalplanes „Leipzig-West Sachsen“ wird formuliert: **„Wochenendsiedlungen sollen vorrangig in ihrer Erholungsfunktion erhalten werden. Ihre Umwandlung in Gebiete mit Wohnnutzung ist nur in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute**

**Ortsteile zulässig. Dabei ist ihr offener und stark durchgrünter Charakter zu erhalten.**“ Mit der Klarstellung der baurechtlichen Situation gemäß § 34 Absatz 4 BauGB über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Ergänzung des bestehenden und vermischten Bau- und Wochenendgebietes „Waldsteinberg“ soll „unter Wahrung seines offenen und stark durchgrünter Charakters eine geordnete städtebauliche Entwicklung“ gewährleistet werden. Es grenzt direkt an die bestehenden baulichen Strukturen des Wohngebietes „Waldsteinberg“ an. Durch die Ergänzung werden keine weiteren Erschließungsanlagen benötigt, die vorhandene technische Infrastruktur sowie die bestehenden Einrichtungen der Daseinsvorsorge der Stadt Brandis und der Versorger werden genutzt. Damit entspricht diese Planung auch in dieser Hinsicht der regionalplanerischen Vorgabe bzw. Zielstellung.

Das Plangebiet liegt zwischen 445 m und 1.025 m von der nächsten Haltestelle des ÖPNV „Waldsteinberg“ (Linie 689) entfernt. Dies ist sicher nicht optimal, zumal der nächstgelegene SPNV-Haltepunkt in Beucha liegt (3 km). Zur S-Bahn-Haltestelle in Gerichshain muss man 4,6 km zurücklegen.

Mit Blick auf das Ziel 2.2.1.9 „In besiedelten Gebieten sollen Landschaftsbestandteile erhalten, gepflegt und entwickelt werden, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, die Gliederung von Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität aufweisen oder die Verbindung zur freien Landschaft herstellen.“ ist es die Aufgabe dieser Satzung, durch die Festsetzungen genau den durchgrünter Charakter der Wochenendsiedlung zu erhalten, der sich bis heute erhalten hat. Die Auswahl und der Inhalt dieser Festsetzungen entsprechen den Vorgaben der „Städtebaulichen Zielstellung für die Siedlung Waldsteinberg“, die sich der Stadtrat 2018 gegeben hat..

## 5. Verfahren

Die Planzeichnung der Satzung wird auf der digitalen Kartengrundlage des Vermessungsamtes für die Stadt Brandis, Gemarkung Cämmerei Stand April 2022 im Maßstab 1:750 erstellt.

Verfahrensschritte für die Erarbeitung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung:

- Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Brandis am 29.3.2022
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Brandiser Stadtjournal 4/2022 vom 11.4.2022
- Billigungs- und Offenlegungsbeschluss des Stadtrates Brandis am 26.4.2022
- Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Brandiser Stadtjournal 5/2022 vom 16.5.2022
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden mit Schreiben vom . .2021
- Offenlage der Planunterlagen vom .2022 bis zum .2022
- Behandlung der Hinweise, Bedenken und Anregungen von Bürgern, Nachbargemeinden und Trägern öffentlicher Belange in der Sitzung des Stadtrates Brandis am . .2022
- Information an die Bürger und Träger öffentlicher Belange über das Abwägungsergebnis
- Satzungsbeschluss des Stadtrates Brandis am . .2022
- Bekanntmachung der Satzung durch ortsübliche Bekanntmachung im Brandiser Stadtjournal /2022 vom . .2022 und damit Inkrafttreten der Satzung

## 6. Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieser Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben sich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Zusätzlich müssen sie den einzelnen Festsetzungen 1. bis 7. entsprechen, die zur weiteren Konkretisierung und zu Sicherung der städtebaulichen Absichten der Stadt Brandis erlassen worden sind.

### 6.1 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Zur Sicherung des überkommenen Gebietscharakters wird beim Maß der baulichen Nutzung ein strenger Maßstab angelegt. Sowohl die höchstzulässig Grundflächenzahl GRZ von 0,2 als auch die maximale Grundfläche von Gebäuden von 250 m<sup>2</sup> stellen sicher, dass der durchgrünte Charakter des Bereiches bewahrt wird. Im Übrigen ist diese wie auch die Festsetzungen unter Pkt. 6.2, 6.3 und 6.6 eine Übernahme aus der „Städtebaulichen Zielstellung für die Siedlung Waldsteinberg“, beschlossen vom Stadtrat im November 2018.

Schließlich entspricht diese Festsetzung auch dem Gebot über den sparsamen Umgang mit dem Gut „Boden“ (§ 1 a Absatz 2 BauGB).

Zur Einbettung der möglichen neuen Baukörper in die gebaute Umgebung wird mit Bezug auf die der „Städtebaulichen Zielstellung für die Siedlung Waldsteinberg“ die Zahl der Vollgeschosse mit maximal II Geschossen und

die maximale Firsthöhe mit 8,5 m festgelegt. In diesem Zusammenhang gilt natürlich § 90 Absatz 2 SächsBO über die Begriffsbestimmung eines Vollgeschosses.

### **6.2 Mindestmaß für die Flächengröße gemäß § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB**

Die kleinste Flächengröße, die bei Teilungen von größeren Flurstücken entstehen darf, beträgt 1.500 m<sup>2</sup>. Auch diese Festsetzung dient der Bewahrung des waldartigen, durchgrünten Charakters von Waldsteinberg. Damit wird vermieden, dass durch Teilungen von großen Grundstücken eine unangemessen und untypisch dichte Bebauung entsteht, die ausschließlich kommerziellen und keinen städtebaulichen Zielen folgt. Maßgebend für die Grundstücksaufteilung ist der Stand zum Aufstellungsbeschluss für diese Satzung am 29.3.2022.

### **6.3 Bauweise**

Folgerichtig aus den Festsetzungen unter 6.1, 6.2 und 6.4 wird eine abweichende offene Bebauung festgesetzt. Weiterhin wird die maximale Gebäudelänge mit 15 m festgelegt, weil sich längere Gebäude nicht in das großzügig angelegte Umfeld einfügen würden. Das bedeutet, dass im Geltungsbereich nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen.

### **6.4 überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB**

Um darüber hinaus einen angemessenen und in der Umgebung bereits vorhandenen Abstand zu öffentlichen Straßen und zu Nachbarn zu sichern, wird die überbaubare Grundstücksfläche noch durch Baugrenzen begrenzt. Garagen, Stellplätze sind nur innerhalb, deren Zufahrten sind natürlich auch außerhalb dieser Grenzen zulässig. Die Tiefe der Baufelder einheitlich mit 25 m festgelegt, Abweichungen ergeben sich lediglich durch besondere örtliche Gegebenheiten (vorh. Gebäude, Grundstücksgrenzen, Straßenränder u.ä.). Sonstige, nicht baugenehmigungspflichtige Vorhaben wie kleine Geräteschuppen, Verschläge, kleine Unterstände für Gartenmöbel, Holzstapel u. ä. sind auch außerhalb dieser Grenzen zulässig. Die nachbarrechtlichen Vorschriften sind natürlich auch bei diesen kleinen Vorhaben einzuhalten.

### **6.5 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 b) BauGB**

Auch die Festlegung, dass die Standorte der Gebäude so anzuordnen sind, dass vorhandene gebietstypische Laubbäume (außer Obstbäumen und Pappeln), gemessen in 1,0 m Höhe, nicht gefällt werden müssen, folgt aus den Festsetzungen unter Pkt. 6.1 bis 6.5. Diese Festsetzung geht noch über die Gehölzschutzsatzung hinaus, indem für solch große Bäume der Schutzstatus erhöht wird. Müssen oder sollen kleinere Bäume wegen des Gebäudestandortes gefällt werden, greifen natürlich die Vorschriften der Gehölzschutzsatzung der Stadt Brandis. Mit all diesen Festsetzungen soll das Planungsziel einer verträglichen Ergänzung des Wohngebietes und des Erhalts des waldartigen Charakters von Waldsteinberg erreicht und gesichert werden.

### **6.6 Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB**

Die Festsetzung über die Pflanzung von Bäumen und Hecken hat mindestens zwei Funktionen: Zunächst dienen die neuen Pflanzungen als Ersatzmaßnahme für die Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft. Weiterhin sollen diese Pflanzungen sicherstellen, dass trotz neuer Gebäude und aller damit verbundenen Versiegelungen und räumlichen Verdichtungen der waldartige Charakter von Waldsteinberg erhalten bleibt. Schließlich binden Pflanzen auch das klimaschädliche Gas CO<sub>2</sub>.

### **6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 89 Abs.1 SächsBO**

Als direkte Übernahme aus der „Städtebaulichen Zielstellung für die Siedlung Waldsteinberg“ wird eine Vorschrift für die Grundstückseinfriedungen in die Satzung eingefügt. Damit keine abgeschotteten und geschlossenen, sondern offene, dem waldartigen Charakter des Gebietes entsprechende Grundstücke erhalten bleiben, sind Zaunsfelder und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie dürfen nicht blickdicht geschlossen errichtet werden. So müssen z.B. Mauern offene Flächenanteile erhalten. Hecken als geschlossene Fronten dürfen bis zu 2,00 m hoch sein. Dieser Unterschied zu den anderen Einfriedungen ist vertretbar, da sich Hecken als lebende Pflanzen in das natürliche Umfeld im Geltungsbereich einfügen.

## **7. Natur und Umwelt**

Die Umweltprüfung ist nicht vorgeschrieben, dennoch sind in der Begründung nach § 34 Absatz 5 BauGB die Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB darzulegen, die Regelungen über den sparsamen Umgang mit

Grund und Boden zu beachten und die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB i.V.m. dem BNatSchG anzuwenden.

Dementsprechend werden im Folgenden die Auswirkungen der Planung dargestellt:

### 7.1 Gegenüberstellung des Bestandes und der wahrscheinlichen Änderung bei Nutzung des Baurechtes

Schutzgut	Bestand	Bei Verwirklichung der Planung
Biotope, Tiere, Pflanzen	Der Geltungsbereich gilt nach der Biotoptypen und Landnutzungskartierung (BTLNK) als „Fläche Ferienanlagen“, d.h. angewandt auf den Planfall eine anthropogen überformte Fläche, in der sich sowohl Pflanzen als auch Tiere der menschlichen Nutzung angepasst haben. Es kann als sicher gelten, dass das Gebiet als Nahrungshabitat aus dem benachbarten Wald genutzt wird.	Der beschriebene Zustand wird sich durch die mögliche Bebauung nicht ändern. Trotzdem sind die Verluste durch Fällung von Bäumen, Sträuchern und Bodenbewuchs durch grünordnerische Festsetzungen zu mindern.
Wasser	Lt. Hydrogeologischer Übersichtskarte (HÜK) wird das Schutzpotential als „mittel“ eingestuft. Demnach werden die oberflächennahen Grundwasserleiter durch bindige (wasserstauende) Deckschichten überdeckt, die das Risiko einer GW-Verschmutzung mindern. Standortbezogene Daten über die Durchlässigkeit des Untergrundes liegen nicht vor. Es ist daher notwendig, im anschließenden Baugenehmigungsverfahren Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 u. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Dies sollte dann mit einer Untersuchung der Versickerungsfähigkeit nach DIN 18130 standortbezogen kombiniert werden.	Der beschriebene Zustand wird sich durch die mögliche Bebauung nicht ändern. Durch die zusätzliche Versiegelung wird es allerdings zu einer verminderten GW-Neubildung kommen, die jedoch durch die festgesetzte Versickerung im Gebiet zum großen Teil ausgeglichen werden kann.
Klima	Sowohl die Bewaldung des östlich gelegenen Kohlenberges als auch der benachbarte Westbruch und das bewaldete Wohngebiet selbst können als Kaltluftentstehungsgebiete angesehen werden. Mikroklimatisch geben die Wohngebäude demgegenüber natürlich Wärme ab, die auf das Klima im Gesamtgebiet jedoch nur einen geringen Einfluss hat.	Eine spürbare Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse infolge der kommenden Bebauung kann ausgeschlossen werden. Die erhöhte Wärmeabstrahlung und die verminderte Verdunstung und Transpiration der Pflanzen muss durch geeignete grünordnerische Festsetzungen gemindert werden.
Boden	Der anstehende Boden ist ein Lockersyrosem aus gekipptem Kies mit führendem Sand Lockermaterial). Er besteht zudem aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie- und Bergbaugebieten und ist sehr schwach vernässt (Digitale Bodenkarte Sachsens, LfULG) Der anstehende Boden ist aus ackerbaulicher Sicht nicht sehr wertvoll.	Die Bodenzusammensetzung ändert sich nicht. Allerdings wird die Versiegelung des Bodens um ca. 8 ... 10 % zunehmen können, falls das gebotene Baurecht genutzt wird. Damit einher geht die Minderung der Puffer- und Speicherfunktion des Bodens, was als mittlere Beeinträchtigung einzustufen ist.
Landschaftsbild	Die Landschaft wird geprägt durch den angrenzenden dichten Wald des Kohlenberges und die waldartigen, vegetationsreichen und teils offenen Strukturen des Geltungsbereiches. Prägend sind weiterhin die beiden inneren Erschließungswege Fuchspfad und Spechtgasse, die eher als Waldpfade denn als Straßen wahrgenommen werden.	Die Festsetzungen sollen sichern, dass das Landschaftsbild weitgehend erhalten bleibt.

### 7.2 Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung

Zum Schutz des Bodens und zur Minderung des Eingriffes wird festgelegt, jene Flächen nur teilweise zu versiegeln, die funktional nicht voll versiegelt werden müssen (Zufahrten, Wege, Stellplätze). Der Porenanteil sollte mehr als 50 % betragen.

Alle Flächen auf den Grundstücken, die nicht für den Baumaßnahmen benötigt werden, sollen freigehalten werden. Bodenbelastungen, Kontaminationen und sonstige Devastierung sollen vermieden werden. Unvermeidliche

Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sollen durch geeignete Schutzmaßnahmen ausgeschlossen werden (Folienunterlagen, dichte und sachgemäße Behälter).

Die DIN 18915 „Bodenarbeiten“, die DIN 18300 „Erdarbeiten“ und die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten.

Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. für Geländeregulierungen vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2 hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und frei von Kontaminationen sein. Entsprechend ist die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial zu beachten.“

### **7.3 Ausgleich der Eingriffe**

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Grundwasser, verursacht vor allem durch die Versiegelung, können durch Entsiegelung im Planbereich und in dessen räumlicher Nähe nicht ausgeglichen werden. Deshalb sind Pflanzungen ausschließlich auf dem Baugrundstück in Beziehung zum Maß der Versiegelungen festgesetzt worden (Siehe TF 6.) . Mit Letzterem soll auch ein Regulativ gegen zu großzügige Bebauungen hergestellt werden.

Der vorgesehene Ausgleich der durch die Bebauung verursachten Eingriffe kann nach den „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ nicht ganz vollständig ausgeglichen werden. Dies wird jedoch angesichts der städtebaulichen Wichtig- und Dringlichkeit, die die Planung insgesamt darstellt, hingenommen.

## **8. Quellenangaben**

Flächennutzungsplan der Stadt Brandis 2010 u. Entwurf der Änderung 2019

Landesentwicklungsplan 2013

Regionalplan 2021

Geoportal Landkreis Leipzig

Homepage der Stadt Brandis: [www.stadt-brandis.de](http://www.stadt-brandis.de)

Baugesetzbuch BauGB

Baunutzungsverordnung BauNVO

Planzeichenverordnung PlanzV

Sächsische Bauordnung SächsBO

Sächsisches Naturschutzgesetz SächsNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG

Sächsisches Denkmalschutzgesetz SächsDSchG

Bebauungsplan „Nachtigallenweg“- 2020

„Städtebauliche Zielstellung für die Siedlung Waldsteinberg“ Beschluss des SR 27.11.2018

WEKA-Verlag: „Das Praxishandbuch der Bauleitplanung und des Städtebaurechts“

SMUL: „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“

LfULG: „Biotoptypen-Rote Liste Sachsens“

LRA LK Leipzig: „Geeignete Gehölze für eine Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern“

V. Schwier „Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen“, Verlag C. H. Beck, 2002

Rößler/Bauamt Stadt Brandis

4.4.2022